

LAGEBERICHT 2022

Lagebericht Jahresabschluss 2022 Aufsichtsrat

Der Lagebericht und der Jahresabschluss der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH wurde durch die unabhängige GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB wurde am 17.03.2023 durch die Wirtschaftsprüfer Wendlandt und Wagner bestätigt, dass diese Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die NEULAND Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wolfsburg (NEULAND) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Wolfsburg und ist überwiegend im Stadtgebiet Wolfsburg tätig. Das Stammkapital der NEULAND beträgt 6,2 Mio. € und wird mit 60,0 % von der Stadt Wolfsburg, 34,9 % von der Wolfsburger Struktur- und Beteiligungsgesellschaft AöR und mit 5,1 % von der Stiftung phaeno gehalten. Als kommunale Wohnungsgesellschaft erfüllt die NEULAND ihren Auftrag und stellt lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum für die Bevölkerung in Wolfsburg bereit.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Aus den Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) zur Wirtschaftsleistung 2022 geht hervor, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen ist. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.¹

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %.¹

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils – 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1 % bzw. -2,3 %).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen.¹

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei.¹

Die Stadt Wolfsburg ist eine junge, wirtschaftlich dynamische Stadt mit zentraler Bedeutung für die gesamte Region und das Land Niedersachsen. Sie ist fest mit dem Volkswagenwerk verbunden und eine der wenigen Städte Deutschlands, deren Gründung in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts fällt. Die Bevölkerung ist von 125.087 (2021) auf 127.046 (2022) gestiegen. Wesentlicher Grund dafür, ist der Nettozuzug von 2.386. Die NEULAND trägt mit ihren innovativen Projektentwicklungen einen wichtigen Anteil dazu bei, dem Wohnungsbedarf in Wolfsburg gerecht zu werden.²

Einhergehend mit dem Bevölkerungswachstum hat die NEULAND im Jahr 2022 einen höheren Wohnraumbedarf zur Miete feststellen können. Die Nachfrage konnte sowohl durch Neubau-maßnahmen im Rahmen von Erstvermietungen als auch durch Wiedervermietungen von bestehenden Wohnungen gedeckt werden (positive Nettoabvermietung). Aufgrund dessen ist der Leerstand von 884 Wohnungen (2021) auf nun 537 Wohnungen und 37 weiteren WG-Zimmern (2022) zum Jahresende gesunken und führt zu einer Verknappung des sofort zugänglichen Wohnungsangebotes.

2.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2022 und das Geschäftsergebnis der NEULAND werden insgesamt als zufriedenstellend bewertet.

Die wesentlichen Einflussfaktoren, welche für die Abweichung zum geplanten Jahresergebnis 2022 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	72.700	72.100	69.600
Bestandsveränderung	800	50	700
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.000	1.100	2.500
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.200	27.700	27.100
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.800	13.300	12.800
Jahresüberschuss	3.100	2.600	9.500

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres liegt unter dem Planansatz für 2022.

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung resultiert die Abweichung im Wesentlichen aus höheren Erlösschmälerungen bei den Sollmieten. Die geringere Bestandsveränderung folgt aus höheren abrechenbaren Betriebskosten aus 2021. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen fielen aufgrund einer veränderten Bautätigkeit geringer aus. Für die Hausbewirtschaftung liegen die Aufwendungen unter dem Planansatz. Ein wesentlicher Einfluss sind niedrigere Instandhaltungskosten sowie niedrigere andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Die niedrigeren Abschreibungen resultieren aus zeitlichen Verschiebungen bei Baumaßnahmen.

Bewirtschaftung Eigen- und Fremdbestand

Die NEULAND verfügte im Rahmen der Hausbewirtschaftung am 31.12.2022 über folgende eigene und gepachtete Bestände:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Sonstige/ Einheiten
NEULAND Wohnungsgesellschaft mbh - eigener Bestand				
31.12.2021	11.481	234	3.086	626
Zugang	50	1	27	109
Abgang	4	0	0	28
31.12.2022	11.527	235	3.113	707
Stadt Wolfsburg – gepachtete Objekte				
31.12.2021	81	6	32	7
Zugang	0	0	0	0
Abgang	1	0	0	0
31.12.2022	80	6	32	7

Die Entwicklung des Immobilienbestandes war im Jahre 2022 im Wesentlichen durch Neubaufertigstellungen geprägt. Insgesamt bewirtschaftete die NEULAND somit zum 31.12.2022 nachfolgende Flächen:

	Wohnen	Gewerbe
Eigener Bestand	727.935,52	32.669,64
Gepachteter Bestand	6.948,08	524,13
31.12.2022	734.883,60	33.193,77

Zum 31.12.2022 lag der Leerstand aus den eigenen und gepachteten Objekten mit 537 Wohnungen und 37 weiteren WG-Zimmern bei 4,95 % in Bezug auf den Wohnungsbestand (Vorjahr: 884 Wohnungen, 7,65 %). Hiervon standen 224 Wohnungen und 25 WG-Zimmer (Vorjahr: 622) marktbedingt und 313 Wohnungen und 12 WG-Zimmer (Vorjahr: 262) maßnahmenbedingt leer.

