



NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTS BERICHT 2025

INHALT

I. BERICHT DES VORSTANDES

» 01	Wirtschaftliches Umfeld	05
» 02	Unternehmensgruppe	10
» 03	Wohnungs- und Fremdverwaltung	13
» 04	Vermietung	16
» 05	Bau und Investitionen	18
» 06	Nachhaltigkeit	23
» 07	Personalentwicklung	25
» 08	Soziales Engagement	27

II. DIE GENOSSENSCHAFT

» 01	Neuwoba auf einen Blick	32
» 02	Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung	34
» 03	Organe der Genossenschaft – Aufsichtsrat der Neuwoba	38

III. LAGEBERICHT

» 01	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	40
» 02	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	43
	02.1 Vermögenslage	43
	02.2 Finanzlage	44
	02.3 Ertragslage	45
» 03	Risiko und Chancenbericht	46
	03.1 Risiken der künftigen Entwicklung	46
	03.2 Chancen der künftigen Entwicklung	49
» 04	Prognosebericht	50

IV. JAHRESABSCHLUSS

» 01	Bilanz	52
» 02	Gewinn- und Verlustrechnung	54
» 03	Anhang	55

V. WEITERE INFORMATIONEN

» 01	Bericht des Aufsichtsrates	69
» 02	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	72

Liebe Mitglieder der Neuwoba,
liebe Geschäftspartner und
Freunde der Genossenschaft,

Die vergangenen Jahrzehnte waren geprägt von vielfältigen technologischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, die unseren Alltag und unsere Arbeitswelt spürbar verändert haben. Diese Entwicklungen verlaufen heute schneller als früher – ob in der Energieversorgung, der Digitalisierung oder in der Art, wie wir wohnen und wirtschaften. Für uns bedeutet das, aufmerksam zu bleiben, Veränderungen früh zu erkennen und Chancen verantwortungsvoll zu nutzen.

Als Genossenschaft können wir diese Entwicklungen nicht vorwegnehmen – aber wir können mutig, lernbereit und offen für neue Wege sein. Genau das tun wir: Wir prüfen neue Technologien sorgfältig, setzen Pilotprojekte auf und entwickeln Lösungen, die zu unseren Quartieren und zu den Bedürfnissen unserer Mitglieder passen. Besonders im Bereich der erneuerbaren Energien haben wir in den vergangenen Jahren wichtige Schritte unternommen. Die umweltfreundliche Energieerzeugung ist nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll geworden. Deshalb haben wir bewusst alle Optionen betrachtet und die vielversprechendsten Ansätze für erste Projekte ausgewählt.

» Die umweltfreundliche
Energieerzeugung ist
nicht nur ein Beitrag
zum Klimaschutz,
sondern auch
wirtschaftlich
sinnvoll geworden.

Wir sind überzeugt, dass wir unseren Mitgliedern damit ein Stück Energiesicherheit zurückgeben und zugleich helfen können, den Kostendruck langfristig zu mindern.

Das Jahr 2025 war weiterhin geprägt von Klimawandel, steigenden Energiepreisen und einer wirtschaftlich unsicheren Gesamtlage. Diese Rahmenbedingungen haben viele Entscheidungen beeinflusst und uns gefordert, pragmatisch und zugleich vorausschauend zu handeln. Gerade in solchen Zeiten zeigt sich die Stärke des genossenschaftlichen Prinzips: gemeinschaftlich denken, Verantwortung teilen und Lösungen entwickeln, die für unsere Mitglieder tragfähig sind. Wie wir die Herausforderungen dieses Berichtsjahres im technischen, baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Bereich gemeistert haben, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Ihr Vorstand

René Gansewig

Falk Offer



BERICHT DES VORSTANDES

- » **01** Wirtschaftliches Umfeld
- » **02** Unternehmensgruppe
- » **03** Wohnungs- und Fremdverwaltung
- » **04** Vermietung
- » **05** Bau und Investitionen
- » **06** Nachhaltigkeit
- » **07** Personalentwicklung
- » **08** Soziales Engagement



»01

WIRTSCHAFTLICHES
UMFELD



» Neubrandenburg hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als lebendige und lebenswerte Stadt behauptet.

Unsere Heimatstadt ist für uns ein Raum der Möglichkeiten und zugleich ein Ort, dem wir uns verpflichtet fühlen, für den wir als Teil der Stadtgesellschaft und Stadtgeschichte besondere Verantwortung übernehmen. Hier sind wir Impulsgeber, Entwickler, Gestalter und Bewahrer, hier leben und arbeiten unsere Mitglieder und Mitarbeiter.

Im Herzen der Mecklenburgischen Seenplatte, in Deutschlands größtem Landkreis, liegt die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Mit 63.895 Einwohnern ist sie die drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern und eines von vier Oberzentren im Land. Ihr Einzugsgebiet umfasst 246.318 Personen.

Überregional bekannte Veranstaltungsorte wie die Konzertkirche, das Haus der Kultur und Bildung oder das Neubrandenburger Schauspielhaus sowie verschiedene Veranstaltungshighlights in den Bereichen Sport, Musik, Kultur locken Besucher aus Berlin, Stettin, Hamburg oder Leipzig in die Stadt. Mit dem Tollensesee im Stadtgebiet, den vier Toren und der historischen Wallanlage aus der Epoche der norddeutschen Backsteingotik ist Neubrandenburg auch ein touristischer Anziehungspunkt. Neben zahlreichen Tagestouristen zählte die Statistik zuletzt 74.713 Übernachtungen.

Als wichtiger Industriestandort im Nordosten haben sich in der Kreisstadt Neubrandenburg mehrere namhafte Unternehmen wie die Webasto SE, General Dynamics European Land Systems, Spheros oder die Weber Maschinenbau GmbH angesiedelt. Weitere bedeutende Arbeitgeber finden sich im Dienstleistungssektor und in der Gesundheitswirtschaft. Mit ca. 3.000 Beschäftigten ist das Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum der größte Arbeitgeber.

Insgesamt ist die Vier-Tore-Stadt Arbeitsort für 32.008 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, 15.563 Menschen pendeln werktags aus dem Umland in die Stadt. Die Industrie und Handelskammer verzeichnet 2.529 Unternehmen, hinzu kommen 552 Handwerksbetriebe.

Neubrandenburg hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als lebendige und lebenswerte Stadt behauptet. Gleichzeitig zeigt die demografische Entwicklung deutliche Veränderungen: „Der Anteil der über 65-Jährigen ist seit 1990 von 6 % auf 29,7 % gestiegen.“ Damit nimmt die Zahl der Erwerbsfähigen ab, während der Bedarf an Pflege steigt. „4,9 % der Neubrandenburger sind 85 Jahre oder älter.“ Diese Entwicklung stellt Stadt und Wohnungswirtschaft vor langfristige Aufgaben, die vorausschauend gestaltet werden müssen.

Schon vor neun Jahren haben wir auf diesen Trend reagiert und mit der SODIEN Soziale Dienste GmbH ein Tochterunternehmen gegründet, das dieser Entwicklung Rechnung trägt. Durch ein breitgefächertes Angebot aus ambulanter oder teilstationärer Pflege und Betreuung ermöglichen wir unseren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnen innerhalb unserer Genossenschaft.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre, vom Klimawandel bis zu Energiekrisen, haben gezeigt, wie wichtig eine vorausschauende und gemeinschaftliche Wärmeplanung ist. Stadt, Wohnungswirtschaft und Energieversorger haben diese Zeichen der Zeit erkannt und die kommunale Wärmeplanung gemeinsam vorangebracht. Mitte 2025 wurde der Transformationsplan Fernwärme vorgestellt, der eine künftig weitgehend CO₂-neutrale Versorgung durch Solarthermie, Wärmepumpen und Geothermie vorsieht, ergänzt durch ein großes Speicherbecken. Auch erste geothermische Ansätze aus unserer Genossenschaft flossen in diesen Prozess mit ein.

Um die Energiekosten für unsere Mitglieder bezahlbar zu halten, beschäftigen wir uns darüber hinaus schon seit geraumer Zeit mit eigenen Pilotprojekten. Kombinationen aus Photovoltaik und Wärme-

pumpen, Batteriespeichern und/oder Power-to-Heat-Anlagen ermöglichen eine dezentrale Energieerzeugung dort, wo sie gebraucht wird – in den Häusern und Quartieren.

Als Rahmen für die schrittweise Dekarbonisierung unserer Wärmeversorgung dient der Neuwoba-Standard „Niedertemperatur ready“. Er definiert die Anforderungen an Heizungsanlagen, Hausanschlusstationen und Verbrauchssteuerung, um künftig den breiten Einsatz emissionsarmer Technologien zu unterstützen. In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Bestände von Einrohr- auf Zweirohrsysteme umgestellt. Auf dieser Grundlage kamen 2025 weitere Maßnahmen wie digitalisierte Hausanschlusstationen und eine datenbasierte Optimierung des Verbrauchs hinzu. Die Umstellung wird in den kommenden Jahren schrittweise fortgesetzt. Die daraus erwarteten Energieeinsparungen sollen langfristig zu niedrigeren Kosten für unsere Mitglieder führen.

In erster Linie unseren Genossenschaftsmitgliedern verpflichtet, verlieren wir jedoch nie das Wohl unserer Heimatstadt aus den Augen. Als Wohnungsanbieter, Servicedienstleister und Arbeitgeber ist es uns als Unternehmensgruppe stets ein Anliegen, uns für die Stadt und ihre Menschen zu engagieren sowie Verantwortung für ihren weiteren Werdegang zu übernehmen. Als Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) wollen wir aber auch überregional und deutschlandweit zu neuen Impulsen in der Wohnungswirtschaft beitragen, indem wir unsere in Neubrandenburg entwickelten Ideen und Konzepte weitergeben.



»02

UNTERNEHMENS GRUPPE

Die Neuwoba-Unternehmensgruppe bleibt auch 2025 ein starker und verlässlicher Partner für gutes, bezahlbares Wohnen in Neubrandenburg. Der genossenschaftliche Gedanke prägt unser Handeln: Im Mittelpunkt stehen die Mitglieder und ihre Wohn- und Lebensqualität. Zum Jahresende 2025 zählte die Genossenschaft 9.570 Mitglieder und betreute damit eine große und gewachsene Gemeinschaft.

Mit ihren unterschiedlichen Geschäftsfeldern sorgt die Unternehmensgruppe dafür, dass Wohnen, Bewirtschaftung, Pflege, Service und soziale Unterstützung eng miteinander verzahnt sind und die Mitglieder der Genossenschaft sich unter dem Dach der Neuwoba gut aufgehoben fühlen.

Im Berichtsjahr bewirtschaftete die Neuwoba 8.975 eigene Wohnungen, 83 Gewerbeeinheiten; zusätzlich verwaltete sie 1.627 Wohnungen im Fremdbestand. Die kontinuierliche Bestandspflege, Modernisierung und Weiterentwicklung des Woh-

nungsbestands mit Fokus auf technische Modernisierung und Energieeffizienz wurden 2025 konsequent fortgesetzt. Damit schafft die Genossenschaft die Grundlage für dauerhaft attraktives und sicheres Wohnen.

Auch die Tochtergesellschaften leisten hierzu wichtige Beiträge. Gimpex unterstützt die Neuwoba mit technischen und handwerklichen Dienstleistungen, Implabau steht für Bau- und Modernisierungsleistungen und SODIEN ergänzt den Verbund um Pflege, Betreuung und soziale Dienste. Durch die enge Zusammenarbeit innerhalb der Unternehmensgruppe können Prozesse effizient gestaltet, Leistungen schnell abgestimmt und Bedarfe unserer Mitglieder flexibel aufgenommen werden. So verbindet die Neuwoba-Unternehmensgruppe wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung und schafft die Voraussetzungen für ein lebendiges Miteinander in unseren Quartieren.



Die Neuwoba bewirtschaftete 8.975 eigene Wohnungen, 83 Gewerbeeinheiten und verwaltete 1.627 Wohnungen im Fremdbestand.





» Ein Schwerpunkt liegt in der Planung, Vorbereitung und Baubetreuung von Maßnahmen im Wohnungsbestand.

Implabau

Die IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH ist innerhalb der Neuwoba-Unternehmensgruppe für die bauliche Entwicklung und Umsetzung zentraler Maßnahmen verantwortlich. Als Tochterunternehmen der Neuwoba begleitet sie Modernisierungen, Instandsetzungen und Neubauprojekte mit technischer Kompetenz, praktischer Erfahrung und engem Bezug zum Bestand.

Ein Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Planung, Vorbereitung und Baubetreuung von Maßnahmen im Wohnungsbestand. Dazu gehören die Abstimmung von Bauabläufen, die Koordination von Fachfirmen, die Begleitung der Herrichtung von Leerwohnungen sowie die Umsetzung einzelner Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben. Auch die Beantragung von Fördermitteln und die wirtschaftliche Steuerung von Bauprojekten zählen zu den wesentlichen Aufgaben der Implabau.

Im Jahr 2025 wurde die bauliche Entwicklung in mehreren Projekten konsequent fortgeführt. Dabei standen insbesondere die Modernisierung technischer Anlagen sowie die schrittweise Weiterentwicklung des Bestands im Mittelpunkt. Mit dem Einsatz innovativer Lösungen und der engen Zusammenarbeit mit den beteiligten Partnern leistete die Implabau erneut einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestands der Neuwoba.

Die Anforderungen im Bauwesen bleiben dabei hoch. Steigende technische und regulatorische Anforderungen, anspruchsvolle Förderbedingungen sowie die Verfügbarkeit qualifizierter Fachfirmen prägen die Arbeit zunehmend. Um diesen Herausforderungen auch künftig sicher begegnen zu können, setzt die Implabau auf fachliche Weiterentwicklung, interdisziplinäre Zusammenarbeit und den gezielten Ausbau eigener Kompetenzen. So bleibt sie ein verlässlicher Partner für die bauliche Entwicklung innerhalb der Neuwoba-Unternehmensgruppe.

Gimpex

Die Gimpex Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH ist innerhalb der Neuwoba-Unternehmensgruppe ein zentraler Partner für die Pflege, Wartung und Instandsetzung der genossenschaftlichen Wohnanlagen. Zum Leistungsspektrum gehören Hauswart- und Handwerksleistungen, Gebäudereinigung, Grünflächenpflege, Messdienstleistungen, technische Hausanlagen sowie der Betrieb von Gästewohnungen in Neubrandenburg.

Im Geschäftsjahr 2025 zeigte sich die Gimpex erneut als verlässlicher Partner mit einem breit aufgestellten Leistungsportfolio. Die Mitarbeitenden der Handwerksbereiche waren im Wohnungsbestand der Neuwoba neben der Herrichtung von Leerwohnungen, bei wohnumfeldverbessernden Maßnahmen sowie bei Havarieeinsätzen und Instandsetzungen tätig. Der Bereich Elektro übernahm dabei die Wartung technischer Systeme, Reparaturen sowie die Erneuerung elektrischer Anlagen. Der Hauswartservice ergänzte die tägliche Bewirtschaftung der Bestände und stand in engem Kontakt mit Mitgliedern und Wohnungsverwaltern. Er übernahm Objektkontrollen mit Blick auf Verkehrssicherung, Ordnung und Sauberkeit vor und in den Wohngebäuden. Zugleich leisteten die Bereiche Türen- und Fensterservice, Malerarbeiten, Gebäudereinigung und Grünlandpflege 2025 einen wichtigen Beitrag zur Qualität und Funktionsfähigkeit des Bestands. Die Treppenhaus- und Objektreinigung umfasste unter anderem 3.011 Haushalte in der wöchentlichen Treppenreinigung; in der Grünlandpflege wurden die saisonale Pflege der Außenanlagen sowie der Winterdienst in den Stadtgebieten Datzeberg und Reitbahnviertel zuverlässig übernommen. So trägt Gimpex nicht nur operativ zur Bewirtschaftung der Bestände bei, sondern auch wesentlich zu einem gepflegten Erscheinungsbild und einer hohen Wohnqualität in den Quartieren.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Versorgung und technischen Bewirtschaftung: Im Jahr 2025 betrieb Gimpex drei eigene und fünf gemietete Heizstationen für die Wärmeversorgung von Neuwoba-Gebäuden. Zudem lieferte das Unternehmen Materialien für Modernisierungsmaßnahmen und die Herrichtung von Leerwohnungen, etwa Fliesen für Küchen- und Badsanierungen. Durch diese enge Verzahnung mit der Neuwoba wird eine schnelle, flexible und qualitativ hochwertige Umsetzung der Leistungen ermöglicht.

Auch wirtschaftlich entwickelte sich Gimpex positiv. Der Umsatz lag 2025 bei 7.617,7 T€ und damit 2,6 % über dem Vorjahreswert. Für die Zukunft setzt Gimpex weiterhin auf Digitalisierung: Mit der neuen ERP-Software wurde eine prozessorientierte Komplettlösung etabliert, die die Auftragsbearbeitung effizienter macht. Ergänzend unterstützt ein digitales Fahrtenbuch den Fuhrparkmanager bei der Dokumentation und Auswertung der Fahrzeugkosten. Zugleich bleibt die Ausbildung ein zentrales Zukunftsthema: Das Ausbildungszentrum wurde 2025 zum zehnten Mal in Folge als „Top-Ausbildungsbetrieb“ ausgezeichnet.



Clip
Ausbildungsmesse vocatium



Sodien

Die SODIEN Soziale Dienste GmbH ist der soziale Dienstleister der Neuwoba-Unternehmensgruppe und ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur im Verbund. Ihr Auftrag ist es, Mitglieder, Bewohner, Patienten und Klienten in unterschiedlichen Lebenslagen zu begleiten, Sicherheit zu geben und soziale Teilhabe zu fördern. Dabei versteht sich Sodien als verlässliche Ergänzung zur wohnungswirtschaftlichen Arbeit der Neuwoba und trägt dazu bei, genossenschaftliche Werte im Alltag mit konkreten Hilfen zu verbinden.

Zu den Schwerpunkten gehören die häusliche Pflege, die Tagespflege in der Seelenbinderstraße sowie die Betreuung in den ambulant betreuten Wohngemeinschaften „Ahlershaus“, „Gebrüder-Boll-Haus“ und „Kranichhaus“. Ergänzend unterstützt Sodien mit individueller sozialer Beratung, Fallmanagement und Einzel-fallhilfen und bei der Stabilisierung schwieriger persönlicher Lebenssituationen. Zur Erhaltung

des Wohnraums und zum Ausgleich von Rückständen werden zielgerichtete Beratungsleistungen, individuelle Lösungsansätze sowie Hilfestellung bei der Beantragung finanzieller Unterstützung bei den zuständigen Behörden nachhaltig sichergestellt. Auch die Begleitung ausländischer Mitglieder und Mieter sowie Dolmetsch- und Vermittlungsleistungen gehören zum Aufgabenprofil.

Die Arbeit der Sodien ist von einem hohen Qualitätsanspruch und einer zugewandten Haltung geprägt. Im Mittelpunkt stehen Selbstbestimmung, Versorgungssicherheit und die Möglichkeit aktiver gesellschaftlicher Teilhabe. Die Angebote richten sich an pflege- und hilfebedürftige Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebenssituationen und werden kontinuierlich weiterentwickelt, um auf veränderte Anforderungen flexibel reagieren zu können.

Für die kommenden Jahre bleibt Sodien wirtschaftlich solide aufgestellt und wird ihre Rolle als verlässlicher Partner innerhalb der Neuwoba-Unternehmensgruppe weiter ausbauen. Ziel ist es, die sozialen Angebote im Quartier eng mit der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft zu verzahnen und die Menschen in ihrem Alltag auch künftig bedarfsgerecht zu unterstützen.

» Ziel ist es, die sozialen Angebote im Quartier eng mit der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft zu verzahnen.



»03

WOHNUNGS-
UND
FREMDVERWALTUNG

Die Wohnungs- und Fremdverwaltung ist für die Neuwoba ein zentraler Baustein der Bewirtschaftung unserer Wohnquartiere. Im Jahr 2025 stand die Weiterentwicklung des eigenen Bestands ebenso im Fokus wie die verlässliche Betreuung von Mitgliedern, Mietern und Wohneigentumsgemeinschaften. Dabei zeigte sich erneut, wie wichtig persönliche Ansprechpartner, gute Quartierskenntnisse und eine enge Abstimmung mit den übrigen Fachbereichen für eine stabile und serviceorientierte Verwaltung sind.

Im Berichtsjahr prägten neben laufenden Verwaltungsaufgaben auch personelle Veränderungen, insbesondere im Zuge der Altersnachfolge, die Arbeit in der Wohnungsverwaltung und Betriebskostenabrechnung. Gleichzeitig wurden wichtige Projekte im Bestand weiter vorangetrieben. Dazu zählten die Neubauvorhaben in der Robert-Koch-Straße 43–47 und in der Stavener Straße 54b sowie komplexe Modernisierungen in der Neustrelitzer Straße 99, im Reitbahnweg 54–60, in der Max-Adrion-Straße 9–11 und im Sabeler Weg 19–21 in Burg Stargard. Darüber hinaus wurden die Liegenschaften in der Eichenstraße 2–8, 10–16 mit neuen technischen Anlagen modernisiert. Auch kleinere und größere Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds wurden fortgeführt,

etwa die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, die Sanierung von Hausaufgängen und neue Müllplatzeinhausungen auf dem Datzeberg sowie im Reitbahnviertel.

Die Zahlen zeigen den hohen Umfang der Aufgaben in diesem Bereich. Zum 31.12.2025 bewirtschaftete die Neuwoba 8.975 eigene Wohnungen und verwaltete zusätzlich 1.627 Wohnungen im Fremdbestand, darunter 23 Wohnungseigentümergeinschaften. Zum Verwaltungsportfolio gehörten darüber hinaus 73 Garagen, 1.224 Stellplätze und 83 Gewerbeeinheiten. Im Jahresverlauf wurden zudem für 358 Liegenschaften die Betriebskostenabrechnungen erstellt und 11.790 Instandhaltungsaufträge erfasst. Diese Werte zeigen die hohe Bedeutung eines leistungsfähigen Verwaltungsbereichs für die laufende Bewirtschaftung des Bestands.

Ein wichtiges Thema bleibt die Digitalisierung und Standardisierung von Verwaltungsprozessen. Durch die konsequente Weiterentwicklung der eigenen Messdienstleistung zusammen mit der Gimpex werden Service und Effizienz weiter verbessert. Auch die Einführung moderner Arbeitsprozesse und die fortlaufende Qualifizierung der Mitarbeitenden bleiben zentrale Voraussetzungen, um die steigenden Anforderungen in der Wohnungs- und Fremdverwaltung verlässlich zu erfüllen.

