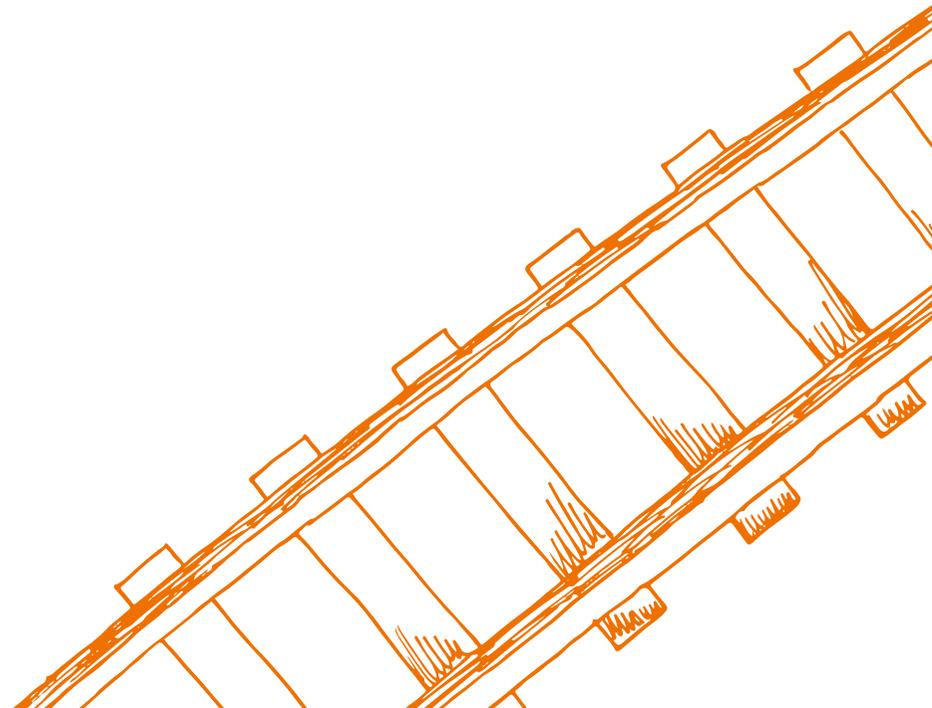
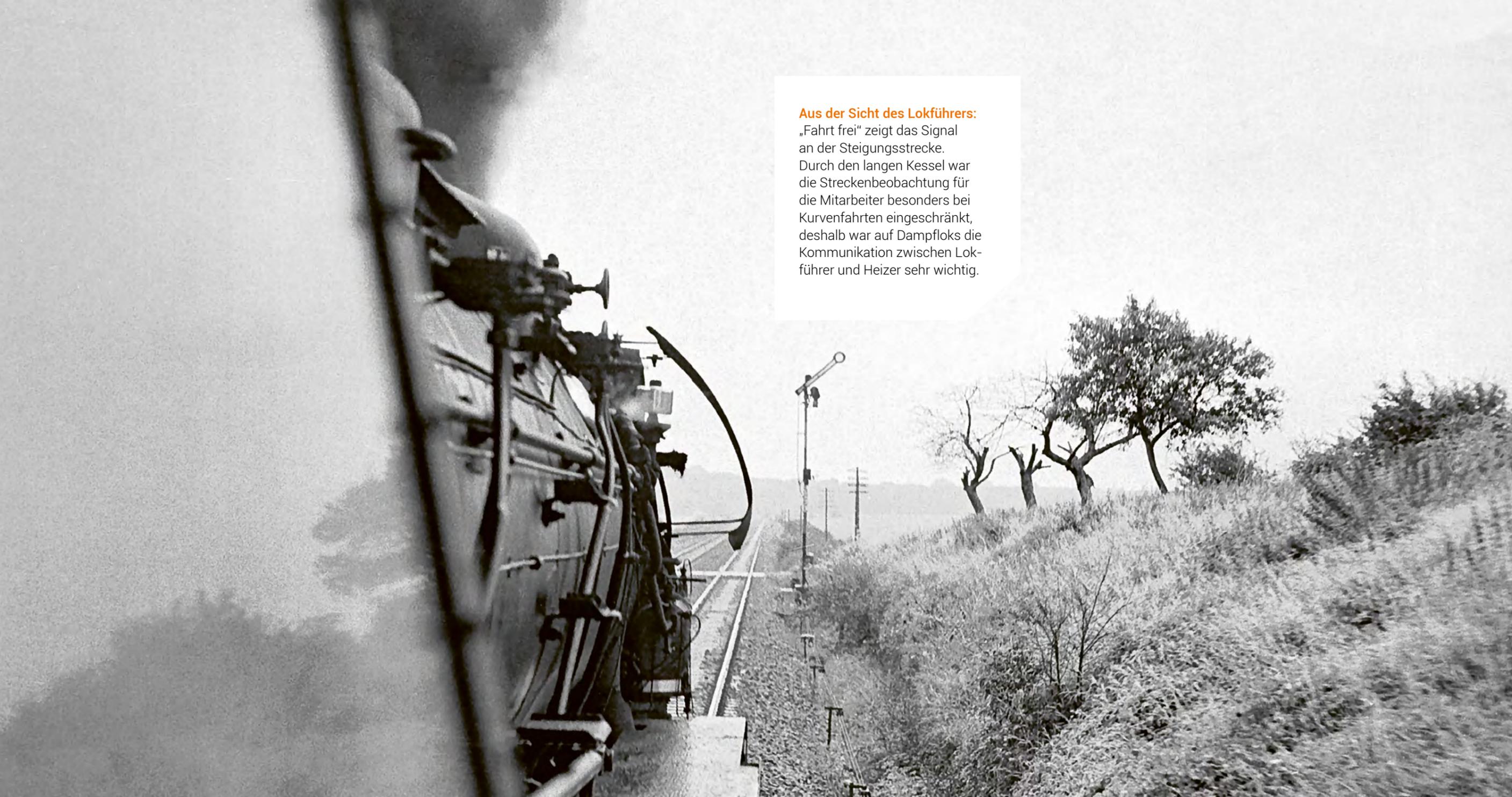


GESCHÄFTS BERICHT

2018

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG





Aus der Sicht des Lokführers:

„Fahrt frei“ zeigt das Signal an der Steigungsstrecke. Durch den langen Kessel war die Streckenbeobachtung für die Mitarbeiter besonders bei Kurvenfahrten eingeschränkt, deshalb war auf Dampfloks die Kommunikation zwischen Lokführer und Heizer sehr wichtig.



GEMEINSAM
FAHRT
AUFNEHMEN

Liebe Mitglieder der Neuwoba, sehr geehrte Damen und Herren!

„Wenn jemand eine Reise tut, so kann er was erzählen“ – das wusste schon der deutsche Dichter Matthias Claudius vor mehr als 200 Jahren. Im Grunde genommen hat sich daran nicht viel geändert, wenn auch die Art des Reisens heutzutage eine grundsätzlich andere ist. Wir kommen, wenn es sein muss, innerhalb von Stunden an Orte, an die wir vor 200 Jahren gar nicht oder nur über eine sehr strapaziöse und langwierige Reise gelangt wären. Rollte die erste Eisenbahn Anfang des 19. Jahrhunderts noch gemütlich durch die Lande, fliegt die japanische Magnetschwebbahn Maglev heute mit bis zu 600 Kilometern pro Stunde schon beinahe mehr, als dass sie fährt.

Doch ist es nicht viel wichtiger zu wissen, was uns antreibt? Fast jeder kennt das Fernweh, die Sehnsucht nach fremden Ländern und Kulturen. Und viele kennen auch das Heimweh, das sich einstellt, wenn man am Ziel seiner Reise angelangt ist. Jeder Mensch unternimmt im Laufe seines Lebens Reisen, manche kurz, manche lang. Wir treffen Menschen, die mit uns reisen, im eigentlichen wie im übertragenen Sinne. Wir lernen von anderen und erweitern buchstäblich unseren Horizont. Und wir freuen uns auf unser Zuhause, wenn die Heimat wieder in Sichtweite kommt.

Zuhause – das ist unsere Mission, das treibt uns als Wohnungsbaugenossenschaft an. Wir möchten allen unseren Mitgliedern ein Zuhause bieten. Eines, in das man nach einer Reise, sei sie kurz oder lang, gern zurückkommt. Eines, das gemütlich ist, in dem man sich aufgehoben fühlt und sicher. Und eines, das für jede Lebenslage passend ist. Von der Kindheit bis zum reifen Alter. Ein Spagat, der nicht immer einfach zu bewältigen ist.

Lassen Sie sich mit diesem Geschäftsbericht auf eine kleine Entdeckungsreise durch das genossenschaftliche Leben der Neuwoba im zurückliegenden Jahr entführen. Entdecken Sie an vielen Stationen, was es ausmacht, einer langen genossenschaftlichen Tradition zu folgen und deren Grundsätze in die heutige Zeit zu übertragen. Der Wohnungsmarkt steht zurzeit vielerorts – besonders in den Städten – unter Druck. Wir müssen sicherstellen, dass Wohnraum für unsere Mitglieder auch künftig bezahlbar bleibt.

Als Genossenschaft sind wir hier besonders in der Pflicht. Im Unterschied zu anderen Unternehmen sind wir nicht der Gewinnmaximierung, sondern in erster Linie dem Wohl unserer Mitglieder verpflichtet. Der soziale Gedanke und die Förderung

der Mitglieder spielen eine maßgebliche Rolle in unserem Handeln. Ebenso die gegenseitige Unterstützung. Doch wie meistert man diesen hohen Anspruch in einer durchökonomisierten Welt? Werfen wir in diesem Zusammenhang einen Blick auf eines unserer jüngsten und anspruchsvollsten Bauprojekte mitten in Neubrandenburg. Mit dem Neubau zweier Mehrfamilienhäuser Am Anger 22/24 entstehen derzeit insgesamt 18 Wohnungen für unsere Mitglieder. Das Besondere dabei: Die Gebäude werden im Rahmen des Programms „Wohnungsbau Sozial“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern gefördert. 2,5 Millionen Euro haben wir in die barrierefreien und energieeffizienten Gebäude investiert, wovon 800.000 Euro als Fördermittel durch das Landesministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung beigesteuert wurden. Erstmals wurden in einem Neubau der Neuwoba in größerem Umfang Smart-Home-Elemente implementiert.

Doch das ist in diesem Jahr nicht das einzige Bauprojekt der Genossenschaft. Weitere neun Wohnungen entstanden in der Karl-Wendt-Straße, wo wir im Zuge der Digitalisierung unserer Serviceangebote die erste digitale Haustafel installiert haben. Und nach wie vor ist die Modernisierung

unserer Bestände eine große Herausforderung – nicht zuletzt im Lichte stetig steigender Baukosten – und eine lange Reise, auf der wir jedes Jahr neue Stationen passieren. In diesem Jahr konnten wir im Rahmen unseres Hochhausprogramms mit der Modernisierung unserer Hochhäuser in der Kirschenallee fortfahren, zahlreiche Häuser mit zusätzlichen Aufzügen ausstatten – so in der Fischerstraße 2 und in der Semmelweisstraße 33–39 – und nicht zuletzt eine weitere ambulant betreute Wohngemeinschaft in der Gebrüder-Boll-Straße einweihen. Ein großes Dankeschön sei an dieser Stelle an unsere Mitglieder gerichtet, die mit Verständnis und Mithilfe unsere Bauprojekte begleiten und auch die manchmal unangenehmen Begleiterscheinungen des Bauens tapfer ertragen.

All das ist möglich, weil wir eine starke Gemeinschaft sind, die auf demokratischen Grundsätzen fußt. Wir können diese Reise nicht allein bewältigen, wir brauchen Menschen, die uns unterstützen. Deshalb haben die Neuwoba-Mitglieder ein vielfältiges Mitspracherecht und können die Grundsätze unseres Tuns beeinflussen. Die vielfältigen Formen ehrenamtlichen Wirkens innerhalb der Genossenschaft machen uns erst stark. Wir möchten uns deshalb herzlich bei unseren Mitgliedern, bei den

ehrenamtlichen Unterstützern und unzähligen externen Partnern, die uns bei vielen Projekten begleitet und bestärkt haben, bedanken. Ein großer Dank gilt ebenso den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung mit ihren Vertreterinnen und Vertretern, die uns stets hilfreich zur Seite standen. Und nicht zuletzt gilt der Dank unseren Mitarbeitern, die im täglichen Kontakt mit unseren Mitgliedern die Prinzipien unserer Genossenschaft mit Leben füllen und mit Verantwortung und Leidenschaft wahrnehmen.

Niemand weiß, was die Zukunft bringt. Aber auf dem Weg dorthin können wir uns alle einbringen. Jeder an seinem Platz, jeder auf seine Weise.

