

## Jahresabschluss 2024 Eigenbetrieb "Wohnungswirtschaft Torgelow" - Feststellung

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 02.10.2025
<i>Bearbeitung:</i> Anett Witthuhn	<i>Verantwortlich:</i> Finanzen

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Betriebsausschuss (Vorberatung)	04.11.2025	N
Hauptausschuss der Stadt Torgelow (Vorberatung)	18.11.2025	N
Stadtvertretung (Entscheidung)	09.12.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschließt in ihrer Sitzung am 09.12.2025 den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024 des Eigenbetriebes „Wohnungswirtschaft Torgelow“ mit folgenden Daten festzustellen:

- Aktiva und Passiva weisen eine Summe von 18.801.060,72 € aus.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresgewinn von 85.330,06 € aus, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Besondere Maßnahmen in Auswertung des Jahresabschlusses 2024 sind im Rahmen der Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanung 2026/2027 zur Liquiditätsverbesserung des Eigenbetriebes zu ergreifen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja	Nein		
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/ Erträge (Zuschüsse u. ä.)	Finanzierung durch Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzgl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Produkt/ Sachkonto:			

### **Anlage/n**

1	Prüfbericht JA 2024 EB Wohnungswirtschaft (öffentlich)
---	--

--	--

## **Begründung**

Gemäß § 40 Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) beschließt die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09.12.2025 über die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Zugleich ist die Behandlung des Jahresergebnisses zu beschließen.

Aufgrund der sich abzeichnenden Notwendigkeit der Liquiditätsverbesserung des Eigenbetriebes ist zu prüfen, ob in den Wirtschaftsplan 2026/2027 sowie in den Haushaltsplan 2026/2027 der Stadt eine weitere Kapitaleinlage einzuplanen ist bzw. durch andere geeignete Maßnahmen Liquiditätsverbesserungen erzielt werden können.

Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.11.2025 beschlossen dem Hauptausschuss zu empfehlen, die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2024 an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.

**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow,  
Torgelow**

Bericht über die  
Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2024  
und des Lageberichtes  
für das Geschäftsjahr 2024



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A. PRÜFUNGSAUFTAG</b>	<b>5</b>
<b>B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>6</b>
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes durch die Betriebsleitung	6
II. Feststellungen zu § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 KPG M-V	8
1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	8
2. Unregelmäßigkeiten	8
<b>C. RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
<b>D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>8</b>
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	9
<b>E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>11</b>
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	13
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	14
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1. Vermögenslage	14
2. Finanzlage	17
3. Ertragslage	20
4. Wirtschaftsplanung	22
4.1 Erfolgsplan	22
4.2 Finanzrechnung	22
<b>F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTAGES</b>	<b>23</b>
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	23
II. Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	23
<b>G. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>23</b>
I. Darlehensübersicht	23
II. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	23
III. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	24
IV. Bezüge der Betriebsleitung	24
V. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	24
VI. Ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V	24
<b>H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>25</b>

## **ANLAGEN**

- I      Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
- II     Lagebericht 2024
- III    Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II
- IV    Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- V    Rechtliche Verhältnisse
- VI    Steuerliche Verhältnisse
- VII   Genehmigungen und wichtige Verträge
- VIII   Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- IX    Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- X    Übersicht zur Kreditentwicklung
- XI   Kreditkonditionen (vom Eigenbetrieb erstellt)
- XII   Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen
- XIII   Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach  
§ 53 Haushaltsgesetz (HGrG)
- XIV   Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen,  
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

## A. PRÜFUNGSAUFTAG

- 1 Auf Vorschlag des

**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow,  
Torgelow**

(im Folgenden kurz Eigenbetrieb genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Abs. 2 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 6. Februar 2024 (GZ: 22A-13.0231-780/2024) beauftragt, im Namen und für Rechnung des zu prüfenden Eigenbetriebes den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 nach den §§ 13 ff. KPG zu prüfen.

Darüber hinaus hat uns der LRH beauftragt, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, mit in das Prüfungsverfahren einzubeziehen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzege-  
setz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 55 und in An-  
lage XIII.

- 2 Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Anga-  
ben trägt die Betriebsleitung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist  
es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresab-  
schluss und den Lagebericht abzugeben.
- 3 Über das Ergebnis der Prüfung erstatten wir nachstehenden Bericht mit seinen Anla-  
gen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirt-  
schaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F. (10.2021)) erstellt worden. Der  
vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.
- 4 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung  
die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 5 Für die Durchführung der Prüfung und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis  
zu Dritten - ist das Grundwerk des Landesrechnungshofes in der aktuellen Fassung  
Vertragsgegenstand sowie ergänzend die diesem Bericht als Anlage XIV beigefügten  
Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2024 zugrunde,  
die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

## **B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

### **I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DES EIGENBETRIEBES DURCH DIE BETRIEBSLEITUNG**

- 6 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes durch die Betriebsleitung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Protokolle des Betriebsausschusses und der Stadtvertretung.
- 7 Die Betriebsleitung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt und über die Entwicklung des Eigenbetriebes und seinen Fortbestand im Lagebericht Stellung bezogen. Der Einschätzung der Betriebsleitung liegt eine Planungsvorschau (Wirtschafts- und Finanzplan) bis 2027 zugrunde.
- 8 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahrs 2024 war geprägt durch:

1. eine zum Vorjahr gleichgebliebene Vermietung von 106 Wohnungen und 31 Gewerbeeinheiten.
2. eine stichtagsbezogene Leerstandsquote von 7,3 %.
3. Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 129 und keine geplanten Baumaßnahmen.
4. Eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von T€ 400 und eine Bareinlage der Stadt in Höhe von T€ 100 zur Sicherung der Liquidität.

Die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes stellt sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist geprägt durch die Immobilienbestände und die zur Finanzierung der Bestände aufgenommenen Darlehen.
2. In 2024 hat sich die Eigenkapitalquote durch den erzielten Jahresüberschuss und der Kapitaleinlage in Höhe von T€ 100 durch die Stadt Torgelow von 33,8 % auf 35,4 % verbessert.
3. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinsaufwendungen in voller Höhe zu finanzieren.
4. Das positive Periodenergebnis ist durch das Betriebsergebnis geprägt.

Die Darstellungen der Betriebsleitung im Lagebericht zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage ergeben einen ausreichenden und richtigen Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes.

9 Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der Betriebsleitung enthält folgende Kernaussagen zur voraussichtlichen Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken:

1. Es wird mit dem bewirtschafteten Immobilienbestand eine positive Entwicklung des Eigenbetriebes erwartet.
  2. Insbesondere die Haltung eines hohen Standards in der Ueckerpassage sowie die Betreuung der Gewerbegroßobjekte soll eine dauerhafte Vermietung sichern.
  3. Die Betriebsleitung geht künftig von einer Entwicklung des Eigenbetriebes aus, die in den Folgejahren solide positive Jahresergebnisse ausweist. Zur Stabilisierung der Liquidität ist der bereitgestellte Kontokorrentkredit längerfristig zu gewähren. Die Stadt Torgelow hat den Kassenkredit im Umfang von T€ 400 mit einer Laufzeit von sechs Monaten bis zum 31. Dezember 2025 gewährt.
  4. Ein Risiko wird aus der Verzögerung der Durchführung von Veranstaltungen in der Stadthalle verbunden mit dem Risiko von geplanten Einnahmen. Die Liquidität wird dadurch erheblich belastet.
  5. Als weitere Risiken führt die Betriebsleitung die Beeinträchtigung der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen, hohe Baukosten, steigenden Anforderungen an den Klimaschutz, Fachkräftemangel sowie geringere Investitionen in Folge der wirtschaftlichen Unsicherheiten aufgrund des anhaltenden Kriegsgeschehens an.
  6. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde eine Kapitalerhöhung von T€ 50 erbracht, um weitere kurzfristige Liquiditätslücken zu schließen.
- 10 Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebs erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs durch die Betriebsleitung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

## **II. FESTSTELLUNGEN ZU § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB IN VERBINDUNG MIT § 14 Abs. 2 KPG M-V**

### **1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen**

- 11 Die Liquiditätssituation des Eigenbetriebes ist weiterhin als bestandsgefährdend zu bezeichnen. Dies ist insbesondere auf den hohen Kapitaldienst von 75,6 % gemessen an der jährlichen Nettokalmtmiete zurückzuführen, wobei positiv zu beurteilen ist, dass der Tilgungsanteil sehr hoch ausfällt. Somit werden sich die zukünftige Verschuldung und die korrespondierende Zinsbelastung reduzieren. Die Zinsaufwandsquote ist mit 25,2 % ebenso hoch und belastet die Rentabilität und Liquidität des Eigenbetriebes. Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb ein Bankguthaben nur in Höhe von T€ 67 aus. Die Sicherung der Liquidität erfolgte durch ein kurzfristiges Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von insgesamt T€ 400. Die Kreditlinie des Eigenbetriebes beträgt T€ 400. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit wäre die Gemeinde nach § 13 Abs. 5 EigVO M-V verpflichtet, etwaige Liquiditätsengpässe, welche in den nächsten fünf Jahren nicht aus eigener Kraft des Eigenbetriebes kompensiert werden können, auszugleichen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die kurzfristigen Verbindlichkeiten die kurzfristig realisierbaren Forderungen zum 31. Dezember 2024 um T€ 930 überstiegen. Die Stadt Torgelow hat im Geschäftsjahr 2024 eine Kapitalerhöhung in Höhe von T€ 100 getätigt. Um weitere kurzfristige Liquiditätslücken zu schließen, ist für das Jahr 2025 eine weitere Kapitaleinlage in Höhe von T€ 50 erbracht wurden.

### **2. Unregelmäßigkeiten**

- 12 Bei Durchführung unserer diesjährigen Jahresabschlussprüfung haben wir keine im Sinne des PS 450 n. F. (10.2021) gemäß § 321 HGB berichtspflichtigen Tatsachen, welche die Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen oder ihren Bestand gefährden könnten, festgestellt.

## **C. RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN**

- 13 Die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebes haben wir in Anlage V und VIII zu diesem Bericht dargestellt.

## **D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG**

- 14 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung, der Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung EigVO M-V) sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt.

Gemäß § 13 KPG umfasst die Prüfung die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG.

Darüber hinaus sind Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, Gegenstand der Prüfung.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf die Anlage IV unseres Berichtes.

## **II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

- 15 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit

erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in vorhandene Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend der Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Im Rahmen unserer Prüfungsplanung haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens,
  - Bewertung der unfertigen Leistungen,
  - Ansatz, Bewertung und Prüfung der Vollständigkeit der sonstigen Rückstellungen,
  - Umsatzerlöse einschließlich Periodenabgrenzung.
- 16 Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen vom Steuerberater und Rechtsanwälten der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2024 Bankbestätigungen zukommen lassen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2023.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit,

Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens einschließlich der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 28. Juli bis 1. August 2025 unter der Leitung des Wirtschaftsprüfers, Herr Gerisch, in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Torgelow und in unserem Büro in Hamburg durchgeführt.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Die gesetzlichen Vertreter der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

## **E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

- 17 Die Buchführung für den Eigenbetrieb erledigt der Geschäftsbesorger über die EDV-Anlage der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH mit der Software Aareon Wodis Yuneo seit dem 1. Januar 2023.
- 18 Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.
- 19 Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

- 20 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen des Eigenbetriebes. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit des Eigenbetriebes abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
- 21 An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere von der Betriebsleitung erstellte Planungsrechnungen sowie das Protokoll der im Geschäftsjahr 2023 durchgeföhrten Betriebsausschusssitzung vor. Die sich aus den weiteren Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.
- 22 Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

Das von der Gesellschaft in Anlehnung an § 91 Abs. 2 AktG eingerichtete Überwachungssystem ist geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

## **2. Jahresabschluss**

- 23 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 16. August 2024 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und einem Hinweis versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 25. Februar 2025 den Jahresabschluss 2023 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Laut dem Beschluss sind besondere Maßnahmen in Auswertung des Jahresabschlusses nicht zu ergreifen. Nach unserer Auffassung sind Maßnahmen zu ergreifen. Wir verweisen hierzu auf Tz 11 und Tz 25.
- 24 Die Freigabe durch den LRH gemäß § 14 Abs. 4 KPG erfolgte am 9. Januar 2025. Der LRH hat folgende Feststellungen zum Prüfbericht oder Bestätigungsvermerk gemäß § 14 Abs. 4 KPG getroffen: Der LRH verweist in seinem Schreiben auf die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigenbetriebes im Bestätigungsvermerk sowie im Abschnitt „Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen“. Ergänzend führt der LRH an, dass die kurzfristigen Verbindlichkeiten die kurzfristig realisierbaren Forderungen zum 31. Dezember 2023 um T€ 897 überstiegen und die künftige Sicherung der Zahlungsfähigkeit gemäß Finanzplanung

des Eigenbetriebes durch die Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredites sowie einem kurzfristigen Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von T€ 400 erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Zahlungsunfähigkeiten, die nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre durch den Eigenbetrieb kompensiert werden, gemäß § 13 Abs. 5 EigVO M-V auszugleichen sind.

