



NEUWOGES

GESCHÄFTS- BERICHT

2022

Inhalt

1	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020	4
2	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020	10
3	Konzerngewinn- und Verlustrechnung	14
4	Anhang zum Konzernabschluss 2020	16
5	Kapitalflussrechnung	30
6	Eigenkapitalpiegel	34
7	Konzernlagebericht 2020	38
8	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	52

1

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Gemäß § 6 (1) des Gesellschaftsvertrages der NEUWOGES besteht der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus 10 Mitgliedern. Acht Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Stadtvertretung Neubrandenburg entsandt. Weiterhin sind die Betriebsratsvorsitzende der NEUWOGES und ihr Stellvertreter Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mit Schreiben der Gesellschafterin vom 18.03.2022 wurde die Geschäftsführung darüber informiert, dass die Ratsfrau Jutta Wegner ihr Mandat als Mitglied im Aufsichtsrat der NEUWOGES mit Wirkung vom 16.03.2022 niederlegt. Ihr Mandat wird zukünftig durch den sachkundigen Einwohner Herrn Nicolas Mantseris wahrgenommen.

Die Stadtvertretung Neubrandenburg hat aufgrund der Bildung einer weiteren Fraktion die Neubesetzung aller Gremien beschlossen (STV 25/26/2022 vom 09.06.2022). Das bedeutet, dass für bisherige nun nicht mehr entsandte Mitglieder das Mandat endet, für neue Mitglieder das Mandat beginnt und für wiedergewählte Mitglieder das Mandat ohne Unterbrechung fortgeführt wird. Mit Zugang des Schreibens der Gesellschafterin vom 10.06.2023 wurden diese Änderungen wirksam.

In der NEUWOGES wurde im März 2022 die turnusmäßige Betriebsratswahl durchgeführt. Herr Maik Heyden ist zum neuen Stellvertreter der Betriebsratsvorsitzenden gewählt worden und daher nunmehr gesetztes Aufsichtsratsmitglied.

Mitglieder des Aufsichtsrates 2022 waren:

Herr Toni Jaschinski

Fraktion DIE LINKE
Vorsitzender

Frau Swantje Sy

Arbeitnehmervertreterin
Stellvertreterin

Herr Christoph Biallas

Fraktion SPD

Herr Prof. Dr. Oppermann

Fraktion SPD

Herr Nicolas Mantseris

Fraktion Die Grünen (seit 03/2022)

Herr Robert Schnell

Fraktion AfD

Herr Thomas Schröder

Fraktion DIE LINKE

Herr Wilfried Luttkus

Fraktion Bürger für Neubrandenburg

Herr Manfred Pawlowski

Fraktion CDU/FDP (seit 06/2022)

Herr Maik Heyden

Arbeitnehmervertreter (seit 03/2022)

Im Geschäftsjahr 2022 fanden sechs ordentliche sowie eine fernschriftliche Stimmabgabe statt. Das Ergebnis der fernschriftlichen Stimmabgabe wurde in der Sitzung am 14.12.2022 bestätigt.

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Lage und Geschäftsentwicklung der NEUWOGES in den Aufsichtsratssitzungen und zusätzlich durch schriftliche Informationen, überwiegend durch Nutzung eines digitalen Ablagesystems.

Seine Überwachungs- und Beratungspflichten gegenüber der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage von Beschlussvorlagen und zusätzlichen Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den Aufgaben, die ihm im Gesellschaftsvertrag übertragen worden sind, die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 26.01.2022 wurde über den Verkauf des Hotelgrundstückes Markgrafenhof beraten und beschlossen. Gleichzeitig wurden die Ergebnisse der Kundenbefragung aus dem Jahr 2021 vorgestellt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 23.03.2022 wurde der Risikobericht der NEUWOGES für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt und zur Kenntnis genommen. Des Weiteren wurden Geschäftsbeziehungen nahestehender Personen genehmigt sowie Personalangelegenheiten in der Tochtergesellschaft (Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH; Wiederbestellung der Geschäftsführer) behandelt und beschlossen.

Das Konzept zum Digitalisierungsfahrplan wurde vorgestellt und durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 06.07.2022 wurde der Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss und Konzernabschluss 2021 entgegengenommen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der NEUWOGES sowie des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021 sind von der GdW Revision AG geprüft worden.

Prüfungsschwerpunkte waren:

- Vorgänge/Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung
- wesentliche bilanzpolitische Maßnahmen
- geschäftliche Entwicklung und wirtschaftliche Lage
- künftige Entwicklung
- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Daneben erstreckte sich die Prüfung auf:

- die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 04.04.2022 erteilt.

Der Aufsichtsrat erstattete gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 171 Abs. 1 und 2 AktG schriftlich Bericht über seine Prüftätigkeit. Es wurden die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften und mehrheitlichen Beteiligungen sowie der Jahres- und Konzernabschluss, die Lageberichte der NEUWOGES und des Konzerns sowie der Gewinnverwendungsvorschlag geprüft.

Der Abschlussprüfer wurde in der Sitzung am 06.07.2022 durch den Aufsichtsrat angehört. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers für die Gesellschaft und den Konzern stimmte der Aufsichtsrat für den Jahresabschluss 2021 zu. Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat der Gesellschafterin empfohlen, dem Jahresabschluss 2021 der NEUWOGES zuzustimmen und den Konzernabschluss zu genehmigen.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 15. Juli 2016 hat die Gesellschafterin die Einführung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Stadt Neubrandenburg beschlossen. Die Geschäftsführung der NEUWOGES wurde angewiesen, den Kodex anzuwenden und jährlich einen Bericht zu erstellen. Eine Entsprechungserklärung für das Geschäftsjahr 2022 seitens der Geschäftsführung als auch seitens des Aufsichtsrates lag zur Prüfung des Jahresabschlusses 2022 vor.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat unter der Beschlussnummer 28/23/2022; Drucksache BV/VII/00469 in ihrer Sitzung am 03.11.2022 den Jahresabschluss 2021 festgestellt, der Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt 1.955.000,00 EUR an die Stadt sowie der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zugestimmt. Die Gesellschafterversammlung hat mit Beschluss vom 18.11.2022 den Jahresabschluss 2021 der NEUWOGES festgestellt und die Gewinnverwendung und Entlastung entsprechend der Beauftragung durch die Stadtvertretung beschlossen. Ebenfalls wurde der Konzernabschluss genehmigt.

Der Konzernabschluss 2021 wurde im elektronischen Bundesanzeiger mit Datum vom 13.12.2022 und der Jahresabschluss mit Datum vom 03.03.2023 veröffentlicht. Im Stadtanzeiger vom 21.12.2022, dem Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg, erfolgte ebenfalls die Offenlegung.

Gemäß § 8 (2c) des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 in seiner Sitzung am 06.07.2022 vorgenommen.

In der Sitzung des Aufsichtsrates wurde ebenfalls über die Änderung in der Geschäftsführung und der zukünftigen Organisationsstruktur der Tochtergesellschaft Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH beraten und beschlossen.

Weiter wurden die Tantiemenzahlungen beider Geschäftsführer der NEUWOGES in der Sitzung behandelt und beschlossen.

Am 01.09.2022 erfolgte eine Aufsichtsratssit-

zung wegen der Neuentsendung der Aufsichtsratsmitglieder aufgrund des Schreibens der Gesellschafterin vom 10.06.2022. Hier wurde entsprechend der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates die Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden, des Stellvertreters, der Mitglieder des Personalausschusses und von zwei Mitgliedern aus der Mitte des Aufsichtsrates für den Beirat der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH rein vorsorglich noch einmal vorgenommen.

Nach Feststellung der Wahlergebnisse wurden die Beschlussvorlagen aus der Sitzung des Aufsichtsrates vom 06.07.2023 noch einmal bestätigt.

In der Sitzung am 19.10.2022 hat der Aufsichtsrat Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2023 ff. und zur mittelfristigen Finanzplanung, zur mittelfristigen Unternehmensplanung sowie zum Stand und zu den Perspektiven der Unternehmensfinanzierung gefasst.

Das Sponsoring/Spenden 2022 der NEUWOGES sowie die Planung 2023 für das Sponsoring wurden ebenfalls in der Sitzung am 19.10.2022 behandelt und zur Kenntnis genommen.

Weiter wurde über die Reintegration der Haveg in die NEUWOGES, die Vergütungsordnung für gewerbliche Mitarbeiter der Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg und zum Ankauf eines Grundstückes/Immobilie in der Katharinenstraße beraten und beschlossen.

Eine Information zur Gründung eines Digitalen Innovationszentrums und einer damit verbundenen Beteiligung an dieser Gesellschaft wurde durch die Geschäftsführung vorgelegt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 14.12.2022 wurden die Zielkriterien beider NEUWOGES-Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen.

Des Weiteren wurden Personalangelegenheiten, die Weiterbestellung eines Geschäftsführers der NEUWOGES, die Wiederbestellung eines Geschäftsführers der Sozial- und Jugend-

zentrum Hinterste Mühle gGmbH sowie die Bestellung einer weiteren Geschäftsführerin in der Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH beraten und zugestimmt.

Außerdem wurde die Vorlage zur Gründung des Digitalen Innovationszentrums und der Beteiligung der NEUWOGES an der neu zu gründenden Gesellschaft beraten und beschlossen.

Der lt. § 7 (6) des Gesellschaftsvertrages gebildete Ausschuss des Aufsichtsrates (Personalausschuss) hat im Jahr 2022 sechs Sitzungen abgehalten. Der Ausschuss hat zu nachfolgenden Themen beraten:

- Wiederbestellung der Geschäftsführer in der Tochtergesellschaft Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH
- Information der Geschäftsführung zur Abrechnung der Zielvereinbarungen 2021 und Abschluss der Zielvereinbarungen 2022
- Änderung in der Geschäftsführung und künftige Organisationsstruktur in der Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg
- Reintegration der Haveg in die NEUWOGES
- Änderung der Vergütungsverordnung in der Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg
- Vorstellung einer Bewerberin für die Position einer weiteren Geschäftsführerin in der Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH
- Weiterbestellung eines Geschäftsführers der NEUWOGES
- Weiterbestellung eines Geschäftsführers in der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH
- zur Erfüllung der Zielkriterien 2021 der Geschäftsführer
- zu den Zielkriterien der Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2023

Alle Empfehlungen des Personalausschusses wurden an den Aufsichtsrat weitergegeben und durch diesen in Beschlüsse umgesetzt.

Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat gestaltete sich, wie

in den Vorjahren, offen, vertrauensvoll und konstruktiv. Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Neubrandenburg, 05.07.2023



Toni Jaschinski
Aufsichtsratsvorsitzender

2

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

KONZERNBILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

PASSIVSEITE	Euro	Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		22.791.810,70	19.523.403,20
Gewinnrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	99.132.587,03		99.132.587,03
Bauerneuerungsrücklage	5.500.000,00		2.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	429.016,98		429.016,98
Konzernrücklage	10.892.986,15	115.954.590,16	11.232.278,37
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		8.469.065,73	8.384.115,28
Eigenkapital gesamt		165.110.766,59	158.596.700,86
Sonderposten aus Investitionszulage		3.324.369,35	3.440.301,04
Rückstellungen			
Steuerrückstellung	330.128,00		360.713,81
Sonstige Rückstellungen	10.225.834,83	10.555.962,83	10.676.961,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	202.077.424,11		201.404.273,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.988.083,90		29.965.564,83
Erhaltene Anzahlungen	25.418.026,80		22.651.318,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	423.491,68		364.776,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.215.841,07		3.673.131,76
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	100.320,00		10,01
Sonstige Verbindlichkeiten	452.988,99		2.119.745,55
dav. aus Steuern	(449.586,36)		(154.328,22)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(892,42)	262.676.176,55	(2.536,24)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.180.221,31	1.226.271,70
BILANZSUMME		443.847.496,63	434.479.769,68

AKTIVSEITE	Euro	Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		42.528,97	83.897,06
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	329.434.931,52		327.120.122,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.241.732,97		36.212.722,33
Grundstücke ohne Bauten	7.374.040,80		7.367.628,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.493.226,72		1.526.797,72
Bauten auf fremden Grundstücken	93.597,68		104.502,20
Technische Anlagen und Maschinen	3.561.365,18		3.264.463,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.042.748,88		1.067.911,37
Anlagen im Bau	6.412.929,51		9.874.637,07
Bauvorbereitungskosten	1.955.107,08		1.208.508,53
Geleistete Anzahlungen	5.491,25	393.615.171,59	5.386,44
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	432.164,00		432.164,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	151.542,00	583.706,00	197.680,00
Anlagevermögen gesamt		394.241.406,56	388.466.421,32
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.722.772,57		4.706.614,16
Bauvorbereitung	0,00		441.414,76
Unfertige Leistungen	21.854.638,22		21.715.410,64
andere Vorräte	155.636,86		139.889,08
Geleistete Anzahlungen	69.511,78	26.802.559,43	69.511,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	720.958,62		810.536,16
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	348.075,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		30,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	236.814,67		247.925,48
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	577.087,47		651.353,95
Sonstige Vermögensgegenstände	4.640.697,02	6.523.632,78	2.843.399,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.156.502,89	14.270.428,17
Rechnungsabgrenzungsposten		123.394,97	116.834,70
BILANZSUMME		443.847.496,63	434.479.769,68

Konzerngewinn- und Verlustrechnung 2022

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.669.757,19		69.060.171,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.481.259,68		5.142.850,87
c) aus Betreuungstätigkeit	1.416.477,68		1.294.136,91
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.512.646,45	75.080.141,00	2.577.436,14
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-296.538,77	1.267.402,96
Aktivierete Eigenleistungen		518.635,65	627.857,50
Sonstige betriebliche Erträge		5.383.841,05	3.265.041,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.535.816,74		25.030.676,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	459.510,92		4.367.803,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.621.430,74	30.616.758,40	3.461.749,48
Rohergebnis		50.069.320,53	50.374.668,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	13.771.977,02		13.041.491,54
b) soziale Abgaben	3.159.078,66		2.926.119,38
dav. für Altersversorgung	(325.943,12)	16.931.055,68	(300.258,41)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.661.944,43	12.703.002,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.956.190,34	5.269.404,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		111.360,06	21.616,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.118.366,52	6.004.725,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag		213.652,18	208.386,47
Ergebnis nach Steuern		10.299.471,44	10.243.154,19
Sonstige Steuern		1.830.405,71	1.859.038,91
Jahresüberschuss		8.469.065,73	8.384.115,28
BILANZGEWINN		8.469.065,73	8.384.115,28

4

Anhang zum Konzernabschluss 2022

A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM INHALT UND ZUR GLIEDERUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, als Mutterunternehmen des Konzerns, hat ihren Sitz in Neubrandenburg und ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Neubrandenburg unter der Handelsregisternummer HRB 465 eingetragen.

Der Konzernjahresabschluss für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Bei der Gliederung der Konzernbilanz sowie der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde die aktuell gültige Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erforderlich sind, sind diese grundsätzlich im Konzernanhang aufgeführt.

B ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und gleichzeitig der größte Vermieter innerhalb der Stadt. Das Kerngeschäft der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist die Bewirtschaftung des eigenen und angemieteten Bestandes an Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Zum Bilanzstichtag hält die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) unverändert zum Vorjahr 100 % Anteile an den Tochtergesellschaften Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg (RSG) sowie der Haveg Immobilien GmbH (Haveg).

In den Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH sind folgende Unternehmen einbezogen:

	Umsatzerlöse	Vorjahres-Ergebnis *	Stammkapital	Stimmrechte
	T€	T€	T€	%
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	72.624,9	8.723,4	17.895,3	
RSG	11.105,8	245,6	25,0	100
Haveg	1.499,6	70,6	48,0	100

*vor Ergebnisabführung

Zwischen der NEUWOGES und ihren Tochtergesellschaften bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge¹.

Die RSG erbringt immobiliennahe Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern Hausmeisterdienstleistungen sowie spezielle Immobilienservices, im infrastrukturellen Objektmanagement, Grünanlagen und Winterdienst, Parkraumbewirtschaftung und im Bereich Handwerkerleistungen.

Die Haveg erbringt Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft und ist auf die Verwaltung von Wohnungen und anderen Immobilien im öffentlichen und privaten Eigentum ausgerichtet.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die 94%igen Beteiligungen an der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PFH) sowie der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ), da aufgrund der im Gesellschaftsvertrag geregelten Zweckbindung in Bezug auf das Vermögen die Muttergesellschaft in ihren Rechten erheblich und dauerhaft eingeschränkt ist. Der Anteil an diesen Unternehmen wird in der Konzernbilanz unter Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Wertansatz von TEUR 432,2 ausgewiesen.

Damit ergibt sich für den Konzern folgende Beteiligungsliste:

II ANGABEN ZU DEN KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse der konsolidierten Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein. Die Bilanzierung und Bewertung der einbezogenen Einzelabschlüsse erfolgte grundsätzlich einheitlich nach den auch von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH angewandten Methoden.

Seit Änderung des § 301 HGB erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode. Ein nach Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert bzw. als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen.

Ein nach § 301 HGB im Jahr 2014 anzusetzender Firmenwert wurde wegen der Geschäftsstrukturierung zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile und dem Bilanzstichtag und der hieraus entfallenen Werthaltigkeit in 2014 vollständig abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem gegenseitigen Geschäftsverkehr der konsolidierten Unternehmen wurden entsprechend den Anforderungen

In Anwendung der Möglichkeit von § 304 Absatz 2 HGB wurde auf die Eliminierung von Zwischengewinnen im Konzern wegen Geringfügigkeit verzichtet, zumal die Eliminierung zu einem unverhältnismäßigen Aufwand geführt hätte, ohne dabei das den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu verbessern.

Die Bewertung der im Konzernabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte nach einheitlichen Kriterien. Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungsmethoden sind nicht zum Ansatz gekommen.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches.

Die **immateriellen Vermögenswerte** wurden mit Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des **Sachanlagevermögens** wurden planmäßig linear, entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips, abgeschrieben. Bei der **Abschreibung** von Wohngebäuden mit Baujahren vor 2016 wird dabei von einer 80jährigen Nutzungsdauer ausgegangen. Seit 2017 wird für Neubauten von Wohngebäuden eine 50-jährige Nutzungsdauer zu Grunde gelegt. Sofern Modernisierungen zu Aktivierungen führten, wurde bis 2018 von einer 50-jährigen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Auf der Grundlage einer Organisationsanweisung zur Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen wird die Restnutzungsdauer ab 2019 in Abhängigkeit von den ausgeführten Maßnahmen objektbezogen neu bestimmt. Darüber hinaus wird die Restnutzungsdauer in Einzelfällen in Abhängigkeit vom Nutzungskonzept für die Immobilie weiter reduziert.

Die in den Vorjahren im Einzelabschluss der Muttergesellschaft angesetzten Sonderabschreibungen in Höhe von 50 bzw. 40 % gemäß **Fördergebietsgesetz** wurden unter Anwendung der Übergangsvorschriften zum Transparenz- und Publizitätsgesetz Artikel 54 bzw. Bezugnehmend auf die Aufhebung des § 308 Absatz 3 HGB a.F. im Konzernabschluss korrespondierend zur Konzernrücklage den Anlagewerten zugeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden linear nach den Nutzungsdaueransätzen der steuerlichen AfA-Tabelle abgeschrieben. Im Geschäftsjahr zugegangene Gegenstände mit Einzelanschaffungskosten von TEUR 0,2 bis TEUR 1,0 wurden entsprechend des § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst, der ab dem Jahr der Bildung mit 20 % jährlich abgeschrieben wird.

