



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:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnungen	8.991	531.348	8.999	531.558
Gewerbe	90	7.454	90	7.236
Garagen	68	–	68	–
Stellplätze	1.164	–	1.055	–
Gesamt:	10.313	538.802	10.212	538.794

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Zugang des Neubaus mit 10 Wohnungen in der Werner-Seelenbinder-Straße 14 a und dem Verkauf von 7 Eigentumswohnungen in Neubrandenburg sowie der Strelitzer Straße 13 in Neustrelitz mit 6

Wohnungen. Darüber hinaus wurden 5 Wohnungen zusammengelegt.

Durch den Zugang der Tagespflege in der Werner-Seelenbinder-Straße 14 b und dem Abgang einer Gewerbeeinheit mit dem Verkauf der Strelitzer

Straße 13 in Neustrelitz bleibt der Bestand an Gewerbeeinheiten unverändert. Der Anstieg der Anzahl von Stellplätzen ergibt sich aus dem Zugang von 13 Stellplätzen in der Werner-Seelenbinder-Straße 14 a/b sowie aus der erstmaligen statistischen Erfassung von weiteren 104 Stellplätzen an verschiedenen Standorten in Neubrandenburg aufgrund der entgeltlichen Vermietung. Dem gegenüber steht der Abgang von 7 Stellplätzen im Zusammenhang mit Verkäufen.

Auch im Jahr 2021 haben wir die Entwicklung unseres Bestandes weiter vorangetrieben. Der im Mai 2020 begonnene Bau eines Wohnhauses mit Tagespflegeeinrichtung in der Seelenbinderstraße 14 a/b in Neubrandenburg konnte im Juli des Jahres 2021 an die Bewohner bzw. Gäste der Tagespflege übergeben werden.

Ein weiteres Projekt, welches im Jahr 2020 auf den Weg gebracht wurde, ist der Neubaukomplex „Quartier 18“, welcher zwischen der 5. Ringstraße und der Neutorstraße liegt. Hier wird in Zusammenarbeit mit weiteren Investoren bis zum Jahr 2023 ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Von den insgesamt 46 modernen und qualitativ hochwertigen Wohnungen gehen 26 Wohnungen in Größen zwischen 50 und 90 m² Wohnfläche in den Bestand der Neuwoba über. Alle Wohnungen werden barrierefrei über Aufzüge erreichbar sein.

Die Nettokaltmiete für Wohnraum stieg von durchschnittlich 4,74 €/m² im Vorjahr auf 4,85 €/m² im Jahr 2021. Maßgeblich dafür sind realisierte Mietanpassungen 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€ 857,6 haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 26,6 erhöht. Die Mehreinnahmen konnten im Wesentlichen durch die Vermietung der Räumlichkeiten der Tagespflege in der Werner-Seelenbinder-Straße 14 b an die Sodien sowie der 117 neu angelegten Stellplätze erzielt werden.

23,1 % des Wohnungsbestandes in der Stadt Neubrandenburg befindet sich im Eigentum der Neuwoba (Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2020).

Der Leerstand von Wohnungen zum 31.12. erhöhte sich leicht auf 3,53 % (Vorjahr 3,38 %). Bei den Neuvermietungen konnten 35,1 % der neuen Mieter (Vorjahr 33,4 %) aus dem Umland gewonnen werden, was für die nachhaltig hohe Qualität Neubrandenburgs als Wohnstandort spricht.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand betrug 10,3 % (Vorjahr 9,2 %).

