

## Jahresabschluss zum 31.12.2024 der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Innere Verwaltung	<i>Datum</i> 23.02.2026
<i>Bearbeitung:</i> Anett Witthuhn	<i>Verantwortlich:</i> Innere Verwaltung

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus (Kenntnisnahme)	05.05.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadt Torgelow (Kenntnisnahme)	12.05.2026	N

### Inhalt der Mitteilung

Der Hauptausschuss der Stadt Torgelow nimmt in seiner Sitzung am 12.05.2026 den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH für das Wirtschaftsjahr 2024 mit folgenden Daten zur Kenntnis.

1. Aktive und Passiva in Höhe von 45.486.837,35 €.
2. Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.531.017,69 € ab, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.
3. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.
4. In Verfolgung des Prüfberichtes zum Jahresabschluss, insbesondere unter der Tatsache, dass die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft festgestellt hat, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft keinen Anlass zu Beanstandungen geben, sind weitergehende Maßnahmen nicht zu ergreifen.

Der Landesrechnungshof hat mit seinem Schreiben vom 26.01.2026 den Jahresabschluss 2024 der Gesellschaft freigegeben.

Der Jahresabschluss liegt im Sekretariat der Bürgermeisterin zur Einsichtnahme aus.

### Anlage/n

1	Bilanz zum 31.12.2024 (öffentlich)
2	Gewinn- und Verlustrechnung (öffentlich)
3	Lagebericht (öffentlich)
4	Bestätigungsvermerk (öffentlich)
5	Freigabe LRH JA 2024 Wobau (öffentlich)

## Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow

Aktivseite	<u>Bilanz zum 31.12.2024</u>		<u>Vorjahr</u>
	Euro	Euro	Euro
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		514,32	492,74
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten davon Grundstückswert € 4.151.501,21 (€ 4.151.501,21)	36.087.559,00		37.198.498,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten davon Grundstückswert € 14.397,98 (€ 14.397,98)	14.853,07		14.986,27
Grundstücke ohne Bauten	462.585,29		462.585,29
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		565,62
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	33.167,40		33.867,99
Anlagen im Bau	1.687,05		1.687,05
		36.599.851,81	37.712.190,36
<u>Finanzanlagen</u>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
		36.625.366,13	37.737.683,10
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen		3.300.000,00	3.050.000,00
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	80.688,67		56.179,14
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	62.926,00		1.099,51
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		3.940.672,57
Sonstige Vermögensgegenstände	179.401,29		119.277,45
		323.015,96	4.117.228,67
<u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.238.455,26	1.585.121,60
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		0,00	565,16
Bilanzsumme		45.486.837,35	46.490.598,53
Nachrichtlicher Ausweis			
Treuhandvermögen € 704.546,94 ( € 667.610,97)			

## Anlage I

## Seite 2

## Passivseite

	Euro	Euro	<u>Vorjahr</u> Euro
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital		1.500.000,00	1.500.000,00
Kapitalrücklage		5.045.000,00	5.045.000,00
Sonderrücklagen			
gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		7.525.108,18	7.525.108,18
gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG		1.359.876,32	1.359.876,32
Andere Gewinnrücklagen		2.345.418,15	2.345.418,15
<u>Bilanzverlust</u>			
Verlustvortrag	-5.417.284,25		-7.094.452,02
Jahresüberschuss	1.531.017,69	-3.886.266,56	1.677.167,77
Eigenkapital insgesamt		13.889.136,09	12.358.118,40
<u>Sonderposten für</u>			
<u>Investitionszulagen zum Anlagevermögen</u>		727.472,40	746.775,08
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		133.427,78	138.457,90
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.668.562,73		25.953.203,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	346.281,72		371.475,00
Erhaltene Anzahlungen	3.404.713,72		3.207.139,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.860,15		29.576,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339.528,42		378.873,08
davon gegenüber Gesellschafter	€ 603,51		
	(€ 714,07)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.138,06		12.741,26
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.743.502,07		3.116.531,38
Sonstige Verbindlichkeiten	28.396,58		23.081,38
davon gegenüber Gesellschafter	€ 5.960,50		
	(€ 5.960,50)		
davon aus Steuern	€ 28.191,58		
	(€ 17.120,88)		
		30.580.983,45	33.092.621,67
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Bilanzsumme		155.817,63	154.625,48
		45.486.837,35	46.490.598,53
Nachrichtlicher Ausweis			
Treuhandverbindlichkeiten	€ 704.546,94		
	( € 667.610,97)		

