

65 Jahre



GESCHÄFTS BERICHT

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

2019

DIE ZEIT VERWEILT LANGE GENUG FÜR
DENJENIGEN, DER SIE NUTZEN WILL.

Leonardo da Vinci

Liebe Mitglieder der Neuwoba,
liebe Leser!

Wie stellen Sie sich die Zukunft vor? „Zukunft ist ein Kind der Gegenwart“, hat der Schriftsteller Christoph August Tiedge einst gesagt. Wir alle legen gegenwärtig in einem begrenzten Rahmen durch unser Tun und Handeln fest, wie sich unsere Zukunft gestalten wird. Und doch haben wir nicht die Macht, sie vorherzubestimmen.

Es gibt einfach viel zu viele Faktoren im Leben, die Einfluss auf die Zukunft haben. Vermeintlich Unwichtiges entwickelt urplötzlich Gestaltungskraft, die niemand vorhersehen konnte. So wie ein winzig kleines Virus, das zurzeit – salopp gesagt – die ganze Welt auf den Kopf stellt. Niemand hat es kommen sehen. Niemand konnte vorhersehen, was es auslösen würde. Kein Zukunftsforscher und kein Wahrsager.

Doch daraus eine fatalistische Grundhaltung abzuleiten, Nichtstun und Schicksalsergebenheit zum Credo zu erheben, kann nicht die Lösung sein. Denn man kann und sollte seine Zukunft aktiv gestalten.

Wir als Genossenschaft haben die Verpflichtung und die Aufgabe, alles für unsere Mitglieder zu tun und in ihrem Sinne die Neuwoba engagiert weiterzuentwickeln, damit sie auch künftig auf einem stabilen wirtschaftlichen Fundament steht und unseren Mitgliedern ein komfortables Zuhause bietet. Für dieses Ziel tun wir alles, was in unserer Macht steht.

Im Jahr 2050 werden voraussichtlich drei von vier Menschen in Städten leben. Die Städte werden deshalb höher, enger und dichter bebaut sein. Wie



schaftt man es also, diesen Wohnraum dennoch lebenswert und attraktiv zu gestalten? Schon jetzt erleben wir im vergleichsweise kleinen Neubrandenburg, dass städtischer Wohnraum begehrt ist und knapp wird. Da sind kluge Konzepte gefragt, den vorhandenen Raum optimal zu nutzen, ohne zu große Einbußen in Komfort und Ästhetik der Wohnungen hinnehmen zu müssen. Und nicht zuletzt auch bei der Lebensqualität im Quartier keine Abstriche zu machen.

Apropos Komfort: Dass wir uns mit der Zukunft des Wohnens intensiv beschäftigen, stellen wir täglich unter Beweis. So haben wir bei der Sanierung unserer Hochhäuser in der Kirschenallee 2019

hochmoderne Schließsysteme verbaut. Mittels Transponder kann jedes Mitglied hier nicht nur die Haustür öffnen, sondern auch den Keller und den Abstellplatz fürs Fahrrad. Geht ein Transponder verloren, wird er abgeschaltet und ersetzt. Dies ist wesentlich komfortabler als ganze Schließsysteme austauschen zu müssen, weil ein Schlüssel verloren gegangen ist. Das Hochhausprogramm, das von der