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe-einheiten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe-einheiten
Geschäftsbesorgung für 3 Wohnungs-unternehmen (Vorjahr 4)	1.311	14	1.478	15
Verwaltung Hausbesitz Dritter	2.180	111	2.621	166
Gesamt:	3.491	125	4.099	181

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	30.121,3	30.561,6	29.583,0
Instandhaltungsaufwendungen	14.136,9	12.324,4	9.953,6
Zinsaufwendungen	2.132,7	2.066,0	2.189,5
Jahresergebnis	1.808,5	3.759,5	5.173,3

Die Abweichung gegenüber dem Planansatz zum Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen durch niedrigere Instandhaltungsaufwendungen (-Tsd. € 1.812,5). Diese resultieren aus Minderkosten aufgrund von Optimierungen im Zusammenhang mit der Ausführung von komplexen Modernisierungen, der Verschiebung von Restarbeiten an der Erneuerung von Außenanlagen in das Jahr 2022 sowie Verzögerungen bei der Ausführung der Fassadenarbeiten für die Neustrelitzer Straße 91 in Neubrandenburg aufgrund von fehlenden denkmalenschutzrechtlichen Genehmigungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen der Neuwoba betrugen im Jahr 2021 durchschnittlich 22,87 €/m² (Vorjahr 18,58 €/m²) Wohn- und Nutzfläche ge-

genüber dem Planansatz von 26,24 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Neben den Instandhaltungsaufwendungen haben wir in 2021 T€ 5.426,7 in die Modernisierung des Bestandes und in Neubauten investiert.

Für die Investitionen des Geschäftsjahres konnten wir Zuschüsse in Höhe von T€ 293,2 einwerben.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

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



Bewährtes bewahren, Erinnerndes erhalten. Die Stadt Neubrandenburg fasziniert mit ihrer Stadtmauer und 4 mittelalterlichen Stadttoren. Im Friedländer Tor kann man sich sogar auf einen Kaffee niederlassen.

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 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
abzgl. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens	229.041,2	86,0	229.329,3	87,2	-288,1
Umlaufvermögen					
mittel- und langfristig	2.543,2	1,0	4.254,8	1,6	-1.711,6
kurzfristig	34.742,8	13,0	29.419,2	11,2	5.323,6
Gesamtvermögen	266.327,2	100,0	263.003,3	100,0	3.323,9

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapital					
Eigenkapital	123.866,4	46,5	120.028,3	45,6	3.838,1
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.822,7	0,7	1.895,2	0,7	-72,5
Fremdmittel					
mittel- und langfristig (einschl. Rückstellungen)	118.094,3	44,3	120.492,2	45,8	-2.397,9
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	22.543,8	8,5	20.587,6	7,9	1.956,2
Gesamtkapital	266.327,2	100,0	263.003,3	100,0	3.323,9

Das Anlagevermögen beträgt 86,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich von T€ 120.028,3 auf T€ 123.866,4 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 46,5 % (Vorjahr 45,6 %). Der Mietenmultiplikator, das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten nach Erlösschmälerung, liegt mit 7,4 (Vorjahr 7,7) unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 9,5 aus dem

Jahre 2019 (Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022 des GdW). Er zeigt, dass die Bewertung des Anlagevermögens angemessen ist.

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

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

02.2 FINANZLAGE

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

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

risiken nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs dargestellt. Für ein Darlehen mit einer Restvaluta von insgesamt T€ 1.118,4 zum 31.12.2021 sind Zins-Swaps zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr bei Berücksichtigung der Zins-Swaps 1,8 % gegenüber 1,9 % im Vorjahr.

Abweichend zum Vorjahr wurden Festgelder in Höhe von T€ 4.002,9 (Vorjahr T€ 4.002,6) dem Finanzmittelbestand zugerechnet, da eine Kündigungsfrist von 6 Wochen vereinbart ist.

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus den nicht vorgenommenen Investitionen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen. Die Fertigstellung bzw. die Durchführung von geplanten Maßnahmen mit einem Volumen von ca. T€ 1.287,0 wurden in das Jahr 2022 verschoben.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist ausreichend, um den Kapitaldienst (T€ 9.316,7) 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.

