



NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2023

WEITERE INFORMA- TIONEN

- » **01** Bericht des Aufsichtsrates
- » **02** Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023

Auch das Jahr 2023 war für die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG mit ihren rund 9.675 Mitgliedern überwiegend erfolgreich.

Zur Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden Instandhaltungsleistungen in Höhe von rd. 16,8 Mio. EUR erbracht. Darüber hinaus investierte die Genossenschaft für den Neubau und die Modernisierung ihrer Immobilien noch einmal rd. 7,3 Mio. EUR. Insgesamt wurden somit 24,1 Mio. EUR für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und seines Umfeldes, sowie des Geschäftsgebäudes und anderer Gewerbeimmobilien eingesetzt. Damit befinden sich diese für die Erhaltung des Wohnungsbestandes elementaren Leistungen im Berichtszeitraum deutlich über dem Niveau der Vorjahre und auch über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Der Jahresabschluss der Neuwoba weist einen Überschuss von 2,06 Mio. EUR aus.

Die Tochterunternehmen Gimpex, Implabau und Sodien konnten im Geschäftsjahr 2023 positive Jahresergebnisse erzielen und werden ihre Jahresüberschüsse gemäß den bestehenden Verträgen an die Neuwoba abführen.

Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands im Jahr 2023

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht. Dies erfolgte auf der

Grundlage regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Die sich aus der Berichterstattung ergebenden Fragen und Probleme sind in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand umfassend behandelt worden.

Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch den Aufsichtsrat

Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht dem Aufsichtsrat nach deren Aufstellung am 22.04.2024 in elektronischer Form durch Einstellung in das gemeinsame Portal zur Kenntnis gegeben.

Der Aufsichtsrat hat

- den aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2023 bestehenden Jahresabschluss,
- den Anhang zum Jahresabschluss,
- den Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 sowie
- den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses

geprüft.

Aufsichtsrat und Vorstand haben über den Jahresabschluss sowie dessen Anhang, den Lagebericht und die Verwendung des Jahresüberschusses in ihrer gemeinsamen Sitzung am 06.05.2024 beraten.

Es kann festgestellt werden, dass der Jahresabschluss sowie der Anhang und der Lagebericht, den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften entsprechen.

Der Lagebericht des Vorstandes vermittelt nach Überzeugung des Aufsichtsrates ein realistisches Bild der Lage der Neuwoba und geht auf alle wesentlichen Aspekte ein. Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwände gegen den Jahresabschluss sowie dessen Anhang und den Lagebericht und bestätigt dem Vorstand die ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Mit dem Vorschlag zur Gewinnverwendung erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden. § 41 der Satzung der Neuwoba sieht vor, dass mindestens 10 % des Überschusses der Neuwoba in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind und darüber hinaus andere Ergebnisrücklagen gebildet werden können. Vorstand und Aufsichtsrat haben deshalb am 06.05.2024 vorbehaltlich der Zustimmung der Vertreterversammlung beschlossen, 207 TEUR in die gesetzliche Rücklage bzw. rd. 1.855 TEUR in andere Ergebnisrücklagen einzustellen, so dass sich ein Bilanzgewinn von 0 EUR ergibt.

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch den Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) für das Jahr 2023 ist mit Ausnahme der Erstellung des abschließenden Prüfberichts abgeschlossen. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 06.05.2024 hat der VNW die Ergebnisse der Prüfung vorgestellt. Es gab keine Beanstandungen. Im Ergebnis der Prüfung zu treffende Maßnahmen gemäß § 28 h der Satzung der Neuwoba wurden vom VNW nicht vorgeschlagen.

Vielmehr hat der VNW erklärt, dass er auch für das Geschäftsjahr 2023 wieder einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für die Neuwoba erteilen wird.

Weiterhin ergab die Prüfung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben ist und die Organe der Neuwoba (Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand) ihren Verpflichtungen nachgekommen sind.

Die Tochterunternehmen Gimpex, Implabau und Sodien wurden durch die GdW Revision AG, einer Tochtergesellschaft des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, geprüft und erhalten ebenfalls uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Der VNW bestätigte in seiner mündlichen Einschätzung zur Lage und der Zukunft der Neuwoba die Richtigkeit der Strategie der Gründung und Zusammenarbeit mit diesen Tochterunternehmen.

Zusammenfassend kann in Übereinstimmung mit den Prüfungsergebnissen des VNW festgestellt werden, dass weder für die Neuwoba, noch für ihre Tochtergesellschaften bestandsgefährdende Risiken bestehen und sich an diesem stabil über Jahre hinweg andauernden Zustand auch in den Folgejahren voraussichtlich nichts ändern wird.

Ausblick

Unsere Genossenschaft ist ein wirtschaftlich gut aufgestelltes Unternehmen. Die Ergebnisse der vergangenen Geschäftsjahre sind uns Ansporn und Verpflichtung zugleich. Denn diese komfortable Situation kann in der gegenwärtig sehr unübersichtlichen Situation in Politik und Wirtschaft nur durch die ständige Beobachtung des Lebensumfeldes und konsequente Reaktionen auf erkannte Risiken sichergestellt werden.

Im Jahr 2023 war ein durchgehend sehr geringer Leerstand 2 % oder weniger zu verzeichnen. Entgegengekommen ist uns dabei der leichte Anstieg der Bevölkerung in der Stadt Neubrandenburg. Langfristig muss sich die Neuwoba jedoch auf einen Rückgang der Bevölkerung in der Stadt Neubrandenburg einstellen und ihre Strategie auf die sich verändernden Bedingungen anpassen.

Zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sind im Jahr 2024 Instandhaltungsmittel in Höhe von rd. 16,9 Mio. EUR eingeplant. Darüber hinaus plant die Genossenschaft für den Neubau und die Modernisierung ihrer Immobilien noch einmal rd. 10,3 Mio. EUR zu investieren. Einschließlich der Überhänge aus dem Jahr 2023 stehen zur Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Wohnungsbestandes somit insgesamt 27,2 Mio. EUR zur Verfügung.

Soweit möglich, wird bei der Planung und Durchführung der Bau- und Investitionsmaßnahmen auch die sich verändernde Altersstruktur der Mitglieder der Genossenschaft berücksichtigt. Diesbezüglich hat die Neuwoba bereits viel erreicht,

ohne dass bisher der ständig steigende Bedarf altersgerechter Wohnungen schon gedeckt werden konnte.

Kostensteigerungen bei den Baumaßnahmen unserer Genossenschaft bzw. bei den Heizkosten sowie bei fast allen anderen Positionen der Betriebskosten waren jedoch nicht zu vermeiden. Diesen Kosten kann die Neuwoba nur sehr bedingt entgegenwirken.

Voraussetzung für so umfangreiche Baumaßnahmen ist jedoch eine stabile Ertrags- und Finanzlage, die die Neuwoba seit Jahren vorzuweisen hat. Im Jahr 2024 wird allerdings ein Jahresfehlbetrag in Höhe ca. 11 TEUR erwartet. Dennoch wird der Finanzmittelbestand jederzeit ausreichend sein, um alle Verbindlichkeiten zu begleichen.

Neubrandenburg, 22.05.2024

Andreas Gudd
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, unter dem Datum vom 06.05.2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung

eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im

Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 06.05.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg Vorpommern – Schleswig Holstein

Prüfungsdienst

Viemann

Klein

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer“