

# LAGEBERICHT 2021

# Lagebericht Jahresabschluss 2021 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 18.03.2022 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 und Geschäftsverlauf

### Struktur der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH (NEULAND)

Die NEULAND wurde am 2. November 1938 gegründet und ist eng mit der Stadtentwicklung Wolfsburgs verbunden. Mit rund 11.500 Wohnungseinheiten ist sie der größte Anbieter von Mietwohnungen am Wolfsburger Wohnungsmarkt. Als kommunale Wohnungsgesellschaft erfüllt die NEULAND ihren Auftrag und stellt lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum für die Bevölkerung in Wolfsburg bereit.

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.

### Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2021 und das Geschäftsergebnis der NEULAND werden insgesamt als zufriedenstellend bewertet.

Die wesentlichen Einflussfaktoren, welche für die Abweichung zum geplanten Jahresergebnis 2021 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	70.800	69.600	68.400
Sonstige betriebliche Erträge	1.300	7.400	5.700
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	26.700	27.100	27.600
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.800	5.200	5.300
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.100	5.600	6.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	400	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.300</b>	<b>9.500</b>	<b>2.000</b>

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres liegt über dem Planansatz für 2021.

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung resultiert die Abweichung im Wesentlichen aus höheren Erlösschmälerungen bei den Sollmieten. Die höheren sonstigen betrieblichen Erträge resultieren hauptsächlich aus der ungeplanten Veräußerung einer Bestandsimmobilie.

Für die Hausbewirtschaftung liegen die Aufwendungen über dem Planansatz. Ein wesentlicher Einfluss sind höhere Betriebskosten. Dem entgegen stehen geringere andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen im Vergleich zum Planansatz für 2021 aufgrund geringerer Gerichts- und Anwaltskosten und pandemiebedingter Einflüsse sowie geringerer geplante Fortbildungen und Beratungsleistungen niedriger aus. Der Zinsaufwand reduzierte sich aufgrund günstiger Kapitalmarktkonditionen. Der o.g. Immobilienverkauf führte zu einem deutlich höheren Jahresüberschuss, der wiederum nicht geplante Steuern vom Einkommen und Ertrag nach sich zog. Darüber hinaus ergaben sich Abweichungen aus höheren Bestandsveränderungen aus Unfertigen Leistungen, geringeren aktivierten Eigenleistungen, höheren Personalaufwendungen sowie höheren Abschreibungen.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Der Wolfsburger Immobilien- und Wohnungsmarkt

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. Mittlerweile 83 Jahre alt, beheimatet sie heute rund 120.000 Menschen. Wolfsburg ist als Modellstadt Teil des Förderprogramms „Modellprojekte Smart Cities: Stadtentwicklung und Digitalisierung“ der Bundesregierung. Ziel der Förderung ist es, die Digitalisierung strategisch im Sinne einer integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung zu gestalten. Die NEULAND gestaltet die Stadtentwicklung auf dem regionalen Teilmarkt Wolfsburg mit.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Dennoch sind die Auswirkungen mittlerweile auch hier spürbar – besonders in einer Stadt wie Wolfsburg. Durch die Homeoffice-Pflicht, den Ausfall von Präsenzveranstaltungen in Hochschulen und im Berufsleben und Kurzarbeit im Volkswagen-Werk sinken die Zahlen der Pendler deutlich. In diesem Kontext wurden viele Wohnungen gekündigt, die sonst Studenten oder Zweitwohnungsbesitzer beherbergen. Das führt zu einem steigenden Leerstand in Quartieren, die normalerweise stark nachgefragt und immer vollvermietet waren.

Verstärkt wird der Leerstand noch durch die erfolgreiche Wohnbauoffensive der Stadt Wolfsburg, an der die NEULAND ebenfalls mitwirkt. Hier werden rund 10.000 Neubauwohnungen angepeilt, die für eine Entspannung des Wolfsburger Wohnungsmarktes sorgen sollen. Dieser Effekt ist bereits spürbar, was auch daran liegt, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum so nicht eingetreten ist. Wie sich mobiles Arbeiten und grundsätzlich die Personalstruktur im Volkswagenwerk – und damit auch in Wolfsburg – entwickeln werden, bleibt abzuwarten.

Auch bei der NEULAND wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Pandemie getroffen, unter anderem weitgehend mobiles Arbeiten von zu Hause aus, Wechselbetrieb, vorübergehende Schließung der Geschäftsstellen und Reduzierung der persönlichen Kontakte im Reparaturbetrieb. Außerdem wurden die Hygienemaßnahmen verschärft und Schutzausrüstung sowie Selbsttests zur Verfügung gestellt. Eltern mit zu betreuenden Kindern wurde ermöglicht, unbezahlten Urlaub in Anspruch zu nehmen.

Sobald die Pandemie dem Ende entgegen geht, werden sich sicherlich bestimmte Quartiere schnell wieder mit Leben füllen. Andere Areale wird die NEULAND neu bewerten und mit passenden Wohn- und Lebenskonzepten füllen müssen. Auch die geplanten und noch nicht begonnenen Neubauprojekte werden in ihrem Zeitplan und mit dem heutigen Wissen neu betrachtet.

## Bewirtschaftung Eigen- und Fremdbestand

Die NEULAND verfügte am 31.12.2021 über folgende eigene Bestände:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Einheiten
31.12.2020	11.117	237	2.885	593
Zugang	397	2	427	62
Abgang	33	5	226	29
<b>31.12.2021</b>	<b>11.481</b>	<b>234</b>	<b>3.086</b>	<b>626</b>

Im ersten Halbjahr konnte der zweite und letzte Bauabschnitt des Neubauprojektes „Wohnen für Alle – Schlesierweg“ mit 36 von insgesamt 69 geplanten Wohnungen fertiggestellt werden. Im Verlauf des zweiten Quartals konnte nach vorherigem Abbruch des Stufenhochhauses im Stadtteil Detmerode nun das Neubauprojekt Kurt 2.0 mit insgesamt 218 Wohnungen abgeschlossen werden. Ferner konnte im zweiten Halbjahr aus dem Projekt „Kleekamp“ im Stadtteil Fallersleben bereits 142 Wohnungen von insgesamt 158 geplanten Wohneinheiten fertiggestellt werden.

Der Zugang von gewerblichen Einheiten resultiert aus der Neubautätigkeit mit einer Einheit aus dem Projekt „Kurt 2.0“ sowie einer Wohnung, die für eine gewerbliche Vermietung umgewandelt wurde.

