



NEUWOBA Neubrandenburger  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

# Geschäftsbericht 2024

# 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 Unternehmen 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:

|             | 31.12.2024 |         | 31.12.2023 |         |
|-------------|------------|---------|------------|---------|
|             | Anzahl     | m²      | Anzahl     | m²      |
| Wohnungen   | 8.983      | 531.338 | 8.965      | 530.023 |
| Gewerbe     | 84         | 7.109   | 86         | 7.174   |
| Garagen     | 73         | –       | 71         | –       |
| Stellplätze | 1.172      | –       | 1.164      | –       |
| Gesamt:     | 10.312     | 538.447 | 10.286     | 537.197 |

Die Veränderung des Bestandes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von 9 Eigentumswohnungen in Neubrandenburg, der Umwidmung von 1 Gewerbeeinheit in eine Wohnung sowie dem Zugang von 26 Wohnungen über die Fertigstellung unseres Neubauprojektes das „Quartier 18“.

In der Robert-Koch-Straße in Neubrandenburg befindet sich ein Neubauvorhaben von 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 98 Wohnungen im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus in der Ausführung. Ein Antrag auf die entsprechende Förderung wurde Ende 2023 bei dem

Landesförderinstitut M-V in Schwerin eingereicht und zwischenzeitlich genehmigt.

Die Nettokaltmiete für Wohnraum stieg von durchschnittlich 5,04 €/m² im Vorjahr auf 5,21 €/m² im Jahr 2024. Maßgeblich dafür sind realisierte Mieten entsprechend unserem Mietentwicklungskonzepts. Darüber hinaus haben Mieterhöhungen nach Modernisierungen gemäß der strategischen Ausrichtung und höhere Mieten bei Neuvermietungen im Bestand zu dem Anstieg beigetragen. Die Mieterlöse aus Gewerbe- und sonstigen Einheiten in Höhe von T€ 885,9 haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig reduziert. Die Reduzierung ergibt sich im Wesentlichen aus dem Wegfall von Erlösen aus der Gewerberaumvermietung aufgrund von Umwidmungen in Wohnraum.

22,9 % des Wohnungsbestandes in der Stadt Neubrandenburg befindet sich im Eigentum der Neuwoba (Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2023).

Der Leerstand von Wohnungen zum 31.12. liegt mit 1,49 % (Vorjahr 1,09 %) weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Maßgeblich dafür sind die Vermietungen an ukrainische Geflüchtete.

Bei den Neuvermietungen konnten 34,1 % (Vorjahr 36,1 %) aus dem Umland gewonnen werden.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand betrug 9,1 % (Vorjahr 9,7 %).

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

|                                                          | 31.12.2024       |                         | 31.12.2023       |                         |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
|                                                          | Anzahl Wohnungen | Anzahl Gewerbeeinheiten | Anzahl Wohnungen | Anzahl Gewerbeeinheiten |
| Geschäftsbesorgung für 2 Wohnungsunternehmen (Vorjahr 2) | 487              | 6                       | 488              | 6                       |
| Verwaltung Hausbesitz Dritter                            | 1.777            | 63                      | 1.803            | 62                      |
| Gesamt:                                                  | 2.264            | 69                      | 2.291            | 68                      |

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

|                             | Plan<br>2024<br>T€ | Ist<br>2024<br>T€ | Ist<br>2023<br>T€ |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten     | 33.153,2           | 33.268,7          | 32.167,8          |
| Instandhaltungsaufwendungen | 16.944,4           | 17.924,8          | 16.776,6          |
| Zinsaufwendungen            | 1.836,0            | 1.720,8           | 1.839,9           |
| Jahresergebnis              | -11,2              | 1.184,0           | 2.061,7           |

Die Abweichung gegenüber dem Planansatz zum Jahresergebnis ergibt sich auch durch die im Berichtsjahr weiterhin sehr niedrige Leerstandsquote, welche mit einer Reduzierung der durch die Neuwoba zu tragenden Kosten für den Leerstand verbunden ist.  
Die prognostizierten Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von T€ 300,0 fallen um T€ 250,0 höher aus.

