



NEUWOBA Neubrandenburger  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

## Geschäftsbericht 2023

# JAHRES ABSCHLUSS

- » **01** Bilanz
- » **02** Gewinn- und Verlustrechnung
- » **03** Anhang

Aktivseite	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		83.771,87	73.491,89
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	216.114.198,24		219.155.247,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.189.290,10		4.149.465,04
3. Grundstücke ohne Bauten	399.572,04		399.572,04
4. Technische Anlagen und Maschinen	67.291,27		86.825,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	367.812,91		340.530,72
6. Anlagen im Bau	7.902.321,68		3.335.828,50
7. Bauvorbereitungskosten	555.599,45	229.596.085,69	519.674,52
8. Geleistete Anzahlungen			0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.363.895,59		975.302,70
3. Andere Finanzanlagen	500,00	1.548.038,49	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>231.227.896,05</b>	<b>229.220.081,11</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	17.153.452,46		15.773.102,46
2. Andere Vorräte	13.467,02	17.166.919,48	17.600,41
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	458.434,17		470.123,31
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.082,83		885,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.536,10		181.598,19
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	447.666,36		382.439,02
5. Sonstige Vermögensgegenstände	6.553.811,59	7.669.531,05	5.529.004,87
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.841.434,04	14.949.903,26
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>41.677.884,57</b>	<b>37.304.657,40</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	80.672,71		100.691,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58.546,89	139.219,60	67.106,94
<b>Bilanzsumme</b>		<b>273.045.000,22</b>	<b>266.692.536,78</b>

Passivseite	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	601.080,20		616.696,43
2. der verbleibenden Mitglieder	9.909.910,61		9.767.260,98
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.320,00	10.518.310,81	8.530,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 53.153,34 €			(50.550,79)
<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.146.640,36	1.106.840,36
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	5.340.095,92		5.133.095,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	44.418.975,65	116.657.842,67	42.564.304,47
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.061.671,18		1.928.757,45
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.061.671,18	0,00	1.928.757,45
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>128.322.793,84</b>	<b>126.095.499,26</b>
<b>V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens</b>		<b>1.920.261,56</b>	<b>1.977.491,34</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	341.363,74		339.798,43
2. Steuerrückstellungen	91.488,56		91.488,56
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.509.427,23		1.634.346,06
4. Sonstige Rückstellungen	1.430.598,27	3.372.877,80	803.632,83
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.479.361,74		103.315.370,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.876.937,39		1.984.659,99
3. Erhaltene Anzahlungen	22.500.027,55		17.482.310,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	494.528,02		343.665,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.440.293,61		2.384.099,50
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	317.393,79		272.088,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.613.604,13	133.722.146,23	4.564.690,53
davon aus Steuern: 119.576,56 €			(76.870,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		601.300,79	494.975,07
<b>E. Passive latente Steuern</b>		5.105.620,00	4.908.420,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>273.045.000,22</b>	<b>266.692.536,78</b>

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.273.916,75		47.327.964,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	410.000,00		658.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	640.522,68		670.916,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	403.428,58	49.727.868,01	467.680,32
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.380.350,00	62.421,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.839.226,79	1.747.081,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.627.357,87		31.451.216,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	74.897,60		178.462,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.027.497,36	35.729.752,83	883.749,11
Rohergebnis		18.217.691,97	18.421.136,99
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.670.358,32		3.460.143,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 24.201,05 €	752.455,61	4.422.813,93	705.323,30 (24.805,18)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.383.464,14	6.321.692,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.706.428,77	2.770.868,04
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		337.564,30	206.793,82
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: 43.357,37 €		43.372,37	39.975,92 (39.960,92)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus d. Abzinsung v. langfristigen Rückstellungen: 2.111,34 € davon aus verbundenen Unternehmen: 4.486,81 €		170.504,40	40.285,85 (759,25) (979,45)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus d. Aufzinsung v. langfristigen Rückstellungen: 1.976,94 €		1.839.854,87	1.953.954,70 (3.896,15)
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		0,00	13.255,67
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus passiven latenten Steuern: 197.200,00 €		197.200,00	387.168,28 (374.500,00)
14. Ergebnis nach Steuern		3.219.371,33	3.095.785,93
15. Sonstige Steuern		1.157.700,15	1.167.028,48
16. Jahresüberschuss		2.061.671,18	1.928.757,45
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.061.671,18	1.928.757,45
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Allgemeine Angaben**

Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Neubrandenburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Neubrandenburg (GnR 38).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung, ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO), beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

**Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden, nur insoweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen linearen Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt überwiegend über einen Zeitraum von ein bis fünf Jahren.