Die Offenlegung des Jahresabschlusses 2023 und des Lageberichtes 2023 nach den §§ 325 ff. HGB sowie die Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V sind erfolgt. Wir verweisen auf Abschnitt G unseres Prüfberichtes.

- 25 Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk des Eigenbetriebes entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Satzung aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Gemäß der Festlegung in § 32 EigVO hat der Eigenbetrieb für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Finanzrechnung, den Bereichsrechnungen und dem Anhang bestehenden Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen. Dazu sind die allgemeinen Vorschriften, die Ansatzvorschriften, die Vorschriften über die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertungsvorschriften und die Vorschriften über den Anhang für den Jahresabschluss der großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. Bereichsrechnungen wurden von der Betriebsleitung nicht erstellt, da sich die geschäftlichen Tätigkeiten des Eigenbetriebes auf die Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände einschließlich Neubau und Modernisierung beschränken.

- 26 Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.
- 27 Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

### **3. Lagebericht**

- 28 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung

gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

## **II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES**

### **1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

- 29 Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Abschnitt E. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage IV.

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

- 30 Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden im Vergleich zum Vorjahr die Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen nicht geändert. Hinsichtlich steuerlicher Latenzen verweisen wir auf den Anhang des Jahresabschlusses.
- 31 Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden ordnungsgemäß im Anhang (vgl. Anlage I) erläutert.

### **3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

- 32 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

## **III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE<sup>1</sup>**

### **1. Vermögenslage**

- 33 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihren Fristigkeiten unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insge-

---

<sup>1</sup> Im gesamten Prüfungsbericht kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

samt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Das Eigenkapital wurde um den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen erhöht. Die Aufteilung der Rückstellungen nach Fristigkeiten erfolgte entsprechend ihrer voraussichtlichen Liquiditätswirksamkeit. Die Verbindlichkeiten wurden entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs aufgeteilt.

	31. D e z e m b e r				Verände- rungen T€	
	2024 T€	%	2023 T€	%		
<b>A k t i v s e i t e</b>						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	18.165	96,6	18.576	96,5	-411	
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Unfertige Leistungen	506	2,7	460	2,4	46	
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und RAP	63	0,3	54	0,2	9	
Flüssige Mittel	67	0,4	158	0,9	-91	
	<u>636</u>	<u>3,4</u>	<u>672</u>	<u>3,5</u>	<u>-36</u>	
Gesamtvermögen	<u>18.801</u>	<u>100,0</u>	<u>19.248</u>	<u>100,0</u>	<u>-447</u>	
<b>P a s s i v s e i t e</b>						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
<u>Eigenkapital</u>						
(einschließlich Sonderposten für Investitionszuschüsse)	<u>6.647</u>	<u>35,3</u>	<u>6.496</u>	<u>33,8</u>	<u>151</u>	
<u>Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	11	0,1	10	0,1	1	
Verbindlichkeiten	10.577	56,3	11.173	58,0	-596	
	<u>10.588</u>	<u>56,4</u>	<u>11.183</u>	<u>58,1</u>	<u>-602</u>	
	<u>17.679</u>	<u>91,7</u>	<u>17.679</u>	<u>91,9</u>	<u>-595</u>	
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	22	0,1	18	0,1	4	
Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzung	1.544	8,2	1.551	8,0	-7	
	<u>1.566</u>	<u>8,3</u>	<u>1.569</u>	<u>8,1</u>	<u>-3</u>	
Gesamtkapital	<u>18.801</u>	<u>100,0</u>	<u>19.248</u>	<u>100,0</u>	<u>-447</u>	

- 34 Die Aktivseite, Vermögensstruktur des Eigenbetriebes, wird durch das langfristig gebundene Anlagevermögen (96,6 % des Gesamtvermögens) geprägt. Die Veränderung resultiert aus den Abschreibungen (T€ 411). Im Umlaufvermögen ergaben sich

die Änderungen insbesondere durch die Abnahme der flüssigen Mittel (T€ 91) und den Anstieg der unfertigen Leistungen (T€ 46).

- 35 Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des positiven Jahresergebnisses (T€ 85) und der Einzahlung von T€ 100 in die Kapitalrücklage erhöht. Dementgegen steht die Auflösung (T€ 34) des Sonderpostens.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber Kreditinstituten. Sie verminderten sich durch Tilgungen in Höhe von T€ 596.

- 36 Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich zu den Bilanzstichtagen folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember 2 0 2 4 T€	2 0 2 3 T€	Verände- rungen T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	18.165	18.576	-411
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten Investitionszuschüsse)	<u>6.647</u>	<u>6.496</u>	151
Deckungslücke	-11.518	-12.080	562
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	<u>10.588</u>	<u>11.183</u>	-595
Finanzierungslücke	<u>-930</u>	<u>-897</u>	-33

- 37 Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 36,6 % (Vorjahr: 35,0 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 94,9 % (Vorjahr: 95,2 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.
- 38 Schwebende Rechtsstreitigkeiten, die sich auf die Vermögenslage des Eigenbetriebes wesentlich auswirken könnten, bestanden nach den uns vorgelegten Unterlagen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 nicht.

Die Erstellung einer Spartenbilanz ist nicht erforderlich, da der Eigenbetrieb ausschließlich Immobilienbewirtschaftung betreibt.

An den Vermögenswerten des Eigenbetriebes wurden Dritten Sicherungsrechte nicht eingeräumt; die Darlehensgewährung erfolgte ohne Gestellung von Sicherheiten.

- 39 Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 35,4 % (Vorjahr: 33,7 %). Insgesamt kann die Vermögenslage bei längerfristiger Gewährung des Kontokorrentkredits von T€ 400 durch die Stadt Torgelow als noch geordnet angesehen werden.

## 2. Finanzlage

- 40 Die Aufstellung der nachfolgenden Kapitalflussrechnung erfolgte in Anwendung der Grundsätze des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC). Ausgangspunkt ist ein Finanzmittelfonds, der sich aus täglich fälligen Sichteinlagen zusammensetzt.

	2 0 2 4 T€	2 0 2 3 T€	Verände- rungen T€
Jahresergebnis	85	196	-111
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	411	411	0
Veränderung der Rückstellungen	5	-8	13
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-34	-34	0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens	0	0	0
Abnahme/Zunahme anderer Aktiva	-55	-48	-7
Abnahme/Zunahme anderer Passiva	-7	33	-40
Zinsaufwendungen/Zinserträge	296	314	-18
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>701</b>	<b>864</b>	-163
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	0	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0	0
Erhaltene Dividenden	0	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0
Veränderung Kontokorrent	0	50	-50
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-596	-544	-52
Einzahlung Gesellschafterin	100	0	100
Verwendung des erhaltenen Kontokorrents	0	-50	50
Gezahlte Zinsen	-296	-314	18
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-792</b>	<b>-858</b>	66
<b>Finanzmittelfonds</b>			
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-242	-248	6
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-91</b>	<b>6</b>	-97
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-333</b>	<b>-242</b>	-91

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2024 einen Zahlungsmittelzufluss in Höhe von T€ 701 aus der laufenden Geschäftstätigkeit; diesem Zahlungsmittelzufluss haben wir - wie branchenüblich - den Kapitaldienst des Geschäftsjahrs 2024 in Höhe von T€ 792 gegengerechnet. Damit reichte der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen im Geschäftsjahr 2024 nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in voller Höhe zu bedienen. Investitionen wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

- 41 Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad des Eigenbetriebes tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahrs 2024 (T€ 466) das zum 31. Dezember 2024 bestehende Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten von T€ 11.813 in rund 24 Jahren, was die übliche Restnutzungsdauer der meisten der beliehenen Objekte nicht übersteigt.
- 42 Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden auch eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember 2024 T€	2023 T€	Verände- rungen T€
<b><u>Liquidität 1. Grades</u></b>			
Liquide Mittel	67	158	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			
			-91
<b><u>Liquidität 2. Grades</u></b>			
Kurzfristige Forderungen	62	52	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	599	640	
Rückstellungen	22	18	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>485</u>	<u>499</u>	
Unterdeckung I	-977	-947	
<b>Veränderung des Net togeldvermögens</b>			
			-30
<b><u>Liquidität 3. Grades</u></b>			
Unfertige Leistungen	506	460	
Erhaltene Anzahlungen	<u>459</u>	<u>410</u>	
Unterdeckung II	<u>-930</u>	<u>-897</u>	
<b>Veränderung des Net toumlauvermögens</b>			
			-33

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahrs 2024 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen

der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen.

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass die kurzfristigen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt sind. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung von T€ 930 (Vorjahr: Unterdeckung T€ 897). Zu beachten sind bei dieser stichtagsbezogenen Betrachtung die unterschiedlichen Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sowie der Einbezug des passiven Rechnungsabgrenzungspostens. Dem Eigenbetrieb steht ein Kontokorrentkredit mit einer Kreditlinie in Höhe von T€ 400 zur Verfügung (Nutzung zum Bilanzstichtag: T€ 400; zum Prüfungszeitpunkt: T€ 400), um den Liquiditätsbedarf zu sichern.

- 43 Der Eigenbetrieb war im Geschäftsjahr 2024 durch die Inanspruchnahme des Kontokorrentkredites der Stadt Torgelow und der Einzahlung in die Kapitalrücklage in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies galt auch für den Zeitraum bis zum Prüfungszeitpunkt (August 2025). Auf die sich aus der Planung ergebende angespannte Liquiditätssituation und deren Entwicklung gemäß den uns vorgelegten Planungen weisen wir hin.
- 44 Nach der Finanzplanung ergeben sich folgende Entwicklungen:

	2 0 2 5 T€	2 0 2 6 T€	2 0 2 7 T€
<u>Liquidität 1. Januar (2024 Ist, Plan)</u>	-184	-251	-325
Jahresergebnis	139	149	232
Abschreibungen	410	408	407
Auflösung Sonderposten	-34	-34	-34
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen	0	0	0
Ein- und Auszahlungen aufgrund von Finanz-mittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanz-disposition	0	0	0
Tilgung Darlehen	-582	-597	-612
<u>Liquidität 31. Dezember</u>	<u>-251</u>	<u>-325</u>	<u>-280</u>

Die Planung unterstellt, dass die ausgereichten Darlehen der Stadt in Höhe von T€ 400 nicht getilgt werden. Vertraglich ist dies nicht gesichert.

### 3. Ertragslage

- 45 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2023 und 2024 ist die dargestellte funktionale Erfolgsübersicht entwickelt. Die Betriebserträge und -aufwendungen, die zum Ergebnis nach Steuern führen, sind um aperiodische und sonstige neutrale Posten bereinigt. Durch den Eigenbetrieb wird keine Spartenrechnung erstellt, da faktisch nur die Sparte Hausbewirtschaftung betrieben wird.

	2 0 2 4	2 0 2 3	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	101	201	-100
Finanzergebnis	0	0	0
Ordentliches Ergebnis	101	201	-100
Neutrales Ergebnis	-16	-5	-11
Periodenergebnis	85	196	-111

Damit haben sich das ordentliche Ergebnis und das Betriebsergebnis im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsaufwendungen vermindert.

Das Periodenergebnis wird nicht maßgeblich durch das neutrale Ergebnis bestimmt.

- 46 Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 2 4	2 0 2 3	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
Mieten	1.267	1.270	-3
Erlösschmälerungen	66	75	-9
Umlagen	481	447	34

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 2 4 T€	2 0 2 3 T€	Verände- rungen T€
Aufwendungen Hausbewirtschaftung			
Betriebs-/Heizkosten (abrechenbar)	472	391	81
Betriebs-/Heizkosten (Mehrzweckhalle)	112	100	12
Instandhaltungen	129	59	70
Übrige	2	3	-1
Aufwand Geschäftsbesorgung und sonstiger			
Sachaufwand	111	105	6
Abschreibungen	411	411	0
Zinsaufwand	296	314	-18

- 47 Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2 0 2 4 T€	2 0 2 3 T€	Verände- rungen T€
Neutrale Erträge			
Auflösung Wertberichtigung	11	4	7
Übrige Erträge	0	2	-2
	11	6	5
-----	-----	-----	-----
Neutraler Aufwand			
Abschreibung/Wertberichtigung Forderungen	27	11	16
Übrige	0	0	0
	27	11	16
-----	-----	-----	-----
Neutrales Ergebnis	-16	-5	-11
=====	=====	=====	=====

- 48 Insgesamt wird die Ertragslage des Eigenbetriebes durch die Hausbewirtschaftung geprägt.
- 49 Nach dem Wirtschaftsplan 2024/2025 rechnet der Eigenbetrieb in den folgenden Geschäftsjahren mit nachstehenden Jahresergebnissen:

	T€
2025	139
2026	149
2027	232

## 4. Wirtschaftsplanung

- 50 Der Eigenbetrieb hat für die Geschäftsjahre 2023/2024 und jeweils für die drei Folgejahre eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung erstellt. Die Wirtschaftspläne für 2023/2024 wurden der Stadt Torgelow übergeben und von der Stadtvertretung genehmigt. Wir weisen darauf hin, dass die Pläne jeweils einen negativen Finanzmittelfonds ausweisen.

