DIE ZEIT VERWANDELT UNS NICHT,
SIE ENTFALTET UNS NUR.

Max Frisch

DIE GENOSSEN SCHAFT

01 Neuwoba auf einen Blick
02 Organe der Genossenschaft

Neuwoba auf einen Blick

ÜBERSICHT

	2019	2018	2017
Bilanzsumme in T€ am 31.12.	262.658	259.453	260.095
Eigenkapital in T€ am 31.12.	114.846	113.764	112.601
Eigenkapitalquote in % am 31.12.	44,1	44,2	43,7
Jahresüberschuss in T€	1.011	1.190	2.274
Cashflow nach DRS 21 in T€	7.345	10.073	11.742
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	20	18	17
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	9.328	9.258	9.353
Geschäftsguthaben in T€ am 31.12.	10.115	10.080	10.139
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung in T€	43.290	43.615	43.636
durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²	4,64	4,60	4,53
Ausgaben Instandhaltung, Instandsetzung in T€	14.454	12.733	12.497
Ausgaben Modernisierung in T€ einschl. Außenanlagen, Stellplätze	2.576	3.783	1.585
Ausgaben Neubau in T€	688	932	1.915
Anzahl eigener Wohnungen am 31.12.	8.903	8.901	8.919
Anzahl der verwalteten Wohnungen	4.194	4.219	4.174

Mein Zuhause ist Neuwoba

Mitglieder:
9.328

ø Nettokaltmiete €/m²:
4,64

Ausgaben Instandhaltung in T€:
14.454

Ausgaben Neubau in T€:
688

Ausgaben Modernisierung in T€:
2.576

Eigene Wohnungen:
8.903

Verwaltete Wohnungen:
4.194

Organe der Genossenschaft

VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbereich I Oststadt

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
33665	Postel, Jörgk	Juri-Gagarin-Ring 2
4705	Hoch, Hartmut	Humboldtstraße 61
2028	Riechert, Walter	Ziolkowskistraße 5
28963	Strobel, Wolfgang	Ziolkowskistraße 7
34316	Zacharias, Horst	Einsteinstraße 7
3489	Klose, Gerd	Petrosawodsker Straße 70
32934	Bernhardt, Onnen	Einsteinstraße 5
34446	Gutbrodt, Gisela	Humboldtstraße 63
2080	Ritter, Wolfgang	Einsteinstraße 1

Wahlbereich II Oststadt

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
29420	Reinholtz, Michael	Ernst-Alban-Straße 14
29898	Raschke, Silke	Robert-Koch-Straße 1
2858	Stadach, Karin	Leibnizstraße 1
30823	Orth, Lutz	Semmelweisstraße 24
13480	Witte, Hans-Albrecht	Semmelweisstraße 42
11598	Schlupper, Dieter	Ernst-Alban-Straße 8
4861	Habierski, Gundula	Salvador-Allende-Straße 10
9243	Martens, Manuela	Hufelandstraße 57
2925	Krepelin, Marlies	Hufelandstraße 25
2791	Rogge, Gisela	Leibnizstraße 5
16979	Morgenstern, Jana	Ernst-Alban-Straße 26
2948	Lewerenz, Klaus	Leibnizstraße 3
3768	Fink, Roswitha	Semmelweisstraße 2
32162	Klingbeil, Renate	Semmelweisstraße 17
20758	Burmeister, Christa	Semmelweisstraße 48

Wahlbereich III Stadtgebiet Süd

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
27019	Schwarz, Uwe	John-Schehr-Straße 22
23775	Mesterknecht, Riccardo	Am Anger 9
28378	Henkel, Carsten	Seelenbinderstraße 12
36640	Krannich, Rolf	Neustrelitzer Straße 93
10472	Nichelmann, Maik	John-Schehr-Straße 24
14477	Degener, Udo	Neustrelitzer Straße 99
19952	Holzappel, Katrin	Neustrelitzer Straße 66
8016	Gipp, Astrid	A.-Saefkow-Straße 5

Wahlbereich IV Lindenbergviertel

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
4401	Stange, Winfried	Eichenstraße 12
4967	Liebelt, Armin	Birkenstraße 6
31882	Becker, Heinz	Kirschenallee 5
5349	Günther, Sabine	Kirschenallee 7
3955	Thiel, Christiane	Kirschenallee 3

Wahlbereich V
Vogelviertel
Katharinenviertel
Innenstadt
Weststadt

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
8389	Fabig, Reinhard	Reusenort 4
35226	Fischer, Klaus-Peter	Krämerstraße 11
36008	Berkholz, Karl-Heinz	Beguinenstraße 9
2378	Günther, Ralf	Heidmühlenstraße 8
29675	Borowski, Rotraut	August-Milarch-Straße 12
26217	Fitzer, Stefan	Wilhelm-Ahlers-Straße 7
28039	Hofmann, Ingrid	Fischerstraße 4
11472	Wentland, Ralph-Thomas	Kranichstraße 48
20932	Blank, Helga	Fischerbänk 3
12554	Heinrici, Susanne	Katharinenstraße 21
2502	Steffen, Christiane	Fasanenstraße 14e
17635	Heiss, Reiner	Ihlenfelder Straße 86

Wahlbereich VI
Industrieviertel
Reitbahnviertel

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
32597	Kienscherf, Andreas	Am Zügel 8
12939	Nowak, Dietmar	Reitbahnweg 5
22979	Emerich, Andreas	Ponyweg 21
2611	Hillmann, Rudolf	Burgholzstraße 7a
13212	Kowalski, Siegfried	Reitbahnweg 21
11295	Sarnecki, Brigitte	Reitbahnweg 35
33929	Schernau, Dirk	Rühlower Straße 21
12927	Weinberger, Regina	Reitbahnweg 17
15159	Hartmann, Anke	Salower Weg 14
10655	Dethloff, Marion	Reitbahnweg 58
23644	Albrecht, Lutz	Cölpiner Straße 38
36181	Meyer, Beate	Am Zügel 7
9964	Schmidt-Schering, Sabine	Cölpiner Straße 54
18999	Klemm, Karola	Hufeisenstraße 54

