

# JAHRES ABSCHLUSS

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

Das höchste Windrad  
der Welt ...

... auf Seite 13



Aktivseite	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		73.491,89	82.426,65
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.155.247,46		222.146.932,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.149.465,04		3.996.666,52
3. Grundstücke ohne Bauten	399.572,04		397.033,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	86.825,34		85.905,94
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.530,72		357.251,47
6. Anlagen im Bau	3.335.828,50		2.390.684,92
7. Bauvorbereitungskosten	519.674,52	227.987.143,62	517.933,95
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	975.302,70		917.037,26
3. Andere Finanzanlagen	500,00	1.159.445,60	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>229.220.081,11</b>	<b>231.076.016,32</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	15.773.102,46		15.710.681,41
2. Andere Vorräte	17.600,41	15.790.702,87	8.371,27
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	470.123,31		443.364,70
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	885,88		3.172,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	181.598,19		151.817,87
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	382.439,02		411.640,20
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.529.004,87	6.564.051,27	5.656.490,55
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.949.903,26	14.677.092,09
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>37.304.657,40</b>	<b>37.062.630,97</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	100.691,33		120.974,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	67.106,94	167.798,27	102.327,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>266.692.536,78</b>	<b>268.361.949,02</b>

Passivseite	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	616.696,43		624.039,98
2. der verbleibenden Mitglieder	9.767.260,98		9.505.446,61
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.530,00	10.392.487,41	8.960,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 50.550,79 €			(19.160,72)
<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.106.840,36	1.060.490,36
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	5.133.095,92		4.940.095,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	42.564.304,47	114.596.171,49	40.828.547,02
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.928.757,45		3.759.487,00
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.928.757,45	0,00	3.759.487,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>126.095.499,26</b>	<b>123.866.350,99</b>
<b>V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens</b>		<b>1.977.491,34</b>	<b>2.034.721,12</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	339.798,43		336.076,92
2. Steuerrückstellungen	91.488,56		77.900,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.634.346,06		1.822.715,31
4. Sonstige Rückstellungen	803.632,83	2.869.265,88	836.604,17
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.315.370,59		109.117.043,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.984.659,99		2.090.306,81
3. Erhaltene Anzahlungen	17.482.310,00		15.713.006,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	343.665,97		323.135,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.384.099,50		2.592.701,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	272.088,65		323.854,12
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.564.690,53	130.346.885,23	4.327.734,42
davon aus Steuern: 76.870,03 €			(81.336,68)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(76,80)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		494.975,07	365.878,00
<b>E. Passive latente Steuern</b>		4.908.420,00	4.533.920,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>266.692.536,78</b>	<b>268.361.949,02</b>

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.327.964,95		46.062.122,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	658.500,00		319.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	670.916,89		877.263,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	467.680,32	49.125.062,16	345.725,28
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		62.421,05	310.366,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.747.081,78	1.620.109,28
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.451.216,64		28.345.582,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	178.462,25		47.904,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	883.749,11	32.513.428,00	897.478,18
Rohergebnis		18.421.136,99	20.243.622,48
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.460.143,76		3.305.436,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 24.805,18 €	705.323,30	4.165.467,06	842.828,45 (24.466,11)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.321.692,90	6.112.682,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.770.868,04	3.089.840,55
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		0,00	61.301,53 (61.301,53)
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		206.793,82	336.146,02
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: 39.960,92 €		39.975,92	41.393,20 (41.352,15)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 759,25 € davon aus verbundenen Unternehmen: 979,45 €		40.285,85	25.523,29 (8.349,89) (0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 3.896,15 €		1.953.954,70	2.066.011,18 (5.814,91)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		13.255,67	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus passiven latenten Steuern: 374.500,00 €		387.168,28	366.097,52 (383.500,00)
15. Ergebnis nach Steuern		3.095.785,93	4.925.089,99
16. Sonstige Steuern		1.167.028,48	1.165.602,99
17. Jahresüberschuss		1.928.757,45	3.759.487,00
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.928.757,45	3.759.487,00
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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung, ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO), beachtet.