In den **Finanzanlagen** werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Im **Umlaufvermögen** sind unbebaute Grundstücke zu ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Die Wertansätze entsprechen der aktuellen Marktlage. Bei den Grundstücken handelt es sich unter anderem um Vorrats- und Erschließungsgrundstücke. Bei den im Umlaufvermögen gehaltenen, zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich unter anderem um Erschließungs- und Bebauungsgebiete in der Gerstenstraße, in Weitin und Markgrafenhof. Die Wertansätze entsprechen der aktuellen Marktlage. Die Grundstücke sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Als **unfertige Leistungen** werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2022 ausgewiesen. Sie werden unter der Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Als **andere Vorräte** wurden Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe der RSG ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Auf Bestände mit einer eingeschränkten Verwertbarkeit wurden angemessene Bewertungsab-

Name und Sitz des Unternehmens	Eigenkapital	Anteil	Jahresergebnis
	T€	%	T€
Konsolidierte Unternehmen			
NEUWOGES	154.557,1		8.808,4
RSG	624,5	100	346,8
HAVEG	200,5	100	151,5
Nicht konsolidierte Unternehmen			
PFH	3.227,8	94	32,6
SJZ	539,3	94	-96,5

*vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich

¹ Für die RSG seit dem 01.01.2005, für die Haveg seit dem 01.01.2014.

der §§ 303, 305 HGB im Rahmen der Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet.

schläge im Sinne des § 253 Absatz 3 HGB vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Umlaufvermögens sind zum Nominalwert bewertet. Erkennbaren Ausfallrisiken bei Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch die Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die **flüssigen Mittel** sind jeweils zum Nominalwert aktiviert.

Der **Sonderposten aus Investitionszulage** beruht auf Ansprüchen gemäß § 3 Investitionszulagen-gesetz und stellt einen Korrekturposten zu den aktivierten Herstellungskosten im Anlagevermögen dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** decken alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten ab. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des geschätzten Erfüllungsbetrages.

Darin enthalten sind die Risiken aus Bauleistungsverpflichtungen, aus Gewährleistungsrisiken sowie Risiken im Verwaltungskostenbereich. Das Risiko für den geschlossenen Generalverwaltervertrag wird jährlich vor dem Hintergrund der nachhaltig erzielbaren Entwicklung der Mieten und Leerstandsentwicklung über die Restlaufzeit einer Folgebewertung unterzogen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden Marktzins gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank auf- bzw. abgezinst.

Rückstellungen für Zuwendungen anlässlich von Jubiläen und bei Renteneintritt wurden entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften nach dem Teilwertverfahren bzw. nach dem Barwertverfahren auf Basis einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren berechnet. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage der Heubeck-Richtta-feln 2018 G mit einem jährlich durchschnittlichen Zinssatz von 1,44 % und einem Gehaltstrend von 3,0 % pro Jahr und 5 % für 2023.

Die **Verbindlichkeiten** sind gemäß 253 HGB zu Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Aufwendungen und Erträge sind periodengerecht erfasst.

D. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung I. Erläuterungen zur Bilanz

Die Gesamtentwicklung des **Anlagevermögens** wird in dem beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Die **Abschreibungen** betragen TEUR 11.661,9 (Vorjahr: TEUR 12.703,0). Aufgrund von Änderungen in den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen der Objekte wurden im Rahmen der Bewertungsmethodik zur Ertragswertermittlung für 2 Objekte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 438,3 (Vorjahr: TEUR 1.994,9) vorgenommen. Auf der gleichen Grundlage wurden an 9 Gebäuden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.491,3 (Vorjahr: TEUR 921,0) vorgenommen. Ferner erfolgte eine Wertaufholung an ein unbebautes Grundstück in Höhe von TEUR 124,9.

In der aufgrund des **Fördergebietsgesetz** zu konsolidierenden Handelsbilanz II bestehen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 8.646,4 (Vorjahr: TEUR 8.908,6) bei Wohnbauten und TEUR 2.084,7 (Vorjahr: TEUR 2.161,8) bei Geschäfts- und anderen Bauten.

In den **Finanzanlagen** werden langfristige Darlehensverträge verbundener Unternehmen in Höhe von TEUR 151,5 (Vorjahr: TEUR 197,7) zwischen dem Mutterunternehmen und der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH ausgewiesen.

Im **Umlaufvermögen** werden unbebaute Grundstücke zu Bilanzwerten in Höhe von TEUR 4.722,8 (Vorjahr: TEUR 4.706,6) ausgewiesen. Die Muttergesellschaft weist zum 31.12.2022 einen Grundstücksbestand von 223.788,0 m² aus.

Als **unfertige Leistungen** wurden TEUR 21.817,2 (Vorjahr: TEUR 21.688,4) gegenüber den Mietern abrechenbare umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Stand der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** zum 31.12.2022 sowie deren Fristigkeiten sind in dem beigefügten Forderungsspiegel dargestellt. Es bestehen insgesamt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 6.523,6 (Vorjahr: TEUR 4.553,2).

Von den **flüssigen Mitteln** sind TEUR 753,4 (Vorjahr: TEUR 1.233,3) der Mittel gebunden. Darin sind Sicherheitsleistungen gegenüber der Gesellschafterin enthalten (TEUR 298,5).

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, sind in folgenden Posten enthalten:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Aktiva		
sonstige Vermögensgegenstände	445,9	645,5
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber		
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	1.955,0

Zur Entwicklung des **Eigenkapitals** wird auf den Eigenkapitalpiegel verwiesen.

Die **Steuerrückstellung** in Höhe von TEUR 330,1 wurde für Verpflichtungen gegenüber dem Finanzamt aus Zahlung für die Körperschaftsteuer (TEUR 180,7) 2021 und 2022 eingestellt sowie für die Gewerbesteuer 2021 und 2022 (TEUR 149,4).

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende langfristige Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Rückstellung für Risiko Zwischenvermietung	6.699,8	7.230,2
Rückstellung für vertragliche Instandhaltungsverpflichtungen	48,0	145,6
Drohverluste	202,4	227,3
Überbrückungsgeld	809,4	684,4

Aus der Auf- und Abzinsung der langfristigen Rückstellungen ergibt sich im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand von TEUR 13,3 (Vorjahr: TEUR 436,5) und ein Zinsertrag von TEUR 37,9 (Vorjahr: TEUR 0,0).

In den kurzfristigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Kosten Hausbewirtschaftung	734,0	712,0
Ausstehende Außenprüfung	160,5	111,0
Unterlassene Instandhaltung	167,2	177,8
Kosten für Betriebskostenabrechnung	180,0	180,0
Abschluss- und Prüfungskosten	126,3	107,6
Leistungsvergütung	182,4	183,5

TEUR 25.355,0 (Vorjahr: TEUR 22.562,6) der **erhaltenen Anzahlungen** sind von Mietern als Vorauszahlungen auf die anstehenden Betriebskostenabrechnungen geleistet worden. Für Verkaufsgrundstücke bestehen Anzahlungen in Höhe von TEUR 83,0 (Vorjahr: TEUR 88,7).

Die Fristigkeiten der insgesamt ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** werden in einer gesonderten Anlage dargestellt. In den Verbindlichkeiten

sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Entschädigungszahlungen, im Voraus geleistete Mieten sowie Erbbauzinsen erfasst.

Die **latenten Steuern** werden auf der Grundlage der sich aus der Gegenüberstellung von Handels- und Steuerbilanz ergebenden aktiven und passiven temporären Latenzen ermittelt. Insgesamt ergibt sich, vor allem aufgrund geringerer steuerlicher Wertansätze für die Wohnbauten, ein Passivüberhang von TEUR 43.535,4 (Vorjahr: TEUR 38.827,3) bzw. passive latente Steuern von TEUR 13.593,9 (Vorjahr: TEUR 12.123,8). Zusätzlich wurden auf der Grundlage der Ergebnisplanung 2023 bis 2027 die voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge ermittelt. Die zu berücksichtigenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge von TEUR 3.219,8 und TEUR 7.517,3 bzw. die aus den Verrechnungsmöglichkeiten resultierenden aktiven latenten Steuern von

TEUR 1.667,2 wurden mit den passiven latenten Steuern aus den temporären Differenzen verrechnet.

Es verbleiben passive latente Steuern von TEUR 11.926,7, die jedoch nach DRS 18 Tz. 21 des Deutschen Standardisierungsrats in vollem Umfang mit den aktiven latenten Steuern von TEUR 36.006,3 aus den nach mehr als 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen von TEUR 180.025,3 und TEUR 48.813,6 saldiert werden können.

Für die Ermittlung des theoretischen Steuersatzes sowie für die Besteuerung der latenten Steuern wurde ein Körperschaftsteuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag von 15,825 % und ein Gewerbesteueratz von 15,4 % (Hebesatz 440 %) zu Grunde gelegt.

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 5,1 % (Vorjahr 7,8 %).

	2020 T€	Vorjahr T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.930,8	6.588,7
x theoretischer Steuersatz (31,2 %)		
= erwarteter Steueraufwand	2.164,1	2.057,3
Überleitung		
+ Steueranteil für steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	122,7	135,1
- Steueranteil für temporäre Differenzen und Verluste, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	-1.929,4	-1.729,6
= ausgewiesener Ertragsteueraufwand	357,4	191,3
Effektiver Konzernsteuersatz in %	5,1	7,8

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Mutterunternehmens stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	69.574,9	68.917,3
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	1.481,3	5.142,9
davon aus Verkauf Anlagevermögen	1.020,1	3.200,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	134,7	107,4
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.434,0	1.445,6
	72.624,9	75.613,2

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus dem Abgang von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 11,2 (Vorjahr: TEUR 1.694,7) sowie der Projektkosten Markgrafenhof TEUR 450,0 und bebauten und unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1.020,1. Gemäß Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB wurden regelmäßige Erlöse aus Veräußerungsgeschäften des Anlagevermögens den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken zugeordnet. Demgegenüber stehen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke aus Buchwertabgängen des Anlagevermögens.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** der Muttergesellschaft sind folgende Beträge enthalten:

	31.12.2022	31.12.2021
Zuschreibungen	1.616,2	1.018,6
Auflösung von Rückstellungen	126,9	226,9
Zuschüsse	290,3	273,5
Erträge aus Versicherungen	583,5	346,0
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	204,0	223,8
Auflösung von Wertberichtigungen	1.844,0	452,4
Kostenerstattungen	510,9	615,9
Übrige	239,3	243,1
	5.415,1	3.391,2

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** berücksichtigen TEUR 22.378,6 (Vorjahr: TEUR 22.369,7) Betriebskosten, TEUR 10.243,5 (Vorjahr: TEUR 8.743,2) Instandhaltungskosten (ohne Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung) und TEUR 1.592,8 (Vorjahr: TEUR 597,1) Entgelt für angemietete Wohnungsbestände.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden im Wesentlichen durch Aufwendungen aus Buchwertabgängen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 390,9, davon TEUR 316,6 durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen, geprägt.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** resultieren hauptsächlich aus Leistungen für die Objektbewirtschaftung und Verwaltungskosten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten unter anderem sächliche Verwaltungskosten sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen.