Wahlbereich VII
Datzeviertel

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
28975	Schulz, Dieter	Max-Adrion-Straße 7
2311	Wegent, Alfred	Rasgrader Straße 11
35072	Klebauschke, Kathleen	Unkel-Bräsig-Straße 12
4907	Lück, Willi	Rasgrader Straße 7
11441	Franz, Hans-Joachim	Uns Hüsung 3
11958	Fittig, Gerald	Max-Adrion-Straße 5
28835	Krepelin, Günter	Mudder-Schulten-Straße 21
29119	Hytra, Margarete	Uns Hüsung 40
25969	Deichen, Helga	Am Utkiek 3

Wahlbereich VIII
außerhalb
Neubrandenburg

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
21441	Bork, Günter	Neue Straße 9, Penzlin
21418	Günther, Roland	Neue Straße 10, Penzlin
29737	Loßin, Wolfgang	Gartenstr. 28, 17094 Burg Stargard
36131	Lawin, Andrea	Sabeler Weg 19 17094 Burg Stargard

Organe der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT DER NEUWOBA

Vorsitzender	Andreas Gudd
Mitglieder	Manfred Reimer Dirk Wegner Erhardt Langhof Wolfgang Kahl Lutz Braun Hendrik Grassel
Ausschüsse des Aufsichtsrates	BAU, WOHNEN UND SOZIALES Herr Grassel, Herr Wegner, Herr Braun (ab 14.06.2019) FINANZAUSSCHUSS Herr Kahl, Herr Reimer PERSONAL- UND SICHERHEITSAUSSCHUSS Herr Gudd, Herr Langhof
Vorstand	René Gansewig seit 01. Dezember 2004 Heike Kobarg seit 01. Januar 2016
Gesamtprokura	Uta Christmann seit 01. September 1994

Weitergedacht:
Das Servicehaus in der Seelenbinderstraße ist ein gelungenes Beispiel für zukunftsorientiertes Bauen der Genossenschaft.

ES GIBT WICHTIGERES IM LEBEN, ALS BESTÄNDIG DESSEN GESCHWINDIGKEIT ZU ERHÖHEN.

Mahatma Gandhi

LAGEBERICHT

01 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
02 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
02.1 Vermögenslage
02.2 Finanzlage
02.3 Ertragslage
03 Risiko und Chancenbericht
03.1 Risiken der künftigen Entwicklung
03.2 Chancen der künftigen Entwicklung
04 Prognosebericht

01.
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Neuwoba sind Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb, Vermittlung, Veräußerung und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus können alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernommen werden. Beteiligungen sind zulässig. Das Unternehmen wurde 1954 gegründet und hat drei Tochtergesellschaften, die GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg, die IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg und die SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg.

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag folgende eigene Bestände mit dem Hauptstandort Neubrandenburg:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Anzahl	**m²**	**Anzahl**	**m²**
Wohnungen	8.903	524.938	8.901	524.546
Gewerbe	95	7.486	98	7.739
Garagen	68	–	62	–
Stellplätze	1.014	–	980	–
Gesamt:	10.080	532.424	10.041	532.285

Die Erhöhung des Wohnungsbestandes ergibt sich als Saldo aus dem Abgang von 14 Eigentumswohnungen in Neubrandenburg, dem Zugang der im Jahr 2019 fertiggestellten zwei Neubauobjekten mit insgesamt 18 Wohnungen Am Anger 22, 24 sowie Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen.

Aufgrund von Umnutzungen von Gewerbeeinheiten in Wohnungen reduzierte sich die Anzahl der Gewerbeeinheiten.
Durch Eigentumsübertragung von ehemaligen Pachtgaragen in der Prenzlauer Straße 2 – 6 an die Neuwoba erhöhte sich der Bestand an Garagen um fünf Einheiten. Der Anstieg der Anzahl von Stellplätzen ergibt sich im Wesentlichen aus der erstmaligen statistischen Erfassung von 19 Stellplätzen in der Semmelweissstraße 25 – 31 aufgrund der entgeltlichen Vermietung ab dem 01.04.2019 sowie der Neuschaffung von 12 Stellplätzen im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Neubauprojektes „Service-Wohnen“ Am Anger 22, 24.

Das im Jahr 2018 begonnene Neubauprojekt „Service-Wohnen“ Am Anger 22, 24 in der Südstadt von Neubrandenburg wurde nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial durch das Land Mecklenburg-Vorpommern mit einem Zuschuss in Höhe von T€ 792,6 gefördert. Die zwei Gebäude sind barrierefrei und energieeffizient und stellen mit insgesamt sechs Ein-Raum-Wohnungen und 12 Zwei-Raum-Wohnungen ein Angebot an bezahlbaren Wohnraum speziell für ältere Menschen mit niedrigen Einkommen dar. Der Mehrwert dieser beiden Gebäude ist jedoch nicht nur der Soziale Wohnungsbau, sondern die Entwicklung und Implementierung von Smart-Home-Lösungen. Als Pilotprojekt der Neuwoba, welches Neubau und Smart-Home-Technologien zusammenführt, wird hier speziell die Sicherheit thematisiert.

23,1 % des Wohnungsbestandes in der Stadt Neubrandenburg befindet sich im Eigentum der Neuwoba (Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2018).

Der Leerstand von Wohnungen zum 31.12. reduzierte sich auf 3,20 % (Vorjahr 3,56 %).

Die Nettokaltmiete für Wohnraum stieg von durchschnittlich 4,60 €/m² im Vorjahr auf 4,64 €/m² im Jahr 2019. Der Anstieg resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungen entsprechend der strategischen Ausrichtung und höheren Mieten bei Neuvermietungen im Bestand. Die Mieterlöse aus Gewerbe- und sonstigen Einheiten in Höhe von T€ 814,3 haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 20,4 reduziert. Dies resultiert aus der Reduzierung von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit den Umnutzungen in Wohnraum.

Ein weiterer Hinweis für die Attraktivität des Wohnstandortes Neubrandenburg sind die Zuzüge aus dem Umland. So konnten 33,1 % aller Neuvermietungen aus dem Umland gewonnen werden.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand betrug 10,3 % (Vorjahr 10,1 %).