Neuwoba weitergeführt wird, macht die Gebäude so gleich in mehrfacher Hinsicht fit für die Zukunft. Noch einen Schritt weiter Richtung Zukunft des Wohnens sind wir bei unseren neu errichteten Häusern Am Anger 22/24 gegangen. Erstmals wurden hier in zwei Neubauten der Neuwoba intelligente Assistenzsysteme integriert. 2,5 Millionen Euro investierten wir in die barrierefreien und energieeffizienten Gebäude, wovon 800.000 Euro als Fördermittel durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung beigesteuert wurden. Die neue Technik trägt vor allem zur Sicherheit bei. So lassen sich mit einem Tablet der Herd abschalten, die Heizungsanlage steuern und der Wasserstop aktivieren. Sensoren verhindern dabei, dass eine defekte Waschmaschine die Wohnung unter Wasser setzt. Mittels Förderung konnte die Genossenschaft die auf 20 Jahre belegungsgebundenen und nur mit Wohnberechtigungsschein erhältlichen Wohnungen für Nettokaltmieten von 5,50 € anbieten. Die Zukunft des Wohnens muss schließlich auch für Menschen mit schmalen Geldbeutel bezahlbar bleiben. Die endlichen fossilen Brennstoffe machen überdies ein globales Umdenken auf dem Energiesektor notwendig. Die Erschließung alternativer zukunftsfähiger Energiequellen und die konsequente Einsparung von Energie sind für die Zukunft des Wohnens von großer Bedeutung. Neubranden-

burg hat lange Erfahrung in der Nutzung von geothermischer Energie, die vor Ort gewonnen wird. Wir wollen dieses Know-how nutzen und für die klima- und umweltfreundliche Beheizung unseres Bestandes erschließen. Eine spannende Aufgabe und ein Projekt mit Zukunft. Wie werden wir künftig unsere Mobilität in der Stadt gestalten? Auch das ist eine wichtige Frage. Prognosen zufolge wird das Auto – vor allem jenes mit Verbrennungsmotor – an Bedeutung verlieren. Elektromobilität wird wichtiger, sei es beim Auto oder dem Fahrrad. Das bedeutet auch einen Ausbau der Ladeinfrastruktur, die idealerweise mit lokal erzeugter erneuerbarer Energie gekoppelt werden sollte. Intelligente Lösungen wie eine Stadt der kurzen Wege sind gefragt. Die Vermeidung bzw. Verringerung lokal verursachter Emissionen durch den Individualverkehr ist in einer dicht besiedelten Kommune eine wichtige Herausforderung. Das alles müssen wir bei der Errichtung neuer Wohnquartiere berücksichtigen. Unsere Genossenschaft ist dank vieler kluger Köpfe im Haupt- und Ehrenamt gut aufgestellt für die kommenden Jahre. Wir lernen voneinander und sind dank vielfältiger und einzigartiger Formen des Mitwirkens über 65 Jahre hinweg zu dem gewachsen, was wir heute sind: eine starke Gemeinschaft und ein gutes Zuhause für die Menschen. Auch in Zukunft.

In diesem Sinne
Herzlichst
Der Vorstand

René Gansewig

Heike Kobarg

»ZUKUNFT IST EIN KIND DER GEGENWART.«

burg hat lange Erfahrung in der Nutzung von geothermischer Energie, die vor Ort gewonnen wird. Wir wollen dieses Know-how nutzen und für die klima- und umweltfreundliche Beheizung unseres Bestandes erschließen. Eine spannende Aufgabe und ein Projekt mit Zukunft.

Wie werden wir künftig unsere Mobilität in der Stadt gestalten? Auch das ist eine wichtige Frage. Prognosen zufolge wird das Auto – vor allem jenes mit Verbrennungsmotor – an Bedeutung verlieren. Elektromobilität wird wichtiger, sei es beim Auto oder dem Fahrrad. Das bedeutet auch einen Ausbau der Ladeinfrastruktur, die idealerweise mit lokal erzeugter erneuerbarer Energie gekoppelt werden sollte. Intelligente Lösungen wie eine Stadt der kurzen Wege sind gefragt. Die Vermeidung bzw. Verringerung lokal verursachter Emissionen durch den Individualverkehr ist in einer dicht besiedelten Kommune eine wichtige Herausforderung. Das alles müssen wir bei der Errichtung neuer Wohnquartiere berücksichtigen. Unsere Genossenschaft ist dank vieler kluger Köpfe im Haupt- und Ehrenamt gut aufgestellt für die kommenden Jahre. Wir lernen voneinander und sind dank vielfältiger und einzigartiger Formen des Mitwirkens über 65 Jahre hinweg zu dem gewachsen, was wir heute sind: eine starke Gemeinschaft und ein gutes Zuhause für die Menschen. Auch in Zukunft.