Für 2026 setzt die Neuwoba den eingeschlagenen Weg fort und konzentriert sich stärker auf den eigenen Bestand. Die Reduzierung der Fremdverwaltung soll dazu beitragen, Kapazitäten gezielt auf die Entwicklung der eigenen Wohnquartiere zu bündeln. Gleichzeitig stehen weitere Modernisierungen, die Fortführung der Neubauprojekte sowie die Verbesserung digitaler Prozesse im Mittelpunkt, um den Mitgliedern auch künftig eine stabile, moderne und serviceorientierte Verwaltung zu bieten.

» Die Wohnungs- und Fremdverwaltung ist für die Neuwoba ein zentraler Baustein der Bewirtschaftung unserer Wohnquartiere.





»»04

VERMIETUNG

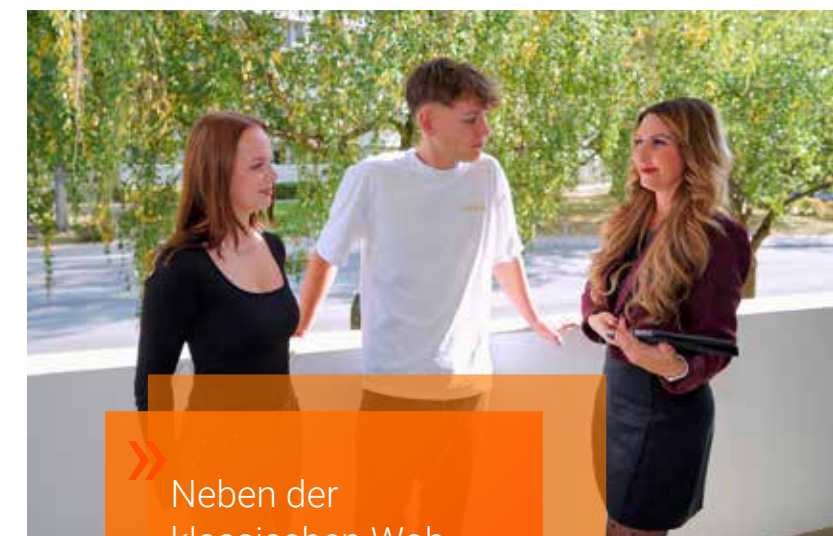
Die Vermietung ist für die Neuwoba ein zentraler Bestandteil der Bestandssicherung und des bezahlbaren Wohnens. Die personelle Struktur des Teams entwickelte sich 2025 weiterhin stabil. Zugleich zeigte sich erneut, wie wichtig eine gute Mischung aus persönlicher Beratung, digitalen Vermarktungsinstrumenten und enger Abstimmung mit den Fachbereichen ist, um Wohnungen schnell und passgenau zu vermitteln.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb hoch. Zum 31.12.2025 lag der Leerstand bei 2,25 % und damit weiterhin im Rahmen der Mobilitätsreserve. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,45 € je Quadratmeter und unterstreicht den Anspruch der Neuwoba, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Im Jahresverlauf wurden 21.228 Wohnungsangebote erstellt, aus denen 1.654 Besichtigungen in leerstehenden Wohnungen und 886 Vertragsabschlüsse resultierten. Zusätzlich wurden rund 1.800 laufend suchende Mietinteressenten betreut. Besonders gefragt blieb die Vermietung an jüngere Zielgruppen: Die meisten Vertragsabschlüsse entfielen auf die Altersgruppe unter 25 Jahren, gleichzeitig zeigte sich hier auch die höchste Fluktuation.

Ein weiterer Schwerpunkt bildete die Vermarktung der Neubauvorhaben in der Stavener Straße und in der Robert-Koch-Straße. Für diese Projekte wurden gemeinsam mit einer Marketingagentur eigene Landingpages entwickelt, um Interessenten gezielt anzusprechen und die Vermietung der neuen Wohnungen zu unterstützen. Auch die etablierten Online-Besichtigungen wurden weiterhin gut angenommen und erwiesen sich besonders für Interessenten aus dem Umland oder aus anderen Bundesländern als hilfreiches Instrument. Zum 01.05.2025 wurde außerdem die Stellplatz- und Garagenvermietung aus der Wohnungsverwaltung in den Fachbereich Vermietung überführt.

Neben der klassischen Wohnungsvermietung steht die nachhaltige Belegung weiterhin im Fokus. Insbesondere die Vermietung von Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein erfordert eine intensive Beratung und enge Begleitung der Mietinteressenten. Auch strukturell leerstehende Gewerbeeinheiten werden daraufhin geprüft, ob eine Umnutzung in Wohneinheiten sinnvoll ist, um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Für die kommenden Jahre setzt die Neuwoba auf die weitere Digitalisierung der Vermietungsprozesse. Mit der Einführung einer neuen Vermietungssoftware im Jahr 2026 sowie der geplanten digitalen Signatur sollen Vertragsabschlüsse künftig schneller, medienbruchfrei und mit automatisierten Workflows bearbeitet werden. Damit wird die Vermietung weiter modernisiert und der Service für Interessenten und Mitglieder spürbar verbessert.



» Neben der klassischen Wohnungsvermietung steht die nachhaltige Belegung weiterhin im Fokus.



»05

BAU UND INVESTITION

Im Jahr 2025 haben wir unser Bau- und Modernisierungsprogramm erfolgreich vorangetrieben und wichtige Projekte in unseren Quartieren umgesetzt. Insgesamt investierten wir 30,7 Mio. Euro – 11 Mio. Euro in den Neubau und 19,7 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandsetzung unseres Bestands. Damit stärken wir die Qualität unserer Wohnanlagen, schaffen neuen Wohnraum und entwickeln unsere Gebäude technisch und energetisch weiter. Unser Ziel bleibt dabei klar: eine verlässliche, zeitgemäße und bezahlbare Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder, heute und in Zukunft.

Neustrelitzer Straße 99

Das Hochhaus im denkmalgeschützten Gebäudeensemble in der Neustrelitzer Straße wurde umfassend modernisiert, auf Grundlage eines mit der Denkmalbehörde abgestimmten Konzepts, das bereits bei den Nachbargebäuden Anwendung fand. Im Zuge der Innensanierung wurden neben der Strangertüchtigung insbesondere die Bäder erneuert. Zudem erfolgten der Ausbau der Keller, die Instandsetzung von Treppenhäusern, Fluren und Eingangsbereichen sowie die technische Aufwertung der Aufzüge. Die Heizungsanlage wurde auf ein 2-Rohrsystem umgerüstet, ergänzt durch eine digitale Hausanschlussstation. Auch der Giebel erhielt eine neue Dämmung. Balkone und Fassade wurden denkmalgerecht saniert. Eine digitale Schautafel und ein modernes Schließsystem runden die bauliche Aufwertung ab.



Clip
Baumaßnahmen in der
Neustrelitzer Straße



Neustrelitzer Straße 99

Liselotte-Herrmann-Straße 40-46

Schwerpunkt der Arbeiten bildete die Sanierung der Kellerniedergänge. Darüber hinaus wurden Treppenhäuser, Kellerflure und Gemeinschaftsräume malermäßig instandgesetzt, eine Müll- und Fahrradeinhausung geschaffen sowie die Außenanlagen erneuert. Die Maßnahmen dienen der Substanzerhaltung und der funktionalen Verbesserung.



Liselotte-Herrmann-Straße 40-46



Birkenstraße 2-8

Max-Adrion-Straße 9-11

Neben der geplanten Strangsanierung und der Erneuerung der Elektrounterverteilung setzten wir erstmals auf eine Badsanierung in Modulbauweise. Die Umrüstung auf ein 2-Rohr-Heizungssystem und intelligente Hausanschlussstationen schaffen die technischen Voraussetzungen für einen künftig effizienteren Betrieb. 20 Wohnungen erhielten neue Balkone, bestehende Balkone wurden im Zuge der Fassadengestaltung instandgesetzt. Auch die Außenanlagen wurden aufgewertet und um einen neuen Spielplatz ergänzt. Eine Fahrradeinhausung rundet das Ergebnis ab.

Birkenstraße 2-8

Nach der Sanierung von drei Häusern in der Birkenstraße wurde die Gesamtmaßnahme durch den Neubau einer Stellplatzanlage mit 22 Pkw-Stellplätzen ergänzt. Zusätzlich wurde eine erste Wallbox installiert, und die technischen Voraussetzungen für weitere Wallboxen wurden geschaffen, um perspektivisch Ladeinfrastruktur anbieten zu können.



Max Adrion 9-11



Reitbahnweg 54-60

Reitbahnweg 54-60

Fassadengestaltung und Balkonnachrüstung verliehen dem Wohnhaus im Reitbahnweg ein neues Erscheinungsbild. Im Inneren wurden Stränge, Küchen und Bäder von 42 Wohnungen saniert sowie Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche instandgesetzt. Durch die Umrüstung der Heizungsanlage und die Installation einer digitalen Hausanschlussstation wurde die technische Grundlage für einen zeitgemäßen und stabilen Anlagenbetrieb geschaffen. Neben frischer Fassadenfarbe und zehn neuen Balkonen profitieren die Bewohner außerdem von einer neugestalteten Außenanlage mit Hofeinfassung und eingehaustem Müllplatz.



Clip
Baumaßnahmen im Reitbahnweg

Eichenstraße 2-8 und 10-16

Im Mittelpunkt der Maßnahmen standen die Steigerung der Energieeffizienz sowie ein Wärmepumpen-Pilotprojekt. Die Gebäude wurden technisch auf den Standard „Niedertemperatur ready“ vorbereitet. Das Gebäude 10-16 erhielt zusätzlich einen Batteriespeicher und eine Photovoltaikanlage. Die Anlage dient der Erprobung eines Wärmepumpensystems und hat Pilotcharakter.

Sabeler Weg 19-21

Auch in Burg Stargard wurde ein Pilotprojekt umgesetzt. Im Sabeler Weg 19-21 werden die Wärmepumpen über eine Photovoltaikanlage an Giebel und Balkonen gespeist. Sie ersetzen die bisherige Wärmeversorgung durch Nachtspeicheröfen. Ein Batteriespeichersystem sorgt dafür, dass überschüssiger Strom zwischengespeichert und über Nacht oder bei bewölktem Himmel wieder abgegeben werden kann. Zeitgleich mit den Installationsarbeiten erfolgte eine grundlegende Innenmodernisierung, die Nachrüstung von 20 Balkonen sowie die Neugestaltung der Außenanlagen.



Sabeler Weg 19-21

Neubauprojekte

Zwei Neubauprojekte standen 2025 im Fokus und tragen dazu bei, das Wohnungsangebot in unseren Quartieren weiter zu erweitern. Beide Vorhaben entstehen mit einem klaren Blick auf zeitgemäße Ausstattung, energieeffiziente Technik und ein attraktives Wohnumfeld. Unterstützt durch eine Förderung aus dem Landesprogramm „Wohnungsbau Sozial“ schaffen wir dabei auch Wohnraum für Mieter mit niedrigem und mittlerem Einkommen.

Stavener Straße 54b

In der Ihlenfelder Vorstadt entstehen 19 neue Genossenschaftswohnungen. Der Baubeginn erfolgte im März 2025. Für die Wärmeversorgung setzen wir auf das Zusammenspiel von Wärmepumpen und Photovoltaik, das eine energieeffiziente Bereitstellung von Heizenergie ermöglicht. Ergänzend kommt ein Batteriespeicher zum Einsatz, der die Eigenstromnutzung optimiert. Eine Fußbodenheizung verteilt die Wärme gleichmäßig in allen Wohnungen und sorgt für ein modernes und komfortables Wohnambiente. Terrassen und Balkone sowie ein Aufzug und Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.