E. Sonstige Angaben

Zum 31.12.2022 bestanden über die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse im Zusammenhang mit der Erschließungstätigkeit. Das vereinbarte Limit von TEUR 500,0 wurde nicht in Anspruch genommen.

Es bestehen keine Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen.

Der Konzern beschäftigte 2022 durchschnittlich 320,0 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführung) sowie 23,4 Auszubildende.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung seiner Aufgaben im Konzern betragen im Geschäftsjahr TEUR 12,2 (Vorjahr: TEUR 9,4). Bezüglich der Angaben zu den Organen der Gesellschaften verweisen wir auf die Angaben im Anhang der Einzelabschlüsse.

Der Konzernabschluss wird nach § 264 Absatz 3 HGB im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 54,9 für die Abschlussprüfung. Weitere sonstige Leistungen wurden in Höhe von TEUR 1,2 erbracht.

Verpflichtungen aus beauftragten Modernisierungen und sonstigen Maßnahmen bestanden aus der Abwicklung der laufenden Investitionsprogramme in Höhe von TEUR 18.320,1. Die Finanzierungen erfolgen maßnahmenbezogen und sind gesichert.

Verpflichtungen aus beauftragten Modernisierungen und sonstigen Maßnahmen bestanden aus der Abwicklung der laufenden Investitionsprogramme und sind in den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen erfasst. Die Finanzierungen erfolgen objektbezogen und sind gesichert.

Die Muttergesellschaft weist ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 8.808.357,95 aus. Die Entscheidung über die Verwendung trifft die Gesellschafterin nach Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, EUR 1.955.000,00 an die Gesellschafterin auszusütten und den verbleibenden Anteil in Höhe von EUR 3.353.357,95 der Kapitalrücklage sowie in Höhe von € 3.500.000,00 der Rücklage für Bauerneuerungen nach § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages zuzuweisen.



1 ENTWICKLUNG DES ANLAGENVERMÖGENS IM KONZERN

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen/Umgliederungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.229.850,13	4.436,70	0,00	0,00	1.234.286,83	1.145.953,07	1.145.953,07	45.804,79	0,00	0,00	1.191.757,86	83.897,06	42.528,97
Firmenwert	177.408,11	0,00	0,00	0,00	177.408,11	177.408,11	177.408,11	0,00	0,00	0,00	177.408,11	0,00	0,00
	1.407.258,24	4.436,70	0,00	0,00	1.411.694,94	1.323.361,18	1.323.361,18	45.804,79	0,00	0,00	1.369.165,97	83.897,06	42.528,97
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	551.619.867,34	7.619.026,41	722.447,28	3.344.634,98	561.861.081,45	224.499.745,04	224.499.745,04	9.746.995,66	329.278,45	1.491.312,32	232.426.149,93	327.120.122,30	329.434.931,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.709.317,05	759.052,42	0,00	6.433.517,22	67.901.886,69	24.496.594,72	24.496.594,72	1.163.559,00	0,00	0,00	25.660.153,72	36.212.722,33	42.241.732,97
Grundstücke ohne Bauten	9.819.343,63	25.692,38	91.883,34	-103.428,48	9.649.724,19	2.451.715,06	2.451.715,06	0,00	51.166,41	124.865,26	2.275.683,39	7.367.628,57	7.374.040,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.526.797,72	0,00	33.571,00	0,00	1.493.226,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.526.797,72	1.493.226,72
Bauten auf fremden Grundstücken	594.059,57	0,00	85.058,38	0,00	509.001,19	489.557,37	489.557,37	10.904,52	85.058,38	0,00	415.403,51	104.502,20	93.597,68
Technische Anlagen und Maschinen	6.790.061,23	673.933,18	70.230,13	0,00	7.393.764,28	3.525.597,50	3.525.597,50	347.494,21	40.692,61	0,00	3.832.399,10	3.264.463,73	3.561.365,18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.572.346,32	310.930,50	41.404,21	11.455,29	3.853.327,90	2.504.434,95	2.504.434,95	347.186,25	41.042,18	0,00	2.810.579,02	1.067.911,37	1.042.748,88
Anlagen im Bau	9.874.637,07	5.582.777,56	0,00	-9.044.485,12	6.412.929,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.874.637,07	6.412.929,51
Bauvorbereitungskosten	1.208.508,53	1.383.483,03	0,00	-636.884,48	1.955.107,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.208.508,53	1.955.107,08
Geleistete Anzahlungen	5.386,44	4.914,22	0,00	-4.809,41	5.491,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.386,44	5.491,25
	645.720.324,90	16.359.809,70	1.044.594,34	0,00	661.035.540,26	257.967.644,64	257.967.644,64	11.616.139,64	547.238,03	1.616.177,58	267.420.368,67	387.752.680,26	393.615.171,59
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	432.164,00	0,00	0,00	0,00	432.164,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432.164,00	432.164,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	197.680,00	0,00	46.138,00	0,00	151.542,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.680,00	151.542,00
Beteiligungen	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
	629.844,00	0,00	46.138,00	0,00	583.706,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	629.844,00	583.706,00
Anlagevermögen insgesamt													
	647.757.427,14	16.364.246,40	1.090.732,34	0,00	663.030.941,20	259.291.005,82	259.291.005,82	11.661.944,43	547.238,03	1.616.177,58	268.789.534,64	388.466.421,32	394.241.406,56

2 DIE FRISTIGKEITEN DER FORDERUNGEN IM KONZERN

FORDERUNGEN	Insgesamt	Davon			
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	
Forderungen aus Vermietung	720.958,62 (810.536,16)	720.958,62 (810.536,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 (30,00)	0,00 (30,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	348.075,00 (0,00)	348.075,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	236.814,67 (247.925,48)	236.814,67 (247.925,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	577.087,47 (651.353,95)	577.087,47 (651.353,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Vermögensgegenstände	4.640.697,02 (2.843.399,48)	843.605,85 (632.828,45)	3.704.098,74 (2.046.993,72)	92.992,43 (163.577,31)	
Gesamtbetrag:	6.523.632,78 (4.553.245,07)	2.378.466,61 (2.342.674,04)	3.704.098,74 (2.046.993,72)	92.992,43 (163.577,31)	

3 DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN IM KONZERN

VERBINDLICHKEITEN	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	202.077.424,11 (201.404.273,70)	14.992.054,00 (15.917.030,68)	59.625.745,91 (39.853.270,91)	127.459.624,20 (145.633.972,11)	202.077.424,11 (201.404.273,70)	GPR/V (GPR/V)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.988.083,90 (29.965.564,83)	1.800.078,67 (1.715.109,33)	5.545.343,35 (6.542.059,10)	22.642.661,88 (21.708.396,40)	29.988.083,90 (29.965.564,83)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	25.418.026,80 (22.651.318,85)	25.418.026,80 (22.651.318,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	423.491,68 (364.776,01)	423.491,68 (364.776,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.215.841,07 (3.673.131,76)	4.215.841,07 (3.673.131,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	100.320,00 (10,01)	100.320,00 (10,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	452.988,99 (2.119.745,55)	452.988,99 (2.119.745,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt- betrag:	262.676.176,55 (260.178.820,71)	47.402.801,21 (46.441.122,19)	65.171.089,26 (46.395.330,01)	150.102.286,08 (167.342.368,51)	232.065.508,01 (231.369.838,53)	

GPR = Grundpfandrecht

V = Verpfändung/Ausfallbürgschaft/Forderungsabtretung

5

Kapitalfluss- rechnung

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2022	2021	Veränderung Vorjahr
		T€	T€	T€
I.	Laufende Geschäftstätigkeit			
	Jahresergebnis	6.573,4	6.397,4	176,0
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögen	10.045,8	11.684,4	-1.638,6
+/-	Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-473,5	-1.029,9	556,4
+/-	Veränderung Sonderposten aus Investitionszulage	-115,9	-115,9	0,0
-	Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	-262,5	262,5
+/-	Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	-628,9	-1.371,1	742,2
+/-	Ab-/Zunahme sonstige Aktiva	-2.132,0	964,5	-3.096,5
+/-	Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	425,2	-635,9	1.061,1
+/-	Zu-/Abnahme sonstige Passiva	5.364,8	-81,2	5.446,0
+/-	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-8,3	-186,2	177,9
+	Zinsaufwendungen	5.105,1	5.571,9	-466,8
-	Zinserträge	-73,5	-21,6	-51,9
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.977,9	22.900,6	3.077,3
II.	Investitionsbereich			
+	Einzahlungen aus Sachanlageabgängen	1.126,3	3.200,0	-2.073,7
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.364,2	-17.950,4	1.586,2
+	Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagevermögen	46,2	53,0	-6,8
+	erhaltene Zinsen	73,5	21,6	51,9
=	Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-15.118,2	-14.675,8	-442,4
III.	Finanzierungsbereich			
+	Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	16.670,0	22.235,7	-5.565,7
-	planmäßige Tilgungen	-15.204,2	-14.553,2	-651,0
-	außerplanmäßige Tilgungen	-1.424,3	-166,2	-1.258,1
+	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	931,9	-931,9
-	gezahlte Zinsen	-5.105,1	-5.571,9	466,8
-	Auszahlung Gesellschafterin	-3.910,0	-1.955,0	-1.955,0
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben	479,9	-378,0	857,9
=	Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-8.493,7	543,3	-9.037,0
IV.	Finanzmittelfonds			
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.366,0	8.768,1	-6.402,1
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.037,1	4.269,0	8.768,1
=	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	15.403,1	13.037,1	2.366,0

