NEUWOGES

GESCHÄFTS-BERICHT 2025

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH
www.neuwoges.de



Organe des Konzerns

GESCHÄFTSFÜHRER

Frank Benischke	(Vorsitzender)
Michael Wendelstorf	

AUFSICHTSRAT

Toni Jaschinski	Vorsitzender des Aufsichtsrates seit Oktober 2014 (Mitglied seit September 2004) Geschäftsführer Agrargesellschaft Chemnitz mbH ZG SPD/Grüne-Fraktion + LINKE
Thomas Schröder	Stellvertretender Vorsitzender BSW/BfN-Fraktion
Swantje Sy	Arbeitnehmervertreterin Sachbearbeiterin Finanzierung NEUWOGES
Peter Fink	AFD-Fraktion
Steven Giermann	CDU/FDP-Fraktion
Hans-Jürgen Schwanke	BSW/BfN-Fraktion
Prof. Dr. Roman Oppermann	ZG SPD/Grüne-Fraktion + LINKE
Robert Schnell	Fraktion AfD Fraktionsgeschäftsführer
Heiko Schröder	CDU/FDP-Fraktion
Maik Heyden	Arbeitnehmervertreter Sachbearbeiter Garagenbewirtschaftung NEUWOGES

PROKURA

Enrico Lachmann	seit 1. Januar 2023
Felix Ladendorff	seit 1. April 2025
Sven Bilinski	seit 1. Januar 2025
Barbara Strauß	seit 1. April 2025

Der Konzern in Zahlen

612
Konzern-Mitarbeitende

12.169
bewirtschaftete Wohn- und Gewerbeeinheiten

31 %
Prozent Marktanteil am Wohnungsbestand der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

7.853
eigene Garagen und Stellplätze in Bewirtschaftung

2,7
Millionen Euro Jahresergebnis

86,7
Millionen Euro Umsatzerlöse

Das Jahr in Zahlen

13.357.000 €
investierten wir in die Modernisierung und den Ausbau unserer Bestände

841 Havarien
wurden für unsere Mieter beseitigt

1.102
Hausaufgänge befinden sich in unserem Bestand

2087
Besichtigungstermine wurden durchgeführt

ca. 17.103 Aufträge
Aufträge wurden durch die RSG abgearbeitet

3.160
Wischbezüge haben die Mitarbeitenden der Gebäudereinigung benutzt

106 Spielplätze
im gesamten Stadtgebiet wurden durch uns bewirtschaftet

14
Winterdiensteinsätze gefahren

67
seniorengerechte Bad-umbauten wurden durchgeführt

1.751
neue Mietverträge wurden geschlossen

31.200
Kundenfragen erreichten die Mitarbeitenden der Parkraumbewirtschaftung

3.649.983
Treppenstufen sind unsere Reinigungskräfte gelaufen

806
Leerwohnungen wurden gereinigt

ca. 90 Tonnen
Sand wurden im Winterdienst gestreut

666
Leerwohnungen wurden instandgesetzt

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Testatsexemplar zum
Konzernabschluss zum
31. Dezember 2025 und
Konzernlagebericht für
das Geschäftsjahr 2025

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Aktivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		32.942,14	5.177,13
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	349.198.067,24		351.342.330,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.426.145,35		37.704.680,14
Grundstücke ohne Bauten	7.761.989,63		7.669.518,71
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.379.790,36		1.414.990,36
Bauten auf fremden Grundstücken	66.508,00		71.787,64
Technische Anlagen und Maschinen	3.045.187,27		3.513.843,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.087.044,31		1.117.470,99
Bauvorbereitungskosten	5.966.715,73		5.032.871,05
Geleistete Anzahlungen	0,00	403.931.447,89	981,15
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	532.368,00		432.164,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	108.661,34		96.366,00
Beteiligungen	40.000,00	681.029,34	40.000,00
Anlagevermögen gesamt		**404.645.419,37**	**408.442.180,91**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	5.741.461,17		5.701.363,75
Unfertige Leistungen	30.251.866,60		30.325.039,75
Andere Vorräte	215.871,36	36.209.199,13	210.172,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	847.717,79		769.106,37
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	348.075,00		348.075,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.165,81		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.591,17		571.239,96
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	551.877,13		763.267,07
Sonstige Vermögensgegenstände	13.421.068,25	15.388.495,15	13.573.437,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.394.700,90	7.826.911,89
Bausparguthaben		852.334,21	550.622,29
Rechnungsabgrenzungsposten		85.108,59	109.378,14
Bilanzsumme		**465.575.257,35**	**469.190.795,18**

Passivseite	**EURO**	**EURO**	**Vorjahr EURO**
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		26.544.005,81	27.499.005,81
Gewinnrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	99.132.587,03		99.132.587,03
Bauerneuerungsrücklage	9.712.269,54		10.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	429.016,98		429.016,98
Konzernrücklage	10.052.517,61	119.326.391,16	10.391.809,83
Bilanzgewinn			
Jahresergebnis		2.399.031,45	-627.022,68
Eigenkapital gesamt		**166.164.728,42**	**164.720.696,97**
Sonderposten aus Investitionszulage		2.976.574,28	3.092.505,97
Rückstellungen			
Steuerrückstellung	160.610,31		0,00
Sonstige Rückstellungen	7.023.214,48	7.183.824,79	9.141.952,23
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.380.061,62		215.826.947,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.710.047,47		32.189.907,64
Erhaltene Anzahlungen	30.693.572,62		30.796.203,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	849.182,50		804.349,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.814.786,83		7.560.668,65
Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	108.304,00		951,10
Sonstige Verbindlichkeiten	4.371.429,89		3.943.066,63
dav. aus Steuern	(370.591,46)		(251.190,74)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.120,22)	287.927.384,93	(6.585,33)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.322.744,93	1.113.544,94
Bilanzsumme		**465.575.257,35**	**469.190.795,18**

2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025 der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	83.087.408,61		74.385.959,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	248.854,01		282.764,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.865.088,05		1.597.911,73
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.890.235,28	88.091.585,95	2.904.844,43
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-112.926,73	7.014.409,28
Aktivierte Eigenleistungen		684.571,80	688.757,64
Sonstige betriebliche Erträge		5.128.369,93	6.808.537,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	33.737.901,77		37.310.748,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	163.645,16		1.742.699,60
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	766.554,46		846.668,35
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.230.102,77	37.898.204,16	3.094.953,41
Rohergebnis		**55.893.396,79**	**50.688.114,10**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	17.165.607,33		16.128.586,50
b) soziale Abgaben	4.116.150,78		3.869.287,14
dav. für Altersversorgung	(415.477,80)	21.281.758,11	(411.380,30)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.118.652,35	17.718.585,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.010.009,57	6.027.062,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		310.497,21	305.557,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.615.660,28	5.996.660,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag		282.543,64	50.279,00
Ergebnis nach Steuern		**3.895.270,05**	**1.203.210,72**
Sonstige Steuern		1.496.238,60	1.830.233,40
Jahresergebnis		**2.399.031,45**	**-627.022,68**
Bilanzergebnis		**2.399.031,45**	**-627.022,68**

Anhang

zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 01.01. bis zum 31.12.2025
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

A. Allgemeine Angaben zum Inhalt und Gliederung des Konzernabschlusses

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, als Mutterunternehmen des Konzerns, hat ihren Sitz in Neubrandenburg und ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Neubrandenburg unter der Handelsregisternummer HRB 465 eingetragen.

Der Konzernjahresabschluss für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die aktuell gültige Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erforderlich sind, sind diese grundsätzlich im Konzernanhang aufgeführt.

B. Angaben zur Konzernkonsolidierung

I. Konsolidierungskreis

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und gleichzeitig der größte Vermieter innerhalb der Stadt. Das Kerngeschäft der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist die Bewirtschaftung des eigenen und angemieteten Bestandes an Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Zum Bilanzstichtag hält die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) unverändert zum Vorjahr 100 % Anteile an der Tochtergesellschaft Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg (RSG).

In den Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH sind folgende Unternehmen einbezogen:

	Umsatzerlöse	Vorjahres-Ergebnis	Stammkapital	Stimmrechte
	TEUR	TEUR	TEUR	%
NEUWOGES	86.669,3	-287,7	17.895,3	
RSG	13.779,4	390,6 *	25,0	100

* vor Ergebnisabführung

Zwischen der NEUWOGES und ihrer Tochtergesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.[1]

Die RSG erbringt immobiliennahe Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern Hausmeisterdienstleistungen sowie spezielle Immobilienservices, im infrastrukturellen Objektmanagement, Grünanlagen und Winterdienst, Parkraumbewirtschaftung und im Bereich Handwerkerleistungen.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die 94%igen Beteiligungen an der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PNG) sowie der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ), da aufgrund der im Gesellschaftsvertrag geregelten Zweckbindung in Bezug auf das Vermögen die Muttergesellschaft in ihren Rechten erheblich und dauerhaft eingeschränkt ist.