Das **Sachanlagevermögen** wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen, Zuschreibungen sowie erhaltener Zuschüsse zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten sowie Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Abschreibungen bei Wohngebäuden lag eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Für ab 1992 erworbene Wohngebäude, deren Baujahr vor 1945 liegt, sind

Abschreibungen nach erfolgter Modernisierung auf einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren gerechnet worden.

Im Geschäftsjahr zugegangene Modernisierungskosten wurden in Anlehnung an steuerliche Regelungen ganzjährig bei der Bemessung der Abschreibungen berücksichtigt. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen wurden einheitlich mit 10 % p. a. abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt.

Bei **Geschäfts- und anderen Bauten** wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Auf Grund von wertverbessernden und nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer des selbstgenutzten Geschäftshauses von 20 auf 35 Jahre erhöht. Unter diesem Posten erfasste Parkplätze werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben.

**Grundstücke ohne Bauten** wurden zu Anschaffungskosten abzüglich in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund der Anpassung an die erzielbaren Marktpreise bewertet.

Die **Technischen Anlagen und Maschinen** werden über eine Nutzungsdauer zwischen 10 und 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 2 – 15 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten unter 800,00 € liegen, werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Bis zum 31. Dezember 2020 wurden bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 250,00 € bis 1.000,00 € entsprechend den steuerlichen Vorschriften in einem gesonderten Sammelposten erfasst und mit 20 % p.a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 250,00 € sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht.

Unter dem Posten **Bauvorbereitungskosten** werden im Wesentlichen Kosten für Ingenieursleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der geothermischen Versorgung der Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel ausgewiesen.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

**Unfertige Leistungen** aus noch abzurechnenden Betriebskosten wurden in Höhe der umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten abzüglich angefallener Leerstands-Anteile sowie prognostizierter anteiliger CO<sub>2</sub>-Kosten bilanziert. Die hierauf vereinnahmten Vorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

**Flüssige Mittel** werden zum Nennbetrag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Die ausgewiesenen Bearbeitungsentgelte für langfristige Darlehen wurden als Geldbeschaffungskosten abgegrenzt. Sie werden längstens auf 10 Jahre abgeschrieben.

Der auf der Passivseite ausgewiesene **Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens** betrifft die 15 %ige Investitionszulage auf Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen. Die in den Vorjahren eingestellten Beträge werden entsprechend den jährlichen Abschreibungen anteilig (in 2023 T€ 57,2) aufgelöst.

Die **Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüll-

ungsbetrag angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre gemäß den Vorgaben der Deutschen Bundesbank. Preis- oder Kostensteigerungen waren in die Bewertung der Rückstellungen nicht einzubeziehen, da Anzeichen für entsprechende Änderungen nicht erkennbar sind.

Aus der Abzinsung der pensionsähnlichen Verpflichtungen zum 31.12.2023 mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen sieben Jahre ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 0,5.

Die in der DM-Eröffnungsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 2023 teilweise (T€ 54,8) in Anspruch genommen. Für die im Jahr 1994 objekt- und maßnahmenbezogen gebildeten Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen an Hochhäusern erfolgte eine Inanspruchnahme i.H.v. T€ 70,1.

Die **Steuerrückstellungen** und die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit bzw. der durchschnittlichen Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Geschäftsjahre der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Archivierungskosten und für Jubiläen. Die Auswirkung der Veränderung des Zinssatzes wird unter dem Zinsaufwand bzw. Zinsertrag gezeigt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Das im vergangenen Jahr ausgewiesene Darlehen, welches durch einen Zinsswap abgesichert

war, ist zum September 2023 ausgelaufen. Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der

Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Immaterielle Vermögensgegenstände	x	
Grundstücke mit Wohnbauten		x
Grundstücke mit Geschäftsbauten		x
Betriebs- und Geschäftsausstattung		x
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	x	
Sonstige Rückstellungen	x	

Die Bewertung erfolgte mit einem Steuersatz in Höhe von 15,83 % für die Körperschaftsteuer und den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag und in Höhe von 15,40 % für die Gewerbesteuer. Für die Berechnung der Verlustvorträge im Rahmen der Planung der latenten Steuern wurde für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 15,40 % herangezogen.

Insgesamt hat sich ein Überhang von passiven Latenzen in Höhe von T€ 40.562,7 ergeben. Dem Überhang stehen aktive latente Steuern aus verrechenbaren Verlustvorträgen für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 7.570,4 gegenüber, so dass Ende 2023, bei einer Bewertung mit dem Gewerbesteuersatz von 15,40 %, passive latente Steuern in Höhe von T€ 5.081,8 zu bilanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 199,8 erhöht. Aufgrund ausreichender verrechenbarer Verlustvorträge für die Körperschaftsteuer waren hier keine passiven latenten Steuern auszuweisen.