Aus dem Bereich Lieferungen und Leistungen ergaben sich höhere Umsatzerlöse aus der Weiterführung einer Marketingvereinbarung mit der neu-medianet, der Weiterberechnung von Leistungen für die Instandhaltung von nicht ordnungsgemäß übergebenen Wohnungen sowie von Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes gemäß dem Pflegestärkungsgesetz § 40 SGB XII.

Des Weiteren liegen die sonstigen betrieblichen Erträge mit insgesamt T€ 2.585,8 um T€ 1.481,4 über dem Planansatz. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen durch die Vereinnahmung von Zuschüssen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für energetische Maßnahmen (T€ 400,9) sowie durch von dem Landesförderinstitut gewährte Tilgungsnachlässe (T€ 828,5) auf von diesem ausgereichten Darlehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen der Neuwoba betrugen im Jahr 2024 durchschnittlich 33,33 €/m² (Vorjahr 31,21 €/m²) Wohn- und Nutzfläche gegenüber dem Planansatz von 31,51 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Die Abweichung ergibt sich durch die Forcierung der Durchführung von energetischen Maßnahmen denen teilweise Zuschüsse gegenüberstehen.

Zusätzlich zu den Instandhaltungsaufwendungen haben wir im Jahr 2024 T€ 4.336,9 in die Modernisierung des Bestandes und in den Neubau investiert.

Neben Tilgungsnachlässen und Zuschüssen für energetische Instandhaltungsmaßnahmen konnten für die Investition in die Aufzugs- sowie PV-Anlage in der Birkenstraße 2 – 8 weitere Tilgungsnachlässe aus dem Darlehensprogramm des LFI in Höhe von T€ 277,2 eingeworben werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

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

# 02. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

## 02.1 VERMÖGENSLAGE

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten – nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet – ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd ist anzumerken, dass der auf der Passivseite gebildete Sonderposten für die Investitionszulage bei der Darstellung das Anlagevermögen vermindert.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                                                                 | 31.12.2024<br>T€ | %     | 31.12.2023<br>T€ | %     | Veränderung<br>T€ |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------|------------------|-------|-------------------|
| <b>Vermögen</b>                                                 |                  |       |                  |       |                   |
| <b>Anlagevermögen</b>                                           |                  |       |                  |       |                   |
| abzgl. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens | 227.024,2        | 84,0  | 229.307,6        | 84,6  | -2.283,4          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                           |                  |       |                  |       |                   |
| mittel- und langfristig                                         | 3.621,0          | 1,4   | 4.239,1          | 1,5   | -618,1            |
| kurzfristig                                                     | 39.523,5         | 14,6  | 37.578,0         | 13,9  | 1.945,5           |
| <b>Gesamtvermögen</b>                                           | 270.168,7        | 100,0 | 271.124,7        | 100,0 | -956,0            |

|                                                   | 31.12.2024 |       | 31.12.2023 |       | Veränderung |
|---------------------------------------------------|------------|-------|------------|-------|-------------|
|                                                   | T€         | %     | T€         | %     | T€          |
| Kapital                                           |            |       |            |       |             |
| Eigenkapital                                      | 129.523,6  | 47,9  | 128.322,8  | 47,3  | 1.200,8     |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung              | 1.438,0    | 0,5   | 1.509,4    | 0,6   | -71,4       |
| Fremdmittel                                       |            |       |            |       |             |
| mittel- und langfristig (einschl. Rückstellungen) | 106.139,7  | 39,3  | 111.488,2  | 41,1  | -5.348,5    |
| kurzfristig (einschl. Rückstellungen)             | 33.067,4   | 12,3  | 29.804,3   | 11,0  | 3.263,1     |
| Gesamtkapital                                     | 270.168,7  | 100,0 | 271.124,7  | 100,0 | -956,0      |

Das Anlagevermögen beträgt 84,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich von T€ 128.322,8 auf T€ 129.523,6 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,9 % (Vorjahr 47,3 %). Der Mietenmultiplikator, das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten nach Erlösschmälerung, liegt mit 6,8 (Vorjahr 6,9) unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 9,9 aus dem

Jahre 2022 (Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 des GdW). Er zeigt, dass die Bewertung des Anlagevermögens angemessen ist.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 1,3 %, die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 1,2 %.