INHALTS- VERZEICHNIS

I. Bericht des Vorstandes

01	Wirtschaftliches Umfeld	09
02	Die Neuwoba-Unternehmensgruppe	13
03	Wohnungsverwaltung	19
04	Vertrieb	25
05	Bau- und Investitionsschwerpunkte	31
06	Nachhaltigkeit – Strategie und Ziele	37
07	Personalentwicklung	43
08	Soziales Management	47

II. Die Genossen- schaft

01	Neuwoba auf einen Blick	55
02	Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung	57
03	Organe der Genossenschaft – Aufsichtsrat der Neuwoba	61

IV. Jahres- abschluss

01	Bilanz	81
02	Gewinn- und Verlustrechnung	83
03	Anhang	84

III. Lagebericht

01	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	65
02	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	69
02.1	Vermögenslage	69
02.2	Finanzlage	71
02.3	Ertragslage	72
03	Risiko und Chancenbericht	74
03.1	Risiken der künftigen Entwicklung	74
03.2	Chancen der künftigen Entwicklung	76
04	Prognosebericht	77

V. Weitere Informationen

01	Bericht des Aufsichtsrates	97
02	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	101



MONDE UND JAHRE VERGEHEN,
ABER EIN SCHÖNER MOMENT LEUCHTET
DAS LEBEN HINDURCH.

Franz Grillparzer

BERICHT DES VORSTANDES

- 01 Wirtschaftliches Umfeld
- 02 Die Neuwoba-Unternehmensgruppe
- 03 Wohnungsverwaltung
- 04 Vertrieb
- 05 Bau- und Investitionsschwerpunkte
- 06 Nachhaltigkeit – Strategie und Ziele
- 07 Personalentwicklung
- 08 Soziales Management

01

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Wirtschaftliche Stabilität ist für die Neuwoba essenziell. Wir sind unseren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, die Genossenschaft für die Zukunft fit zu machen und abzusichern. Vorausschauendes Handeln ist gefragt.

Dafür ist es unabdingbar, stets alle relevanten Faktoren des Marktes im Blick zu behalten und klug und besonnen zu agieren. Als Wohnungsunternehmen unterliegen wir dabei vielen Einflussfaktoren.

Insbesondere die Entwicklungen im Bausektor sind für uns relevant, investieren wir doch Jahr für Jahr zweistellige Millionenbeträge in Neubau und Modernisierung unseres Bestandes. Ebenso sind die Steuerlast, die Grundstückspreise oder die Energiekosten von großer Relevanz in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung für die Neuwoba. Deshalb beobachten wir diese Faktoren bundes- und landesweit mit großer Aufmerksamkeit.

Investitionen in die Zukunft:

Wir sind eine WohnungsBAU-genossenschaft. Das haben wir mit dem Neubau Am Anger 22/24 erneut bewiesen.

Auch zukünftig werden wir neuen modernen Wohnraum in der Stadt errichten und für unsere Mitglieder bereitstellen.



»WIR SIND SEIT 65 JAHREN EIN TEIL DER STADT.«



Tradition und Moderne:

Beim Festakt zum 65-jährigen Bestehen der Neuwoba in der Konzertkirche Neubrandenburg trafen sich Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, um der Genossenschaft ihre Wertschätzung zu übermitteln.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % gegenüber 2018 gewachsen. Die deutsche Wirtschaft verbesserte sich damit im zehnten Jahr in Folge. Eine einzigartige Wachstumsphase im wiedervereinten Deutschland. In Mecklenburg-Vorpommern steigerte sich die Wirtschaft im vergangenen Jahr sogar um 1,5 % und damit deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt. Für 2020 wird die Prognose schwieriger, doch mit ziemlicher Sicherheit wird es einen Einbruch der Wirtschaftsentwicklung geben und kein Wachstum.