Die Wohnungssollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Mio. € auf insgesamt 56,9 Mio. € erhöht. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von zeitanteilig bewerteten Zu- und Abgängen eine durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete für das Jahr 2022 von 6,46 €/m² (Vorjahr: 6,32 €/m²). Der Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Sollmiete resultiert aus höheren Neuvermietungs-mieten vornehmlich nach Wohnungssanierungen, Mieterhöhungen nach § 558 BGB im gesamten Bestand sowie aus Modernisierungsmaßnahmen. Ebenso ist der Anstieg der Sollmieten auf die erstmalige Vermietung von Neubaumaßnahmen zurückzuführen.

Instandhaltung und Modernisierung

Insgesamt hat die NEULAND im Jahr 2022 32.833 T€ (Vorjahr: 44.898 T€) in den Bestand investiert. Davon 10.677 T€ für Modernisierungstätigkeiten (Vorjahr: 23.723 T€) und 22.157 T€ in die Instandhaltung (Vorjahr 21.175 T€).

Alle Arbeiten in der Instandhaltung wurden hauptsächlich durch unseren Bauhof oder ortsansässige Firmen ausgeführt.

Im Rahmen von Mieterwechseln konnten insgesamt 536 Wohnungen umfangreich saniert und der Wiedervermietung zugeführt werden. Dafür wurden u. a. komplette Badsanierungen, Erneuerung der Elektroanlagen, Austausch von Heizkörpern, sowie umfangreiche Malerarbeiten in den Wohnungen ausgeführt. Bei den Kleininstandhaltungsmaßnahmen wurden von den ca. 24.000 Reparaturaufträgen rd. 71 % durch unseren Bauhof ausgeführt. Ein Großteil der Aufträge konnte durch unser Service Center und unsere intelligente Software direkt beim ersten Anruf des Mieters mit einem unserer Handwerker terminiert werden.

Durch unseren Gartenbau wurden Außenanlagen an drei Gebäuden inkl. Pflasterarbeiten komplett erneuert und durch die zusätzliche Anpflanzung von neuem Baumbestand aufgewertet.

Zwischenzeitliche Materialengpässe bei Elektroverteilungen, FI-Schutzschaltern und Warmwassergeräten haben nur zu kurzzeitigen zeitlichen Verzögerungen geführt und konnten durch eine geschickte Einkaufsstrategie weitestgehend kompensiert werden.

Kostensteigerungen beim Materialeinkauf und bei Handwerkerleistungen konnten nur zum Teil kompensiert werden. Insgesamt wurde das Jahresbudget für Instandhaltung jedoch eingehalten.

Die Modernisierung des Quartiers Vogtlandweg/Sachsenring erfolgte nach Leerzug der Objekte und wurde in 2022 planmäßig fortgesetzt. Im Sachsenring 2-16 entstehen öffentlich geförderte Wohnungen. Die Modernisierung umfasste in 2022 den Sachsenring 8-12 (18 Wohneinheiten) und Sachsenring 14-16 (15 Wohneinheiten). Bis Anfang 2023 wurden insgesamt 345 Wohnungen fertiggestellt.

Weiterhin wurden im Sachsenring 2-6 weitere 21 Wohneinheiten in 2022 begonnen. Zum Abschluss des Modernisierungsprogramms Vogtlandweg/Sachsenring folgen in 2023 noch die Fertigstellung der Außenanlagen mit großem Spielplatz im Bereich Vogtlandweg 8-18.

Die Revitalisierungsmaßnahmen der beiden Hochhäuser „Don Camillo+Peppone“ in der Theodor-Heuss-Straße 70, 72, 74 wurden in 2022 fortgesetzt. Im Laufe des Jahres wurden bis auf einen Balkonstrang alle Balkone an Peppone gestellt. Des Weiteren wurden die vorbereitenden Arbeiten, wie Betoninstandsetzung und statische Ertüchtigungen zum größten Teil in beiden Objekten abgeschlossen.

Neubautätigkeit

Im Jahr 2022 stellte sich die NEULAND auch weiterhin neben den umfangreichen Modernisierungen großen Herausforderungen mit der Umsetzung ihres Neubauprogramms. Dabei liegt der Schwerpunkt nach wie vor auf der Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und der Schaffung eines breit gefächerten Angebots für alle Zielgruppen.

2022 betrug die Gesamtinvestitionen für den Neubau von Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten 9.925 T€ (Vorjahr: 34.693 T€).

Das Projekt Kleekamp im Stadtteil Fallersleben wurde mit insgesamt 158 Wohneinheiten und einer Kinderphysiotherapiepraxis fertiggestellt. Die Wohnanlage wird mit Solarstrom im Mieterstrommodell versorgt. In dem Quartier befinden sich 188 Stellplätze - größtenteils in Tiefgaragen - und in den Außenanlagen. Diese sind zum Teil mit Elektroladevorrichtung ausgestattet.

Darüber hinaus wurde im Dezember 2022 mit erstmaliger Bezugsfertigkeit von 30 Wohnungen, der erste Block der Baumaßnahme „Am Finkenhaus“ in Detmerode fertiggestellt. Das Projekt umfasst insgesamt den Neubau von 61 Wohnungen.