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

02.2 FINANZLAGE

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

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals hat sich mit 1,66 % im Vergleich zum Vorjahr um 0,04 % reduziert.

Die Kapitalflussrechnung stellen wir nach DRS 21 auf.

|                                                       | 2024      | 2023       |
|-------------------------------------------------------|-----------|------------|
|                                                       | T€        | T€         |
| Kapitalflussrechnung                                  |           |            |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit             | 7.843,3   | 14.214,4   |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                    | 3.053,0   | -14.804,6  |
| darin enthaltene Veränderung von Festgeldanlagen      | (7.077,9) | (-7.077,9) |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                   | -7.140,9  | -4.596,2   |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | 3.755,4   | -5.186,4   |
| Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode  | 9.763,5   | 14.949,9   |
| Festgeldanlagen                                       | (0,0)     | (7.077,9)  |
| Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode    | 13.518,9  | 9.763,5    |

Der Finanzmittelbestand unter Berücksichtigung der Festgeldanlage aus dem Jahr 2023 in Höhe von T€ 7.077,9 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.322,5 reduziert. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den hohen Erstattungen von Guthaben aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2023.

Zur Finanzierung des Kapitaldienstes (T€ 9.927,9) wurden neben dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit Bestandsmittel herangezogen.

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

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

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit lagen die der Verwaltungsbetreuung bei Vollkostenrechnung über die betriebliche Leistungsrechnung zugeordneten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen über den vereinnahmten Gebührenerträge. Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit vielen 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 9 Wohnungen in den nach dem Altschuldenhilfegesetz begründeten Eigentumsanlagen in Neubrandenburg.

Das positive Ergebnis der Finanzdisposition ergibt sich aus den Gewinnabführungen 2024 der Tochterunternehmen Gimpex, Implabau und Sodien, den Erträgen aus Ausleihungen sowie den Zinsen aus Festgeldanlagen.

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

Wesentliche Bestandteile des neutralen Ergebnisses sind Aufwendungen für die Inflationsausgleichszahlung (T€ 182,3).

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

02.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|                                             | 2024<br>T€ | 2023<br>T€ | Veränderung<br>T€ |
|---------------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Hausbewirtschaftung                         | 3.099,2    | 2.528,3    | 570,9             |
| Betreuungstätigkeit                         | -317,7     | -381,9     | 64,2              |
| Bau- und Modernisierungstätigkeit           | -347,9     | -265,9     | -82,0             |
| Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke | 249,6      | 171,2      | 78,4              |
| Finanzdisposition                           | 605,2      | 472,4      | 132,8             |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb                  | -1.346,8   | -1.059,8   | -287,0            |
| Neutrales Ergebnis                          | -215,9     | 794,6      | -1.010,5          |
| Steuern von Einkommen und Ertrag            | -541,7     | -197,2     | -344,5            |
| Jahresergebnis                              | 1.184,0    | 2.061,7    | -877,7            |

# 03.

## Risiko und Chancenbericht

### 03.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das Risikomanagement ist in der Neuwoba ein wesentlicher Bestandteil der wertorientierten Unternehmensführung mit dem Kernziel, vorhandene Risiken sowohl systematisch als auch dynamisch zu erfassen und zu bewerten. Bei Abweichungen von den definierten Unternehmenszielen wird somit permanent eine Anpassung an die veränderten Umweltbedingungen sichergestellt. Das Risikomanagement basiert auf dem strategischen und operativen Controlling mit einem Kennzahlenfrühwarnsystem und dem internen Überwachungssystem.