### 4.1 Erfolgsplan

- 51 Nach dem Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von T€ 186 prognostiziert worden. Tatsächlich ergab sich ein Jahresüberschuss von T€ 85. Die sich hieraus ergebende Ergebnisabweichung ist im Wesentlichen auf folgende Veränderungen zurückzuführen:

	Ergebnis- auswirkung
	T€
Umsatzerlöse	+73
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+46
Sonstige betriebliche Erträge	+20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-187
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16
Steuern	-31

Wegen weiterer Ergebnisse der Abweichungsanalyse wird auf die Anlage IX verwiesen. Die Abweichungen wurden im Laufe des Jahres beobachtet und nach der uns gegebenen Auskunft dem Betriebsausschuss bzw. der Bürgermeisterin in 2024 regelmäßig zur Kenntnis vorgelegt.

### 4.2 Finanzrechnung

- 52 Der Eigenbetrieb hat im Rahmen der Wirtschaftsplanung eine Finanzrechnung entsprechend der rechtlichen Vorgaben erstellt. Hinsichtlich der Abweichungsanalyse verweisen wir auf Anlage IX unseres Berichtes.

## **F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

### **I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUS-HALTSGRUNDSÄTZEGERESETZ (HGrG)**

- 53 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, der Eigenbetriebsverordnung und den Bestimmungen der Satzung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage XIII gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

### **II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFTRAGES**

- 54 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

Grundstücksgeschäfte wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

## **G. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**

### **I. DARLEHENSBÜRSICHT**

- 55 Hinsichtlich der Darlehensübersicht und der Angaben zu den Konditionen, Laufzeiten und zur Besicherung verweisen wir auf den Anhang des Eigenbetriebs (Anlage I) und auf die Anlage XI.

### **II. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN**

- 56 Für die Auftragsvergabe bestehen Organisationsanweisungen, die die Einhaltung gesetzlicher Vergaberegelungen sicherstellen sollen. Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Organisationsanweisungen oder gegen gesetzliche Vergaberegelungen haben sich nicht ergeben.

### **III. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE**

- 57 Das Entgelt für den Geschäftsbesorgungsvertrag erscheint angemessen, Ausschreibungspflichten wurden unserer Erkenntnis nach nicht verletzt.

### **IV. BEZÜGE DER BETRIEBSLEITUNG**

- 58 Die Betriebsleiterin und der Betriebsleiter erhalten keine Vergütung vom Eigenbetrieb. Eine entsprechende Angabe erfolgte auch im Anhang des Eigenbetriebes.

### **V. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGSPFLICHTIGEN EINRICHTUNG**

- 59 Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben Erklärungen zu ihren Geschäftsbeziehungen mit dem Eigenbetrieb abgegeben. Interessenkollisionen ergaben sich daraus nicht. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben haben wir ebenfalls nicht festgestellt. Die Erklärungen werden zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

### **VI. ORDNUNGSGEMÄÙE BEKANNTMACHUNG NACH § 14 Abs. 5 KPG M-V**

- 60 Die ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V erfolgte mit Datum vom 25. März 2025. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers wurde vollständig wiedergegeben.

## H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 61 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 19. August 2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierung- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmensstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen

Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlich falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung

der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 KPG M-V**

#### *Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen*

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Nach unserer Beurteilung geben die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Insbesondere die Liquiditätssituation des Eigenbetriebes ist angespannt, bedingt durch den hohen Kapitaldienst von 75,6 % (Vorjahr: 73,2 %) gemessen an der jährlichen Nettokaltmiete. Positiv zu werten ist der hohe Anteil der Tilgung am Kapitaldienst und die damit verbundene Chance, die zukünftige Zinsbelastung zu reduzieren. Die Zinsbelastung betrug in 2024 25,2 % der Nettokaltmiete. Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb ein Bankguthaben in Höhe von T€ 67 aus. Die Sicherung der Liquidität erfolgte durch eine Bareinlage der Gesellschafterin in Höhe von T€ 100 in 2024 und durch ein kurzfristiges Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von T€ 400. Bis zum 31. Dezember 2025 stehen vertragsgemäß dem Eigenbetrieb kurzfristige Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von insgesamt T€ 400 zur Verfügung.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 19. August 2025

GdW Revision AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



# **Anlagen**

## Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow, Torgelow

Bilanz zum 31.12.2024

31.12.2023

### Aktivseite

	Euro	Euro	Euro
<u>Anlagevermögen</u>			
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	12.496.465,49		12.729.083,57
davon Grundstückswert			
€ 757.501,39			
(€ 757.501,39)			
Grundstücke Geschäfts- und anderen Bauten	5.584.697,54		5.760.475,46
davon Grundstückswert			
€ 302.570,54			
(€ 302.570,54)			
Grundstücke ohne Bauten	78.745,32		78.745,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>5.301,66</u>	<u>18.165.210,01</u>	<u>7.607,11</u>
		18.165.210,01	18.575.911,46
<u>Umlaufvermögen</u>			
unfertige Leistungen		506.000,00	460.000,00
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	15.174,18		13.339,08
Forderungen gegen Stadt Torgelow	19.500,10		20.761,47
sonstige Vermögensgegenstände	18.613,85		11.207,96
		53.288,13	505.308,51
<u>Flüssige Mittel</u>			
Guthaben bei Kreditinstituten		67.117,81	157.531,61
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
	9.444,77		9.175,00
Bilanzsumme	<u>18.801.060,72</u>		<u>19.247.926,58</u>
Nachrichtlicher Ausweis			
Treuhandvermögen	€ 130.380,25		
	(€ 122.566,83)		

**Anlage I**  
Seite 2

**Passivseite**

	Euro	Euro	<u>31.12.2023</u> Euro
<u>Eigenkapital</u>			
Stammkapital		50.000,00	50.000,00
Kapitalrücklage		3.271.613,66	3.171.613,66
Andere Gewinnrücklagen		5.885,50	5.885,50
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.709.321,60		1.513.378,59
Jahresgewinn	85.330,06	1.794.651,66	195.943,01
Eigenkapital insgesamt		5.122.150,82	4.936.820,76
<u>Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</u>		1.524.573,16	1.558.737,31
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		32.798,99	28.479,00
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	11.175.863,56		11.813.230,51
Erhaltene Anzahlungen	459.222,75		410.153,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.374,50		4.627,39
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.324,79		66.048,89
davon gegenüber Stadt Torgelow			
€ 354,66			
(€ 306,30)			
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Torgelow	412.538,86		408.139,54
Sonstige Verbindlichkeiten	8.157,41		18.051,98
davon aus Steuern	€ 8.157,41		
	(€ 18.051,98)	<u>12.117.481,87</u>	<u>12.720.251,50</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		4.055,88	3.638,01
 Bilanzsumme		<u>18.801.060,72</u>	<u>19.247.926,58</u>
 Nachrichtlicher Ausweis			
Treuhandverbindlichkeiten	€ 130.380,25		
	(€ 122.566,83)		

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2024

		2024	2023
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		1.681.731,89	1.642.169,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		46.000,00	53.719,83
Sonstige betriebliche Erträge		68.734,87	49.254,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	715.530,19		557.461,34
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	110.670,18	826.200,37	104.633,55
Rohergebnis		970.266,39	1.083.048,33
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	83.379,41		78.739,82
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	20.636,10		18.542,92
davon für Altersversorgung			
€ 3.030,73 (€ 2.723,89)			
Abschreibungen		104.015,51	97.282,74
auf Sachanlagen		411.174,55	411.140,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		42.398,70	27.011,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81,02	268,89
davon aus Abzinsung € 61,30 (€ 166,60)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		296.335,46	314.100,34
Ergebnis nach Steuern		116.423,19	233.781,87
Sonstige Steuern		31.093,13	37.838,86
Jahresgewinn		85.330,06	195.943,01

## Finanzrechnung 2024

		2024	2023	Verände- rungen
		TE	TE	TE
<b>I.</b>	<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
	Periodenergebnis	85	196	-111
+/-	Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	411	411	0
+/-	Zuschreibungen/Auflösung auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-34	-34	0
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
-/+	Zu-/Abnahme der Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-55	-48	-7
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	5	-8	13
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
+/-	Zu-/Abnahme der Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7	33	-40
+/-	Einzahlungen und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	296	314	-18
=	<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>701</u>	<u>864</u>	<u>-163</u>
<b>II.</b>	<b>Investitionsbereich</b>			
+/-	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	0	0
-	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlangen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
=	<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>III.</b>	<b>Finanzierungsbereich</b>			
	<b>Veränderung Kontokorrentkredit</b>			
		0	50	-50
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten (planmäßig)	-596	-544	-52
-/+	Veränderung Kontokorrentkredit	0	-50	50
-	Zinsaufwendungen	-296	-314	18
-/+	Veränderung Abgrenzung Verwendung des erhaltenen Kontokorrentkredits	0	0	0
+	Einzahlung Gesellschafterin	100	0	100
=	<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-792</u>	<u>-858</u>	<u>66</u>
	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<u>-91</u>	<u>6</u>	<u>-97</u>
<b>IV.</b>	<b>Finanzmittelfonds</b>			
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-242	-248	6
+	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-333	-242	-91
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<u>-91</u>	<u>6</u>	<u>97</u>

**Anhang**

**zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres**

**vom 01.01.2024 – 31.12.2024**

**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow,**

**Torgelow**

**Handelsregister A des Amtsgerichts Neubrandenburg**

**HR A 1831**

**A. Allgemeine Angaben**

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und der Eigenbetriebsverordnung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

**B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

**Steuerliche Latenzen**

Die Tätigkeit des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Torgelow erstreckt sich im Wesentlichen auf Vermögensverwaltung, die nicht der Steuerpflicht unterliegt; daher sind hierfür auch keine Steuerbilanzen erforderlich. Für die im Eigenbetrieb partiell enthaltenen Erlöse aus der Vermietung des Ueckersaals, der Stadthalle sowie der Büroetage der Wohnungsbau-gesellschaft Torgelow mbH, für eigene Veranstaltungen der Stadt Torgelow und fremden Veranstaltungen an Dritte, sind nicht der Vermögensverwaltung zuzuordnen und damit körperschaftsteuerpflichtig. Getrennte Handels- und Steuerbilanzen sind dafür nicht vorgeschrieben. Steuerliche Latenzen bestehen somit nicht.

### Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2024 einbezogen. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 50/80 Jahre zugrunde gelegt, für Geschäfts- und andere Bauten bis zu 60 Jahre, für Außenanlagen 10 Jahre, für Betriebsvorrichtungen 20 Jahre und für Betriebs- und Geschäftsausstattung 5 – 22 Jahre.

Für bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über € 250 bis € 1.000 wurde ein Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG gebildet und über 5 Jahre abgeschrieben.

### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen sind die zum 31.12.2024 noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet und, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

### Eigenkapital

Bei der Kapitalrücklage sowie bei den Anderen Gewinnrücklagen hat sich im Geschäftsjahr keine Änderung ergeben.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen passiviert.

Als Treuhandguthaben/Treuhandverbindlichkeiten werden getrennt vom Vermögen des Eigenbetriebes angelegte Mietkautionen ausgewiesen.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

##### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus der im Anhang beigefügten Anlagenübersicht (Anlage 1) zu ersehen.

##### Umlaufvermögen

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Entwicklung ist aus der beigefügten Forderungsübersicht (Anlage 2) ersichtlich.

##### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Ausgewiesen werden Zuschüsse des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Ankauf einer Geschäftsimmobilie sowie für die Sanierung zweier Wohnimmobilien. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Abschreibungen der bezuschussten Objekte.

##### Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Kosten des Jahresabschlusses und Beratungskosten und Kosten für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen enthalten.

### Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist aus der beigefügten Verbindlichkeitenübersicht (Anlage 3) ersichtlich. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst Mietvorauszahlungen zum Jahreswechsel (€ 4.055,88).

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben Mieterträgen € 480.846,10 abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2023.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten € 128.516,50 Instandhaltungsaufwendungen.

### D. Sonstige Angaben

Die Leistung des Eigenbetriebes erstreckt sich wirtschaftlich nur auf einen Betriebsbereich, deshalb wurde eine Bereichsrechnung nicht erstellt.

Der Eigenbetrieb beschäftigt neben dem Betriebsleiter zwei weitere Mitarbeiter.

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen werden nicht getätigt.

Das für den Abschlussprüfer für 2024 im Jahresabschluss erfasste Honorar beträgt € 7.000,00 (netto). Weitere Leistungen wurden von diesem nicht erbracht.

Betriebsleiterin war bis zum 31.03.2025 Frau Ursula Rosenberg, Finanzkauffrau. Zum Betriebsleiter wurde ab 01.04.2025 Justin Marko Jacobi, Bachelor of Arts, nebenamtlich bestellt.