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

	Euro	2024 Euro	2023 Euro
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		8.333.802,60	8.067.629,47
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		250.000,00	125.964,99
Sonstige betriebliche Erträge		630.552,21	1.002.160,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.830.332,18	4.565.650,41
		<hr/>	<hr/>
Rohergebnis		4.384.022,63	4.630.104,16
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	584.570,02		572.037,56
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	132.815,24		<hr/> 135.935,91
davon für Altersversorgung			
€ 12.303,73 (€ 12.303,73)		<hr/> 717.385,26	707.973,47
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.135.110,86	1.139.437,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		367.494,00	419.098,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.581,34	714,53
davon aus Abzinsung € 122,60 (€ 333,10)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		27.138,06	12.741,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<hr/> 482.965,60	<hr/> 517.532,82
Ergebnis nach Steuern		1.688.510,19	1.834.035,15
Sonstige Steuern		157.492,50	156.867,38
		<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss		<hr/> <hr/> 1.531.017,69	<hr/> <hr/> 1.677.167,77

## Lagebericht 2024

der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow

### 1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland blieb auch im Jahr 2024 verhalten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) verringerte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % und verzeichnete damit das zweite Rezessionsjahr in Folge. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen hemmten weiterhin eine Erholung.

Die Inflation lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 2,2 % (2023 bei 5,9 %), zeigte aber seit September wieder steigende Monatsraten (zuletzt 2,6 %). Für 2025 wird aufgrund geplanter Preiserhöhungen mit einer Inflation oberhalb der Zielmarke von 2 % gerechnet. Energiepreise fielen 2024 erstmals seit langem um 3,2 %, blieben aber insgesamt auf hohem Niveau. Insbesondere stiegen Fernwärmepreise um 27,1 %. Preise für Waren erhöhten sich moderat um 1 %, Dienstleistungen verteuerten sich um 3,8 %. Nettokaltmieten stiegen um 2,1 %.

Trotz rückläufiger Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen und erhöhter Sozialleistungen trug der private Konsum 2024 preisbereinigt nur gering zum Wirtschaftswachstum bei (+0,3 %). Die Brutto- und Nettolöhne der Arbeitnehmer erhöhten sich mit +5,3 % bzw. +5,7 % stärker als die Inflation. Das reale verfügbare Einkommen privater Haushalte stieg 2024 real um 4,5 %. Aufgrund des moderaten Konsumzuwachses im Vergleich zum Einkommensanstieg erhöhte sich die Sparquote auf 11,6 % – den höchsten Stand seit Mitte der 1990er-Jahre.

Die Bruttowertschöpfung insgesamt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 %. Die Rezession wirkte sich besonders stark auf das Produzierende Gewerbe (ohne Bau) aus, dessen Bruttowertschöpfung um 3 % sank. Insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, darunter Maschinenbau und Automobilindustrie, verzeichnete Rückgänge, bedingt auch durch das Auslaufen der Förderung für Elektrofahrzeuge und zunehmenden internationalen Wettbewerb, vor allem aus China. Energieintensive Branchen wie Chemie und Metall blieben auf niedrigem Produktionsniveau.

Die Bauwirtschaft im Vergleich schrumpfte aufgrund hoher Kosten und aufgrund des Zinsniveaus deutlich um 3,8 %. Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hingegen trug auch 2024 mit etwa 10 % zur gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung bei. Damit liegt der Anteil deutlich über dem der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, des Baugewerbes sowie der Informations- und Kommunikationsdienstleistungen.

Im Jahr 2024 gingen auch die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt um 2,8 % zurück. Insbesondere investierte die gewerbliche Wirtschaft deutlich weniger (-6,5 %). Die Bauinvestitionen gingen preisbereinigt um 3,5 % zurück. Besonders die nichtstaatlichen Bauinvestitionen sanken mit -4,3 % zum vierten Mal in Folge, was die anhaltend schwierigen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen widerspiegelt. Vor allem die Baupreise bleiben trotz nachlassender Preisanstiege auf hohem Niveau und sind seit 2019 um rund 40 % gestiegen.

Der Wohnungsbau verzeichnete investiv einen preisbereinigten Rückgang um 5 %. Die Investitionen im Wohnungsbau werden nicht nur durch das aktuelle Zinsniveau und die weiterhin hohen Finanzierungskosten infolge gestiegener Baupreise, sondern seit Langem auch durch deutlich gestiegene Gestehungskosten belastet. Diese resultieren aus umfangreichen ordnungsrechtlichen Vorgaben, hoher Komplexität, Lieferkettenproblemen, sowie hohen Energie- und Materialpreisen bei knappen Kapazitäten. Zwischen dem dritten Quartal 2012 und dem dritten Quartal 2024 stiegen die Bauwerkspreise laut Destatis um 74 %, während die allgemeine Inflation im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 % zunahm. Der

Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. zeigt seit 2000 sogar ein Plus von 153 %, gegenüber einer Inflationssteigerung von 61 %.

