JAHRES ABSCHLUSS

01 Bilanz
02 Gewinn- und Verlustrechnung
03 Anhang

Aktivseite	31.12.2020 €	€	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		32.839,20	9.642,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.590.086,95		218.411.678,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.168.714,27		3.320.287,47
3. Grundstücke ohne Bauten	1.115.363,31		300.864,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	64.972,88		88.599,44
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.998,88		287.575,55
6. Anlagen im Bau	1.107.779,53		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	971.513,73		436.828,17
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	230.264.429,55	7.856.365,03
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	963.752,19		1.008.937,80
3. Andere Finanzanlagen	500,00	1.147.895,09	500,00
Anlagevermögen insgesamt		**231.445.163,84**	**231.904.922,22**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.400.315,00		14.515.698,12
2. Andere Vorräte	9.805,88	15.410.120,88	11.002,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	465.909,18		425.636,74
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.137,35		606,03
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.210,87		153.124,94
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	408.853,19		238.403,27
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.869.066,88	6.764.177,47	5.976.492,65
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.324.144,00	9.276.594,92
Umlaufvermögen insgesamt		**33.498.442,35**	**30.597.559,32**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	157.494,88		141.986,61
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.110,94	**175.605,82**	13.717,21
Bilanzsumme		**265.119.212,01**	**262.658.185,36**

Passivseite	31.12.2020 €	€	31.12.2019 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	598.436,68		622.354,76
2. der verbleibenden Mitglieder	9.486.709,20		9.473.764,07
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.680,00	10.092.825,88	19.040,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 25.714,83 €			(40.761,95)
II. Kapitalrücklage		1.027.540,36	996.540,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	4.564.095,92		4.046.695,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	37.445.060,02	108.907.927,04	32.789.123,66
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.173.336,36		1.011.137,53
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	5.173.336,36	0,00	1.011.137,53
Eigenkapital insgesamt		**120.028.293,28**	**114.846.289,87**
V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens		**2.115.899,77**	**2.173.927,84**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	165.761,59		160.171,46
2. Steuerrückstellungen	530.300,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.895.171,31		1.895.171,31
4. Sonstige Rückstellungen	891.443,50	**3.482.676,40**	809.611,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.242.749,74		114.812.940,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.202.426,05		2.308.534,07
3. Erhaltene Anzahlungen	15.372.832,98		15.278.571,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	571.845,73		262.525,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.117.993,61		1.991.617,82
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.753,30		121.567,51
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.325.315,25	**134.979.916,66**	4.270.797,50
davon aus Steuern: 77.934,84 €			(48.837,47)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(100,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**362.005,90**	**351.198,62**
E. Passive latente Steuern		**4.150.420,00**	**3.375.260,00**
Bilanzsumme		**265.119.212,01**	**262.658.185,36**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.245.449,87		43.289.578,31
b) aus Verkauf von Grundstücken	899.000,00		576.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	929.643,36		869.927,54
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	348.027,25	46.422.120,48	346.261,45
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		884.616,88	21.806,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.285.749,53	1.318.569,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.408.700,98		29.044.775,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	288.782,93		212.567,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	872.425,01	26.569.908,92	912.403,08
Rohergebnis		22.022.577,97	16.252.898,98
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.154.957,63		3.102.976,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	723.432,84	3.878.390,47	645.436,15
davon für Altersversorgung: 24.301,01 €			(18.428,50)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.813.078,09	5.494.612,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.919.945,79	2.749.965,71
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	75.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(75.000,00)
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		385.166,49	230.783,94
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		43.331,47	45.276,49
davon aus verbundenen Unternehmen: 43.331,47 €			(45.246,49)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.062,68	21.649,07
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 1.155,38 €			(13.828,54)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.189.497,66	2.376.905,42
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 7.953,43 €			(4.874,69)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.319.994,73	218.175,58
davon aus passiven latenten Steuern: 775.160,00 €			(239.930,00)
14. Ergebnis nach Steuern		6.341.231,87	2.037.536,19
15. Sonstige Steuern		1.167.895,51	1.026.398,66
16. Jahresüberschuss		5.173.336,36	1.011.137,53
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.173.336,36	1.011.137,53
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 31.12.2020 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 Fassung vom 16.10.2020 (Formblatt-VO), 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. 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 unter dem Posten **Technische Anlagen und Maschinen** erfasste Wärmeerzeugungsanlage wird über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3–15 Jahren abgeschrieben. Im Geschäftsjahr zugegangene bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit

Anschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € netto wurden entsprechend den steuerlichen Vorschriften in einem gesonderten Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

Unter dem Posten **Bauvorbereitungskosten** werden Kosten für Ingenieursleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der geothermischen Versorgung der Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel, Kosten für die Vorbereitung der Neubauvorhaben „Neutorstraße“ und „Robert-Koch-Straße“ sowie für die Modernisierung des Geschäftshauses 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.

