

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



**Die größte Photovoltaik-
anlage der Welt ...**

... auf Seite 23



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:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	8.977	530.707	8.991	531.348
Gewerbe	88	7.255	90	7.454
Garagen	70	–	68	–
Stellplätze	1.164	–	1.164	–
Gesamt:	10.299	537.962	10.313	538.802

Die Reduzierung des Bestandes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von 10 Eigentumswohnungen in Neubrandenburg sowie aus der Zusammenlegung von Wohnungen und der Umnutzungen von Gewerbeeinheiten in Wohnungen.

Unser Neubauprojekt, das „Quartier 18“, welches im Jahr 2020 auf den Weg gebracht wurde, haben wir in Zusammenarbeit mit einem weiteren Investor im Jahr 2022 weiter vorangebracht. Es ist geplant, dass das zu errichtende Wohn- und Geschäftshaus im Jahr 2023 fertiggestellt wird.

Von den insgesamt 46 modernen und qualitativ hochwertigen Wohnungen gehen 26 Wohnungen in Größen zwischen 50 und 100 m² Wohnfläche in den Bestand der Neuwoba über. Für die weiteren 20 Wohnungen übernimmt die Neuwoba die Verwaltung. Alle Wohnungen werden über Aufzüge erreichbar sein.

Die Nettokaltmiete für Wohnraum stieg von durchschnittlich 4,85 €/m² im Vorjahr auf 4,95 €/m² im Jahr 2022. Maßgeblich dafür sind realisierte Mieten entsprechend unserem Mietentwicklungskonzept. Darüber hinaus haben Mieterhöhungen nach Modernisierungen entsprechend 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€ 888,8 haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 31,1 erhöht. Die Mehreinnahmen resultieren im Wesentlichen aus der erstmals ganzjährigen Vermietung der im Juli des Jahres 2021 fertiggestellten Räumlich-

keiten der Tagespflege in der Werner-Seelenbinder-Straße 14 b an die Sodien.

23,1 % des Wohnungsbestandes in der Stadt Neubrandenburg befindet sich im Eigentum der Neuwoba (Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2021).

Der Leerstand von Wohnungen zum 31.12. reduzierte sich auf 1,78 % (Vorjahr 3,53 %). Maßgeblich für den Rückgang des Leerstandes sind im Wesentlichen die 190 Vermietungen an ukrainische Geflüchtete im Jahr 2022.

Bei den Neuvermietungen konnten 37,4 % (Vorjahr 35,1 %) aus dem Umland gewonnen werden, was für die nachhaltig hohe Qualität Neubrandenburgs als Wohnstandort spricht.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand betrug 10,5 % (Vorjahr 10,3 %).

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten
Geschäftsbesorgung für 2 Wohnungsunternehmen (Vorjahr 3)	488	6	1.311	14
Verwaltung Hausbesitz Dritter	2.069	70	2.180	111
Gesamt:	2.557	76	3.491	125

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	31.251,6	31.316,1	30.561,6
Instandhaltungsaufwendungen	15.170,3	15.131,2	12.324,4
Zinsaufwendungen	2.065,7	1.954,0	2.066,0
Jahresergebnis	1.540,7	1.928,8	3.759,5

Die Abweichung gegenüber dem Planansatz zum Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen durch die Mehrerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen (+ T€ 285,0). Darüber hinaus konnten durch die gesunkene Leerstandsquote im Berichtsjahr die mit dem Leerstand verbundenen Kosten reduziert werden. Die befristete Absenkung der Umsatzsteuer für die Lieferung von Gas und Wärme ab dem 01. Oktober 2022 von 19 % auf 7 % sowie die Soforthilfe für Kunden von Wärme wirkten sich ebenfalls positiv auf die Kosten des Leerstandes aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen der Neuwoba betragen im Jahr 2022 durchschnittlich 28,10 €/m² (Vorjahr 22,87 €/m²) Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Planansatz von 28,18 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Instandhaltungsaufwendungen haben wir im Jahr 2022 T€ 5.065,1 in die Modernisierung des Bestandes und in Neubauten investiert.