Rückbau

In 2022 konnte der Rückbau der Zahnarztpraxis in der Dessauer Straße 36 im Stadtteil Westhagen, nach zwei Brandschadeneignissen, abgeschlossen werden. Somit wurden alle Gebäude im Bereich der Dessauerstraße vollumfänglich zurückgebaut und Platz für eine zukünftige Neubebauung geschaffen. Des Weiteren umfasste der Rückbau die Parkpalette „Theodor-Heuss-Straße 74“ um Platz für einen zukunftsfähigen Neubau mit verschiedenen Mobilitätsangeboten zu schaffen.

Personal und Organisation

Die NEULAND beschäftigte zum Bilanzstichtag neben der Geschäftsführerin Frau Irina Franz und dem Geschäftsführer Herrn Hans-Dieter Brand 305 Mitarbeiter (Vorjahr: 297). Der Frauenanteil der Belegschaft insgesamt lag bei 42,34 % und in der Führungsebene unverändert bei 47,83 %. Das Durchschnittsalter der NEULAND-Mitarbeiter liegt weiterhin konstant bei 41 Jahren.

	Gesamt (Personen) 31.12.2022	Gesamt (FTE*) 31.12.2022	Gesamt (Personen) 31.12.2021	Gesamt (FTE*) 31.12.2021
Geschäftsführung	2	2,00	2	2,00
Prokuristen	1	1,00	0	0,00
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	184	168,81	183	169,49
Gewerbliche Mitarbeiter	91	89,85	83	82,64
Auszubildende	29	29,00	31	31,00
Gesamt	307	290,66	299	285,13

* FTE (Full time equivalent) = Vollzeitarbeitskräfte

Im Jahr 2022 verzeichnete die NEULAND 26 Mitarbeiterzugänge und 18 Abgänge. Die Fluktuationsquote 2022 der NEULAND liegt weiterhin bei unter einem Prozent. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der NEULAND-Mitarbeiter ist auf 13 Jahre gesunken.

Die NEULAND investiert mit einer Auszubildendenquote von 9,44 % weiterhin zielgerichtet in den Nachwuchs und bietet jungen Menschen ein breites Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten. Fünf unterschiedliche Ausbildungsberufe konnten mit fünf Schulabgängern im September 2022 besetzt werden.

Umweltaspekte, Nachhaltigkeit und soziales Engagement

Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen hat für die NEULAND seit Jahren eine große Bedeutung. Sowohl bei Neubauprojekten, Modernisierungen oder Instandhaltungen werden ressourcensparende Technologien eingesetzt. So erfüllen alle in 2022 laufenden Neubauprojekte den KfW Standard 55 und die Modernisierungsprojekte mindestens den KfW Standard 85. Bei dem Projekt Revitalisierung der Gebäude „Don Camillo+Peppone“ wird sogar in der Sanierung der KfW Standard 55 erreicht. Durch die Entkernung und den Erhalt des Rohbaus gelingt es zudem, die sogenannte „graue Energie“ zu aktivieren, weil dadurch für dieses Projekt kein CO₂-intensiver Rohbau aus Beton erstellt und vorher ein kompletter Abbruch durchgeführt werden muss. Dadurch werden Ressourcen im hohen Maße aufgrund der Größe der Gebäudekomplexe (größtes reines Wohnhochhaus in Niedersachsen) geschont.

Der Einsatz von regenerativen Energieträgern soll verstärkt fortgesetzt werden auch im Hinblick auf weiter steigende Energiekosten und dem Erreichen der angestrebten Klimaneutralität. Ferner wird ebenfalls verstärkt auf Energieeffizienz im Bestand gesetzt wie z.B. die komplette Dämmung der Gebäudehülle und die Optimierung der Heizversorgung.

Die NEULAND nimmt die nachhaltige soziale Verantwortung gegenüber ihren Mietern sehr ernst, was sich bei der Entmietung einzelner Bestandsobjekte zeigt. Die Mieter, die ihre Wohnungen verlassen müssen, werden persönlich und finanziell unterstützt. Es werden im Bestand neue Wohnungen gesucht und/oder ein Rückzug in die modernisierte Wohnung begleitet.

Die NEULAND ist aktiv in der Initiative #WolfsburgDigital der Stadt Wolfsburg und setzt Projekte hinsichtlich der Ladeinfrastruktur im Wohnungsbestand um. Zudem nutzen die NEULAND-Mitarbeiter für Ortstermine und Kundenbesuche nach Möglichkeit die E-Fahrzeuge und E-Bikes des NEULAND-eigenen Fuhrparks.

Die NEULAND ist Gründungsmitglied der „Initiative Wohnen 2050“ (IW2050). Ziel der Anfang 2020 gegründeten Initiative ist die Schaffung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2045 zu bezahlbaren Mieten und vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen. Es wurde eine Projektgruppe aus Mitarbeitern des technischen Bereiches, dem Finanzbereich sowie dem Abrechnungswesen gebildet. Durch regelmäßige Workshops der IW2050 werden Werkzeuge und Tools erarbeitet, die den Unternehmen zum einen die Auswertung des CO₂-Verbrauchs des Gebäudebestandes ermöglichen, sowie die Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Reduktion. Die Ergebnisse fließen zukünftig in den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht.

Der NEULAND verfolgt eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. In verschiedenen Quartieren im gesamten Stadtbereich (z. B. „Neue Burg“, „Hellwinkel Terrassen“, „Kurt 2.0“, „Die Höfe“) werden mit Netzwerkpartnern und Ehrenamtlichen Angebote für ein nachbarschaftliches Miteinander entwickelt und umgesetzt. Durch diese sozialen Infrastrukturleistungen wird das Miteinander der Bewohner gefördert und einer Vereinsamung entgegengewirkt.

Als Stiftungsgründerin unterstützt die NEULAND die Aktivitäten der NEULAND Stiftung Wolfsburg. Zahlreiche Aktionen und Projekte der Stiftung sind in der Umsetzung, um die Wohnsituation in den Quartieren Wolfsburgs zu verbessern, soziales Miteinander über gemeinsame Dialoge der jungen und alten Generationen und die gesellschaftliche Teilhabe sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu fördern. Zur künftigen Erweiterung der zu erreichenden Zielgruppen hat die Stiftung eine digitale Kommunikationsstrategie entwickelt und in diesem Rahmen z. B. einen Podcast aufgesetzt.

Die hohe Servicequalität der sozialen Infrastruktur der Gesellschaft wurde im Bereich der Vermietung von Nachbarschaftshäusern, Gästewohnungen und möblierten Wohnungen weiter verbessert. Eine einheitliche, moderne Ausstattung der Gästewohnungen lädt Wolfsburg Besucher zum Verweilen ein.

Die Nachbarschaftshäuser bieten Raum für Vereine, Kurse, Treffen und Feiern im gesamten Stadtgebiet. Die Auslastung dieser Objekte wird regelmäßig analysiert und gezielte Maßnahmen generiert. Hierdurch konnten die Vermietungszahlen und Umsatzerlöse wieder auf das Niveau von 2019 angehoben und sogar gesteigert werden.

Ein sehr wichtiger Aspekt für die Neuland als sozialer Partner in der Stadt Wolfsburg war die Unterstützung der Stadt Wolfsburg bei der Versorgung der ukrainischen Geflüchteten mit angemessenem Wohnraum.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

Strukturbilanz	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	494.795,2	90,4	493.696,9	91,5	1.098,3
Finanzanlagen	26,4	0,0	31,3	0,0	-4,9
sonst. lang- und mittelfristige Aktiva	19.180,1	3,5	19.158,5	3,6	21,6
kurzfristige Aktiva	33.476,1	6,1	26.726,5	4,9	6.749,6
Bilanzsumme	547.477,8	100,0	539.613,2	100,0	7.864,6
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	126.676,3	23,1	124.076,6	23,0	2.599,7
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.221,4	0,4	2.467,9	0,5	-246,5
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital					
Dauerschulden	394.281,2	72,0	389.047,0	72,1	5.234,2
Pensionsrückstellungen	2465,4	0,5	2.497,3	0,5	-31,9
Übrige langfristige Passiva	923,5	0,2	514,1	0,1	409,4
Kurzfristige Fremdmittel	20.910,0	3,8	21.010,3	3,8	-100,3
Bilanzsumme	547.477,8	100,0	539.613,2	100,0	7.864,6

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich		2022	2021	2020	2019	2018
Anlagendeckungsgrad	%	102,4	101,1	98,7	98,3	103,3
Eigenkapitalquote	%	23,1	23,0	22,4	25,3	25,4
LTV 14	Faktor	45,37	46,81	45,48	38,04	34,52
LTV 16	Faktor	42,60	44,08	41,55		

Der Anlagendeckungsgrad beträgt mehr als 100 % – die für die Unternehmung üblich hohen langfristigen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt (Fristenkongruenz). Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 % auf 23,1 % erhöht. Der aus einem Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibung vereinbarte Schwellenwert von 50 % (LTV 14) ist unterschritten – eine vertraglich eingeräumte Step-Up-Gebühr bei Überschreitung kommt nicht zu Stande. Der aus einer unbesicherten Unternehmensfinanzierung vertraglich einzuhaltende Schwellenwert von 60 % (LTV 16) ist unterschritten. In beiden Fällen übersteigt das definierte Immobilienvermögen vertragsgemäß die Finanzverbindlichkeiten bzw. Nettoverschuldung. Insgesamt ist die Vermögenslage als geordnet und die Kapitalstruktur als solide zu bezeichnen.

Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der liquiden Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	2.600,7	9.499,7
Cashflow nach DVFA/ SG	15.671,0	16.777,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.168,9	17.053,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.357,2	-31.386,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.898,2	23.086,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.709,9	8.754,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.593,6	3.839,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	15.303,5	12.593,6

Wie die vorstehende Entwicklung zeigt, wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 21.357,2 T€ vollständig durch Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit (2.898,2 T€) und aus der laufenden Geschäftstätigkeit (21.168,9 T€) gedeckt. In Höhe des Differenzbetrages von 2.709,9 T€ hat sich der Finanzmittelbestand erhöht.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich		2022	2021	2020	2019	2018
Cashflow nach DVFA/SG	T€	15.671,1	16.777,5	15.717,2	13.175,9	6.587,1
ICR	Faktor	4,05	5,14	4,29		
Nettoverschuldungsgrad	Faktor	17,5	12,9	13,8	14,7	13,5
Tilgungskraft	Faktor	1,2	1,4	1,4	1,2	0,6

Der Cashflow nach DVFA/SG ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1.106,4 T€ gesunken, wird aber dennoch als zufriedenstellend bewertet. Für die Kennzahl ICR, dem Verhältnis von EBITDA zu Netto-Zinsaufwand, ist der vereinbarte Schwellenwert von stets mindestens 2,0 aus einer getätigten unbesicherten Unternehmensfinanzierung eingehalten und liegt im Jahr 2022 bei 4,05. Der Nettoverschuldungsgrad gibt bei gleichbleibenden EBITDA an, wie viele Jahre die Gesellschaft benötigt die aktuelle Nettoverschuldung zurückzuzahlen. Der Nettoverschuldungsgrad liegt im Jahr 2022 bei 17,5 Jahren. Der Cashflow nach DVFA/SG übersteigt die planmäßigen Tilgungen, die sich ergebende Kennzahl Tilgungskraft ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 auf 1,2 gesunken. Eine zugesagte Kreditlinie in Höhe von 5.000 T€ wurde nicht in Anspruch genommen. Insgesamt ist die Finanzlage und Zahlungsfähigkeit auch zukünftig unter Berücksichtigung der ausgewählten Kennzahlen und unter Berücksichtigung der Kapitalflussrechnung als gesichert anzusehen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.600 T€ (Vorjahr: 9.500 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.786,9	4.285,7	-498,8
Verkaufstätigkeit	-101,9	5.304,2	-5.406,1
Bautätigkeit	-1.247,3	82,7	-1.330,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	325,6	69,5	256,1
Betriebsergebnis	2.763,3	9.742,1	-6.978,8
Finanzergebnis	74,3	21,9	52,4
Neutrales Ergebnis	-222,2	140,9	-363,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.615,4	9.904,9	-7.289,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14,7	-405,2	390,5
Jahresüberschuss	2.600,7	9.499,7	-6.899,0

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 6.978,8 T€ auf 2.763,3 T€ vermindert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf ein um 5.406,1 T€ geringeres Ergebnis der Verkaufstätigkeit, der Bautätigkeit um 1.330,0 T€ und der Hausbewirtschaftung um 498,8 T€ zurückzuführen. Gleichzeitig hat sich das Neutrale Ergebnis um 363,1 T€ auf -222,2 T€ verschlechtert.

Im Bereich Hausbewirtschaftung resultiert der Ergebnisrückgang im Wesentlichen aus dem Anstieg der Instandhaltungskosten (+981,5 T€), der anteiligen Verwaltungskosten (+652,1 T€), der Abschreibungen auf Sachanlagen (+519,8 T€), geringeren Erlösen aus Sondereinrichtungen (-362,8 T€) und höheren Erlösschmälerungen auf Sollmieten (+332,2 T€). Gegenläufig wirkten hauptsächlich höhere Sollmieten (+ 2.495,3 T€).

Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit ist durch ein geringeres Verkaufsvolumen geprägt.

Im Bereich der Bautätigkeit zeigt sich der Ergebnisrückgang insbesondere aufgrund geringerer aktivierter Eigenleistungen denen geringere anteilig verrechnete Personal- und Sachkosten gegenüberstehen.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	8,0	1,7	1,9	0,6
EBITDA	T€	21.240,5	28.204,6	25.379,0	18.965,9	18.298,6

Die Eigenkapitalrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr um 5,9 % auf 2,1 % gesunken. Dies ist auf Buchgewinne aus der Veräußerung von Immobilienbeständen im Jahr 2021 zurückzuführen. Das EBITDA ist in diesem Zusammenhang auch gesunken und liegt für das Jahr 2022 bei 21.240,5 T€. Die Ertragslage wird unter Berücksichtigung der verabschiedeten Wirtschaftsplannung und deren Abweichungen hierzu insgesamt als zufriedenstellend bewertet.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das Compliance-Management-System (CMS) der NEULAND ist darauf ausgerichtet, Schäden abzuwenden und das regelkonforme Verhalten von Führungskräften und Mitarbeitern sicherzustellen. Im Jahr 2014 hat die NEULAND ein CMS implementiert und neben der Erstellung eines Compliance-Handbuches die compliance-relevanten Prozesse dokumentiert. Es finden regelmäßig Schulungen der Mitarbeiter statt. Seit 2019 wurden alle Mitarbeitenden insbesondere hinsichtlich der Inhalte der Betriebsvereinbarungen mit dem Schwerpunkt der Korruptionsvermeidung geschult. Im Geschäftsjahr 2022 hat die NEULAND entsprechende Schulungen online durchgeführt. 2023 werden die Mitarbeiter wieder persönlich geschult und die Dokumentation der compliance-relevanten Prozesse wird überprüft und aktualisiert.

Das Tax-CMS als Teilbereich des Compliance-Management-Systems wurde im Geschäftsjahr 2019 implementiert und wird fortlaufend aktualisiert.

Das bei der NEULAND implementierte Risikofrühwarnsystem ist Bestandteil der Unternehmensführung und darauf ausgerichtet, wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig aufzuzeigen, um so unverzüglich Gegenmaßnahmen einleiten und ein aktives Risikomanagement betreiben zu können. Der Risikoberichtszyklus der NEULAND überprüft halbjährlich alle Risiken und nimmt eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vor.