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

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie Zuschüssen 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 zugewandene Modernisierungskosten wurden in Anlehnung an steuerliche Regelungen ganzjährig bei der Bemessung der Abschreibungen berücksichtigt. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen wurden einheitlich mit 10 % p. a. abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt.

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

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

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

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 2–15 Jahren abgeschrieben.

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

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

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

**Unfertige Leistungen** aus noch abzurechnenden Betriebskosten wurden in Höhe der umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten abzüglich angefallener Leerstands-Anteile bilanziert. Die hierauf vereinnahmten Vorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

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

**Flüssige Mittel** werden zum Nennbetrag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Die

ausgewiesenen Bearbeitungsentgelte für langfristige Darlehen wurden als Geldbeschaffungskosten abgegrenzt. Sie werden längstens auf 10 Jahre abgeschrieben.

Der auf der Passivseite ausgewiesene **Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens** betrifft die 15%ige Investitionszulage auf Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen. Die in den Vorjahren eingestellten Beträge werden entsprechend den jährlichen Abschreibungen anteilig (in 2022 T€ 57,2) aufgelöst.

Die **Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre gemäß den Vorgaben der Deutschen Bundesbank. Preis- oder Kostensteigerungen waren in die Bewertung der Rückstellungen nicht einzubeziehen, da Anzeichen für entsprechende Änderungen nicht erkennbar sind.

Aus der Abzinsung der pensionsähnlichen Verpflichtungen zum 31.12.2022 mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen sieben Jahre ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1,8. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die in der DM-Eröffnungsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden in 2022 teilweise (T€ 59,1) in Anspruch genommen sowie anteilig (T€ 56,8) aufgelöst. Für die im Jahr 1994 objekt- und maßnahmenbezogen gebildeten Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen an Hochhäusern erfolgte eine Inanspruchnahme i. H. v. T€ 72,4.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für ein Darlehen mit einer Restvaluta von insgesamt T€ 760,4 zum 31.12.2022, das variabel verzinst wird, ist ein Zinsswap zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart.

Zwischen dem Darlehen und dem Zinsswap besteht eine Fristen- und Volumenkongruenz. Somit werden das Darlehen und der Zinsswap als Bewertungseinheit erfasst. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ 9,9.

Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

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

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

Insgesamt hat sich ein Überhang von passiven Latenzen in Höhe von T€ 38.454,4 ergeben. Dem Überhang stehen aktive latente Steuern aus ver-

rechenbaren Verlustvorträgen für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 7.184,4 gegenüber, so dass Ende 2022, bei einer Bewertung mit dem Gewerbesteuersatz von 15,40 %, passive latente Steuern in Höhe von T€ 4.816,5 zu bilanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 350,7 erhöht. Aufgrund ausreichender verrechenbarer Verlustvorträge für die Körperschaftsteuer waren hier keine passiven latenten Steuern auszuweisen.

Für die Organtochter Gimpex werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 56,8 passive latente Steuern in Höhe von T€ 78,6 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 17,7 erhöht. Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus T€ 8,5 Körperschaftsteuer, T€ 0,5 Solidaritätszuschlag und T€ 8,7 Gewerbesteuer bilanziert.

Für die Organtochter Implabau werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 4,5 passive latente Steuern in Höhe von T€ 2,1 Körperschaftsteuer, T€ 0,1 Solidaritätszuschlag und T€ 2,2 Gewerbesteuer bilanziert.

Für die Organtochter Sodien werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 13,8 passive latente Steuern in Höhe von T€ 2,1 Körperschaftsteuer, T€ 0,1 Solidaritätszuschlag und T€ 2,1 Gewerbesteuer bilanziert.



## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

## Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	382.671,02	59.421,34	192.321,23	0,00	249.771,13
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	398.053.315,47	3.059.878,15	491.101,88	0,00	400.622.091,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.519.565,93	286.155,92	0,00	0,00	7.805.721,85
Grundstücke ohne Bauten	406.059,12	2.538,31	0,00	0,00	408.597,43
Technische Anlagen und Maschinen	395.211,08	-4.504,43	0,00	35.401,54	426.108,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.861.332,08	89.190,13	98.192,86	0,00	1.852.329,35
Anlagen im Bau	2.390.684,92	1.085.216,16	0,00	-35.401,54	3.440.499,54
Bauvorbereitungskosten	517.933,95	1.740,57	0,00	0,00	519.674,52
	411.144.102,55	4.520.214,81	589.294,74	0,00	415.075.022,62
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90	0,00	0,00	0,00	183.642,90
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	917.037,26	110.300,00	52.034,56	0,00	975.302,70
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	1.101.180,16	110.300,00	52.034,56	0,00	1.159.445,60
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>412.627.953,73</b>	<b>4.689.936,15</b>	<b>833.650,53</b>	<b>0,00</b>	<b>416.484.239,35</b>

Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 €	des Geschäfts- jahres €	auf Abgänge €	auf Umbu- chungen €	Zuschrei- bungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 €	Buchwert
						31.12.2022 €
300.244,37	68.356,10	192.321,23	0,00	0,00	176.279,24	73.491,89
175.906.382,49	5.879.419,77	318.957,98	0,00	0,00	181.466.844,28	219.155.247,46
3.522.899,41	133.357,40	0,00	0,00	0,00	3.656.256,81	4.149.465,04
9.025,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.025,39	399.572,04
309.305,14	29.977,71	0,00	0,00	0,00	339.282,85	86.825,34
1.504.080,61	105.910,88	98.192,86	0,00	0,00	1.511.798,63	340.530,72
0,00	104.671,04	0,00	0,00	0,00	104.671,04	3.335.828,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	519.674,52
181.251.693,04	6.253.336,80	417.150,84	0,00	0,00	187.087.879,00	227.987.143,62
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	975.302,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.159.445,60
181.551.937,41	6.321.692,90	609.472,07	0,00	0,00	187.264.158,24	229.220.081,11

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

	Beteiligung der Neuwoba eG		Eigenkapital 2022	Jahresergebnis 2022
	%	€	€	€
GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	52.000,00	52.000,00	-13.255,67*
IMPLABAU, Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	106.642,90	101.129,19	42.437,02*
SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg	100	25.000,00	142.120,40	164.356,80*

\*) vor Ergebnisabführung

Der Posten **Unfertige Leistungen** umfasst ausschließlich die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2022, denen **Erhaltene Anzahlungen** gegenüberstehen.

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben überwiegend eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Bei den Sonstigen Vermögensgegenständen sind gemäß dem vom 12. Juli 2017 ergangenen Bescheid der KfW-Bank über den Zuschuss für das Geothermieprojekt i. H. v. T€ 4.257,0 im aktuellen Geschäftsjahr T€ 4.142,1 (Vorjahr T€ 4.142,1) aktiviert, wovon T€ 4.118,1 langfristigen Charakter haben und bis 2028 zuflie-

ßen werden. Diesem Zuschuss stehen sonstige Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber. Daneben werden unter den Sonstigen Vermögensgegenständen die Instandhaltungsrücklage für noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 402,7 (Vorjahr T€ 431,4) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** hat sich um T€ 254 erhöht.

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

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	Einstellung Jahresüberschuss		31.12.2022
	31.12.2021	Geschäftsjahr in	
	T €	T €	T €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	66.898,8	0,0	66.898,8
Gesetzliche Rücklage	4.940,1	193,0	5.133,1
Andere Ergebnisrücklagen	40.828,5	1.735,8	42.564,3
<b>gesamt</b>	<b>112.667,4</b>	<b>1.928,8</b>	<b>114.596,2</b>

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** hat sich um T€ 188,4 auf T€ 1.634,3 reduziert.

Unter den **Sonstigen Rückstellungen** werden Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 276,2 ausgewiesen. Die Rückstellung berücksichtigt Leistungen wie Ser-

vicegebühren für Kalt- und Warmwasser- sowie Heizkostenabrechnungen, Kosten für die monatlichen Verbrauchsinformationen, Gerätemieten u. Ä. für das Geschäftsjahr 2022, 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	103.315.370,59	7.758.053,49	7.473.033,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.984.659,99	107.663,77	105.591,01
3. Erhaltene Anzahlungen	17.482.310,00	17.482.310,00	15.713.006,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	343.665,97	343.665,97	323.135,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.384.099,50	2.157.275,88	2.478.491,58
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	272.088,65	272.088,65	323.854,12
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.564.690,53	208.998,76	2.376.202,75
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>130.346.885,23</b>	<b>28.330.056,52</b>	<b>28.793.314,54</b>

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				Art der Sicherung <sup>1</sup>
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.315.370,59	7.758.053,49	28.115.253,40	67.442.063,70	103.315.370,59	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.984.659,99	107.663,77	442.336,04	1.434.660,18	1.984.659,99	GPR
Erhaltene Anzahlungen	17.482.310,00	17.482.310,00	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	343.665,97	343.665,97	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.384.099,50	2.157.275,88	226.823,62	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	272.088,65	272.088,65	--,--	--,--	--,--	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.564.690,53	208.998,76	3.930.691,77	425.000,00	--,--	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>130.346.885,23</b>	<b>28.330.056,52</b>	<b>32.715.104,83</b>	<b>69.301.723,88</b>	<b>105.300.030,58</b>	<b>GPR</b>

<sup>1</sup> GPR = Grundschulden

Über die Sicherung in Form von Grundschulden hinaus wurden für 4 Darlehen in Höhe von T€ 291,5 (Stand zum 31.12.2022) Mietforderungsabtretungen und Bürgschaften als zusätzliche Sicherung gewährt.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr abgegrenzte Zinszahlungen (T€ 5,6) und Tilgungen (T€ 111,3) für das Jahr 2022 enthalten.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen T€ 16.011,5 abgerechnete Nebenkosten.

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

Erträge aus

· Erstattungen aus Versicherungen	T€ 706,3
· Eingang auf abgeschriebene Forderungen, Auflösung von Wertberichtigungen	T€ 291,5
· Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	T€ 188,4
· Auflösung Sonstige Rückstellung	T€ 172,3

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten T€ 15.131,2 Instandhaltungsaufwendungen des eigenen Hausbesitzes.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten u.a. T€ 204,1 für Planungsleistungen für die Kochstraße 9 g (außergewöhnlicher Aufwand).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 3,9 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von T€ 52,0.

**Sonstige Angaben**

- Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
  - Leasing- oder ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 174,5
  - Bauleistungen von T€ 4.284,3
- Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen von Gewerbiemern, Mietern und Wohngemeinschaften gezahlte Mietkautionen in Höhe von T€ 104,0 geführt.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

	2021	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	53,00	2,75
Sozialarbeiter	1,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>55,00</b>	<b>3,75</b>

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	Zugang 2022	Abgang 2022	Ende 2022
9.283	964	712	9.535

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 261,8 erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsdienstes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes

René Gansewig – Vorstandssprecher  
Heike Kobarg

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Gudd                      Vorsitzender  
Erhardt Langhof  
Hendrik Grassel  
Dirk Wegner  
Manfred Reimer  
Wolfgang Kahl  
Lutz Braun                      bis zum 14.06.2022

8. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.05.2023 wurden T€ 193,0 in die Gesetzliche Rücklage und T€ 1.735,8 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Neubrandenburg, den 16.05.2023

NEUWOBA Neubrandenburger  
Wohnungsbaugenossenschaft eG



René Gansewig                      Heike Kobarg  
Vorstand