Folgende Personen gehören oder gehörten dem Betriebsausschuss an:

Herr Jörg-Dieter Kerkhoff Nachrichtentechniker/ Vertriebsaußendienst	(Vorsitzender)	
Herr Jürgen Junge Bau- und Möbeltischler	(1. Stellvertreter des Vorsitzenden)	ab 25.02.2025
Frau Annett Zahn Dipl. Kauffrau	(2. Stellvertreterin des Vorsitzenden)	ab 25.02.2025
Herr Manfred Tank Elektromonteur	(1. Stellvertreter des Vorsitzenden)	bis 25.02.2025
Herr Manfred Tank Elektromonteur		ab 25.02.2025
Herr Christian Hiersche Glasermeister	(2. Stellvertreter des Vorsitzenden)	bis 25.02.2025
Herr Mario Dörner Dachdeckermeister		ab 25.02.2025
Herr Daniel Pankau Angestellter Außendienst		ab 25.02.2025
Herr Dan Schünemann Elektriker		ab 25.02.2025
Herr Gerhard Konstantin Baufacharbeiter		ab 25.02.2025
Herr Matthias Krins Rechtsanwalt		bis 25.02.2025
Herr Thomas Gratopp Angestellter		bis 25.02.2025
Herr Torsten Bröcker-Stellwag Angestellter		bis 25.02.2025
Herr Günter Müggenburg Geschäftsführer		bis 25.02.2025

Der Betriebsausschuss und der Betriebsleiter erhalten keine Vergütungen.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2024 auf neue Rechnung vorzutragen.

Torgelow, 03.06.2025

Justin Marko Jakobi  
Betriebsleiter

## Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow

### Anlagenübersicht

Posten	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen, Wertberichtigungen				Restbuchwerte	Restbuchwerte am Ende des Jahres	Restbuchwerte am Ende des Jahres	Wertminderung durch unterlassene Instandhaltung, Altlasten, sonstiges	
		Stand zum 31.12.	Zugänge im Jahr	Abgänge im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Aufgelaufene Abschreibungen zum 31.12.	Zuschreibungen im Jahr	Abschreibungen im Jahr	Umbuchungen im Jahr					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizizenzen an solchen Rechten und Werten													
	<b>Geleistete Anzahlungen</b>													
	<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>														
1.	Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte													
a)	Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	8.887.408,94	0,00	0,00	8.887.408,94	3.126.933,48	0,00	175.777,92	0,00	0,00	3.302.711,40	5.584.697,54	5.780.475,46	0,00
b)	Bahnkörper und Bauten des Schienenverweges	16.547.009,12	0,00	0,00	16.547.009,12	3.817.925,55	0,00	232.618,08	0,00	0,00	4.050.543,63	12.496.465,49	12.729.083,57	0,00
2.	Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.745,32	0,00	0,00	78.745,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.745,32	78.745,32	0,00
3.	Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten													
4.	Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu der Nummer 1 oder 2 gehören													
5.	Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen													
6.	Verteilungsanlagen <sup>2)</sup>													
7.	Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen													
8.	Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr													
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen, die nicht zu den Nummern 5 bis 8 gehören													
10.	Betriebs- und Geschäftsausrüstung und Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	42.769,45	473,10	0,00	43.242,55	35.162,34	0,00	2.778,55	0,00	0,00	37.940,89	5.301,66	7.607,11	0,00
11.	<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>26.555.932,83</b>	<b>473,10</b>	<b>0,00</b>	<b>26.556.405,93</b>	<b>6.980.021,37</b>	<b>0,00</b>	<b>411.174,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.391.195,92</b>	<b>18.575.911,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>														
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen													
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen													
3.	Beteiligungen													
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht													
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens													
6.	Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>26.555.932,83</b>	<b>473,10</b>	<b>0,00</b>	<b>25.556.405,93</b>	<b>6.980.021,37</b>	<b>0,00</b>	<b>411.174,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.391.195,92</b>	<b>18.575.911,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>2.038.837,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.038.837,47</b>	<b>480.150,16</b>	<b>0,00</b>	<b>34.164,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>514.314,31</b>	<b>1.558.737,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Summe Sonderposten</b>													

**Forderungsübersicht**

lfd. Nr.		Bilanzwert	Bilanzwert	vorgenommene Wertberichtigun- gen	<b>Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres</b>		
		zum Ende des Vorjahres	zum Ende des Wirtschafts- jahres 2024		für das Wirtschaftsjahr 2024	bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren
		davon mit einer Restlaufzeit					
					in TEUR		
1	<b>Forderungen aus Liefere- rungen und Leistungen</b>	13	15	27	15	0	0
	privatrechtliche Forderungen	13	15	27	15	0	0
2	<b>Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen</b>	21	20	0	20	0	0
3	<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	11	18	0	18	0	0
	<b>Summe Forderungen</b>	<b>45</b>	<b>53</b>	<b>27</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Verbindlichkeitenübersicht

lfd. Nr.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12.		Stand zum 31.12. 2024	Abzinsung zum 31.12. 2024	Stand zum 31.12. 2024	davon durch Grundpfand- rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit (Bilanzwert)	Stand zum 31.12. 2023 (Bilanzwert)						
		mit einer Restlaufzeit													
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren												
in TEUR															
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	599	2.577	8.000	11.176	0	11.176	0	11.813						
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	599	0	0	599	0	599	0	640						
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	459	0	0	459	0	459	0	410						
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	459	0	0	459	0	459	0	410						
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1	0	0	1	0	1	0	5						
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1	0	0	1	0	1	0	5						
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60	0	0	60	0	60	0	66						
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	60	0	0	60	0	60	0	66						
5.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen	413	0	0	413	0	413	0	408						
	Sondervermögen	8	0	0	8	0	8	0	18						
6.	Sonstige Verbindlichkeiten														
	davon:														
	a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8	0	0	8	0	8	0	18						
	b) aus Steuern	8	0	0	8	0	8	0	18						
9.	<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>	<b>1.540</b>	<b>2.577</b>	<b>8.000</b>	<b>12.117</b>	<b>0</b>	<b>12.117</b>	<b>0</b>	<b>12.720</b>						

## **Lagebericht 2024 des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow, Torgelow**

### **I. Allgemeine Angaben**

#### **1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch im Jahr 2024 weiterhin verhalten. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht zurückgegangen ( $-0,2\%$ ) und bewegt sich damit weiterhin nahe dem Vorkrisenniveau. Seit dem Jahr 2019 konnte es insgesamt lediglich um  $0,3\%$  zulegen. Geopolitische Unsicherheiten – insbesondere durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine – sowie strukturelle Herausforderungen in der deutschen Wirtschaft belasteten das Wachstum. Auch wenn die Inflation 2024 nach Informationen des Destatis im Jahresdurchschnitt auf  $2,2\%$  zurückging, bleibt das allgemeine Preisniveau insbesondere bei Energie- und Bauleistungen hoch.

Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin unter dem Druck steigender Kosten und sinkender Investitionsbereitschaft. Der Wegfall der Energiepreisbremsen zum Jahresbeginn 2024, verschärfte finanzielle Rahmenbedingungen sowie anhaltend hohe Baupreise erschweren den Neubau und die Modernisierung.

Diese Rahmenbedingungen wirkten sich auch im Jahr 2024 auf die Tätigkeit des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Torgelow aus.

#### **2. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf**

Die Stadt Torgelow hat zum 01.06.2005 den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow mit Sitz in 17358 Torgelow, Ueckerpassage 11, gegründet. Die Eintragung des Eigenbetriebes ins Handelsregister wurde am 11. Juli 2006 unter HRA 1831 beim Amtsgericht Neubrandenburg vollzogen. Gegenstand des Eigenbetriebes ist lt. Satzung vom 09. April 2008 die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten zum Zwecke der Wohnungsversorgung und der Versorgung mit Ladengeschäften und Gewerberäumen sowie die Errichtung, Erweiterung und Unterhaltung von Gewerbeimmobilien im Gebiet der Stadt Torgelow.

Der Eigenbetrieb erzielte seine Erträge 2024 aus der Vermietung von 106 Wohnungen und 31 Gewerbeeinheiten. Dazu gehören Geschäftsräume in der Ueckerpassage, das Kundenkontakt- und Servicecenter, die Mehrzweckhalle (Stadthalle) sowie das Verwaltungsgebäude für das Jobcenter Uecker-Randow. Zum Bilanzstichtag waren ca.  $7,3\%$  Wohnungen und Gewerberäume leerstehend. Der Eigenbetrieb erzielte 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 85.330,06 (Vorjahr: € 195.943,01).

Im Jahr 2024 waren neben der laufenden Instandhaltung keine weiteren Baumaßnahmen geplant und umgesetzt.

#### **3. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich**

Im Eigenbetrieb ist zur Leitung eine Betriebsleitung durch die Stadtvertretung bestellt. Die Betriebsleitung erhält für ihre Tätigkeit keine Bezüge. Es werden zwei Hausmeister/Haustechniker beschäftigt. Der Eigenbetrieb hat keine eigene Organisation aufgebaut, sondern hat einem in Torgelow ansässigen wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsbetrieb die Verwaltung des Immobilienbestandes übertragen. Auch das Rechnungswesen und alle übrigen Arbeiten des Geschäftsbetriebes werden vom Dienstleister auf Basis eines langfristig geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages erledigt.

## **II. Vermögenslage**

Die Vermögenslage des Eigenbetriebes wird durch die Immobilienbestände und die zur Finanzierung der Bestände aufgenommenen Darlehen bestimmt. Das Anlagevermögen beträgt T€ 18.165 (= 96,6 % der Bilanzsumme), das Umlaufvermögen beträgt T€ 636 (= 3,4 % der Bilanzsumme).

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2024 beträgt 35,4 %, nach 33,7 % im Vorjahr. Das Eigenkapital hat sich nominal um T€ 185 erhöht, resultierend aus einer Bareinlage in Höhe von T€ 100 sowie dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 85.

Die Darlehen haben einen Anteil von rd. 59 % an der Bilanzsumme. Die Bilanzsumme verminderte sich um T€ 447.

## **III. Finanzlage/Finanzrechnung/Sicherungsgeschäfte**

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Das Anlagevermögen wurde durch Annuitätendarlehen mit marktüblichen Konditionen finanziert. Zinsicherungsgeschäfte wie Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Stichtagsbezogene Darstellung der kurzfristigen Liquidität:

	31.12.2024	31.12.2023	Verände- rungen
	T€	T€	T€
1. Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	67	158	-91
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			
2. Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	62	52	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	599	640	
Rückstellungen	22	18	
Übrige Verbindlichkeiten	485	499	
Unterdeckung I	-977	-947	
<b>Veränderung des Net togeldvermögens</b>			-30
3. Liquidität 3. Grades			
Unfertige Leistungen	506	460	
Erhaltene Anzahlungen	459	410	
Unterdeckung II	-930	-897	
<b>Veränderung des Nettoumlauvermögens</b>			-33

Die Liquidität 1. Grades hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 91 verringert.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr durch die Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredites sowie einer planmäßigen Kapitaleinlage in Höhe von T€ 100 gegeben.

Die Cashflow-Rechnung zeigt folgendes Bild:

	2 0 2 4	2 0 2 3	Verände- rung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b>Jahresergebnis</b>	85	196	-111
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	411	411	0
Veränderung der Rückstellungen	5	-8	13
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-34	-34	0
Gewinn/ Verlust aus Abgang des Anlagevermögens	0	0	0
Abnahme/Zunahme anderer Aktiva	-55	-48	-7
Abnahme/Zunahme anderer Passiva	-7	33	-40
Zinsaufwendungen/Zinserträge	296	314	-18
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>701</b>	<b>864</b>	-163
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	0	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0	0
Erhaltene Dividenden	0	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0
Veränderung Kontokorrent	0	50	-50
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-596	-544	-52
Einzahlung Gesellschafterin	100	0	100
Verwendung des erhaltenen Kontokorrentkredites	0	-50	50
Gezahlte Zinsen	-296	-314	18
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-792</b>	<b>-858</b>	-34
<b>Finanzmittelfonds</b>			
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-242	-248	6
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-91</b>	<b>6</b>	-97
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-333</b>	<b>-242</b>	91

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte nicht im Geschäftsjahr 2024 aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinsaufwendungen zu bedienen. Investitionen wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

**IV. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Umsatzerlöse aus der Vermietung der Immobilien und der Betriebskostenabrechnung, sie haben sich um T€ 40 auf T€ 1.682 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.642) erhöht. Für die Folgejahre rechnet der Eigenbetrieb mit einer positiven Entwicklung.

Die funktionalen Ergebnisrechnungen der Geschäftsjahre 2023 und 2024 gliedern sich wie folgt:

	2 0 2 4	2 0 2 3	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Betriebsergebnis	101,0	201	-100
Finanzergebnis	0	0	0
Ordentliches Ergebnis	101	201	-100
Neutrales Ergebnis	-16	-5	-11
Periodenergebnis	85	196	-111

**V. Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Einzelne besondere Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind im Geschäftsjahr 2024 nicht aufgetreten.