Für die Investitionen des Geschäftsjahres konnten wir Zuschüsse in Höhe von T€ 435,6 einwerben.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

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



Die erste Batterie der Welt...

...wurde 1800 von dem Italiener Alessandro Volta gebaut, der mit seiner „Voltaschen Säule“ bestehend aus Kupfer, Zink und Salzwasser als Erfinder der Batterie gilt. Massentauglich wurde die Erfindung rund 50 Jahre später als Blei-Säure-Batterie. 1899 wurde die Technik durch den Schweden Waldemar Junger und seinen Nickel-Cadmium-Akku und durch das Alkalische Batteriesystem von Thomas Edison weiterentwickelt. 1991 brachte Sony den Lithium-Ionen-Akku auf den Markt. Für Furore sorgte 1936 der Fund der sogenannten Bagdad-Batterie. Ein Tongefäß aus der Zeit des Sassanidenreichs, das ein Eisenstäbchen und einen Kupferzylinder enthielt. Wissenschaftler spekulierten, dass das Gefäß durch Zugabe einer Säure als Elektrolyt genutzt wurde, um eine elektrische Spannung zu erzeugen. Das würde die Erfindung der Batterie um 2000 Jahre vordatieren. Die These ist in der Fachwelt allerdings stark umstritten.

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 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
abzgl. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens	227.242,5	85,8	229.041,2	86,0	-1.798,7
Umlaufvermögen					
mittel- und langfristig	4.646,3	1,8	2.543,2	1,0	2.103,1
kurzfristig	32.826,2	12,4	34.742,8	13,0	-1.916,6
Gesamtvermögen	264.715,0	100,0	266.327,2	100,0	-1.612,2

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapital					
Eigenkapital	126.095,5	47,6	123.866,4	46,5	2.229,1
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.634,3	0,6	1.822,7	0,7	-188,4
Fremdmittel					
mittel- und langfristig (einschl. Rückstellungen)	114.728,2	43,3	118.094,3	44,3	-3.366,1
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	22.257,0	8,5	22.543,8	8,5	-286,8
Gesamtkapital	264.715,0	100,0	266.327,2	100,0	-1.612,2

Das Anlagevermögen beträgt 85,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich von T€ 123.866,4 auf T€ 126.095,5 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,6 % (Vorjahr 46,5 %). Der Mietmultiplikator, das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten nach Erlösschmälerung, liegt mit 7,1 (Vorjahr 7,4) unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 9,1 aus dem

Jahre 2020 (Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 des GdW). Er zeigt, dass die Bewertung des Anlagevermögens angemessen ist.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 1,8 %, die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 1,6 %.

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

02.2 FINANZLAGE

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken

nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs dargestellt. Für ein Darlehen mit einer Restvaluta von insgesamt T€ 760,4 zum 31.12.2022 sind Zins-Swaps zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals unter Berücksichtigung der Zins-Swaps hat sich mit 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr aufgenommenen Finanzmitteln für Maßnahmen, die im Jahr 2022 durchgeführt wurden, sowie dem Anstieg von kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist ausreichend, um den Kapitaldienst (T€ 9.386,6) des Jahres zu finanzieren.

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

Die Kapitalflussrechnung stellen wir nach DRS 21 auf.

	2022 T€	2021 T€
Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.695,7	11.860,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.697,5	-5.669,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.725,4	1.162,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	272,8	7.353,6
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	14.677,1	7.323,5
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	14.949,9	14.677,1

02.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.109,6	5.296,9	-2.187,3
Betreuungstätigkeit	-363,6	-219,3	-144,3
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-39,4	-195,7	156,3
Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	348,8	514,9	-166,1
Finanzdisposition	177,8	364,7	-186,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-774,9	-1.050,9	276,0
Neutrales Ergebnis	-142,3	-585,0	442,7
Steuern von Einkommen und Ertrag	-387,2	-366,1	-21,1
Jahresergebnis	1.928,8	3.759,5	-1.830,7

Der Jahresüberschuss generiert sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus den höheren Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen, denen gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüberstehen.

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

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 Altschuldenhilfegesetz begründeten Eigentumsanlagen in Neubrandenburg.