Der Anteil an diesen Unternehmen wird in der Konzernbilanz unter Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Wertansatz von TEUR 532,4 ausgewiesen.

Es besteht des Weiteren eine 40 %ige Beteiligung an der DIZ - Digitales Innovationszentrum GmbH (DIZ), die aufgrund des nicht beherrschenden Einflusses ebenfalls nicht in den Konzernabschluss einbezogen wird.

Damit ergibt sich für den Konzern folgende Beteiligungsliste:

	Eigenkapital TEUR	Anteil %	Jahresergebnis TEUR
Konsolidierte Unternehmen			
NEUWOGES	154.956		2.706,3
RSG	624	100	257,3 *
Nicht konsolidierte Unternehmen			
PNG	3.447	94	343,3
SJZ	648	94	164,4
DIZ	155	40	7,0

* Vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich

II. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

Der Jahresabschluss des konsolidierten Unternehmens bildet die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein. Die Bilanzierung und Bewertung der einbezogenen Einzelabschlüsse erfolgte grundsätzlich einheitlich nach den auch von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH angewandten Methoden.

Seit Änderung des § 301 HGB erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode. Ein nach Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert bzw. als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen.

[1] Für die RSG seit dem 01.01.2005.

Ein nach § 301 HGB im Jahr 2014 anzusetzender Firmenwert wurde wegen der Geschäftsumstrukturierung zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile und dem Bilanzstichtag und der hieraus entfallenen Werthaltigkeit in 2014 vollständig abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem gegenseitigen Geschäftsverkehr der konsolidierten Unternehmen wurden entsprechend den Anforderungen der §§ 303, 305 HGB im Rahmen der Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet.

In Anwendung der Möglichkeit von § 304 Absatz 2 HGB wurde auf die Eliminierung von Zwischengewinnen im Konzern wegen Geringfügigkeit verzichtet, zumal die Eliminierung zu einem unverhältnismäßigen Aufwand geführt hätte, ohne dabei das den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu verbessern.

Die Bewertung der im Konzernabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte nach einheitlichen Kriterien. Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungsmethoden sind nicht zum Ansatz gekommen.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches.

Die **immateriellen Vermögenswerte** wurden mit Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des **Sachanlagevermögens** wurden planmäßig linear, entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips, abgeschrieben. Bei der **Abschreibung** von Wohngebäuden mit Baujahren vor 2016 wird dabei von einer 80jährigen Nutzungsdauer ausgegangen. Seit 2017 wird für Neubauten von Wohngebäuden eine 50-jährige Nutzungsdauer zu Grunde gelegt. Sofern Modernisierungen zu Aktivierungen führten, wurde bis 2018 von einer 50-jährigen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Auf der Grundlage einer Organisationsanweisung zur Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen wird die Restnutzungsdauer ab 2019 in Abhängigkeit von den ausgeführten Maßnahmen objektbezogen neu bestimmt. Darüber hinaus wird die Restnutzungsdauer in Einzelfällen in Abhängigkeit vom Nutzungskonzept für die Immobilie weiter reduziert.

Die in den Vorjahren im Einzelabschluss der Muttergesellschaft angesetzten Sonderabschreibungen in Höhe von 50 bzw. 40 % gemäß **Fördergebietsgesetz** wurden unter Anwendung der Übergangsvorschriften zum Transparenz- und Publizitätsgesetz Artikel 54 bzw. Bezug nehmend auf die Aufhebung des § 308 Absatz 3 HGB a.F. im Konzernabschluss korrespondierend zur Konzernrücklage den Anlagewerten zugeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden linear nach den Nutzungsdaueransätzen der steuerlichen AfA-Tabelle abgeschrieben. Im Geschäftsjahr zugegangene Gegenstände mit Einzelanschaffungskosten von TEUR 0,2 bis TEUR 1,0 wurden entsprechend des § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst, der ab dem Jahr der Bildung mit 20 % jährlich abgeschrieben wird.

In den **Finanzanlagen** werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Im **Umlaufvermögen** sind unbebaute Grundstücke zu ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Die Wertansätze entsprechen der aktuellen Marktlage. Bei den Grundstücken handelt es sich unter anderem um Vorrats- und Erschließungsgrundstücke. Bei den im Umlaufvermögen gehaltenen, zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich unter anderem um Erschließungs- und Bebauungsgebiete in der Gerstenstraße, in Weitin und Markgrafenhof. Die Wertansätze entsprechen der aktuellen Marktlage. Die Grundstücke sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Als **unfertige Leistungen** werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2025 ausgewiesen. Sie werden unter der Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Als **andere Vorräte** wurden Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe der RSG ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Auf Bestände mit einer eingeschränkten Verwertbarkeit wurden angemessene Bewertungsabschläge im Sinne des § 253 Absatz 3 HGB vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Umlaufvermögens sind zum Nominalwert bewertet. Erkennbaren Ausfallrisiken bei Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch die Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen, uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die **flüssigen Mittel** sind jeweils zum Nominalwert aktiviert.

Der **Sonderposten aus Investitionszulage** beruht auf Ansprüchen gemäß § 3 Investitionszulagengesetz und stellt einen Korrekturposten zu den aktivierten Herstellungskosten im Anlagevermögen dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** decken alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten ab. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des geschätzten Erfüllungsbetrages.

Darin enthalten sind die Risiken aus Bauleistungsverpflichtungen, aus Gewährleistungsrisiken sowie Risiken im Verwaltungskostenbereich. Das Risiko für den geschlossenen Generalverwaltervertrag wird jährlich vor dem Hintergrund der nachhaltig erzielbaren Entwicklung der Mieten und Leerstandsentwicklung über die Restlaufzeit einer Folgebewertung unterzogen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden Marktzins gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank auf- bzw. abgezinst.

Rückstellungen für Zuwendungen anlässlich von Jubiläen und bei Renteneintritt wurden entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften nach dem Teilwertverfahren bzw. nach dem Barwertverfahren auf Basis einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren berechnet. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G mit einem jährlich durchschnittlichen Zinssatz von 2,22 % und einem Gehaltstrend von 3,0 % pro Jahr.

Die **Verbindlichkeiten** sind gemäß 253 HGB zu Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Aufwendungen und Erträge sind periodengerecht erfasst.

D. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Erläuterungen zur Bilanz

Die Gesamtentwicklung des **Anlagevermögens** wird in dem beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Die **Abschreibungen** betrugen TEUR 17.118,7 (Vorjahr: TEUR 17.718,6). Aufgrund von Änderungen in den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen der Objekte wurden im Rahmen der Bewertungsmethodik zur Ertragswertermittlung für fünf Objekte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 5.476,00 (Vorjahr: TEUR 6.340,5) vorgenommen. Auf der gleichen Grundlage wurden an fünf Gebäuden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 893,0 (Vorjahr: TEUR 353,0) vorgenommen.

In der aufgrund des **Fördergebietsgesetzes** zu konsolidierenden Handelsbilanz II bestehen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 7.859,6 (Vorjahr: TEUR 8.121,8) bei Wohnbauten und TEUR 1.853,7 (Vorjahr: TEUR 1.930,7) bei Geschäfts- und anderen Bauten.

In den **Finanzanlagen** werden langfristige Darlehensverträge verbundener Unternehmen in Höhe von TEUR 108,7 (Vorjahr: TEUR 96,4) zwischen dem Mutterunternehmen und der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH sowie mit der Sozial- und Jugendzentrum Hintersten Mühle gGmbH ausgewiesen.

Im **Umlaufvermögen** werden unbebaute Grundstücke zu Bilanzwerten in Höhe von TEUR 5.741,5 (Vorjahr: TEUR 5.701,4) ausgewiesen. Die Muttergesellschaft weist zum 31.12.2025 einen Grundstücksbestand von 349.126 m² aus.

Als **unfertige Leistungen** wurden TEUR 30.098,8 (Vorjahr: TEUR 30.298,7) gegenüber den Mietern abrechenbare umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Stand der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** zum 31.12.2025 sowie deren Fristigkeiten sind in dem beigefügten Forderungsspiegel dargestellt. Es bestehen insgesamt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 15.388,5 (Vorjahr: TEUR 16.025,1).