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 2020 T€ 58,0) aufgelöst.

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

Aus der Abzinsung der pensionsähnlichen Verpflichtungen zum 31.12.2020 mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen zehn Jahre (1,22 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen sieben Jahre (0,64 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 3,9. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die in der DM-Eröffnungsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie die im Jahr 1994 objekt- und maßnahmenbezogen gebildeten Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen an Hochhäusern wurden 2020 nicht Anspruch genommen.

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€ 1.457,8 zum 31.12.2020, 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€ 155,6.

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
Grundstücke mit Wohnbauten		x
Grundstücke mit Geschäftsbauten		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€ 35.701,6 ergeben. Dem Überhang stehen aktive latente Steuern aus verrechenbaren Verlustvorträgen für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 8.881,2 gegenüber, so dass Ende 2020, bei einer Bewertung mit dem Gewerbesteuersatz von 15,40 %, passive latente Steuern in Höhe von T€ 4.131,2 zu bilanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 775,9 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€ 61,5 passive latente Steuern in Höhe von T€ 9,2 Körperschaftsteuer, T€ 0,5 Solidaritätszuschlag und T€ 9,5 Gewerbesteuer bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwert
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2019 €	des Geschäfts-jahres €	auf Abgänge €	auf Umbu-chungen €	Zuschrei-bungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	31.12.2020 €
Immaterielle Vermögens-gegenstände	543.465,02	49.275,70	312.104,63	0,00	280.636,09	533.822,20	26.079,32	312.104,63	0,00	0,00	247.796,89	32.839,20
Sachanlagen												
Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	385.164.955,13	3.131.850,13	968.849,41	7.852.847,03	395.180.802,88	166.753.276,40	5.522.067,27	684.627,74	0,00	0,00	171.590.715,93	223.590.086,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.560.523,86	0,00	0,00	0,00	6.560.523,86	3.240.236,39	151.573,20	0,00	0,00	0,00	3.391.809,59	3.168.714,27
Grundstücke ohne Bauten	309.889,70	810.981,00	0,00	3.518,00	1.124.388,70	9.025,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.025,39	1.115.363,31
Technische Anlagen und Maschinen	350.477,50	0,00	0,00	0,00	350.477,50	261.878,06	23.626,56	0,00	0,00	0,00	285.504,62	64.972,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.588.494,18	48.155,07	39.792,68	0,00	1.596.856,57	1.300.918,63	89.731,74	39.792,68	0,00	0,00	1.350.857,69	245.998,88
Anlagen im Bau	0,00	1.100.997,41	0,00	6.782,12	1.107.779,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.107.779,53
Bauvorbereitungskosten	436.828,17	541.467,68	0,00	-6.782,12	971.513,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	971.513,73
Geleistete Anzahlungen	7.856.365,03	0,00	0,00	-7.856.365,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	402.267.533,57	5.633.451,29	1.008.642,09	0,00	406.892.342,77	171.565.334,87	5.786.998,77	724.420,42	0,00	0,00	176.627.913,22	230.264.429,55
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90	0,00	0,00	0,00	183.642,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183.642,90
Ausleihungen an verbunde-ne Unternehmen	1.008.937,80	0,00	45.185,61	0,00	963.752,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	963.752,19
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	1.193.080,70	0,00	45.185,61	0,00	1.147.895,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.147.895,09
Anlagevermögen insgesamt	**404.004.079,29**	**5.682.726,99**	**1.365.932,33**	**0,00**	**408.320.873,95**	**172.099.157,07**	**5.813.078,09**	**1.036.525,05**	**0,00**	**0,00**	**176.875.710,11**	**231.445.163,84**

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

		Beteiligung der Neuwoba eG	Eigenkapital 2020	Jahresergebnis 2020
	%	€	€	€
GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungs-gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	52.000,00	52.000,00	149.182,80*
IMPLABAU, Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungs-gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	106.642,90	162.430,72	19.328,36*
SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg	100	25.000,00	142.120,40	216.655,33*

*) vor Ergebnisabführung

Der Posten **Unfertige Leistungen** umfasst ausschließlich die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten, 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€ 4.152,9) aktiviert, wovon T€ 3.662,9 langfristigen Charakter haben und bis 2024 zufließen werden. Diesem Zuschuss stehen sonstige Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber. Daneben werden unter den Sonstigen Vermögensgegenständen die Instandhaltungsrücklage für noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 426,0 (Vorjahr T€ 488,2) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** hat sich um T€ 22,3 verringert.