Weiterhin führte die Neuwoba im Geschäftsjahr die Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Hausbesitz Dritter wie folgt durch:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe-einheiten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe-einheiten
Geschäftsbesorgung für 4 Wohnungsunternehmen (Vorjahr 4)	1.477	16	1.527	22
Verwaltung Hausbesitz Dritter	2.717	177	2.692	180
Gesamt:	4.194	193	4.219	202

Wichtige Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	28.735,0	28.798,5	28.506,0
Instandhaltungsaufwendungen	13.905,0	14.454,4	12.732,9
Zinsaufwendungen	2.805,1	2.376,9	3.924,1
Jahresergebnis	649,3	1.011,1	1.189,7

Die Abweichung gegenüber den Planansätzen ergibt sich im Wesentlichen durch höhere Einzahlungen auf ausgebuchte Mietforderungen (Tsd. € 68,4), nicht geplante Erstattungen bzw. Gutschriften als sonstige betriebliche Erträge (Tsd. € 112,0) und höhere Erträge aus der Gewinnabführung der Tochterunternehmen Implabau und Gimpex (Tsd. € 129,0) sowie höheren Aufwendungen für Instandhaltungen (Tsd. € 549,0), die sächlichen Verwaltungskosten (Tsd. € 90) sowie den Kosten aus der Umstellung der betriebswirtschaftlichen Software (Tsd. € 180) und niedrigeren Aufwendungen für Personal (Tsd. € 102,0), Zinsen für Darlehen (Tsd. € 338,0) und latenten Steuern (Tsd. € 228,0).

Die Instandhaltungsaufwendungen der Neuwoba betrugen im Jahr 2019 durchschnittlich 27,15 €/m² (Vorjahr 23,89 €/m²) Wohn- und Nutzfläche. Neben den Instandhaltungsaufwendungen haben wir in 2019 T€ 4.340,3 in die Modernisierung des Bestandes und in Neubauten investiert. In der Kirschenallee wurde eine Stellplatzanlage mit 29 Stellplätzen mit einem Investitionsvolumen von 29,7 T€ fertiggestellt. In die Fortführung unseres Geothermieprojektes investierten wir T€ 314,4.

Für die Investitionen des Geschäftsjahres konnten wir Zuschüsse in Höhe von T€ 1.186,1 einwerben.

Die Zinsaufwendungen konnten nach Umschuldungen von Darlehensportfolios in den Jahren 2018 und 2019 erheblich reduziert werden. Unter den Zinsaufwendungen werden Vorfälligkeitsentschädigungen für vorzeitige Umschuldungen in Höhe von T€ 55,8 ausgewiesen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

Für die Mitarbeiter der Neuwoba gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie Betriebsvereinbarungen u. a. zur Altersversorgung und zur Arbeitszeit.

Darf ich bitten:
Der Herbstball ist einer der Höhepunkte des Veranstaltungskalenders der Neuwoba und sehr beliebt.

02. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

02.1 VERMÖGENSLAGE

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten – nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet – ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd ist anzumerken, dass der auf der Passivseite gebildete Sonderposten für die Investitionszulage bei der Darstellung das Anlagevermögen vermindert.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderung T€
Vermögen					
Anlagevermögen abzgl. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens	229.731,0	88,2	223.735,8	87,0	5.995,2
Umlaufvermögen mittel- und langfristig	3.653,0	1,4	4.158,4	1,6	-505,4
kurzfristig	27.100,2	10,4	29.326,7	11,4	-2.226,5
Gesamtvermögen	260.484,2	100,0	257.220,9	100,0	3.263,3

	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderung T€
Kapital					
Eigenkapital	114.846,3	44,1	113.763,5	44,2	1.082,8
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.895,2	0,7	2.066,8	0,8	-171,6
Fremdmittel mittel- und langfristig (einschl. Rückstellungen)	123.719,5	47,5	120.682,1	46,9	3.037,4
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	20.023,2	7,7	20.708,5	8,1	-685,3
Gesamtkapital	260.484,2	100,0	257.220,9	100,0	3.263,3

Das Anlagevermögen beträgt 88,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich von T€ 113.763,5 auf T€ 114.846,3 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,1 % (Vorjahr 44,2 %).

Der Mietenmultiplikator, das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten nach Erlösschmälerung, liegt mit 7,7 (Vorjahr 7,8) unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 8,9 aus dem Jahre 2017. (Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 des GdW). Er zeigt, dass die Bewertung des Anlagevermögens angemessen ist.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 1,1 %; die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 1,3 %.

Die Vermögenslage ist geordnet; die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich gut dar.

02.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird permanent darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die strategische Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs dargestellt. Für ein Darlehen mit einer Restvaluta von insgesamt T€ 1.779,8 zum 31.12.2019 sind Zins-Swaps zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr bei Berücksichtigung der Zins-Swaps 2,0 % gegenüber 2,6 % im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung stellen wir nach DRS 21 auf.

Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.345,1	10.073,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.991,0	-3.998,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.169,8	-9.616,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.476,1	-3.541,6
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	7.752,4	11.294,0
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode*	5.276,3	7.752,4

(* nicht enthalten sind Festgelder in Höhe von T€ 4.000,3)

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßige Tilgung des Jahres zu finanzieren.

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

02.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.366,4	3.371,2	-1.004,8
Betreuungstätigkeit	-250,7	-71,7	-179,0
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-5,5	-203,6	198,1
Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	148,0	114,4	33,6
Finanzdisposition	271,9	42,6	229,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.017,9	-1.686,9	669,0
Neutrales Ergebnis	-282,9	-31,2	-251,7
Steuern von Einkommen und Ertrag	-218,2	-345,0	126,8
Jahresergebnis	1.011,1	1.189,7	-178,6

Der Jahresüberschuss generiert sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus den höheren Instandhaltungskosten.

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit lagen die der Verwaltungsbetreuung bei Vollkostenrechnung über die betriebliche Leistungsrechnung vereinnahmten Gebührenerträge unter den zugeordneten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen. Die Reduzierung des Spartenergebnisses resultiert aus insgesamt gestiegenen Kosten.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit ergibt sich aus nicht aktivierungsfähigen anteiligen Personal- und Sachaufwendungen sowie dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Das Ergebnis aus dem Verkauf beinhaltet im Wesentlichen den Verkauf von 14 Wohnungen in den nach dem Altschuldenhilfegesetz begründeten Eigentumsanlagen in Neubrandenburg.