Von den **flüssigen Mitteln** sind TEUR 297,4 (Vorjahr: TEUR 545,6) der Mittel gebunden. Darin sind Sicherheitsleistungen gegenüber der Gesellschafterin enthalten (TEUR 103,5).

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, sind in folgenden Posten enthalten:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Aktiva		
Sonstige Vermögensgegenstände	6.325,4	6.446,6
Passiva		
Sonstige Verbindlichkeiten	3.996,2	3.683,9

Zur Entwicklung des **Eigenkapitals** wird auf den Eigenkapitalspiegel verwiesen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende langfristige Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Rückstellung für Risiko Zwischenvermietung	3.286,0	4.913,8
Rückstellung für vertragliche Instandhaltungsverpflichtungen	146,4	109,2
Drohverluste	36,0	169,3
Überbrückungsgeld	549,8	844,3
Ausstehende Außenprüfung	151,9	210,9

Aus der Auf- und Abzinsung der langfristigen Rückstellungen ergibt sich im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand von TEUR 140,5 (Vorjahr: TEUR 58,9) und ein Zinsertrag von TEUR 93,4 (Vorjahr: TEUR 46,5).

In den kurzfristigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Kosten Bewirtschaftungstätigkeit	680,0	700,0
Unterlassene Instandhaltung	230,0	47,9
Kosten für Betriebskostenabrechnung	270,0	270,0
Abschluss- und Prüfungskosten	112,4	138,6
Leistungsvergütung	194,1	147,3

TEUR 30.693,6 (Vorjahr: TEUR 30.796,2) der **erhaltenen Anzahlungen** sind von Mietern als Vorauszahlungen auf die anstehenden Betriebskostenabrechnungen geleistet worden.

Die Fristigkeiten der insgesamt ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** werden in einer gesonderten Anlage dargestellt. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Entschädigungszahlungen, im Voraus geleistete Mieten sowie Erbbauzinsen erfasst.

Die **latenten Steuern** werden auf der Grundlage der sich aus der Gegenüberstellung von Handels- und Steuerbilanz ergebenden aktiven und passiven temporären Latenzen ermittelt. Insgesamt ergibt sich, vor allem aufgrund geringerer steuerlicher Wertansätze für die Wohnbauten, ein Passivüberhang von TEUR 41.053,2 (Vorjahr: TEUR 41.845,1) bzw. passive latente Steuern von TEUR 11.191,7 (Vorjahr: TEUR 13.066,1). Zusätzlich wurden auf der Grundlage der Ergebnisplanung 2026 bis 2030 die voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge ermittelt. Die zu berücksichtigenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge von TEUR 4.270,7 und TEUR 4.942,0 bzw. die aus den Verrechnungsmöglichkeiten resultierenden aktiven latenten Steuern von TEUR 1.342,7 wurden mit den passiven latenten Steuern aus den temporären Differenzen verrechnet.

Es verbleiben passive latente Steuern von TEUR 9.849,0, die jedoch nach DRS 18 Tz. 21 des Deutschen Standardisierungsrats in vollem Umfang mit den aktiven latenten Steuern von TEUR 25.446,0 aus den nach mehr als 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen von TEUR 174.678,9 und TEUR 45.567,3 saldiert werden können.

Für die Ermittlung des theoretischen Steuersatzes sowie für die Besteuerung der latenten Steuern wurde ein Körperschaftsteuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag von 11,862 % und ein Gewerbesteuersatz von 15,4 % (Hebesatz 440 %) zu Grunde gelegt.

		2025 TEUR	Vorjahr TEUR
	Konzernergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2.682	-577
X	theoretischer Steuersatz (31,2 %)		
=	**erwarteter Steueraufwand**	837	0
	Überleitung		
+	Steueranteil für steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-115	-582
-	Steueranteil für temporäre Differenzen und Verluste, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	-380	632
=	**tatsächlicher Ertragsteueraufwand**	343	50
-	periodenfremde tatsächliche Steuern	-60	0
=	ausgewiesener Ertragssteueraufwand	283	50
	Effektiver Konzernsteuersatz in %	12,79	-8,72

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 12,8 % (Vorjahr -8,7 %).

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Mutterunternehmens stellen sich wie folgt dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	83.000,4	74.290,3
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	248,9	282,8
davon aus Verkauf Anlagevermögen	248,9	282,8
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.905,3	1.634,4
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.514,7	1.472,0
	86.669,3	**77.679,5**

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus dem Abgang aus bebauten und unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 248,9. Gemäß Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB wurden regelmäßige Erlöse aus Veräußerungsgeschäften des Anlagevermögens den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken zugeordnet. Demgegenüber stehen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke aus Buchwertabgängen des Anlagevermögens.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** der Muttergesellschaft sind folgende Beträge enthalten:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Zuschreibungen	892,9	353,0
Auflösung von Rückstellungen	175,9	1.020,6
Zuschüsse	1.935,6	3.429,1
Erträge aus Versicherungen	891,2	856,4
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	267,7	270,9
Auflösung von Wertberichtigungen	279,6	197,3
Kostenerstattungen	455,2	514,5
Übrige	286,2	244,2
	5.184,3	**6.886,0**

Die **Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit** berücksichtigen TEUR 31.860,0 (Vorjahr: TEUR 32.014,3) Betriebskosten, TEUR 11.188,8 (Vorjahr: TEUR 13.115,6) Instandhaltungskosten (ohne Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und Rückstellung Instandhaltung Bavaria) und TEUR 547,3 (Vorjahr: TEUR 1.230,9) Entgelt für angemietete Wohnungsbestände.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke werden im Wesentlichen durch Aufwendungen aus Buchwertabgängen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 110,0, davon TEUR 74,8 durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen, geprägt.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** resultieren hauptsächlich aus Leistungen für die Objektbewirtschaftung und Verwaltungskosten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten unter anderem sächliche Verwaltungskosten sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen. Der Anstieg der sächlichen Verwaltungskosten resultiert aus einer Korrektur der Auflösung von Rückstellungen aus dem Jahr 2024. Die Auflösung der Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen wurde im Jahr 2024 über den sonstigen betrieblichen Ertrag aufgelöst und nicht gegen das Anlagevermögen verbucht. Diese Buchung wurde im Jahr 2025 über den sächlichen Verwaltungsaufwand korrigiert.

E. Sonstige Angaben

Zum 31.12.2025 bestanden über die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse im Zusammenhang mit der Erschließungstätigkeit. Das vereinbarte Limit von TEUR 500,0 wurde nicht in Anspruch genommen.

Es bestehen keine Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen.

Der Konzern beschäftigte 2025 durchschnittlich 348,5 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführung) sowie 27,1 Auszubildende.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung seiner Aufgaben im Konzern betrugen im Geschäftsjahr TEUR 14,0 (Vorjahr: TEUR 9,7). Bezüglich der Angaben zu den Organen der Gesellschaften verweisen wir auf die Angaben im Anhang der Einzelabschlüsse.

Der Konzernabschluss wird nach § 325 Absatz 3 HGB im Unternehmensregister veröffentlicht.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 64,7 für die Abschlussprüfung.

Verpflichtungen aus beauftragten Modernisierungen und sonstigen Maßnahmen bestanden aus der Abwicklung der laufenden Investitionsprogramme in Höhe von TEUR 9.074,7 und sind in den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen erfasst. Die Finanzierungen erfolgen maßnahmenbezogen und sind gesichert.

Die Muttergesellschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.706.323,67 aus. Die Entscheidung über die Verwendung trifft die Gesellschafterin nach Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, EUR 955.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil in Höhe von EUR 1.000.000,00 in die Kapitalrücklage sowie in Höhe von EUR 751.323,67 der Rücklage Bauerneuerung nach § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages zuzuweisen.