In diesem Sinne
Herzlichst
Der Vorstand

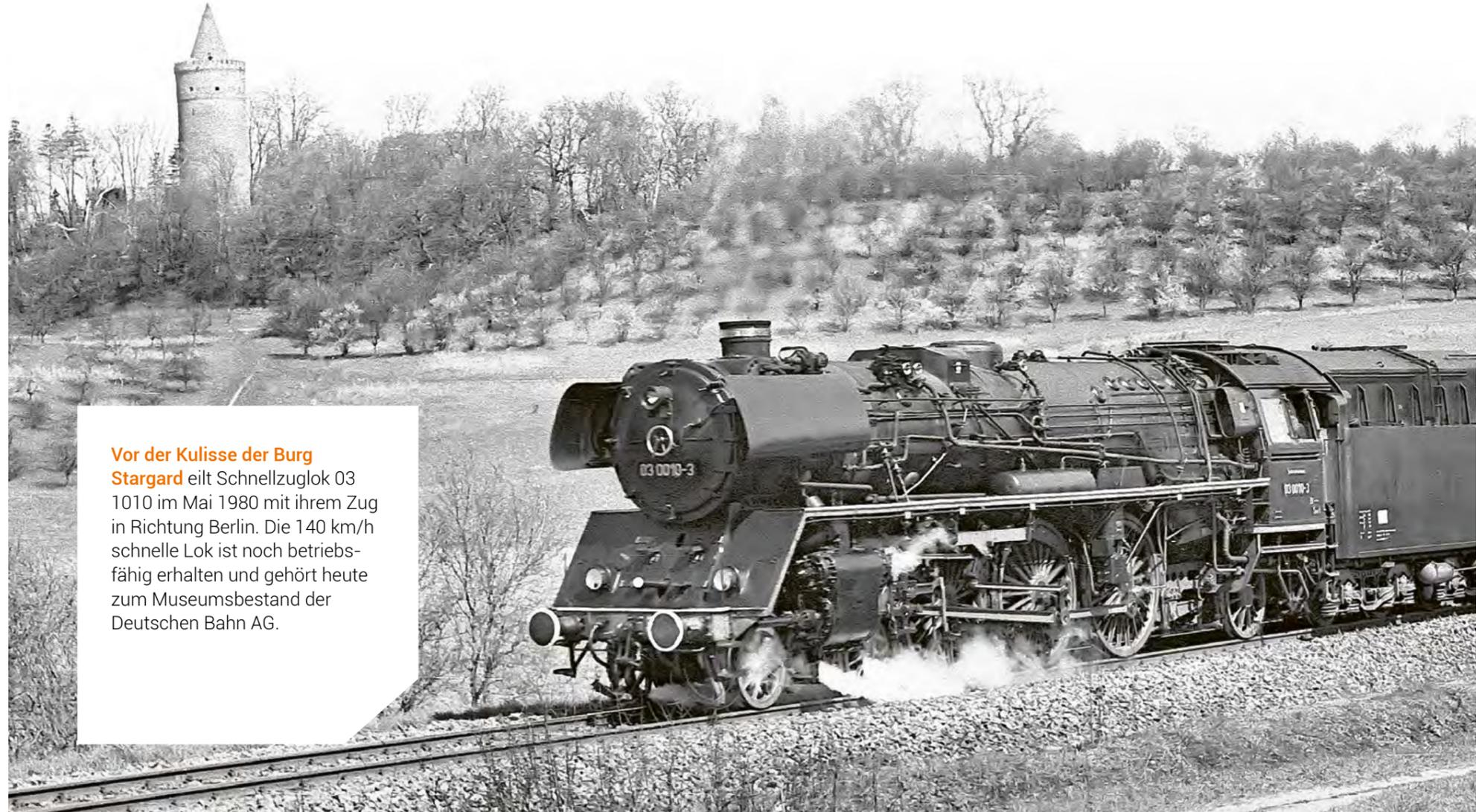


René Gansewig



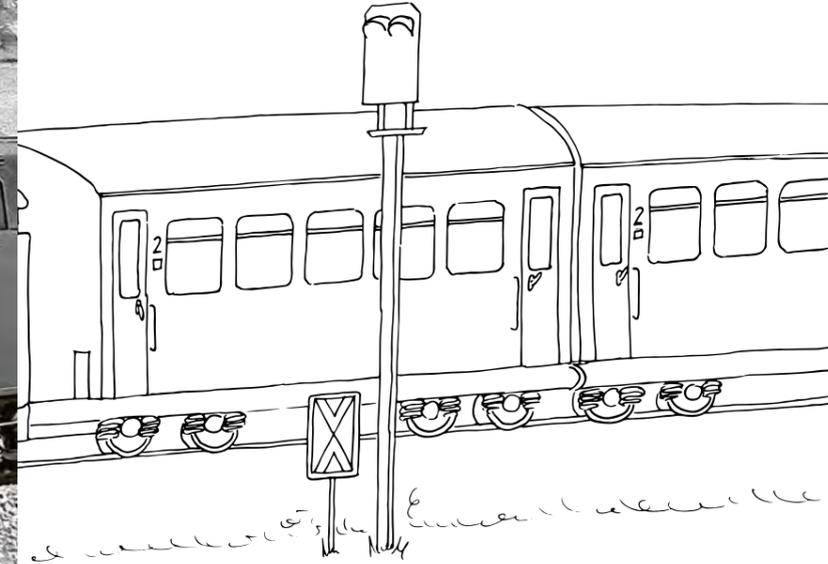
Heike Kobarg

» WENN JEMAND
EINE REISE TUT,
SO KANN ER WAS
ERZÄHLEN. «



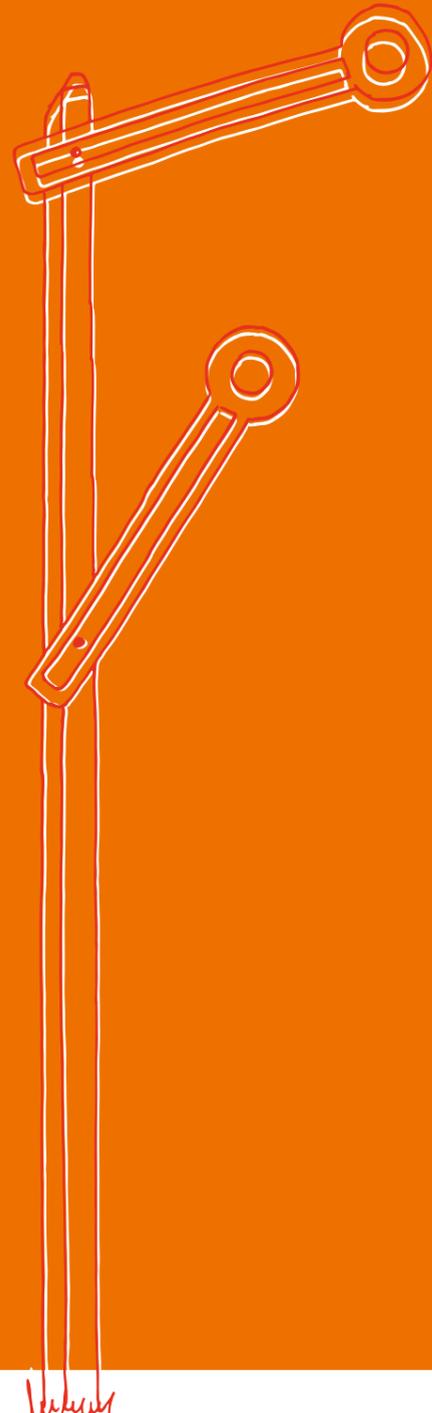
Vor der Kulisse der Burg Stargard eilt Schnellzuglok 03 1010 im Mai 1980 mit ihrem Zug in Richtung Berlin. Die 140 km/h schnelle Lok ist noch betriebsfähig erhalten und gehört heute zum Museumsbestand der Deutschen Bahn AG.

INHALT



	1	Wirtschaftliches Umfeld » 08
2	Die Neuwoba-Unternehmensgruppe » 14	3
	4	Wohnungsverwaltung » 22
	Vertrieb » 34	
5	Nachhaltigkeit – Strategie und Ziele » 38	6
		Personalentwicklung » 44
	7	
	Soziales Management » 48	

WIRTSCHAFT LICHES UMFELD



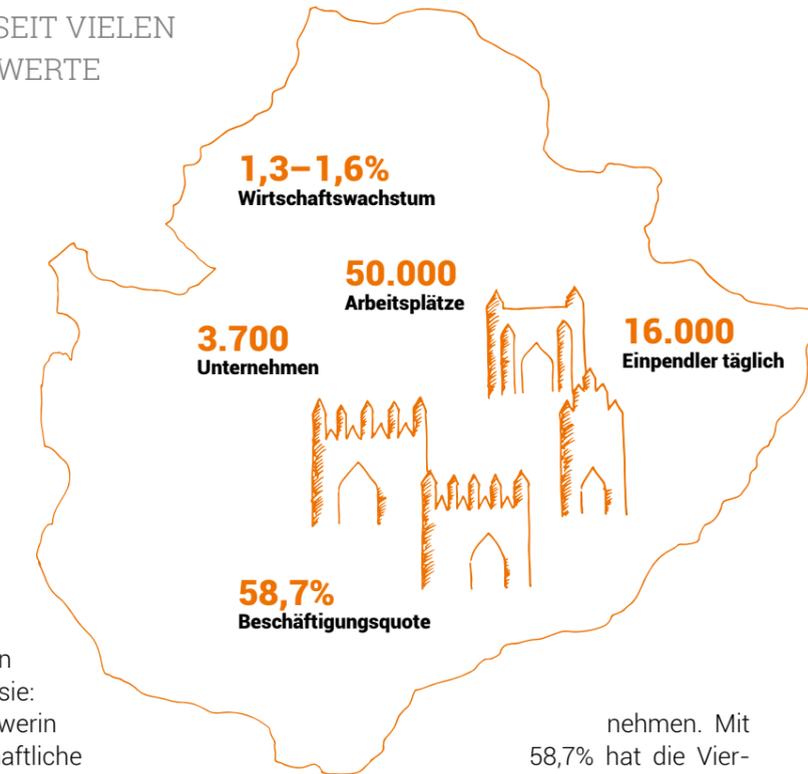
Die Neuwoba ist eine Genossenschaft, sie ist aber auch ein Unternehmen. Als solches ist sie Teil der Gesamtwirtschaft und muss wie andere Unternehmen auf Marktentwicklungen reagieren. Aus diesem Grund beobachten wir die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Bund und Land ebenso aufmerksam wie wir regionale Tendenzen registrieren. Schließlich hängt davon oft auch der wirtschaftliche Erfolg der Genossenschaft ab.

Besonders die Preisentwicklung im Baugewerbe, auf dem Energiesektor oder die Steuerlast sind für uns erhebliche Kostenfaktoren, die wir sorgfältig beobachten müssen und auf die wir entsprechend zu reagieren haben. Ebenso entscheidend sind die steigenden Grundstückspreise, die das Bauen erheblich verteuern. Schließlich haben wir die Verpflichtung, unseren Mitgliedern bezahlbaren und modernen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

» NEUBRANDENBURG HAT SEIT VIELEN JAHREN EINE BEMERKENSWERTE WIRTSCHAFTSKRAFT. «

Die Wirtschaft in Deutschland ist 2018, wie in den Vorjahren auch, erneut gewachsen und auch in Mecklenburg-Vorpommern floriert sie: Das Wirtschaftsministerium in Schwerin schätzt ein, dass das gesamtwirtschaftliche Wachstum in MV preisbereinigt um etwa 1,3 bis 1,6 Prozent gewachsen sein wird. Diese Entwicklung dürfte sich im Jahr 2019 fortsetzen. Gerechnet wird mit einem weiterhin stabilen Wirtschaftswachstum um die 1,6 Prozent im Jahr 2019, heißt es aus dem Wirtschaftsministerium.

Neubrandenburg als drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern hat seit vielen Jahren eine bemerkenswerte Wirtschaftskraft. Die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bietet fast 50.000 Arbeitsplätze in rund 3.700 Unter-



nehmen. Mit 58,7% hat die Viertel-Tore-Stadt im Jahr 2018 die höchste Beschäftigungsquote, höher als beispielsweise Rostock, Stralsund oder Wismar. Täglich pendeln rund 16.000 Menschen in die Stadt, um hier zu arbeiten. Die Kaufkraft der Bevölkerung lag mit 20.161 Euro im Jahre 2018 über dem Durchschnitt des Landes. Auch beim Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner, bei der Arbeitsplatzdichte und den Pro-Kopf-Steuereinnahmen nimmt die Viertel-Tore-Stadt eine führende Position unter den großen und mittleren Städten im Osten Deutsch-



» VOR ALLEM ÄLTERE MENSCHEN ZIEHEN VERMEHRT IN DEN STÄDTISCHEN RAUM. «

lands ein. Als das Industrie- und Dienstleistungszentrum im östlichen Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt geprägt durch Unternehmen der Fahrzeugzulieferindustrie, der Gesundheitswirtschaft, der Bau- und Baustoffindustrie, durch die Hochschule, aber auch durch technologieorientierte Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche sowie der Geoinformatik. Viele dieser Unternehmen sind global tätig, teilweise sogar führend im Weltmarkt, und tragen zur Exportstärke der deutschen Wirtschaft bei.

Als Handels-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum versorgt Neubrandenburg eine Region mit rund 400.000 Menschen. Die Funktion zu erhalten und zu stärken ist eine der zentralen Aufgaben der Stadtverwaltung. Die zunehmende Attraktivität Neubrandenburgs als infrastrukturell gut ausgestatteter Wohn-, Arbeits- und Lebensort hat natürlich auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Vor allem ältere Menschen ziehen vermehrt in den städtischen Raum, wo sie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Kultur und nicht zuletzt die Gemeinschaft mit ihresgleichen suchen und finden. Die Stadt handelt entsprechend und arbeitet eng mit den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zusammen, um den steigenden Bedarf zu decken.

Neue Baugebiete werden mit Hochdruck erschlossen, Lücken bebaut und alte Gebäude saniert. Allein 2018 wurden in Neubrandenburg 245 Wohnungen neu gebaut. Da immer mehr Singles Wohnungen suchen, hat sich auch die Nachfrage nach Ein- und Zweiraumwohnungen in den vergangenen Jahren verstärkt.

Knapp jeder vierte Neubrandenburger lebt heute in einer Wohnung der Neuwoba. Seit ihrer Gründung 1954 ist die Genossenschaft mit der Stadt verbunden und agiert seit Jahrzehnten erfolgreich vor Ort im Sinne ihrer Mitglieder. Sie ist nicht zuletzt auch eine gestalterische Kraft in der Stadt und prägt das Ortsbild entscheidend mit. Nach dem Zusammenbruch der DDR und der erfolgreichen Überführung der Genossenschaft in die Marktwirtschaft hat die Neuwoba jährlich viele Millionen Euro in die Sanierung, Modernisierung und zum Teil in den Rückbau des Wohnungsbestandes, aber auch in den Neubau moderner Wohnungen sowie in die Entwicklung der dazugehörigen Infrastruktur in der Viertel-Stadt investiert. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen, auch 2018 hat unser Unternehmen allein über das Hochhausprogramm viele Millionen Euro im Bestand verbaut und wird dies auch 2019 fortführen. So ist im kommenden Jahr

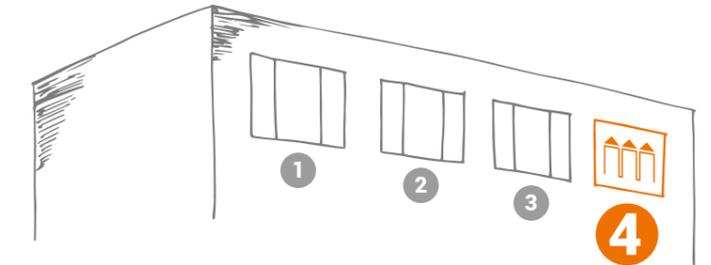
die komplexe Modernisierung des Hochhauses „Am Utkiek“ geplant.

Wie bei jeder Reise, so braucht man auch im Leben feste Ziele, um anzukommen. Daher haben wir auch 2018 darauf hingearbeitet, noch besser zu werden. Das Ergebnis dieser Anstrengungen ist ein gutes wirtschaftliches Ergebnis. Übergeordneten Zielen widmen wir uns, wenn man so will, seit unserem Bestehen: Die Mitglieder mit bezahlbarem, modernem und komfortablem Wohnraum zu versorgen. Einem Wohnraum, der für jede Lebenslage und für jedes Lebensalter passt. Was so einfach formuliert ist, stellt immer höhere Ansprüche an die Genossenschaft. In gleichem Maße, wie sich die Bedürfnisse und Wünsche der Menschen differenzieren, sind wir gefordert, passende Lösungen zu finden. Zwischen Citywohnung, den vier Wänden im Grünen, preisorientierten Bleiben und maximalem Wohnkomfort ist noch viel Platz für individuelle Vorstellungen von der Traumwohnung. Der eine träumt von einer Wohnung in der Innenstadt, die für den anderen nicht infrage kommt, weil ihm die City zu hektisch ist. Zum Glück gibt es jedoch Komfort, den kaum jemand ablehnt: moderne Wohnungen, Balkone, die Anbindung ans Breitbandnetz oder ein freundlich gestaltetes Wohnumfeld.

» KNAPP JEDER VIERTE NEUBRANDENBURGER LEBT HEUTE IN EINER WOHNUNG DER NEUWOBA. «

Die Endlichkeit fossiler Rohstoffe und der Klimawandel sind auch bei der Neuwoba wichtige Themen. Waren zur Gründung der Genossenschaft im Jahr 1954 Dampflokomotiven noch ebenso selbstverständlich wie mit Braunkohle beheizte Öfen, ist beides heutzutage aus vielfältigen Erwägungen heraus undenkbar. Die Suche nach regenerativen Alternativen ist in vollem Gange. Um alternative Heizenergie zu gewinnen, arbeitet unser Unternehmen seit längerem intensiv am Thema Tiefengeothermie. 1.700 Wohneinheiten der Neuwoba im Reitbahn- und Vogelviertel sollen in naher Zukunft mit Erdwärme beheizt werden. Bis das System an den Start gehen kann, wird allerdings noch Zeit ins Land gehen. Da das Ganze Pioniercharakter hat, sind sowohl die Planungen als auch die Genehmigungen anspruchsvoll. Viele Partner, Spezialfirmen und Behörden sind involviert.

Allein in diesem Geschäftsjahr haben wir insgesamt 17,2 Millionen Euro in den Bestand sowie in den Neubau von Wohnhäusern investiert. Unsere Wohnungen bestmöglich zu bewirtschaften und zu verwalten bedeutet, diese attraktiv zu halten, sie den gesellschaftlichen Anforderungen und den Be-



dürfnissen unserer Mitglieder entsprechend auszurichten. Zwar werden wieder mehr Kinder geboren, aber dennoch steigt das Alter der Menschen allgemein und damit auch das unserer Mitglieder. Abzuschätzen, wie die demografische Entwicklung sich fortsetzt und welche Erfordernisse sich daraus für unsere Genossenschaft ergeben, ist eine große Herausforderung. Darüber hinaus rücken andere Vorgaben immer stärker in den Fokus: die Energiewende, der Klimawandel, die zunehmende Vernetzung der Dinge. Eine weitere Herausforderung ist die kurz-, mittel- oder langfristige Aufnahme von Geflüchteten und deren Integration in unsere Gesellschaft. So eine Entwicklung geht immer auch mit Spannungen einher, die wir bestmöglich zu lösen versuchen. Hier gilt es, mit Augenmaß und Sensibilität zu agieren. Dass uns dies gelingt, wird uns allenthalben bestätigt und ermutigt uns, unseren Weg weiterhin so zu beschreiten.

Ohne unsere vielen Partner – und nicht zuletzt unsere ehrenamtlichen Helfer und Unterstützer – wäre unsere Arbeit so nicht möglich. Wir pflegen



Ein alltägliches Bild in den Jahren 1884 bis 1994 in Neubrandenburg – der Personenzug nach Friedland wartet auf den Abfahrtauftrag. Bespannt ist der Zug hier im Mai 1984 mit einer Diesellok der Baureihe 112, von der zu DDR-Zeiten über 1.000 Stück produziert wurden.

eine Vielzahl an Kooperationen und erhalten dadurch auch Einblicke, die unser Denken und Handeln bereichern. Es hat noch nie geschadet, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen. Das bringen wir bereits unseren Auszubildenden näher. So haben wir den seit zwei Jahren laufenden Azubi-Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen fortgesetzt. Die Resultate waren ermutigend, so dass wir derartige Kooperationen auch künftig befürworten.

Eine weitere Kooperation existiert mit der Hochschule Neubrandenburg, mit der wir zum Beispiel im Projekt Stadtteilbüro in der Oststadt zusammenarbeiten. Was wir aus unserer gemeinsamen Arbeit an Erfahrungen gewonnen oder an Anregungen erhalten haben, tat der Entwick-

» IN DIESEM GESCHÄFTS-
JAHR HABEN WIR
17,2 MILLIONEN EURO
IN DEN BESTAND SOWIE
IN DEN NEUBAU
INVESTIERT. «

lung des Stadtteils und unseren Genossenschaftsmitgliedern gut. Bei der Vergabe von Aufträgen setzen wir in erster Linie auf lokale und regionale Unternehmen, um die Wertschöpfung vor Ort zu fördern, Arbeitsplätze in einer insgesamt strukturschwachen Region zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung zu verbessern.

Wir sind als Genossenschaft nicht nur ein Teil der Wirtschaft, sondern immer auch ein Teil der Gesellschaft. Und als solcher haben wir Verantwortung für unsere Partner und Mitglieder ebenso wie für die Region. Dieser Verantwortung werden wir uns mit ganzer Kraft auch in Zukunft stellen.

DIE NEUWOBA UNTERNEHMENS GRUPPE



Gewiss, man kann auch mit einer alten Dampflok von A nach B kommen. Aber wer möchte das schon? Wer würde nicht lieber einen leisen, komfortablen, klimatisierten und schnellen Zug wählen, wenn er die Wahl hätte? Vermutlich die Mehrheit. Deshalb können auch wir als Neuwoba-Unternehmensgruppe uns nicht auf unseren Erfolgen von gestern und vorgestern ausruhen, sondern müssen uns professionell und agil den Herausforderungen stellen, die der Wohnungsmarkt heute und in Zukunft mit sich bringt. Dafür sind wir mit unseren Tochterunternehmen bestens aufgestellt, so sind wir mehr als nur ein Vermieter.

» NEUBRANDENBURG IST EIN
ATTRAKTIVER WOHNSTANDORT.
IMMER MEHR MENSCHEN
SUCHEN EINE WOHNUNG IN
DER VIER-TORE-STADT. «



Neubrandenburg ist ein attraktiver Wohnstandort. Das Stadtbild hat sich in den zurückliegenden Jahren verschönert, umfangreiche Baumaßnahmen trugen zu einer Verbesserung der Infrastruktur bei. Die Stadt bietet ihren Bewohnern eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, ein buntes Kulturprogramm und breite Vielfalt an Einkaufsangeboten. Immer mehr Menschen suchen eine Wohnung in der Vier-Tore-Stadt, hier sind wir als Neuwoba gefragt, das Bedürfnis zu befriedigen und darüber hinaus eine lebendige Form der Teilhabe unter unseren Mitgliedern zu gewährleisten. Was vielleicht banal klingt, gewinnt im Lichte mancher Entwicklungen in unserer Gesellschaft immer mehr an Bedeutung. Zum einen gibt es gerade in den Städten immer mehr Menschen – sowohl jüngere als auch ältere – die allein leben. Das hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, denn immer mehr Ein- und Zweiraumwohnungen werden nachgefragt. Und es hat Auswirkungen auf das Zusammenleben, auf die Gemeinschaft. Wir schaffen

Angebote, um Menschen zusammenzubringen und die Kommunikation zu fördern. Zum Beispiel mit unseren WEAtreffs oder den Mitgliederfesten.

Die Neuwoba-Unternehmensgruppe hat auch im Jahr 2018 in ihren verschiedenen Geschäftsfeldern dafür gesorgt, dass sich die Mitglieder der Genossenschaft unter dem Dach der Neuwoba stets zuhause fühlen können. Und erneut haben wir unter Beweis gestellt, dass wirtschaftliche Erfolge auch dann möglich sind, wenn man nicht nach den Regeln von Shareholder Value arbeitet, sondern sich in seiner Unternehmenspolitik nach den Bedürfnissen der Neuwoba-Mitglieder ausrichtet.

Unser Verbund – die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH und IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH sowie die SODIEN Soziale Dienste GmbH – hat

» DIE WEA-SERVICE-HOTLINE IST
24 STUNDEN ERREICHBAR. «



2018 ein positives Gesamtergebnis erwirtschaftet. Rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen täglich dafür, dass alle betrieblichen Vorgänge reibungslos vonstattengehen.

Dabei hat sich wiederholt erwiesen, dass die unter dem Neuwoba-Dach agierenden Tochtergesellschaften effizient im Sinne unserer Genossenschaftsidee arbeiten. Die enge Verzahnung der Geschäftsfelder bewirkt nicht nur einen besseren Einblick in die Gesamtsituation, sie erleichtert auch das schnelle und flexible Agieren und Reagieren. Die Implanbau kennt den Immobilienbestand der Neuwoba genau und weiß um die Erfordernisse im Zusammenhang mit der Modernisierung. Sind handwerkliche Dienstleistungen gefragt, ist das Team der Gimpex zur Stelle. Deren zwangsläufig enger Kontakt zu unseren Mitgliedern bringt es mit sich, dass Anregungen, Kritik und Probleme schnell an die richtige Stelle gelangen und gelöst werden können. Zum Beispiel durch die Sodien, die das soziale Kompetenzzentrum der Genossenschaft ist. Mit ihrer Hilfe gelingt es uns, die Vision des le-

benslangen Wohnens in den eigenen vier Wänden umzusetzen, selbst wenn dies aufgrund gesundheitlicher oder altersbedingter Probleme eigentlich nicht mehr möglich ist. Auch in anderen schwierigen Lebenslagen stehen wir unseren Mitgliedern zur Seite und unterstützen sie gemäß unserer Prämissen der Hilfe zur Selbsthilfe.

Gimpex

Ein schönes Zuhause ist für jedes Mitglied unserer Genossenschaft ein Ort, um sich wohl zu fühlen, zu entspannen, die Familie zu treffen und Kraft für den Alltag zu sammeln. Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass von der Heizungsanlage bis hin zur Elektrik auch alles funktioniert. Und sollte doch mal etwas zu reparieren sein, können sich die Mitglieder bei Störungen direkt an die Gimpex wenden und kostenlos telefonisch über die WEAHotline Hilfe holen. Innerhalb der Geschäftszeiten sind die Mitarbeiterinnen der Handwerkerdisposition direkt erreichbar und nehmen alle Schadensmeldungen

entgegen. Außerhalb der Geschäftszeit und an den Wochenenden und Feiertagen ist die Gimpex mit ihrem Havarie-Dienst Heizung/Sanitär und einem zusätzlich leitenden Mitarbeiter als Bereitschaftsdienst für die Neuwoba im Einsatz.

Für die Planung der Handwerksaufträge nutzt die Gimpex individuelle Auftragskalender für jeden einzelnen Mitarbeiter. Diese ermöglichen eine effiziente und zeitnahe Taktung der Aufträge. Vorausschauend können so jährliche Wartungsarbeiten an den technischen Hausanlagen bei jahreszeitlichen Auftragsschwankungen in den Auftragskalendern berücksichtigt werden. Neben dem Vorteil der besseren Verfügbarkeit und der einfacheren Koordination bieten die hauseigenen Handwerker der Gimpex noch einen weiteren entscheidenden Vorteil: den direkten Kontakt zum Neuwoba-Mitglied. Sie sind Ansprechpartner für die Menschen und bekommen oft aus erster Hand mit, welche Sorgen und Nöte den Mitgliedern gerade auf den Nägeln brennen. So gelangen die Probleme in die richtigen Bahnen und können schnell gelöst wer-



Dieselloks sind vielseitig einsetzbar. Ob für die Beförderung von Güterzügen, Personenzügen oder im Rangierbetrieb – überall findet man dieselhydraulische oder dieselektrische Loks. Sie sind vor allem für den Einsatz auf Strecken ohne Fahrleitung unerlässlich. Eine V100 kämpft sich bei untergehender Sonne mit einem Güterzug den Berg hinauf.

» RUND **200** MITARBEITERINNEN UND
MITARBEITER ARBEITEN EFFIZIENT IM
SINNE UNSERER GENOSSENSCHAFTSIDEE «



den. Ein wichtiger Baustein für ein Gefühl des Geborgenseins in den eigenen vier Wänden. Nicht zuletzt, weil den Gimpex-Mitarbeitern überdies die vertrauensvolle Aufgabe zuteilwird, als Hauswarte in den Quartieren für die Ordnung und Sicherheit zu sorgen. Darüber hinaus ist die Gimpex mit der Pflege der Grünflächen für ein sauberes und ansprechendes Umfeld verantwortlich und erledigt in der kalten Jahreszeit den Winterdienst zuverlässig.

Werden Gäste beherbergt, kümmern sich die Mitarbeiter der Gimpex um die Vermietung der Neuwoba-Gästewohnungen in Neubrandenburg. Die Gästewohnungen dienen in erster Linie den Genossenschaftsmitgliedern in direkter Nähe ihrer Wohnungen, um Besuch, egal ob Kindern, Verwandten oder Freunden, eine Unterkunft für die Übernachtung anzubieten. Zusätzlich werden die Wohnungen als Ausweichquartiere für Mitglieder, bei denen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, bereitgestellt.

„Alles aus einer Hand“ gilt ebenfalls für die Ausbildung des Fachkräftenachwuchses der Neuwoba. Auch hier vertrauen wir auf die Gimpex, bei der das Ausbildungszentrum der Genossenschaft

angesiedelt ist. Die Neuwoba bildet für den eigenen Bedarf folgende Berufe aus: Immobilienkauffrau/-kaufmann, Bürokauffrau/-kaufmann und auch Fachinformatiker/in für Systemintegration. Im Gegensatz zu anderen Unternehmen ist es uns gelungen, ausreichend qualifizierte und vor allem engagierte Bewerber für die Lehre zu finden. Die Auszubildenden lernen bei uns in einem dynamischen Umfeld, durchlaufen alle Fachbereiche in der Unternehmensgruppe und haben die Gelegenheit, sich bei anderen Unternehmen aus der Wohnungsbranche umzuschauen.

Implabau

Wenn etwas gebaut wird bei der Neuwoba, ist die Implabau erster Ansprechpartner. Ob nun Modernisierung, Sanierung, Instandsetzung oder Neubau – bei der Genossenschaft gehört Bauen zum Programm, und darauf ist die Implabau als deren hundertprozentige Tochtergesellschaft spezialisiert. Wohnungsbau ist ein komplexes Thema. Daher ist es wichtig, Fachleute zu beschäftigen, die mit der nötigen Kompetenz für alle Themen von A wie Antragsstellung bis Z wie Zement ausgestattet sind.