Clip
Fördermittel für die
Stavener Straße

Robert-Koch-Straße 43-47

Im dreiteiligen Gebäudeensemble entstehen seit Anfang August vergangenen Jahres 98 moderne Zwei- bis Vierraumwohnungen für die Oststadt. Für die Wärmeversorgung kommt ein System aus Wärmepumpen und Photovoltaik zum Einsatz, das die benötigte Heizenergie zuverlässig bereitstellt

und den Einsatz externer Energiequellen reduziert. Auch hier wird ein Batteriespeicher integriert, der die Energieeffizienz des Gesamtsystems weiter erhöht.

Zwei große unterirdische Zisternen fangen Regenwasser auf und stellen es für die Bewässerung der großzügig geplanten Außenanlage bereit.

Die Wohnungen werden komfortabel per Aufzug erreichbar sein und erhalten einen modernen, teilweise barrierefreien Zuschnitt mit vielen Fenstern. Balkone oder Terrassen sowie Stellplätze sind ebenfalls vorgesehen.

Die Fertigstellung der ersten beiden Häuser erfolgt im 3. Quartal 2026, das dritte Haus soll im Frühjahr 2027 bezugsfertig sein.



Clip
Tag der Baustelle in der
Robert-Koch-Straße



Die Neuwoba versteht Nachhaltigkeit als ganzheitlichen Auftrag, mit dem Ziel, Wohnraum wirtschaftlich, zukunftsfähig und verantwortungsvoll zu sichern und darüber hinaus sozial Verantwortung zu übernehmen.

Im Berichtsjahr standen die Weiterentwicklung des Bestands, der Ausbau erneuerbarer Energien und die technische Modernisierung im Mittelpunkt. Ein wesentliches Leuchtturmprojekt war die Eichenstraße 10–16, wo eine PV-Anlage mit 33,6 kWp und ein Batteriespeicher mit 19,6 kWh installiert wurden. Ergänzt wurde das System um eine 21-kW-Power-to-Heat-Anlage, welche 2026 in Betrieb genommen wird und den überschüssigen Strom in Wärme umwandelt. Durch die neue Lastabfangung im Drempelbereich konnte auf eine aufwendige Stahlkonstruktion auf dem Dach verzichtet werden. Die Fernwärmestation wurde erneuert. Für das Jahr 2026 ist die Ergänzung um weitere vier Wärmepumpen vorgesehen.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein war die Inbetriebnahme der ersten Wärmepumpe in Burg Stargard. Im Sabeler Weg 19–21 wurden die alten Nachtspeicherheizungen demontiert und durch zwei Wärmepumpen ersetzt, die durch erneuerbare Energien betrieben werden. Die Anlage wird durch eine PV-Anlage mit 34,68 kWp sowie einen Batteriespeicher mit 19,6 kWh unterstützt. Die neuen Heizkörper sind auf niedrige Vorlauftemperaturen ausgelegt und unterstützen den effizienten Betrieb der Wärmepumpen. Über eine spezielle Kaskadenanordnung der Stromzähler wird der PV-Strom effizient eingebunden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer in den Wohnungen.

Auch die Heizungsumrüstung im Bestand wurde konsequent fortgeführt. Die Umstellung von Einrohr- auf Zweirohr-Heizungssysteme inklusive neuer Hausanschlussstationen leistet einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung. Nach Angaben aus der Zuarbeit wird eine deutliche Energieeinsparung erwartet. Gleichzeitig unterstützt die

Maßnahme das Ziel, Betriebskosten zu senken und die Versorgung langfristig effizienter aufzustellen. Für mehrere Liegenschaften wurden die Umrüstungen zudem über das BAFA-BEG-EM-Programm gefördert.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Digitalisierung der technischen Infrastruktur. Rund 99 % der Hausanschlussstationen wurden 2025 digitalisiert. Damit schafft die Neuwoba bessere Voraussetzungen für eine effiziente Betriebsführung, optimierte Steuerung und künftige technische Weiterentwicklungen. Im Bereich E-Mobilität wurden zudem 2 Ladesäulen mit je 2 Ladepunkten jeweils eine in der Birkenstraße 2–8 und im Reitbahnweg 19 errichtet.

Neben dem Bestand rücken auch Neubau und Stadtentwicklung stärker in den Fokus nachhaltigen Handelns. Für 2026 sind unter anderem die Ausstattung der drei Neubauhäuser in der Robert-Koch-Straße mit PV-Anlagen und Wärmepumpenkaskaden sowie die Übergabe der Stavener Straße 54b mit 100 % Wärmepumpe und PV-Anlage vorgesehen.

Ein wichtiges Zukunftsthema bleibt die Geothermie. Das Projekt konnte erfolgreich in die kommunale Wärmeplanung integriert werden; weitere Gespräche mit der neu.sw laufen bereits. So verbindet die Neuwoba technische Modernisierung mit sozialen und wirtschaftlichen Aspekten.





Die Personalentwicklung ist für die Neuwoba ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmens- und Qualitätsentwicklung. Mit einem starken Team aus insgesamt 262 Mitarbeitenden in der Unternehmensgruppe zum 31.12.2025, davon 62 bei der Neuwoba selbst, 122 bei Gimpex, 19 bei Implabau und 59 bei Sodien, sichern wir die vielfältigen Aufgabenbereiche des Unternehmens verlässlich ab. Zugleich verstehen wir Personalentwicklung als Investition in Zukunftsfähigkeit, Fachkompetenz und ein gutes Miteinander.

Ein zentraler Schwerpunkt lag auch 2025 auf der Ausbildung. Die Neuwoba bildete in den Berufen Immobilienkaufmann (m/w/d), Kaufmann für Büromanagement (m/w/d), Fachinformatiker für Systemintegration (m/w/d) und Pflegefachmann (m/w/d) aus. Dass unser Engagement in diesem Bereich anerkannt wird, zeigt die erneute Auszeichnung als TOP-Ausbildungsbetrieb der IHK – bereits zum zehnten Mal. Darüber hinaus präsentierte sich die Neuwoba auf Ausbildungsmessen wie der vocatium und den KarriereWelten, um junge Menschen für die beruflichen Perspektiven in der Unternehmensgruppe zu gewinnen.

Neben der Ausbildung spielten Praktika und Nachwuchsgewinnung eine wichtige Rolle. 2025 wurden mehrere Schulpraktika in den genannten Berufsbildern sowie Praktika im Rahmen einer Umschulung zum Kaufmann für Büroma-

nagement angeboten und begleitet. Damit verbindet die Neuwoba frühe berufliche Orientierung mit konkreten Einblicken in die Praxis.

Ebenso bedeutend war die Stärkung des Teamgeists und der Arbeitgeberattraktivität. Der Azubi-Tag „Rauf auf die Karriereleiter“ in der Kletterhalle des SV Turbine, die Teilnahme am Gesundheits- und Aktivtag, das Sommerfest, der Firmen-Fußballcup sowie weitere gemeinsame Aktionen boten Gelegenheit, Zusammenarbeit, Motivation und Zusammenhalt zu fördern. Auch das Weihnachtsfrühstück und die Teamtage am Jahresende wurden von den Mitarbeitenden positiv aufgenommen und stärkten den internen Austausch.



Clip
Firmencup

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Weiterbildung und Gesundheit. Von 59 Mitarbeitenden der Neuwoba nahmen 54 an der BV-Fortbildung teil; zudem wurden Pflicht- und freiwillige Seminare erfolgreich absolviert. Ergänzend wurden Maßnahmen des betrieblichen Gesundheits- und Eingliederungsmanagements weiterentwickelt, etwa durch Ernährungsangebote, ergonomische Betrachtungen und Bewegungspausen. So fördern wir nicht nur fachliche Kompetenz, sondern auch die langfristige Leistungsfähigkeit und Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden.

Auch organisatorisch wurde die Personalentwicklung weiter modernisiert. Mit dem Wechsel der Personalsoftware und der Einführung von Personio wurden 2025 wichtige Vorbereitungen für effizientere Prozesse geschaffen; der Go-Live erfolgte Anfang 2026. Damit schafft die Neuwoba eine moderne Grundlage für zukünftige Personalprozesse und eine zeitgemäße Zusammenarbeit.



»08
SOZIALES
ENGAGEMENT

Solidarität, Mitbestimmung und Gemeinsinn prägen das soziale Engagement der Neuwoba. Als Genossenschaft übernehmen wir Verantwortung für das Miteinander in unseren Quartieren und schaffen Angebote, die Begegnung, Teilhabe und nachbarschaftlichen Zusammenhalt fördern.

Eine besondere Bedeutung hatten auch 2025 unsere WEAtreffe, die sich als feste Anlaufstellen im Quartier weiterentwickelt haben. Neben bewährten Angeboten wie Frühstückstreffe, Kaffeerunden, Spielenachmittagen und Beratungen kamen neue Formate hinzu, etwa Kreativangebote, Vorträge, Ausstellungen und interkulturelle Begegnungen. Im Oktober 2025 zeigte sich dies beispielhaft mit Veranstaltungen wie einer Fotoausstellung, einer Gesprächsrunde zur Bewegung, einer Wohnzimmerreise nach Syrien und weiteren nachbarschaftlichen Angeboten. Damit entstehen Räume, in denen Gemeinschaft im Alltag konkret erlebbar wird.

Über die WEAtreffe hinaus war die Neuwoba auch 2025 bei zahlreichen Aktivitäten im Stadtteil sichtbar. Dazu gehörten der Frühjahrsputz, die Unterstützung von Stadtteilstellen sowie die Begleitung regionaler Veranstaltungen und Begegnungsformate. Der Herbstball der Neuwoba ist dabei eine feste, traditionsreiche Veranstaltung, die 2025 bereits zum 18. Mal stattfand und viele Mitglieder und Gäste im HKB zusammenbrachte. Auch bei Sport- und Laufereignissen, wie dem Tollensesee-Lauf oder dem Burgenlauf, war die Neuwoba unterstützend präsent.

» Ziel bleibt es, nachbarschaftliches Miteinander, soziale Teilhabe und verlässliche Hilfen im Alltag weiter zu fördern.



Clip Mitgliederfest in der Birkenstraße

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Gemeinwesenarbeit, die 2025 durch neue vertragliche Grundlagen weiter gestärkt wurde. Ziel ist es, lokale Akteure noch enger zu vernetzen und soziale Angebote bedarfsgerechter in die Quartiere zu tragen. Ergänzend verfügt die Neuwoba mit Sodian über eine eigene Tochtergesellschaft, die Mitglieder und Bewohner im Alltag unterstützt, wenn Hilfe benötigt wird. Das Angebot richtet sich nicht nur an ältere Menschen, sondern ebenso an jüngere und andere in unseren Häusern lebende Personen, die Beratung, Betreuung oder konkrete Unterstützung brauchen; dazu gehören auch Fallmanagement, ambulante Pflege, Tagespflege und weitere Hilfen in besonderen Lebenssituationen. So reicht das soziale Engagement von der Nachbarschaftsarbeit bis zur individuellen Begleitung im Alltag.

Auch die Förderung junger Menschen bleibt ein fester Bestandteil unseres sozialen Engagements. Mit dem Deutschlandstipendium unterstützt die Neuwoba weiterhin Studierende der Hochschule Neubrandenburg und setzt damit ein Zeichen für Bildung, Talentförderung und regionale Bindung. Insgesamt versteht die Neuwoba soziales Engagement als Teil ihres genossenschaftlichen Auftrags: nah an den Menschen, verlässlich im Alltag und mit Blick auf ein lebendiges Miteinander im Quartier.



Für 2026 wird die Neuwoba ihre Aktivitäten im Bereich Soziales Engagement weiter ausbauen. Im Mittelpunkt stehen dabei die weitere Stärkung der Gemeinwesenarbeit, die enge Vernetzung mit Partnern im Quartier sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung der WEAtreffe als Orte der Begegnung und Teilhabe.