Der Zugang an Stellplätzen und Garagen resultiert aus 413 Einheiten durch Neubautätigkeit sowie 14 freistehende Einstellplätze im Bestand, die erstmalig in die Bewirtschaftung aufgenommen wurden.

Die sonstigen Einheiten betreffen soziale Einrichtungen wie Nachbarschaftshäuser und Jugendtreffs, möblierte Wohnungen zur Kurzzeitvermietung sowie Mietergärten und einzeln abschließbare Abstellplätze für Rollatoren und Fahrräder. Der Zuwachs an sonstigen Einheiten stammt aus der Modernisierungstätigkeit mit acht Multifunktions- und Fahrradabstellboxen sowie 51 vereinzelt im Bestand aufgestellten, separat abschließbaren Abstellplätzen.

Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus Bestandsverkäufen. Zur Optimierung ihres Immobilienportfolios hat die NEULAND einen Teil ihres neuen Bestandes aus dem Projekt „Wohnen und Handel am Schlesierweg“ mit 33 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten und 226 Einstellplätzen veräußert. Eine gewerbliche Einheit und 29 sonstige Einheiten wie Mobil-, Rollator- und Kinderwagenboxen wurden aus der Bewirtschaftung herausgenommen.

Neben dem eigenen Bestand bewirtschaftet die NEULAND unverändert gepachtete Objekte der Stadt Wolfsburg.

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Einheiten
31.12.2020	81	6	32	7
Zugang	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0
<b>31.12.2021</b>	<b>81</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>7</b>

Die NEULAND bewirtschaftete somit zum 31.12.2020 folgende Flächen in m<sup>2</sup>:

	<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>
Eigener Bestand	723.899,68	32.578,33
Gepachteter Bestand	7.031,83	524,13
<b>31.12.2021</b>	<b>730.931,51</b>	<b>33.102,46</b>

Zum 31.12.2021 lag der Leerstand aus den eigenen und gepachteten Objekten mit 884 Wohnungen bei 7,65 % (Vorjahr: 484 Wohnungen, 4,32 %). Hiervon standen 622 Wohnungen (Vorjahr: 173) marktbedingt und 262 Wohnungen (Vorjahr: 311) maßnahmenbedingt leer.

Von den maßnahmenbedingten Leerständen standen 62 Wohnungen (Vorjahr: 56) aufgrund von umfangreichen geplanten Modernisierungen im unbewohnten Zustand im Quartier Vogtlandweg/Sachsenring leer. In zwei weiteren Quartieren (Neue Reihe und Siebenbürgerweg) werden im Rahmen der Projektentwicklung sinnvolle Maßnahmen für die zukünftigen Vermietungschancen geprüft. Hier beläuft sich der Leerstand auf 94 Wohnungen (Vorjahr: 81). Weitere 82 Wohnungen (Vorjahr: 118) standen infolge des Mieterwechsels aufgrund von Instandsetzungsmaßnahmen leer.

Der marktbedingte Leerstand resultiert im Wesentlichen aus fluktuationsbedingten Mieterwechseln sowie aus kürzlich fertiggestellten und für die Vermietung freigegebenen Neubauwohnungen.

Die Wohnungssollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio. € auf insgesamt 54,3 Mio. € erhöht. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von zeitanteilig bewerteten Zu- und Abgängen eine durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete für das Jahr 2021 von 6,32 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,14 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Sollmiete resultiert im Wesentlichen aus höheren Neuvermietungsflächen vornehmlich nach Wohnungssanierungen, Mieterhöhungen nach § 558 BGB im gesamten Bestand sowie aus Modernisierungsmaßnahmen in der Danziger Straße und im Quartier Vogtlandweg/Sachsenring, die wie in den Vorjahren stets unter Berücksichtigung sozialverträglicher Gesichtspunkte getätigt wurden. Ebenso ist der Anstieg der Sollmieten auf die erstmalige Vermietung von Neubaumaßnahmen zurückzuführen.

### Instandhaltung und Modernisierung

Bei der Instandhaltung wurden u. a. folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Sanierung von über 600 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln. Hierzu gehören die Sanierung der Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Bäder inklusive Sanitärobjekte Rohrleitungen und Fliesen, sowie umfangreiche Malerarbeiten.
- Durchführung der Kleininstandhaltung im Wohnungsbestand. Ca. 20.000 Aufträge, davon ca. 15.000 Aufträge über den eigenen Bauhof. Durch unser Service Center und unsere Software wird ein Großteil davon direkt beim ersten Anruf des Mieters mit einem unserer Handwerker terminiert.
- Erneuerung von Elektroanlagen inklusive Zähleranlagen, Wohnungszuleitungen und Wohnungsverteilungen in 14 Hauseingängen.
- Sanierung von Treppenhäusern und Eingangsbereichen.
- Sanierung von Außenanlagen durch unseren Gartenbau.

Materialengpässe haben nur vereinzelt zu Verzögerungen geführt. Durch vorausschauenden Materialeinkauf konnten Lieferengpässe gering gehalten werden.

Kostensteigerungen beim Materialeinkauf haben zu höheren Instandhaltungskosten geführt. Aufgrund des gestiegenen Leerstands wurden weniger Aufträge generiert als geplant, bei den Wohnungssanierungsmaßnahmen konnten Kosten optimiert werden. Insgesamt konnte das geplante Budget für die Instandhaltung eingehalten werden.

Die Arbeiten wurden hauptsächlich durch unseren Bauhof oder ortsansässige Firmen ausgeführt.

In 2021 wurde im städtischen Sanierungsgebiet „Die Höfe“ die Unterfangung des Gebäudes in der Ganghoferstraße 11–15 abgeschlossen. Die unter denkmalgerechten Vorschriften durchgeführte Sanierung der Fassade, der Kastendoppelfenster und der Haustüren wurde mit Zuschüssen aus dem Programm Städtebauförderung und Stadterneuerung des Landes Niedersachsen und der Stadt Wolfsburg durchgeführt.

Die Instandsetzungsarbeiten im Sanierungsgebiet „Die Höfe“ werden kontinuierlich mit der Stadt Wolfsburg abgestimmt. Für das Jahr 2022 sind 400.000 €, abzüglich der in 2021 bereits abgerufenen Mittel, zugesagt. In Aussicht gestellt wurden 1 Mio. € Fördermittel für 2022–2023. Die endgültige Bewilligung steht noch aus. Geplant sind Arbeiten an fünf Gebäuden (90 Wohnungen) in der Schillerstraße und im Immermannhof. Das Fördermittelprogramm endet im Jahr 2027.