Das positive Ergebnis der Finanzdisposition ergibt sich aus den Gewinnabführungen 2022 der Tochterunternehmen Implabau und Sodien sowie den Erträgen aus Ausleihungen.

Der sonstige Geschäftsbetrieb wird durch die anteiligen Personal- und Sachaufwendungen für Mitgliederverwaltung und -betreuung, Aufwendungen für Dienstleistungen durch Dritte und Aufwendungen aus Veränderungen bei den Rückstellungen bestimmt.

Wesentliche Bestandteile des neutralen Ergebnisses sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Dem gegenüber stehen nicht mehr umsetzbare Planungskosten aufgrund der konzeptionellen Änderung des Neubauvorhabens in der Robert-Koch-Straße sowie Kosten der Digitalisierung.

Entsprechend dem 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 und des Wohnungsmarkts, Zinsrisiken am Kapitalmarkt sowie die Veränderung des Baukostenindex für Wohngebäude in die Be-

trachtung einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können. Die von der Stadt Neubrandenburg herausgegebene Bevölkerungsentwicklungsprognose geht langfristig von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus. Die tatsächliche Entwicklung hängt im Wesentlichen von der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie aller weiteren ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen in der Stadt ab. Ein erhöhtes Risikopotential stellen in den nächsten Jahren daher der demografische Wandel und die Entwicklung der wohnraumnachfragenden Haushalte dar.

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

seines technischen Zustands und der 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.

Die seit Jahren betriebene Neubautätigkeit trägt ebenfalls zur Steigerung der Ertragslage bei.

Durch unsere umfangreichen Investitionen in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung in einer Größenordnung von 23.437,1 T€ im Jahr 2023 wird unsere Marktposition weiter gestärkt und somit ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Die monatliche Berichterstattung zur Entwicklung der Baukosten in laufenden Maßnahmen sowie ein dynamischer Planungsprozess gewährleisten eine laufende Beobachtung.

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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Um für unsere Mitglieder bzw. Mieter erhebliche Nachzahlungen abzuwenden, haben wir Anfang März 2022 in einem Anschreiben über die gestiegenen Müll- und Fernwärmekosten informiert und um eine freiwillige Anpassung der Vorauszahlungen gebeten. Die überwiegende Anzahl unserer Mitglieder bzw. Mieter hat unserem Vorschlag zugestimmt. Sollte der Trend der steigenden Energiepreise jedoch anhalten oder sich gar verstärken, könnte die

Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder bzw. Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Die Mitgliedstaaten der EU sind verpflichtet, die gemeinsamen Klimaschutzziele umzusetzen und damit auch den Gebäudebereich klimaneutral umzugestalten. Die Technologie soll entscheidend dazu beitragen, Erdgas als bisherige Hauptenergiequelle zur Wärmeerzeugung in Europa abzulösen.

Am 19. April 2023 hat die Bundesregierung die 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Bundeskabinett beschlossen. Mit dem Gesetzentwurf wird der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Heizen und bei der Warmwasserbereitung gesetzlich verankert und soll die Dekarbonisierung des Wärmebereichs eingeleitet und schrittweise umgesetzt werden. Ab 2024 muss beim Einbau neuer Heizungen konsequent auf erneuerbare Energie gesetzt werden. Das heißt, dass ab dem 01.01.2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Dieser Fokus auf neue Heizungen ist angesichts der langen Investitionszeiträume (20–30 Jahre) im Gebäudebereich entscheidend. Die richtige Weichenstellung beim Einbau von neuen Heizungen muss daher jetzt erfolgen. Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden. Kaputte Heizungen können repariert werden. Fernwärmenetze, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, fallen nicht unter das GEG.

Die erforderlichen Investitionen für eine Heizung mit erneuerbaren Energien sind in vielen Fällen höher als für Heizkessel mit fossilen Brennstoffen.