Als Überwachungssystem für das Risikomanagement wird ein Frühwarnkatalog genutzt. Dieser ist in fünf Risikogruppen unterteilt, welche wiederum Beobachtungsfelder umfassen.

1. Allgemeine Unternehmensrisiken
2. Rechtliche Risiken
3. Finanzrisiken
4. Immobilienrisiken
5. Markt- und Absatzrisiken

Die wesentlichen oder bestandsgefährdenden Risiken werden nachfolgend behandelt.

Die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg hatten bzw. haben höhere Energiepreise, steigende Baukosten, sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien zur Folge.

Aufgrund gestiegener Energiepreise könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus könnten zusätzliche Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Konditionen für Baufinanzierungen haben sich seit Anfang 2022 deutlich verschlechtert und haben sich seit Ende 2022 auf einem hohen Niveau stabilisiert. Die veränderten Konditionen erschweren die Umsetzung von Baumaßnahmen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Um die zukünftige Finanzierung sicherzustellen, verfügt die NEULAND neben den herkömmlichen besicherten Darlehensaufnahmen auch über weitere innovative Finanzierungsinstrumente, wie Schuldscheindarlehen, Namensschuldverschreibungen, Mittel der European Investment Bank (EIB). So wird der branchenbedingt hohe Fremdmittelbedarf gedeckt und die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sichergestellt. Damit wird gleichzeitig dem Risiko von zukünftig unzureichend zur Verfügung stehenden Besicherungspotenzials entgegengewirkt. Das Kreditportfolio der NEULAND wird im Hinblick auf Struktur und Konditionen laufend analysiert. Hinsichtlich der geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankäufen und Refinanzierungen sowie aller weiteren laufenden Projekte erfolgt ein regelmäßiger Abgleich mit der mittel- und langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung.

Das Risikomanagement der NEULAND ist darauf ausgerichtet, unter anderem die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Um dieses Ziel zu gewährleisten, werden insbesondere bei den Finanzrisiken Indikatoren beobachtet, die diese Zielsetzung gefährden könnten.

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurde neben einer Anschlussfinanzierung in Form eines variablen Forward-Darlehens in Höhe von 6,2 Mio. € auch ein Zinssicherungsgeschäft (Forward-Zinsswap) mit einer Laufzeit von 25 Jahren für ein KfW-Darlehen abgeschlossen, welches in 2025 endfällig wird. Dem Forward-Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro- Hedge) zugrunde. Das Grundgeschäft und das Sicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus. Der positive Marktwert des mit der Bewertungseinheit abgesicherten Zinsrisikos beträgt 1,15 Mio. € zum 31.12.2022.

Im Berichtsjahr wurden Neuaufnahmen i.H.v. 21,4 Mio. € mit einem Durchschnittszinssatz von 0,99 % und Laufzeiten von 10 bis 30 Jahren getätigt. Durch Prolongationen, Rückzahlungen und Neuaufnahmen von Darlehen entspricht der durchschnittliche gewichtete Zins in 2022 von 1,41 % dem Vorjahresniveau.

Dem Risiko von Zinssteigerungen wird in der mittelfristigen Planung durch die Annahme einer moderaten Zinssteigerung Rechnung getragen.

Die NEULAND war im Berichtszeitraum jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Im vergangenen Jahr wurde die Marktlage stetig beobachtet und kurzfristig reagiert. So wurden nicht nur Personalressourcen befristet aufgestockt, sondern auch Anpassungen im digitalen Vermietungsprozess vorgenommen. Der marktbedingte und nicht marktbedingte Leerstand wurde in 2022 von 7,7 % auf 4,9 % reduziert. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt Wolfsburg besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Im Rahmen des Neubauprogramms und der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist die NEULAND stets bestrebt, zeitgemäßes Wohnen für alle Zielgruppen anzubieten. Da die NEULAND mit ihren rund 11.500 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Wolfsburg ist und damit über 30 % des vermieteten Bestandes in Wolfsburg bewirtschaftet, kann dies auch in breitem Umfang erfolgen. Durch die zukunftsfähige Bestandsentwicklung und differenzierte Neubauplanung in den Quartieren treibt die NEULAND die Weiterentwicklung des eigenen Immobilienportfolios voran und schafft, auch durch den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen, Wohnraum für alle Zielgruppen.

Die Corona-Pandemie hat Grenzen der persönlichen und sozialen Kontakte aufgezeigt. Das hat die NEULAND noch intensiver motiviert, ihre sämtlichen Kundenprozesse zu optimieren und zu digitalisieren.

Gesamtaussage

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

Um Risiken, aber auch Chancen frühzeitig zu erkennen und zu begegnen, wird das Risiko- und Chancenmanagementsystem kontinuierlich überwacht, weiterentwickelt und gegebenenfalls den geänderten Rahmenbedingungen und Geschäftstätigkeiten angepasst.

4. Prognosebericht

Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung des BIP im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.