Und weil wir die Experten im Haus haben, können wir in gewisser Weise entkoppelt arbeiten und sind in diesem Bereich unabhängig von externen Firmen, was sich angesichts der angespannten Lage auf dem Bausektor als eine Entscheidung mit Weitsicht herausgestellt hat. Wir bauen für unsere Mitglieder und sind angehalten, auf der einen Seite energiesparend und nachhaltig zu bauen, auf der anderen Seite die Bedürfnisse unserer Mitglieder nach einem komfortablen Zuhause nicht aus den Augen zu verlieren.

Angefangen bei Anträgen – unter anderem auch für Fördermittel – Genehmigungen und Vorbe-

reitungen über die fachgerechte Planung bis hin zu Ausschreibungen und der Betreuung der Bauausführung sind die Implabau-Experten ständige Begleiter des Bauprozesses. Die bautechnische Vorbereitung von Baumaßnahmen hat ganz wesentlichen Einfluss auf die „Praxistauglichkeit“ und Nachhaltigkeit von ausgewählten Materialien und die Art der Bauausführung. Die Implabau ist dabei unser zuverlässiger Partner, der langfristige Erfahrungen und Detailkenntnis über die bautechnischen Besonderheiten des Wohnungsbestandes der Neuwoba besitzt und so optimierte Lösungen unter Beachtung einer nachhaltigen Nutzung erreicht. Durch die Einbindung der Implabau in die strategischen Planungsprozesse der Neuwoba werden alle Baumaßnahmen nicht nur als Einzelprojekte betrachtet, sondern gezielt auf eine ganzheitliche sowie portfoliooptimierte Bestandsentwicklung ausgerichtet.

Nicht zuletzt sind die Mitarbeiter der Implabau an Baubegehungen und Modernisierungs-Informationsversammlungen beteiligt und haben so einen unmittelbaren Kontakt zu den Mitgliedern der Genossenschaft. Das Bauen unter bewohnten Bedingungen stellt bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen zusätzlich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauabläufe. Mit der Einrichtung von Baubüros und der Durchführung von „Halbzeit-Mieterversammlungen“ sollen die Belange der Mitglieder bei den durchzuführenden Baumaßnahmen Berücksichtigung finden.

Sodien

Niemand möchte es so recht zugeben, aber wir werden alle irgendwann älter. Dann fällt das Treppesteigen in den 5. und 6. Stock nicht mehr so leicht. Dann wird der Einkauf auf einmal so schwer. Und es tut mal hier weh, und dann mal da. Und plötzlich schwebt der Begriff „Altersheim“ wie ein Damoklesschwert im Raum. Das wollen die wenigsten Menschen, und wir wollen es für unsere Mitglieder, soweit es möglich ist, vermeiden. In diesem Bewusstsein haben wir 2015 unsere Tochterfirma, die SODIEN Soziale Dienste GmbH gegründet. Sie ist das soziale Herz der Genossenschaft und kann mit ihren vielfältigen Servicedienstleistungen dafür sorgen, dass der Traum vom lebenslangen Wohnen in den eigenen vier Wänden kein Traum bleiben muss. Auch der Gesetzgeber ist in diesem Sinne initiativ gewor-

den und hat die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die häusliche Pflege ebenso gestärkt wird wie die Entwicklung neuer Wohnformen.

Wir können sowohl häusliche Alten- und Krankenpflege als auch fachgerechte Beratung, Betreuung und Versorgung unserer älteren Mitglieder gewährleisten. Zusätzliche individuelle Wohnformen mit Betreuungs-, Pflege-, Dienstleistungs- und Serviceangeboten stärken die bewährten genossenschaftlichen Prinzipien. Dafür haben wir beispielsweise die ambulant betreuten Wohngemeinschaften im Ahlershaus, im Gebrüder-Boll-Haus und im Kranichhaus eingerichtet. Dass die Betreuung unserer Klienten auf höchstem Niveau erfolgt, ist unser Anspruch, den wir durch ein modernes Qualitätsmanagement sicherstellen.

» WIR SCHAFFEN ANGEBOTE,
UM MENSCHEN ZUSAMMEN-
ZUBRINGEN UND DIE KOMMU-
NIKATION ZU FÖRDERN. «



Der Inter-City-Express (ICE)

ist die schnellste Zuggattung der Deutschen Bahn. Mittlerweile ist die vierte Generation auf Deutschlands Schienennetz unterwegs. Die ICE erreichen im Fahrgastbetrieb zwischen 200 und 300 km/h. Ein großer Teil der ICE trägt Städtenamen. Seit 30.9.2003 wirbt auch der Triebzug 1102 auf seinen Fahrten für die Stadt Neubrandenburg.



Der Fachkräftemangel in dieser Branche macht auch vor der Genossenschaft nicht halt. Der stark ansteigende Bedarf an qualifizierten Pflegekräften stellt auch uns vor große Herausforderungen. Auf die wir reagieren. Zum Beispiel mit einem Programm zur Weiterqualifizierung von Alten- und Krankenpflegehelfern zur examinierten Altenpflegefachkraft bzw. von ungelernten Mitarbeitern zu Altenpflegehelfern, das wir ins Leben gerufen haben. Der Qualifizierung kommt allgemein eine steigende Bedeutung zu, werden doch die Pflege- und Betreuungssituationen immer komplexer, infolgedessen unsere Fachkräfte in steigendem Umfang „Fallverantwortung“ wahrnehmen müssen.

Das Leben ist voller Überraschungen. Nicht immer sind es nur positive. Was also tun, wenn plötzlich Hilfe vonnöten ist? Mit unserem Fallmanagement stellen wir Mitgliedern, die aufgrund körperlicher und/oder kognitiver Beeinträchtigungen Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags benötigen, ein Hilfsangebot zur Verfügung. Diese Form der Betreuung versteht sich nicht als Rundumwohlfühlpaket, sondern bietet Hilfe zur Selbsthilfe. Sie ist ein Instrument zur Gewährleistung unserer zentralen Aufgabe: der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Förderung unserer Mitglieder. Dafür haben wir eine Vielzahl an Beratungsmöglichkeiten und die notwendige Expertise, um zielgerichtet helfen zu können.

Mit dem Zuzug ausländischer Mieter und Mitglieder sind neue Anforderungen auf die Neuwoba zugekommen. Sodien unterstützt deren Betreuung durch Dolmetschertätigkeiten, Beratung und Begleitung sowie mit der Weitergabe von interkulturellen Kompetenzen innerhalb der Unternehmensgruppe. Nur so kann gesellschaftliche Integration gelingen: Weil sie gelebt wird. Ein Miteinander entsteht, wenn Menschen sich willkommen und heimisch fühlen, wenn sie an unserer Gesellschaft teilhaben. Zum Miteinander gehört, dass Menschen sich gegenseitig mit Respekt begegnen. Durch die interkulturelle Beteiligung wollen wir das genossenschaftliche Zusammenleben in den Wohngebieten fördern. So kann durchaus vorhandenes Potenzial für Beteiligung und Engagement freigelegt und mobilisiert werden.

Für unsere Mitglieder ist die Sodien Garant für ein Höchstmaß an Eigenständigkeit und Lebensqualität, für ein selbstbestimmtes und vor allem auch würdevolles Leben. So werden wir unserem Anspruch gerecht, unseren Mitgliedern in jeder Phase ihres Lebens ein Zuhause bieten zu können.

» MITHILFE DER SODIEN GELINGT ES UNS, DIE VISION DES LEBENSLANGEN WOHNENS IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN UMZUSETZEN. «

WOHNUNGS VERWALTUNG

Uns Menschen ist die Sprache gegeben worden, um miteinander zu kommunizieren. Und jeder von uns durfte sicher schon die Erfahrung machen, dass eine schlechte Kommunikation auch gute Projekte negativ beeinflussen kann. Wenn man am Bahnsteig steht und einen festen Reiseplan hat, nützt einem die „aktuelle“ Information über eine seit drei Wochen bestehende Baustelle wenig, die für Verzögerungen sorgt. Man ärgert sich und wird gegebenenfalls die Anschlusszüge verpassen. Deshalb sind wir bestrebt, mit unseren Mitgliedern so früh wie möglich und so intensiv wie nötig in Kontakt zu treten, wenn wir beispielsweise eine Baustelle planen. So bleiben wir in Kontakt, die Informationen fließen und niemand verpasst den Anschluss.

Stilleben auf dem Bahnhof.
Drei Züge warten auf ihre Fahrgäste und den Abfahrbefehl. Dann wird sich die Stille auflösen und die Bahnen treten ihre Reise an. Dass die Bahn noch längst nicht zum alten Eisen gehört, wird jedem klar, der sich über Staus auf verstopften Straßen und die Zukunft unserer Umwelt Gedanken macht.

»17 ENGAGIERTE WOHNUNGSVERWALTERINNEN UND VERWALTER SIND FÜR UNSERE MITGLIEDER IN SÄMTLICHEN BELANGEN RUND UMS WOHNEN STÄNDIGE ANSPRECHPARTNER. «



Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Vielfältige Diskussionen um gleichwertige Lebensverhältnisse, bezahlbare Mieten, die Veränderungen der rechtlichen Grundlagen und den Umgang mit den Mietern werden derzeit geführt. Als Genossenschaft haben wir da eine ganz klare Haltung: Wir stellen nicht nur beliebige Wohnungen gegen Entgelt zur Verfügung, sondern bieten unseren Mitgliedern auch im 65. Jahr unseres Bestehens ein Rundpaket Wohnen an. 17 engagierte Wohnungsverwalter sind für unsere Mitglieder in sämtlichen Belangen rund ums Wohnen ständige Ansprechpartner. Das gilt für die Erledigung der erforderlichen Instandhaltungsaufträge ebenso wie für das reibungslose Funktionieren der Grünlandpflege, von Reinigungsleistungen und auch für die Mitwirkung an der Lösung von Konflikten. Wichtig bleibt die Arbeit vor Ort, das Reden mit den Menschen. Wir müssen stets ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte unserer Mitglieder haben und vor allem auch Lösungen anbieten können, wenn mal irgendwo der Schuh drückt. Persönliche Kontakte halten wir daher nach wie vor für nicht ersetzbar.

Der Aufgabenkatalog der Wohnungsverwalterinnen und Wohnungsverwalter ist breit gefächert.

Neben kaufmännischen Themen im Bereich Mieten oder Nebenkostenzahlungen gehören ebenso Zuständigkeiten im technischen Bereich zum Tätigkeitsprofil. Das schließt sowohl Kontrollen als auch umfangreiches Wissen im Zusammenhang mit Instandsetzungen, Reparaturen, Regulierung von Versicherungsschäden oder Modernisierungen ein. Wir können nicht oft genug betonen, wie wichtig uns Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit in unseren Wohnhäusern und Wohngebieten sind. Die Wohnungsverwalter kümmern sich darum, dass sich dies in unseren Beständen widerspiegelt. Gerade wenn Außenstehende in unsere Wohnhäuser kommen, fällt ihnen auf, dass es sehr sauber und aufgeräumt aussieht. Für uns ist das eine Selbstverständlichkeit und Ausweis einer funktionierenden Verwaltung.

Wir investieren seit Jahren große Summen in unsere Wohnungsbestände, um den Mitgliedern ein Höchstmaß an bezahlbarem Wohnkomfort zu ermöglichen. Die Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind leider stets mit einem gewissen Maß an akustischer Belastung und mit Emissionen verbunden, aber wir versuchen die Störungen für die Bewohner stets so gering wie möglich zu halten. Auf Wunsch bieten wir als Service auch Aus-

weichwohnungen an. Zur Informationspolitik der Genossenschaft gehört es, dass wir rechtzeitig vor Baubeginn zu allgemeinen Informationsveranstaltungen einladen. Dort erläutern wir – zusammen mit der Implanbau – die Vorhaben und Bauabläufe, sprechen über Termine, antworten auf Fragen unserer Mitglieder und beziehen sie mit ein. Letztlich sitzen wir alle im selben Zug – um das Sprichwort einmal abzuwandeln – und deshalb ist es wichtig, auch alle „Reisenden“ rechtzeitig mitzunehmen.

Zum Beispiel haben die Mitglieder die Möglichkeit, im Vorfeld der Badsanierung aus einem Sortiment von Fliesen ihren persönlichen Favoriten zu wählen. Zum wiederholten Male haben wir nach Abschluss der Umbaumaßnahmen positive Rückkopplung mit unseren Mitgliedern gehabt, die sich trotz aller mit dem Bau zusammenhängenden Widrigkeiten rundum gut betreut gefühlt haben. Weitere Infoveranstaltungen zur Halbzeit der Baumaßnahme sollen unseren Mitgliedern und uns die Chance geben, durch ein rechtzeitiges Feedback auf Wünsche und Hinweise unmittelbar einzugehen. Eine gute Kommunikation bringt mehr Verständnis füreinander und kann viele Probleme bereits in der Entstehung vermeiden bzw. abmildern.

Doch nicht nur die Mitglieder profitieren von diesen Veranstaltungen, auch wir als Genossenschaft ziehen unsere Vorteile daraus. So erhalten wir bei solchen Veranstaltungen regelmäßig Hinweise, die wir in unseren Planungen noch berücksichtigen können. Das stärkt das vertrauensvolle Miteinander und führt zu mehr Zufriedenheit der Mitglieder. Das ist auch bei der Gestaltung der Außenanlagen zu spüren, bei der wir die Bewohner bereits seit vielen Jahren mit einbeziehen. Selbst bei kleineren Baumaßnahmen, die nicht in der Wohnung statt-

finden, nutzen wir diesen Anlass, um mit unseren Mitgliedern in Kontakt zu kommen. So haben wir das Ohr nahe an den Menschen und erfahren, was sie bewegt und wie wir ggf. mit unkomplizierten Veränderungen den Service verbessern können.

Servicelevel

Die Bewirtschaftung unserer Grundstücke schließt viele verschiedene Bereiche zwischen Grünlandpflege, Hauswartleistungen, Winterdienst und technischer Wartung beispielsweise der Aufzüge, Brandschutzanlagen und anderer ein. Dafür schließen wir mit den darauf spezialisierten Firmen entsprechende Verträge. Die Grünlandpflege wird zum größten Teil von unserer Tochterfirma Gimpex durchgeführt. Unsere Erfahrungen zeigen, dass es zur Qualitätssicherung und -verbesserung erforderlich ist, einheitliche Standards festzulegen. Das ist eine anspruchsvolle Aufgabe, da unterschiedlichste Aspekte unter einen Hut gebracht werden müssen. Daher ist die Erstellung des Qualitätshandbuchs noch nicht abgeschlossen.