Dieses Missverhältnis verdeutlicht die zentrale Herausforderung im deutschen Wohnungsbau: Während über viele Jahre hinweg nur durch das historisch niedrige Zinsniveau überhaupt eine Finanzierung und Refinanzierung zu annähernd marktgerechten Mieten möglich war, führen die nun vorliegenden hohen Baukosten beim aktuellen Zinsniveau zwangsläufig zu steigenden Mieten und Kaufpreisen, sollten keine Förderungen greifen.

Nach zweistelligen Steigerungen in den Jahren 2021 und 2022 hat sich das Preisniveau für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland seitdem deutlich abgeschwächt und bewegt sich aktuell nahe an der allgemeinen Inflationsrate.

Auch die Preise für wichtige Teilleistungen im Wohnungsbau stiegen moderat: Rohbauarbeiten verteuerten sich zwischen November 2023 und November 2024 um 2 %, Betonarbeiten um 1 %, Mauerarbeiten um 1,2 % und Dachdeckungs- sowie Abdichtungsarbeiten um 3,6 %. Erdarbeiten stiegen um 4,5 %, Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %. Ausbauarbeiten erhöhten sich um 3,8 %, wobei besonders Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten mit 4,9 % bzw. 3 % Preissteigerungen zu Buche schlugen. Die Preise für Nieder- und Mittelspannungsanlagen stiegen um 6,3 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um 3,6 %.

Laut ifo-Institut wird das Preisniveau im Wohnungsbau auch weiterhin hoch bleiben. Hauptursache sind insbesondere die steigenden Arbeitskosten, die rund die Hälfte der gesamten Herstellungskosten ausmachen. Der anhaltende Fachkräftemangel verschärft diesen Kostendruck zusätzlich.

Neben einem hohen Preisniveau sind auch die Baukapazitäten zu betrachten, welche nach Jahren der Hochkonjunktur deutlich zurückgegangen sind. Die Kapazitätsauslastung sank von rund 90 % auf etwa 70 %, im Wohnungsneubau sogar auf knapp über 60 %. Branchenverbände warnen vor einem möglichen weiteren Kapazitätsabbau, der den Abwärtstrend im Wohnungsbau weiterhin verschärfen könnte.

Der Abschwung im Wohnungsbau lässt sich auch in Zahlen ausdrücken. Von Januar bis Oktober 2024 wurden lediglich 175.800 Wohnungen genehmigt – rund 19,5 % weniger als im Vorjahr. Besonders stark betroffen ist der Neubau in Mehrfamilienhäusern, der gegenüber 2023 um über 26.000 Einheiten zurückging. Angesichts der seit Jahren rückläufigen Genehmigungszahlen ist kurzfristig nicht mit einer Trendumkehr bei den Baufertigstellungen zu rechnen.

Für das Jahr 2024 wird branchenweit nur noch mit etwa 250.000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet; das ifo-Institut geht sogar lediglich von 210.000 aus. Das Neubauziel der vorherigen Bundesregierung von 400.000 Einheiten jährlich wird damit klar verfehlt.

2025 dürften es noch weniger werden; Schätzungen bewegen sich zwischen 200.000 und 220.000 Einheiten. Die im Jahr 2023 noch vergleichsweise hohe Zahl von 294.000 Fertigstellungen ist auf Projekte zurückzuführen, die vor der aktuellen Krise begonnen und unter alten Finanzierungsbedingungen realisiert wurden.

Gleichzeitig besteht laut aktuellen Studien ein erheblicher struktureller Wohnraummangel. Das Wohnungsdefizit wird derzeit auf bis zu 750.000 Einheiten geschätzt, bis 2027 könnte es auf über 800.000 steigen. Besonders in Städten ist die Lage angespannt – hier lebt fast jeder sechste Mensch in einer überbelegten Wohnung, in ländlichen Gebieten nur rund jeder siebzehnte.

Die Ursachen für die Entwicklung im Wohnungsbau sind wie mehrfach beschrieben unter anderem in hohen Bau- und Finanzierungskosten, aber auch in dem Mangel an baureifen Grundstücken sowie dem Fachkräftemangel im Baugewerbe und in der kommunalen Planung zu finden. Eine nachhaltige Verbesserung der Situation ist aktuell nicht absehbar.

