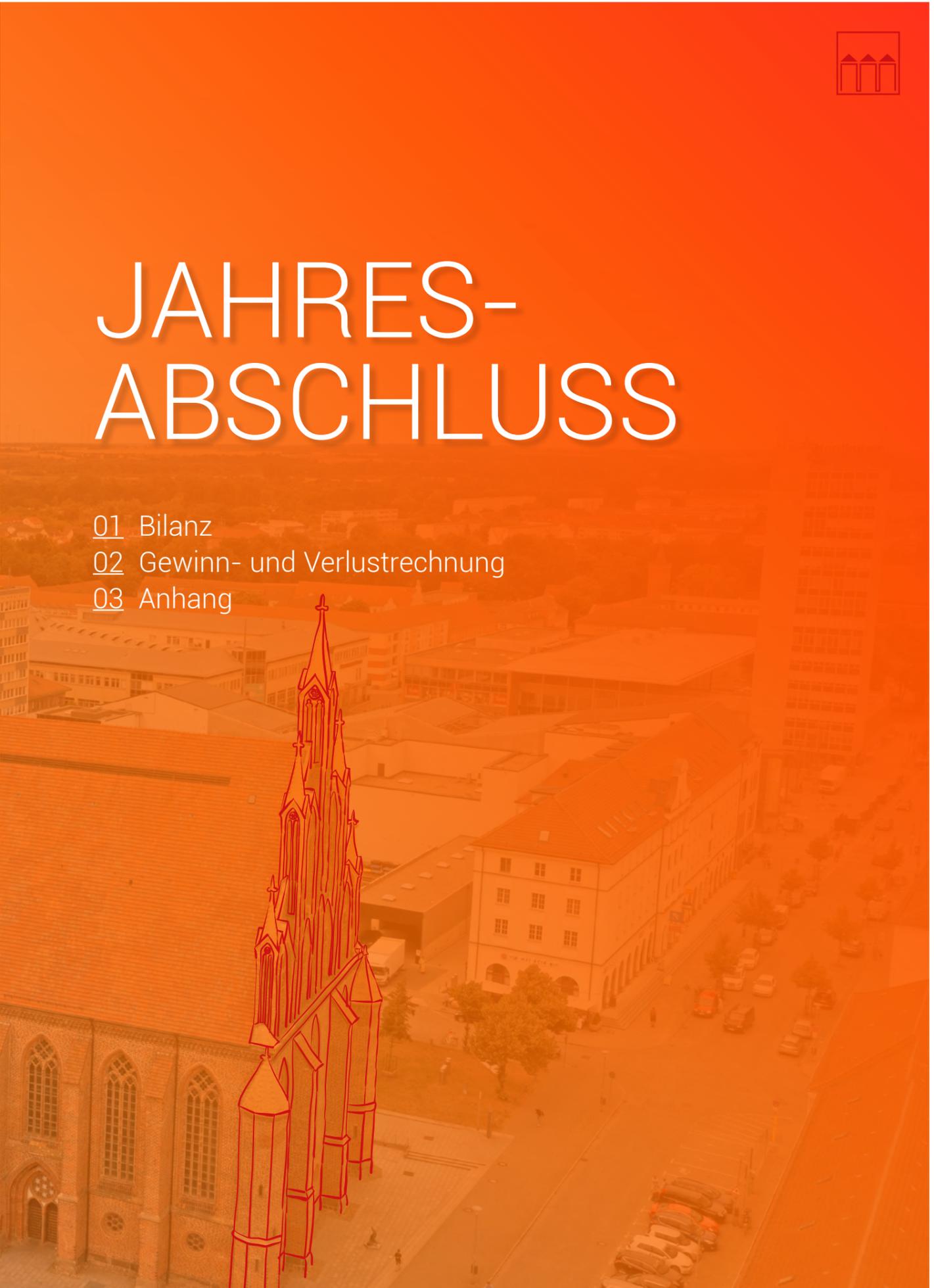




JAHRES- ABSCHLUSS

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



Aktivseite	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		82.426,65	32.839,20
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.146.932,98		223.590.086,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.996.666,52		3.168.714,27
3. Grundstücke ohne Bauten	397.033,73		1.115.363,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	85.905,94		64.972,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.251,47		245.998,88
6. Anlagen im Bau	2.390.684,92		1.107.779,53
7. Bauvorbereitungskosten	517.933,95	229.892.409,51	971.513,73
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	917.037,26		963.752,19
3. Andere Finanzanlagen	500,00	1.101.180,16	500,00
Anlagevermögen insgesamt		231.076.016,32	231.445.163,84
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.710.681,41		15.400.315,00
2. Andere Vorräte	8.371,27	15.719.052,68	9.805,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	443.364,70		465.909,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.172,88		1.137,35
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.817,87		19.210,87
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	411.640,20		408.853,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.656.490,55	6.666.486,20	5.869.066,88
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.677.092,09	11.324.144,00
Umlaufvermögen insgesamt		37.062.630,97	33.498.442,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	120.974,57		157.494,88
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	102.327,16	223.301,73	18.110,94
Bilanzsumme		268.361.949,02	265.119.212,01

Passivseite	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	624.039,98		598.436,68
2. der verbleibenden Mitglieder	9.505.446,61		9.486.709,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.960,00	10.138.446,59	7.680,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 19.160,72 €			(25.714,83)
II. Kapitalrücklage		1.060.490,36	1.027.540,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	4.940.095,92		4.564.095,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	40.828.547,02	112.667.414,04	37.445.060,02
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.759.487,00		5.173.336,36
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.759.487,00	0,00	5.173.336,36
Eigenkapital insgesamt		123.866.350,99	120.028.293,28
V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens		2.034.721,12	2.115.899,77
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	336.076,92		165.761,59
2. Steuerrückstellungen	77.900,00		530.300,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.822.715,31		1.895.171,31
4. Sonstige Rückstellungen	836.604,17	3.073.296,40	891.443,50
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.117.043,54		110.242.749,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.090.306,81		2.202.426,05
3. Erhaltene Anzahlungen	15.713.006,49		15.372.832,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	323.135,39		571.845,73
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.592.701,74		2.117.993,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.854,12		146.753,30
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.327.734,42	134.487.782,51	4.325.315,25
davon aus Steuern: 81.336,68 €			(77.934,84)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 76,80 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		365.878,00	362.005,90
E. Passive latente Steuern		4.533.920,00	4.150.420,00
Bilanzsumme		268.361.949,02	265.119.212,01