Mit Fertigstellung der Wohngebäude Sachsenring 15–21 (32 Wohneinheiten) in 2021 und Sachsenring 9–13 (24 Wohneinheiten) im Februar 2022 wurden seit 2016 im Modernisierungsprogramm Vogtlandweg/Sachsenring bereits 312 Wohnungen fertiggestellt.

Die Modernisierung des Quartiers im unbewohnten Zustand wird bis 2023 fortgesetzt. Im Sachsenring 2–16 entstehen öffentlich geförderte Wohnungen. Die Modernisierung umfasst in 2022 den Sachsenring 8–12 (18 Wohneinheiten) und Sachsenring 14–16 (15 Wohneinheiten). Bis Ende 2022 sollen insgesamt 345 Wohnungen fertiggestellt sein.

Zum Abschluss des Modernisierungsprogramms Vogtlandweg/Sachsenring folgen in 2023 noch der Sachsenring 2–6 und die Fertigstellung der Außenanlagen mit großem Spielplatz im Bereich Vogtlandweg 8–18.

Die letzten Abnahmen und Prüfungen der Umbauarbeiten in der Markthalle wurden in 2021 abgeschlossen. Restarbeiten/Mängelbeseitigungen der Lüftungsanlage und Sicherheitsbeleuchtung wurden Anfang 2022 abgeschlossen.

Die Revitalisierungsmaßnahmen der beiden Hochhäuser „Don Camillo + Peppone“ in der Theodor-Heuss-Straße 70, 72, 74 wurden in 2021 fortgesetzt. Ende des Jahres wurden die ersten Musterbalkone am Hochhaus „Peppone“ errichtet.

Insgesamt hat die NEULAND im Jahr 2021 44.898 T€ (Vorjahr: 42.857 T€) in den Bestand investiert. Davon 23.723 T€ für Modernisierungstätigkeiten (Vorjahr: 20.799 T€) und 21.175 T€ in die Instandhaltung (Vorjahr: 22.058 T€).

## Projekt-/Stadtentwicklung

Laut der Bevölkerungsprognose von 2019 wird Wolfsburg bis zum Jahr 2029 mehr als 128.000 Einwohner zählen<sup>1</sup>. Allerdings sind hier die Auswirkungen der Pandemie noch nicht berücksichtigt. Dennoch wurden in 2021 die Anstrengungen der Wohnbauoffensive weiter betrieben und attraktive, neue Quartiere geschaffen.

Hierbei trägt die NEULAND mit ihren innovativen Projektentwicklungen einen wichtigen Anteil zum oben genannten Ziel bei, um bei der zukünftigen Wohnraumversorgung zu unterstützen.

Im Jahr 2021 stellte sich die NEULAND auch weiterhin großen Herausforderungen mit umfangreichen Modernisierungen und 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.

Nach Abbruch der in Westhagen befindlichen Wohnblockkette aus den 1970er Jahren nahe dem Einkaufszentrum hat die NEULAND in 2021 auf der Grundlage des Siegerentwurfes des Hochbauwettbewerbes, ein Präqualifikationsverfahren mit verschiedenen Generalunternehmen durchgeführt, um den richtigen Partner für die Realisierung des geplanten Holzhybridwohnbaus zu finden. Ende 2021 erfolgten die ersten Planungen und Abstimmungen mit dem Planerteam und dem Ausführungspartner.

Im Stadtteil Laagberg hat die NEULAND regelmäßige Gespräche zur Quartiersentwicklung Schlesierweg/Siebenbürgerweg mit der Stadt Wolfsburg geführt. Wie im Bereich Schlesierweg bereits erfolgreich umgesetzt, soll auch hier der Abriss des Altbestandes der NEULAND im Siebenbürgerweg und ein anschließender Neubau nach dem Konzept „Wohnen für Alle“ realisiert werden. Grundlage wird ein mit der Stadt Wolfsburg abgestimmtes städtebauliches Gutachterverfahren werden. Die Durchführung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

## Neubautätigkeit

Im Jahr 2021 wurde das Projekt Kurt 2.0 im Kurt-Schumacher-Ring im Stadtteil Detmerode mit insgesamt 210 Wohneinheiten, zwei Clusterwohnungen (Wohnungen mit eigenständigen Apartments), ein Pflegestützpunkt/Nachbarschaftshilfe und ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum fertiggestellt. Die Wohnanlage wird mit Solarstrom im Mieterstrommodell

versorgt. In dem Quartier befindet sich eine Parkpalette mit 126 Stellplätzen, welche zum Teil mit Elektroladevorrichtung ausgestattet sind. Weitere 84 Stellplätze befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Eine Besonderheit in diesem Quartier, das zu einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels geführt hat, ist das E-Sharing-Angebot, welches durch einen externen Anbieter betrieben wird. Zur Verfügung stehen drei VW ID.3 und vier EGO Movement Cargo-Bikes.

Weitere Neubauten befinden sich derzeit in der Umsetzung:

- „Kleekamp“ in Fallersleben, mit 158 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Mit der Fertigstellung ist 2022 zu rechnen.
- „Am Finkenhaus“ in Detmerode mit 61 Wohnungen. Fertigstellung ist für 2022/2023 geplant.

In 2021 betragen die Gesamtinvestitionen für den Neubau von Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten 34.693 T€ (Vorjahr: 67.776 T€)

## Rückbau

In 2021 konnte die Schadstoffsanierung mit Rückbau der Wohnanlage „Am Finkenhaus“ im Stadtteil Detmerode mit 38 Wohnungen abgeschlossen werden. Auf dem Baufeld wurde bereits mit dem Bau zweier Gebäuderiegel mit insgesamt 61 Wohnungen begonnen.



## Personal und Organisation

Die NEULAND beschäftigte zum Bilanzstichtag neben der Geschäftsführerin Irina Helm und dem Geschäftsführer Hans-Dieter Brand 297 Mitarbeiter (Vorjahr: 296). Der Frauenanteil der Belegschaft lag bei 40,25 % und in der Führungsebene bei 47,83 %. Das Durchschnittsalter der NEULAND-Mitarbeiter liegt weiterhin konstant bei 41 Jahren.