Seit vielen Jahren ist die Wirtschaftskraft Neubrandenburgs eine feste Größe in der Region. Die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist die drittgrößte in Mecklenburg-Vorpommern und bietet mit ca. 50.000 Arbeitsplätzen in rund 3.700 Unternehmen eine beeindruckende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Bei zahlreichen Schlüsselfaktoren wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Kaufkraft der Bevölkerung oder bei den Pro-Kopf-Steuereinnahmen nimmt die Vier-Tore-Stadt sogar einen Spitzenplatz unter vergleichbaren Städten im Osten Deutschlands ein. Vor allem Unternehmen der Fahrzeugzulieferindustrie, der Bau- und Baustoffindustrie, der

Gesundheitswirtschaft und der Informations- und Kommunikationsbranche zeichnen für die Stärke verantwortlich. Täglich pendeln mehr als 16.000 Menschen aus dem Umland in die Stadt, um hier zu arbeiten. Andererseits suchen immer mehr Menschen Wohnraum in der Vier-Tore-Stadt – eine Herausforderung für uns. Die steigenden Grundstückspreise und Baukosten machen es jedoch nicht leicht, komfortablen und preiswerten Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Besondere Aufmerksamkeit genießen in diesem Zusammenhang unsere Hochhäuser, die wir seit Jahren über ein eigenes Programm mit Millionenaufwand modernisieren. Dabei profitieren die Bewohner von modernster Technik wie zum Beispiel schlüssellosen Zugängen.

Auch der restliche Bestand – immerhin wohnt nahezu jeder vierte Neubrandenburger in einer Wohnung der Neuwoba – verlangt nach stetigen Investitionen durch die Genossenschaft. Wir sind in der Pflicht, unsere Mitglieder mit modernem und attraktivem Wohnraum zu versorgen und haben gleichzeitig auch eine Verantwortung für das Erscheinungsbild unserer Gebäude im Quartier und nicht zuletzt im Gesamtkontext der Vier-Tore-Stadt. Die Liste der dabei zu bewältigenden Anforderungen ist lang. Sie reicht von energetischen über Sicherheits- bis hin zu Komfortaspekten. Seit vielen Jahren arbeiten wir daran, alle unsere Gebäude – ob neu errichtet oder modernisiert – so zu gestalten, dass

sie auch mit Handicap selbstständig bewohnt werden können. Barrierefreiheit oder zumindest -armut sind hier die Schlüsselbegriffe. Auch die Vernetzung und Anbindung unserer Häuser an die Breitbandversorgung entscheidet im Zweifelsfall darüber, ob eine Wohnung vermietet wird oder nicht. Schließlich sind die Ansprüche der Menschen gestiegen, so dass beispielsweise Wohnungen ohne Balkon schwieriger zu vermieten sind als solche mit. Wichtig ist uns, dass wir gerade im Baubereich auf lokale Partner setzen, mit denen uns eine oft jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit verbindet. So werden wir für die regionale Wirtschaft selbst zum Wirtschaftsfaktor und stärken die Region.

Von anderen zu lernen, kann nie schaden. Deshalb sind wir eng verflochten mit anderen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen, pflegen den Austausch – zum Beispiel, indem wir Azubis zeitweise in andere Unternehmen schicken – und nehmen über unsere Mitgliedschaft im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) gesamtwirtschaftliche Verantwortung wahr.

Auf lokaler Ebene kooperieren wir mit der Hochschule Neubrandenburg, fördern Stipendiaten und realisieren gemeinsame Projekte, um Quartiere und Stadtteile zu entwickeln und voranzubringen.

Wir sind seit 65 Jahren ein Teil der Stadt und verstehen uns nicht zuletzt als eine gestalterische Kraft, um Neubrandenburg auch in Zukunft zu einem lebenswerten Ort für die Menschen zu machen.