Das positive Ergebnis der Finanzdisposition ergibt sich aus den Gewinnabführungen 2019 der Tochterunternehmen Gimpex und Implabau sowie den Erträgen aus Ausleihungen.
Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes wird durch die anteiligen Personal- und Sachaufwendungen für Mitgliederverwaltung und -betreuung bestimmt.

Wesentliche Bestandteile des neutralen Ergebnisses sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Rückerstattungen. Dem gegenüber stehen Kosten für die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software.

Entsprechend den unserem langfristigen Unternehmenskonzept zugrundeliegenden Planungsrechnungen wird die Entwicklung der Ertragslage durch stetige Jahresüberschüsse weiterhin positiv verlaufen.

Gemeinsame Zeit:
Regelmäßig lädt die Neuwoba zu bunten Festen ein, die für die ganze Familie da sind.

03. Risiko und Chancenbericht

03.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das Risikomanagement ist in der Neuwoba ein wesentlicher Bestandteil der wertorientierten Unternehmensführung mit dem Kernziel, vorhandene Risiken sowohl systematisch als auch dynamisch zu erfassen und zu bewerten. Bei Abweichungen von den definierten Unternehmenszielen wird somit permanent eine Anpassung an die veränderten Umweltbedingungen sichergestellt. Das Risikomanagement basiert auf dem strategischen und operativen Controlling mit einem Kennzahlenfrühwarnsystem und dem internen Überwachungssystem.

Alle relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen über eine Risikoinventur erfasst und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet. Im Rahmen des Risikocontrollings fließen alle wesentlichen Risiken in eine halbjährliche Risikoberichterstattung ein, wo sie über Wertgrenzen gesteuert werden. Die Risikoberichterstattung in Kennzahlen ist Teil der vierteljährlichen Berichterstattung an den Vorstand.

So sind zum Beispiel bei den externen Beobachtungsbereichen die Entwicklung der sozio-ökonomischen Daten und des Wohnungsmarkts sowie Zinsrisiken am Kapitalmarkt in die Betrachtung einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die von der Stadt Neubrandenburg herausgegebene Bevölkerungsentwicklungsprognose geht langfristig von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus. Die tatsächliche Entwicklung hängt im Wesentlichen von der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie aller weiteren ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen in der Stadt ab. Ein erhöhtes Risikopotential stellen in den nächsten Jahren daher der demografische Wandel und die Entwicklung der wohnraumnachfragenden Haushalte dar.

Für die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind vor allem Veränderungen der Leerstandsquote und des Mietenniveaus von wesentlicher Bedeutung. Steigende Nebenkosten begrenzen die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Daher beobachten wir die lokalen Teilmärkte durch ein Benchmarking mit den wichtigsten Marktteilnehmern nicht nur fortlaufend, sondern bewerten auch auf dieser Basis unsere unternehmerische Strategie und passen sie gegebenenfalls an. Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund

seines technischen Zustands und der Belegenheit voraussichtlich auch künftig umfassend und nachhaltig nachgefragt wird, so dass weiterhin im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels angemessene Mietanpassungen vorgenommen werden können und damit die Ertragslage der Genossenschaft gestärkt wird. Die in 2013 begonnene Neubautätigkeit trägt ebenfalls zur Steigerung der Ertragslage bei.

Durch unsere Investitionen in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung in einer Größenordnung von T€ 18.716,5 im Jahr 2020 wird unsere Marktposition weiter gestärkt und somit ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Durch eine monatliche Berichterstattung zu der Entwicklung der Baukosten in laufenden Maßnahmen sowie einen dynamischen Planungsprozess wird eine laufende Beobachtung gewährleistet.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu erwarten. Bei Neuabschlüssen legen wir einen großen Wert auf den weitestgehenden Ausschluss von Zinsänderungsrisiken und bei Prolongationen auf die Restlaufzeit der Darlehensverträge.

Seit Anfang März 2020 stellt die COVID-19-Pandemie Deutschland vor große Herausforderungen. Das soziale und wirtschaftliche Leben wurde weitgehend heruntergefahren. Prognosen zur Dauer und der Schwere der wirtschaftlichen Auswirkungen sind derzeit nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil unserer Mitglieder bzw. Mieter wirtschaftlich betroffen sein wird und die Zahlung der Nutzungsgebühr bzw. Miete gefährdet ist. Im Zusammenwirken mit den Mitarbeitern der Sodien leisten wir in diesen Fällen Unterstützung bei der Inanspruchnahme von zur Verfügung gestellten Sozialleistungen bzw. Soforthilfen, um die Einnahmeausfälle so gering wie möglich zu halten.
Aus dieser Veranlassung heraus haben wir unser Risikomanagementsystem um eine wöchentliche Berichterstattung über ausgewählte betriebswirtschaftliche Kennzahlen erweitert. Darüber hinaus erfolgt eine tägliche Berichterstattung über die Entwicklung der Liquidität.

Das Risikomanagementsystem der Neuwoba hat keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten.

03.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Mit der Tochtergesellschaft SODIEN Soziale Dienste GmbH bieten wir unseren Mitgliedern bedarfsgerechte Wohn- und Betreuungsformen sowie einen breitgefächerten Katalog hinsichtlich hauswirtschaftlicher Dienstleistungen, Betreuungs- und Pflegeangeboten an. Die Sodien ist nicht nur ein Pflegedienst sondern das soziale Kompetenzzentrum der Neuwoba. Als zuverlässiger und leistungsstarker Partner unterstützt sie die Neuwoba bei der Erweiterung, Verbesserung und Stabilisierung der wohnlichen und sozialen Integration unserer Mitglieder durch spezifische Dienstleistungen.