	<b>Gesamt (Personen) 31.12.2021</b>	<b>Gesamt (FTE*) 31.12.2021</b>	<b>Gesamt (Personen) 31.12.2020</b>	<b>Gesamt (FTE*) 31.12.2020</b>
Geschäftsführer	2	2,00	1	1,00
Prokuristen	0	0,00	1	1,00
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	183	169,49	184	169,59
Gewerbliche Mitarbeiter	83	82,64	80	79,64
Auszubildende	31	31,00	31	31,00
<b>Gesamt</b>	<b>299</b>	<b>285,13</b>	<b>297</b>	<b>282,23</b>

\* FTE (Full time equivalent) = Vollzeitarbeitskräfte

Im Jahr 2021 verzeichnete die NEULAND 19 Mitarbeiterzugänge und 17 Abgänge. Es befanden sich sieben Mitarbeiterinnen zum Bilanzstichtag im Mutterschutz bzw. in Elternzeit.

Die Fluktuationsquote 2021 der NEULAND ist gesunken und liegt bei unter 1 %. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der NEULAND-Mitarbeiter betrug 14 Jahre.

Die NEULAND investiert mit einer Auszubildendenquote von 10,4 % weiterhin zielgerichtet in den Nachwuchs und bietet jungen Menschen ein breites Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten. Sechs unterschiedliche Ausbildungsberufe wurden mit zehn Schulabgängern im September 2021 besetzt. Außerdem erhielt ein junger Auszubildender aus dem zweiten Lehrjahr die Möglichkeit, seine Ausbildung bei der NEULAND fortzuführen, da das Ausbildungsunternehmen Insolvenz angemeldet hatte. Elf Auszubildende haben ihre Abschlussprüfung erfolgreich absolviert, davon zwei gewerbliche Auszubildende sogar als Innungsbeste. In dem Pandemiejahr 2021 konnten leider nur acht Praktikanten (zwei kaufmännische und sechs gewerbliche) sich beruflich orientieren und bei der NEULAND erste praktische Erfahrungen sammeln. Zehn weitere Schüler konnten ihr Praktikum nicht antreten.

## 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 2021 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 CO<sub>2</sub>-intensiver Rohbau aus Beton erstellt werden muss. So werden Ressourcen im hohen Maße aufgrund der Größe der Gebäudekomplexe (größtes reines Wohnhochhaus in Niedersachsen) geschont.

Bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes werden Einzelmaßnahmen nach Möglichkeit vermieden, und die Aufwertung ganzer Quartiere Zug um Zug geplant, zum Beispiel bei den Modernisierungen im Vogtlandweg/Sachsenring. In den Quartieren werden insgesamt rund 362 Wohnungen umfassend modernisiert und an die heutigen energetischen Anforderungen sowie den Kundenbedarf angepasst.

Die NEULAND nimmt die 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“ (IW2025). Ziel der Anfang 2020 gegründeten Initiative ist die Schaffung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2050 zu bezahlbaren Mieten. 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 CO<sub>2</sub>-Verbrauchs des Gebäudebestandes ermöglichen, sowie die Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Reduktion. Die Ergebnisse fließen zukünftig in den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht.

Der NEULAND ist eine ganzheitliche Quartiersentwicklung wichtig. So sind die Quartierskonzepte „Neue Burg“ und „Hellwinkel Terrassen“ zukunftsweisend und werden auf weitere Quartiere übertragen sowie stetig weiterentwickelt. Das Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter“ des Niedersächsischen Landesministeriums für Soziales, Jugend und Familie hat die NEULAND mit weiteren Projektpartnern dabei unterstützt, ein hauptberufliches

Quartiersmanagement sowie nachbarschaftliche Hilfen im Quartier zu etablieren und zu stärken. Ein Ausbau weiterer Angebote von verschiedenen Serviceleistungen, Mittagstisch und Bereitstellung von Räumen zur Begegnung ist darin ein fester Bestandteil. Vereinsamung soll entgegengewirkt und Teilhabe der Menschen möglich gemacht werden. Das stellt die NEULAND in den Vordergrund und realisiert dies durch die Verknüpfung von Barrierefreiheit, Infrastruktur sowie unterstützenden Akteuren.

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.

Die hohe Servicequalität wurde im Bereich der Vermietung von Nachbarschaftshäusern, Gästewohnungen und möblierten Wohnungen durch eine zentrale Bearbeitung 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.

### 3. Wirtschaftliche Tätigkeit des Unternehmens

#### Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

Strukturbilanz	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	493.696,9	91,5	476.323,8	93,3	17.373,1
Finanzanlagen	31,3	0,0	37,2	0,0	-5,9
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	19.158,5	3,6	14.223,2	2,8	4.935,3
Kurzfristige Aktiva	26.726,5	4,9	20.113,8	3,9	6.612,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>539.613,2</b>	<b>100,0</b>	<b>510.698,0</b>	<b>100,0</b>	<b>28.915,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	124.076,6	23,0	114.577,9	22,4	9.498,7
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.467,9	0,5	2.613,9	0,5	-146,0
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital					
Dauerschulden	389.047,0	72,1	364.229,2	71,3	24.817,8
Pensionsrückstellungen	2.497,3	0,5	2.412,8	0,5	84,5
Übrige langfristige Passiva	514,1	0,1	616,6	0,1	-102,5
Kurzfristige Fremdmittel	21.010,3	3,8	26.247,6	5,2	-5.237,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>539.613,2</b>	<b>100,0</b>	<b>510.698,0</b>	<b>100,0</b>	<b>28.915,2</b>

Im Kennzahlenvergleich der letzten fünf Geschäftsjahre stellt sich die Vermögenslage der Gesellschaft wie folgt dar:

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich	2021	2020	2019	2018	2017
Anlagenintensität %	91,4	93,3	92,4	86,8	75,2
Eigenkapitalquote %	23,0	22,4	25,3	25,4	25,7
Dauerfinanzierungsquote %	72,1	71,3	66,8	66,9	65,5
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude €/qm	571	516	474	402	363
Durchschnittliche Verschuldung €/qm	432	372	358	310	265
Finanzkennzahl % (LTV)	46,81	45,48	38,04	34,52	26,46