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.062.122,29		44.245.449,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	319.000,00		899.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	877.263,93		929.643,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	345.725,28	47.604.111,50	348.027,25
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		310.366,41	884.616,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.620.109,28	1.285.749,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.345.582,21		25.408.700,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.904,32		288.782,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	897.478,18	29.290.964,71	872.425,01
Rohergebnis		20.243.622,48	22.022.577,97
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.305.436,01		3.154.957,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		4.148.264,46	723.432,84
davon für Altersversorgung: 24.466,11 €			(24.301,01)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.112.682,82	5.813.078,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.089.840,55	2.919.945,79
8. Erträge aus Beteiligungen		61.301,53	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 61.301,53 €			(0,00)
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		336.146,02	385.166,49
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		41.393,20	43.331,47
davon aus verbundenen Unternehmen: 41.352,15 €			(43.331,47)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.523,29	11.062,68
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 8.349,89 €			(1.155,38)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.066.011,18	2.189.497,66
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 5.814,91 €			(7.953,43)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		366.097,52	1.319.994,73
davon aus passiven latenten Steuern: 383.500,00 €			(775.160,00)
14. Ergebnis nach Steuern		4.925.089,99	6.341.231,87
15. Sonstige Steuern		1.165.602,99	1.167.895,51
16. Jahresüberschuss		3.759.487,00	5.173.336,36
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.759.487,00	5.173.336,36
18. Bilanzgewinn		0,00	0,00

Allgemeine Angaben

Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Neubrandenburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Neubrandenburg (GnR 38).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 Abschreibungen und 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 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.

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 10 und 15 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 2 – 13 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten unter 800,00 € liegen, werden abweichend zum Vorjahr im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Bis zum 31. Dezember 2020 wurden bewegliche geringwertige Vermö-

gensgegenstände 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 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 2021 T€ 58,0) aufgelöst. Darüber hinaus wurden auf Grund des Verkaufs der Strelitzer Straße 13 in Neustrelitz T€ 23,2 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 31.12.2021 mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen sieben Jahre ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 4,9. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

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€ 72,3 und eine Auflösung von T€ 0,2.

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€ 1.118,4 zum 31.12.2021, das variabel verzinst wird, ist ein Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart.

Zwischen dem Darlehen und dem Zinsswap besteht eine Fristen- und Volumenkongruenz. Somit werden das Darlehen und der Zinsswap als Bewertungseinheit erfasst. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ 79,7.