Das Neubauvolumen und die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden werden der DIW-Bauvolumenrechnung nach in Deutschland bei Wohngebäuden um nominal 3,8 % gegenüber dem Vorjahr steigen. Des Weiteren wird eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von nominal 6,2 % für 2023 erwartet.³

Die NEULAND hält trotz des unsicheren geopolitischen Umfeldes weiterhin grundsätzlich an der Investitionsstrategie fest, ist aber in der Lage, bei Bedarf ihre Investitionsstrategie kurz-, mittel- und langfristig anzupassen.

Von 2022 bis 2032 sind Investitionen in Neubaumaßnahmen und in Modernisierungsvorhaben in Höhe von rund 235 Mio. € geplant.

Planmäßig wird im Jahr 2023 das Neubauprojekt „Am Finkenhaus“ fertiggestellt. Insgesamt rechnet die NEULAND mit der Schaffung von rund 310 neuen Mieteinheiten in den Jahren 2023 bis 2032.

Vor allem wird die NEULAND weiterhin ihre Modernisierungsstrategie und die strategische Bestandsentwicklung fortführen. Die NEULAND strebt bei den aktuellen Modernisierungsmaßnahmen auch eine deutliche Reduzierung der CO2-Emissionen an. Für das laufende Geschäftsjahr 2023 erwartet die NEULAND grundsätzlich ein stabiles Marktumfeld und geht laut Wirtschaftsplan von einem Jahresergebnis in Höhe von rund 8,3 Mio. € aus. Dieses Ergebnis wird bei höheren Sollmieten, weiter rückläufigen Erlösschmälerungen, sowie im erheblichen Maße durch Buchgewinne aus Anlageverkäufen prognostiziert. Für das Jahr 2023 wird mit höheren Instandhaltungskosten gerechnet als geplant.

Wolfsburg, 15. März 2023

NEULAND
Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung



Hans-Dieter Brand



Irina Franz

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Literaturverzeichnis:

- 1 Textbausteine für den Geschäftsbericht vom 07.02.2023:
<https://vdw-online.de/textbausteine-fuer-den-geschaeftsbericht-3/>
- 2 Bevölkerungsbericht 2023 Stadt Wolfsburg
- 3 DIW Wochenbericht 1+2 2023 Bauvolumenrechnung vom 11.01.2023

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	72.065.634,17	69.596.964,65
b) aus Betreuungstätigkeit	3.797,01	3.797,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	373.104,24	307.650,41
	72.442.535,42	69.908.412,07
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	53.741,22	731.228,78
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.062.712,39	2.516.676,55
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.696.902,28	7.422.699,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.697.670,83	27.051.406,50
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.871,90	350,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	197.711,23	123.593,41
	27.899.253,96	27.175.349,91
6. Rohergebnis	47.356.637,35	53.403.666,95
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.994.878,03	14.511.913,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 869.164,06 € (Vorjahr 870.968,72 €)	3.752.442,87	3.731.464,08
	18.747.320,90	18.243.377,56
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.337.679,41	12.760.703,74
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.614.836,98	5.240.713,98
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.150,00	3.150,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.776,29	40.111,15
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 45.291,00 € (Vorjahr: 51.096,00 €)	5.330.439,05	5.582.213,56
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.653,69	405.227,96
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.354.633,61	11.214.691,30
15. Sonstige Steuern	1.753.935,77	1.715.015,03
16. Jahresüberschuss	2.600.697,84	9.499.676,27

Aktiva

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	132.051,54	34.100,91
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	417.547.604,37	418.656.368,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.188.659,36	17.268.658,85
3. Grundstücke ohne Bauten	160.952,77	160.952,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	860.892,53	860.892,53
5. Technische Anlagen und Maschinen	505.915,71	527.827,34
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.381.817,52	2.292.579,19
7. Anlagen im Bau	53.017.347,56	53.895.536,79
	494.663.189,82	493.662.815,59
III. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	5.443,42	10.256,63
2. Andere Finanzanlagen	21.000,00	21.000,00
	26.443,42	31.256,63
Summe Anlagevermögen	494.821.684,78	493.728.173,13
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	12.792.679,61	12.738.938,39
2. Andere Vorräte	565.560,58	638.136,43
	13.358.240,19	13.377.074,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	519.691,97	408.284,49
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.706,77	107.706,77
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.200,90	70.939,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	11.578.274,22	7.586.797,30
	12.171.873,86	8.173.728,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.303.480,95	12.593.630,35
2. Bausparguthaben	11.370.921,61	11.341.718,37
	26.674.402,56	23.935.348,72
	52.204.516,61	45.486.151,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	451.639,03	398.841,25
	451.639,03	398.841,25
AKTIVA	547.477.840,42	539.613.166,28

Passiva

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	6.200.000,00	6.200.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.100.000,00	3.100.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	114.700,00,00	105.200.000,00
	117.800,00,00	108.300.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	75.640,88	76.913,21
2. Jahresüberschuss	2.600.697,84	9.499.676,27
	2.676.338,72	9.576.589,48
	126.676.338,72	124.076.589,48
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.465.348,00	2.497.279,00
2. Steuerrückstellungen	1.470,00	406.270,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.221.422,70	2.467.888,52
4. Sonstige Rückstellungen	2.585.864,38	2.906.657,49
	7.274.105,08	8.278.095,01
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.871.568,80	360.898.127,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.419.685,73	28.215.023,17
3. Erhaltene Anzahlungen	14.007.217,76	13.132.641,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	665.921,20	628.194,61
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.751.173,94	3.902.450,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 181.877,20 € (Vorjahr: 163.729,53 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 76.528,94 € (Vorjahr: 68.963,99 €)	752.265,64	480.107,58
	413.467.833,07	407.256.544,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten	59.563,55	1.937,44
PASSIVA	547.477.840,42	539.613.166,28