Fertigstellungen in einer Größenordnung, die dem tatsächlichen Wohnungsbedarf entspräche, wurden zuletzt im Jahr 2000 erreicht.

Trotz des Einbruchs im klassischen Wohnungsbau verzeichnet hingegen der öffentlich geförderte Wohnungsbau zuletzt steigende Förderzusagen. Im Jahr 2022 wurden laut Angaben der Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (Vorjahr: ca. 21.500). Für das Jahr 2023 wurden bundesweit 49.430 Sozialwohnungen mit einer Förderzusage versehen – ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 41.021 Zusagen. Diese Entwicklung spiegelt die verstärkte Nachfrage nach Fördermitteln wider, die angesichts gestiegener Baukosten und Zinsen zugenommen hat. In einigen Bundesländern wurde darauf mit höheren Förderbudgets und gelockerten Baustandards reagiert – trotzdem bleibt die Nachfrage weitgehend ungedeckt. Grundsätzlich kann Förderung allein den massiven Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nicht auffangen.

Im Jahr 2024 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland mit 46,1 Mio. Personen einen neuen Höchststand. Der Beschäftigungsaufbau war vor allem auf Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine steigende Erwerbsbeteiligung innerhalb der Bevölkerung zurückzuführen. Dämpfende Effekte durch den demografischen Wandel konnten dadurch vorerst ausgeglichen werden. Trotz der insgesamt robusten Beschäftigungszahlen hinterließ die wirtschaftliche Stagnation Spuren am Arbeitsmarkt. Während die Zahl der Arbeitnehmer im Jahr 2024 um 0,3 % zunahm, erhöhte sich gleichzeitig die Zahl der Arbeitslosen auf durchschnittlich 2,787 Mio. Personen (+178.000), was einer Arbeitslosenquote von 6,0 % entspricht (Vorjahr: 5,7 %). Für 2025 erwartet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) angesichts des wirtschaftlichen Umfelds eine weitere Abschwächung. Prognostiziert wird ein Anstieg der Arbeitslosenquote auf 7,6 % in Ostdeutschland (+0,2 %) und auf 5,7 % in Westdeutschland (+0,1 %).

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland rund 250.945 Asylanträge gestellt, davon 229.751 Erstanträge. Damit sank die Zahl im Vergleich zum Vorjahr deutlich und lag etwa auf dem Niveau von 2022. Die Hauptherkunftsländer waren weiterhin Syrien, Afghanistan, die Türkei und der Irak. Zusätzlich lebten rund 1,2 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland, die aufgrund ihres Schutzstatus kein reguläres Asylverfahren durchlaufen müssen. Die Ursachen für Flucht bestehen unverändert fort.

Die demografische Entwicklung bleibt eine zentrale Herausforderung. Laut der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter (18–64 Jahre) trotz Zuwanderung langfristig sinken – besonders in Ostdeutschland. Dort wird bis 2043 ein Rückgang um 560.000 bis 1,2 Mio. Personen erwartet. Bis 2070 könnte die Zahl sogar um bis zu 2,1 Mio. sinken.

Für die Wohnungswirtschaft ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte von größerer Relevanz. Zwischen 2000 und 2022 stieg diese um 7,5 % auf knapp 40,2 Mio. Haushalte. 43,4 % davon waren Einpersonenhaushalte. 2023 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,03 Personen; Ein- und Zweipersonenhaushalte machten zusammen 75 % aus.

Zusammenfassend ist für die Wohnungswirtschaft festzuhalten, dass hohe Anforderungen wie die Dekarbonisierung bis spätestens 2045, der anhaltende Neubaubedarf und steigende Umsetzungskosten auf fehlende Planungssicherheit und eine unsichere Förder- und Zinspolitik treffen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch politische Maßnahmen zur Mietrechtsverschärfung und Mietendeckelung.

Stabilisierend wirkten zuletzt der robuste Arbeitsmarkt, eine solide Einkommensentwicklung sowie funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Die Entwicklungen bleiben weiterhin von einer Vielzahl externer Einflüsse geprägt, etwa politischer, geostrategischer, fiskalischer oder klimatischer Natur, die sowohl isoliert als auch im Zusammenwirken erhebliche Auswirkungen entfalten können.