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€ 36.926,3 ergeben. Dem Überhang stehen aktive latente Steuern aus ver-

rechenbaren Verlustvorträgen für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 7.933,4 gegenüber, so dass Ende 2021, bei einer Bewertung mit dem Gewerbesteuersatz von 15,40 %, passive latente Steuern in Höhe von T€ 4.465,8 zu bilanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 334,6 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€ 133,4 passive latente Steuern in Höhe von T€ 60,9 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 41,7 erhöht. Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus T€ 20,0 Körperschaftsteuer, T€ 1,1 Solidaritätszuschlag und T€ 20,6 Gewerbesteuer.

Für die Organtochter Implabau werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 8,3 passive latente Steuern in Höhe von T€ 1,2 Körperschaftsteuer, T€ 0,1 Solidaritätszuschlag und T€ 1,3 Gewerbesteuer bilanziert.

Für die Organtochter Sodien werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 14,6 passive latente Steuern in Höhe von T€ 2,2 Körperschaftsteuer, T€ 0,1 Solidaritätszuschlag und T€ 2,3 Gewerbesteuer bilanziert.



Schönheit liegt im Auge des Betrachters.
Das gilt auch für epochemachende
Architektur und Baukultur.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	280.636,09	102.034,93	0,00	0,00	382.671,02
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	395.180.802,88	2.426.255,58	1.607.792,60	2.054.049,61	398.053.315,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.560.523,86	947.729,32	0,00	11.312,75	7.519.565,93
Grundstücke ohne Bauten	1.124.388,70	866.176,17	145.385,92	-1.439.119,83	406.059,12
Technische Anlagen und Maschinen	350.477,50	44.733,58	0,00	0,00	395.211,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.596.856,57	303.197,48	38.721,97	0,00	1.861.332,08
Anlagen im Bau	1.107.779,53	1.631.798,40	364.279,40	15.386,39	2.390.684,92
Bauvorbereitungskosten	971.513,73	188.049,14	0,00	-641.628,92	517.933,95
	406.892.342,77	6.407.939,67	2.156.179,89	-0,00	411.144.102,55
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90	0,00	0,00	0,00	183.642,90
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	963.752,19	0,00	46.714,93	0,00	917.037,26
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	1.147.895,09	0,00	46.714,93	0,00	1.101.180,16
Anlagevermögen insgesamt	408.320.873,95	6.509.974,60	2.202.894,82	-0,00	412.627.953,73

Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020 €	des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	auf Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwert
						31.12.2021 €
247.796,89	52.447,48	0,00	0,00	0,00	300.244,37	82.426,65
171.590.715,93	5.717.575,51	1.401.908,95	0,00	0,00	175.906.382,49	222.146.932,98
3.391.809,59	131.089,82	0,00	0,00	0,00	3.522.899,41	3.996.666,52
9.025,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.025,39	397.033,73
285.504,62	23.800,52	0,00	0,00	0,00	309.305,14	85.905,94
1.350.857,69	187.769,49	34.546,57	0,00	0,00	1.504.080,61	357.251,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.390.684,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	517.933,95
176.627.913,22	6.060.235,34	1.436.455,52	0,00	0,00	181.251.693,04	229.892.409,51
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	917.037,26
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	1.101.180,16
176.875.710,11	6.112.682,82	1.436.455,52	0,00	0,00	181.551.937,41	231.076.016,32

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

	Beteiligung der Neuwoba eG		Eigenkapital 2021	Jahresergebnis 2021
	%	€	€	€
GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	52.000,00	52.000,00	26.903,99*
IMPLABAU, Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	106.642,90	101.129,19	67.508,57*
SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg	100	25.000,00	142.120,40	241.733,46*

*) vor Ergebnisabführung

Der Posten **Unfertige Leistungen** umfasst ausschließlich die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2021, 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€ 1.951,5 langfristigen Charakter haben und bis 2024 zu-

fließen werden. Diesem Zuschuss stehen sonstige Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber. Daneben wird unter den Sonstigen Vermögensgegenständen die Instandhaltungsrücklage für noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 431,4 (Vorjahr T€ 426,0) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** hat sich um T€ 45,6 erhöht.

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

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	Einstellung Jahresüberschuss		31.12.2021 T €
	31.12.2020 T €	Geschäftsjahr in T €	
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	66.898,8	0,0	66.898,8
Gesetzliche Rücklage	4.564,1	376,0	4.940,1
Andere Ergebnisrücklagen	37.445,0	3.383,5	40.828,5
gesamt	108.907,9	3.759,5	112.667,4

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von T€ 1.822,7 fortgeführt.