Für die Organtochter Gimpex werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 54,4

passive latente Steuern in Höhe von T€ 17,0 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 0,7 vermindert. Die passiven latenten Steuern setzen sich zusammen aus T€ 8,2 Körperschaftsteuer, T€ 0,4 Solidaritätszuschlag und T€ 8,4 Gewerbesteuer.

Für die Organtochter Implabau werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 8,6 passive latente Steuern in Höhe von T€ 4,5 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 0,1 erhöht. Die passiven latenten Steuern setzen sich zusammen aus T€ 2,2 Körperschaftsteuer, T€ 0,1 Solidaritätszuschlag und T€ 2,2 Gewerbesteuer.

Für die Organtochter Sodian werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 7,3 passive latente Steuern in Höhe von T€ 2,3 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 2,0 vermindert. Die passiven latenten Steuern setzen sich zusammen aus T€ 1,1 Körperschaftsteuer, T€ 0,1 Solidaritätszuschlag und T€ 1,1 Gewerbesteuer bilanziert.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

## Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	249.771,13	94.099,96	76.729,63	0,00	267.141,46
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	400.622.091,74	2.325.997,13	413.456,10	0,00	402.534.632,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.805.721,85	206.959,85	0,00	0,00	8.012.681,70
Grundstücke ohne Bauten	408.597,43	0,00	0,00	0,00	408.597,43
Technische Anlagen und Maschinen	426.108,19	3.763,97	0,00	0,00	429.872,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.852.329,35	180.515,80	26.615,13	0,00	2.006.230,02
Anlagen im Bau	3.440.499,54	4.566.493,18	0,00	0,00	8.006.992,72
Bauvorbereitungskosten	519.674,52	35.924,93	0,00	0,00	555.599,45
	415.075.022,62	7.319.654,86	440.071,23	0,00	421.954.606,25
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90	0,00	0,00	0,00	183.642,90
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	975.302,70	459.000,00	70.407,11	0,00	1.363.895,59
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	1.159.445,60	459.000,00	70.407,11	0,00	1.548.038,49
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>416.484.239,35</b>	<b>7.872.754,82</b>	<b>587.207,97</b>	<b>0,00</b>	<b>423.769.786,20</b>

Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022 €	des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	auf Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert
						31.12.2023 €
176.279,24	83.819,98	76.729,63	0,00	0,00	183.369,59	83.771,87
181.466.844,28	5.955.977,72	341.760,59	0,00	660.626,88	186.420.434,53	216.114.198,24
3.656.256,81	167.134,79	0,00	0,00	0,00	3.823.391,60	4.189.290,10
9.025,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.025,39	399.572,04
339.282,85	23.298,04	0,00	0,00	0,00	362.580,89	67.291,27
1.511.798,63	153.233,61	26.615,13	0,00	0,00	1.638.417,11	367.812,91
104.671,04	0,00	0,00	0,00	0,00	104.671,04	7.902.321,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555.599,45
187.087.879,00	6.299.644,16	368.375,72	0,00	660.626,88	192.358.520,56	229.596.085,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183.642,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.363.895,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.548.038,49
187.264.158,24	6.383.464,14	445.105,35	0,00	660.626,88	192.541.890,15	231.227.896,05

Der Posten **Anteile an verbundenen Unternehmen** weist nachfolgend dargestellte Beteiligungen aus:

		Beteiligung der Neuwoba eG	Eigenkapital 2023	Jahresergebnis 2023
	%	€	€	€
GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	52.000,00	52.000,00	54.834,84*
IMPLABAU, Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	106.642,90	101.129,19	97.393,53*
SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg	100	25.000,00	142.120,40	185.335,93*

\*) vor Ergebnisabführung

Der Posten **Unfertige Leistungen** umfasst ausschließlich die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2023, denen **Erhaltene Anzahlungen** gegenüberstehen.

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben überwiegend eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Bei den Sonstigen Vermögensgegenständen sind gemäß dem vom 12. Juli 2017 ergangene Bescheid der KfW-Bank über den Zuschuss für das Geothermieprojekt i.H.v. T€ 4.257,0 im aktuellen Geschäftsjahr T€ 4.142,1 (Vorjahr T€ 4.142,1) aktiviert, wovon T€ 3.770,0 langfristigen Charakter haben und bis 2028 zuflie-

ßen werden. Diesem Zuschuss stehen sonstige Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber. Daneben werden unter den Sonstigen Vermögensgegenständen die Instandhaltungsrücklage für noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 377,0 (Vorjahr T€ 402,7) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** hat sich um T€ 125,8 erhöht.

Der **Kapitalrücklage** wurden Einnahmen aus Eintrittsgeldern zugeführt.