6

Eigenkapital- spiegel

EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31.12.2022
Konzern Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Konzernrück- lage	Andere Gewinn- rücklagen	Konzernergebnis	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2022	17.895.300,00	19.523.403,20	99.132.587,03	2.000.000,00	11.232.278,37	429.016,98	8.384.115,28	158.596.700,86
Einstellung in Rück- lagen	0,00	3.268.407,50	0,00	3.500.000,00	0,00	0,00	-6.768.407,50	0,00
Entnahme aus Rück- lagen	0,00	0,00	0,00	0,00	-339.292,22	0,00	339.292,22	0,00
Ausschüttung/Einstel- lung Verbindlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.955.000,00	-1.955.000,00
Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.469.065,73	8.469.065,73
Stand 31.12.2022	17.895.300,00	22.791.810,70	99.132.587,03	5.500.000,00	10.892.986,15	429.016,98	8.469.065,73	165.110.766,59

Neubrandenburg, 02.05.2023

NEUWOGES
 Neubrandenburger
 Wohnungsgesellschaft mbH


 Frank Benischke


 Michael Wendelstorf

7

Konzern- lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, nachfolgend „NEUWOGES“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“ genannt, wurde am 12. September 1990 gegründet und ist das Mutterunternehmen des NEUWOGES-Konzerns. Alleinige Gesellschafterin ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Als kommunales Unternehmen ist der öffentliche Zweck die Versorgung für breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum sowie eine gleichzeitige Sicherung der stabilen wirtschaftlichen Lage des Unternehmens.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, verwaltet und veräußert Wohnungen und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Neben dem Kerngeschäft kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Grundstücksentwicklung und der Entwicklung der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Einrichtungen des Gesundheitswesens, insbesondere der Altenhilfe und der Pflege, betreiben oder betreiben lassen und Aufgaben im Bildungs- und Erziehungsbereich von Kindern und Jugendlichen sowie des Natur- und Tierschutzes ausüben. Darüber hinaus realisiert die Gesellschaft weitere mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen sowie das Geschäftsfeld der Parkraumbewirtschaftung und Elektromobilität.

Die NEUWOGES hält Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

- Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg (RSG)
- Haveg Immobilien GmbH (Haveg)
- Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PFH)
- Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ).

Die NEUWOGES hält im Sinne des § 290 (2) HGB Beteiligungen an zwei Kapitalgesellschaften im Geschäftsjahr 2022 (RSG, Haveg) und ist damit gemäß § 290 (1) HGB auch zur Aufstellung eines Konzernabschlusses in den ersten fünf Monaten

des Konzerngeschäftsjahres für das vergangene Konzerngeschäftsjahr verpflichtet.

Nicht einbezogen in den Konzernabschluss werden die Beteiligungen mit jeweils 94 % an der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PFH) sowie an der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ), da das Mutterunternehmen in seinen Rechten aufgrund der im Gesellschaftsvertrag geregelten Zweckbindung in Bezug auf das Vermögen der vorgenannten Gesellschaften erheblich und dauerhaft eingeschränkt ist (§ 296 (1) Nr. 1 HGB).

B WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem von den Folgen des Kriegs in der Ukraine geprägt, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken¹. Das Jahr 2022 war ebenfalls durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt.

¹ Vgl. GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, S. 1 f.

Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen ca. 1,42 Mio. Menschen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft².

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Dies wurde einerseits bedingt durch den Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen, gleichzeitig wurde die Wirtschaft aber durch den massiven Anstieg der Energiepreise und Inflationsraten durch den Krieg in der Ukraine beeinflusst. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist weiterhin mit einem nahezu konstanten Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland beteiligt (2022: 10,0 %, Vorjahr: 10,8 %). Aufgrund der geringen Volatilität und Beständigkeit in den Wachstumsraten konnte der Immobiliensektor auch in der Ukraine-Krise seine stabilisierende Funktion unter Beweis stellen³.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung dagegen deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück⁴.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 für Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände rund 293 Milliarden Euro investiert. Der Anteil der Investitionen in Neubau und Modernisierungen von Wohnungen liegt bei 62 % im Jahr 2022. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Förderstopps, deutliche Verschärfungen der Förderbedingungen in Verbindung mit einem ungünstigeren Finanzierungsumfeld und hohe Preise haben hier die Entwicklung maßgeblich beeinflusst. Die

Bauinvestitionen waren 2022 deshalb erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %⁵.

Auch für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern war eine ähnlich der gesamtwirtschaftlichen Lage Deutschlands verlaufende Entwicklung im Jahr 2022 zu beobachten. Insbesondere der Anstieg der Inflationsrate auf bis zu 10,6 % führte zu einer steigenden Kostenspirale. Im Vergleich zum Vorjahr sind unter anderem die Preise für energieerzeugende Rohstoffe stark gestiegen, insbesondere durch den Ukraine-Krieg⁶. Darüber hinaus verzeichnete die Baubranche in Mecklenburg-Vorpommern durch steigende Baupreise und die restriktivere Geldpolitik der Zentralbanken einen Einbruch der Aufträge um 7,1 %⁷. Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern sank auf 7,3 % (Vorjahr 7,6 %), trotz der Berücksichtigung der meist arbeitslos gemeldeten ukrainischen Flüchtlinge. Insbesondere durch diverse Konjunkturprogramme auf Bundes- und Landesebene konnte die Anzahl der Arbeitslosen geringgehalten werden⁸.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neubrandenburg weist zum 31.12.2022 einen Zuwachs um 927 Einwohner auf 64.930 Einwohner⁹ aus. Im Vergleich zum integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg und der Bevölkerungsvorausberechnung lag die reale Einwohnerzahl damit über dem für das Jahr 2022 prognostizierten Wert.¹⁰

Die Arbeitslosenquote für die Stadt Neubrandenburg weist im Vergleich zum Vorjahr einen negativen Trend aus und ist zum Bilanzstichtag von 9,9 % auf 11,6 %¹¹ angestiegen. Sie liegt damit weiterhin über dem Landesdurchschnitt von 7,0 %¹².

Der Wohnungsbestand in der Stadt Neubrandenburg beträgt zum Jahresende 38.287 Wohneinheiten und ist damit zum vorherigen Geschäftsjahr nur geringfügig angewachsen (+40 Wohneinheiten). Davon stehen im Stadtgebiet 888 Wohnungen leer (Vorjahr: 1.022)¹³. Die Gesellschaft ist weiterhin der größte Vermieter der Stadt Neubrandenburg. Ihr Anteil am Gesamtwohnungs-

bestand in Neubrandenburg beträgt 31,5 % und veränderte sich damit zum Vorjahr nicht¹⁴.

II. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

1. Geschäftstätigkeit nach Funktionsbereichen

Bezogen auf das Kerngeschäft der NEUWOGES, die Bewirtschaftung und Vermietung der eigenen Wohnungsbestände, wird nachfolgend die Geschäftsentwicklung dargestellt.

	31.12.2019		31.12.2020	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen				
	12.063	695.868	12.052	694.867
gewerblich genutzte Objekte				
	310	51.479	318	51.809
Zwischensumme:	12.373	747.347	12.370	746.676
Garagen				
	4.852	0	4.852	0
Stellplätze				
Garagen	2.598	0	2.777	0
Stellplätze	6.869	0	6.869	0
	24.094	747.347	23.363	746.676

Die Erhöhung des eigenen Bestandes an Wohnungen gegenüber dem Vorjahr resultiert unter anderem aus der Fertigstellung zweier Wohnobjekte mit insgesamt 16 Wohnungen.

Die absolute Höhe der Umsatzerlöse erhöhte sich für Wohnungen um 0,2 % (Vorjahr: 0,5 %). Für die gewerblichen Nutzungen erhöhte sich die absolute Höhe um 2,3 %. Für den Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr Mieterhöhungen im Rahmen des seit 1. Juni 2020 für Neubrandenburg geltenden aktuellen Mietspiegels gemäß § 558 BGB, Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht¹⁵. Mieterhöhungen im Gewerbebereich konnten durch vertraglich geregelte Umsatzanpassun-

gen, Neuvermietungen sowie coronabedingt nur vereinzelt erzielt werden.

Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im 5-Jahresrückblick aufgeschlüsselt nach Nutzungsarten wie folgt entwickelt (EUR/qm/Monat):

	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnungen	5,34	5,30	5,27	5,10	5,06
Gewerbe	7,04	7,02	7,22	7,20	7,49

Der Anteil von ALG-II-Empfängern und Empfängern der Grundsicherung betrug im Jahr 2022, bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse, 32,6 % und liegt damit leicht über dem Niveau des Vorjahres von 30,9 %. Dies resultiert aus einem Anstieg der gesamten Nachfrage nach Neuvermietungen in allen Zielgruppen und auch speziell in dieser Zielgruppe im Jahr 2022 und aus dem Anstieg der Vermietung an Asylbewerber und Flüchtlinge.

² Vgl. GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, S. 6.

³ Vgl. GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, S. 4 f.

⁴ Vgl. GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, S. 3 f.

⁵ Vgl. GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, S. 10 f.

⁶ Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 4.

⁷ Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 7.

⁸ Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 3 f.

⁹ Vgl. Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Statistische Information (Quartalsbericht IV/2022), S. 2.

¹⁰ Vgl. Stadt Neubrandenburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Neubrandenburg (4. Fortschreibung), S. 17 & Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Bevölkerungsvorausberechnung, 2022-2035, S. 23.

¹¹ Vgl. Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Statistische Information (Quartalsbericht IV/2022), S. 3.

¹² Vgl. Arbeitsmarktreport (Monatszahlen), Land Mecklenburg-Vorpommern, Dezember 2022

¹³ Vgl. Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Statistische Information (Quartalsbericht IV/2022), S. 3.

¹⁴ Vgl. Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Statistische Information (Quartalsbericht IV/2022), S. 4. (38.287 Wohnungen) und interne Bestandsbewertung NEUWOGES zum Stichtag 31.12.2022 (12.063 Wohnungen).

¹⁵ Vgl. Mietspiegel der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Zeitraum 01. Juni 2020 bis 01. Mai 2022).