**VI. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung**

Von besonderer Wichtigkeit für den Eigenbetrieb ist die weitere Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Von der Leitung des Eigenbetriebes wird eingeschätzt, dass mit dem bewirtschafteten Immobilienbestand eine solide Entwicklung des Eigenbetriebes gegeben ist. Ziel ist es, insbesondere die Wohnungen und Gewerbeeinheiten der Ueckerpassage durch gezielte Instandhaltungsmaßnahmen auf dem hohen Standard zu halten – auch im Hinblick auf die energetische Beschaffenheit. Dafür werden auch künftig erhöhte Aufwendungen und eine gesicherte Liquidität erforderlich sein.

Weiterhin sind auch die zwei für spezielle Nutzer errichteten Objekte gut zu betreuen, um die dauerhafte Vermietung zu sichern. Bei diesen Objekten handelt es sich um moderne Neubauten, welche speziell für Ihre Zwecke ausgestattet wurden. Gegenwärtig läuft die Vermietung des Kundenkontakt- und Servicecenters bis 31.01.2029 fest vereinbart und verlängert sich im Anschluss daran für jeweils zwei weitere Jahre automatisch. Das Mietverhältnis für das Verwaltungsgebäude des Jobcenters Uecker-Randow ist hingegen mit einer Frist von neun Monaten zum Monatsende kündbar und stellt somit ein Vermietungsrisiko dar für den Betrieb dar.

Die Geschwindigkeit der Entwicklungen macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Torgelow, hier insbesondere in der Stadthalle zu rechnen. Zu den Risiken zählen Verzögerungen bei der Durchführung von Veranstaltungen, die geplante Einnahmen gefährden. Ein generelles Risiko besteht im erhöhten Aufwand für die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Objektes.

Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der anhaltenden Kriegsgeschehen, gestiegener Energiepreise, hoher Baukosten sowie verschärfter Finanzierungsbedingungen werden weiterhin spürbar auf die Wohnungswirtschaft einwirken und den Betrieb vor Herausforderungen stellen. Die Kombination aus sinkender Bautätigkeit, steigenden

Anforderungen an den Klimaschutz und Fachkräftemangel erschwert Investitionen in den Neubau und wird zunehmend auch die Instandhaltung des vorhandenen Bestandes belasten.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlussprüfung hatte der Eigenbetrieb am 30.07.2025 einen Bankbestand in Höhe von T€ 272.

Zur Sicherung der Liquidität liegt jedoch eine vollständig in Anspruch genommene Kontokorrentlinie, von derzeitigen T€ 400 vor. Eine längerfristige Gewährung ist erforderlich.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit wurde in 2024 planmäßig eine Kapitaleinlage in Höhe von T€ 100 durch die Stadt Torgelow getätigt. Um weitere kurzfristige Liquiditätslücken zu schließen, wurde in 2025 zudem außerplanmäßig eine Kapitaleinlage in Höhe von T€ 50 durch die Stadt Torgelow erbracht. Die Liquidität kann künftig angesichts der bevorstehenden Aufgaben im Bestand nur durch eine langfristige Gewährung des Kontokorrentkredits sowie durch zusätzliche Kapitaleinlagen der Stadt Torgelow gesichert werden.

Für die weiteren Geschäftsjahre erwarten wir solide positive Jahresergebnisse.

Torgelow, 03.06.2025

Justin Marko Jacobi  
Betriebsleiter



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow

## **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierung- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und

haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmensstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von do-

losen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebes bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 KPG M-V

#### *Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen*

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Nach unserer Beurteilung geben die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Insbesondere die Liquiditätssituation des Eigenbetriebes ist angespannt, bedingt durch den hohen Kapitaldienst von 75,6 % (Vorjahr: 73,2 %) gemessen an der jährlichen Nettokalmtmiete. Positiv zu werten ist der hohe Anteil der Tilgung am Kapitaldienst und die damit verbundene Chance, die zukünftige Zinsbelastung zu reduzieren. Die Zinsbelastung betrug in 2024 25,2 % der Nettokalmtmiete. Zum Bilanzstichtag weist der Eigenbetrieb ein Bankguthaben in Höhe von T€ 67 aus. Die Sicherung der Liquidität erfolgte durch eine Bareinlage der Gesellschafterin in Höhe von T€ 100 in 2024 und durch ein kurzfristiges Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von T€ 400. Bis zum 31. Dezember 2025 stehen vertragsgemäß dem Eigenbetrieb kurzfristige Darlehen der Stadt Torgelow in Höhe von insgesamt T€ 400 zur Verfügung.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Berlin, den 19. August 2025

GdW Revision AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



## **Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses**

**Bilanz zum 31.12.2024**

### **Aktivseite**

#### **Anlagevermögen**

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus dem diesen Bericht als Anlage I beigefügten Anhang.

#### **Sachanlagen**

<b>Grundstücke mit Wohnbauten</b>	€	12.496.465,49
	Vorjahr	€ 12.729.083,57

Ausgewiesen werden Grundstücke mit Wohnbauten auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 17.512 m<sup>2</sup>, die in folgender Zusammensetzung bestehen:

	31.12.2024 Einheiten	31.12.2024 Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	106	6.346
Gewerblich genutzte Einheiten	28	6.456
	<b>134</b>	<b>12.802</b>

Zusammensetzung:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Grundstückskosten	757.501,39	757.501,39
Gebäudekosten	11.713.312,22	11.940.777,74
Außenanlagen	25.651,88	30.804,44
	<b>12.496.465,49</b>	<b>12.729.083,57</b>

Entwicklung:

	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	<u>16.547.009,12</u>	<u>16.547.009,12</u>
Abgänge	0,00	0,00
	<u>16.547.009,12</u>	<u>16.547.009,12</u>
<b>Abschreibungen</b>		
kumuliert zum 1. Januar	-3.817.925,55	-3.585.307,47
im Geschäftsjahr	-232.618,08	-232.618,08
auf Abgänge	0,00	0,00
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-4.050.543,63</u>	<u>-3.817.925,55</u>
<b>Buchwert 31. Dezember</b>	<u>12.496.465,49</u>	<u>12.729.083,57</u>
<b>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	<b>€</b>	<b>5.584.697,54</b>
Vorjahr	€	5.760.475,46

Ausgewiesen werden Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 37.870 m<sup>2</sup>, die in folgender Zusammensetzung bestehen:

	31.12.2024 Einheiten	31.12.2023 Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Gewerbegroßeinheiten	<u>3</u>	<u>8.873</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Grundstückskosten	302.570,54	302.570,54
Gebäudekosten	<u>5.282.127,00</u>	<u>5.457.904,92</u>
	<u>5.584.697,54</u>	<u>5.760.475,46</u>

Entwicklung:

	2024 €	2023 €
<b><u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</u></b>		
<b><u>1. Januar/31.Dezember</u></b>	<u>8.887.408,94</u>	<u>8.887.408,94</u>
<b>Abschreibungen</b>		
kumuliert zum 1. Januar	-3.126.933,48	-2.951.155,56
im Geschäftsjahr	<u>-175.777,92</u>	<u>-175.777,92</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-3.302.711,40</u>	<u>-3.126.933,48</u>
<b><u>Buchwert 31. Dezember</u></b>	<u>5.584.697,54</u>	<u>5.760.475,46</u>
(davon Grundstückskosten	302.570,54	302.570,54 )
<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	<u>€</u>	<u>78.745,32</u>
	Vorjahr	78.745,32

Der Ausweis betrifft die unbebaute Grundstücksfläche in der Friedrichstraße 33/34 mit 1.633 m<sup>2</sup>.

	€	5.301,66
Vorjahr	€	7.607,11

Zusammensetzung:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>5.301,66</u>	<u>7.607,11</u>
	<u>5.301,66</u>	<u>7.607,11</u>

Entwicklung:

	2024 €	2023 €
<b><u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u></b>	<u>42.769,45</u>	<u>47.436,41</u>
Abgänge	0,00	-4.666,96
Zugänge	<u>473,10</u>	<u>0,00</u>
	<u>43.242,55</u>	<u>42.769,45</u>
<b>Abschreibungen</b>		
kumuliert zum 1. Januar	-35.162,34	-37.084,90
im Geschäftsjahr	<u>-2.778,55</u>	<u>-2.744,40</u>
auf Abgänge	<u>0,00</u>	<u>4.666,96</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-37.940,89</u>	<u>-35.162,34</u>
<b><u>Buchwert 31. Dezember</u></b>	<u>5.301,66</u>	<u>7.607,11</u>

### Umlaufvermögen

#### Unfertige Leistungen

	€	506.000,00
Vorjahr	€	460.000,00

Es handelt sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
Heizung und Warmwasser	220.000,00	160.000,00
Betriebskosten	286.000,00	300.000,00
	<u>506.000,00</u>	<u>460.000,00</u>

Den unfertigen Leistungen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von € 459.222,75 gegenüber. Die Betriebs- und Heizkosten waren zum Prüfungszeitpunkt (August 2025) abgerechnet.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

#### Forderungen aus Vermietung

	€	15.174,18
Vorjahr	€	13.339,08

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Forderungen aus		
Wertberichtigungen	42.174,18	24.139,08
	<u>-27.000,00</u>	<u>-10.800,00</u>
	<u>15.174,18</u>	<u>13.339,08</u>

Der Wertberichtigungsbestand ist angemessen. Die Forderungen waren zum Prüfungszeitpunkt (August 2025) nicht vollständig ausgeglichen.

#### Forderungen gegen die Stadt Torgelow

	€	19.500,10
Vorjahr	€	20.761,47

Die Forderungen betreffen Umsatzsteuervorauszahlungen sowie Nebenkostenvorauszahlungen für das Rathaus der Stadt Torgelow. Zum Prüfungszeitpunkt (August 2025) waren die Forderungen beglichen.

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	€	18.613,85
Vorjahr	€	11.207,96

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Forderungen an das Finanzamt	14.429,70	5.336,53
Überzahlte Betriebskosten	0,00	1.841,26
Sonstige Anlässe	4.184,15	4.030,17
	<b>18.613,85</b>	<b>11.207,96</b>

### Flüssige Mittel

<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	€	67.117,81
Vorjahr	€	157.531,61

Ausgewiesen wird das Guthaben bei der Areal Bank. Es ist durch Saldenbestätigungen nachgewiesen.

Der Saldo auf dem Bankkonto des Eigenbetriebes betrug zum Zeitpunkt der Prüfung (August 2025) T€ 259.

Es besteht am 31. Dezember 2024 ein vollständig Inanspruch genommener Korrentkredit in Höhe von T€ 400.

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	9.444,77
Vorjahr	€	9.175,00

Ausgewiesen werden für 2025 vorausgezahlte Versicherungsbeiträge.

### Nachrichtlicher Ausweis

<b>Treuhandvermögen</b>	€	130.380,25
Vorjahr	€	122.566,83

Ausgewiesen werden auf Sparbüchern (€ 14.910,70) und Kautionskonten (€ 115.469,55) angelegte Mietkautionen.

**Passivseite**

**Eigenkapital**

<b>Stammkapital</b>	€	50.000,00
Vorjahr	€	50.000,00

Ausgewiesen wird das in der Satzung festgelegte Stammkapital.

<b>Kapitalrücklage</b>	€	3.271.613,66
Vorjahr	€	3.171.613,66

Die Stadt Torgelow hat im Geschäftsjahr T€ 100 eine Bareinlage in die Kapitalrücklage geleistet.

<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	€	5.885,50
Vorjahr	€	5.885,50

<b>Bilanzgewinn/-verlust</b>	€	1.794.651,66
Vorjahr	€	1.709.321,60

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Gewinn-/Verlustvortrag	1.709.321,60	1.513.378,59
Jahresüberschuss	85.330,06	195.943,01
	<u>1.794.651,66</u>	<u>1.709.321,60</u>

<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	€	1.524.573,16
Vorjahr	€	1.558.737,31

Entwicklung:

	€
<u>Stand 1. Januar 2024</u>	1.558.737,31
Auflösung	-34.164,15
<u>Stand 31. Dezember 2024</u>	<u>1.524.573,16</u>

Der Sonderposten wird korrespondierend zu den Abschreibungen der ehemals begünstigten Anlagengüter aufgelöst.

## Rückstellungen

<b>Sonstige Rückstellungen</b>	€	<b>32.798,99</b>
	Vorjahr €	28.479,00

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01.01.2024 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2024 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	18.400,00	7.761,36	138,64	11.400,00	21.900,00
Archivierungskosten	10.079,00	964,00	0,00	1.196,50	10.311,50
Urlaubsrückstellung	0,00	0,00	0,00	587,49	587,49
	<b>28.479,00</b>	<b>8.725,36</b>	<b>138,64</b>	<b>13.183,99</b>	<b>32.798,99</b>

Die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten betrifft die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 sowie die Steuerberatung.

In der Zuführung zur Rückstellung für Archivierungskosten sind € 61,30 aus der Abzinsung enthalten.