Alle relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen über eine Risikoinventur erfasst und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet. Im Rahmen des Risikocontrollings fließen alle wesentlichen Risiken in eine halbjährliche Risikoberichterstattung ein, wo sie über Wertgrenzen gesteuert werden. Die Risikoberichterstattung in Kennzahlen ist Teil der vierteljährlichen Berichterstattung an den Vorstand.

So sind zum Beispiel bei den externen Beobachtungsbereichen die Entwicklung der sozioökonomischen Daten des Wohnungsmarkts, Zinsrisiken am Kapitalmarkt sowie die Veränderung des Baukostenindex für Wohngebäude in die Betrachtung einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen

so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Ein erhöhtes Risikopotential stellen in den nächsten Jahren der demografische Wandel und die Entwicklung der wohnraumnachfragenden Haushalte dar. Die von der Stadt Neubrandenburg herausgegebene Bevölkerungsentwicklungsprognose geht langfristig von einem Bevölkerungsrückgang aus. Die tatsächliche Entwicklung hängt im Wesentlichen von der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie aller weiteren ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen in der Stadt ab. Mit Stand vom 31. Dezember 2024 hat die Stadt Neubrandenburg gegenüber dem Vorjahr einen Verlust an Einwohnenden zu verzeichnen gehabt.

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

Steigende Nebenkosten haben einen erheblichen Einfluss zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Daher beobachten wir die lokalen Teilmärkte durch ein Benchmarking mit den wichtigsten Marktteilnehmern nicht nur fortlaufend, sondern

bewerten auch auf dieser Basis unsere unternehmerische Strategie und passen sie gegebenenfalls an. Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustands und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend und nachhaltig nachgefragt wird, so dass weiterhin im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels angemessene Mietanpassungen vorgenommen werden können und damit die Ertragslage der Genossenschaft gestärkt wird.

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

Die seit Jahren betriebene Bautätigkeit trägt zur Steigerung der Ertragskraft der Neuwoba bei. Durch unsere umfangreichen Investitionen in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung (T€ 30.521,7 im Jahr 2025) versuchen wir unsere Marktposition weiter zu stärken und somit einen dauerhaften Mittelrückfluss zu generieren. Insbesondere die Entwicklung der Rahmenbedingungen wie Bau- und Finanzierungskosten im Bereich der Neubautätigkeit sind jedoch negativ. Neben den seit Jahren stark steigenden Investitionskosten haben sich die Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt deutlich verschlechtert. Eine Verbesserung steht kurzfristig nicht in Aussicht.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist gegenwärtig eine Gefährdung

der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu erwarten. Bei Neuabschlüssen legen wir großen Wert auf den weitestgehenden Ausschluss von Zinsänderungsrisiken und bei Prolongationen auf die Restlaufzeit der Darlehensverträge.

Weiterhin wird die wirtschaftliche Situation von Wohnungsunternehmen durch die geltenden neuen Vorschriften zur klimaneutralen Ausstattung von Gebäuden hinsichtlich derer Heizungs- und Klimatechnik beeinflusst. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für die Bestandsimmobilien. Die Mitgliedstaaten der EU sind verpflichtet, die gemeinsamen Klimaschutzziele umzusetzen und damit auch den Gebäudebereich klimaneutral umzugestalten.

Das Gebäudeenergiegesetz beinhaltet diverse Vorschriften zur energetischen Qualität von Gebäuden. Zum 01. Januar 2024 wurden die letzten Änderungen wirksam, die insbesondere Anforderungen an die Beheizung von Gebäuden festlegen. So ist es beispielsweise in Neubaugebieten ab sofort vorgeschrieben, dass Heizsysteme einen Anteil von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien aufweisen müssen. Für den Austausch und den Betrieb älterer Heizanlagen gelten in den nächsten 20 Jahren verschiedene Fristen, Regelungen und Ausnahmen. Bei bestehenden Gebäuden oder Lückenbebauungen tritt die Vorschrift bezüglich des 65-Prozent-Anteils erneuerbarer Energien erst in Kraft, sobald die kommunale Wärmeplanung für die Stadt Neubrandenburg vorliegt. Die Frist für die Erstellung dieser Planung läuft bis zum 30. Juni 2028. Die Neuwoba ist aktiv an dieser Wärmeplanung für Neubrandenburg beteiligt.