## Finanzlage

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

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	9.499,7	1.988,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.760,7	17.409,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-61,5	-751,9
Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung	0,0	440,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.421,4	-1.945,7
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge	0,0	-1.423,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>16.777,5</b>	<b>15.717,2</b>
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	672,7	-2.246,3
Abnahme sonstiger Aktiva	233,0	1.455,0
Abnahme sonstiger Passiva	-6.012,9	-34,5
Erträge aus Investitionszuschüssen	-112,5	-136,7
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	5.487,8	5.912,4
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	405,2	0,9
Ertragsteuerzahlungen (Vorjahr: -erstattungen)	-397,0	-10,9
Auszahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung	0,0	-440,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.053,8</b>	<b>20.216,3</b>

Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-38,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	28.212,2	1.980,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-59.647,6	-89.185,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,9	5,4
Erhaltene Zinsen	43,3	40,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-31.386,2</b>	<b>-87.198,5</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	63.785,3	85.212,2
Planmäßige Tilgungen	-11.580,4	-11.153,7
Außerplanmäßige Tilgungen	-24.722,4	-5.283,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.024,0	1.256,0
Einzahlung aus Investitionszuschüssen	112,5	136,7
Gezahlte Zinsen	-5.531,1	-5.952,4
Gezahlte Dividenden	-1,0	-1,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.086,9</b>	<b>64.214,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>8.754,5</b>	<b>-2.768,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.839,1	6.607,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>12.593,6</b>	<b>3.839,1</b>

Wie die vorstehende Entwicklung zeigt, wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 31.386,2 T€ planmäßig vollständig durch Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit (23.086,9 T€) und aus der laufenden Geschäftstätigkeit (17.053,8 T€) gedeckt. In Höhe des Differenzbetrages von 8.754,5 T€ hat sich der Finanzmittelbestand erhöht.

Zur Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft werden nachfolgend maßgebliche betriebswirtschaftliche Kennzahlen und ihre Entwicklung in den letzten fünf Jahren dargestellt:

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich	2021	2020	2019	2018	2017
Cashflow nach DVFA/SG T€	16.777,5	15.717,2	13.175,9	6.587,1	11.030,5
Tilgungskraft Faktor	1,4	1,4	1,2	0,6	1,0
Kapitaldienstdeckung %	30,5	30,8	32,0	34,2	31,6

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.500 T€ (Vorjahr: 1.988 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.285,7	4.246,7	39,0
Verkaufstätigkeit	5.304,2	1.785,8	3.518,4
Bautätigkeit	82,7	29,0	53,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	69,5	239,1	-169,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9.742,1</b>	<b>6.300,6</b>	<b>3.441,5</b>
Finanzergebnis	21,9	-76,4	98,3
Neutrales Ergebnis	140,9	-4.234,9	4.375,8
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>9.904,9</b>	<b>1.989,3</b>	<b>7.915,6</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-405,2	-0,9	-404,31
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>9.499,7</b>	<b>1.988,4</b>	<b>7.511,3</b>

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 3.441,5 T€ auf 9.742,1 T€ erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf ein um 3.518,4 T€ höheres Ergebnis der Verkaufstätigkeit zurückzuführen. Gleichzeitig hat sich das Neutrale Ergebnis um 4.375,8 T€ auf 140,9 T€ verbessert.

Im Bereich Hausbewirtschaftung resultiert der Ergebnisanstieg im Wesentlichen aus höheren Sollmieten (+2.309,7 T€) und dem Rückgang der fremdbezogenen Instandhaltungskosten (863,8 T€). Gegenläufig wirkten hauptsächlich höhere Erlösschmälerungen auf Sollmieten (+1.440,6 T€) und der Anstieg der planmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen (+1.016,2 T€) sowie höhere nicht abrechenbare Betriebskosten (+721,9 T€).

Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit erhöhte sich infolge eines gegenüber dem Vorjahreszeitraum höheren Verkaufsvolumens von Bestandsimmobilien.

Das Neutrale Ergebnis ist im Berichtsjahr insbesondere geprägt durch den Wegfall der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens. Gegenläufig wirkten im Wesentlichen geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

## 4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### Risiko- und Chancenbericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte übersteigen. Hieraus können 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.

Der Ukraine-Krieg könnte zudem zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe und Kostensteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Mieteinheiten. Hier kann es zu Verzögerungen und Kostensteigerungen bei den laufenden und geplanten Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen.

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. Die NEULAND überprüft halbjährlich alle Risiken und nimmt eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vor.

### Finanzrisiken

Um die zukünftige Finanzierung sicherzustellen, verfügt die NEULAND neben den herkömmlichen besicherten Darlehensaufnahmen auch über weitere innovative Finanzierungsinstrumente, wie Schuldscheindarlehen, Namensschuldverschreibungen und Zinssicherungsgeschäfte. So wird der branchenbedingt hohe Fremdmittelbedarf gedeckt und die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sichergestellt. Damit wird gleichzeitig das Risiko des zukünftig unzureichend

zur Verfügung stehenden Besicherungspotenzials erheblich minimiert. Darlehen, die zur Prolongation anstehen, können entweder zu sehr niedrigen Zinskonditionen umfinanziert oder zurückgezahlt werden und führen ebenfalls zur Freigabe von Sicherheiten. 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.

## Immobilienrisiken

Bei der Nachfrage nach Wohnraum in Wolfsburg ist aktuell ein Rückgang zu verspüren, was auf die Pandemie und die Möglichkeit von Homeoffice zurückzuführen ist. Durch den verhaltenen Bevölkerungszuwachs und die Wolfsburger Wohnbauoffensive ist ein Anstieg der Leerstände zu verzeichnen. Auch in der Vermietung der Studentenwohnungen ist ein deutlicher Rückgang aufgrund von digitalen Unterrichtseinheiten zu verspüren.

Auf dem Wolfsburger Wohnungsmarkt sind nicht nur zahlreiche Neubauwohnungen im Angebot, auch der Markt für die Bestandswohnungen hat sich verändert. Durch die Vermietung im Neubau an eigene Mieter hat sich der Leerstand in Bestandswohnungen erhöht. Weiter hat sich durch die Pandemie die Nachfrage an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und möblierten Wohnungen verringert. Viele Pendler haben durch die Möglichkeit im Homeoffice zu arbeiten keinen Anreiz mehr nach Wolfsburg zu ziehen. Auch ein Zweitwohnsitz ist in Wolfsburg zum Teil nicht mehr notwendig und der Rückzug zur Familie sowie Kündigung der Zweitwohnung mehren sich. Ein Teil der möblierten Wohnungen wurde aufgelöst und der normalen Wohnungsvermietung zugeführt.