Der Anteil der Vermietung an Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus an allen neu abgeschlossenen Mietverträgen ist im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich gestiegen und lag bei 13,3 % (Vorjahr: 9,0 %). Dies resultiert aus der Wohnraumversorgung der ukrainischen Flüchtlinge (62 % der Vermietungen an Bewerber mit Migrationshintergrund).

Die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte bleibt weiterhin ein Risikofaktor für das Unternehmen. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Der Trend für diese Zielgruppe war im Jahr 2022 leicht rückläufig, der Anteil an den Neuvermietungen lag bei 10,3 % (Vorjahr: 12,8 %).

In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen weiter eingeschränkt.

Die Entwicklung der Umlagen für die Betriebskosten stellt sich über einen Zeitraum von 5 Jahren wie folgt dar (EUR/qm/Monat):

	2022	2021	2020	2019	2018
Betriebskosten	1,65	1,63	1,60	1,55	1,53
Heiz- und Warmwasserkosten	1,12	1,14	1,14	1,06	1,10

Preissteigerungen am Energiepreismarkt sowie Kostensteigerungen infolge der durchgehend hohen Inflation im Geschäftsjahr führten zu höheren Kosten bei den Betriebskosten sowie den Heiz- und Warmwasserkosten. Gleichermaßen ist der Wärmeverbrauch jedoch witterungsbedingt und durch das umweltbewusste und energiesparende Verhalten der Mieter im Geschäftsjahr stark gesunken.

Die Forderungsbestände aus der Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen sind von TEUR 1.493,1 auf TEUR 1.384,0 gesunken. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen sind die Forderungen aus Vermietung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 88,9 auf TEUR 720,8 gesunken. Die Mietforderungsausfallquote beträgt 0,2 % (Vorjahr: 0,2 %).

Die Zahlungsmoral der Mieter ist im Allgemeinen als positiv einzuschätzen. Mieter aus einem sozial schwachen Umfeld werden in der NEUWOGES durch Sozialbetreuer aktiv unterstützt. Einen Schwerpunkt bilden dabei die qualifizierte Beratung und Betreuung zum Abbau von Mietschulden.

Zum Stichtag 31.12.2022 sind 5,3 % (Vorjahr: 5,2 %) der Fläche des gesamten Bestandes nicht vermietet. Es besteht weiterhin ein spürbarer Nachfrageüberhang nach kleinen preiswerten Wohnungen, barrierearmen Wohnungen sowie Wohnungen mit sehr guter Lage und Ausstattung. Der ungewollte, vermietungsbedingte Wohnungsleerstand unterlag im Jahresverlauf nachfragebezogenen Schwankungen. Er beträgt zum 31.12.2022 2,7 % (Vorjahr: 3,6 %).

Neben den Umsatzerlösen des Kerngeschäftes, der Hausbewirtschaftung, realisiert der Konzern Umsätze aus der Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sowie aus Lieferungen und Leistungen. Durch das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung wurde mit rund 81,6 % der Umsatzerlöse des Konzernverbundes (vor Konsolidierung) der wesentliche Anteil an den Umsatzerlösen erbracht.

Der Geschäftsverlauf der RSG war im Jahr 2022 geprägt von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber dem Mutterunternehmen sowie der gezielten Festigung der Leistungserbringung für andere Unternehmen und Eigentümer.

Im Technischen Kundendienst wurden im Jahr 2022 insgesamt 743 Leerwohnungen instandgesetzt und die technische Hotline erfasste im Auftrag der NEUWOGES ca. 21.900 Schadensmeldungen. In der Parkraumbewirtschaftung wurden im Jahr 2022 ca. 4.025 Parkplätze in Tiefgaragen und auf beschränkten Stellplatzanlagen für die NEUWOGES, die Stadt, das Klinikum, die IHK und auf gepachteten Immobilien bewirtschaftet. Darüber hinaus wurden Ladesäulen für E-Fahrzeuge bewirtschaftet sowie neue öffentliche und betriebliche Ladepunkte installiert und in Betrieb genommen. Weitere Leistungen gegenüber dem Mutterunterneh-

men erfolgten in den Bereichen Hausmeisterdienstleistungen, Grünanlagenpflege, Winterdienst sowie Treppenhausreinigung.

Der Anteil der Umsatzerlöse der RSG betrug im Geschäftsjahr rund 13,0 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Für das Geschäftsjahr 2022 wurde ein positives Jahresergebnis ausgewiesen.

Die Haveg verwaltet 3.423 Wohn- und 309 Gewerbeeinheiten sowie 2.567 sonstige Einheiten treuhänderisch im Rahmen der Hausverwaltung.

Der Anteil der Umsatzerlöse der Haveg betrug im Geschäftsjahr rund 1,8 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis aus.

2. Investitionen

Im Jahr 2022 wurden die Investitionstätigkeiten unter Beachtung wirtschaftlicher und demografischer Gesichtspunkte mit dem Anspruch der zielgerichteten Verbesserung der Qualität des eigenen Bestandes fortgeführt. Die Einhaltung energiepolitischer und ökologischer Anforderungen wurde dabei berücksichtigt und umgesetzt. Der Anstieg der Baupreise sowie steigende Bauzinsen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr in ihren Investitionsentscheidungen bereits beeinflusst und wird die Entwicklung auch in den nächsten Jahren maßgeblich bestimmen.

Neben dem Geschäftsfeld Wohnen widmet sich die Gesellschaft darüber hinaus auch den Themen der Erschließung von Baugrundstücken, der Digitalisierung sowie der Parkraum-bewirtschaftung und dem Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum investierte die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2022 in die qualitativ höherwertige Modernisierung von Mietwohnungen sowie in Neubaumaßnahmen. Mit der abgeschlossenen Baumaßnahme in der Fasanenstraße 35 – 37 wurden die Investitionen in die Schaffung von

Neubau fortgesetzt. In der ersten Jahreshälfte 2022 wurden die 2 Gebäude mit insgesamt 16 barrierearmen Wohnungen fertiggestellt und erweitern fortan das Wohnungsportfolio der NEUWOGES.

Weitere Neubaumaßnahmen befinden sich derzeit in der Planungs- und teilweise bereits Umsetzungsphase. Für die Neubaumaßnahme in der Badstüberstraße, in der 58 neue Wohnungen entstehen werden, finden derzeit die Rohbauarbeiten¹⁶ statt. Darüber hinaus ist nach dem Erwerb des Grundstücks Markgrafenhof neben der Planung für das entstehende Wohnquartier die Veräußerung für den Hotelteil finalisiert worden¹⁷.

Das Entwicklungskonzept für das Stadtgebiet Oststadt wurde fortgeführt. In der Tibujewstraße 13 – 17 fanden umfassende Sanierungsarbeiten sowie die Installation von neuen Balkonbauten statt. Zur weiteren Aufwertung des Stadtgebietes sind in den nächsten Jahren Sanierungsarbeiten in der Mlada-Boleslaverstraße 10 – 32 sowie weiterhin die 2018 begonnene Projektentwicklung zur Neubebauung des Grundstückes Juri-Gagarin-Ring 10 – 16 geplant.

Des Weiteren wurden in der Südstadt die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den Objekten der Horst-Jonas-Straße weitergeführt. In der Horst-Jonas-Straße 21 wird beispielsweise erstmalig eine komplexe Aufzugsanlage installiert, welche in diesem Bautyp ohne Zwischenpodest in jeder Etage halten kann. In der Kirschenalle 23 – 31 wurden umfassende Modernisierungen durchgeführt, unter anderem mit der Montage von Aufzügen sowie die Änderungen von Grundrissen in den einzelnen Wohnungen.

¹⁶ Die 58 Wohnungen in der Badstüberstraße sind unterteilt in Zwei- bis Vierraumwohnungen, von denen 8 behindertengerecht sein werden. 29 der Wohnungen werden vom Landesförderinstitut (LFI) gefördert.

¹⁷ Vgl. Chancen- und Prognosebericht.

Im Rahmen der Erschließungstätigkeit wurden die Planungen zur Erschließung in der Gerstenstraße und Weitin fortgeführt, mussten teilweise jedoch unterbrochen werden¹⁸.

Die in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus gerückte Schaffung von Parkmöglichkeiten in Verbindung mit dem Ausbau der Elektromobilität wurde im Jahr 2022 fortgeführt. Mit der Fertigstellung des mit moderner Parkraumtechnik ausgestatteten Parkhauses Am Pferdemarkt wurde neben der Schaffung von ca. 600 Parkplätzen auch der Ausbau der Elektromobilität weiter vorangetrieben. Erstmals wurden neben herkömmlichen Ladesäulen auch eine Schnellladesäule errichtet. Der dynamische Ausbau der Elektromobilität lässt sich mit der Errichtung von weiteren, einzelnen Lademöglichkeiten verteilt im gesamten Stadtgebiet unterstreichen¹⁹.

Das Mutterunternehmen tätigte im Geschäftsjahr 2022 Investitionen von insgesamt TEUR 17.245,2 (Vorjahr: TEUR 20.664,4). Davon betrifft ein Volumen in Höhe von TEUR 15.372,5 aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand. In Höhe von TEUR 990,0 wurde in Maßnahmen der mittleren Instandsetzung investiert. Betriebs- und Geschäftsausstattungen, technische Anlagen sowie immaterielle Wirtschaftsgüter wurden in Höhe von TEUR 882,9 angeschafft.

3. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durch das Mutterunternehmen für die Investitionstätigkeit Fremdmittel in Höhe von TEUR 16.670,0 in Anspruch genommen²⁰. Die Zinsspannen für den Abschluss von Kapitalmarktdarlehen lagen in Abhängigkeit von der Zinsbindungsdauer zwischen 2,83 % bis 4,22 % für Kapitalmarktdarlehen und 4,45 % für die variable Finanzierung in der Grundstückserschließung.

4. Personal- und Sozialbereich

Die Anzahl der Mitarbeitenden erhöhte sich zum 31.12.2022 auf 354 Mitarbeitende (Vorjahr: 343 Mitarbeitende).