Eine weitere Chance sehen wir in dem Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien in unserem Wohnungsbestand. In mehreren Projekten werden Potenziale geprüft und deren Umsetzung vorangetrieben. Als Alternative zur aktuellen Fernwärmeversorgung beabsichtigen wir in einem ersten Teilprojekt der Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel den Aufbau einer autonomen sowie ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Wärmeversorgung unseres Wohnungsbestandes auf Basis der Tiefengeothermie. Unser Ziel ist es, sich über die Nutzung der nahezu immer zur Verfügung stehenden geothermischen Wärmeenergie von den stetig steigenden Energiepreisen abzukoppeln, und damit unsere Mitglieder finanziell zu entlasten sowie den Ausstoß von Treibhausgasen weiter zu reduzieren. Im Jahr 2019 wurden hydraulische Testarbeiten am Standort der Bestandsbohrungen durchgeführt. Die Neuwoba besitzt die Erlaubnis zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze wie Erdwärme und Sole und eine Nutzungsvereinbarung für die Bestandsbohrungen aus dem Jahr 1986. Durch mehrere Pumpversuche wurde die Anbindung der vorhandenen Geothermalen Bohrungen an die unterirdischen Aquifere untersucht. Hierbei konnten die relevanten Leistungsparameter Fördertemperatur und Fördermenge überprüft werden. Mit dem Abschluss der Untersuchungen konnte ein gutes Ergebnis nachgewiesen werden.

04.
Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2020 plant die Neuwoba wiederum einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.061,4. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen.

	Ist 2019 T€	Plan 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	28.798,5	29.209,8
Instandhaltungsaufwendungen	14.454,4	12.654,2
Zinsaufwendungen	2.376,9	2.398,0
Jahresergebnis	1.011,1	2.061,4

Neubrandenburg, den
18.05.2020
Der Vorstand

René Gansewig

Heike Kobarg

Hoch-Wertig:
Die Giebelgestaltung der modernisierten Hochhäuser unserer Genossenschaft ist ein Hingucker.

JEDES WERDEN IN DER NATUR,
IM MENSCHEN, IN DER LIEBE MUSS
ABWARTEN, GEDULDIG SEIN, BIS
SEINE ZEIT ZUM BLÜHEN KOMMT.

Dietrich Bonhoeffer

JAHRES ABSCHLUSS

01 Bilanz
02 Gewinn- und Verlustrechnung
03 Anhang

Aktivseite	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.642,82	14.870,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.411.678,73		219.210.829,79
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.320.287,47		3.437.466,03
3. Grundstücke ohne Bauten	300.864,31		300.864,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	88.599,44		112.226,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.575,55		159.813,00
6. Anlagen im Bau	0,00		1.274.654,12
7. Bauvorbereitungskosten	436.828,17		210.220,01
8. Geleistete Anzahlungen	7.856.365,03	230.702.198,70	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.008.937,80		1.062.658,39
3. Andere Finanzanlagen	500,00	1.193.080,70	500,00
Anlagevermögen insgesamt		**231.904.922,22**	**225.967.744,55**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.515.698,12		14.493.891,21
2. Andere Vorräte	11.002,65	14.526.700,77	9.115,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	425.636,74		421.444,19
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	606,03		606,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		375,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	153.124,94		148.574,76
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	238.403,27		173.059,26
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.976.492,65	6.794.263,63	6.312.926,54
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.276.594,92	11.752.428,95
Umlaufvermögen insgesamt		**30.597.559,32**	**33.312.421,73**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	141.986,61		156.277,46
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.717,21	**155.703,82**	16.397,00
Bilanzsumme		**262.658.185,36**	**259.452.840,74**

Passivseite	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	622.354,76		655.035,93
2. der verbleibenden Mitglieder	9.473.764,07		9.407.169,31
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.040,00	10.115.158,83	18.240,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 40.761,95 €			(29.198,46)
II. Kapitalrücklage		996.540,36	959.640,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	4.046.695,92		3.945.495,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	32.789.123,66	103.734.590,68	31.879.186,13
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.011.137,53		1.189.679,63
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.011.137,53	0,00	1.189.679,63
Eigenkapital insgesamt		**114.846.289,87**	**113.763.538,75**
V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens		**2.173.927,84**	**2.231.955,91**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	160.171,46		147.797,81
2. Steuerrückstellungen	0,00		19.262,41
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.895.171,31		2.066.791,31
4. Sonstige Rückstellungen	809.611,73	**2.864.954,50**	1.078.338,79
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.812.940,76		111.419.880,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.308.534,07		2.412.649,76
3. Erhaltene Anzahlungen	15.278.571,87		15.593.434,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.525,00		195.268,70
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		120,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.617,82		2.509.888,79
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.567,51		123.439,10
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.270.797,50	**139.046.554,53**	4.378.463,42
davon aus Steuern: 48.837,47 €			(69.311,14)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 100,00 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**351.198,62**	**376.681,63**
E. Passive latente Steuern		**3.375.260,00**	**3.135.330,00**
Bilanzsumme		**262.658.185,36**	**259.452.840,74**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.289.578,31		43.615.463,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	576.500,00		348.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	869.927,54		584.724,90
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.261,45	45.082.267,30	368.489,40
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		21.806,91	-594.968,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.318.569,90	1.206.915,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.044.775,04		27.344.007,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	212.567,01		84.074,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	912.403,08	30.169.745,13	762.112,54
Rohergebnis		16.252.898,98	17.608.429,23
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.102.976,56		3.056.145,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	645.436,15	3.748.412,71	604.168,60
davon für Altersversorgung: 18.428,50 €			(19.080,00)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.494.612,87	5.332.435,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.749.965,71	2.325.931,37
8. Erträge aus Beteiligungen		75.000,00	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 75.000,00 €			
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		230.783,94	131.669,30
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		45.276,49	47.129,90
davon aus verbundenen Unternehmen: 45.246,49 €			(47.099,90)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.649,07	1.168,29
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 13.828,54 €			(0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.376.905,42	3.924.100,00
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 4.874,69 €			(7.705,65)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		218.175,58	345.049,37
davon aus passiven latenten Steuern: 239.930,00 €			(331.650,00)
14. Ergebnis nach Steuern		2.037.536,19	2.200.565,92
15. Sonstige Steuern		1.026.398,66	1.010.886,29
16. Jahresüberschuss		1.011.137,53	1.189.679,63
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.011.137,53	1.189.679,63
18. Bilanzgewinn		**0,00**	**0,00**

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 31.12.2019 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 Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO), 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 über einen Zeitraum von ein bis vier Jahren.