Die Betriebskosten von mit erneuerbarer Energie betriebenen Heizungsanlagen sollen in der Regel geringer sein als bei fossil betriebenen Heizungen,

zumal der steigende CO₂-Preis Erdgas und Heizöl zunehmend verteuern wird. Der Einbau von Heizungen auf der Basis erneuerbarer Energie ist damit zumindest mittelfristig auch eine Maßnahme, um einen Anstieg der Warmmieten zu begrenzen.

Der Übergang auf Heizen mit erneuerbarer Energie soll in der Gesetzesnovelle pragmatisch gestaltet werden. Es sollen Übergangsfristen, verschiedene technologieoffene Erfüllungsoptionen und Befreiungsmöglichkeiten in besonderen Situationen eingeführt werden. Darüber hinaus soll der Umstieg auf das Heizen mit erneuerbarer Energie finanziell in Form von Zuschüssen, Krediten oder steuerlichen Maßnahmen unterstützt werden. Ein Förderkonzept zur Umsetzung des Heizens mit erneuerbarer Energie soll auf das neue Gebäudeenergiegesetz abgestimmt werden. Es soll durch die Kombination aus Förderung und perspektivisch günstigen Betriebskosten für Vermieter und Mieter finanziell tragfähig sein.

Der Gesetzesentwurf zur Änderung der gesetzlichen Regelungen zur Energieversorgung unterliegt noch dem parlamentarischen Verfahren. Insbesondere bezüglich der Umsetzung und der staatlichen Finanzierungshilfen sind noch erhebliche Änderungen bzw. Ausgestaltungen zu erwarten. Eine Einschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Neuwoba und deren Mitglieder/Mieter ist daher noch nicht möglich.

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. Seit Jahren verfolgen wir in mehreren Projekten den Einsatz von erneuerbaren Energien. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzli-

chen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Ziel ist es, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein.

Wir beobachten laufend die weitere Entwicklung und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen. Das schließt auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung von Heizungsanlagen ein. Über einen Energierisikobericht werden die Gremien sowie die Mitarbeitenden der Genossenschaft über Entwicklungen und Maßnahmen informiert.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung und der Optimierung der Heizlasten in allen Gebäuden verfolgt die Neuwoba konsequent das Ziel, den Heizkostenanstieg für die Mitglieder bzw. Mieter zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mitglieder bzw. Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt zu rechnen.

Ein weiteres Risiko besteht in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Baumaßnahmen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohngebäuden. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

Neben den aufgeführten Risiken hat das Risikomanagementsystem der Neuwoba keine wesentlichen Risiken erkennen lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten. Jedoch kann die Entwicklung der Baukosten bei gleichem Investitionsvolumen zu einer Reduzierung der geplanten Maßnahmen im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung führen.

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. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2021 das Leistungsspektrum der Sodien mit einer Tagespflege erweitert. 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. Mit dem Bescheid wird im 3. Quartal 2023 gerechnet. Für das Geschäftsjahr 2023 sind neben dem Neubau von Wohnungen entsprechend dem derzeit geltenden energetischen Standard auch Investitionen in den Bestand vorgesehen. Insbesondere in dem Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung sind ca. T€ 2.592 zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geplant. Mit der Umrüstung von Heizungssystemen auf Niedertemperaturready schaffen wir die technische Notwendigkeit für Bestandsobjekte, mit möglichst niedrigen Vorlauftemperaturen von max. 55 °C am kältesten Tag des Jahres auszukommen sowie beim zukünftigen Umstieg auf erneuerbare Energien eine Technologieoffenheit zu gewährleisten.

04. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 plant die Neuwoba mit einem negativen Jahresergebnis in Höhe von T€ 159,5. Der Jahresfehlbetrag setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen. Abzuwarten bleibt, welche Auswirkungen der Krieg in der Ukraine, die

Umsetzung des geplanten Gebäudeenergiegesetzes sowie die Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus auf die Geschäftstätigkeit haben. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei den einzelnen Positionen führen.

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	31.316,1	31.979,6
Instandhaltungsaufwendungen	15.131,2	17.841,0
Zinsaufwendungen	1.954,0	1.906,2
Jahresergebnis	1.928,8	-159,5

Neubrandenburg, den 16.05.2023



René Gansewig Heike Kobarg
Vorstand