## Verbindlichkeiten

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	€	<b>11.175.863,56</b>
	Vorjahr €	11.813.230,51

	Stand 01.01.2024 €	Planmäßige Tilgungen €	Stand 31.12.2024 €
Ueckerpassage	6.755.566,42	315.917,38	6.439.649,04
Kundenkontakt- und Servicecenter	1.182.537,99	146.242,95	1.036.295,04
Wohn- und Geschäftshaus	635.003,68	34.103,68	600.900,00
Jobcenter	1.404.494,05	45.845,25	1.358.648,80
Wohnanlage "Alte Post"	1.532.476,53	44.393,18	1.488.083,35
Allgemein-Darlehen			
Sparkasse Uecker-Randow	262.449,67	10.162,34	252.287,33
	11.772.528,34	<u>596.664,78</u>	11.175.863,56
Abgrenzungen	40.702,17		0,00
	<u>11.813.230,51</u>		<u>11.175.863,56</u>

<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	€	<b>459.222,75</b>
Vorjahr	€	410.153,19

Die erhaltenen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€	<b>1.374,50</b>
Vorjahr	€	4.627,39

Der Ausweis betrifft Mietüberzahlungen.

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€	<b>60.324,79</b>
Vorjahr	€	66.048,89

davon gegen	€	354,66
die Stadt Torgelow:	€	306,30

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Betriebskosten	54.595,14	59.456,24
Instandhaltungskosten	4.528,20	5.447,47
Gewährleistungseinbehalte	663,04	663,04
Übrige	538,41	482,14
	<b>60.324,79</b>	<b>66.048,89</b>

Die Gewährleistungseinbehalte werden gemäß den vertraglichen Regelungen durch Bankbürgschaften ersetzt. Zum Prüfungszeitpunkt (August 2025) waren die Verbindlichkeiten beglichen.

<b>Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Torgelow</b>	€	<b>412.538,86</b>
Vorjahr	€	408.139,54

Die Stadt Torgelow hatte vereinbarungsgemäß dem Eigenbetrieb ein Darlehen in Höhe von € 400.000,00 bis zum 31. Dezember 2024 gewährt. Die ursprünglich vereinbarten Laufzeiten wurden verlängert. Die Darlehen wurden bis zum 31. Dezember 2024 und bis zum Prüfungszeitpunkt nicht zurückgezahlt.

Die Darlehensverträge des Eigenbetriebes mit der Stadt wurden zunächst bis zum 30. Juni 2024 und dann bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Eine Verzinsung erfolgte ab 1. Januar 2024 nicht mehr.

Der Darlehensvertrag des Eigenbetriebes mit der Stadt wurde am 23. Dezember 2024 zunächst bis zum 30. Juni 2025 und anschließend bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		€	8.157,41
davon aus Steuern:	€	8.157,41	
Vorjahr:	€	18.051,98	

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Umsatzsteuer	7.592,52	17.506,98
Lohn- und Kirchensteuer	564,89	545,00
	<b>8.157,41</b>	<b>18.051,98</b>

Zum Prüfungszeitpunkt (August 2025) waren die Verbindlichkeiten beglichen.

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		€	4.055,88
Vorjahr	€		3.638,01

Der Ausweis betrifft Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2025.

### **Nachrichtlicher Ausweis**

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		€	130.380,25
Vorjahr	€		122.566,83

Vergleiche Treuhandvermögen auf der Aktivseite.

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024**

<b>Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit</b>	€	<b>1.681.731,89</b>
Vorjahr	€	1.642.169,04

Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
<b>Sollmieten</b>		
Sollmieten für Wohnungen	383.286,39	379.904,08
Sollmieten für gewerbliche Einheiten	877.649,92	884.737,66
Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	6.238,96	5.568,18
Erlösschmälerungen	<u>-91.526,66</u>	<u>-93.053,65</u>
	<u>1.175.648,61</u>	<u>1.177.156,27</u>
<b>Umlagen</b>		
Umlagen für Betriebskosten	321.088,63	283.844,05
Umlagen für Heizkosten	185.295,98	181.168,72
Erlösschmälerungen	<u>-301,33</u>	<u>0,00</u>
	<u>506.083,28</u>	<u>465.012,77</u>
	<u><b>1.681.731,89</b></u>	<u><b>1.642.169,04</b></u>

**Veränderung des Bestandes an unfertigen  
Leistungen**

	€	<b>46.000,00</b>
Vorjahr	€	53.719,83

	31.12.2024 €	31.12.2023 €	Veränderungen €
Betriebskosten	286.000,00	300.000,00	-14.000,00
Heizkosten	<u>220.000,00</u>	<u>160.000,00</u>	60.000,00
	<u>506.000,00</u>	<u>460.000,00</u>	46.000,00

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	€	<b>68.734,87</b>
	Vorjahr €	49.254,35

Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Erträge aus der Auflösung Sonderposten	34.164,15	34.164,15
Schadenersatzansprüche gegen Mieter	22.287,05	4.225,49
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	10.800,00	4.000,00
Erträge Drittbelastung	860,01	5.167,56
sonstigen Gründen	280,70	1.549,55
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	156,78	0,00
Auflösung sonstiger Rückstellungen	138,64	142,60
Mahngebühren	40,00	5,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	7,54	0,00
	<b>68.734,87</b>	<b>49.254,35</b>

### **Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen**

<b>Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</b>	€	<b>715.530,19</b>
	Vorjahr €	557.461,34

Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Heizkosten	255.673,27	180.028,09
Betriebskosten	216.453,60	211.305,98
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	128.516,50	58.513,29
Bewirtschaftungsaufwendungen Mehrzweckhalle	111.603,75	100.346,76
Kabelfernsehen	1.499,40	4.098,36
Übriges	1.783,67	3.168,86
	<b>715.530,19</b>	<b>557.461,34</b>

Zusammensetzung der Betriebskosten:

	2024 €	2023 €
Wasser	62.743,07	58.890,66
Gartenpflege	35.719,95	35.206,12
Gebäudeversicherungen	35.527,15	31.852,69
Müllabfuhr	28.020,77	27.239,80
Be-/Entlüftung	11.689,90	14.782,26
Beleuchtung	13.755,88	12.056,71
Hauswartkosten/Gebäudereinigung	10.655,80	6.856,13
Gemeinschaftsantenne	3.874,05	7.747,68
Aufzugsanlagen	7.481,82	8.993,00
Sonstiges	6.894,39	7.680,93
	<u>216.362,78</u>	<u>211.305,98</u>

**Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen**

€	110.670,18
Vorjahr €	104.633,55

Ausgewiesen werden dem Eigenbetrieb durch die WBG Dienstleistungs- und Service GmbH Torgelow in Rechnung gestellte Aufwendungen für:

	2024 €	2023 €
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	62.545,68	55.737,99
Kosten für die Geschäftsbesorgung durch Dritte	48.124,50	48.895,56
	<u>110.670,18</u>	<u>104.633,55</u>

Den Kosten für die Geschäftsbesorgung wurden in 2024 die kalkulatorisch ermittelten Kosten des Geschäftsbesorgers zugrunde gelegt.

**Personalaufwand**

<b>Löhne und Gehälter</b>	€	83.379,41
	Vorjahr	€ 78.739,82

<b>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</b>	€	20.636,10
	Vorjahr	€ 18.542,92

davon für Altersversorgung:	€	3.030,73
Vorjahr:	€	2.723,89

Ausgewiesen werden die Vergütungen für zwei Hausmeister/Haustechniker und die darauf entfallenden Sozialabgaben. Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen Zahlungen des Arbeitgebers an die Zusatzversorgungskasse für beide Mitarbeiter.

<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	€	411.174,55
	Vorjahr	€ 411.140,40

Zusammensetzung:

	2024	2023
	€	€
Grundstücke mit Wohnbauten	232.618,08	232.618,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	175.777,92	175.777,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.778,55	2.744,40
	<b>411.174,55</b>	<b>411.140,40</b>

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€	<u>42.398,70</u>
Vorjahr	€	27.011,87

Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Zuführung zu Wertberichtigungen	27.000,00	10.800,00
Prüfungs- und Beratungskosten	7.900,00	7.900,00
Steuerberatung	4.814,00	5.248,94
Kosten des Zahlungsverkehrs	884,00	1.035,00
EDV-Kosten	468,84	449,01
Sach- und Haftpflichtversicherungen	354,66	306,30
Autobetriebskosten	265,62	606,79
Post- und Telekommunikationsaufwendungen	185,23	190,62
Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	145,03	189,91
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	0,03	0,00
Übrige Aufwendungen	<u>381,29</u>	<u>285,30</u>
	<u>42.398,70</u>	<u>27.011,87</u>

<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€	<u>81,02</u>
Vorjahr	€	268,89

davon aus Abzinsung:	€	<u>61,30</u>
Vorjahr:	€	166,60

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€	<u>296.335,46</u>
Vorjahr	€	314.100,34

Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Investitionsbank Schleswig-Holstein	134.158,93	140.312,00
Sparkasse Uecker-Randow	61.522,45	63.568,31
Deutsche Kreditbank AG	46.157,59	50.889,36
Norddeutsche Landesbank	46.275,15	47.998,55
Landesförderinstitut	8.221,34	8.437,94
Kassenkredit	<u>0,00</u>	<u>2.894,18</u>
	<u>296.335,46</u>	<u>314.100,34</u>

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€	<b>116.423,19</b>
Vorjahr	€	233.781,87

<b>Sonstige Steuern</b>	€	<b>31.093,13</b>
Vorjahr	€	37.838,86

Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Grundsteuer	31.026,13	31.166,50
Kraftfahrzeugsteuer	67,00	67,00
Übrige Steuern	0,00	6.605,36
	<b>31.093,13</b>	<b>37.838,86</b>

Die Grundsteuer betrifft den Grundstücksbestand des Eigenbetriebes. € 30.750,77 sind im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umlagefähig.

<b>Jahresgewinn</b>	€	<b>85.330,06</b>
Vorjahr	€	195.943,01



## Rechtliche Verhältnisse

<b>Firma:</b>	Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow
<b>Rechtsform:</b>	Eigenbetrieb der Stadt Torgelow
<b>Sitz:</b>	Torgelow
<b>Gründung:</b>	Mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung Torgelow vom 25. Mai 2005 zum 1. Juni 2005
<b>Handelsregistereintrag:</b>	Amtsgericht Neubrandenburg unter HRA 1831, ein Handelsregisterauszug vom 28. Juli 2025 liegt vor.
<b>Satzung:</b>	In der Fassung vom 25. Mai 2005. Die erste Satzungsänderung vom 9. April 2008 in § 2 Gegenstand wurde am 7. April 2025 ins Handelsregister eingetragen.

### Gegenstand des Eigenbetriebes:

Gemäß § 2 der Satzung vom 9. April 2008 sind Gegenstand des Betriebes einschließlich etwaiger Hilfs- und Nebenbetriebe die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten zum Zwecke der Wohnungsversorgung und der Versorgung mit Ladengeschäften und Gewerberäumen sowie die Errichtung, Erweiterung und Unterhaltung von Gewerbeimmobilien im Gebiet der Stadt Torgelow.

### Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### Zulassungen:

Besondere Zulassungen wurden bisher nicht beantragt und erteilt.

### Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt gemäß § 3 der Satzung € 50.000,00.

**Organe des Eigenbetriebes:**

Betriebsleitung, Betriebsausschuss, Stadtvertretung

Betriebsleitung

Mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 25. Mai 2005 wurde Frau Ursula Rosenberg zur alleinigen Betriebsleiterin bestellt. In der Sitzung vom 25. Februar 2025 wurde bekanntgegeben, dass Frau Ursula Rosenberg mit Ablauf des 31. März 2025 als Betriebsleiterin des Eigenbetriebes abgerufen wurde.

Herr Justin Jacobi wurde zum 1. April 2025 als Betriebsleiter des Eigenbetriebes entsprechend § 4 der Satzung des Eigenbetriebes ernannt. Die Bestellung erfolgte unbefristet.

Ein Anstellungsvertrag mit dem Betriebsleiter liegt nicht vor.

Ein stellvertretender Betriebsleiter ist formal nicht bestellt, in Abwesenheit der Betriebsleiterin übernimmt die Bürgermeisterin die Vertretung.

Verstöße gegen die Satzung durch die Betriebsleitung haben wir nicht festgestellt.

Vertretung

Gemäß § 5 der Satzung ist die Bürgermeisterin gesetzliche Vertreterin des Eigenbetriebes und Dienstvorgesetzter der Betriebsleitung.

Die Betriebsleitung vertritt den Betrieb nach außen und entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihr durch die Betriebssatzung, im Wesentlichen in § 6 der Satzung enthalten, übertragen worden sind.

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss hat laut § 7 der Satzung acht Mitglieder, von denen drei sachkundige Einwohner sein können. Die Zuständigkeit des bestehenden Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Abwasser Torgelow wurde auch auf den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow übertragen. In 2024 waren acht Mitglieder berufen.