Gerade im Bereich der Stadtmitte hat dies große Auswirkungen und führt zu einem erhöhten Leerstand, wohingegen in den vorherigen Jahren die Wohnungen in der Innenstadt eine sehr hohe Nachfrage hatten. Die NEULAND ist bereits an einer konzeptionellen Nutzungsgestaltung dran und prüft moderne Ansätze, um speziell diesen Stadtbereich zu beleben.

Freifinanzierte Neubauwohnungen erfordern längere Vermarktungszeiten, insbesondere die Maisonettwohnungen sowie die großen Zwei- und Vier-Zimmer Wohnungen. Die Wohnbauoffensive in Wolfsburg hat bewirkt, dass ein vielfältiges Wohnungsangebot in unterschiedlichen Stadtteilen und Preisklassen vorhanden ist.

Die NEULAND hat auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes reagiert und ihre Online-Aktivitäten verstärkt, dazu gehören die eigene Website, Vermietungsportale und die unterschiedlichen Social Media-Kanälen. Ferner wurden gezielte Vermarktungsanreize und mögliche Kooperationen definiert und erfolgreich umgesetzt.

Die nach wie vor bestehende Pandemie hat geringfügige, aber trotzdem merkbare Auswirkungen auf die Vermarktung leerstehender bzw. gekündigter Gewerbeflächen. Es ist insgesamt eine Zurückhaltung in der Anmietung von Büroflächen zu vernehmen. Diese Tendenz hat sich im Jahr 2021 weiter verstärkt. Daher ist auch mittelfristig davon auszugehen, dass aufgrund des vermehrten Arbeitens aus dem Homeoffice diese Entwicklung weiter fortbestehen wird.

Wenigen Gewerbemietern, die aufgrund des angeordneten Lockdowns ihren Betrieb nicht weiter fortführen durften, hat die NEULAND auf begründete Anfrage Mietstundungen gewährt. In einigen Fällen wurde zudem auf begründete Anfrage der Mieter die Geschäftsgrundlage in Zeiträumen des angeordneten Lockdowns neu bewertet und eine Lösungsoption angeboten. Die Anzahl der betroffenen Fälle bewegte sich in den oben genannten Kategorien in einem überschaubaren Bereich. Die Lösungsstrategien haben dazu geführt, dass die meisten der Mieter bereits wieder zum vertragsgemäßen Zahlungsrhythmus zurückkehren konnten. Aufgrund der vielfältigen wirtschaftlichen Einschränkungen durch die Pandemie ist allerdings in der kommenden Zeit durchaus mit längerfristigen Auswirkungen zu rechnen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der körpernahen Dienstleistungen, der von Kündigungen betroffen sein kann.

Grundsätzlich ist aufgrund der Vielfalt der Gewerbeflächen und der unterschiedlichen Nutzungszwecke der Gewerbemieter im NEULAND-Bestand das Risiko eines gravierenden Mietausfalls und sehr hohen Leerstands begrenzt.

### Chancen der zukünftigen 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 11.200 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.

### Finanzinstrumente

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.

Die NEULAND finanziert ihre Neubau- und Modernisierungsaktivitäten sowie ihre Ankäufe hauptsächlich durch Eigenmittel und langfristig gebundenes Fremdkapital. Neben besicherten

Fremdkapitalaufnahmen bedient sich die NEULAND unbesicherter endfälliger Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sowie einer in 2020 abgeschlossenen Rahmenfinanzierung über max. 70 Mio. € mit der Europäischen Investitionsbank (EIB), ebenfalls unbesichert. Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurde im Berichtsjahr für das Neubauprojekt „Am Finkenhaus“ eine Anschlussfinanzierung i. H. v. 6,22 Mio. € in Form eines variablen Forward-Darlehens und eines Zinssicherungsgeschäftes (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 negative Marktwert des mit der Bewertungseinheit abgesicherten Zinsrisikos beträgt 182 T€ zum 31.12.2021.

In 2021 konnten ca. 24,7 Mio. € an Darlehen mit hohen Zinssätzen zurückgezahlt bzw. sondergetilgt werden. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr Neuaufnahmen i. H. v. 63,8 T€ mit einem Durchschnittszinssatz von 0,71 % und Laufzeiten von 4 bis 20 Jahren getätigt. Durch Prolongationen, Rückzahlungen und Neuaufnahmen von Darlehen konnte das durchschnittliche gewichtete Zinsniveau in 2021 von 1,68 % (2020) auf 1,42 % gesenkt werden.

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.



## Compliance Management System

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 2021 hat NEULAND entschieden, entsprechende Schulungen künftig online durchzuführen. Anfang 2022 wird allen Mitarbeitenden eine erste Onlineschulung angeboten.

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

## Gesamtaussage

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 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.

## Prognosebericht

Die Staats- und Regierungschefs der Gruppe der 7 (G7) verurteilen die Invasion der Ukraine durch die Streitkräfte der Russischen Föderation. Dieser Angriff stellt einen eklatanten Bruch des Völkerrechts und einen schwerwiegenden Verstoß gegen die Charta der Vereinten Nationen dar<sup>2</sup>. In Reaktion hat die EU in Abstimmung mit weiteren Ländern umfangreiche Wirtschafts- und Finanzsanktionen gegen Russland verhängt<sup>3</sup>.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die NEULAND geht davon aus, dass die Inflations- und Wachstumsprognosen für 2022 in den kommenden Wochen revidiert werden müssen. Die Scope Ratings GmbH senkt die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland für das laufende Jahr von zuletzt 4,4 % auf 3,5 %<sup>4</sup>.

Das Neubauvolumen und die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden werden der DIW Bauvolumenrechnung nach in Deutschland um 12,7 % gegenüber dem Vorjahr steigen. Des Weiteren wird eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von 10,1 % für 2022 erwartet<sup>5</sup>.

Zusammen mit einer anhaltenden Nachfrage bei der NEULAND und den Investitionen in Milliardenhöhe des Volkswagen-Konzerns in Elektromobilität, Digitalisierung und Hybridisierung<sup>6</sup> – gerade auch in Wolfsburg durch den angekündigten Bau des Trinity-Werkes<sup>7</sup> – geht die NEULAND auch in absehbarer Zeit von einem weiter wachsenden Wohnungsmarkt aus. 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 2031 sind Investitionen in Neubaumaßnahmen und in Modernisierungsvorhaben in Höhe von rund 235,5 Mio. € geplant.