Unter den **Sonstigen Rückstellungen** werden Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 265,0 ausgewiesen.

Die Rückstellung berücksichtigt Leistungen, wie Servicegebühren für Kalt- und Warmwasser sowie Heizkostenabrechnungen, Gerätemieten u. Ä., für das Geschäftsjahr 2021, 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	109.117.043,54	7.473.033,20	7.185.734,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.090.306,81	105.591,01	108.088,20
3. Erhaltene Anzahlungen	15.713.006,49	15.713.006,49	15.372.832,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	323.135,39	323.135,39	571.845,73
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.592.701,74	2.478.491,58	2.117.993,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.854,12	323.854,12	146.753,30
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.327.734,42	2.376.202,75	662.413,74
Gesamtbetrag	134.487.782,51	28.793.314,54	26.165.661,72

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung ¹
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.117.043,54	7.473.033,20	29.371.046,95	72.272.963,39	109.117.043,54	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.090.306,81	105.591,01	438.693,53	1.546.022,27	2.090.306,81	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.713.006,49	15.713.006,49	--,-	--,-	--,-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	323.135,39	323.135,39	--,-	--,-	--,-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.592.701,74	2.478.491,58	114.210,16	--,-	--,-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.854,12	323.854,12	--,-	--,-	--,-	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.327.734,42	2.376.202,75	1.951.531,67	--,-	--,-	
Gesamtbetrag	134.487.782,51	28.793.314,54	31.875.482,31	73.818.985,66	111.207.350,35	GPR

¹ GPR = Grundschulden

Über die Sicherung in Form von Grundschulden hinaus wurden für 4 Darlehen in Höhe von T€ 316,8 (Stand zum 31.12.2021) Mietforderungsabtretungen und Bürgschaften als zusätzliche Sicherung gewährt.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr abgegrenzte Zinszahlungen (T€ 0,4) und Tilgungen (T€ 24,0) für das Jahr 2021 aufgeführt.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen T€ 15.500,3 abgerechnete Nebenkosten.

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

· Buchgewinne aus Anlagenabgängen (außergewöhnlicher Ertrag)	T€ 368,2
· Eingang auf abgeschriebene Forderungen, Auflösung von Wertberichtigungen	T€ 268,8
· Auflösung Sonstige Rückstellung	T€ 96,9
· Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	T€ 72,5

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten T€ 12.324,4 Instandhaltungsaufwendungen des eigenen Hausbesitzes.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten u. a. T€ 452,0 für Planungsleistungen für die Birkenstraße 2 – 24 (außergewöhnlicher Aufwand).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 5,8 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von T€ 73,2. Darüber hinaus werden T€ 18,4 für außerplanmäßige Abschreibungen auf das Disagio zurückgezahlter Darlehen ausgewiesen.

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€ 97,5
 - Bauleistungen von T€ 5.766,5
- Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen von Gewerbiemern, Mietern und Wohngemeinschaften gezahlte Mietkautionen in Höhe von T€ 118,8 und von Baurechnungen einbehaltene Garantiebeträge in Höhe von T€ 242,3 geführt.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2021	
	Vollzeit	Teilzeit
Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer		
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	53,00	2,75
Sozialarbeiter	1,00	1,00
Gesamt	55,00	3,75

	2020	
	Vollzeit	Teilzeit
Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer		
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	54,50	2,25
Sozialarbeiter	2,00	1,00
Gesamt	57,50	3,25

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	Zugang 2021	Abgang 2021	Ende 2021
9.297	702	716	9.283

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 18,7 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

8. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für

Deutschland. Diese Folgen können bzw. haben sich auch schon kurzfristig auf die Neuwoba, z. B. durch verschlechterte Finanzierungsbedingungen, steigende Energiepreise sowie Versorgungsengpässe auswirken bzw. ausgewirkt. Darüber hinaus besteht ein Risiko in der Unterbrechung der Lieferketten für bestehende und geplante Bauprojekte. Es kann zu Verzögerungen bei der Modernisierung, Instandhaltung sowie dem Neubau von Wohngebäuden kommen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“.

9. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.05.2022 wurden T€ 376,0 in die Gesetzliche Rücklage und T€ 3.383,5 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Neubrandenburg, den 16.05.2022

NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG



René Gansewig Heike Kobarg
Vorstand