Vorsitzender und Stellvertreter des Vorsitzenden:

Jörg-Dieter Kerkhoff	Vorsitzender	Nachrichtentechniker/ Vertriebsaußendienst
Jürgen Junge	1. stellvertretender Vorsitzender	Bau- und Möbeltischler
Annett Zahn	2. stellvertretender Vorsitzende	Dipl.-Kauffrau

Dem Betriebsausschuss gehörten weiter an:

Dan Schünemann	Mitglied	Elektriker
Manfred Tank	Mitglied	Elektromonteur
Christian Hiersche	Mitglied	Glasermeister
Mario Dörner	Mitglied	Dachdeckermeister
Gerhard Konstantin	Mitglied	Baufacharbeiter
Daniel Pankau	Mitglied	Angestellter Außendienst
Torsten Bröcker	Mitglied	Angestellter
Günter Müggenburg	Mitglied	Geschäftsführer
Thomas Gratopp	Mitglied	Angestellter
Matthias Krins	Mitglied	Rechtsanwalt

Der Betriebsausschuss arbeitet nach den Festlegungen in § 8 der Satzung. Er berät in Angelegenheiten, die den Eigenbetrieb betreffen und die entsprechend der Hauptsatzung der Stadt vom Hauptausschuss bzw. von der Stadtvertretung zu entscheiden sind.

Im Berichtsjahr hat es nach den uns vorliegenden Unterlagen eine ordentliche Sitzung des Betriebsausschusses, den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow betreffend, gegeben.

#### Betriebsausschuss

In der Sitzung vom 25. Februar 2025 wurde der Betriebsleiterin für 2023 Entlastung erteilt

#### Stadtvertretung

Der Jahresabschluss 2023 wurde in der Sitzung vom 18. März 2025 festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

#### **Veröffentlichung:**

Den Offenlegungsverpflichtungen für den Jahresabschluss 2023 gemäß den kommunalrechtlichen Vorschriften wurde nachgekommen.



## **Steuerliche Verhältnisse**

Der Eigenbetrieb wurde bis Mai 2015 beim Finanzamt Greifswald geführt, seitdem ist der Eigenbetrieb dem Finanzamt Rostock zugeordnet.

Beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow handelt es sich um eine Vermögensverwaltung, die nicht körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig ist. Für die Umsatzsteueratbestände erfolgt eine Konsolidierung über die Steuernummer der Stadt Torgelow.

Als Ergebnis einer Betriebsprüfung wurden die steuerpflichtigen Betriebe gewerblicher Art Veranstaltung und Vermietung festgestellt. Dies betrifft die Vermietung des Ueckersaals, der Stadthalle sowie der Büroetage der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, für eigene Veranstaltungen der Stadt Torgelow und fremden Veranstaltungen an Dritte.

Die Versteuerung der Umsätze erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes. Von den Betrieben gewerblicher Art geht kein Risiko von Umsatzsteuernachzahlungen aus.



## **Genehmigungen und wichtige Verträge**

Die hier dargestellten Vertragsverhältnisse haben wir aus den Unterlagen des Eigenbetriebes zusammengestellt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende wichtige Verträge:

- Vereinbarung/Verträge über die Geschäftsbesorgung durch die WBG Dienstleistungs- und Service GmbH Torgelow, Torgelow. Diese umfasst die Betriebsleitung, das Rechnungswesen, die Aufstellung des Jahresabschlusses, die Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnungsbestandes und der Gewerbeobjekte einschließlich des Kundenkontakt- und Servicecenters, der Mehrzweckhalle und des Jobcenters.
- Verträge mit Dienstleistern und Versorgern entsprechend den Erfordernissen zur Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.
- Langfristiger Mietvertrag vom 22./23. Mai 2008 mit der e.dialog GmbH für ein zum 31. Januar 2009 in Torgelow fertig gestelltes Gebäude zur Nutzung als Kundenkontakt- und Servicecenter. Der Mietvertrag begann am 1. Februar 2009 und ist fest bis zum 31. Januar 2022 geschlossen. Der Mietvertrag wurde bis zum 31. Januar 2029 verlängert.
- Langfristiger Mietvertrag vom 31. März 2011 mit dem Jobcenter Uecker-Randow, Dienststelle Pasewalk, für ein zum 1. Januar 2012 fertig gestelltes Verwaltungsgebäude zur Nutzung durch das Jobcenter. Der Mietvertrag wurde mit Wirkung ab 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2021 geschlossen. Bei Nichtinanspruchnahme der neunmonatigen Kündigungsfrist zum Ablauf der Festmietzeit kann der Vertrag mit einer Frist von neun Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die malermäßige Instandhaltung der gemieteten Räume ist Aufgabe des Mieters.



## Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

Die Tätigkeit des Eigenbetriebes erstreckte sich im Berichtszeitraum auf:

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes
2. Modernisierungsmaßnahmen
3. Kauf/Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens
4. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

### **1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes**

#### **Umfang der Bewirtschaftung (Liegenschaften)**

Nach den vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet der Eigenbetrieb - unverändert zum Vorjahr - folgenden Bestand:

	31. Dezember 2024	
	Anzahl	m <sup>2</sup>
Wohnungen	106	6.346
Gewerblich genutzte Objekte	28	6.456
Gewerbegroßobjekte	3	8.873
	<b>137</b>	<b>21.675</b>

Für die Gebäude werden folgende Werte ausgewiesen:

	31. Dezember 2024	
	Buchwert	
	T€	€ je m <sup>2</sup>
Gebäudekomplex am Rathaus	7.861	750,56
Kundenkontakt- und Servicecenter	3.245	806,07
Wohnanlage „Alte Post“	2.776	1.759,92
Verwaltungsgebäude Jobcenter	1.673	1.276,43
Verwaltungsgebäude Breite Straße/Königstraße	1.059	1.410,72
Mehrzweckhalle	337	95,14
	<b>16.951</b>	

Die Bestandsdaten beruhen auf einer vom Eigenbetrieb vorgelegten Fortschreibung des Objektbestandes aus der Anlagenbuchhaltung, die regelmäßig mit der Mietenbuchhaltung abgestimmt wird.

Die Verwaltung dieser Bestände erfolgt durch die WBG Dienstleistungs- und Service GmbH Torgelow.

## Regelungen zur Bewirtschaftung

Mietverträge für den bewirtschafteten Bestand werden nach einem für die Belange des Eigenbetriebes überarbeiteten Muster des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - in der jeweils aktuellen Form - abgeschlossen.

Die Durchführung der Wohnungsvermietung und die weiteren damit verbundenen Verfahrensabläufe sind beim Geschäftsbesorger durch Verfahrensanweisungen geregelt. Die arbeitsorganisatorische Grundlage bilden Mietinteressentendateien. Die Wohnungsvergabe erfolgt zentral in der Geschäftsstelle des Geschäftsbesorgers.

Die mietpreisrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich für den Eigenbetrieb aus den §§ 557 ff. BGB.

Betriebskosten können gemäß § 556 BGB auf die Mieten umgelegt werden. Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten entspricht dem Kalenderjahr. Die Abrechnung der Betriebskosten 2023 erfolgte fristgemäß in 2024. Die Betriebskostenabrechnung 2024 war zum Prüfungszeitraum (August 2025) bereits durchgeführt.

## Vermietungssituation

Im Rahmen der Hausbewirtschaftung wurden folgende Mieterträge erzielt:

	<u>2 0 2 4</u> T€	<u>2 0 2 3</u> T€
Wohnungen und Gewerbe	1.267	1.270
Ertragsminderungen	-66	-75
	<u>1.201</u>	<u>1.195</u>

Nach den Unterlagen des Eigenbetriebes standen zum Bilanzstichtag fünf Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten leer (Vorjahr: zehn Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten).

Für den vom Eigenbetrieb vermieteten Hausbestand wurden folgende Kennzahlen ermittelt:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
Durchschnittliche Wohnungssollmiete (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	5,03	4,86
Leerstandsquote (Wohnungen, stichtagsbezogen, %)	7,3	9,4
Fluktuationsquote (%)	16,4	13,2

## Instandhaltung des Hausbesitzes

Laufende Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand sind in Höhe von T€ 129 angefallen (Vorjahr: T€ 59).

## 2. Modernisierungsmaßnahmen

Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht durchgeführt.

**3. Kauf/Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens**

Käufe oder Verkäufe wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

**4. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten**

Außer den in den vorhergehenden Abschnitten dargestellten übt der Eigenbetrieb keine nennenswerten geschäftlichen Tätigkeiten aus.



## Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)

### Erfolgsplan 2024

	Plan	Ist	Abwei- chungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.609	1.642	33
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	54	54
Sonstige betriebliche Erträge	49	49	0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	640	662	22
Personalaufwand	103	97	-6
Abschreibungen	411	411	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26	27	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	292	314	22
Ergebnis nach Steuern	186	234	48
Sonstige Steuern	0	38	38
<b>Jahresergebnis</b>	<b>186</b>	<b>196</b>	<b>10</b>

## Finanzrechnung 2024

		Plan	Ist	Ab- weichung T€
		T€	T€	
<b>I.</b>	<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
	Periodenergebnis	186	85	-101
+/-	Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	411	411	0
+/-	Zuschreibungen/Auflösung auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-34	-34	0
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
-/+	Zu-/Abnahme der Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-55	-55
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	0	5	5
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
+/-	Zu-/Abnahme der Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-7	-7
+/-	Einzahlungen und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>292</u>	<u>296</u>	4
=	<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>855</u>	<u>701</u>	-154
<b>II.</b>	<b>Investitionsbereich</b>			
+/-	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	0	0
-	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlangen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
=	<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
<b>III.</b>	<b>Finanzierungsbereich</b>			
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten (planmäßig)	-604	-596	8
-/+	Veränderung Kontokorrentkredit	0	0	0
-	Zinsaufwendungen	-292	-296	-4
-/+	Veränderung Abgrenzung Verwendung des erhaltenen Kontokorrentkredits	0	0	0
+	Einzahlung Gesellschafterin	<u>100</u>	<u>100</u>	0
=	<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-796</u>	<u>-792</u>	-46
	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<u>59</u>	<u>-91</u>	-150
<b>IV.</b>	<b>Finanzmittelfonds</b>			
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-243	-242	0
+	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>-184</u>	<u>-333</u>	149
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<u>59</u>	<u>-91</u>	-150

Anlage X

**Übersicht zur Kreditentwicklung gegenüber Kreditinstituten**

	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Tilgungen €	Stand 31.12.2024 €
Objektfinanzierungsmittel	7.390.570,10	0,00	350.021,06	7.040.549,04
Neubau	<u>4.381.958,24</u>	<u>0,00</u>	<u>246.643,72</u>	<u>4.135.314,52</u>
	<u>11.772.528,34</u>	<u>0,00</u>	<u>596.664,78</u>	<u>11.175.863,56</u>

**Übersicht zur Kreditentwicklung gegenüber der Stadt Torgelow**

	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Tilgungen €	Stand 31.12.2024 €
Kassenkreditlinie	<u>400.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>400.000,00</u>



Anlage XI

**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Torgelow Prolongation am 31.12.2024**

Name Vertragspartner	Vertrap- nummern	Objekt	Anmendung	Umlaufzeitleam	Lauftzeitende	Festdtreibun- ende	anfallficher Zinssatz In "	amfinsidier Wigntpsatz	Zusqekapital	Ratschuld am 31.12.2024	Bestand am Ende der Zinsbindung
Investitionsbank Schleswig-Holstein	5328020014 Rathaus			30.12.2005		30.12.2025	3,65	1,5	6.000.000,00	3.517.281,32	3.331.015,46
NORDLB	2668440179 Rathaus			30.12.2005		30.11.2040	0,0 <i>l</i>	3,6	3.990.000,00	2.922.367,11	631.681,92
Deutsche Kreditbank AG	6700219741 Servicecenter	Kundenkontakt- und TilgungsSU"ec kungab 01.11.2017	01.11.2017	31.07.2031	31.07.2031	1,95	6,35	2.876.000,00		1.036.295,14	0,00
Deutsche Kreditbank AG	6n2851299 9/Königstr.1	Stadthalle Breite Straße	16.11.2009	30.11.2043	30.11.2043	3,13	3,86	1.031.000,00		600.900,00	0,00
Sparkasse Uecker-Randow	6101008876 Jobcenter		01.06.2011		30.05.2026	3,88	1,50	1.850.000,00		1.358.648,80	1.290.584,76
Norddeutsche Landesbank	2668440163 Alte Post		01.01.2012	28.02.2046	28.02.2046	3,27 gleichbleibend		1.061.000,00		787.442,56	0,00
Landesförderinstitut M/V	5020522614 Alte Post		01.06.2012	30.06.2056	30.06.2056	1,15	2,00	792.000,00		642.254,04	0,00
Landesförderinstitut M/V	S020522620 Alte Post		01.06.2012	30.06.2056	30.06.2056	1,15	2,00	72.000,00		58.386,75	0
Sparkasse Uecker-Randow	6101022658 div. Objekte		01.10.2013		30.09.2033	3,04	2,10	350.000,00		252.287,33	148.881,97