Das **Sachanlagevermögen** wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen 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. Fremdkapitalzinsen und Andere Aktivierte Eigenleistungen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei **Geschäfts- und anderen Bauten** wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. 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 unter dem Posten **Technische Anlagen und Maschinen** erfasste Wärmeerzeugungsanlage wird über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 – 15 Jahren abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr zugegangene bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € netto wurden entsprechend den steuerlichen Vorschriften in einem gesonderten Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

Unter dem Posten **Bauvorbereitungskosten** werden Kosten für Ingenieursleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der geothermischen Versorgung der Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel sowie Kosten für die Vorbereitung der Neubauvorhaben „Werner-Seelenbinder-Straße“ und „Neutorstraße“ ausgewiesen.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten wurden in Höhe der umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten abzüglich angefallener Leerstandsanteile 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.

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 2019 T€ 58,0) aufgelöst.

Die **Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag 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 31.12.2019 mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen zehn Jahre (1,17 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen sieben Jahre (0,58 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 5,6. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die in der DM-Eröffnungsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 2019 nicht in Anspruch genommen. Für die im Jahr 1994 objekt- und maßnahmebezogen gebildeten Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen an Hochhäusern erfolgte eine Inanspruchnahme i.H.v. T€ 171,6.

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.

Für ein Darlehen mit einer Restvaluta von insgesamt T€ 1.779,8 zum 31.12.2019, das variabel verzinst wird, ist ein Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart.

Zwischen dem Darlehen und dem Zinsswap besteht eine Fristen- und Volumenkongruenz. Somit werden das Darlehen und der Zinsswap als Bewertungseinheit erfasst. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ 236,3.

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
Grundstücke mit Wohnbauten		x
Grundstücke mit Geschäftsbauten		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€ 34.400,7 ergeben. Dem Überhang stehen aktive latente Steuern aus verrechenbaren Verlustvorträgen für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 12.618,5 gegenüber, so dass Ende 2019, bei einer Bewertung mit dem Gewerbesteuersatz von 15,40 %, passive latente Steuern in Höhe von T€ 3.355,3 zu bilanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 239,9 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€ 63,9 passive latente Steuern in Höhe von T€ 9,6 Körperschaftsteuer, T€ 0,5 Solidaritätszuschlag und T€ 9,8 Gewerbesteuer bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwert
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2018 €	des Geschäfts-jahres €	auf Abgänge €	auf Umbu-chungen €	Zuschrei-bungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögens-gegenstände	542.712,16	10.922,43	10.169,57	0,00	543.465,02	527.842,16	16.149,61	10.169,57	0,00	0,00	533.822,20	9.642,82
Sachanlagen												
Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	381.276.955,47	3.383.782,56	770.437,02	1.274.654,12	385.164.955,13	162.066.125,68	5.218.059,59	530.908,87	0,00	0,00	166.753.276,40	218.411.678,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.526.218,80	34.305,06	0,00	0,00	6.560.523,86	3.088.752,77	151.483,62	0,00	0,00	0,00	3.240.236,39	3.320.287,47
Grundstücke ohne Bauten	309.889,70	0,00	0,00	0,00	309.889,70	9.025,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.025,39	300.864,31
Technische Anlagen und Maschinen	350.477,50	0,00	0,00	0,00	350.477,50	238.251,50	23.626,56	0,00	0,00	0,00	261.878,06	88.599,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.392.739,41	213.056,04	17.301,27	0,00	1.588.494,18	1.232.926,41	85.293,49	17.301,27	0,00	0,00	1.300.918,63	287.575,55
Anlagen im Bau	1.274.654,12	0,00	0,00	-1.274.654,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	210.220,01	226.608,16	0,00	0,00	436.828,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.828,17
Geleistete Anzahlungen	0,00	7.856.365,03	0,00	0,00	7.856.365,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.856.365,03
	391.341.155,01	11.714.116,85	787.738,29	0,00	402.267.533,57	166.635.081,75	5.478.463,26	548.210,14	0,00	0,00	171.565.334,87	230.702.198,70
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90	0,00	0,00	0,00	183.642,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183.642,90
Ausleihungen an verbunde-ne Unternehmen	1.062.658,39	0,00	53.720,59	0,00	1.008.937,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.008.937,80
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	1.246.801,29	0,00	53.720,59	0,00	1.193.080,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.193.080,70
Anlagevermögen insgesamt	**393.130.668,46**	**11.725.039,28**	**851.628,45**	**0,00**	**404.004.079,29**	**167.162.923,91**	**5.494.612,87**	**558.379,71**	**0,00**	**0,00**	**172.099.157,07**	**231.904.922,22**

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

		Beteiligung der Neuwoba eG	Eigenkapital 2019	Jahresergebnis 2019
	%	€	€	€
GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungs-gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	52.000,00	52.000,00	134.723,05*
IMPLABAU, Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungs-gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	106.642,90	162.430,72	96.060,89*
SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg	100	25.000,00	142.120,40	97.914,06

*) vor Ergebnisabführung

Der Posten **Unfertige Leistungen** umfasst ausschließlich die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten, 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 ergangenen Bescheid der KfW-Bank über den Zuschuss für das Geothermieprojekt i.H.v. T€ 4.257,0 im aktuellen Geschäftsjahr T€ 4.152,9 (Vorjahr T€ 4.257,0) aktiviert, wovon T€ 3.022,0 langfristigen Charakter haben und bis 2021 zufließen 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€ 488,2 (Vorjahr T€ 490,9) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** hat sich um T€ 34,7 erhöht.

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

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	01.01.2019 T €	Einstellung Jahresüberschuss Geschäftsjahr in T €	31.12.2019 T €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898,8	0,0	66.898,8
Gesetzliche Rücklage	3.945,5	101,2	4.046,7
Andere Ergebnisrücklagen	31.879,2	909,9	32.789,1
gesamt	102.723,5	1.011,1	103.734,6

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von T€ 1.895,2 fortgeführt.