4. Kapitalflussrechnung

		2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
I.	**Laufende Geschäftstätigkeit**			
	Jahresergebnis	2.399,0	-627,0	3.026,0
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögen	16.225,9	17.365,5	-1.139,6
+/-	Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.813,7	-863,2	-950,5
+/-	Veränderung Sonderposten aus Investitionszulage	-115,9	-115,9	0,0
+/-	Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	-133,1	-134,9	1,8
+	Sonstige zahlungsunwirksame Posten	817,0	0,0	817,0
+/-	Ab-/Zunahme sonstige Aktiva	728,2	-12.046,1	12.774,3
+/-	Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-40,1	-1.571,8	1.531,7
+/-	Zu-/Abnahme sonstige Passiva	-4.013,7	4.726,3	-8.740,0
+/-	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-144,5	-788,4	643,9
+	Zinsaufwendungen	6.468,2	5.923,6	544,6
-	Zinserträge	-216,7	-241,1	24,4
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	***20.160,6***	***11.627,0***	**8.533,6**
II.	**Investitionsbereich**			
+	Einzahlungen aus Sachanlageabgängen	855,8	599,9	255,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13.856,2	-23.415,2	9.559,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-133,7	0,0	-133,7
-	Auszahlung für Bausparguthaben	-301,7	-274,1	-27,6
+	Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagevermögen	21,2	27,6	-6,4
+	erhaltene Zinsen	216,7	241,1	-24,4
=	**Mittelzu-/-abfluss aus der Investitionstätigkeit**	**-13.197,9**	**-22.820,7**	**9.622,8**
III.	**Finanzierungsbereich**			
+	Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	17.556,9	32.546,9	-14.990,0
-	planmäßige Tilgungen	-17.034,7	-17.160,5	125,8
-	außerplanmäßige Tilgungen	-448,9	-347,5	-101,4
-	gezahlte Zinsen	-6.468,2	-5.923,6	-544,6
-	Auszahlung Gesellschafterin	0,0	-1.955,0	1.955,0
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben	248,2	188,5	59,7
=	**Mittelzu-/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**-6.146,7**	**7.348,8**	**-13.495,5**
IV.	**Finanzmittelfonds**			
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	816,0	-3.844,9	4.660,9
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.281,3	11.126,2	-3.844,9
=	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**8.097,3**	**7.281,3**	**816,0**

5. Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2025 Konzern Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Sonderrücklage EUR	Bauerneuerungsrücklage EUR	Konzernrücklage EUR	Andere Gewinnrücklagen EUR	Konzernergebnis EUR	Summe Eigenkapital EUR
Stand 01.01.2025	17.895.300,00	27.499.005,81	99.132.587,03	10.000.000,00	10.391.809,83	429.016,98	-627.022,68	164.720.696,97
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Rücklagen	0,00	-955.000,00	0,00	-287.730,46	-339.292,22	0,00	1.582.022,68	0,00
Ausschüttung/Einstellung Verbindlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-955.000,00	-955.000,00
Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.399.031,45	2.399.031,45
Stand 31.12.2025	17.895.300,00	26.544.005,81	99.132.587,03	9.712.269,54	10.052.517,61	429.016,98	2.399.031,45	166.164.728,42

Neubrandenburg, 04.05.2026

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH

Frank Benischke
Geschäftsführer

Michael Wendelstorf
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens
im Konzern 2025

	Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen/ Umgliederungen EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2025 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Zuschreibung EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Immaterielle Vermögensgegenstände	735.007,94	35.308,21	149.363,04	0,00	620.953,11	729.830,81	7.543,20	149.363,04	0,00	588.010,97	5.177,13	32.942,14
	735.007,94	35.308,21	149.363,04	0,00	620.953,11	729.830,81	7.543,20	149.363,04	0,00	588.010,97	5.177,13	32.942,14
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	602.727.496,51	10.670.306,15	1.213.934,06	1.192.226,40	613.376.095,00	251.385.166,44	14.095.370,44	409.561,12	892.948,00	264.178.027,76	351.342.330,07	349.198.067,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.793.092,86	47.156,68	202.131,22	-32.845,92	69.605.272,40	32.088.412,72	2.262.491,06	171.776,73	0,00	34.179.127,05	37.704.680,14	35.426.145,35
Grundstücke ohne Bauten	9.945.202,10	59.625,00	0,00	32.845,92	10.037.673,02	2.275.683,39	0,00	0,00	0,00	2.275.683,39	7.669.518,71	7.761.989,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.414.990,36	0,00	35.200,00	0,00	1.379.790,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.414.990,36	1.379.790,36
Bauten auf fremden Grundstücken	349.011,81	5.624,88	0,00	0,00	354.636,69	277.224,17	10.904,52	0,00	0,00	288.128,69	71.787,64	66.508,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.113.052,13	132.921,79	159.123,64	0,00	8.086.850,28	4.599.208,46	442.454,55	0,00	0,00	5.041.663,01	3.513.843,67	3.045.187,27
Andere Anlagen, Betriebs - und Geschäftsausstattung	4.381.948,76	271.676,91	151.170,07	0,00	4.502.455,60	3.264.477,77	299.888,58	148.955,06	0,00	3.415.411,29	1.117.470,99	1.087.044,31
Anlagen im Bau	0,00	1.192.226,40	0,00	-1.192.226,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	5.032.871,05	1.441.308,74	507.464,06	0,00	5.966.715,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.032.871,05	5.966.715,73
Geleistete Anzahlungen	981,15	0,00	981,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	981,15	0,00
	701.758.646,73	13.820.846,55	1.762.540,14	0,00	713.309.489,08	293.890.172,95	17.111.109,15	730.292,91	892.948,00	309.378.041,19	407.868.473,78	403.931.447,89
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	432.164,00	100.204,00	0,00	0,00	532.368,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	432.164,00	532.368,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.366,00	33.500,00	21.204,66	0,00	108.661,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.366,00	108.661,34
Beteiligungen	40.000,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
	568.530,00	133.704,00	21.204,66	0,00	681.029,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	568.530,00	681.029,34
Anlagevermögen insgesamt	703.062.184,67	13.989.858,76	1.933.107,84	0,00	714.611.471,53	294.620.003,76	17.118.652,35	879.655,95	892.948,00	309.966.052,16	408.442.180,91	404.645.419,37

Die Fristigkeiten der Forderungen im Konzern zum 31. Dezember 2025 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt	Davon Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	847.717,79 (769.106,37)	847.717,79 (769.106,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.165,81 (0,00)	15.165,81 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	348.075,00 (348.075,00)	348.075,00 (348.075,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.591,17 (571.239,96)	204.591,17 (571.239,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	551.877,13 (763.267,07)	551.877,13 (763.267,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	13.421.068,25 (13.573.437,50)	1.213.240,76 (1.695.392,11)	12.207.827,49 (11.871.234,39)	0,00 (6.811,00)
Gesamtbetrag :	15.388.495,15 (16.025.125,90)	3.180.667,66 (4.147.080,51)	12.207.827,49 (11.871.234,39)	0,00 (6.811,00)

Konzernbilanz zum 31.12.2025
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.380.061,62 (215.826.947,95)	16.645.116,15 (15.302.746,16)	62.057.705,32 (61.274.298,59)	138.677.240,15 (139.249.903,20)	217.380.061,62 (215.826.947,95)	GPR/V (GPR/V)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.710.047,47 (32.189.907,64)	1.701.811,70 (1.666.787,02)	6.429.079,88 (6.279.248,94)	22.579.155,89 (24.243.871,68)	30.710.047,47 (32.189.907,64)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	30.693.572,62 (30.796.203,96)	30.693.572,62 (30.796.203,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	849.182,50 (804.349,14)	849.182,50 (804.349,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.814.786,83 (7.560.668,65)	3.814.786,83 (7.560.668,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	108.304,00 (951,10)	108.304,00 (951,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.371.429,89 (3.943.066,63)	1.862.745,03 (901.837,74)	2.508.684,86 (3.041.228,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag:	287.927.384,93 (291.122.095,07)	55.675.518,83 (57.033.543,77)	70.995.470,06 (70.594.776,42)	161.256.396,04 (163.493.774,88)	248.090.109,09 (248.016.855,59)	

GPR = Grundpfandrecht
V = Verpfändung/Ausfallbürgschaft/Forderungsabtretung

Konzernlagebericht

des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, nachfolgend „NEUWOGES" oder „Gesellschaft" oder „Mutterunternehmen" genannt, wurde am 12. September 1990 gegründet und ist das Mutterunternehmen des NEUWOGES-Konzerns. Alleinige Gesellschafterin ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Als kommunales Unternehmen ist der öffentliche Zweck die Versorgung von breiten Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum sowie die gleichzeitige Sicherung der stabilen wirtschaftlichen Lage des Unternehmens.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, verwaltet und veräußert Wohnungen und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Neben dem Kerngeschäft kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Grundstücksentwicklung und der Entwicklung der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Einrichtungen des Gesundheitswesens, insbesondere der Altenhilfe und der Pflege, betreiben oder betreiben lassen und Aufgaben im Bildungs- und Erziehungsbereich von Kindern und Jugendlichen sowie des Natur- und Tierschutzes ausüben. Darüber hinaus realisiert die Gesellschaft weitere mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen sowie das Geschäftsfeld der Parkraumbewirtschaftung und Elektromobilität.