## **2. Geschäft und Rahmenbedingungen**

Die Gesellschaft ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen ihres Wohnungsbaus, soweit sie sozialen, kulturellen oder wirtschaftlichen Zwecken dienen, zu bauen, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Außerdem können alle im Bereich der Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernommen, Grundstücke erworben, belastet und veräußert sowie Erbbaurechte erworben oder ausgegeben werden. Die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH hat vorrangig das Ziel, für eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sorgen. Die Wohnungsvermittlung erfolgt unter Beachtung des Wohnungsbelegungsbindungsgesetzes. Die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH mit Sitz in Torgelow verfügt zum 31.12.2024 über 1.627 eigene Wohnungen mit 100.776 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 13 Geschäfte bzw. Gewerbeobjekte mit 1.956 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 99 Garagen mit 1.601 m<sup>2</sup> Fläche. Die Bestände wurden in Vorjahren durch umfassende Sanierungsmaßnahmen einschließlich des nachträglichen Anbaus von Aufzügen in den Wohngebieten Spechtberg und Drögeheide sowie in der Bahnhofstraße im Stadtzentrum wesentlich verbessert.

Insgesamt ist in 2024 ein Jahresüberschuss in Höhe von € 1.531.017,69 zu verzeichnen.

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

Ohne die Geschäftsführerin waren am Bilanzstichtag, dem 31.12.2024, 13 Personen beschäftigt, davon sechs kaufmännische Mitarbeiterinnen, eine Prokuristin als Leiterin des Rechnungswesens, eine Mitarbeiterin für die Allgemeine Verwaltung/Sekretariat und fünf gewerbliche Mitarbeiter.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bestandsverwaltung, die insbesondere durch die hohe Fluktuation und die Leerstandsituation geprägt ist, sind drei vollzeitbeschäftigte kaufmännische Mitarbeiterinnen sowie drei Teilzeitkräfte eingesetzt. Je Mitarbeiter ergeben sich rd. 276 Einheiten bei einem Bestand von 1.627 Wohneinheiten, 13 Gewerbeeinheiten und 17 Garagen (Hierbei wurden die Garagen im Verhältnis 6:1 berücksichtigt). Somit ergibt sich ein Durchschnittsbestand von 1.657 Verwaltungseinheiten für 2024. Diese Daten entsprechen dem landesweiten Betriebsvergleich des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

## **4. Finanzlage**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Wesentliche Darlehensbestände standen in 2018 zur Prolongation an und sind ordnungs- und fristgemäß erfolgt. Die Prolongationen mit entsprechenden Zinseinsparungen wirken sich auch in 2024 und den Folgejahren positiv aus.

Die Laufzeiten aller Darlehen der Gesellschaft betragen bei Vertragsabschluss maximal 30 Jahre und überschreiten grundsätzlich nicht die Restnutzungsdauer der Objekte.

Stichtagsbezogene Darstellung der kurzfristigen Liquidität:

	31. Dezember <u>2 0 2 4</u> T€	31. Dezember <u>2 0 2 3</u> T€	<u>Verände- rungen</u> T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	5.238	1.585	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			3.653
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	323	4.118	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	2.138	2.310	
Rückstellungen	113	118	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>952</u>	<u>966</u>	
Über-/Unterdeckung I	2.358	2.309	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			49
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	3.300	3.050	
Erhaltene Anzahlungen	<u>3.405</u>	<u>3.207</u>	
Über-/Unterdeckung II	<u><u>2.253</u></u>	<u><u>2.152</u></u>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			101

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben. Zur Sicherung der künftigen Liquidität wurde der in 2014 erstellte Sanierungsplan, der eine Einlage des Gesellschafters in 2015 und zinsgünstige Prolongationen mehrerer Darlehen im Jahr 2018 vorsah, realisiert und weiterhin umgesetzt. Danach ist auch künftig von der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auszugehen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	1.531	1.677
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.135	1.139
Ab-/Zunahme der Rückstellungen	-4	42
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-19	-19
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.545	-4.092
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-318	3.496
Zinsaufwendungen/Zinserträge/Beteiligungsergebnis	476	531
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>6.346</u>	<u>2.774</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23	-13
Aus-/Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	34	5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>11</u>	<u>-8</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.996	-2.098
Kapitaldienstabgrenzungen	-198	198
Gezahlte Zinsen/Beteiligungsergebnis	-510	-531
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-2.704</u>	<u>-2.431</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>3.653</u>	<u>335</u>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u>5.238</u>	<u>1.585</u>

Der Finanzmittelbestand am Ende der Periode beläuft sich auf T€ 5.238 (Vorjahr T€ 1.585) und ist somit gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Tilgungen und die Investitionen konnten aus eigener Kraft finanziert werden.