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2022	Einstellung Jahresüberschuss Geschäftsjahr in	31.12.2023
	T €	T €	T €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	66.898,8	0,0	66.898,8
Gesetzliche Rücklage	5.133,1	207,0	5.340,1
Andere Ergebnisrücklagen	42.564,3	1.854,7	44.419,0
<b>gesamt</b>	<b>114.596,2</b>	<b>2.061,7</b>	<b>116.657,8</b>

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** hat sich um T€ 124,9 auf T€ 1.509,4 reduziert.

Unter den **Sonstigen Rückstellungen** sind insbesondere Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen für Bauleistungen (T€ 540,5) und Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 256,4) enthalten. Die Rückstellung für Kosten der Hausbe-

wirtschaftung berücksichtigt Leistungen, wie Servicegebühren für Kalt- und Warmwasser- sowie Heizkostenabrechnungen, Kosten für die monatlichen Verbrauchsinformationen, Gerätemieten u. Ä., für das Geschäftsjahr 2023, die der Neuwoba von den beauftragten Unternehmen noch nicht in Rechnung gestellt wurden.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr:	
	€	€	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.479.361,74	8.129.198,05	7.758.053,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.876.937,39	109.781,21	107.663,77
3. Erhaltene Anzahlungen	22.500.027,55	22.500.027,55	17.482.310,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	494.528,02	494.528,02	343.665,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.440.293,61	3.154.584,33	2.157.275,88
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	317.393,79	317.393,79	272.088,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.613.604,13	843.647,96	208.998,76
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>133.722.146,23</b>	<b>35.549.160,91</b>	<b>28.330.056,52</b>

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung <sup>1</sup>
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.479.361,74	8.129.198,05	27.415.220,26	64.934.943,43	100.479.361,74	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.876.937,39	109.781,21	446.167,82	1.320.988,36	1.876.937,39	GPR
Erhaltene Anzahlungen	22.500.027,55	22.500.027,55	--	--	--	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	494.528,02	494.528,02	--	--	--	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.440.293,61	3.154.584,33	285.709,28	--	--	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	317.393,79	317.393,79	--	--	--	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.613.604,13	843.647,96	3.769.956,17	--	--	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>133.722.146,23</b>	<b>35.549.160,91</b>	<b>31.917.053,53</b>	<b>66.255.931,79</b>	<b>102.356.299,13</b>	<b>GPR</b>

<sup>1</sup> GPR = Grundschulden

Über die Sicherung in Form von Grundschulden hinaus wurden für 4 Darlehen in Höhe von T€ 265,6 (Stand zum 31.12.2023) Mietforderungsabtretungen und Bürgschaften als zusätzliche Sicherung gewährt.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr abgegrenzte Zinszahlungen (T€ 151,3) und Tilgungen (T€ 477,8) für das Jahr 2023 enthalten.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen T€ 16.106,1 abgerechnete Nebenkosten.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. nachfolgend aufgeführte Beträge enthalten:

Erträge aus

· Zuschüsse	T€ 850,4
· Zuschreibungen des Anlagevermögens	T€ 660,6
· Erstattungen aus Versicherungen	T€ 349,3
· Eingang auf abgeschriebene Forderungen, Auflösung von Wertberichtigungen	T€ 248,4

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten T€ 16.776,6 Instandhaltungsaufwendungen des eigenen Hausbesitzes.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 2,0 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von T€ 24,7.

**Sonstige Angaben**

- Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
  - Leasing- oder ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 117,6
  - Bauleistungen von T€ 5.886,1
- Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen von Gewerbiemern, Mietern und Wohngemeinschaften gezahlte Mietkautionen in Höhe von T€ 105,3 geführt.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	2023	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	58,75	3,00
Sozialarbeiter	1,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>60,75</b>	<b>4,00</b>

	2022	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	55,25	3,00
Sozialarbeiter	1,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>57,25</b>	<b>4,00</b>

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	Zugang 2023	Abgang 2023	Ende 2023
9.535	850	710	9.675

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 142,6 erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsdienstes:

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg-Mecklenburg-Vorpommern-Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

6. Mitglieder des Vorstandes

René Gansewig – Vorstandssprecher  
Heike Kobarg

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Gudd                      Vorsitzender  
Erhardt Langhof  
Hendrik Grassel  
Dirk Wegner  
Manfred Reimer  
Wolfgang Kahl

8. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 06.05.2024 wurden T€ 207,0 in die Gesetzliche Rücklage und T€ 1.854,7 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Neubrandenburg, den 06.05.2024

NEUWOBA Neubrandenburger  
Wohnungsbaugenossenschaft eG



René Gansewig                      Heike Kobarg  
Vorstand