Die NEUWOGES hält Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

- Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg (RSG)
- Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PNG)
- Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ)
- DIZ - Digitales Innovationszentrum GmbH (DIZ).

Die NEUWOGES hält im Sinne des § 290 (2) HGB Beteiligungen an einer Kapitalgesellschaft im Geschäftsjahr 2025 (RSG) und ist damit gemäß § 290 (1) HGB auch zur Aufstellung eines Konzernabschlusses in den ersten fünf Monaten des Konzerngeschäftsjahres für das vergangene Konzerngeschäftsjahr verpflichtet.

Nicht einbezogen in den Konzernabschluss werden die Beteiligungen mit jeweils 94 % an der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PNG) sowie an der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ), da das Mutterunternehmen in seinen Rechten aufgrund der im Gesellschaftsvertrag geregelten Zweckbindung in Bezug auf das Vermögen der vorgenannten Gesellschaften erheblich und dauerhaft eingeschränkt ist (§ 296 (1) Nr. 1 HGB). Es besteht des Weiteren eine 40%ige Beteiligung an der DIZ - Digitales Innovationszentrum GmbH (DIZ), die aufgrund des nicht beherrschenden Einflusses nicht im Konzernabschluss einbezogen wird (§ 290 (2) HGB).

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen.

Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber deutliche Risiken: Ein weiterer Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.[1]

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer schwachen Gesamtentwicklung.[2]

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 % und die Zahl der Insolvenzen nahm zu.

[1] Vgl. GdW Information 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 1-3.
[2] Vgl. GdW Information 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 4.

Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus.[3] Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 bildete der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten und wuchs deutlich stärker als die übrigen Baubereiche.[4]

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt, leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau jedoch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus den vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.[5]

Im Jahr 2025 setzte sich die wirtschaftliche Erholung in Mecklenburg-Vorpommern fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im ersten Halbjahr preisbereinigt um 2,0 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2024. Im Vergleich zur gesamtdeutschen Entwicklung, bei der das BIP im Jahr 2024 um 0,2 % zurückging, zeigt sich die wirtschaftliche Stabilität des Nordens und speziell Mecklenburg-Vorpommerns.[6]

Diese Entwicklungen unterstreichen die Widerstandsfähigkeit der vorwiegend klein- und mittelständischen Wirtschaftsstruktur des Landes. Die vergleichsweise geringe Verzahnung mit globalen Wertschöpfungsketten sowie wirtschaftspolitische Maßnahmen auf Landesebene wirken dabei stabilisierend und unterstützen den aktuellen Trend.[7] Im Jahr 2025 lag die Inflationsrate in Deutschland bei durchschnittlich 2,2 %. Mecklenburg-Vorpommern verzeichnete eine leicht unterdurchschnittliche Teuerungsrate von 1,8 %.[8]

Im Jahr 2025 verzeichnete die Bauaktivität in Mecklenburg-Vorpommern einen marginalen Anstieg. Im November 2025 wurden insgesamt 1.302 Baugenehmigungen erteilt, was einen Anstieg von ca. 1 % bedeutet.[9] Diese Entwicklung bestätigt den Trend aus dem Vorjahr, da viele Projekte aufgrund gestiegener Finanzierungskosten verschoben oder gestrichen worden sind. Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern bleib unverändert bei 7,9 % (Vorjahr 7,9 %).[10]

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neubrandenburg weist zum 31.12.2025 einen Rückgang um 880 Einwohner auf 63.895 Einwohner aus.[11] Im Vergleich zum integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg und der Bevölkerungsvorausberechnung lag die reale Einwohnerzahl damit über dem für das Jahr 2025 prognostizierten Wert.[12]

Die Arbeitslosenquote für die Stadt Neubrandenburg weist im Vergleich zum Vorjahr einen negativen Trend aus und ist zum Bilanzstichtag von 13,1 % auf 13,2 % angestiegen.[13] Sie liegt damit weiterhin deutlich über dem Landesdurchschnitt von 7,9 %.[14]

Mit 11.869 Wohnungen und damit rund 31 % Marktanteil bleibt die Gesellschaft weiterhin der größte Vermieter der Stadt Neubrandenburg.[15]

---

[3] Vgl. GdW Information 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 3.
[4] Vgl. GdW Information 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 11.
[5] Vgl. GdW Information 173 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, S. 11.
[6] Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) 2025 – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 2.
[7] Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) 2025 – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 3.
[8] Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) 2025 – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 7.
[9] Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) 2025 – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 9.
[10] Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) 2025 – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 4.
[11] Vgl. Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Statistische Information (Quartalsbericht IV/2025), S. 2.
[12] Vgl. Stadt Neubrandenburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Neubrandenburg (4. Fortschreibung), S. 17 & Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Bevölkerungsvorausberechnung, 2022-2035, S. 23.
[13] Vgl. Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Statistische Information (Quartalsbericht IV/2025), S. 3.
[14] Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht (II) 2025 – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 4.
[15] Vgl. Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Statistische Information (Quartalsbericht IV/2025), S. 4. (38.208 Wohnungen zum 31.12.2024) und interne Bestandsbewertung NEUWOGES zum Stichtag 31.12.2025 (11.869 Wohnungen).

II. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

1. Geschäftstätigkeit nach Funktionsbereichen

Bezogen auf das Kerngeschäft der NEUWOGES, die Bewirtschaftung und Vermietung der eigenen Wohnungsbestände, wird nachfolgend die Geschäftsentwicklung dargestellt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 bewirtschaftete die NEUWOGES folgende Bestände:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnungen	11.869	687.537	11.994	693.618
gewerblich genutzte Objekte	298	51.994	300	52.002
Zwischensumme	12.167	739.531	12.294	745.620
Garagen	4.874		4.873	
Stellplätze	2.959		2.935	
Zwischensumme	20.000		20.102	
Verwaltete Bestände	5.167		6.764	
Gesamtsumme	25.167	739.531	26.866	745.620

Die Verringerung des eigenen Bestandes an Wohnungen gegenüber dem Vorjahr resultiert vorrangig aus dem Abriss des Objektes Waagestraße.

Für den Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr Mieterhöhungen im Rahmen des für Neubrandenburg geltenden aktuellen Mietspiegels gemäß § 558 BGB, Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht.[16] Im Bereich der Gewerberaumvermietung erfolgten Mieterhöhungen durch Indexmietenanpassungen und Neuvermietungen. Diesen standen jedoch Mietreduzierungen im Rahmen von Umsatzmietverträgen und auch die Beteiligung an Restrukturierungsmaßnahmen zur Vermeidung größerer Ausfälle gegenüber.

Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im 5-Jahresrückblick aufgeschlüsselt nach Nutzungsarten wie folgt entwickelt (EUR/qm/Monat):

	2025	2024	2023	2022	2021
Wohnungen	5,89	5,54	5,38	5,34	5,30
Gewerbe	7,05	7,09	7,27	7,04	7,02

Der Anteil von ALG-II-Empfängern und Empfängern der Grundsicherung betrug im Jahr 2025, bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse, 27,9 % und liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres von 32,0 %.

Der Anteil der Vermietung an Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus an allen neu abgeschlossenen Mietverträgen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und lag bei 14,9 % (Vorjahr: 12,9 %). Dies resultiert weiterhin aus dem hohen Anteil der Wohnraumversorgung für ukrainische Flüchtlinge (51,7 % der Vermietungen an Migranten).

[16] Vgl. Mietspiegel der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Zeitraum: 01. Juni 2024 bis 31. Mai 2026 & 01. Juni 2025 bis 31. Mai 2027. Der Mietspiegel vom 01. Juni 2024 bis 31. Mai 2026 wurde vorzeitig außer Kraft gesetzt).

Die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte bleibt weiterhin ein Risikofaktor für das Unternehmen. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld oder anderen Sozialleistungen angewiesen. Der Trend für diese Zielgruppe hat sich im Jahr 2025 im Vergleich mit dem Jahr 2024 nur unwesentlich verändert, der Anteil an den Neuvermietungen lag bei 10,4 % (Vorjahr: 10,2 %).

In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen weiter eingeschränkt.

Die Forderungsbestände aus der Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen sind von TEUR 1.392,6 auf TEUR 1.389,4 leicht gesunken. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen sind die Forderungen aus Vermietung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 65,1 auf TEUR 834,2 gestiegen. Die Mietforderungsausfallquote beträgt 0,2 % (Vorjahr: 0,1 %).