Mit Sodian steht den Mitgliedern und Bewohnern zudem eine eigene Tochtergesellschaft zur Seite, die mit Pflege, Betreuung, Fallmanagement und Beratung in unterschiedlichen Lebenssituationen unterstützt.

Ziel bleibt es, nachbarschaftliches Miteinander, soziale Teilhabe und verlässliche Hilfen im Alltag weiter zu fördern.





DIE GENOSSEN SCHAFT

- » **01** Neuwoba auf einen Blick
- » **02** Organe der Genossenschaft



Gemeinsam für ein schönes
Wohnumfeld beim Frühjahrsputz
im Reitbahnviertel



Clip
Frühjahrsputz



Neuwoba auf einen Blick

ÜBERSICHT

	2025	2024	2023	2022
Bilanzsumme in T€ am 31.12.	277.784	272.032	273.045	266.693
Eigenkapital in T€ am 31.12.	133.333	129.524	128.323	126.095
Eigenkapitalquote in % am 31.12.	48,3	47,9	47,3	47,6
Jahresüberschuss in T€	3.808	1.184	2.062	1.929
Cashflow nach DRS 21 in T€	8.112	7.843	14.214	11.696
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	14	14	13	13
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	9.570	9.595	9.675	9.535
Geschäftsguthaben in T€ am 31.12.	10.475	10.506	10.518	10.392
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit in T€	56.533	50.890	48.274	47.328
durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²	5,45	5,21	5,04	4,95
Ausgaben Instandhaltung, Instandsetzung in T€	15.606	17.925	16.777	15.131
Ausgaben Modernisierung in T€ einschl. Außenanlagen, Stellplätze	4.097	2.988	2.770	3.773
Ausgaben Neubau in T€	10.970	1.349	4.545	1.088
Anzahl eigener Wohnungen am 31.12.	8.975	8.983	8.965	8.977
Anzahl der verwalteten Wohnungen	1.627	2.264	2.291	2.557

Mein Zuhause ist Neuwoba

Mitglieder:
9.570



Ø Nettokalt-
miete €/m²:
5,45



Ausgaben
Instandhaltung
in T€:
15.606



Ausgaben
Neubau in T€:
10.970



Ausgaben
Modernisierung
in T€:
4.097





Eigene
Wohnungen:
8.975



Verwaltete
Wohnungen:
1.627



Organe der Genossenschaft

VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbereich I Oststadt		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
4046	Ahnsehl, Rolf	Ziolkowskistraße 5
3489	Klose, Gerd	Petrosawodsker Straße 70
6393	Mehner, Rosemarie	Petrosawodsker Straße 55
32792	Nitsche, Siegmund	Tibujewstraße 29
33665	Postel, Jörgk	Juri-Gagarin-Ring 2
2028	Riechert, Walter	Ziolkowskistraße 5
2080	Ritter, Wolfgang	Einsteinstraße 1
31656	Sadewasser, Karl-Heinz	Tibujewstraße 27
28963	Strobel, Wolfgang	Ziolkowskistraße 7
34316	Zacharias, Horst	Einsteinstraße 7

Wahlbereich II Oststadt		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
29871	Attendorn, Kerstin	Ernst-Alban-Straße 8
1140	Blank, Edda	Kopernikusstraße 32
20758	Burmeister, Christa	Semmelweisstraße 48
3768	Fink, Roswitha	Semmelweisstraße 2
15181	Grimm-Runge, Ingrid	Carlshöher Straße 36
4861	Habierski, Gundula	Salvador-Allende-Straße 10
32162	Klingbeil, Renate	Semmelweisstraße 17
2925	Krepelin, Marlies	Hufelandstraße 25
16979	Morgenstern, Jana	Ernst-Alban-Straße 26
29420	Reinholtz, Michael	Ernst-Alban-Straße 14
2791	Rogge, Gisela	Leibnizstraße 5
2858	Stadach, Karin	Leibnizstraße 1

23330	Voß, Angela	Robert-Koch-Straße 31
13070	Wilmsmeier, Wolfgang	Robert-Koch-Straße 35
13480	Witte, Hans-Albrecht	Semmelweisstraße 42
34241	Wolf-Mischlich, Sigrid	Salvador-Allende-Straße 20

Wahlbereich III Stadtgebiet Süd		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
30799	Bauer, Melanie	Neustrelitzer Straße 91
28378	Henkel, Carsten	Seelenbinderstraße 12
36640	Krannich, Rolf	Neustrelitzer Straße 93
23775	Mesterknecht, Riccardo	Am Anger 9
10472	Nichelmann, Maik	John-Schehr-Straße 24
35104	Priedigkeit, Ramona Erna	Neustrelitzer Straße 73
7516	Sager, Bärbel	Am Anger 26
5105	Schermer, Friedel	Neustrelitzer Straße 95
22238	Sentek, Anja	Neustrelitzer Straße 50
40415	Thomas, Gabriele	2. Ringstraße 209
34255	Winkler, Ute	Neustrelitzer Straße 95

Wahlbereich IV Lindenbergviertel		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
38586	Behrens, Jeannine	Birkenstraße 22
4967	Liebelt, Armin	Birkenstraße 6
28887	Papendick, Anita	Kirschenallee 5
38821	Petschull, Marita	Kirschenallee 5
34596	Schmidt, Wiebke	Birkenstraße 12
33585	Schöch, Jürgen	Eichenstraße 14

Wahlbereich V Vogelviertel Katharinenviertel Innenstadt Weststadt		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
20932	Blank, Helga	Fischerbänk 3
8352	Blumberg, Rieno	Fischerstraße 12
8389	Fabig, Reinhard	Reusenort 4
35237	Grams-Podubrin, Regina	Krämerstraße 11
12554	Heinrici, Susanne	Katharinenstraße 21
14803	Herré, Peter	Fischerstraße 14
39448	Höpner, Rainer	Binsenerwerder 7
20080	Schultz, Thomas	Gebrüder-Boll-Straße 18
2502	Steffen, Christiane	Fasanenstraße 14e
39110	Vogel, Claudia	Beguinenstraße 9
11472	Wendtland, Ralph-Thomas	Kranichstraße 48

Wahlbereich VI Industrieviertel Reitbahnviertel		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
13919	Bartuschat, Günter	Ihlenfelder Straße 36a
10655	Dethloff, Marion	Reitbahnweg 58
22979	Emerich, Andreas	Ponyweg 21
9943	Heiden, Petra	Cölpiner Straße 40
13212	Kowalski, Siegfried	Reitbahnweg 21
36181	Meyer, Beate	Am Zügel 7
32642	Pohl, Ann-Kathrin	Cölpiner Straße 42
11295	Sarnecki, Brigitte	Reitbahnweg 35
33929	Schernau, Dirk	Rühlower Straße 21
9964	Schmidt-Schering, Sabine	Cölpiner Straße 54
23187	Thormann, Kay	Ponyweg 3
12927	Weinberger, Regina	Reitbahnweg 17

Wahlbereich VII Datzeviertel		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
25969	Deichen, Helga	Am Utkiek 3
11441	Franz, Hans-Joachim	Uns Hüsung 3
29119	Hytra, Margarete	Uns Hüsung 40
28835	Krepelin, Günter	Mudder-Schulten-Straße 21
28975	Schulz, Dieter	Max-Adrian-Straße 7
12288	Voß, Klaus-Peter	Am Utkiek 3
33344	Ziegler, Ralf	Mudder-Schulten-Straße 23

Wahlbereich VIII außerhalb Neubrandenburg		
Mitgliedsnummer	Name	Adresse
39296	Günther, Matthias	Neue Straße 8 Penzlin
36131	Lawin, Andrea	Gartenstraße 27 Burg Stargard
29737	Loßin, Wolfgang	Jungfernbrunnen 1a Burg Stargard
40130	Schalk, Roland	Gartenstraße 29 Burg Stargard



Organe der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT DER NEUWOBA

Vorsitzender	Andreas Gudd
Mitglieder	Manfred Reimer Dirk Wegner Erhardt Langhof Wolfgang Kahl Hendrik Grassel Janine Kriegler
Ausschüsse des Aufsichtsrates	BAU, WOHNEN, GEWERBE UND SOZIALES Herr Grassel, Herr Wegner, Frau Kriegler 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

LAGE BERICHT

- » **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 Unter-

nehmen 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:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnungen	8.975	531.070	8.983	531.338
Gewerbe	83	7.911	84	7.109
Garagen	73	–	73	–
Stellplätze	1.224	–	1.172	–
Gesamt:	10.355	538.982	10.312	538.447

Die Veränderung des Bestandes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Kauf von 3 Reihenhäusern und 1 Lagerhalle, dem Zugang von 31 Stellplätzen im Reitbahnweg und 21 Stellplätzen in der

Birkenstraße, der Umwidmung von 1 Gewerbeeinheit in eine Wohnung sowie dem Verkauf von 10 Eigentumswohnungen und 1 Einfamilienhaus in Neubrandenburg.

In der Robert-Koch-Straße in Neubrandenburg befindet sich ein Neubauvorhaben von 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 98 Wohnungen im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus in der Ausführung.

Die Nettokaltmiete für Wohnraum stieg von durchschnittlich 5,21 €/m² im Vorjahr auf 5,45 €/m² im Jahr 2025. Maßgeblich dafür sind realisierte Mieten entsprechend unserem Mietentwicklungskonzepts. Darüber hinaus haben Mieterhöhungen nach Modernisierungen gemäß der strategischen Ausrichtung und höhere Mieten bei Neuvermietungen im Bestand zu dem Anstieg beigetragen. Die Mieterlöse aus Gewerbe- und sonstigen Einheiten in Höhe von T€ 950,2 haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,3 % erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf zusätzliche Erlöse aus der Gewerbe-

raumvermietung zurückzuführen, die unter anderem aus der Verpachtung einer von der Gimpex erworbenen Lagerhalle resultieren.

23,0 % des Wohnungsbestandes in der Stadt Neubrandenburg befindet sich im Eigentum der Neuwoba (Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2024).

Der Leerstand von Wohnungen zum 31.12. liegt mit 2,25 % (Vorjahr 1,49 %) weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Maßgeblich dafür sind die Vermietungen an ukrainische Geflüchtete.

Bei den Neuvermietungen konnten 33,7 % (Vorjahr 34,1 %) aus dem Umland gewonnen werden.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand betrug 9,9 % (Vorjahr 9,1 %).

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten
Geschäftsbesorgung für 2 Wohnungsunternehmen (Vorjahr 2)	484	6	487	6
Verwaltung Hausbesitz Dritter	1.143	56	1.777	63
Gesamt:	1.627	62	2.264	69

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	34.231,0	34.642,1	33.268,7
Instandhaltungsaufwendungen	16.275,6	15.605,6	17.924,8
Zinsaufwendungen	1.623,4	1.604,7	1.720,8
Jahresergebnis	1.049,3	3.807,9	1.184,0

Die Abweichung gegenüber dem Planansatz zum Jahresergebnis ergibt sich durch die im Berichtsjahr weiterhin niedrige Leerstandsquote, durch Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Neuvermietungen.
Die prognostizierten Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von T€ 400,0 wurden um T€ 287,5 überschritten. Im Plan war der Verkauf von 8 Wohnungen berücksichtigt; tatsächlich wurden 10 Wohnungen und 1 Einfamilienhaus veräußert.