Planmäßig werden in 2022 die Neubauprojekte „Kleekamp“ und die erste Zeile des Projekts „Am Finkenhaus“ fertiggestellt. Insgesamt rechnet die NEULAND mit der Schaffung von rund 540 neuen Mieteinheiten in den Jahren 2022 bis 2031 und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des „Wohnen und Bauen Masterplan 2020“ der Stadt Wolfsburg.

Ebenso wird die NEULAND weiterhin ihre Modernisierungsstrategie und die strategische Bestandsentwicklung fortführen. Aufgrund der demografischen Entwicklung liegt ein Fokus auf dem Thema generationsübergreifender Wohnkonzepte. Nicht nur in allen Geschossen des Neubaus, sondern auch bei Modernisierungen werden unter anderem Erdgeschosswohnungen möglichst barrierearm gestaltet, um so den Bestand zukunftsfähig auszurichten und den Kunden so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen Wohnungen zu ermöglichen. Die NEULAND strebt bei den aktuellen Modernisierungsmaßnahmen auch eine deutliche Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen an. Bei den laufenden Projekten wird KfW Standard 70 umgesetzt und beim Projekt „Don Camillo+Peppone“ KfW Standard 55.

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 erwartet die NEULAND grundsätzlich ein stabiles Marktumfeld und geht laut Wirtschaftsplan von einem Jahresergebnis in Höhe von rund 3,1 Mio. € aus. Dieses Ergebnis wird bei höheren Sollmieten und weiter rückläufigen Erlöschmälerungen sowie geringeren Kosten für Instandhaltung prognostiziert. Aufgrund des aktuell unsicheren Umfeldes ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings mit höheren Erlöschmälerungen zu rechnen, welche das Jahresergebnis 2022 belasten werden.

Neben den aufgeführten Maßnahmen hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf das Gesamtergebnis, da sich die NEULAND an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen beziehungsweise Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Wolfsburg, 16. März 2022

NEULAND  
Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung



Hans Dieter Brand

Irina Helm

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 Bevölkerungsbericht 2020 Stadt Wolfsburg
- 2 Presse- und Informationsamt der Bundesregierung – Pressemitteilung 67 vom 24.02.2022
- 3 <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/Sanktionen-Russland/faq-russland-sanktionen.html>  
(abgerufen am 06.03,2022)
- 4 <https://www.scooperatings.com/ratings-and-research/research/EN/170393> (abgerufen am 06.03.2022)
- 5 DIW Wochenbericht 1+2 2022 Bauvolumenrechnung vom 12.01.2022
- 6 <https://www.volkswagenag.com/de/group/e-mobility.html> (abgerufen am 06.03.2022)
- 7 [https://www.volkswagenag.com/de/news/2022/03/Go-ahead\\_for\\_new\\_Trinity\\_plant.html](https://www.volkswagenag.com/de/news/2022/03/Go-ahead_for_new_Trinity_plant.html) (abgerufen am 09.03.2022)

# Jahresabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.596.964,65	68.404.592,22
b) aus Betreuungstätigkeit	3.797,01	3.797,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	307.650,41	491.694,56
	<b>69.908.412,07</b>	<b>68.900.083,79</b>
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	731.228,78	616.702,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.516.676,55	2.541.072,89
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.422.699,46	5.670.298,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.051.406,50	27.621.004,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	350,00	7.639,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	123.593,41	62.588,60
	<b>27.175.349,91</b>	<b>27.691.231,87</b>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>53.403.666,95</b>	<b>50.036.925,82</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.511.913,48	14.485.904,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 870.968,72 € (Vorjahr 712.523,72 €)	3.731.464,08	3.426.663,18
	<b>18.243.377,56</b>	<b>17.912.568,15</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.760.703,74	17.409.068,82
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.240.713,98	5.261.795,51
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.150,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.111,15	39.964,71
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 51.096,00 € (Vorjahr: 68.221,00 €)	5.582.213,56	6.020.568,85
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	405.227,96	939,36
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>11.214.691,30</b>	<b>3.471.949,84</b>
15. Sonstige Steuern	1.715.015,03	1.483.533,91
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>9.499.676,27</b>	<b>1.988.415,93</b>

## Aktiva

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	34.100,91	49.103,03
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	418.656.368,12	363.830.426,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.268.658,85	19.541.171,78
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	527.827,34	130.737,67
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.292.579,19	1.961.404,03
7. Anlagen im Bau	53.895.536,79	89.789.107,71
	<b>493.662.815,59</b>	<b>476.274.692,66</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Sonstige Ausleihungen	10.256,63	16.165,43
2. Andere Finanzanlagen	21.000,00	21.000,00
	<b>31.256,63</b>	<b>37.165,43</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>493.728.173,13</b>	<b>476.360.961,12</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	12.738.938,39	12.007.709,61
2. Andere Vorräte	638.136,43	613.137,25
	<b>13.377.074,82</b>	<b>12.620.846,86</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	408.284,49	410.168,06
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	107.706,77	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.939,80	83.405,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.586.797,30	4.664.955,80
	<b>8.173.728,36</b>	<b>5.158.528,99</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.593.630,35	3.839.141,28
2. Bausparguthaben	11.341.718,37	11.312.613,05
	<b>23.935.348,72</b>	<b>15.151.754,33</b>
	<b>45.486.151,90</b>	<b>32.931.130,18</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	398.841,25	1.405.958,54
	<b>398.841,25</b>	<b>1.405.958,54</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>539.613.166,28</b>	<b>510.698.049,84</b>