Die angestrebten Qualitätsstandards auf Dauer zu etablieren, verlangt einen langen Atem. Inves-

itionen müssen langfristig die Qualität des Wohnens für unsere Mitglieder verbessern und sind kein Selbstzweck. Das Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen soll sie auf den ersten Blick als der Neuwoba zugehörig erkennbar machen. Für den ersten Eindruck gibt es schließlich keine zweite Chance. Und wenn der Besuch schon am Briefkasten abgeschreckt wird, wird er kein positives Bild bekommen. Dafür können schon vermeintliche Kleinigkeiten sorgen: Aufkleberreste, handgeschriebene Klingelschilder neben gedruckten, kurz, ein Sammelsurium, das ungepflegt wirkt. Eingangsbereiche sind schließlich die Visitenkarte des Wohnhauses und insofern sehr wichtig.

Deshalb wurde bereits im Jahr 2016 das Projekt Servicelevel ins Leben gerufen. Für die Umsetzung steht der Wohnungsverwaltung im Rahmen des jährlichen Investitionsplanes jeweils ein Budget zur Verfügung.

Elektronisches Schließsystem

Im Jahr 2017 haben wir im Rahmen der Mitgliederbefragung zahlreiche Hinweise in den verschiedensten Bereichen, objekt konkret von unseren



Der InterConnex durchfährt den Bahnhof Kratzeburg. Der Zug fuhr täglich zwischen Rostock und Leipzig. Betrieben wurde er von der Ostmecklenburgischen Eisenbahn (OME) mit Sitz in Neubrandenburg. Am 13. Dezember 2014 verkehrte dieser Zug letztmalig.

Mitgliedern erhalten. Das Thema Sicherheit spielte dabei eine große Rolle. Insoweit haben wir im Jahr 2018 ein Pilotobjekt mit dem elektronischen Zugangssystem „Paco“ in den Gemeinschaftsbereichen ausgestattet. Den Mitgliedern stehen elektronische Transponder zur Verfügung, mit denen sie Zugang zur jeweiligen Hauseingangstür, zu den Hoftüren sowie den jeweils benutzten Müllplätzen, Abstellräumen und Gemeinschaftsbereichen im Keller haben. Die Akzeptanz bei den Mietern ist sehr groß. Soweit ein Clip verloren geht, kann er deaktiviert werden, so dass kein Sicherheitsrisiko besteht. Ein weiteres Pilotobjekt, ein Hochhaus in der Kirschenallee, wurde in diesem Geschäftsjahr für das System vorbereitet. Die Umsetzung erfolgt im Jahr 2019. Weitere Neubau-Pilotobjekte, die im Rahmen des Programms „Wohnungsbau Sozial“ errichtet und 2019 fertiggestellt werden, erhalten ebenfalls dieses elektronische Schließsystem für die Gemeinschaftsbereiche.

Digitale Haustafel

Es ist ein großer personeller Aufwand, die herkömmlichen Schaukästen in den Hausfluren ständig mit aktuellen Aushängen strukturiert, at-

traktiv und informativ zu gestalten. Daher haben wir uns entschlossen, in fünf Wohnhäusern, darunter ein Hochhaus, erstmals digitale Haustafeln zu testen. Die dargestellten Inhalte können zentral sowie objektweise eingestellt werden. Das spart nicht nur Papier, Zeit und Arbeit, die Mitglieder können nun auch schneller und besser informiert werden. Alle wichtigen Informationen, wie aktuelle Aushänge und Mitteilungen der Wohnungsverwaltung, Kontaktinformationen und sogar Wettermeldungen sind auf einen Blick verfügbar.

Fremdverwaltung

Es ist für uns ein besonderes Zeichen des Vertrauens, wenn Eigentümer uns beauftragen, ihre Immobilien für sie zu verwalten und sich langfristige Vertragsverhältnisse ergeben. Seit 28 Jahren kümmern wir uns in verschiedenen Varianten um das Eigentum Dritter und sind darüber hinaus für die Geschäftsbesorgung von vier Wohnungsunternehmen tätig. Unter den zurzeit rund 4.416 betreuten

4.416
betreute Wohn- und
Gewerbeeinheiten

1.691
Wohnungen

28 Jahre
Fremdverwaltung



39
Gewerbeeinheiten

85
Eigentümergeinschaften

Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich insgesamt 1.691 Wohnungen und 39 Gewerbeeinheiten in 85 Eigentümergeinschaften. Im Jahr 2019 steht die Personalkonsolidierung der Fremdverwaltung, insbesondere der Wohnungseigentumsverwaltung an. Aufgrund der Marktsituation haben wir uns entschieden, selbst den Personalbedarf über unser Ausbildungszentrum zu decken. Bei der Spezialisierung wurde das Fachgebiet Wohnungseigentumsverwaltung berücksichtigt. Zwei Auszubildende der Fachrichtung Immobilienkaufmann beenden im Sommer 2019 ihre Ausbildung und werden uns dann als Wohnungseigentumsverwalter zur Verfügung stehen.

Engagierte Eisenbahnfreunde
haben zum Erhalt oder gar
Neuaufbau zahlreicher
Schmalspurbahnen in
Deutschland gesorgt.
Schönes Beispiel ist dafür die
Museumsbahn Lindenberg –
Mesendorf in der Prignitz.



RICHTUNG ZUKUNFT





Wie alles begann...

In der Berg- und Rosenstadt Sangerhausen stand meine Wiege, in die mir gewissermaßen auch gleich ein „Virus“ gelegt wurde – der Eisenbahnvirus. Hier, an den Südhängen des Harzes „dampfte“ es seinerzeit noch ausnahmslos und so konnte ich schon als Kind den Geruch von heißem Öl, Kohle- und Wasserdampf einsaugen. Zum Ausbruch kam dieser Eisenbahnvirus auf meinem täglichen Weg zur Schule. Dieser führte zunächst über eine Eisenbahnbrücke am Bahnhof Sangerhausen, auf der ich das dampfende Treiben vor allem nach Schulschluss beobachten konnte.

» DIE GESCHLOSSENE
SCHRANKE WAR FÜR MICH
EIN GLÜCKSFALL. «

Als später die besagte Eisenbahnbrücke einer längerfristigen Rekonstruktion unterzogen wurde, veränderte sich mein Schulweg, der jetzt über einen Bahnübergang führte. Wie es so üblich ist, war die Schranke stets dann geschlossen, wenn man sich ihr näherte. Was Fußgänger und Autofahrer nervte, war für mich ein Glücksfall. Dann konnte ich die schwarzen Riesen aus nächster Nähe in voller Aktion erleben. Und so beobachtete ich mit wachsender Begeisterung die Züge auf dieser Strecke. Beim Beobachten blieb es schließlich nicht. Zunächst notierte ich, welche Loks ich sah und wo diese beheimatet waren. Nachdem ich nun schon eine solche Menge an Angaben zusammengetragen hatte, folgte der eigentlich nächste – logische – Schritt. Für jede Lok musste auch ein Foto her!

Mit Vaters „Pouva Start“ begann einst die fotografische Sammlertätigkeit. Allerdings mit mehr als dürftigen Ergebnissen, da half auch nicht die Tatsache, dass ich schon früh Filme und Fotos selbst entwickeln konnte. Eine „Penti“ brachte mit ihrem Halbformat schon bessere Ergebnisse. Zwischenzeitlich konnte ich mit geborgter Fototechnik erste praktische Erfahrungen sammeln und schließlich gab es vom ersten Gehalt

eines Lokheizers mit jeder Menge Überstunden endlich die gewünschte „Exakta Veraflex 500“. Über 20 Jahre leistete sie mir gute Dienste, zwischenzeitlich „unterstützt“ durch eine Pentax Six, das Großformat brachte sehr gute Bilder. Das geschah dann schon in Neubrandenburg, wohin mich die Armeezeit verschlagen hatte. Von 1971 bis 1996 wohnte und arbeitete ich in der Vier-Tore-Stadt, bevor ich in der Nähe aufs Land zog. Der Stadt bin ich als einstiger Vorsitzender und Mitglied im Modellbahnclub – dem Eisenbahnclub Neubrandenburg e.V. – noch immer eng verbunden.

Inzwischen hat auch bei mir die Digital-Fotografie Einzug gehalten. Eine Canon 350 D und eine Nikon D7000 sind die letzten technischen „Neuerungen“ bei meinen Fotostreifzügen. Nachdem es mit immer mehr Eisenbahnfreunden zum Bildertausch kam und auch Bildbände über Eisenbahnen auf dem Markt erschienen, reifte in mir die Erkenntnis, dass die Bahn und die sie umgebende Landschaft einfach zusammen gehören. Auch sollte sich der Betriebsalltag bei der Bahn in meinen Fotos widerspiegeln. So versuchte ich mehr und mehr, einen eigenen fotografischen Stil mit diesen Elementen zu entwickeln.





DER ZUG DES LEBENS

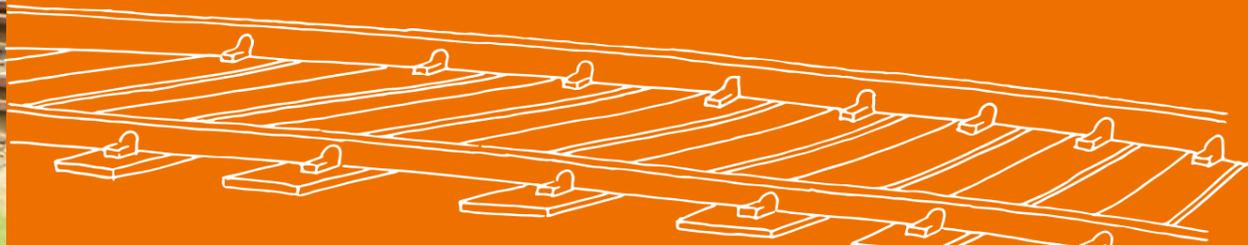
Das Leben ist wie eine Zugfahrt mit all den Haltestellen, Umwegen und Unglücken. Wir steigen ein, treffen unsere Eltern und denken, dass sie immer mit uns reisen, aber an irgendeiner Haltestelle werden sie aussteigen und wir müssen unsere Reise ohne sie fortsetzen. Doch es werden viele Passagiere in den Zug steigen, unsere Geschwister, Cousins, Freunde, sogar die Liebe unseres Lebens.

Viele werden aussteigen und eine große Leere hinterlassen. Bei anderen werden wir gar nicht merken, dass sie ausgestiegen sind. Es ist eine Reise voller Freuden, Leid, Begrüßungen und Abschieden.

Der Erfolg besteht darin:
Zu jedem eine gute Beziehung zu haben.

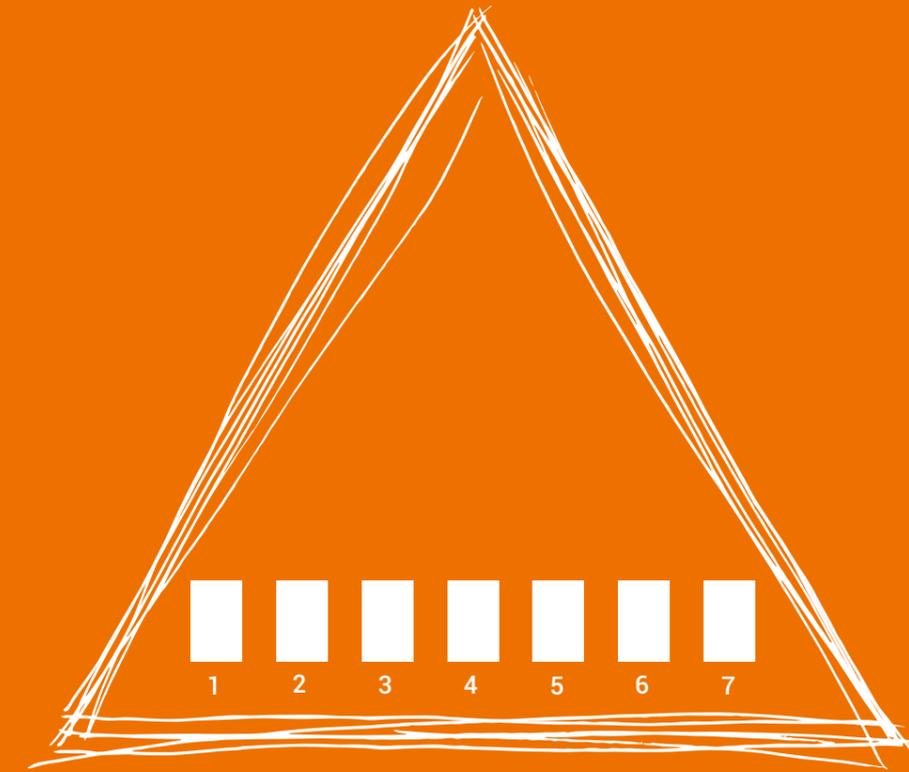
Das große Rätsel ist:
Wir wissen nie, an welcher Haltestelle wir aussteigen müssen.

Deshalb müssen wir leben, lieben, verzeihen und immer das Beste geben!
Denn wenn der Moment gekommen ist, wir aussteigen müssen und unser Platz leer ist, sollen nur schöne Gedanken an uns bleiben und für immer im Zug des Lebens weiter reisen.



Doch so spannend die Reise im Zug des Lebens auch ist, möchte sich jeder auf seinem Weg zuhause fühlen. Und dann stehen wir auf dem Fahrplan – die Neuwoba-Unternehmensgruppe.

SOZIALE
VERANTWORTUNG



TRADITION

NACHHALTIGKEIT

Zeitfolge der Ankunft und Abfahrt eines Zuges an den Bahnhöfen: _____

3

Aus zwei in gleichbleibendem Abstand voneinander laufenden auf Schwellen verlegten Metallschienen bestehende Fahrspur für Schienenfahrzeuge: _____

6

Firmensitz der Neuwoba Unternehmensgruppe: _____

2

5

Lokomotive oder Triebwagen mit den zugehörigen, angekoppelten Wagen: _____

1

Haltepunkt eines Zuges (mit Gleisanlagen und zugehörigen Gebäuden): _____

4

Die Fortbewegung zu einem Ziel: _____

7

VERTRIEB



Manche Dinge, die noch für unsere Eltern und Großeltern selbstverständlich waren, erscheinen uns heute wie aus einem Märchen stammend. Autos und Züge ohne Klimaanlage, in denen man noch selbst die Fenster öffnen konnte. Gedruckte Fahrpläne, dick wie Lexika – und kein Internet weit und breit. Telefone mit Kabel, die in eigens dafür konstruierten Zellen steckten und in keiner Weise mobil waren. Eine Heizung, die nicht auf Knopfdruck warm wurde, sondern erst nachdem man einige Eimer Holz und Kohlen in einen zentralen Ofen getan und zum Brennen gebracht hatte. Mit anderen Worten: Die Technik hat sich rasant weiterentwickelt und mit ihr unsere Ansprüche an den Komfort.