Aus dem Bereich Lieferungen und Leistungen ergaben sich höhere Umsatzerlöse aus der Weiterberechnung von Leistungen für die Instandhaltung von nicht ordnungsgemäß übergebenen Wohnungen sowie von Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes gemäß dem Pflege-stärkungsgesetz § 40 SGB XII.

Des Weiteren liegen die sonstigen betrieblichen Erträge mit insgesamt T€ 2.509,4 um T€ 1.349,7 über dem Planansatz. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen durch Erträge aus Verkauf von Grundstücken (T€ 89,0), die Auflösungen von anderen Rückstellungen (T€ 60,0), Erstattungen aus der Schadensregulierung für Versicherungsschäden (T€ 345,0) sowie durch vom Landesförderinstitut gewährte Tilgungsnachlässe (T€ 750,4).

Die Instandhaltungsaufwendungen der Neuwoba beliefen sich im Jahr 2025 auf durchschnittlich 28,97 €/m² (Vorjahr: 33,33 €/m²). Damit lagen sie unter dem Planansatz von 30,21 €/m². Die geringeren Aufwendungen sind insbesondere auf opti-

mierte Bauprozesse sowie bessere Ergebnisse bei Ausschreibungen zurückzuführen.

Die Neuwoba hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 6 Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Hier wurden Heizungsanlagen ausgetauscht beziehungsweise auf andere Energieträger umgestellt. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Anlagenoptimierung, Gebäudeautomation sowie die Einrichtung einer digitalen Leitwarte zur Fernüberwachung und -steuerung von Hausanschlusstationen ergriffen.

Zusätzlich zu den Instandhaltungsaufwendungen haben wir im Jahr 2025 T€ 15.067,4 in die Modernisierung des Bestandes und in den Neubau investiert.

Neben Tilgungsnachlässen und Zuschüssen für Instandhaltungsmaßnahmen konnten für energetische Investitionen weitere Tilgungsnachlässe aus dem Darlehensprogramm des LFI in Höhe von T€ 345,9, für den Neubau in Höhe von T€ 6.524,9 und Zuschüsse der Bafa in Höhe von T€ 413,5 T€ eingeworben werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

Für die Mitarbeitenden der Neuwoba gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie Betriebsvereinbarungen, u. a. zur Altersversorgung, Arbeitszeit, Fort- und Weiterbildung, Eingliederungsmanagement und dem mobilen Arbeiten.

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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
abzgl. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens	228.180,9	82,7	227.024,2	84,0	1.156,7
Umlaufvermögen					
mittel- und langfristig	1.706,5	0,6	3.621,0	1,4	-1.914,5
kurzfristig	46.098,4	16,7	39.523,5	14,6	6.574,9
Gesamtvermögen	275.985,8	100,0	270.168,7	100,0	5.817,1
Kapital					
Eigenkapital	133.333,2	48,3	129.523,6	47,9	3.809,6
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.360,6	0,5	1.438,0	0,5	-77,4
Fremdmittel					
mittel- und langfristig (einschl. Rückstellungen)	108.858,0	39,4	106.139,7	39,3	2.718,3
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	32.434,0	11,8	33.067,4	12,3	-633,4
Gesamtkapital	275.985,8	100,0	270.168,7	100,0	5.817,1

Das Anlagevermögen beträgt 82,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich von T€ 129.523,6 auf T€ 133.333,2 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 48,3 % (Vorjahr 47,9 %).

Der Mietenmultiplikator, das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten nach Erlösschmälerung, liegt mit 6,4 (Vorjahr 6,8) unterhalb des

02.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagement 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.

Die Kapitalflussrechnung stellen wir nach DRS 21 auf.

	2025 T€	2024 T€
Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.111,9	7.843,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.708,4	3.053,0
Darin enthaltene Veränderungen von Festgeldanlagen		(7.077,9)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.507,5	-7.140,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.089,0	3.755,4
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	13.518,9	9.763,5
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	11.429,9	13.518,9

Der Finanzmittelbestand im Jahr 2025 in Höhe von T€ 11.429,9 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.089,0 reduziert.

Zur Finanzierung des Kapitaldienstes (T€ 9.144,7) wurden neben dem Cashflow der laufenden Ge-

bundesdeutschen Durchschnitts von 9,2 aus dem Jahre 2023 (Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 des GdW). Er zeigt, dass die Bewertung des Anlagevermögens angemessen ist.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,3 %, die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 2,2 %.

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs dargestellt.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals hat sich mit 1,59 % im Vergleich zum Vorjahr um 0,07 % reduziert.

schäftstätigkeit Bestandsmittel herangezogen.

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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	5.494,5	3.099,2	2.395,3
Betreuungstätigkeit	-252,2	-317,7	65,5
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-344,9	-347,9	3,0
Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	468,3	249,6	218,7
Finanzdisposition	322,2	605,2	-283,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.315,5	-1.346,8	31,3
Neutrales Ergebnis	53,7	-215,9	269,6
Steuern von Einkommen und Ertrag	-618,2	-541,7	-76,5
Jahresergebnis	3.807,9	1.184,0	2.623,9

Der Jahresüberschuss generiert sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterträgen und geringeren Instandhaltungsaufwendungen.

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit lagen die der Verwaltungsbetreuung bei Vollkostenrechnung über die betriebliche Leistungsrechnung zugeordneten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen über den vereinnahmten Gebührenerträge. Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit sind im Zusammenhang mit der planmäßigen Reduzierung des verwalteten Bestandes insgesamt geringer ausgefallen.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit ergibt sich aus nicht aktivierungsfähigen anteiligen Personal- und Sachaufwendungen.

Die Sparte Verkauf beinhaltet den Verkauf von 10 Wohnungen in den nach dem Altschuldenhilfsge-

setz begründeten Eigentumsanlagen und von 1 Einfamilienhaus in Neubrandenburg.

Das positive Ergebnis der Finanzdisposition ergibt sich aus den Gewinnabführungen 2025 der Tochterunternehmen Gimpex, Implabau und Sodien, den Erträgen aus Ausleihungen sowie den Zinsen aus Festgeldanlagen.

Der sonstige Geschäftsbetrieb wird durch die anteiligen Personal- und Sachaufwendungen für Mitgliederverwaltung und -betreuung und Aufwendungen für Dienstleistungen durch Dritte bestimmt.

Wesentliche Bestandteile des neutralen Ergebnisses sind Erträge aus früheren Jahren und Auflösungen von anderen Rückstellungen (T€ 95,6).

Entsprechend den in unserem langfristigen Unternehmenskonzept zugrundeliegenden Planungsrechnungen wird die Entwicklung der Ertragslage mittelfristig weiterhin positiv verlaufen.

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 sozioökonomischen Daten des Wohnungsmarkts, Zinsrisiken am Kapitalmarkt sowie die Veränderung des Baukostenindex für Wohngebäude 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.

Ein erhöhtes Risikopotential stellen in den nächsten Jahren der demografische Wandel und die Entwicklung der wohnraumnachfragenden Haushalte dar. Die von der Stadt Neubrandenburg herausgegebene Bevölkerungsentwicklungsprognose geht langfristig von einem Bevölkerungsrückgang aus. Die tatsächliche Entwicklung hängt im Wesentlichen von der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie aller weiteren ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen in der Stadt ab. Mit Stand vom 31. Dezember 2025 hat die Stadt Neubrandenburg gegenüber dem Vorjahr einen Verlust an Einwohnenden zu verzeichnen gehabt.

Für die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind vor allem Veränderungen der Leerstandsquote und des Mietenniveaus von wesentlicher Bedeutung.

Steigende Nebenkosten haben einen erheblichen Einfluss 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 Belegenheiten 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.

Neben den dargestellten grundsätzlichen Risiken eines Wohnungsunternehmens wird die Wohnungswirtschaft durch zusätzlich erschwerte Rahmenbedingungen belastet. Dabei sind insbesondere auch die steigenden Baukosten verbunden mit dem Anstieg der Finanzierungskosten zu nennen.

Die seit Jahren betriebene Bautätigkeit trägt zur Steigerung der Ertragskraft der Neuwoba bei. Durch unsere umfangreichen Investitionen in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung (T€ 30.477,3 im Jahr 2026) versuchen wir unsere Marktposition weiter zu stärken und somit einen dauerhaften Mittelrückfluss zu generieren. Insbesondere die Entwicklung der Rahmenbedingungen wie Bau- und Finanzierungskosten im Bereich der Neubautätigkeit sind jedoch negativ. Neben den seit Jahren stark steigenden Investitionskosten haben sich die Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt deutlich verschlechtert. Eine Verbesserung steht kurzfristig nicht in Aussicht.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu erwarten.

Die Wohnungsbauförderung des Landes Mecklenburg Vorpommern bleibt ein wichtiger Baustein zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren

Wohnraums. Sie umfasst zinsgünstige Darlehen, Tilgungsnachlässe und Zuschüsse für Neubau, Modernisierung und barrierearme Anpassungen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft dar. Die fehlende Konkretisierung zentraler Vorgaben zur Wärmewende erschwert verlässliche Investitionsentscheidungen. Das Gebäudemodernisierungsgesetz schafft zwar mehr Technologieoffenheit, lässt jedoch wesentliche Detailfragen offen, insbesondere zur praktischen Umsetzung der Bio-Treppe. Parallel gewinnt die kommunale Wärmeplanung an Bedeutung. Sie definiert künftig die energetische Ausrichtung und beeinflusst unmittelbar die Modernisierungsstrategien der Wohnungsunternehmen. Die Kombination aus regulatorischer Unsicherheit und steigenden Anforderungen führt zu erhöhtem Planungsaufwand und verlangt flexible, risikobewusste Entscheidungen.

Seit Jahren setzen wir uns in verschiedenen Projekten im Bestand für die Integration von erneuerbaren Energien zur Wärme- oder Energiegewinnung ein. Ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben erarbeiten wir parallel dazu, eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie. Unser Ziel ist es, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden. Dabei unterstützt uns die Software meviviECO der wowiconsult GmbH bei der Erstellung einer nachhaltigen Klima-Roadmap und die kommunale Wärmeplanung, welche das Fernwärmenetz der neu.sw bis 2045 klimaneutral werden lässt.

Im Rahmen einer monatlichen Berichterstattung zu Photovoltaik- und Power-to-Heat-Anlagen stellen wir kontinuierlich die Anlagenleistungen in ver-

schiedenen Kategorien dar. Diese Berichte liefern wichtige Informationen zur Effizienz und ermöglichen zukünftige Planungen für Energieanlagen zu optimieren.