## Passiva

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>6.200.000,00</b>	<b>6.200.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.100.000,00	3.100.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	105.200.000,00	103.200.000,00
	<b>108.300.000,00</b>	<b>106.300.000,00</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	76.913,21	89.445,88
2. Jahresüberschuss	9.499.676,27	1.988.415,93
	<b>9.576.589,48</b>	<b>2.077.861,81</b>
	<b>124.076.589,48</b>	<b>114.577.861,81</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.497.279,00	2.412.768,00
2. Steuerrückstellungen	406.270,00	1.470,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.467.888,52	2.613.892,91
4. Sonstige Rückstellungen	2.906.657,49	2.638.827,17
	<b>8.278.095,01</b>	<b>7.666.958,08</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	360.898.127,31	339.727.510,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.215.023,17	24.633.246,38
3. Erhaltene Anzahlungen	13.132.641,37	12.970.619,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	628.194,61	561.953,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.902.450,31	7.429.007,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 163.729,53 € (Vorjahr: 237.975,08 €)	480.107,58	3.033.325,57
	<b>407.256.544,35</b>	<b>388.355.663,17</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.937,44</b>	<b>97.566,78</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>539.613.166,28</b>	<b>510.698.049,84</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2021	01.01.2020 Euro	lfd. Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2021 Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	4.772.455,18	0,00	0,00	0,00	4.772.455,18	4.723.352,15	15.002,12	0,00	0,00	4.738.354,27	49.103,03	34.100,91
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	625.754.961,77	22.321.792,54	21.708.907,82	63.271.629,17	689.639.475,66	261.924.535,60	10.301.673,08	1.242.211,74	-889,40	270.983.107,54	363.830.426,17	418.656.368,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.415.023,90	466.858,17	2.648.194,12	1.585.649,62	46.819.337,57	27.873.852,12	1.899.460,04	222.633,44	0,00	29.550.678,72	19.541.171,78	17.268.658,85
3. Grundstücke ohne Bauten	160.952,77	0,00	0,00	0,00	160.952,77	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	171.974,20	387.399,25	0,00	25.038,09	584.411,54	41.236,53	15.203,51	0,00	144,16	56.584,20	130.737,67	527.827,34
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.254.370,30	840.907,34	667.730,21	23.211,72	6.450.759,15	4.292.966,27	529.364,99	664.151,30	0,00	4.158.179,96	1.961.404,03	2.292.579,19
7. Anlagen im Bau	89.789.107,71	29.012.702,92	0,00	-64.905.528,60	53.896.282,03	0,00	0,00	0,00	745,24	-745,24	89.789.107,71	53.895.536,79
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>770.407.283,18</b>	<b>53.029.660,22</b>	<b>25.024.832,15</b> 22.892.256,76 3.578,91	<b>0,00</b>	<b>798.412.111,25</b>	<b>294.132.590,52</b>	<b>12.745.701,62</b>	<b>2.128.996,48</b>	<b>0,00</b>	<b>304.747.805,18</b>	<b>476.274.692,66</b>	<b>493.662.815,59</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Sonstige Ausleihungen	16.165,43	0,00	5.908,80	0,00	10.256,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.165,43	10.256,63
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
<b>Summe Finanzanlagen:</b>	<b>37.165,43</b>	<b>0,00</b>	<b>5.908,80</b>	<b>0,00</b>	<b>31.256,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.165,43</b>	<b>31.256,63</b>
<b>Anlagevermögen gesamt:</b>	<b>775.216.903,79</b>	<b>53.029.660,22</b>	<b>25.030.740,95</b>	<b>0,00</b>	<b>803.215.823,06</b>	<b>298.855.942,67</b>	<b>12.760.703,74</b>	<b>2.128.996,48</b>	<b>0,00</b>	<b>309.486.159,45</b>	<b>476.360.961,12</b>	<b>493.728.173,13</b>

## Fristigkeiten und Sicherung der Verbindlichkeiten

### Restlaufzeit (Vorjahresangaben in Klammern)

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt Euro</b>	<b>unter 1 Jahr Euro</b>	<b>1 bis 5 Jahre Euro</b>	<b>über 5 Jahre Euro</b>	<b>Gesichert Euro</b>	<b>Art der Sicherung Euro</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	360.898.127,31 (339.727.510,64)	12.196.748,16 (11.154.498,13)	89.508.792,28 (70.872.548,55)	259.192.586,87 (257.700.463,96)	257.067.199,14 (265.227.510,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.215.023,17 (24.633.246,38)	433.337,44 (998.223,21)	8.701.685,73 (9.135.023,17)	19.080.000,00 (14.500.000,00)	28.215.023,17 (24.633.246,38)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	13.132.641,37 (12.970.619,09)	13.132.641,37 (12.970.619,09)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	628.194,61 (561.953,78)	622.553,59 (556.516,76)	3.525,64 (3.398,14)	2.115,38 (2.038,88)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.902.450,31 (7.429.007,71)	3.393.967,19 (6.913.646,60)	508.483,12 (515.361,11)			
Sonstige Verbindlichkeiten	480.107,58 (3.033.325,57)	480.107,58 (3.033.325,57)				
<b>Gesamt 2021</b>	<b>407.256.544,35</b>	<b>30.259.355,33</b>	<b>98.722.486,77</b>	<b>278.274.702,25</b>	<b>285.282.222,31</b>	
Gesamt 2020	(388.355.663,17)	(35.626.829,36)	(80.526.330,97)	(272.202.502,84)	(289.860.757,02)	

# Aufsichtsrat

**Immacolata Glosemeyer** (Vorsitzende) Abgeordnete des Niedersächsischen Landtags  
Wiederwahl Vorsitz am 01.12.2021

**Wilfried Andacht** (stellv. Vorsitzender) Studienrat a. D.  
bis 03.11.2021

**Kai Kronschnabel** (stellv. Vorsitzender) Geschäftsführer  
Wahl stellv. Vorsitz am 01.12.2021

**Dr. Christa Westphal-Schmidt** Oberstudiendirektorin a. D.

**Ingolf Viereck** kaufmännischer Angestellter

**Kai-Uwe Hirschheide** Beamter (Stadtbaurat)

**Frank Richter** kaufmännischer Angestellter

**Andreas Klaffehn** Polizeibeamter

**Kristin Krumm** (beratende Stimme) Marketing- und Handelsvertreterin  
bis 03.11.2021

**Volkhard Plonz** Dipl.-Geograph – Rentner  
bis 03.11.2021

**Bastian Zimmermann** (beratende Stimme) Geschäftsführer  
bis 03.11.2021

**Klaus Mohrs** Oberbürgermeister  
bis 03.11.2021

**Christoph-Michael Molnar** Fraktionsgeschäftsführer  
ab 03.11.2021

**Cindy Lutz** Wirtschaftsförderin  
ab 03.11.2021

**Maike Woelk** Studiendirektorin  
ab 03.11.2021

**Dennis Weilmann** Oberbürgermeister Stadt Wolfsburg  
ab 03.12.2021

**Elvira Dresler** Bürokauffrau – Rentnerin  
bis 03.11.2021  
ab 03.11.2021 beratende Stimme

## Geschäftsführung

**Hans-Dieter Brand**

**Irina Helm** (ab 01.01.2021)

## 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 2021 19 T€.