Zur Gründungszeit der Neuwoba vor 64 Jahren war Wohnraum als solches begehrt und knapp. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges hatten Neubrandenburg eines Großteils seiner Bausubstanz beraubt. Für die Menschen ging es in den kommenden Jahren und Jahrzehnten um das sprichwörtliche Dach über dem Kopf, nicht um irgendwie gearteten Komfort. Heute ist eine Wohnung in Neubrandenburg erneut das Ziel vieler Menschen, doch ein gewisser Komfort wird ebenso vorausgesetzt. Auf der Wunschliste ganz oben stehen Küche und ein modernisiertes Bad mit Tageslicht, ein Balkon, ein Aufzug, barrierefreie Hauseingänge, schnelle Internetverbindung, ein PKW-Stellplatz und so weiter.

Marktsituation

Die Neuwoba ist und bleibt einer der größten und wichtigsten Akteure auf dem Neubrandenburger Wohnungsmarkt. Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Genossenschaft ihren Anteil am Markt behaupten und hält derzeit 23,2 Prozent des Wohnungsbestandes. Das entspricht 8.703 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt 513.636,57 Quadratmetern. Der vergleichsweise geringe prozentuale Anteil der Neuwoba-Wohnungen am Gesamtbestand in Neubrandenburg resultiert aus dem gewachsenen Wohnungsbestand in der Stadt ins-

gesamt. Neben Wohnraum gehören zurzeit auch 98 Gewerbeeinheiten zum Bestand der Neuwoba und darüber hinaus 1.039 Stellplätze und 94 Garagen. Die Steigerung der Anzahl der Stellplätze ergibt sich durch die Neubauten sowie die Schaffung von weiteren vermieteten Stellflächen.

Das Wohnungsangebot in der Vier-Tore-Stadt kann mit der Nachfrage noch nicht Schritt halten, während es im ländlichen Raum aufgrund mangelnden Interesses und fehlender Infrastruktur zunehmend schwierig wird, Immobilien zu vermieten. Wir haben etliche Wohnungen zentrumsnah und auch direkt in der Innenstadt errichtet und weitere gebaut, allerdings ist der verfügbare Bauplatz begrenzt und beinahe ausgeschöpft. Der Bedarf nach diesem Wohnraum kann nicht gedeckt werden. Außenrollläden, Stellplatz und Aufzug werden darüber hinaus oft gewünscht. Auf diese Wünsche sind wir eingegangen und haben sie in den neuen Wohnungen in der Innenstadt sowie im Katharinenviertel realisiert. Der gesellschaftliche Wandel geht auch an den Wohnungen nicht spurlos vorüber. Immer mehr Single-Haushalte, immer weniger große Familien – das schlägt sich auf die Wohnungsgrößen nieder. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft fordert überdies eine hohe Anzahl an barrierefreien Wohnungen. Eine gute Infrastruktur ist ein weiterer wichtiger Faktor, der den Wert von Wohnraum beeinflusst.

23,2%
des Wohnungsbestandes
in Neubrandenburg



8.703
Wohnungen

513.636,57
Quadratmeter

Marketingaktivitäten

Die Neuwoba hat durch kluge Planung und Verwaltung ihrer Bestände und infolge erhöhter Nachfrage eine erfreulich niedrige Leerstandsquote zu verzeichnen, die sich im Rahmen der Mobilitätsreserve bewegt. Doch nichts ist so gut, dass man es nicht noch besser machen könnte. Deshalb haben wir unsere Marketingaktivitäten über eine Vielzahl von Kanälen und Medien verstärkt. Doch auch die Medienwelt hat sich stark gewandelt. Und so sind die sozialen Netzwerke, Immobilienportale, ebay-Kleinanzeigen und unsere Homepage mittlerweile zu den wichtigsten Marketinginstrumenten für unsere Genossenschaft geworden. In diesem Jahr haben wir erstmalig eine zielgruppenorientierte Google-AdWords-Kampagne gestartet, die erfolgreich zur Neukundengewinnung beigetragen hat. So sind wir im Geschäftsgebiet bei zahlreichen Events in Erscheinung getreten. Vor allem bei Festen und Veranstaltungen haben wir Präsenz gezeigt und den direkten Kontakt und das Gespräch

gesucht. Unsere WEAkids-Veranstaltung am Geschäftshaus ist mit einem Vermietungsstand als Informationskanal ausgestattet gewesen. So konnten wir gerade bei potenziellen Neukunden Erfolge erzielen. Unter anderem haben wir an den Hochschulinformationstagen (HIT) teilgenommen, um in erster Linie eine junge und zum Teil noch nicht ortskundige Klientel unter den Studierenden für uns zu gewinnen. Auch bei Ausbildungsmessen sind wir vor Ort und werben nicht nur für unsere ausgezeichnete Ausbildung, sondern auch für unser Wohnungsangebot und die Werte der Genossenschaft. Durch diese Präsenz wollen wir neben den konkreten Angeboten auch auf die Aktivitäten und das Handlungsspektrum unserer Genossenschaft aufmerksam machen. Über Anzeigenschaltungen in den örtlichen Wochenblättern sowie anderen Printmedien haben wir unsere Wohnungen vermarktet und damit potenziell jeden Haushalt erreicht. Leerstehende Wohnungen wurden mit sogenannten Mietnasen auffällig gekennzeichnet und erzielten damit eine erhöhte Aufmerksamkeit bei möglichen Mietern.

Grundrissvariationen und -änderungen sowie Aktionen

Stillstand ist der Tod, weiß der Volksmund. Deshalb sind Beweglichkeit und Flexibilität Eigenschaften, die uns auszeichnen. So hat sich beispielsweise

gezeigt, dass schwerer vermittelbare Vierraumwohnungen nach dem Umbau in geräumige Dreiraumwohnungen schneller vermietet wurden. Nicht zuletzt, weil damit auch bei der Gestaltung von Küchen und Bädern neue Wege gegangen werden konnten. So erhielten die Bäder neben der Badewanne auch eine zusätzliche Dusche. Innerhalb der Modernisierung sind auch Dreiraumwohnungen in Zweiraumwohnungen umgebaut worden, um diese mit einer Küche inklusive Tageslicht und einem zusätzlichen Abstellraum zu versehen. Mit diesen Maßnahmen konnte die Genossenschaft den Leerstand in den Objekten senken und den Komfort für die Mitglieder verbessern. Des Weiteren sind im Rahmen der Modernisierung von Objekten Aufzüge angebaut worden, um die Nachfrage nach diesem Ausstattungsmerkmal weiter zu bedienen. Im Geschäftsjahr 2018 konnten über das sogenannte Leerwohnungsprogramm um die 100 Wohnungen hergerichtet und somit wieder vermietet werden. Doch es gibt noch weitere Möglichkeiten – zum Beispiel durch forciertes Marketing – weniger nachgefragte Produkte in den Fokus zu rücken. Durch Aktionen wie den „Treppensteigerbonus“ versuchen wir Kunden zu gewinnen, denen beispielsweise ein schöner Ausblick wichtiger ist, als das Treppensteigen zu vermeiden. Hier ist das Kundenverhalten entscheidend für die Preisgestaltung, sind doch die Wohnungen in den unteren Geschossen begehrter, sofern die Objekte nicht über einen Aufzug verfügen. Generell hat sich gezeigt, dass gezielte Aktionen wie beispielsweise

Aus einer Vier-Raum-Wohnung wird eine komfortable Drei-Raum-Wohnung.



der „Heimwerkervorteil“ gerade bei Neukunden für Aufmerksamkeit sorgen. Die Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ brachte ebenfalls gute Ergebnisse. Unsere Mitglieder wirken dabei als Multiplikatoren und erhalten bei erfolgreicher Vermittlung eine Gutschrift und ein kleines Präsent von uns.

Im September 2018 sind weitere neun Wohnungen im Katharinviertel entstanden. Sie befinden sich in attraktiver Lage in der wiederbelebten Karl-Wendt-Straße 1 und wurden sofort nach Fertigstellung an die neuen Bewohner übergeben.



Heizer auf der Dampfloch war ein „Knochenjob“. Lok vorbereiten, Lager abölen, Kohle und Wasser fassen, Führerstand sauber halten und natürlich mit einer soliden Feuerungstechnik immer für Spitzendruck und ausreichend Wasser sorgen – das war die wichtigste Aufgabe. Dabei gingen häufig in einer Schicht mehrere Tonnen Kohle über die Schaufel.

NACHHALTIGKEIT – STRATEGIE UND ZIELE



Heute schon das Morgen mitdenken, das bedeutet Nachhaltigkeit. Wer nachhaltig reisen möchte, kann gleich zwei Probleme auf einmal lösen, indem er nicht allein reist. Mit einem Gruppenticket kann man andere mitnehmen und ist unterwegs nicht allein. Der oder die Mitfahrer tragen einen Teil der Fahrtkosten und haben ebenfalls einen Vorteil davon. Es gibt viele Möglichkeiten, nachhaltig an sein Ziel zu kommen.

Nachhaltigkeit ist mehr als nur ein Modewort. Für ein Unternehmen bedeutet Nachhaltigkeit, wirtschaftliche Aspekte gleichberechtigt mit sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen und zukunftsfähig zu wirtschaften. Es geht dabei sowohl um eine langfristig erfolgreiche Geschäftsentwicklung als auch um einen positiven Beitrag des Unternehmens zur nachhaltigen Entwicklung der gesamten Gesellschaft. Was vielleicht selbstverständlich klingt, ist in manchen Branchen alles andere als das.

Für die Neuwoba stehen unsere Mitglieder und deren Familien im Mittelpunkt unseres Handelns und sind die wichtigste Voraussetzung für den Unternehmenserfolg. Zentrale Aufgabe ist die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Förderung unserer Mitglieder, denen wir in jeder Lebenssituation ein Zuhause geben möchten.

Unsere nachhaltige Unternehmensstrategie basiert auf den Säulen: Ökonomie, Ökologie, technisches Gebäudemanagement und dem traditionell in der Genossenschaft verwurzelten sozialen Management.

Unternehmen – Bestandsentwicklung

Die Neuwoba verfolgt bei der Bestandsentwicklung eine langfristige und nachhaltige Strategie. Dabei geht es insbesondere um die Schaffung von Barrierefreiheit, die Senkung von Energiekosten, das Ermöglichen von individuellen Wohnlösungen und darum, den hohen Qualitätsstandard unserer Wohnungsbestände auf einem marktgerechten Niveau zu halten. Darunter verstehen wir die systematische lebenszyklusorientierte Betrachtung der Bedürfnisse unserer Mitglieder, um ein lebenslanges Wohnen im Neuwoba-Bestand zu ermöglichen.

Unsere Nachhaltigkeitsziele im Wohnungsbestand sehen wir im Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energien, um auch zukünftig einen adäquaten und finanzierbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In mehreren Projekten werden Potenziale geprüft und deren Umsetzung vorangetrieben. So erfolgt im Rahmen des Unternehmenskonzeptes eine sukzessive Umstellung der Häuser von Einrohr- auf Zweirohr-Heizungsanlagen bis zum Jahr 2020 und auch darüber hinaus. Dies führt zu einer



Einsparung der Heizkosten in Höhe zwischen 20 bis 30 Prozent und natürlich zu einer Reduktion der CO2-Emission.

Eine weitere Zielsetzung ist die Reduzierung von Entsorgungskosten beziehungsweise Müllbeseitigungskosten durch ein konventionelles und ein verursachergerechtes Abfallmanagement im Bestand. Durch Beratung, Kontrolle, Nachsortierung und Reinigung werden Restmüllmengen reduziert, letztlich Kosten gespart und die Umwelt geschont.

Als Alternative zur aktuellen Fernwärmeversorgung beabsichtigen wir den Aufbau einer autonomen sowie ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Wärmeversorgung für Teile unseres Wohnungsbestandes auf Basis der Tiefengeothermie. Unser Ziel ist es, sich über die Nutzung der nahezu immer zur Verfügung stehenden geothermischen Wärmeenergie von den stetig steigenden Energiepreisen abzukoppeln, und damit unsere Mitglieder finanziell zu entlasten sowie den Ausstoß von Treibhausgasen weiter zu reduzieren. Derzeit prüfen wir die

Kurz vor der Hintersten Mühle treffen wir 03 1088 mit dem D815 Binz-Leipzig mit Halt in Neubrandenburg. Das Bahnbetriebswerk Stralsund bespannte diesen und weitere Schnellzüge mit ihren Dreizylinder-Schnellzugloks.



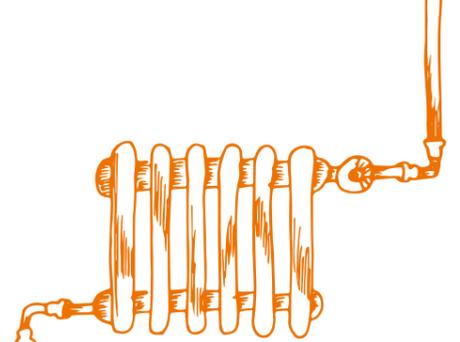
» 1.700 WOHNHEITEN DER NEUWOBA IM REITBAHN- UND VOGELVIERTEL SOLLEN IN NAHER ZUKUNFT MIT ERDWÄRME BEHEIZT WERDEN. «

technische Machbarkeit und die Potenziale dieser Lösung. Geplant ist der Anschluss von 52 Gebäuden bzw. 1.700 Wohnungen im Reitbahnweg und im Vogelviertel, die mit Warmwasser und Heizenergie durch Nutzung der Tiefengeothermie versorgt werden sollen. Neben einer engen Zusammenarbeit mit Fachplanern und Ingenieurbüros auf diesem Gebiet pflegen wir eine Kooperation mit der WEMAG AG als strategischem Partner. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von technischen und organisatorischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung unseres Energiemanagements für eine effiziente Wärmeverteilung und optimale Verwendung von Wärmeenergie in unserem Wohnungsbestand. Dazu zählt auch der Aufbau eines Kundenbeziehungsmanagements (Customer-Relationship-Management, kurz CRM), mit dessen Hilfe

unsere Mitglieder ihr Energieverhalten beobachten und mit dem Durchschnittswert im Haus vergleichen können.

Unternehmen – Neubau

Die wachsenden Ansprüche und Bedürfnisse unserer Mitglieder, die veränderten Wohnpräferenzen potenzieller Kunden, die anhaltende Wohnungsnachfrage in innerstädtischen Lagen sowie der fortschreitende demografische Wandel erfordern neben einer nachhaltigen Bestandsentwicklung eine verstärkte Neubauaktivität in bestimmten Marktsegmenten. Das Älterwerden in der Genossenschaft sowie Wohnungen mit höherem Wohnkomfort stehen im Fokus unserer Betrachtung. Speziell für unsere älter werdenden Mitglieder werden weitere Wohnformen, zum Beispiel Betreutes Wohnen, Pflegewohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften und Wohngruppen, entstehen, die zusätzlich mit Pflege- und Betreuungsangeboten



aufwarten und Assistenzsysteme beinhalten. In unserem Neubau Am Anger 22/24 werden erstmals Smart-Home-Elemente in größerem Umfang verbaut. Damit wollen wir neue Chancen im Bereich Smart Home identifizieren, entsprechende Kompetenzen aufbauen und neue Geschäftsfelder erschließen.