Der Kostenanstieg für Wärme und Energie konnte im Jahr 2025 gestoppt werden. Trotz stabiler Energiepreise steigen jedoch die allgemeinen Betriebskosten weiterhin an und treiben damit die Bruttomieten spürbar nach oben. Besonders die Kosten für Dienstleistungen und Instandhaltung belasten die Gesamtmiete zunehmend. Diese Entwicklung führt vermehrt zu Zahlungsschwierigkeiten bei Mieterinnen und Mietern und erhöht das Risiko von Mietausfällen. Für die Neuwoba bleibt die Betriebskostenentwicklung damit ein zentraler Risikofaktor.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg und ab dem 28.02.2026 den Krieg zwischen Israel, den USA und dem Iran, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Wir beobachten laufend die weitere Entwicklung und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Neben den aufgeführten Risiken hat das Risikomanagementsystem der Neuwoba keine wesentlichen 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 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 die 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. Die im Jahr 2019 durchgeführten Untersuchungen (Kamerabefahrung und Pump-Test) der Bestandsbohrungen aus dem Jahr 1986

führten zur einer Konzeptanpassung des Vorhabens. Dieses wurde mit den Projektbeteiligten besprochen und erarbeitet. Die Konzeptanpassung umfasst unter anderem die Digitalisierung und Erneuerung der Hausanschlussstationen, das Trassenkonzept und die Leistungsparameter Fördertemperatur sowie Fördermenge der neuen Bohrung. Die Anpassung stellten wir dem Umweltbundesamt vor und erhielten bereits positive Signale von den verantwortlichen Mitarbeitenden. Mit dem zuständigen Bergamt wurde die Grundlage für einen Bewilligungsantrag abgestimmt. Zurzeit erfolgt die juristische Prüfung sämtlicher Rahmenbedingungen und die Einbindung unseres Projektes in den Gesamtwärmeplan der Stadt Neubrandenburg.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind neben dem Neubau von Wohnungen entsprechend dem derzeit geltenden energetischen Standard auch Investitionen in den Bestand vorgesehen. Insbesondere in den Bereich der Wärmedämmung und Heizungs-optimierung sind zur Reduzierung der CO₂-Emissionen Investitionen geplant. Mit der Umrüstung von Heizungssysteme auf Niedertemperatur-ready schaffen wir die technische Notwendigkeit für Bestandsobjekte mit möglichst niedrigen Vorlauftemperaturen von max. 55°C am kältesten Tag des Jahres auszukommen und somit bei einem zukünftigen Umstieg auf erneuerbare Energien eine Technologieoffenheit zu gewährleisten.

04. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die Neuwoba mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 1.311,0. Das Jahresergebnis setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	34.642,1	35.144,0
Instandhaltungsaufwendungen	15.605,6	16.761,8
Zinsaufwendungen	1.604,7	1.606,3
Jahresergebnis	3.807,9	1.311,0

Neubrandenburg, den 11.05.2026



René Gansewig Falk Offer
Vorstand

JAHRES ABSCHLUSS

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

	31.12.2025		31.12.2024
Aktivseite	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.707,64	56.265,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	216.759.737,63		219.991.769,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.643.743,26		4.219.738,08
3. Grundstücke ohne Bauten	399.572,04		399.572,04
4. Technische Anlagen und Maschinen	125.582,29		61.549,63
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.110,53		319.974,88
6. Anlagen im Bau	3.483.074,26		2.296.293,13
7. Bauvorbereitungskosten	563.178,11		558.105,81
8. Geleistete Anzahlungen	2.790.250,81	229.050.248,93	32.578,27
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	732.967,97		767.303,91
3. Andere Finanzanlagen	500,00	917.110,87	500,00
Anlagevermögen insgesamt		229.979.067,44	228.887.293,33
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	21.979.633,39		21.596.925,32
2. Andere Vorräte	14.291,55	21.993.924,94	11.904,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	501.555,57		437.705,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.553,41		1.756,42
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.256,64		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.537,70		198.680,55
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	568.026,48		609.759,05
6. Sonstige Vermögensgegenstände	13.096.121,85	14.197.051,65	6.610.185,58
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		11.429.935,77	13.518.904,15
Umlaufvermögen insgesamt		47.620.912,36	42.985.821,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	44.640,83		62.360,62
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	139.427,20	184.068,03	96.262,52
Bilanzsumme		277.784.047,83	272.031.737,61

	31.12.2025		31.12.2024
Passivseite	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	604.880,38		626.804,16
2. der verbleibenden Mitglieder	9.863.437,93		9.871.570,83
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.040,00	10.475.358,31	7.200,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 23.458,70 €			(24.553,34)
II. Kapitalrücklage			
		1.208.090,36	1.176.140,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	5.841.095,92		5.460.095,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	48.909.891,42	121.649.758,44	45.482.992,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.807.899,23		1.184.016,54
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.807.899,23	0,00	1.184.016,54
Eigenkapital insgesamt		133.333.207,11	129.523.574,56
V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens			
		1.798.196,32	1.863.031,78
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	360.240,47	392.256,16	359.813,71
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.360.622,23		1.438.067,23
3. Sonstige Rückstellungen	929.566,69	2.650.429,39	883.657,58
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.228.595,11		95.129.400,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.657.509,07		1.767.094,45
3. Erhaltene Anzahlungen	23.250.392,49		23.345.088,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	725.473,83		2.124.923,25
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.526.780,12		4.689.942,84
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	380.811,52		308.526,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.324.169,76	133.093.731,90	4.369.094,90
davon aus Steuern: 77.960,65 €			(108.749,66)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		682.063,11	621.301,85
E. Passive latente Steuern			
		6.226.420,00	5.608.220,00
Bilanzsumme		277.784.047,83	272.031.737,61

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	56.533.457,66		50.890.202,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	687.500,00		550.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	465.249,71		626.415,10
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	393.749,17	58.079.956,54	484.927,06
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		382.708,07	4.443.472,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.509.386,78	2.585.761,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	38.422.679,63		39.947.536,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	139.742,91		114.092,22
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	68.009,02		89.100,10
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.267.298,50	39.897.730,06	1.234.663,76
Rohergebnis		21.074.321,33	18.195.385,59
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.951.879,97		3.836.797,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	832.985,37	4.784.865,34	991.267,35
davon für Altersversorgung: 23.479,98 €			(50.093,06)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.716.372,15	6.607.262,96
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.978.862,57	2.910.089,46
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		296.036,25	411.276,12
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		23.006,46	53.301,47
davon aus verbundenen Unternehmen: 22.983,96 €			(53.278,97)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		113.946,98	290.611,77
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 1.334,67 €			(12.368,14)
davon aus verbundenen Unternehmen: 8.500,00 €			(7.370,55)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.604.699,10	1.720.821,56
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 840,16 €			(3.743,55)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		618.199,60	541.682,66
davon aus passiven latenten Steuern: 618.200,00 €			(502.600,00)
13. Ergebnis nach Steuern		4.804.312,26	2.342.653,91
14. Sonstige Steuern		996.413,03	1.158.637,37
15. Jahresüberschuss		3.807.899,23	1.184.016,54
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.807.899,23	1.184.016,54
19. 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 31.12.2025 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 (JAbschlWUV), 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 und außerplanmäßiger 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.

Die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n. F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

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 6 und 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3–20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten unter 800,00 € liegen, werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände 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.

Der Posten **Geleistete Anzahlungen** enthält die gemäß Baufortschritt geleisteten anteiligen Kaufpreiszahlungen für den Erwerb eines Wohngebäudes mit 19 Wohnungen in der Stavener Straße 54 b.

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 CO₂-Kosten bilanziert. Die hierauf vereinnahmten Vorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Die Bewertung der Forderungen erfolgt unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos. Im Jahr 2025 wurde die bisher vorgenommene

Einzelwertberichtigung durch eine pauschalierte Ermittlung der Wertberichtigung ersetzt. Die Pauschalwertberichtigung basiert auf Erfahrungswerten hinsichtlich von Forderungsausfällen des vergangenen Jahres sowie auf einer Einschätzung der gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse. 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 2025 T€ 56,9) aufgelöst. Darüber hinaus wurden auf Grund des Verkaufs des Objektes Am Wall 14 in Penzlin T€ 7,9 ertragswirksam vereinnahmt.

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 31.12.2025 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€ 3,6.

Die in der DM-Eröffnungsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurde nicht in Anspruch genommen. Für die im Jahr 1994 objekt- und maßnahmenbezogen gebildeten Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen an Hochhäusern erfolgte eine Inanspruchnahme i.H.v. T€ 77,4.

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.

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 % bis 10,55 % (Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem Jahr 2028 um 1 % bis auf 10,00 % im Jahr 2032) 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€ 46.937,1 ergeben. Dem Überhang stehen aktive latente Steuern aus verrechenbaren Verlustvorträgen für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 6.543,3 gegenüber, so dass Ende

2025, bei einer Bewertung mit dem Gewerbesteuersatz von 15,40 %, passive latente Steuern in Höhe von T€ 6.221,8 zu bilanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 618,3 erhöht. Aufgrund ausreichender verrechenbarer Verlustvorträge für die Körperschaftsteuer waren hier keine passiven latenten Steuern auszuweisen.

Für die Organtochter Gimpex werden keine passiven latenten Steuern mehr bilanziert.

Für die Organtochter Implabau werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 6,6 passive latente Steuern in Höhe von T€ 2,1 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 0,9 verringert. Die passiven latenten Steuern setzen sich zusammen aus T€ 1,0 Körperschaftsteuer, T€ 0,1 Solidaritätszuschlag und T€ 1,0 Gewerbesteuer.

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



Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2025

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	264.391,00	4.011,38	0,00	0,00	268.402,38
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	412.215.807,08	3.374.595,41	713.783,33	-34.369,95	414.842.249,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.219.884,91	582.301,66	0,00	43.020,00	8.845.206,57
Grundstücke ohne Bauten	408.597,43	0,00	0,00	0,00	408.597,43
Technische Anlagen und Maschinen	429.872,16	70.166,90	0,00	0,00	500.039,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.094.528,57	89.476,32	97.903,29	0,00	2.086.101,60
Anlagen im Bau	2.400.964,17	1.186.781,13	0,00	0,00	3.587.745,30
Bauvorbereitungskosten	558.105,81	8.248,66	1.250,36	-1.926,00	563.178,11
Geleistete Anzahlungen	32.578,27	2.764.396,59	0,00	-6.724,05	2.790.250,81
	426.360.338,40	8.075.966,67	812.936,98	0,00	433.623.368,09
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90	0,00	0,00	0,00	183.642,90
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	767.303,91	95.00,00	129.335,94	0,00	732.967,97
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	951.446,81	95.000,00	129.335,94	0,00	917.110,87
Anlagevermögen insgesamt	427.576.176,21	8.174.978,05	942.272,92	0,00	434.808.881,34

Abschreibungen						Buchwert
Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024 €	des Geschäfts- jahres €	auf Abgänge €	auf Umbu- chungen €	Zuschrei- bungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	31.12.2025 €
208.125,84	48.568,90	0,00	0,00	0,00	256.694,74	11.707,64
192.224.037,56	6.336.011,86	477.537,84	0,00	0,00	198.082.511,58	216.759.737,63
4.000.146,83	201.316,48	0,00	0,00	0,00	4.201.463,31	4.643.743,26
9.025,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.025,39	399.572,04
368.322,53	6.134,24	0,00	0,00	0,00	374.456,77	125.582,29
1.774.553,69	124.340,67	97.903,29	0,00	0,00	1.800.991,07	285.110,53
104.671,04	0,00	0,00	0,00	0,00	104.671,04	3.483.074,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563.178,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.790.250,81
198.480.757,04	6.667.803,25	575.441,13	0,00	0,00	204.573.119,16	229.050.248,93
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	732.967,97
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	917.110,87
198.688.882,88	6.716.372,15	575.441,13	0,00	0,00	204.829.813,90	229.979.067,44

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

		Beteiligung der Neuwoba eG	Eigenkapital 2025	Jahresergebnis 2025
	%	€	€	€
GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	52.000,00	252.000,00	43.802,48*
IMPLABAU, Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	106.642,90	101.129,19	112.519,12*
SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg	100	25.000,00	142.120,40	139.714,65*

*) vor Ergebnisabführung

Der Posten **Unfertige Leistungen** umfasst ausschließlich die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2025, 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€ 1.347,1 langfristigen Charakter haben und bis 2028 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€ 303,1 (Vorjahr T€ 331,4) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** hat sich um T€ 30,2 verringert.