## 03.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Bereits seit 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend 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 Optimierung der Anschlusswerte und umfangreichen Digitalisierung von Hausanschlussstationen, 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.

Nicht beurteilbar sind die Folgen des Ukrainekrieges und die sich abzeichnenden Handelskonflikte durch die Zollpolitik der USA auf die wirtschaftliche Situation unserer Wohnungsgenossenschaft insbesondere auch auf den Wohnungsmarkt.

Wir beobachten laufend die weitere 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. Über einen fortgeschriebenen „Energierisikobericht“ werden die Gremien sowie die Mitarbeitenden der Genossenschaft über Entwicklungen und Maßnahmen informiert.

Neben den aufgeführten Risiken hat das Risikomanagementsystem der Neuwoba keine wesentlichen Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten.

Mit der Tochtergesellschaft SODIEN Soziale Dienste GmbH bieten wir unseren Mitgliedern bedarfsgerechte Wohn- und Betreuungsformen sowie einen breitgefächerten Katalog hinsichtlich hauswirtschaftlicher Dienstleistungen, Betreuungs- und Pflegeangeboten an. Die Sodien ist das soziale Kompetenzzentrum der Neuwoba. Als zuverlässiger und leistungsstarker Partner unterstützt sie die Neuwoba bei der Erweiterung, Verbesserung und Stabilisierung der wohnlichen und sozialen Integration unserer Mitglieder durch spezifische Dienstleistungen.

Eine weitere Chance sehen wir in dem Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien in unserem Wohnungsbestand. In mehreren Projekten werden Potenziale geprüft und die Umsetzung vorangetrieben. Als Alternative zur aktuellen Fernwärmeversorgung beabsichtigen wir in einem ersten Teilprojekt der Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel den Aufbau einer autonomen sowie ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Wärmeversorgung unseres Wohnungsbestandes auf Basis der Tiefengeothermie. Unser Ziel ist es, sich über die Nutzung der nahezu immer zur Verfügung stehenden geothermischen Wärmeenergie von den stetig steigenden Energiepreisen abzukoppeln, und damit unsere Mitglieder finanziell zu entlasten sowie den Ausstoß von Treibhausgasen weiter zu reduzieren. Die im Jahr 2019 durchgeführten Untersuchungen (Kamerabefahrung und Pump-Test) der Bestandsbohrungen aus dem Jahr 1986

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

Für das Geschäftsjahr 2025 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 Heizungsoptimierung sind zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Investitionen geplant. Mit der Umrüstung von Heizungssysteme auf Niedertemperatur-ready schaffen wir die technische Notwendigkeit für Bestandsobjekte mit möglichst niedrigen Vorlauftemperaturen von max. 55°C am kältesten Tag des Jahres auszukommen und somit bei einem zukünftigen Umstieg auf erneuerbare Energien eine Technologieoffenheit zu gewährleisten.

# 04.

## Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 plant die Neuwoba mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 1.049,3. Das Jahresergebnis setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen.

Abzuwarten bleibt, welche wirtschaftlichen Auswirkungen der weiterhin andauernde russische Angriffskrieg in der Ukraine, die sich abzeichnen-

den Handelskonflikte durch die Zollpolitik der USA, die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes sowie die Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus auf die Geschäftstätigkeit der Neuwoba hat. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei den einzelnen Positionen führen.

|                             | Ist 2024<br>T€ | Plan 2025<br>T€ |
|-----------------------------|----------------|-----------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten     | 33.268,7       | 34.231,0        |
| Instandhaltungsaufwendungen | 17.924,8       | 16.275,6        |
| Zinsaufwendungen            | 1.720,8        | 1.623,4         |
| Jahresergebnis              | 1.184,0        | 1.049,3         |

Neubrandenburg, den 12.05.2025



René Gansewig



Heike Kobarg

Vorstand