Die Zahlungsmoral der Mieter ist im Allgemeinen als positiv einzuschätzen. Mieter aus einem sozial schwachen Umfeld werden in der NEUWOGES durch Sozialbetreuer aktiv unterstützt. Den Schwerpunkt bilden dabei die qualifizierte Beratung und Betreuung zum Abbau von Mietschulden.

Zum Stichtag 31.12.2025 sind 5,5 % (Vorjahr: 5,9 %) der Fläche des gesamten Bestandes nicht vermietet. Es besteht weiterhin ein spürbarer Nachfrageüberhang nach kleinen preiswerten Wohnungen, barrierearmen Wohnungen sowie Wohnungen mit sehr guter Lage und Ausstattung. Der ungewollte, vermietungsbedingte Wohnungsleerstand unterlag im Jahresverlauf nachfragebezogenen Schwankungen. Er beträgt zum 31.12.2025 2,3 % (Vorjahr: 2,6 %).

Neben den Umsatzerlösen des Kerngeschäftes, der Hausbewirtschaftung, realisiert der Konzern Umsätze aus der Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sowie aus Lieferungen und Leistungen. Durch das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung wurde mit rund 82,6 % der Umsatzerlöse des Konzernverbundes (vor Konsolidierung) der wesentliche Anteil an den Umsatzerlösen erbracht.

Der Geschäftsverlauf der RSG war im Jahr 2025 geprägt von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber dem Mutterunternehmen sowie der gezielten Festigung der Leistungserbringung für andere Unternehmen und Eigentümer.

Im Technischen Kundendienst wurden im Jahr 2025 insgesamt 634 Leerwohnungen instandgesetzt und die technische Hotline erfasste im Auftrag der NEUWOGES 23.421 Schadensmeldungen. In der Parkraumbewirtschaftung wurden im Jahr 2025 4.081 Parkplätze in Tiefgaragen und auf beschrankten Stellplatzanlagen für die NEUWOGES, die Stadt, das Klinikum, die IHK und auf gepachteten Immobilien bewirtschaftet. Darüber hinaus wurden Ladesäulen für E-Fahrzeuge bewirtschaftet sowie neue öffentliche und betriebliche Ladepunkte installiert und in Betrieb genommen. Weitere Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen erfolgten in den Bereichen Hausmeisterdienstleistungen, Grünanlagenpflege, Winterdienst sowie Treppenhausreinigung.

Der Anteil der Umsatzerlöse der RSG betrug im Geschäftsjahr rund 13,7 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein positives Jahresergebnis ausgewiesen.

2. Investitionen

Im Jahr 2025 wurden die Investitionstätigkeiten unter Beachtung wirtschaftlicher und demografischer Gesichtspunkte mit dem Anspruch der zielgerichteten Verbesserung der Qualität des eigenen Bestandes fortgeführt. Die Einhaltung energiepolitischer und ökologischer Anforderungen wurde dabei berücksichtigt und umgesetzt. Der Anstieg der Baupreise sowie steigende Bauzinsen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr in ihren

Investitionsentscheidungen weiterhin beeinflusst und wird die Entwicklung auch in den nächsten Jahren maßgeblich bestimmen.

Neben dem Geschäftsfeld Wohnen widmet sich die Gesellschaft darüber hinaus auch den Themen der Erschließung von Baugrundstücken, der Digitalisierung sowie der Parkraumbewirtschaftung und dem Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum investierte die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2025 in die qualitativ höherwertige Modernisierung von Mietwohnungen sowie in Neubaumaßnahmen. Aktuell befinden sich mehrere Neubaumaßnahmen in der Planungsphase, unter anderem für das entstehende Wohnquartier Markgrafenhof, der Ersatzneubau für die Waagestraße sowie die Entstehung von Wohnhäusern in der Ziolkowski-/Keplerstraße.

Das Entwicklungskonzept für das Stadtgebiet Oststadt wurde fortgeführt. Zur weiteren Aufwertung des Stadtgebietes wurden für die Mlada-Boleslaver-Straße 42 – 48 und die Einsteinstraße 21 – 23 Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt. In der Brodaer Straße 19 - 23 wurde die Montage von drei Aufzügen weitestgehend abgeschlossen. In den nächsten Jahren ist weiterhin die 2018 begonnene Projektentwicklung zur Neubebauung des Grundstückes Juri-Gagarin-Ring 10 - 16 geplant. Neben den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen hat im Jahr 2025 auch der Abriss der Waagestraße 2, 2a - b begonnen. Des Weiteren wurden in der Südstadt die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den Objekten der Horst-Jonas-Straße 1 - 23 abgeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungstätigkeit wurde die Planung des Standortes Gerstenstraße wieder aufgenommen.

Die in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus gerückte Schaffung von Parkmöglichkeiten in Verbindung mit dem Ausbau der Elektromobilität wurde in 2025 fortgeführt. Der dynamische Ausbau der Elektromobilität lässt sich mit der Errichtung von weiteren Lademöglichkeiten verteilt im gesamten Stadtgebiet unterstreichen. Darüber hinaus ist das Projekt „Zu Hause laden", in der die NEUWOGES erstmals vorrangig für NEUWOGES-Mieter zugängliche E-Ladesäulen anbietet, weitergeführt worden.

Das Mutterunternehmen tätigte im Geschäftsjahr 2025 Investitionen von insgesamt TEUR 15.604,6 (Vorjahr: TEUR 27.310,5). Davon betrifft ein Volumen in Höhe von TEUR 13.416,2 aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand. In Höhe von TEUR 1.814,1 wurde in Maßnahmen der mittleren Instandsetzung investiert. Betriebs- und Geschäftsausstattungen, technische Anlagen sowie immaterielle Wirtschaftsgüter wurden in Höhe von TEUR 329,9 angeschafft.

3. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durch die NEUWOGES für die Investitionstätigkeit Fremdmittel in Höhe von TEUR 16.163,5 in Anspruch genommen. Die Zinsspannen für den Abschluss von Kapitalmarktdarlehen lagen in Abhängigkeit von der Zinsbindungsdauer zwischen 3,47 % bis 4,05 % für Kapitalmarktdarlehen und 4,56 % für die variable Finanzierung in der Grundstückserschließung.

4. Personal- und Sozialbereich

Die Anzahl der Mitarbeitenden erhöhte sich zum 31.12.2025 auf 380 Mitarbeitende (Vorjahr: 376 Mitarbeitende).

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
NEUWOGES	187	187	0
RSG	193	189	4
	380	376	4

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Tatsache, dass knapp 17 % der Belegschaft in der Muttergesellschaft älter als 55 Jahre sind, steht der Konzern weiterhin vor der Herausforderung, seine Personalpolitik kontinuierlich auf die Sicherung des Mitarbeitendennachwuchses auszurichten und fortzuschreiben.

5. Nachhaltigkeit und Klima

Ziel der Konzerngeschäftsführung ist es, den Immobilienbestand unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts bis 2045 in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.

Der durchschnittliche Energieverbrauch des Immobilienbestandes der Muttergesellschaft beträgt 85,80 kWh/qm/Jahr. Dabei liegen 83 % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B und C. Damit liegt der durchschnittliche Verbrauch der NEUWOGES unter den bundesweiten Referenz-Durchschnittswerten.[17]

Energieeffizienzklasse	A+	A	B	C	D	E	F
kWh/qm Nutzfläche/Jahr	<30	30-50	50-75	75-100	100-130	130-160	160-200
Anteil in rd. %	0	1	43	40	14	1	0

Bezogen auf den Gesamtbestand werden ca. 96 % der Wohnungen durch Fernwärme versorgt, während knapp 4 % mit Erdgas bzw. Gas beheizt werden. Im Durchschnitt betragen die CO_2-Emissionen 16,84 kg/qm/Jahr.

Die NEUWOGES hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an mehreren Gebäuden energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO_2-Reduzierung umgesetzt. Diese umfassten unter anderem Modernisierungsmaßnahmen als auch Investitionen für die Heizungssteuerung.[18] Für das Geschäftsjahr 2026 sind ebenfalls bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung zur Reduzierung der CO_2-Emmissionen im Wirtschaftsplan vorgesehen. Diese umfassen unter anderem energetische Modernisierungsmaßnahmen für Objekte in der Oststadt.

Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die Gesellschaft mit einer Belastung aus dem CO_2-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von ca. TEUR 135 für das kommende Geschäftsjahr. Der Kostenanteil wird durch die Energieeffizienz des Gebäudes, die Witterung, das Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter als auch durch die eingesetzten Energieträger am Brennstoffmix beeinflusst.