## 5. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurde positives Jahresergebnis von T€ 1.531 erzielt, es ergibt sich wie folgt:

	2 0 2 4	2 0 2 3	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1.169	938	231
Finanzergebnis	8	-12	20
Ordentliches Ergebnis	1.177	926	251
Neutrales Ergebnis	357	751	-397
Jahresergebnis	<u>1.531</u>	<u>1.677</u>	-146

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert, was im Wesentlichen auf die Vereinnahmung abgerechneter Nebenkosten zurückzuführen ist. Das Jahresergebnis insgesamt fiel hingegen geringer aus als im Vorjahr, bedingt durch ein rückläufiges neutrales Ergebnis.

An Vermietungsumsätzen einschließlich Untervermietungszuschlag haben wir erzielt:

	2 0 2 4	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€	T€
Wohnungen	5.636	5.607	5.548
Gewerbeobjekte	103	103	104
Garagen	32	28	27
	<u>5.771</u>	<u>5.738</u>	<u>5.679</u>
Abzüglich Ertragsminderungen	-819	-768	-862
	<u>4.952</u>	<u>4.970</u>	<u>4.817</u>

Der Anstieg der Vermietungsumsätze vor Erlösschmälerungen resultiert aus der Sanierung zuvor leerstehender Wohnungen und den daraus folgenden Mietanpassungen.

Der Wohnungsleerstand stellt nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar und führt unweigerlich zu Ertragsminderungen. Die Leerstandsquote der Wohnungen ist zum Stichtag 31.12.2024 mit 13,58 % im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Der Wegzug der Bevölkerung auf Grund der Arbeitsmarktsituation in der Region ist nach wie vor spürbar und aus den gegenwärtigen wirtschaftlichen und sonstigen Bedingungen ist eine bemerkenswerte Verbesserung in der Wohnungsnachfrage kurzfristig nicht zu erwarten. Dennoch haben die seit 2018 vorgesehene Aufstockung innerhalb der Bundeswehr und die Fertigstellung der Beruflichen Schule in Torgelow sowie der Zuzug ukrainischer Kriegsflüchtlinge sowie Flüchtlingen anderer Staaten die Nachfrage in 2024 stabilisiert.

Für Instandhaltungen wurden, neben eigenen erbrachten Instandhaltungsarbeiten unserer Betriebshandwerker, im Geschäftsjahr T€ 840 gegenüber T€ 929 im Vorjahr aufgewendet, das entspricht einem liquiditätswirksamen Wert von €/m<sup>2</sup> 8,33 bei einer Wohnfläche von 100.776 m<sup>2</sup>. Abbrucharbeiten wurden in 2024 nicht durchgeführt. Neben der laufenden Instandhaltung, wie Maler-, Maurer- und Fußbodenbelagsarbeiten wurden Treppenflure renoviert, Fassaden im großen Umfang gereinigt und imprägniert sowie der Einbau neuer Innen- und Wohnungseingangstüren fortgesetzt. Alle notwendigen Instandsetzungsarbeiten an den Hausanschlussstationen, sowie Badsanierungen im teilmodernisierten Wohnbereich konnten umgesetzt werden. Durch die in der Gesellschaft beschäftigten gewerblichen Arbeitnehmer

wurde zusätzlich ein Wert in Höhe von €/m<sup>2</sup> 3,34 bezogen ausschließlich auf die Wohnfläche 2024 geschaffen (angesetzter Stundenlohn 33,00 Euro).

Zusammenfassend wurden liquiditätsmäßig und durch Eigenleistung insgesamt 11,67 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Instandhaltungsarbeiten aufgewendet.

In den Folgejahren ist es erforderlich, dieses Niveau der Instandhaltung und Instandsetzung mindestens zu halten und tendenziell zu erhöhen. Dringend erforderliche Aufträge konnten stets freigegeben werden.

Nur durch die konstante Beschäftigung eigener Handwerker war es der Gesellschaft weiterhin möglich, flexibel auf die hohe Fluktuation trotz Wohnungsleerstand zu reagieren sowie Kleinstinstandhaltungen schnellstmöglich und kostengünstig auszuführen. Der deutliche Vorteil gegenüber der Beauftragung von Fremdfirmen, liegt in den wesentlich geringeren Stundensätzen und in der hohen Flexibilität gegenüber dem Markt sowie in kostengünstiger Materialbeschaffung. Die Instandhaltungsleistungen der eigenen Mitarbeiter sind den am Markt angebotenen qualitativ gleichwertig, da ausschließlich erfahrene Fachkräfte beschäftigt werden. Durch das Vorhalten eigener gewerblich Beschäftigter erbringt die Gesellschaft ihren Mietern ein hohes Maß an Dienstleistungen, u.a. erfolgt täglich nach der Geschäftszeit, einschließlich an Sonn- und Feiertagen ein Bereitschafts- und Havariedienst, welcher zu marktüblichen Konditionen nicht finanzierbar wäre.