Unter den **Sonstigen Rückstellungen** werden Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 270,0 ausgewiesen. Die Rückstellung berücksichtigt Leistungen wie Servicegebühren für Kalt- und Warmwasser- sowie Heizkostenabrechnungen, Gerätemieten u. Ä., für das Geschäftsjahr 2019, 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	114.812.940,76	7.220.022,30	6.654.154,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.308.534,07	106.055,18	91.671,98
3. Erhaltene Anzahlungen	15.278.571,87	15.278.571,87	15.593.434,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.525,00	262.525,00	195.268,70
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	120,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.617,82	1.991.617,82	2.509.888,79
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.567,51	121.567,51	123.439,10
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.270.797,50	1.130.857,88	871.463,42
Gesamtbetrag	139.046.554,53	26.111.217,56	26.039.440,62

Verbindlich-keiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Siche-rung [1]
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.812.940,76	7.220.022,30	29.085.707,44	78.507.211,02	114.812.940,76	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.308.534,07	106.055,18	435.090,17	1.767.388,72	2.308.534,07	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.278.571,87	15.278.571,87	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.525,00	262.525,00	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.991.617,82	1.991.617,82	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten gegenüber verbunde-nen Unternehmen	121.567,51	121.567,51	--,--	--,--	--,--	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.270.797,50	4.270.797,50	--,--	--,--	--,--	
Gesamtbetrag	139.046.554,53	29.251.157,18	29.520.797,61	80.274.599,74	117.121.474,83	GPR

[1] GPR = Grundschulden

Über die Sicherung in Form von Grundschulden hinaus wurden für 4 Darlehen in Höhe von T€ 365,3 (Stand zum 31.12.2019) Mietforderungsabtretungen und Bürgschaften als zusätzliche Sicherung gewährt.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr abgegrenzte Zinszahlungen (T€ 1,4) und Tilgungen (T€ 24,0) für das Jahr 2019 sowie laufende Tilgungen für 2020 enthalten.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen T€ 14.490,9 abgerechnete Nebenkosten.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind nachfolgend aufgeführte Beträge enthalten, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind:
Erträge aus

- Eingang auf abgeschriebene Forderungen, Auflösung von Wertberichtigungen T€ 314,3
- Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung T€ 171,6
- Auflösung Sonstige Rückstellung T€ 63,1

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 14.454,4 Instandhaltungsaufwendungen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 4,9 aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Darüber hinaus werden Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von T€ 115,5 ausgewiesen.

Sonstige Angaben

1. Die Neuwoba hat der Sodien ein Darlehen gewährt (Stand 31.12.2019 T€ 138,9). Zu diesem Darlehen wurde zwischen den Beteiligten ein Rangrücktritt vereinbart.

2. 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€ 65,9
   - Bauleistungen von T€ 179,2
   - Kaufverträge von T€ 757,9

3. Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen von Gewerbemietern, Mietern und Wohngemeinschaften gezahlte Mietkautionen in Höhe von T€ 79,8 und von Baurechnungen einbehaltene Garantiebeträge in Höhe von T€ 361,0 geführt.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	2019	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	56,75	1,50
Sozialarbeiter	1,25	1,00
Gesamt	59	2,50

	2018	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	53,75	1,00
Sozialarbeiter	2,00	1,00
Gesamt	56,75	2,00

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	Zugang 2019	Abgang 2019	Ende 2019
9.258	782	712	9.328

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 66,6 erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsdienstes:
   Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
   Hamburg-Mecklenburg-Vorpommern-Schleswig-Holstein
   Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes

   René Gansewig Vorstandssprecher
   Heike Kobarg

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

   Andreas Gudd Vorsitzender
   Erhardt Langhof
   Hendrik Grassel
   Dirk Wegner
   Manfred Reimer
   Wolfgang Kahl
   Lutz Braun, ab 15. Juni 2019
   Eckehard Panner, bis 14. Juni 2019

9. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Neuwoba können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

10. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 18.05.2020 wurden T€ 101,2 in die Gesetzliche Rücklage und T€ 909,9 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Neubrandenburg, den 18.05.2020

René Gansewig Heike Kobarg
Vorstand

DER EINE WARTET, DASS DIE ZEIT SICH WANDELT, DER ANDERE PACKT SIE AN UND HANDELT.

Dante Alighieri

WEITERE INFORMATIONEN

01 Bericht des Aufsichtsrates
02 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Bericht des Aufsichtsrates

ERGEBNIS DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES, DES LAGEBERICHTES UND DER VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES FÜR DAS JAHR 2019 GEMÄSS § 38 DES GENOSSENSCHAFTSGESETZES

Das Jahr 2019 war für die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG mit ihren rund 9.300 Mitgliedern wieder ein gutes Geschäftsjahr.

Zur Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen in Höhe von rd. 17,0 Mio. Euro (Vorjahr ca. 12,7 Mio. Euro) aufgewendet. Weiterhin wurden für 8,0 Mio. Euro Wohnungsankäufe getätigt, darunter 115 in industrieller Bauweise gefertigte Wohnungen in guten Wohnlagen. Darüber hinaus wandte die Genossenschaft für den Neubau und das Geothermieprojekt noch einmal rd. 0,9 Mio. Euro auf.
Insgesamt wurden somit 25,9 Mio. Euro (Vorjahr 17,4 Mio. Euro) in die Entwicklung des Wohnungsbestandes und seines Umfeldes investiert.

Die für die Erhaltung des Wohnungsbestandes elementaren Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen wurden erneut deutlich gesteigert und liegen unverändert über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.
Der Jahresabschluss der Neuwoba weist einen Überschuss von ca. 1,0 Mio. Euro (Vorjahr rd. 1,2 Mio. Euro) aus.

Die Verringerung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf die Veränderung der Ergebnisse der Hausbewirtschaftung (-1,00 Mio. Euro) und der Betreuungstätigkeit (-0,18 Mio. Euro) zurückzuführen, die durch andere Faktoren wie die Verbesserung des Ergebnisses sonstigen Geschäftsbetriebes (+ 0,67 Mio. Euro) nicht vollständig ausgeglichen werden konnten.