Darüber hinaus besitzt die NEUWOGES zurzeit 84 Photovoltaik-Anlagen. Der erzeugte Strom wird derzeit noch vorwiegend in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Im Bereich der Mobilität wurden bis dato an 16 Standorten Ladesäulen bzw. Wallboxen im Stadtgebiet für das Laden elektrischer Fahrzeuge installiert. Zum Stichtag 31.12.2025 sind 47 Fahrzeuge des NEUWOGES-Konzerns mit alternativen Antrieben ausgestattet. Der relative Anteil soll bis zum Jahre 2030 einhundert Prozent betragen.

[17] Vgl. u.a. Umweltbundesamt 2024 (118 kWh/qm Nutzfläche/Jahr), https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#mehr-haushalte-grere-wohnflchen-energieverbrauch-pro-wohnfliche-sinkt.

[18] Die Investitionen beziehen sich auf die Modernisierungsmaßnahmen in der Mlada-Boleslaver-Str. 42 - 49 sowie der Einsteinstraße 21 -23.

C. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

I. Ertragslage

Der Konzern weist zum 31.12.2025 ein positives Jahresergebnis in Höhe von TEUR 2.399,0 aus. Die Ertragslage des Konzerns wird wesentlich von dem Mutterunternehmen geprägt. Das im Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Funktionsbereich			
Hausbewirtschaftung	8.448,7	4.844,5	3.604,2
Eigentümerbetreuung	123,4	-48,2	171,6
Erschließung	-77,1	-70,8	-6,3
Parkraumbewirtschaftung	75,2	66,1	9,1
Betreuungsleistungen	18,2	3,8	14,4
Betriebsergebnis	8.588,4	4.795,4	3.793,0
Finanzergebnis	154,1	230,3	-76,2
Neutrales Ergebnis	-6.061,0	-5.602,5	-458,5
Steuern von Einkommen und Ertrag	-282,5	-50,3	-232,2
	2.399,0	**-627,0**	**3.026,0**

Die Analyse der Ertragslage lässt eine hohe Ertragskraft der Hausbewirtschaftung erkennen. Die Ergebnisentwicklung wird in diesem Jahr durch höhere Instandhaltungskosten und den Anstieg der Kapitalkosten beeinflusst.

Das neutrale Ergebnis wurde insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens beeinflusst.

II. Finanzlage

In der NEUWOGES besteht ein umfassendes Finanzmanagement mit einem zentralen Cash-Management. Die Liquidität unterliegt der laufenden Kontrolle durch einen täglichen bzw. wöchentlichen Liquiditätsstatus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss von TEUR 20.160,6 aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichen nicht vollständig aus, um die Zins- und Tilgungsleistungen des Geschäftsjahres zu finanzieren.

Ausgehend vom Stand der flüssigen Mittel zum Stichtag 31.12.2025 hat sich der Finanzmittelbestand wie folgt entwickelt:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Flüssige Mittel	9.247,0	8.377,5	869,5
verpfändete Festgeldguthaben	-297,4	-545,6	248,2
Bausparguthaben	-852,3	-550,6	-301,7
Finanzmittelbestand	8.097,3	7.281,3	816,0

Unter Berücksichtigung der verpfändeten Festgeldguthaben stehen TEUR 8.097,3 zur freien Disposition zur Verfügung.

Die Liquiditätslage im Konzern wird weitgehend durch die finanzielle Situation des Mutterunternehmens bestimmt. Der finanzielle Einfluss der RSG ist als geringfügig einzuschätzen.

Das Finanzmanagement in den Konzerngesellschaften ist auf der Basis der im Rahmen der Wirtschaftsplanung erstellten Liquiditätsplanung darauf ausgerichtet, die Liquidität der Gesellschaft und die Bedienung der Kreditverbindlichkeiten sicherzustellen. Die Beurteilung der Liquidität wird durch den Vergleich stichtagsbezogener Werte mit der nachfolgenden Übersicht verdeutlicht:

		2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Liquidität 1. Grades				
	Liquide Mittel	9.247,0	8.377,5	
	Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			**869,5**
Liquidität 2. Grades				
	Kurzfristige Forderungen	3.211,6	4.250,5	-1.038,9
	Kurzfristiges Fremdkapital			
	Bankverbindlichkeiten	18.346,9	16.969,5	1.377,4
	Lieferantenverbindlichkeiten	3.814,8	7.560,7	-3.745,9
	Rückstellungen	2.543,5	2.687,9	-144,4
	Übriges	4.143,0	2.820,7	1.322,3
	Unterdeckung I	-16.389,6	-17.410,8	
	Veränderung des Nettogeldvermögens			**1.021,2**
Liquidität 3. Grades				
	Unfertige Lstg. u. a. Vorräte, RAP	30.337,0	30.434,4	-97,4
	erhaltene Anzahlungen	30.693,6	30.796,2	-102,6
	Unterdeckung II	-16.746,2	-17.772,6	
	Veränderung des Nettoumlaufvermögens			**1.026,4**

Die aus der Vermögens- und Finanzlage abgeleitete Liquiditätsrechnung zum Bilanzstichtag ergibt, dass das kurzfristige Fremdkapital nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Unter Berücksichtigung der unfertigen Leistungen und anderer Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich für die Liquidität 3. Grades eine Unterdeckung von TEUR 16.746,2 (Vorjahr: TEUR 17.772,6).

Der Konzern war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen der Muttergesellschaft für die Sicherung der laufenden Geschäftstätigkeit zugesagte Kreditlinien in Höhe von TEUR 5.000,0 zur Verfügung.

III. Vermögenslage

Das zum 31.12.2025 vorhandene Vermögen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung zum Vorjahr	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	422.779,7	90,8	426.128,4	90,8	-3.348,7	-0,8
kurzfristig gebundenes Vermögen	42.795,6	9,2	43.062,4	9,2	-266,8	-0,6
Gesamtvermögen	**465.575,3**	**100,0**	**469.190,8**	**100,0**	**-3.615,5**	**-0,8**
Schulden						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	236.892,3	50,9	240.542,6	51,2	-3.650,4	-1,5
kurzfristiges Fremdkapital	59.541,7	12,8	60.835,0	13,0	-1.293,3	-2,1
Eigenkapital	169.141,3	36,3	167.813,2	35,8	1.328,1	0,8
Gesamtkapital	**465.575,3**	**100,0**	**469.190,8**	**100,0**	**-3.615,6**	**-0,8**

Die Vermögensstruktur der Bilanz des Konzerns ist unverändert durch den hohen Anteil des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens in Höhe von 90,8 % gekennzeichnet. Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns beträgt 36,3 % (Vorjahr: 35,8 %) und kann im Branchenvergleich als solide betrachtet werden. Der Verschuldungskoeffizient des Konzerns liegt bei 49,4 % (Vorjahr: 49,2 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

D. Risikobericht

Der Konzern verwendet zur Sicherung seiner Vermögenswerte und der dauerhaften Zahlungsfähigkeit ein Risikofrüherkennungssystem. Es dient der Risikoerkennung, Inventarisierung und -steuerung.

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Verantwortlichen der einzelnen Risikobereiche ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Dazu analysiert das Standardberichtswesen sowohl externe als auch interne Risikobereiche. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat, die Entwicklung ausgewählter Risikokennziffern werden dem Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung jeweils in den Aufsichtsratssitzungen zur Kenntnis gegeben.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Unternehmen über eine interne Revision, die der Geschäftsführung direkt unterstellt ist. Weiterhin werden interne Kontrollsysteme und das Vier-Augen-Prinzip konsequent angewendet Zur Gewährleistung der Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften und der Vermeidung von steuerlichen Risiken für den Konzern wurde mit Wirksamkeit zum 01.01.2019 eine Tax-Compliance-Richtlinie eingeführt, die jährlich aktualisiert wird.

Für den Konzern besteht mittel- und langfristig ein erhöhtes externes Risikopotenzial. Es wird maßgeblich von der demografischen Entwicklung und der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie der Wohnraum nachfragenden Haushalte beeinflusst. Diese Risiken sind bekannt und unterliegen einer ständigen Kontrolle. Den aktuellen Marktentwicklungen wird bei Entscheidungen zur Investitions- und Desinvestitionstätigkeit sowie der Übernahme neuer Geschäftsfelder Rechnung getragen.

Zur konsequenten objektbezogenen Überwachung baulicher Risiken und technischer Objektzustände sowie deren Berücksichtigung in der langfristigen Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Software IGIS zum Bestandsportfoliomanagement eingesetzt.