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

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2019 T €	Einstellung Jahresüberschuss Geschäftsjahr in T €	31.12.2020 T €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898,8	0,0	66.898,8
Gesetzliche Rücklage	4.046,7	517,4	4.564,1
Andere Ergebnisrücklagen	32.789,1	4.655,9	37.445,1
gesamt	103.734,6	5.173,3	108.907,9

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von T€ 1.895,2 fortgeführt.

Unter den **Sonstigen Rückstellungen** werden Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 355,0 ausgewiesen. Die Rückstellung berücksichtigt Leistungen wie Servicegebühren für Kalt- und Warmwasser- sowie Heizkostenabrechnungen, Gerätemieten u. Ä. für das Geschäftsjahr 2020, 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	110.242.749,74	7.185.734,16	7.220.022,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.202.426,05	108.088,20	106.055,18
3. Erhaltene Anzahlungen	15.372.832,98	15.372.832,98	15.278.571,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	571.845,73	571.845,73	262.525,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.117.993,61	2.117.993,61	1.991.617,82
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.753,30	146.753,30	121.567,51
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.325.315,25	662.413,74	1.130.857,88
Gesamtbetrag	134.979.916,66	26.165.661,72	26.111.217,56

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung [1]
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.242.749,74	7.185.734,16	28.494.076,08	74.562.939,50	110.242.749,74	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.202.426,05	108.088,20	436.526,37	1.657.811,48	2.202.426,05	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.372.832,98	15.372.832,98	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	571.845,73	571.845,73	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.117.993,61	2.117.993,61	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.753,30	146.753,30	--,--	--,--	--,--	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.325.315,25	662.413,74	3.662.901,51	--,--	--,--	
Gesamtbetrag	134.979.916,66	26.165.661,72	32.593.503,96	76.220.750,98	112.445.175,79	GPR

[1] GPR = Grundschulden

Über die Sicherung in Form von Grundschulden hinaus wurden für 4 Darlehen in Höhe von T€ 341,4 (Stand zum 31.12.2020) Mietforderungsabtretungen und Bürgschaften als zusätzliche Sicherung gewährt.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr abgegrenzte Zinszahlungen (T€ 1,2) und Tilgungen (T€ 24,0) für das Jahr 2020 sowie laufende Tilgungen für 2021 enthalten.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen T€ 14.662,3 abgerechnete Nebenkosten.

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

- Eingang auf abgeschriebene Forderungen, Auflösung von Wertberichtigungen T€ 224,1
- Auflösung Sonstige Rückstellung T€ 40,7
- Auflösung erhaltener Anzahlungen T€ 37,0
- Sonstige Erstattungen T€ 21,4

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten T€ 9.953,6 Instandhaltungsaufwendungen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten u.a. T€ 510,0 für den Ankauf der Rauchwarnmelder.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 8,0 aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Darüber hinaus werden Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von T€ 89,3 ausgewiesen.

Sonstige Angaben

1. 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€ 153,1
   - Bauleistungen von T€ 1.476,2
   - Kaufverträge von T€ 592,3

2. Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen von Gewerbemietern, Mietern und Wohngemeinschaften gezahlte Mietkautionen in Höhe von T€ 124,0 und von Baurechnungen einbehaltene Garantiebeträge in Höhe von T€ 313,7 geführt.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

	2019 Vollzeit	2019 Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	56,75	1,50
Sozialarbeiter	1,25	1,00
Gesamt	59	2,50

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	Zugang 2020	Abgang 2020	Ende 2020
9.328	674	705	9.297

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 12,9 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. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17.05.2021 wurden T€ 517,4 in die Gesetzliche Rücklage und T€ 4.655,9 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Neubrandenburg, den 17.05.2021

NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

René Gansewig Heike Kobarg
Vorstand