Um die Entwicklung und Integration von Smart-Home-Techniken voranzutreiben und den einsetzenden, digitalen Wandel aktiv mitzugestalten, wollen wir im nächsten Jahr mit der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG sowie dem Unternehmen Smart Services & Produkte GmbH Stralsund einen Kooperationsvertrag unterzeichnen. Damit sollen unter anderem Standards für Smart-Home-Anwendungen definiert und die Bewirtschaftung und der Kundendialog vereinfacht werden.

Überdies errichten wir unsere Neubauten im Niedrigenergiestandard, um neben der sozialen auch die energetische Zielsetzung zu erreichen. Dabei stehen die Ressourcenschonung, der Energieverbrauch, CO2-Emission sowie die Flächennutzung und Wasserverbrauch im Mittelpunkt der Betrachtung.

STADTENTWICKLUNG

Die nachhaltige und integrierte Stadtteilentwicklung in Neubrandenburg ist für die Neuwoba eine Chance, aktiv einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder zu leisten. Es ist unser Ziel, Menschen ein lebens- und liebenswertes Wohnumfeld zu schaffen und gleichzeitig für den sozialen Ausgleich in den Quartieren zu sorgen. Mit hoher Sensibilität und ständiger Marktbeobachtung werden wir uns den Herausforderungen des Strukturwandels stellen und entsprechend agieren.

GESELLSCHAFT

Neben den reinen Verwaltungsaufgaben wird es immer wichtiger, auf die Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen sowie Alleinstellungsmerkmale zu begründen, um den notwendigen Vorsprung am Wohnungsmarkt auszubauen. Als Genossenschaft werden wir uns auf die sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen einstellen, die sich auf

das Wohnen auswirken. Eine wichtige Aufgabe der Quartiersentwicklung übernehmen unsere Nachbarschaftstreffs in den einzelnen Stadtteilen. Im Mittelpunkt der Arbeit stehen die Förderung der Kommunikation und sozialer Integration, die Vernetzung von Aktivitäten sowie die Schaffung eines Gemeinschaftsgefühls.

MITARBEITER

Ohne unsere Mitarbeiter gibt es keinen Erfolg. Unser Unternehmen fördert ein wertschätzendes Betriebsklima und würdigt das tägliche Engagement und die hohe Motivation der rund 200 Mitarbeiter der Neuwoba-Unternehmensgruppe. Unsere Organisation ist flexibel und auf Kundennähe ausgerichtet und ermöglicht eine schnelle Anpassung an veränderte Marktbedingungen. Ein nachhaltiges Personalmanagement verbunden mit einem langfristigen Personalkonzept ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Im Bereich der Mitarbeiterqualifizierung werden selbstverständlich persönliche Fortbildungswünsche und Karrierepläne berücksichtigt.

Die Bündelung von Kompetenzen zu einem Ausbildungszentrum für die gesamte Unternehmensgruppe gewährleistet einen hohen Qualitätsstandard und sichert den zukünftigen Personalbedarf an qualifiziertem Fachpersonal in unserer Genossenschaft.



Ein scheinbar unübersehbares **Wirrwar** an Gleisen bietet sich dem Betrachter. Welchen Weg werden die beiden Züge nehmen? Diese Fragen beantwortet der Fahrdienstleiter auf dem Stellwerk mit dem Stellen der Weichen und Signale. Er kennt den Fahrplan, aber auch die Lokführer müssen ihren Fahrweg beobachten.

PERSONAL ENTWICKLUNG



Eine Kette ist immer nur so stark wie ihr schwächstes Glied. Diese Weisheit gilt auch und vor allem für Unternehmen und Prozesse, bei denen viele Menschen am Erfolg oder Misserfolg teilhaben. Ein Zug wird sein Ziel nicht erreichen, wenn der Mechaniker schlecht gearbeitet hat. Er wird ins falsche Gleis einfahren, wenn der Verantwortliche im Stellwerk nicht aufpasst. Die Reisenden werden unzufrieden sein, wenn das Angebot im Speisewagen eine Woche alt ist. Und so ist es auch mit unserer Genossenschaft. Nur wenn alle Mitarbeiter sich mit ganzer Kraft für das gemeinsame Ziel – das Wohl unserer Mitglieder – einsetzen, kann der Gesamteindruck ein positiver sein.

Wir arbeiten ständig daran, die fachliche und persönliche Qualifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und zu optimieren. Das positive Geschäftsergebnis der Neuwoba wird maßgeblich vom Engagement und der Motivation der hier tätigen Menschen beeinflusst. Deshalb legen wir viel Wert auf die Sicherstellung eines kompetenten und qualifizierten Personalbestandes, der über eine strategische Personalentwicklung und kontinuierliche Weiterbildungen stetig an Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen angepasst wird. Wir sind ein Arbeitgeber mit einer langen Tradition und vielfältigen Innovationen. Diese spannende Mischung macht uns attraktiv und ist die Basis für eine erfolgreiche Zukunft. Wir legen Wert auf langfristige Arbeitsverhältnisse, nur so können wir fachlich wie menschlich als Ganzes überzeugen.

Dafür gewinnen wir auf der einen Seite Fachkräfte von außen und fördern auf der anderen Seite unsere internen Potenziale durch Berufsausbildung, Weiterbildung und interne Stellenbesetzung. Zugleich eröffnen sich mit neuen Mitarbeitern auch immer neue Chancen und Möglichkeiten, unser Unternehmen gezielt weiterzuentwickeln. Allerdings wird es zunehmend schwieriger, (hoch-) qualifizierte Mit-

arbeiter zu gewinnen. Entsprechend aufwendig gestaltet sich die Personalgewinnung. Sie ist längst kein Selbstläufer mehr, sondern einer der Schlüssel für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Weil wir gute Löhne zahlen und mit flachen Hierarchien arbeitnehmerfreundlich aufgestellt sind, gelingt es uns dennoch, unseren Personalbestand stets mit gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeitern zu bereichern.

Motiviert, zufrieden, leistungsfähig – mit diesen Worten sollte sich unsere Belegschaft selbst beschreiben können. Im Rahmen einer Mitarbeiterbefragung hat die Neuwoba im Jahr 2018 die aktuellen Anliegen innerhalb der Belegschaft erfragt. Dabei wurden Fragen zur Anerkennung und Qualität von geleisteter Arbeit ebenso behandelt wie Kritik und die Identifikation mit der Unternehmensphilosophie. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung wurden in einzelnen Workshops mit den Führungskräften, den Bereichsleitern und den Beschäftigten aufgearbeitet. Zentrale Themenfelder dabei waren: Arbeitsinhalte, -organisation und -umgebung, Zusammenarbeit, Weiterentwicklungsmöglichkeiten und Gesundheit. Wir wollen gemeinsame Werte vertreten und gemeinsam an einem Strang ziehen. Welche Schritte dafür notwendig sind, haben wir

in einem Maßnahmenkatalog mit dem Betriebsrat vereinbart. Seitdem wurden viele Einzelprojekte ins Leben gerufen. Exemplarisch dafür stehen die Erweiterungen der Gesundheitsangebote, die Installation einer neuen Telefonanlage, die Implementierung eines Sicherheitskonzeptes und die künftige Einführung von Mitarbeitergesprächen mit qualitativen und quantitativen Zielvereinbarungen. Die Gespräche werden darauf ausgerichtet sein, eine vertrauensvolle Gesprächskultur zu fördern und gegenseitiges Verständnis zwischen Führungskraft und Mitarbeiter zu entwickeln.

Gesundheitsmanagement

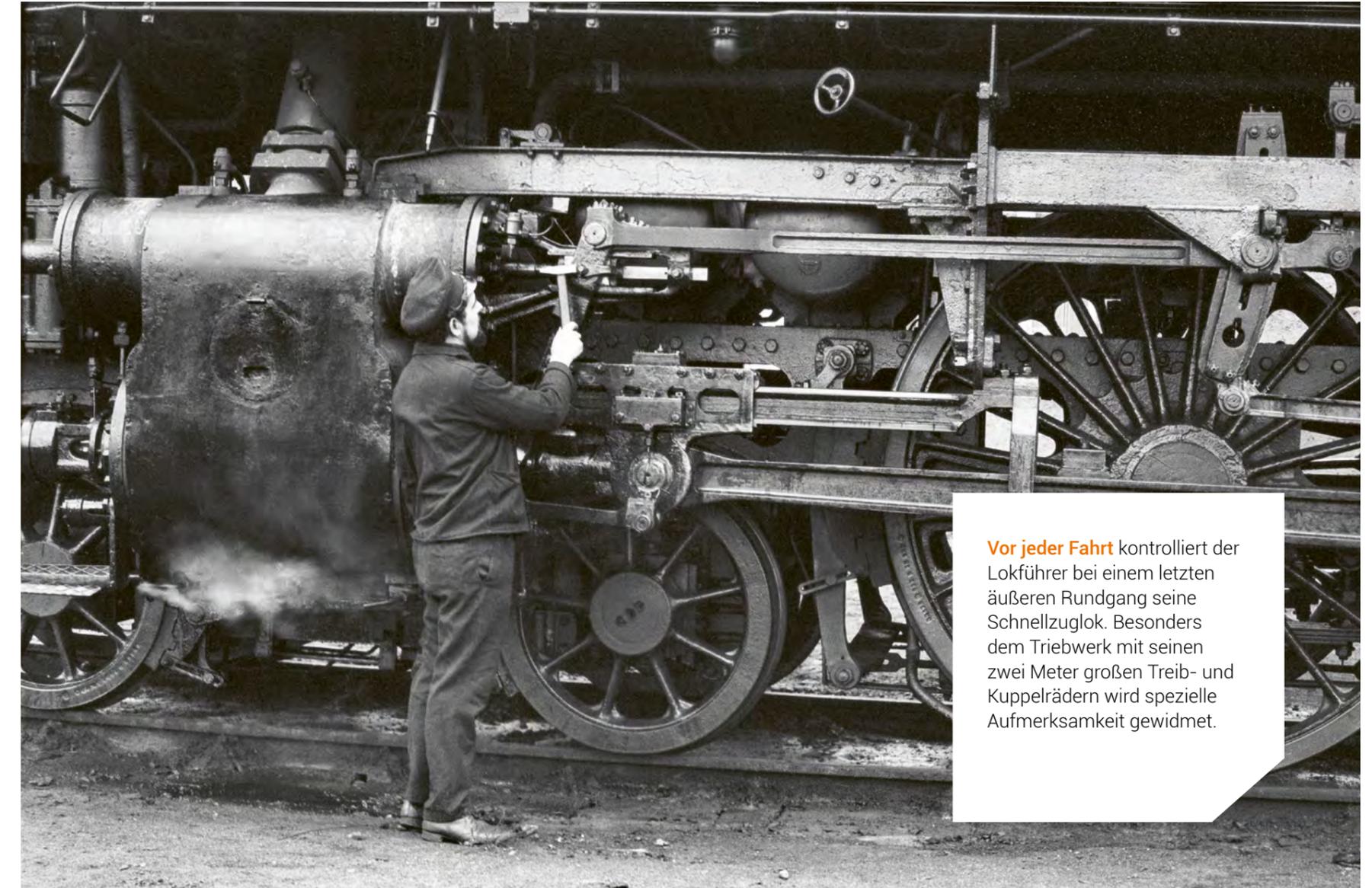
Neben attraktiven Sozialleistungen hat die Neuwoba gesellschaftliche Trends, wie das steigende Bedürfnis nach Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie das gestiegene Gesundheits- und Nachhaltigkeitsbewusstsein, in die strategischen Überlegungen einbezogen. Im Rahmen der Erweiterung des betrieblichen Gesundheitsmanagements werden den Mitarbeitenden Maßnahmen zur Prävention wie auch zur Stärkung von persönlichen Fähigkeiten und Kenntnissen im Rahmen der aktiven Gestaltung ihrer Gesundheit angeboten. Der jährlich angebotene Gesundheitstag, eine Kombination aus sportlicher Betätigung und Informationsvermittlung, wird durch die Belegschaft gut angenommen. Ziel ist es, durch ein bedarfsgerechtes Angebot auf diesem Feld die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu steigern.

Für ein sicheres Arbeitsumfeld werden regelmäßige Arbeits-, Gesundheits- und Brandschutzschulungen durchgeführt. Wir gewährleisten die arbeitsmedizinische Betreuung.

Qualifizierung des Personals

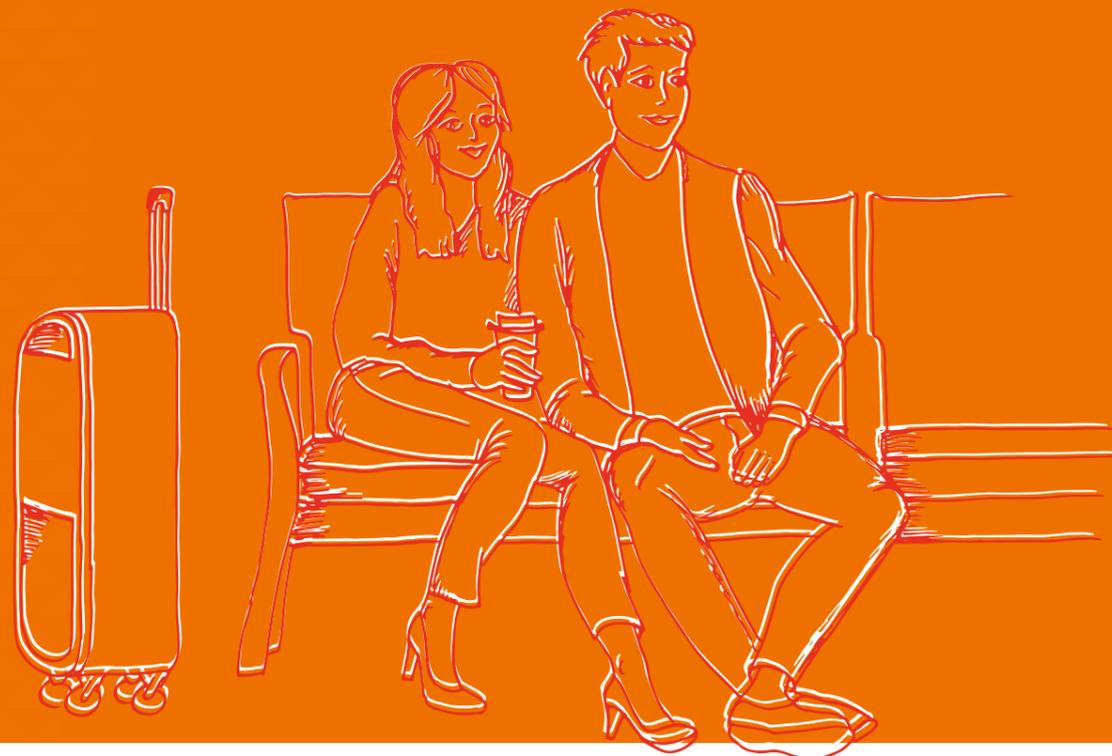
Gezielte Fort- und Weiterbildung ist ein zentraler Bestandteil unseres Personalmanagements. Schulungen und Qualifizierungsprogramme werden auf unsere Bedarfe und Zielsetzungen zugeschnitten. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden für ihre jetzigen oder zukünftigen Funktionen qualifiziert. Damit reagiert die Neuwoba auf die sich ständig ändernden Marktanforderungen und steigert nicht nur die Leistungsfähigkeit der Organisation insgesamt, sondern auch die Motivation und das Selbstvertrauen des einzelnen Mitarbeiters.