Schwerpunkte bei der Überwachung der internen Risiken bilden die Miet- und Leerstandsentwicklung, die Liquidität, die Zinsentwicklung, die Budgeteinhaltung, die Kosten der Bau- und Erschließungstätigkeit sowie deren Wirtschaftlichkeit. Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht.

Durch ein optimiertes Darlehensmanagement, intensive Marktbeobachtung und regelmäßige Konditionenvergleiche kann eintretenden Kapitalmarktschwankungen rechtzeitig entgegengewirkt werden. Mit gezielten Prolongationen und Umschuldungen können langfristig weitere Zinssicherungsmaßnahmen und Kapitaldiensteinsparungen generiert werden, die die Ergebnisentwicklung in den Folgejahren positiv beeinflussen und den Spielraum für die Neuaufnahme von Krediten im Rahmen der geplanten Investitionstätigkeit erhöhen. Im Jahr 2025 wurden weitere Senkungen des Leitzinses vorgenommen. Die Auswirkungen auf den Anleihenmarkt blieben jedoch vor dem Hintergrund der Sondervermögen weiterhin nicht eindeutig absehbar.

Im Bereich Planen und Bauen wirken sich die steigenden Zinsen und die weiterhin hohen Materialkosten negativ aus. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können weiterhin dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Im Eigenbestand erfolgt ein monatliches Monitoring zur Entwicklung der Mietschulden. Bei Mietausfällen oder proaktiven Hinweisen von Mietern werden Maßnahmen zur Regulierung ergriffen. Insgesamt ist der vermietungsbedingte Leerstand um 0,3 Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, insbesondere durch die anhaltende Nachfrage infolge des Anstieges der ausländischen Einwohner in der Stadt Neubrandenburg.

Weiterhin wird das Geschäftsumfeld durch weiter anhaltende regulatorische Vorgaben im Energie- und Umweltbereich belastet. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, möglichst unter Einsatz öffentlicher Förderung, verfolgt die Gesellschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz der realisierten Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Auch durch den andauernden Ukraine-Krieg werden erhöhte Energiekosten, im Vergleich zum Vorkriegsniveau, zu einer Belastung durch hohe Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter führen. Mit dem Energieversorger wurden Maßnahmen ergriffen, um hohe Belastungen der Energiekosten für die Mieter abzudämpfen. [19] Die wirtschaftlichen Mehrbelastungen für das Unternehmen durch die CO_2-Kostenaufteilung werden infolge von steigenden CO_2-Preisen in den kommenden Jahren voraussichtlich sukzessive zunehmen.

Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, liegt vor. Die CO_2-Bilanz und Dekarbonisierungsstrategie wurden im Jahr 2023 verabschiedet, die Maßnahmen unterliegen jedoch einer ständigen Prüfung und sind fortlaufend zu aktualisieren. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne weitere Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind bzw. zu für einen großen Teil unserer Kunden nicht tragbaren finanziellen Belastungen führen werden.

Das Risikomanagementsystem des Konzerns hat darüber hinaus keine weiteren Risiken erkennen lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten.

[19] Die Fernwärmepreise für die Jahre 2024 und 2025 wurden durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen (Neubrandenburger Stadtwerke) auf ein einheitliches Preisniveau für beide Jahre geglättet, um eine erhöhte Belastung im Jahr 2024 auf beide Jahre gleichmäßig zu verteilen.

E. Chancen- und Prognosebericht

Der Konzern stellt sich zur Erfüllung seiner kommunalpolitischen Aufgabe der Herausforderung, der demografischen Entwicklung gerecht zu werden und ausreichend nachgefragten und bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen. Im Fokus stehen dabei die Anpassung an sich verändernde senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld sowie die Versorgung von Bedürftigen mit Wohnraum. Diese Entwicklungen werden die Investitionstätigkeit des Mutterunternehmens in den Folgejahren weiter wesentlich prägen. Zur Bereitstellung kunden- und marktorientierter Angebote und zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit und des Preisniveaus setzt die Gesellschaft auf weitere Modernisierungen des Bestandes, die Verbesserung des Wohnumfeldes sowie auf die Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere als auch auf den Neubau von Wohnungen. Aufgrund des aktuellen Baukosten- und Zinsniveaus sowie anhaltender Unsicherheiten durch Aktivitäten des Gesetzgebers ist die Umsetzung derzeit kompliziert und mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken behaftet.

Um die Marktposition der Konzerngesellschaften zu sichern und weiter auszubauen, unterliegen zielgruppenorientierte Marketingmaßnahmen sowie qualifizierte Service- und Betreuungsleistungen einer ständigen Kontrolle und Weiterentwicklung.

Die Konzerngesellschaften leisten durch ihre Investitionstätigkeit erhebliche Beiträge zur städtebaulichen Entwicklung und Vermögenssicherung der Stadt Neubrandenburg. Bereits bei der Entwicklung von Projekten wird auf eine zukunftsorientierte, attraktive Entwicklung und Gestaltung des Wohnumfeldes Einfluss genommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unsere Konzerngesellschaften auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen ist abgeschlossen. Die Aufstellung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, liegt bereits vor. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Eine Finanzierung der Klimamaßnahmen durch Mietererhöhungen erscheint unter mietrechtlichen und sozialen Aspekten nur begrenzt möglich. Dennoch plant die Gesellschaft auch im kommenden Geschäftsjahr umfangreiche Investitionen, die auf das Ziel CO_2-Senkung und Energieeinsparung abzielen.

Mit der Fortschreibung des Rahmenplanes für die Innenstadt wurde das im Bestand der Gesellschaft vorhandene Hochhaus Waagestraße als städtebaulicher Missstand markiert, dessen Abrissbeginn im Jahr 2025 erfolgte. Das Objekt wurde zum Jahresbeginn 2025 vollständig freigezogen. Der städtebauliche Vertrag über die Durchführung einer Rückbaumaßnahme als Ordnungsmaßnahme i. S. v. § 147 Ziffer 3 BauGB einschließlich Entschädigung und Verpflichtung zur Neubebauung wurde im Geschäftsjahr 2022 unterzeichnet. Die ersten Teilzahlungen sind bereits erfolgt, weiteren Teilzahlungen erfolgen, sofern bestimmte Bedingungen hinsichtlich Abriss und Neubebauung erfüllt sind.

Der Beginn von weiteren Neubaumaßnahmen wird aufgrund der weiteren ungewissen Baupreis- und Zinsentwicklung vorwiegend im geförderten Wohnungsbau avisiert, bereits begonnene und sich in der Planung befindliche Neubaumaßnahmen werden weiterverfolgt.

Der Normenkontrollantrag vor dem Oberverwaltungsgericht Greifswald gegen den Bebauungsplan Nr. 65 (Erschließungsmaßnahme Gerstenstraße), welcher am 08. Juli 2021 von der Stadtvertretung Neubrandenburg beschlossen worden ist, wurde am 26. Februar 2025 abgelehnt. Damit bleibt der Bebauungsplan in Kraft. Die NEUWOGES prüft die bisherigen Planungen mit den Beteiligten auf Aktualität und Optimierungspotentiale. Die Erschließungsmaßnahme ist mit den derzeitigen

Kostenschätzungen und den dadurch voraussichtlich fehlenden Vermarktungsmöglichkeiten wirtschaftlich nicht realisierbar.

Die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit und der Funktionsbereiche der Gesellschaft erfolgt stets unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage für den Konzern. Die für den Wohnungsmarkt in Neubrandenburg prognostizierte Entwicklung sowie die geplanten Erschließungs- und Investitionstätigkeiten im Stadtgebiet Neubrandenburg sichern die Stabilität der unternehmerischen Ertragslage.

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen, insbesondere der Krieg im Nahen Osten, können zu Unsicherheiten auf den Energie- und Rohstoffmärkten führen. Dadurch besteht das Risiko steigender Bau- und Betriebskosten sowie eines erneuten Inflationsdrucks. Dies kann sich mittelbar auf Kostenentwicklungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2026 wurde für das Mutterunternehmen laut Wirtschaftsplan ein positives Ergebnis von TEUR 2.084,4 prognostiziert. Die mittelfristige Planung geht für die Folgejahre grundsätzlich von positiven Jahresergebnissen aus.

Neubrandenburg, 27.04.2026

NEUWOGES
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Frank Benischke
Geschäftsführer

Michael Wendelstorf
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg, und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Rostock, den 19. Mai 2026

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Rostock



Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf. 50341/1

Lizenziert für/Licensed to: DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft | 4340518 | 126

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizenziert für/Licensed to: DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft | 4340518 | 126