	2021 T€	2020 T€
Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.860,2	13.451,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.669,0	-5.543,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.162,4	-5.861,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	7.353,6	2.047,2
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	7.323,5	5.276,3
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	14.677,1	7.323,5

02.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	5.296,9	7.418,3	-2.121,4
Betreuungstätigkeit	-219,3	-206,0	-13,3
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-195,7	-240,7	45,0
Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	514,9	413,5	101,4
Finanzdisposition	364,7	354,3	10,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.050,9	-981,2	-69,7
Neutrales Ergebnis	-585,0	-264,9	-320,1
Steuern von Einkommen und Ertrag	-366,1	-1.320,0	953,9
Jahresergebnis	3.759,5	5.173,3	-1.413,8

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 insgesamt höheren Verwaltungskosten sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit lagen die der Verwaltungsbetreuung bei Vollkostenrechnung über die betriebliche Leistungsrechnung zugeordneten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen über den vereinnahmten Gebührenerträgen.

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

Das Ergebnis aus dem Verkauf beinhaltet den Verkauf von 7 Wohnungen in den nach dem Altschuldenhilfegesetz begründeten Eigentumsanlagen in Neubrandenburg sowie den Verkauf des Wohnhauses in der Strelitzer Straße 13 in Neustrelitz.

Das positive Ergebnis der Finanzdisposition ergibt sich aus den Gewinnabführungen 2021 der Tochterunternehmen Gimpex, Implabau und Sodian sowie den Erträgen aus Ausleihungen.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes 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 Kosten für nicht umgesetzte Baumaßnahmen, für die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software sowie der Digitalisierung.

Entsprechend den unserem langfristigen Unternehmenskonzept zugrundeliegenden Planungsrechnungen wird die Entwicklung der Ertragslage 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 Investitionen in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung in einer Größenordnung von 23.225,6 T€ im Jahr 2022 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.

Seit Anfang März 2020 stellt die Coronavirus-Pandemie Deutschland vor große Herausfor-

derungen. Das soziale und wirtschaftliche Leben ist stark beeinträchtigt. Prognosen zur Dauer und der Schwere der wirtschaftlichen Auswirkungen sind, auch nach zwei Jahren, nicht möglich. Einige unserer Mitglieder bzw. Mieter sind betroffen von Kurzarbeit oder von Schließungen ihres Gewerbes. Im Zusammenwirken mit den Mitarbeitenden der Sodien leisten wir in diesen Fällen Unterstützung bei der Inanspruchnahme von zur Verfügung gestellten Sozialleistungen bzw. Soforthilfen, um die Einnahmeausfälle so gering wie möglich zu halten.

Aus dieser Veranlassung heraus haben wir unser Risikomanagementsystem um eine wöchentliche Berichtserstattung über ausgewählte betriebswirtschaftliche Kennzahlen erweitert.

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. Ca. 70 % unserer Mitglieder bzw. Mieter haben 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. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung und der Optimie-

rung 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.

Zudem führt der Krieg in der Ukraine zu Versorgungsengpässen und damit zusätzlich zu steigenden Energie- und Betriebskosten für die Mitglieder bzw. Mieter. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Wir beobachten laufend die aktuelle Entwicklung und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das schließt auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung von Heizungsanlagen ein. 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.

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. So wurde im Jahr 2021 zur Stromversorgung des Geschäftshauses und unserer E-Fahrzeugflotte eine Photovoltaikanlage in Betrieb genommen. Durch den Einsatz der Anlage können jährlich 13 bis 14 Tonnen CO² eingespart werden.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Das Risikomanagementsystem der Neuwoba hat keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten. 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 2. Quartal 2022 gerechnet. Für das Geschäftsjahr 2022 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 ca. T€ 670,0 zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geplant.

04. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Neuwoba mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 1.540,7. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesent-

lichen Kennzahlen zusammen. Abzuwarten bleibt, welche Auswirkungen der Krieg in der Ukraine auf die Geschäftstätigkeit hat.

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	30.561,6	31.251,6
Instandhaltungsaufwendungen	12.324,4	15.170,3
Zinsaufwendungen	2.066,0	2.065,7
Jahresergebnis	3.759,5	1.540,7

Neubrandenburg, den 16.05.2022

 
René Gansewig Heike Kobarg
Vorstand