Auch die Tochterunternehmen Implabau und Gimpex konnten im Jahr 2019 wieder Jahresüberschüsse erzielen und an die Neuwoba abführen.

Ein positives Jahresergebnis gelang auch wieder der Sodien.

Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands im Jahr 2019

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht. Dieses erfolgte auf der Grundlage regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Die sich aus der Berichterstattung ergebenen Fragen und Probleme sind in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand umfassend behandelt worden.

Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Aufsichtsrat

Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht dem Aufsichtsrat nach deren Aufstellung am 04.05.2020 in elektronischer Form durch Einstellung in das gemeinsame Portal zur Kenntnis gegeben.

Der Aufsichtsrat hat
- den Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019,
- den aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2019 bestehenden Jahresabschluss,
- den Anhang zum Jahresabschluss sowie
- den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses

geprüft.

Aufsichtsrat und Vorstand haben über den Lagebericht, den Jahresabschluss sowie den Anhang und die Verwendung des Jahresüberschusses in ihrer gemeinsamen Sitzung am 18.05.2020 – die aufgrund der coronabedingten Einschränkungen in Form einer Videokonferenz abgehalten wurde – beraten.

Es kann festgestellt werden, dass der Lagebericht, der Jahresabschluss sowie der Anhang den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften entsprechen. Der Lagebericht des Vorstandes vermittelt nach Überzeugung des Aufsichtsrates ein realistisches Bild der Lage in der Neuwoba und geht auf alle wesentlichen Aspekte ein. Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwände gegen den Lagebericht, den Jahresabschluss sowie den Anhang und bestätigt dem Vorstand eine ordnungsgemäße Geschäftsführung.

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. Letztlich zeigt aber die aktuelle Pandemie, dass diese komfortable Situation nur durch eine ständige Beobachtung des Lebensumfeldes und eine konsequente Reaktion auf erkannte Risiken sichergestellt werden kann. Auf das Geschäftsergebnis 2019 hat die aktuelle Pandemie noch keinen Einfluss. Auf dessen Feststellung hingegen schon.

Üblicherweise verbindet der Aufsichtsrat die bei der Prüfung des Jahresabschlusses getroffenen Feststellungen mit Beschlussempfehlungen an die Vertreterversammlung. Nach ausführlicher Abwägung haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht in diesem Jahr jedoch für eine Verschiebung der Ordentlichen Vertreterversammlung in die zweite Jahreshälfte 2020 entschieden.

Maßgeblich für diese Entscheidung ist die Tatsache, dass die in der Verordnung der Landesregierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Übergang nach den Corona-Schutz-Maßnahmen vom 08.05.2020 vorgesehenen Maßnahmen für Veranstaltungen in geschlossenen Räumen gegenwärtig nicht sichergestellt werden können.

In Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtslage wurde es zur Wahrung von Fristen erforderlich, dass durch den Vorstand und Aufsichtsrat bzw. nur durch den Aufsichtsrat auf der gemeinsamen Sitzung am 18.05.2020 folgende Beschlüsse gefasst werden mussten:
1. Beschluss zur Verwendung des Jahresüberschusses (Einstellung in die Ergebnisrücklagen)
2. Feststellungsbeschluss des Jahresabschlusses per 31.12.2019 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht des Vorstandes
3. Beschluss zur Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens per 31.12.2019

Die Beschlüsse sind diesem Bericht als Anlagen beigefügt.

Kein Trick:
Die WEAkids können sich zu allen Jahreszeiten über interessante und spannende Veranstaltungen freuen.

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) für das Jahr 2019 ist mit Ausnahme der Erstellung des abschließenden Prüfberichtes abgeschlossen. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 18.05.2020 hat der VNW die Ergebnisse der Prüfung vorgestellt. Es wurden keine Beanstandungen ausgesprochen. 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 2019 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.

Ausblick

Unsere Genossenschaft ist ein wirtschaftlich gut aufgestelltes Unternehmen. Die Ergebnisse der letzten Geschäftsjahre sind uns Ansporn und Verpflichtung zugleich. Insbesondere im Hinblick auf den anhaltenden – wenn auch unverändert nicht so stark wie prognostizierten – Bevölkerungsschwund in der Stadt Neubrandenburg muss die Neuwoba ihre Strategie jedoch kontinuierlich den sich ständig verändernden Bedingungen anpassen. Nur so kann die Zukunftsfähigkeit der Neuwoba dauerhaft sichergestellt werden.

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.

Zur Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Wohnungsbestandes stehen im Jahr 2020 wieder insgesamt 18,7 Mio. Euro zur Verfügung. Für die Neubautätigkeit sollen davon ca. 2,6 Mio. Euro verwendet werden.
Voraussetzung für so umfangreiche Baumaßnahmen ist jedoch eine stabile Ertrags- und Finanzlage, die die Neuwoba seit Jahren vorzuweisen hat. Im Jahr 2020 wird erneut ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,0 Mio. Euro (Vorjahr 1,0 Mio. Euro) erwartet. Darüber hinaus wird der Finanzmittelbestand jederzeit ausreichend sein, um alle Forderungen zu begleichen. Allerdings sehen wir einem Geschäftsjahr entgegen, dass die Genossenschaft insbesondere im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Umsatzerlöse und der Bewältigung der Folgen der COVID-19-Pandemie vor enorme Herausforderungen stellt.

Neubrandenburg, 05.06.2020

Andreas Gudd
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 (Anlage 2) der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, unter dem Datum vom 18.05.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„BESTATIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 S. 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 dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 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 über die 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 18.05.2020

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg Vorpommern – Schleswig Holstein

Prüfungsdienst

Viemann	Klein
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer“

Impressum

Herausgeber	NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Text	Steffen Media/Sebastian Haerter
Fotos	Neuwoba, Thomas Oppermann, Sebastian Haerter
Gestaltung	Lieps GmbH – Die Werbeagentur lieps.de

Kulturvoll:
Die Region um Neubrandenburg bietet viel zu entdecken. Gemeinsam erkunden wir die kulturellen Schätze.

65 Jahre

NEUWOBA
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 4553-0
Fax 0395 4222050
neuwoba@neuwoba.de
www.neuwoba.de