## **6. Vermögenslage**

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 80,52 % des Bilanzvolumens.

Das Eigenkapital ist infolge des Jahresüberschuss gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 32,1 % (Vorjahr 28,2 %).

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, trotz er im Branchenvergleich etwas niedrigeren Eigenkapitalquote, als geordnet und stabil zu bezeichnen.

## **7. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch das Risikofrüherkennungssystem alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können. Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt werden, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen auf Sachbearbeiterebene festgestellt und an die Geschäftsführung weitergeleitet werden. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information der Geschäftsführung zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Unternehmensplanung.

Es werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass sich die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes verzögert mit der Folge zunehmender Fluktuation und zunehmenden Leerstands (Altersstruktur der Mieter, demografische Entwicklung). Die Leerstände der Gesellschaft sind in den vergangenen Geschäftsjahren insgesamt rückläufig gewesen. Lag die Leerstandsquote zum 31.12.2022 noch bei rund 19 %, so betrug sie zum 31.12.2024 etwa 13,6 %. Im Vorjahr lag die Quote jedoch bei rund 13,3 %, sodass im aktuellen Berichtsjahr wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es weiterhin schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch auch in unserer Gesellschaft mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Der seit dem 24. Februar 2022 andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine wirkte sich auch im Jahr 2024 weiterhin auf die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland aus. Die geopolitischen Unsicherheiten sowie die weiterhin spürbare, wenn auch rückläufige Inflation belasten das wirtschaftliche Umfeld und dämpfen Investitionsbereitschaft, Konsum und Finanzierungsbedingungen - auch in der Wohnungswirtschaft. Die Folgen für die Wirtschaftsstruktur sind zunehmend erkennbar, wenngleich die langfristigen Auswirkungen weiterhin nur bedingt abschätzbar bleiben.

Auch künftig bleibt die Sicherstellung bezahlbarer Energie eine zentrale Herausforderung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Die staatlichen Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen, mit denen die Bundesregierung im Dezember 2022 finanzielle Entlastungen für Haushalte und Unternehmen eingeführt hatte, sind zum 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Seit dem 1. Januar 2024 entfällt die staatliche Unterstützung bei den Energiekosten. Dies erhöht die finanzielle Belastung vieler Haushalte und birgt für die Gesellschaft das Risiko steigender Zahlungsrückstände oder potenzieller Forderungsausfälle. Zudem könnten die anhaltend hohen Energiekosten die Attraktivität energetisch weniger effizienter Objekte weiter mindern und so das Risiko von Leerständen verschärfen.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, den Fokus verstärkt auf die energetische Sanierung des Bestands zu richten, um die langfristige Marktfähigkeit des Wohnungsportfolios zu sichern und gleichzeitig den politischen Klimazielen bis 2045 gerecht zu werden. Die Entwicklung der Energiepreise bleibt für die Wohnungswirtschaft generell ein bedeutender Kostenfaktor, der auch künftig kontinuierlich beobachtet und bewertet werden muss. Ein Schwerpunkt unserer Arbeit liegt weiterhin auch auf dem engen Austausch mit lokalen Energieversorgungsunternehmen, insbesondere im Bereich der Fernwärmeversorgung. Diese Kooperationen bleiben mit Blick auf Versorgungssicherheit, Preisstabilität und Dekarbonisierung von zentraler Bedeutung.

Darüber hinaus verursacht das aktuelle Kriegsgeschehen weltweit fortlaufend Fluchtbewegungen nach Deutschland, wodurch weiterhin Maßnahmen zur Versorgung der Geflüchteten, insbesondere mit angemessenem Wohnraum und grundlegender sozialer Infrastruktur, notwendig sind.

Risiken aus dem Finanzmarkt sind für unsere Gesellschaft derzeit nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Unsere Geldanlagen befinden sich bei Kreditinstituten, bei denen Absicherungen durch den Einlagensicherungsfonds gegeben sind. Unsere Finanzierungen erfolgen grundsätzlich langfristig.

Aufgrund der in Vorjahren vorgenommenen Modernisierungen und Instandsetzungen sowie bereits vorgenommenen Bestandsbereinigungen sind der Leerstand und die mangelnde Nachfrage nicht durch den technischen Zustand und die Lage der Bestände verursacht, sondern durch fehlendes Nachfragepotenzial. Allerdings ist festzustellen, dass sich die Anforderungen an den Bestand derzeit erhöhen, auch aufgrund eines erkennbaren Wandels im Nachfragetrend. Um das vorhandene Nachfragepotenzial künftig überhaupt bedienen zu können, sind deshalb weiterhin gezielte Modernisierungen und Instandsetzungen unter Berücksichtigung der gegebenen Anforderungen des Marktes notwendig.