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Tatsache, dass knapp 26 % der Be-

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
NEUWOGES	159	159	0
RSG	174	163	11
Haveg	21	21	0
	354	343	11

legschaft älter als 55 Jahre sind, steht der Konzern weiterhin vor der Herausforderung, seine Personalpolitik kontinuierlich auf die Sicherung des Mitarbeitendennachwuchses auszurichten und fortzuschreiben.

C ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

I. Ertragslage

Der Konzern weist zum 31.12.2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 8.469,1 (Vorjahr: TEUR 8.384,1) aus. Die Ertragslage des Konzerns wird wesentlich von dem Mutterunternehmen geprägt. Das im Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Funktionsbereich:	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	6.297,2	10.520,8	-4.223,6
Eigentümbetreuung	143,5	70,6	72,9
Erschließung	-80,2	-553,4	473,2
Parkraumbewirtschaftung	10,6	-21,1	31,7
Verwaltungsdienstleistungen	0,0	0,0	0,0
Betreuungsleistungen	11,2	5,1	6,1
Betriebsergebnis	6.382,3	10.022,0	-3.639,7
Finanzergebnis	96,9	-421,4	518,3
Neutrales Ergebnis	1.989,9	-1.216,5	3.206,4
	8.469,1	8.384,1	85,0

Die Analyse der Ertragslage lässt eine hohe Ertragskraft der Hausbewirtschaftung erkennen. Die Ergebnisentwicklung wird in diesem Jahr maßgeblich durch die geringeren Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken infolge der nicht durchgeführten Erschließungstätigkeiten verringert.

Wesentlicher Bestandteil des neutralen Ergebnisses sind außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen im Rahmen von Ertragswertberechnungen, die Auflösung von Rückstellungen, Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen. Das positive neutrale Ergebnis wurde insbesondere durch außerplanmäßige Zuschreibungen des Anlagevermögens sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen maßgeblich beeinflusst.

II. Finanzlage

In der NEUWOGES besteht ein umfassendes Finanzmanagement mit einem zentralen Cash-Management. Die Liquidität unterliegt der laufenden Kontrolle durch einen täglichen bzw. wöchentlichen Liquiditätsstatus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss von TEUR 25.977,9 aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichen vollständig aus, um die Zins- und Tilgungsleistungen des Geschäftsjahres zu finanzieren.

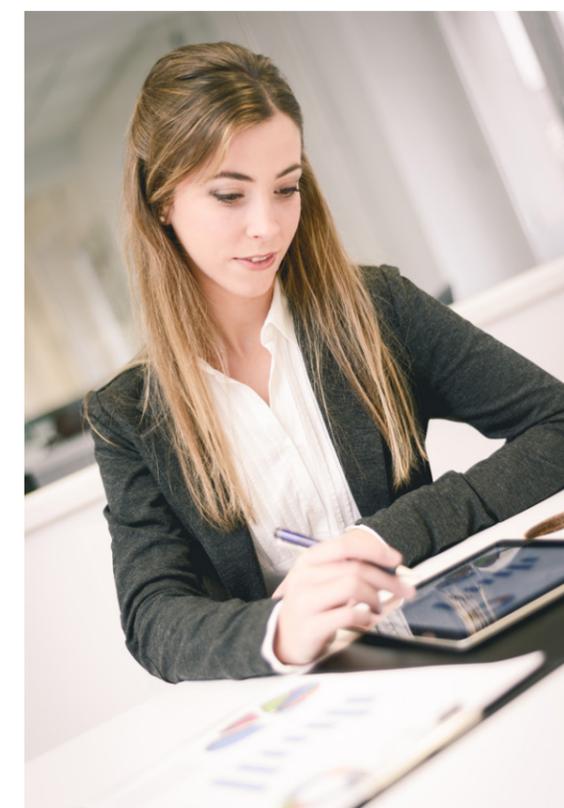
Ausgehend vom Stand der flüssigen Mittel zum Stichtag 31.12.2022 hat sich der Finanzmittelbestand wie folgt entwickelt:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Flüssige Mittel	16.156,5	14.270,4	1.886,1
verpfändete Festgeldguthaben	-753,4	-1.233,3	479,9
Finanzmittelbestand	15.403,1	13.037,1	2.366,0

Unter Berücksichtigung der verpfändeten Festgeldguthaben stehen TEUR 15.403,1 zur freien Disposition zur Verfügung.

Die Liquiditätslage im Konzern wird weitgehend durch die finanzielle Situation des Mutterunternehmens bestimmt. Der finanzielle Einfluss der RSG und Haveg ist als geringfügig einzuschätzen.

Das Finanzmanagement in den Konzerngesellschaften ist auf der Basis der im Rahmen der Wirtschaftsplanung erstellten Liquiditätsplanung darauf ausgerichtet, die Liquidität der Gesellschaft und die Bedienung der Kreditverbindlichkeiten sicherzustellen. Die Beurteilung der Liquidität wird durch den Vergleich stichtagsbezogener Werte mit der Übersicht auf der nachfolgenden Seite verdeutlicht.



¹⁸ Vgl. Chancen- und Prognosebericht.

¹⁹ Ladepunkte wurden u.a. am Betriebsgelände der NEUWOGES errichtet und sind in 2023 u.a. in der Neustrelitzer Straße geplant.

²⁰ Diese umfasst die Investitionen in den Bestand, den Neubau und den Ankauf. Diese Investitionen wurden vom Mutterunternehmen vorgenommen.

		2022	2021	Veränderung
		T€	T€	T€
Liquidität 1. Grades				
	Liquide Mittel	16.156,5	14.270,4	-4.553,7
	Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			1.886,1
Liquidität 2. Grades				
	Kurzfristige Forderungen	2.928,3	2.535,6	392,7
	Kurzfristiges Fremdkapital	9.678,0	5.124,3	-4.553,7
	Bankverbindlichkeiten	16.792,1	17.632,1	-840,0
	Lieferantenverbindlichkeiten	4.215,8	3.673,1	542,7
	Rückstellungen	2.455,0	2.463,2	-8,2
	Übriges	3.157,0	3.710,8	-553,8
	Unterdeckung I	-7.535,2	-10.673,3	
	Veränderung des Nettogeldvermögens			3.138,1
Liquidität 3. Grades				
	Unfertige Lstg. u. a. Vorräte, RAP	22.754,6	23.050,2	-295,6
	erhaltene Anzahlungen	25.418,0	22.651,3	2.766,7
	Unterdeckung II	-10.198,6	-10.274,3	
	Veränderung des Nettoumlaufvermögens			75,7

Die aus der Vermögens- und Finanzlage abgeleitete Liquiditätsrechnung zum Bilanzstichtag ergibt, dass das kurzfristige Fremdkapital nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Unter Berücksichtigung der unfertigen Leistungen und anderer Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich für die Liquidität 3. Grades eine Unterdeckung von TEUR 10.198,6 (Vorjahr: TEUR 10.274,3).

Der Konzern war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen der Muttergesellschaft für die Sicherung der laufenden Geschäftstätigkeit zugesagte Kreditlinien in Höhe von TEUR 5.000,0 zur Verfügung. Darüber hinaus standen der Tochtergesellschaft RSG als Kontokorrent zugesagte Kreditlinien in Höhe von TEUR 190,0 zur Verfügung. Es erfolgte in Höhe von TEUR 4,6 eine Inanspruchnahme für Avale.

III. Vermögenslage

Das zum 31.12.2022 vorhandene Vermögen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2020		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	402.008,1	90,5	394.623,5	90,8	7.384,6	1,9
kurzfristig gebundenes Vermögen	41.839,4	9,5	39.856,3	9,2	1.938,1	5,0
Gesamtvermögen	443.847,5	100,0	434.479,8	100,0	9.367,7	2,2
Schulden						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	223.374,3	50,3	222.312,2	51,2	1.062,1	0,5
kurzfristiges Fremdkapital	52.038,0	11,7	50.130,6	11,5	1.907,4	3,8
Eigenkapital	168.435,2	38,0	162.037,0	37,3	6.398,2	3,9
Gesamtkapital	443.847,5	100,0	434.479,8	100,0	9.367,7	2,2

Die Vermögensstruktur der Bilanz des Konzerns ist unverändert durch den hohen Anteil des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens in Höhe von 90,5 % gekennzeichnet. Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns beträgt 38,0 % (Vorjahr: 37,3 %) und kann im Branchenvergleich als solide betrachtet werden. Der Verschuldungskoeffizient des Konzerns liegt bei 48,5 % (Vorjahr: 49,2 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

D RISIKOBERICHT

Vermögenswerte und der dauerhaften Zahlungsfähigkeit ein Risikofrüherkennungssystem. Es dient der Risikoerkennung, inventarisierung und -steuerung.

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Verantwortlichen der einzelnen Risikobereiche ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht.

Dazu analysiert das Standardberichtswesen sowohl externe als auch interne Risikobereiche. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat, die Entwicklung ausgewählter Risikokennziffern wird dem Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung jeweils in den Aufsichtsratsitzungen zur Kenntnis gegeben.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Mutterunternehmen über eine interne Revision, die der Geschäftsführung direkt unterstellt ist. Weiterhin werden das interne Kontrollsystem und das Vier-Augen-Prinzip konsequent angewendet. Zur Gewährleistung der Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften und der Vermeidung von steuerlichen Risiken für den Konzern wurde mit Wirksamkeit zum 01.01.2019 eine Tax-Compliance-Richtlinie eingeführt, die jährlich aktualisiert wird.

Für den Konzern besteht mittel- und langfristig ein erhöhtes externes Risikopotenzial. Es wird maßgeblich von der demografischen Entwicklung und der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie der Wohnraum nachfragenden Haushalte beeinflusst. Diese Risiken sind bekannt und

unterliegen einer ständigen Kontrolle. Den aktuellen Marktentwicklungen wird bei Entscheidungen zur Investitions- und Desinvestitionstätigkeit sowie der Übernahme neuer Geschäftsfelder Rechnung getragen.

Zur konsequenten objektbezogenen Überwachung baulicher Risiken und technischer Objektzustände sowie deren Berücksichtigung in der langfristigen Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Software IGIS zum Bestandsportfoliomanagement eingesetzt.