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2022 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2022	01.01.2022 Euro	lfd. Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2022 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	4.772.455,18	130.900,00	0,00	0,00	4.903.355,18	4.738.354,27	32.949,37	0,00	0,00	4.771.303,64	34.100,91	132.051,54
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	689.639.475,66	1.755.603,05	0,00	7.886.048,68	699.281.127,39	270.983.107,54	10.750.415,48	0,00	0,00	281.733.523,02	418.656.368,12	417.547.604,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.819.337,57	2.334.965,39	0,00	2.545.610,83	51.699.913,79	29.550.678,72	1.959.830,47	0,00	745,24	31.511.254,43	17.268.658,85	20.188.659,36
3. Grundstücke ohne Bauten	160.952,77	0,00	0,00	0,00	160.952,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.952,77	160.952,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	860.892,53	0,00	0,00	0,00	860.892,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.892,53	860.892,53
5. Technische Anlagen und Maschinen	584.411,54	12.752,28	0,00	0,00	597.163,82	56.584,20	34.663,91	0,00	0,00	91.248,11	527.827,34	505.915,71
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.450.759,15	668.213,78	100.626,70	0,00	7.018.346,23	4.158.179,96	559.820,18	81.471,43	0,00	4.636.528,71	2.292.579,19	2.381.817,52
7. Anlagen im Bau	53.896.282,03	9.552.725,04	0,00	-10.431.659,51	53.017.347,56	745,24	0,00	0,00	-745,24	0,00	53.895.536,79	53.017.347,56
Summe Sachanlagen:	798.412.111,25	14.324.259,54	100.626,70	0,00	812.635.744,09	304.749.295,66	13.304.730,04	81.471,43	0,00	317.972.554,27	493.662.815,59	494.663.189,82
III. Finanzanlagen												
1. Sonstige Ausleihungen	10.256,63	0,00	4.813,21	0,00	5.443,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.256,63	5.443,42
2. Andere Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
Summe Finanzanlagen:	31.256,63	0,00	4.813,21	0,00	26.443,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.256,63	26.443,42
Anlagevermögen gesamt:	803.215.823,06	14.455.159,54	105.439,91	0,00	817.565.542,69	309.487.649,93	13.337.679,41	81.471,43	0,00	322.743.857,91	493.728.173,13	494.821.684,78

Fristigkeiten und Sicherung der Verbindlichkeiten

Restlaufzeit (Vorjahresangaben in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Gesichert Euro	Art der Sicherung Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.871.568,80 (360.898.127,31)	11.022.768,62 (12.196.748,16)	110.229.035,45 (89.508.792,28)	231.619.764,73 (259.192.586,87)	249.040.640,63 (257.067.199,14)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.419.685,73 (28.215.023,17)	3.943.031,06 (433.337,44)	6.109.197,19 (8.701.685,73)	31.367.457,48 (19.080.000,00)	41.419.685,73 (28.215.023,17)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	14.007.217,76 (13.132.641,37)	14.007.217,76 (13.132.641,37)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	665.921,20 (628.194,61)	660.616,18 (622.553,59)	3.315,64 (3.525,64)	1.989,38 (2.115,38)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.751.173,94 (3.902.450,31)	2.832.976,30 (3.393.967,19)	918.197,64 (508.483,12)			
Sonstige Verbindlichkeiten	752.265,64 (480.107,58)	752.265,64 (480.107,58)				
Gesamt 2022	413.467.833,07	33.218.875,56	117.259.745,92	262.989.211,59	290.460.326,36	
Gesamt 2021	(407.256.544,35)	(30.259.355,33)	(98.722.486,77)	(278.274.702,25)	(285.282.222,31)	

Aufsichtsrat

Immacolata Glosemeyer	(Vorsitzende) Abgeordnete des Niedersächsischen Landtags
Kai Kronschnabel	(stellv. Vorsitzender) Geschäftsführer
Dr. Christa Westphal-Schmidt	Oberstudiendirektorin a. D.
Ingolf Viereck	kaufmännischer Angestellter bis 07.12.2022
Marcus Musiol	Geschäftsführer / Jurist ab 07.12.2022
Kai-Uwe Hirschheide	Beamter (Stadtbaurat)
Frank Richter	kaufmännischer Angestellter
Andreas Klaffehn	Polizeibeamter
Christoph-Michael Molnar	Fraktionsgeschäftsführer
Cindy Lutz	Wirtschaftsförderin
Maike Woelk	Studiendirektorin
Dennis Weilmann	Oberbürgermeister Stadt Wolfsburg
Elvira Dresler	Bürokauffrau – Rentnerin beratende Stimme

Geschäftsführung

Hans-Dieter Brand

Irina Franz

Bezüge der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Von der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB abgesehen.

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Jahr 2022 22 T€.