Unter Beachtung dieser Prämissen sehen wir Chancen, die zukünftigen Jahresergebnisse weiter stabilisieren zu können.

Latente Risiken für die Wohnungswirtschaft ergeben sich weiterhin aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Trotz eines realen Einkommenszuwachses der privaten Haushalte im Jahr 2024 und steigender Brutto- und Nettolöhne belastet vor allem der Anstieg der Verbraucherpreise und die damit verbundenen höheren Nebenkosten insbesondere bei umlagefähigen Kostenarten die Haushaltsbudgets. Der Kostenanstieg ist maßgeblich auf die erhöhten Energiepreise zurückzuführen. Dies kann in der Folge die finanzielle Belastung vieler Mieter erhöhen und zu einer geringeren Mietzahlungsfähigkeit führen.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Ergänzung und Erneuerung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen, auch bei Mieterwechsel, entgegenzuwirken. Insgesamt wurden neben dem Einsatz eigenen Personals des gewerblichen Bereiches für das Jahr 2024 für Instandhaltung Ausgaben in Höhe von T€ 840 getätigt. Für 2025 sind für die laufende Instandhaltung T€ 735 geplant. Durch die Ausstattungs- und Renovierungsarbeiten für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine ist es zu einem Mehraufwand in der Instandhaltung 2024 im Vergleich zum Planansatz des Jahres gekommen. Demgegenüber stehen jedoch die Stabilisierung der Vermietungssituation und die Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung.

Wir sehen in unseren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das wir soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2024 besteht kein förmlicher Sanierungsplan mehr. Der eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Stabilisierung und Verbesserung der finanziellen Lage der Gesellschaft soll aber konsequent fortgesetzt werden. Künftig liegt der Fokus zudem auf der gezielten Sanierung ausgewählter, attraktiv gelegener Bestandsobjekte sowie auf der Entwicklung neuen Wohnraums, der sich an den aktuellen und zukünftigen Bedarfen der Nachfrager orientiert. Damit soll auch langfristig die Wettbewerbsfähigkeit am Markt gewährleistet werden, jedoch immer vor dem Hintergrund der Finanzierbarkeit.

Dementsprechend gehen wir für die nächsten Jahre davon aus, dass sich die Finanz- und Ertragslage weiterhin stabilisieren werden, die Zahlungsfähigkeit sichergestellt ist und solide Jahresüberschüsse erwirtschaftet werden können.

Torgelow, 27.06.2025

  
Justin Marko Jacobi  
Geschäftsführer

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II**

An die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. 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 und des Aufsichtsrats 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 der Gesellschaft 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft 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 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 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 der Gesellschaft 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die 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 der Gesellschaft 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 KPG M-V**

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft 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.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben. Jedoch weisen wir darauf hin, dass eine langjährige Leerstandsquote von deutlich über 10 % eine wirtschaftliche Belastung darstellt.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft 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.

Rostock, den 8. September 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Niederlassung Rostock



signiert  
Richard Christmann  
18:16:08 UTC  
15.09.2025  
Wirtschaftsprüfer

signiert  
Sebastian Singer  
17.09.2025  
07:02:18 UTC  
Wirtschaftsprüfer



EINGEGANGEN

29. Jan. 2026

Erl. 125... Fo.

Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Mühlentwiete 4, 19059 Schwerin

Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH  
Ueckerpassage 11  
17358 Torgelow

Bearbeitet von:  
Telefon:  
Fax:  
E-Mail:

**Florian Kolm**  
0385 7412-136  
0385 7412-100  
fkolm@lrh-mv.de

Ihr Zeichen:  
Gz.: 22A-13.0231-393/2024 - 4590/2026

Schwerin, 26. Januar 2026

## Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend leitet der Landesrechnungshof gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V eine Ausfertigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 weiter.

Bitte beachten Sie die Bestimmungen des § 14 Abs. 5 KPG M-V über die Bekanntmachung und Offenlegung dieser Unterlagen (vgl. auch Tz. 40 Grundwerk<sup>1</sup>).

Mit freundlichen Grüßen

gez. i.V. Dr. Johannsen



Für die Richtigkeit  
S. Berndt

<sup>1</sup> Vgl. Grundwerk 2026 in der Fassung vom 17. Dezember 2025, veröffentlicht auf der Homepage des Landesrechnungshofes unter [www.lrh-mv.de/Veroeffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftspruefer/](http://www.lrh-mv.de/Veroeffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftspruefer/).