Schwerpunkte bei der Überwachung der internen Risiken bilden die Miet- und Leerstandsentwicklung, die Liquidität, die Zinsentwicklung, die Budgeteinhaltung, die Kosten der Bau- und Erschließungstätigkeit sowie deren Wirtschaftlichkeit. Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht.

Die Zinssätze sind gegenüber den Vorjahressätzen um ca. 2,5 Prozentpunkte gestiegen, liegen jedoch weiterhin unter den Risikoansätzen des Unternehmens. Durch ein optimiertes Darlehensmanagement, intensive Marktbeobachtung und regelmäßige Konditionenvergleiche kann eintretenden Kapitalmarktschwankungen rechtzeitig entgegengewirkt werden. Mit gezielten Prolongationen und Umschuldungen können langfristig weitere Zinssicherungsmaßnahmen und Kapitaldienstesparungen generiert werden, die die Ergebnisentwicklung in den Folgejahren positiv beeinflussen und den Spielraum für die Neuaufnahme von Krediten im Rahmen der geplanten Investitionstätigkeit erhöhen.

Rechtliche Risiken wie Prozessrisiken, Vertragsrisiken sowie Änderungen und Neuerungen in der Gesetzgebung sind erfasst und werden bilanziell durch die Bildung von Rückstellungen abgesichert.

Seit dem 03.03.2020 gelten die Festlegungen der Geschäftsführung des Konzerns zu Maßnahmen zur Vermeidung von Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus. Es wurden weitere betriebliche Regelungen zum Infektionsschutz erlassen, geändert und teilweise auch wieder

aufgehoben. Gestützt auf die aktuellen Verordnungen der Bundes- und Landesregierungen ist im Konzern das Infektionsschutzkonzept in Kraft getreten. Damit ist im Konzern ein übersichtliches Regelwerk entstanden, mit dem auch über das Jahr hinaus gearbeitet werden kann. Nach dem Ende der Coronapandemie wurden die Schutzmaßnahmen auf ein Basisniveau zurückgeführt.

Im Eigenbestand erfolgt ein monatliches Monitoring zur Entwicklung der Mietschulden. Bei Mietausfällen oder proaktiven Hinweisen von Mietern werden Maßnahmen zur Regulierung ergriffen. Insgesamt ist der vermietungsbedingte Leerstand um 0,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, insbesondere durch die vermehrte Nachfrage infolge des Anstieges der ausländischen Einwohner in der Stadt Neubrandenburg. Längere Fertigstellungszeiten bei der Instandsetzung von Leerwohnungen durch weiterhin knappe Handwerkerkapazitäten am Markt verhinderten eine noch positivere Entwicklung der Leerstandszahlen.

Die Mietrückstände in den laufenden Verträgen sind im Vergleich 2021 zu 2022 leicht von TEUR 353 auf TEUR 357 gestiegen. Die Hauptursachen liegen in den allgemeinen Kostensteigerungen. Die Zahl der Schuldner ist konstant geblieben, wogegen die Höhe der Rückstände angestiegen ist. Zum Abbau der Mietrückstände finden fortlaufende Verhandlungen mit den Mietern statt. Kurzfristige Maßnahmen wurden mit befristeten Vertragsanpassungen bereits in die Wege geleitet.

Durch geringe Umsatzzahlen, teilweise auch durch die Schließung von Geschäften wegen geringeren Umsätzen aufgrund der Coronabeschränkungen und Auswirkungen der steigenden Inflation, konnten die Mietzahlungen nicht geleistet werden. Die NEUWOGES gewährt zur Stabilisierung der Unternehmen befristete Mietnachlässe. Darüber hinaus ist weiterhin eine zurückhaltende Nachfrage von Gewerbeimmobilien festzustellen.

Weiterhin wird das Geschäftsumfeld durch die anhaltend hohen Energiepreise belastet. Mit

der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Der andauernde Ukraine-Krieg wird weiterhin zu hohen Energiekosten und damit zur Belastung mit hohen Betriebskostenvorauszahlungen für die Mieter führen. Die Gas-, Wärme- und Strompreisbremsen federn die Weitergabe der höheren Beschaffungspreise durch die Energieversorger an die privaten Haushalte voraussichtlich etwas ab.

In den Bereichen Planen und Bauen wirken sich die steigenden Zinsen und die weiterhin hohen Materialkosten negativ aus. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabel geworden sind.

Das Risikomanagementsystem des Konzerns hat darüber hinaus keine weiteren Risiken erkennen lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten.

E CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Der Konzern stellt sich zur Erfüllung seiner kommunalpolitischen Aufgabe der Herausforderung, der demografischen Entwicklung gerecht zu werden und ausreichend nachgefragten und bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen. Im Fokus steht dabei die Anpassung an sich verändernde senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld sowie die Versorgung von Bedürftigen mit Wohnraum. Diese Entwicklungen werden die Investitionstätigkeit des Mutterunternehmens in den Folgejahren weiter wesentlich prägen. Zur Bereitstellung kunden- und marktorientierter Angebote und zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit und des Preisniveaus setzt die Gesellschaft auf weitere Modernisierungen

des Bestandes, die Verbesserung des Wohnumfeldes sowie auf die Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere als auch auf den Neubau von Wohnungen.

Um die Marktposition der Konzerngesellschaften zu sichern und weiter auszubauen, unterliegen zielgruppenorientierte Marketingmaßnahmen sowie qualifizierte Service- und Betreuungsleistungen einer ständigen Kontrolle und Weiterentwicklung. Für die Weiterentwicklung und Vermarktung der Angebote und Dienstleistungen wird mit den Kooperationspartnern eng zusammengearbeitet.

Im Zusammenhang mit der voranschreitenden Digitalisierung und der in absehbarer Zukunft dadurch verfügbaren Technologien werden neue Erwartungshaltungen der Mieter an das Wohnen entstehen. Dieser Herausforderung stellt sich die Gesellschaft und berücksichtigt deren Umsetzung im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie.

Die Konzerngesellschaften leisten durch ihre Investitionstätigkeit erhebliche Beiträge zur städtebaulichen Entwicklung und Vermögenssicherung der Stadt Neubrandenburg. Bereits bei der Entwicklung von Projekten wird auf eine zukunftsorientierte, attraktive Entwicklung und Gestaltung des Wohnumfeldes Einfluss genommen.

Mit der Fortschreibung des Rahmenplanes für die Innenstadt wurde das im Bestand der Gesellschaft vorhandene Hochhaus Waagestraße als städtebaulicher Missstand markiert, dessen Abriss nunmehr im Jahr 2024 geplant ist. Die Leerstandsquote für dieses Objekt beträgt zum Stichtag bereits knapp 60 %. Der städtebauliche Vertrag über die Durchführung einer Rückbaumaßnahme als Ordnungsmaßnahme i. S. v. § 147 Ziffer 3 BauGB einschließlich Entschädigung und Verpflichtung zur Neubebauung wurde im Geschäftsjahr unterzeichnet. Eine erste Teilzahlung ist im Geschäftsjahr bereits erfolgt, die weiteren Teilzahlungen erfolgen, sofern bestimmte Bedingungen hinsichtlich Freizug, Abriss und Neubebauung erfolgen.

Der Beginn von weiteren Neubaumaßnahmen wird aufgrund der Baupreis- und Zinsentwicklung bis auf Weiteres nicht avisiert, bereits begonnene und sich in der Planung befindliche Neubaumaßnahmen werden jedoch planmäßig fertiggestellt bzw. weiterverfolgt. Die Entwicklung der diesbezüglichen Marktlage sowie der Förderbestimmungen wird jedoch intensiv beobachtet, um bei positiven Veränderungen die Bautätigkeit wieder aufzunehmen. Das Grundstück für den Hotelteil Markgrafenhof und das Projekt zur Planung für die Errichtung eines Hotels wurden am 27.04.2022 veräußert. Teilzahlungen für den Verkauf wurden in 2022 bereits realisiert, die restlichen Zahlungen sollen im Geschäftsjahr 2023 erfolgen.

Die Erschließungsmaßnahme in der Gerstenstraße, welche am 08. Juli 2021 mit dem Bebauungsplan Nr. 65 von der Stadtvertretung Neubrandenburg beschlossen worden ist, ist weiterhin ausgesetzt. Eine Entscheidung in dem gegen die Stadt durch Dritte angestregten Verwaltungsgerichtsverfahren ist jedoch nicht vor 2024 zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin nicht verlässlich möglich. Es ist mit anhaltend hohen Energiepreisen und Inflationsraten im Geschäftsjahr 2023 zu rechnen, die unter Umständen negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen zur Folge haben werden. Die vorliegenden Indikatoren wurden in der Planung 2023 und der Folgejahre berücksichtigt.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich auch weiterhin Auswirkungen auf weitere Geschäftsbereiche, beispielsweise eine geringe Leerstandquote infolge der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen.

Die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit und Funktionsbereiche erfolgt stets unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage für den Konzern. Die für

den Wohnungsmarkt in Neubrandenburg prognostizierte Entwicklung sowie die geplanten Erschließungs- und Investitionstätigkeiten im Stadtgebiet Neubrandenburg sichern die Stabilität der unternehmerischen Ertragslage.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird bei Umsetzung der geplanten Geschäftstätigkeit für das Mutterunternehmen ein Ergebnis von voraussichtlich TEUR 4.851,0 prognostiziert. Die mittelfristige Planung geht für die Folgejahre grundsätzlich von positiven Jahresüberschüssen aus. Einzig im Geschäftsjahr 2024 ist aufgrund von höheren Aufwendungen ein negatives Jahresergebnis prognostiziert.

Neubrandenburg, 2. Mai 2023

NEUWOGES
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH

 
Frank Benischke Michael Wendelstorf

Bestätigungs- vermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH,
Neubrandenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht im Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss im 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Wirt-

schaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Risikowesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die

Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Konzerns 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 Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungs-

nachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernlagebericht 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen. Berlin, den 5. Mai 2023 GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Impressum

Herausgeber
NEUWOGES
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH
Heidenstraße 6
17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 450 1 450
www.neuwoges.de

Zahlen und Fakten.

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH
www.neuwoges.de