## Anlage XII

### **Übersicht zu den betrieblichen Kennzahlen**

<b>K e n n z a h l e n</b>		<b>in</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1</b>	<b>Vermögensstruktur und Rentabilität</b>						
1.1	Eigenkapitalquote	%	35,4	33,8	32,4	31,3	30,1
1.2	Eigenkapitalrentabilität	%	1,3	3,0	2,1	2,3	1,5
1.3	Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	2,6	2,3	2,4	2,5
1.4	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapitaldienst	€	-191	6	-19	-60	-19
1.5	Liquiditätsgrad III	%	41,2	43,3	40,3	39,9	41,1
1.6	Dynamischer Verschuldungsgrad		24	21	24	24	27
<b>2</b>	<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<b>in</b>					
2.1	Jährliche Nettokaltmiete (gesamt)	€	1.201.187,12	1.194.860,38	1.205.043,22	1.187.879,33	1.199.095,56
2.2	Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	5,03	4,99	4,96	4,84	4,83
2.3	Durchschnittliche Miete	€/m²	4,87	4,88	4,83	4,85	4,85
2.4	%-Anteil der Erlösschmälerungen	%	7,22	7,33	4,6	6,3	5,4
2.5	%-Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,90	0,81	1,5	0,7	0,4
2.6	Fluktuationsrate	%	16,4	13,2	17,5	8,7	16,7
2.7	Leerstandsquote	%	7,3	9,4	9,4	5,6	13,0
2.8	Personalkosten je VE	€	759	710	607	640	572
2.9	Verwaltungseinheiten je MA		46	46	46	46	46
2.10	Instandhaltungskosten je m²/Monat	€	0,49	0,22	0,42	0,33	0,24
2.11	Betriebskosten je m²	€	9,99	9,75	20,99	20,31	19,57
2.12	davon: Heizkosten/Warmwasser	€	11,80	8,31	8,48	7,27	6,50
2.13	Investitionen im Bestand je m² Wfl./Nfl.	€	5,93	2,70	5,02	4,01	2,92
2.14	Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m²	834	853	872	887	907
2.15	Durchschnittliche Verschuldung	€/m²	516	545	570	594	620
2.16	Zinsaufwandsquote	%	25,2	26,7	27,1	28,6	34,6
2.17	Kapitaldienstquote	%	76,0	72,9	74,7	75,4	78,1
2.18	Mietenmultiplikator		15,38	15,7	15,8	16,3	16,5



## Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgesetz (HGrG)

### Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

In Hinblick auf die Bestellung nur einer Betriebsleiterin entfällt eine Aufgabenverteilung gemäß einem Geschäftsverteilungsplan.

Der Betriebsausschuss wird in alle wesentlichen Entscheidungsprozesse einbezogen.

Für die Betriebsleitung besteht keine Geschäftsordnung; gemäß Satzung ist diese auch nicht vorgesehen. Die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse der Betriebsleiterin ergeben sich aus der Satzung. Die hier getroffenen Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Geschäftsjahr 2024 fand eine Sitzung des Betriebsausschusses statt, in der die Haushaltsgesetz für die Wirtschaftsjahre 2024/2025 beraten wurde. Der entsprechende Beschluss erfolgte anschließend durch die Stadtvertretung. Sie ist durch Niederschriften belegt.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Die Betriebsleitung war nach den erhaltenen Angaben in keinen Kontrollgremien tätig. Es besteht Personenidentität in der Betriebsleitung, der Geschäftsführung des Geschäftsbetreibers des Eigenbetriebes, WBG Dienstleistungs- und Service GmbH Torgelow, und der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

An die Organmitglieder werden keine Vergütungen gezahlt.

**Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/ Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Der Eigenbetrieb hat die Wahrnehmung sämtlicher Aufgaben seiner Geschäftstätigkeit auf die WBG Dienstleistungs- und Service GmbH Torgelow, Torgelow, als Geschäftsbesorger übertragen. Der Geschäftsbesorger hat erforderliche Regelungen getroffen. Für den Eigenbetrieb selbst sind daher Organisationsaufbau und Ablaufpläne nicht erforderlich.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Neben dem Betriebsleiter sind zwei Hausmeister/Haustechniker angestellt, die keinen Einfluss auf Beschaffung und Absatz nehmen können. Die Hauswarte sind bezüglich der Vorteilsgewährung oder Vorteilsannahme bei ihrer Einstellung belehrt worden.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Der Betriebsleiter ist in wesentliche Entscheidungsprozesse direkt eingebunden, da er gleichzeitig Geschäftsführer des Geschäftsbesorgers ist. Entscheidungen über Investitionen und deren Finanzierung treffen die zuständigen städtischen Gremien.

Die Sachbearbeitung wird Angabe gemäß im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit des Geschäftsbesorgers angewiesen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Bestimmungen der Satzung durchgeführt.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Die Verträge werden nach unseren Erkenntnissen ordnungsgemäß dokumentiert.

**Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

- a) Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Vom Eigenbetrieb werden im Zweijahresrhythmus Wirtschafts- und Finanzpläne für die folgenden drei Jahre gemäß der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 73 KV M-V aufgestellt.

Das Planungswesen entspricht der Größe und den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Auswertungen werden durch den Geschäftsbesorger vorgenommen und an den Eigenbetrieb weitergeleitet.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung ist auf die besonderen Verhältnisse des Eigenbetriebes abgestellt und entspricht der Größe und den Anforderungen des Eigenbetriebes.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Ja, durch den Geschäftsbesorger. Es werden Angabe gemäß regelmäßig Liquiditätskontrollen vorgenommen und die Kreditüberwachung durchgeführt. Der notwendige Liquiditätsbedarf sollte langfristig gesichert werden. Die bisherigen Vereinbarungen mit der Stadt sind jeweils nur kurzfristig abgeschlossen.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cash-Management findet nicht statt, da der Eigenbetrieb keinem Konzern angehört.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Ja es ist sichergestellt.

In den anderen Fällen (Vermietung der Mehrzweckhalle) erfolgen eine entsprechende Mietstollstellung und die Überwachung des Zahlungseingangs durch den Geschäftsbesorger.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Eine gesonderte Stelle „Controlling“ besteht nicht. Controllingaufgaben werden vom Geschäftsbesorger durchgeführt und über die Ergebnisse wird regelmäßig der Eigenbetrieb informiert.

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Entsprechende Unternehmen bestehen nicht.

**Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Ein entsprechendes Risikofrüherkennungssystem ist installiert. Die Einbindung in das Risikofrüherkennungssystem des Geschäftsbesorgers ist erfolgt. Im September 2023 erfolgte eine Risikoinventur.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Die Maßnahmen sind für die Größe des Eigenbetriebes ausreichend und erfüllen ihren Zweck.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Risikoinventur wurde dokumentiert.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Eine laufende Anpassung wäre bei Umsetzung der geplanten Einbindung beim Geschäftsbesorger vorgesehen.

**Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

**a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr 2024 und in den Vorjahren nach den uns erteilten Auskünften nicht getätigten und sind Angabe gemäß auch zukünftig nicht beabsichtigt. Schriftliche Regelungen zu derartigen Geschäften bestehen daher nicht.

**b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

Der derartige Einsatz von Zinsderivaten ist uns nicht bekannt geworden.

**c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

- Erfassung der Geschäfte,**
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,**
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,**
- Kontrolle der Geschäfte?**

Ein entsprechendes Instrumentarium besteht nicht; derartige Geschäfte werden nach unseren Feststellungen nicht getätigten.

**d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Entsprechende Kontrollen bestehen gegenwärtig nicht. Der Eigenbetrieb führt nach den uns vorgelegten Unterlagen derartige Derivatgeschäfte nicht durch.

**e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Es bestehen keine Arbeitsanweisungen, da derartige Geschäfte gegebenenfalls der Betriebsleitung bzw. dem gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebes obliegen würden.

- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen ge- regelt?**

Entfällt mangels Ausführung entsprechender Geschäfte.

**Fragenkreis 6: Interne Revision**

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine Interne Revision als eigenständige Stelle besteht nicht.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/ Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche mitei- nander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Re- vision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

**Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Ge- setz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bin- denden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Über- wachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnah- men nicht eingeholt worden ist?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Kredite an diesen Personenkreis wurden nicht vergeben.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Die Umsetzung der ab 1. Januar 2022 geltenden Verpflichtung (§ 6a Heizkostenverordnung) zur monatlichen Verbrausuchinformation der Mieter in Wohnungen mit fernablesbaren Geräten befindet sich auskunftsgemäß in Vorbereitung. Auf das bestehende Kürzungsrecht des Mieters in Höhe von 3 % der auf ihn entfallenden Heizkosten weisen wir hin.

#### **Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Die Investitionen werden von den zuständigen städtischen Gremien in Zusammenarbeit mit dem Betriebsleiter angemessen geplant. Die Rentabilität, die Finanzierbarkeit und die Risiken wurden vor Genehmigung durch die Stadtvertretung vom Geschäftsbesorger berechnet.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Die Durchführung der Investitionen wird laufend durch einen beauftragten Sachverständigen überwacht, Budgeteinhaltung und Veränderungen werden ebenfalls überwacht bzw. vor Veränderungen entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VgV, EU-Regelungen) ergeben?**

Offenkundige Verstöße gegen bestehende Vergaberegelungen sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Nach den uns erteilten Auskünften werden Konkurrenzangebote eingeholt.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Dem Überwachungsorgan (Betriebsausschuss) wurde im Geschäftsjahr 2024 einmal Bericht erstattet. Darüber hinaus erhält die Bürgermeisterin regelmäßig Auswertungen bezüglich der Inanspruchnahme der Planansätze sowie schriftliche Berichte der Betriebsleiterin.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Nach unserer Auffassung vermitteln diese Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes und in die wichtigsten Unternehmensbereiche.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Neben den Betriebsausschusssitzungen erfolgt die Unterrichtung des Betriebsausschusses mit regelmäßigen schriftlichen Darstellungen anhand des Plan-Ist-Vergleiches.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle im Berichtsjahr sind uns nicht bekannt geworden.

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Anforderungsberichte des Betriebsausschusses hat es nach unseren Erkenntnissen im Berichtsjahr nicht gegeben.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Eine D&O-Versicherung besteht für den Geschäftsführer des Geschäftsbesorgers, ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Die D&O-Versicherung für den Betriebsleiter wurde in seiner Funktion als Geschäftsführer für die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH abgeschlossen. Gemäß den Versicherungsbedingungen erstreckt sich der Versicherungsschutz auf Tochter- und Schwesterunternehmen der Wohnungsbaugesellschaft.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?**

Derartige Interessenkonflikte bestehen auskunftsgemäß nicht.

#### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nach unseren Feststellungen nicht.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Unsere Prüfung ergab diesbezüglich keine Feststellungen. Auf den hohen Mietenmultiplikator von 15,38 ist hinzuweisen.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

#### **Fragenkreis 12: Finanzierung**

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Kapitalstruktur des Eigenbetriebes setzt sich zum 31. Dezember 2024 aus 35,4 % Eigenkapital und 64,6 % Fremdkapital zusammen. Zum Abschlussstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Entfällt, der Eigenbetrieb ist kein Konzernunternehmen.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Der Eigenbetrieb hat in 2024 keine Fördermittel erhalten.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalausstattung entspricht den Empfehlungen des Landesrechnungshofes zur Mindesteigenkapitalausstattung von 30,0 % für Wohnungsunternehmen. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag beträgt 35,4 % der Bilanzsumme nach 33,8 % im Vorjahr. Finanzierungsprobleme aus der Eigenkapitalausstattung bestehen gegenwärtig nicht. Die Jahresgewinne verbleiben im Eigenbetrieb.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Gegen den Gewinnverwendungsvorschlag bestehen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse keine Bedenken.

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Der Eigenbetrieb ist nur in einem Segment, der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, tätig. Eine Segmentierung des Betriebsergebnisses entfällt daher.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis ist durch keine einmaligen Vorgänge entscheidend geprägt worden.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Die Stadt Torgelow hat dem Eigenbetrieb ein Darlehen in 2024 zu einem Zinssatz von 1,0 % gewährt.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Bei dem Eigenbetrieb fällt keine Konzessionsabgabe an.

**Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Einzelne verlustbringende Geschäfte, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung wären, haben wir nicht festgestellt.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Entfällt, vergleiche Frage 15a).

**Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresverlustes und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresverlustes?**

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr einen Überschuss erzielt.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

Die Planung weist für den Zeitraum bis 2027 Überschüsse aus.

Zur Verbesserung der Liquiditätssituation gab es im Geschäftsjahr 2024 eine Kapitalerhöhung in Höhe von € 100.000 durch die Stadt Torgelow. Um weitere kurzfristige Liquiditätslücken zu schließen, wurde in 2025 zudem außerplanmäßig eine Kapitaleinlage in Höhe von € 50.000 durch die Stadt Torgelow erbracht.



# Allgemeine Auftragsbedingungen

für

## Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunfts Personen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlags, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleichermaßen gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

# Anlage XIV

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schulhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtlche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.