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

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2024	Einstellung Jahresüberschuss Geschäftsjahr in	31.12.2025
	T €	T €	T €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	66.898,8	0,0	66.898,8
Gesetzliche Rücklage	5.460,1	381,0	5.841,1
Andere Ergebnisrücklagen	45.483,0	3.426,9	48.909,9
gesamt	117.841,9	3.807,9	121.649,8

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung hat sich um T€ 77,4 auf T€ 1.360,6 reduziert.

Unter den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 286,2), für Instandhaltung (T€ 148,5), Jahresabschlusserstellung und Betriebskostenabrechnungen (T€ 126,7) und Mietminderungen (T€ 116,0) enthalten.

Die Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung berücksichtigt Leistungen, wie Servicegebühren für Kalt- und Warmwasser- sowie Heizkostenabrechnungen, Kosten für die monatlichen Verbrauchsinformationen, Abfallentsorgung u. Ä., für das Geschäftsjahr 2025, 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	99.228.595,11	7.207.684,43	7.421.271,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.657.509,07	111.735,43	109.524,86
3. Erhaltene Anzahlungen	23.250.392,49	23.250.392,49	23.345.088,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.252.253,95	3.899.286,95	6.461.443,04
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	725.473,83	725.473,83	2.124.923,25
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.526.780,12	3.173.813,12	4.336.519,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	380.811,52	380.811,52	308.526,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.324.169,76	2.977.033,99	1.149.138,90
Gesamtbetrag	133.093.731,90	37.826.944,81	38.794.993,53

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	99.228.595,11	7.207.684,43	25.354.801,05	66.666.109,63	99.228.595,11	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.657.509,07	111.735,43	459.283,81	1.086.489,83	1.657.509,07	GPR
Erhaltene Anzahlungen	23.250.392,49	23.250.392,49	--,	--,	--,	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.252.253,95	3.899.286,95	352.967,00	--,	--,	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	725.473,83	725.473,83	--,			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.526.780,12	3.173.813,12	352.967,00			
Verbindlichkeiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	380.811,52	380.811,52	--,	--,	--,	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.324.169,76	2.977.033,99	1.347.135,77	--,	--,	
Gesamtbetrag	133.093.731,90	37.826.944,81	27.514.187,63	67.752.599,46	100.886.104,18	GPR

¹ GPR = Grundschulden

Über die Sicherung in Form von Grundschulden hinaus wurden für 4 Darlehen in Höhe von T€ 211,7 (Stand zum 31.12.2025) Mietforderungsabtretungen und Bürgschaften als zusätzliche Sicherung gewährt.

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten neben den Mieterträgen T€ 21.891,3 abgerechnete Nebenkosten.

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

Erträge aus

• Zuschüssen	T€ 750,4
• Erstattungen aus Versicherungen	T€ 747,6
• Kostenerstattungen für Miet- und Räumungsklagen	T€ 248,3
• Eingang auf abgeschriebene Forderungen, Auflösung von Wertberichtigungen	T€ 203,8

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten T€ 15.605,6 Instandhaltungsaufwendungen des eigenen Hausbesitzes.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 0,8 aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

1. 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€ 176,7
• Bauleistungen von	T€ 19.455,3

2. Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen von Gewerbemieter, Mietern und Wohngemeinschaften gezahlte Mietkautionen in Höhe von T€ 108,0 geführt.

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

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	2025	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	54,25	5,00
Sozialarbeiter	2,25	0,75
Gesamt	57,50	5,75

	2024	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	56,75	5,00
Sozialarbeiter	2,25	1,00
Gesamt	60,00	6,00

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	Zugang 2025	Abgang 2025	Ende 2025
9.595	687	712	9.570

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 8,1 verringert. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

5. Der militärische Konflikt zwischen Israel, den USA und dem Iran kann unter anderem Auswirkungen auf die Energiepreise, die Lieferketten sowie die Entwicklung von Güter- und Finanzmärkten haben. Diese geopolitischen Entwicklungen lösen aber keine unmittelbaren bilanziellen Anpassungen für den Jahresabschluss 2025 aus.

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 bis zum 31.12.2025
Falk Offer ab 01.01.2026

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Gudd	Vorsitzender
Erhardt Langhof	bis zum 08.01.2026
Hendrik Grassel	
Dirk Wegner	
Manfred Reimer	
Wolfgang Kahl	
Janine Kriegler	

9. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 11.05.2026 wurden T€ 381,0 in die Gesetzliche Rücklage und T€ 3.426,9 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Neubrandenburg, den 11.05.2026

NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

 
René Gansewig Falk Offer
Vorstand



WEITERE INFORMA- TIONEN

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

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025

Auch das Jahr 2025 war für die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG und ihre 9.570 Mitglieder überwiegend erfolgreich.

Zur Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden Instandhaltungsleistungen in Höhe von rund 15,606 Millionen Euro erbracht, geplant waren 16,276 Millionen Euro.

Darüber hinaus investierte die Genossenschaft für die Modernisierung ihrer Immobilien und den Neubau noch einmal rund 15,067 Millionen Euro.

Insgesamt wurden somit 30,673 Millionen Euro für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und seines Umfelds sowie anderer Immobilien eingesetzt.

Damit blieben diese für die Erhaltung des Wohnungsbestandes elementaren Leistungen im Berichtszeitraum zwar hinter dem Vorjahreswert zurück, befinden sich aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Der Jahresabschluss der Neuwoba weist einen Überschuss von 3,808 Millionen Euro aus.

Die Tochterunternehmen Gimpex, Implabau und Sodien konnten im Geschäftsjahr 2025 positive Jahresergebnisse erzielen und werden ihre Jahresüberschüsse gemäß den bestehenden Verträgen an die Neuwoba abführen.

Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands im Jahr 2025

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Jahr 2025 laufend überwacht. Dies erfolgte auf der Grundlage regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Die sich aus der Berichterstattung ergebenden Fragen und Probleme wurden in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand umfassend behandelt.

Prüfung des Jahresabschlusses 2025 durch den Aufsichtsrat

Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht dem Aufsichtsrat nach deren Aufstellung am 27. April 2026 in elektronischer Form durch Einstellung in das gemeinsame Portal zur Kenntnis gegeben.

Der Aufsichtsrat hat

- den aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2025 bestehenden Jahresabschluss,
- den Anhang zum Jahresabschluss,
- den Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 sowie
- den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft.

In ihrer gemeinsamen Sitzung am 11. Mai 2026 haben Aufsichtsrat und Vorstand über den Jahres-

abschluss sowie dessen Anhang, den Lagebericht und die Verwendung des Jahresüberschusses beraten.

Der Jahresabschluss sowie der Anhang und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften.

Der Lagebericht des Vorstands vermittelt nach Überzeugung des Aufsichtsrats 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. Er bestätigt dem Vorstand die ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Mit dem Vorschlag zur Gewinnverwendung erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

§ 41 der Satzung der Neuwoba schreibt 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 11. Mai 2026 – vorbehaltlich der Zustimmung der Vertreterversammlung – beschlossen, 381.000 Euro in die gesetzliche Rücklage und 3.426.899,23 Euro in andere Ergebnisrücklagen einzustellen, sodass sich ein Bilanzgewinn von 0 Euro ergibt.

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2025 durch den Prüfungsdienst des VNW

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Prüfungsdienst des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) für das Jahr 2025 ist mit Ausnahme der Erstellung des abschließenden Prüfberichtes abgeschlossen.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 11. Mai 2026 hat der vom VNW beauftragte Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse der Prüfung vorgestellt.

Es gab keine Beanstandungen. Im Ergebnis der Prüfung wurden keine zu treffenden Maßnahmen gemäß § 28 h der Satzung der Neuwoba vorgeschlagen.

Vielmehr wurde erklärt, dass auch für das Geschäftsjahr 2025 wieder ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für die Neuwoba erteilt wird.

Die Prüfung ergab zudem, 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 Sodian wurden durch die GdW Revision AG, eine Tochtergesellschaft des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, geprüft und erhalten ebenfalls uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Zusammenfassend kann in Übereinstimmung mit den Prüfungsergebnissen des VNW festgestellt werden, dass weder für die Neuwoba, noch für ihre Tochtergesellschaften bestandsgefährdende Risiken bestehen. An diesem stabilen Zustand wird sich voraussichtlich auch in den Folgejahren nichts ändern.

Ausblick

Unsere Genossenschaft ist ein wirtschaftlich gut aufgestelltes Unternehmen. Die Ergebnisse der vergangenen Geschäftsjahre sind für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich. Die guten Geschäftsergebnisse der Neuwoba sind keineswegs selbst-

verständlich. Angesichts der teilweise deutlich spürbaren Auswirkungen der zahlreichen Konflikte weltweit, der schwachen Konjunktur in der Bundesrepublik, der Inflationsrate sowie der steigenden Baupreise und des Fachkräftemangels müssen sie durch ein flexibles Agieren immer wieder neu erzielt werden.

Im Jahr 2025 war ein durchgehend geringer Leerstand von durchschnittlich unter 2 % zu verzeichnen. Allerdings ist der Leerstand im Laufe des Geschäftsjahres von 1,5 % auf 2,25 % angestiegen. Diesbezüglich besteht eine starke Abhängigkeit von der Anzahl der Einwohner der Stadt Neubrandenburg, die wiederum Schwankungen infolge der Flüchtlingssituation unterworfen ist. Die Neuwoba muss ihre Strategie deshalb auch weiterhin den sich ständig verändernden Bedingungen anpassen.

Zur Verbesserung des Wohnungsbestandes sind für das Jahr 2026 Instandhaltungsmittel in Höhe von rund 16,762 Millionen Euro eingeplant (im Vorjahr waren es 16,276 Millionen Euro). Darüber hinaus beabsichtigt die Genossenschaft, noch einmal rund 13,22 Millionen Euro in den Neubau und die Modernisierung ihrer Immobilien zu investieren. Einschließlich der Überhänge aus dem Jahr 2025 stehen somit zur Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Wohnungsbestandes im Jahr 2026 insgesamt 30,477 Millionen Euro zur Verfügung.

Bei der Planung und Durchführung der Bau- und Investitionsmaßnahmen wird, soweit möglich, auch die sich verändernde Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder berücksichtigt. In diesem Bereich hat die Neuwoba bereits viel erreicht, wenn auch der ständig steigende Bedarf an altersgerechten Wohnungen noch nicht gedeckt werden konnte.

Eine stabile Ertrags- und Finanzlage ist die Voraussetzung für umfangreiche Baumaßnahmen. Eine Voraussetzung, die die Neuwoba seit Jahren erfüllt.

Für das Jahr 2026 wird erneut ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,311 Millionen Euro erwartet.

Der Finanzmittelbestand wird jederzeit ausreichen, um alle Verbindlichkeiten zu begleichen.

Neubrandenburg, 27. Mai 2026

Andreas Gudd, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, unter dem Datum vom 19.06.2026 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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 un-

ter 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

gen 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 do-

losen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes

der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 19.06.2026

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.**
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern -
Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Günther Klein
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer“

Impressum

Herausgeber NEUWOBA
Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Text Neuwoba, neueins GmbH

Inhaltliche Quellen:
Umweltbundesamt, Bundesministerium für Umwelt und
Klimaschutz, Bundesverband Erneuerbare Energien e.V.,
Statista, Bundesnetzagentur, Statistisches Bundesamt,
Erneuerbare.Energien.de, Bundesregierung.de,
Tagesschau.de, NDR.de, Agrarheute.de, CHIP.de,
ENBW, Vattenfall, Stadtwerke München,
Energie Uster AG, Auto Motor und Sport, Wikipedia

Fotos Neuwoba, neueins GmbH, Thomas Oppermann

Grafisches Konzept,
Layout und Satz Lieps GmbH – Die Werbeagentur
lieps.de



NEUWOBA
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

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