Die Bandbreite qualifizierender Maßnahmen reicht hier von externen Seminaren und Fachtagungen bis hin zu nebenberuflichen Fortbildungsmaßnahmen und Studiengängen. Hinzu kommen Inhouse-Schulungen, mit denen wir verschiedene Abteilungen weiterbilden. Ein besonderer Schwerpunkt unserer Qualifizierungsmaßnahmen lag 2018 im Bereich der Führungskräftebildung und -entwicklung. Dazu fand ein Inhouse-Seminar „Führungsaufgaben souverän meistern“ statt.



Vor jeder Fahrt kontrolliert der Lokführer bei einem letzten äußeren Rundgang seine Schnellzuglok. Besonders dem Triebwerk mit seinen zwei Meter großen Treib- und Kuppelrädern wird spezielle Aufmerksamkeit gewidmet.

SOZIALES MANAGEMENT



Der Mensch ist ein soziales Wesen. Als solches ist er Teil verschiedener sozialer Strukturen, die sich im Laufe seines Lebens verändern. Es ist wie bei einer langen Zugfahrt: Menschen steigen zu, fahren nur eine Station mit, andere begleiten einen die gesamte Reise über. Als Genossenschaft wollen und müssen wir für alle da sein, egal, ob sie gerade erst Mitglied geworden oder es schon seit 60 Jahren sind. Eine spannende Aufgabe – und eine herausfordernde.

Unsere Genossenschaft ist ein Spiegelbild der Gesellschaft. Wir bekommen sowohl zu spüren, dass die Menschen immer älter werden, als auch, dass es immer mehr Alleinstehende gibt und immer weniger Familien mit vielen Kindern. Das berührt den Kern unseres Geschäftsmodells, denn allen diesen Menschen wollen und müssen wir eine für sie passende Wohnung bereitstellen. Und auch darüber hinaus sind wir gefragt, die Bedürfnisse vieler Generationen unter einem Dach zu vereinen. Es ist dann ebenso wichtig, dass Menschen mit Handicap problemlos in ihr Zuhause gelangen wie es für die junge Mutter wichtig ist, dass sie ihren Kinderwagen mit in die Wohnung bekommt. Oder dass sie ihn sicher abstellen kann, ohne ihn erst in den Keller tragen zu müssen.

Dafür haben wir in den vergangenen Jahren verschiedene Lösungsansätze entwickelt, denn wir möchten unseren Mitgliedern ermöglichen, in jeder Phase ihres Lebens eine Heimstatt bei der Neuwoba zu finden. Diesen Anspruch realisieren wir sowohl in unseren neuen Häusern als auch im Bestand im Zuge der Modernisierung. Mit erheblichen Investitionen auch in diesem Geschäftsjahr kommen wir unserem Ziel Stück für Stück näher.

Und weil das Leben so individuell wie jeder einzelne Mensch ist, haben wir mit der Einrichtung von Servicehäusern und unseren ambulant betreuten Wohngemeinschaften weitere Möglichkeiten geschaffen, mittels sozialen Managements unseren Mitgliedern auch im Alter ein Zuhause zu geben. Bei unserer Wohngemeinschaft im Ahlershaus handelt es sich um eine eigenständige und innovative Form des Wohnens mit eigener Versorgung. Menschen mit demenzbedingten Einschränkungen oder geistigen, körperlichen bzw. seelischen Beeinträchtigungen werden hier 24 Stunden rund um die Uhr betreut. Die Bewohner leben in eigenen Appartements und können sich so jederzeit zurückziehen. Gleichzeitig können sie auf eine gemeinschaftliche Infrastruktur zurückgreifen. So gibt es einen Gemeinschaftsraum, eine Küche und ein Wohnzimmer. Hier kommen die Bewohner zusammen, können sich unterhalten, kochen oder fernsehen und das Gefühl genießen, nicht allein zu sein. Der Erfolg der Ahlersstraße und die erhöhte Nachfrage haben uns bewogen, die Wohngemeinschaft in der Gebrüder-Boll-Straße zu errichten, die wir im Oktober feierlich eröffnet haben.

Das Servicewohnen in der Seelenbinderstraße bietet seinen Bewohnern ein barrierefreies und rollstuhlge-rechtes Wohnen. Darüber hinaus finden sich indivi-duelle Dienstleister im Haus, sowie eine Hausdame, die die Bewohner bei Bedarf unterstützt. Ein Notruf-system schafft das beruhigende Gefühl der Sicher-heit im Falle eines Falles, und im Gemeinschafts-raum trifft man sich zu gemeinsamen Aktivitäten.

Die Gründung der SODIEN Soziale Dienste GmbH ist für unser soziales Management das ideale Inst-strument und gleichzeitig Kompetenzzentrum. Nach den positiven Erfahrungen im Zuge der Gimpex- und Implabau-Gründungen war dies ein folge-richtiger Schritt für uns. So können wir umsetzen, was wir uns auf die Fahnen geschrieben haben: die individuelle Betreuung unserer Mitglieder in den eigenen vier Wänden und das so ermöglichte län-gere selbstbestimmte Leben im eigenen Zuhause. Mit dem Fallmanagement geben wir dabei jenen Mitgliedern ein Hilfsangebot, die aufgrund kör-perlicher und/oder kognitiver Beeinträchtigungen Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags benötigen. Wir wissen, dass uns soziale Dienstleis-tungen in den kommenden Jahren noch stärker als bisher fordern und auch mehr Raum in unserer Ge-schäftstätigkeit einnehmen werden, wenn wir un-serem Anspruch in Bezug auf lebenslanges Woh-nen für unsere Mitglieder gerecht werden wollen.

Im Grunde sehnt sich der Mensch nach der Gesell-schaft anderer Menschen. Doch wie so oft ist der erste Schritt der schwerste und nicht jeder hat den Mut, die Initiative zu ergreifen und sich den Nach-barn vorzustellen oder sie einfach mal einzuladen. Hier können unsere Nachbarschaftstreffs den ent-scheidenden Impuls setzen. Unsere WEAtreffs sind wichtiger Eckpunkt des sozialen Managements. Sie sind so erfolgreich, dass wir dieses Jahr im Juni einen weiteren Treff – mittlerweile den fünften – auf dem Datzeberg eröffnet haben. Die WEAtreffs sind offen für alle. Gemütliches Beisammensein mit Handarbeit, Singen, Skatrunde, Bastelnach-mittag oder einem gemeinsamen Frühstück – fast täglich laden unsere Nachbarschaftstreffs zu Ver-anstaltungen ein. Hier treffen sich Menschen aller Altersgruppen zu gemeinsamen Aktivitäten. Un-sere WEAtreffs in der Süd- und der Oststadt sind bewährte Instrumente gegen die Vereinsamung im Alter, wenn zum Beispiel durch den Tod des Part-ners oder der Partnerin langjährige soziale Kontak-te wegbrechen. Die WEAtreffs sind aber auch Aus-druck gelebter genossenschaftlicher Demokratie, denn welche Veranstaltungen stattfinden, ent-scheiden die Genossenschaftsmitglieder selbst. Unsere Mitarbeiter sind bei der Organisation be-hilflich und laden für gewünschte Vorträge zum Beispiel die richtigen Partner ein. Sie haben immer ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte, die Hin-

weise und Ideen unserer Mitglieder. Kein Wunder, dass die Treffpunkte so beliebt sind.

In gleichem Maße, wie wir unser Augenmerk auf das Wohl unserer älteren Mitglieder richten, wol-len wir aber auch die Jüngsten nicht vergessen. Sie früh mit den Errungenschaften und Vorteilen unserer Genossenschaft vertraut zu machen, war ein Ziel der Gründung unserer Kindergenossen-schaft WEAkids im vergangenen Jahr. Auch 2018 haben wir mit unseren jüngsten Mitgliedern ein großes Kinderfest vor unserem Geschäftshaus gefeiert. Ziel von WEAkids ist es, die Kinder mehr in Entscheidungen, die auch ihr Lebensumfeld be-treffen, einzubeziehen und sie behutsam in die Ge-nossenschaft zu integrieren. Zum Beispiel bei der Gestaltung neuer Spielplätze oder Grünanlagen in den Wohnvierteln. Auch ihr Gemeinschaftsgefühl soll gestärkt und die Eigenverantwortung sowie die gesellschaftliche Mitverantwortung gefördert werden. Es gab auch in diesem Jahr viele Ange-bote für die kleinen Mitglieder, unter anderem eine spannende Exkursion zum Baumwipfelpfad und den 1000-jährigen Eichen in Ivenack.

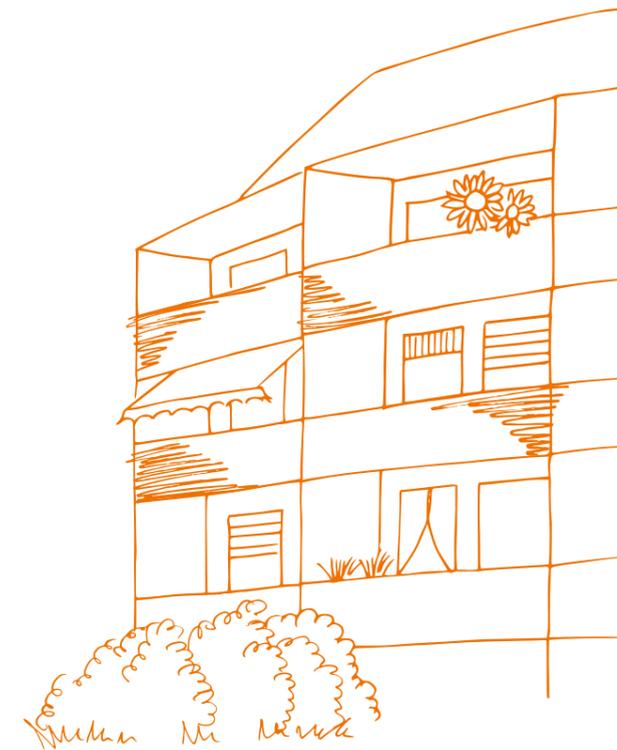
In den vergangenen Monaten ist die Kindergenos-senschaft bereits auf knapp 350 Mitglieder ge-wachsen und es werden stetig mehr. Es sind Kinder aus allen Stadtgebieten Neubrandenburgs im Alter

von 0–18 Jahren, auch Kinder, deren Eltern nicht bei uns wohnen bzw. Mitglieder der Genossen-schaft sind. Die Gemeinschaft wächst zusammen und man kennt viele der Kinder bereits persönlich – sieht, wie sie aufwachsen und sich entwickeln. In diesem Jahr war Mitgestalten die Devise, unter anderem bei der Erneuerung des Spielplatzes in der Neustrelitzer Straße 61–63 und 69–75, wo die WEAkids die Auswahl der Spielgeräte und die Pla-nung des Platzes mitbestimmen konnten. Und im Sommer 2019 werden sie bei der künstlerischen Gestaltung mit Bodenmosaiken gemeinsam mit einer Künstlerin aus der Region letzte Hand an-legen. Auch bei den beiden festlichen Jubiläen der Stadtteile Reitbahnviertel (30 Jahre) und Datze-berg (40 Jahre) haben wir unsere WEAkids fleißig mit eingebunden. Und ihnen beim Frühjahrsputz den Wert einer funktionierenden Gemeinschaft und eines gepflegten Wohnumfeldes nähergebracht.

Auch der Sport verbindet Menschen und hat eine große integrative Kraft. In Neubrandenburg trai-nieren sie gemeinsam in den unterschiedlichsten Sportarten und genießen neben den fördernden Effekten für die Gesundheit auch das Miteinander. Zusammen kann man nicht nur mehr erreichen, es macht auch viel mehr Freude. Das zeigt sich auch in jedem Jahr beim Tollenseseeauf, der als „Der Härteste im Norden“ bekannt ist und stets unzäh-

lige Läufer von nah und fern anlockt. Die Neuwoba fördert das Jedermann-Event seit 21 Jahren mit Pokalen und Trikots für jeden Läufer und enga-giert sich mit einem eigenen Versorgungsstand in Hohenzieritz und Prillwitz. Für auswärtige Sportler halten wir Gästewohnungen vor. Auch beim traditi-onellen Tischtennisturnier der Tausend (TTT) zeigt die Genossenschaft Flagge, indem sie einen Pokal stiftet. Wir bringen uns vielerorts ein, wo sich un-se-re Mitglieder engagieren, treffen und gemeinsame Interessen wahrnehmen.

Regionale Verbundenheit und Investition in die Zu-kunft – unter diesen Vorzeichen fördern wir seit dem Wintersemester 2011 zwei Studentinnen an der Hochschule Neubrandenburg über das so ge-nannte Deutschlandstipendium. Es wird zur Hälfte vom Bund und zur Hälfte von der Wirtschaft ge-tragen und fördert Stipendiaten mit 300 Euro im Monat. Durch die gemeinsame Projektarbeit be-kommen wir neue Impulse, gerade im Bereich des sozialen Managements. Mit mehr als 90 verschie-denen Einrichtungen – Schulen, Vereinen, Kinder-gärten und Begegnungsstätten in Neubrandenburg – steht die Neuwoba in Verbindung. Das zeigt, wie stark unsere Genossenschaft mit der Gesellschaft verwoben ist.



» WIR MÖCHTEN UNSEREN MITGLIEDERN ERMÖGLICHEN, IN JEDER PHASE IHRES LEBENS EINE HEIMSTATT BEI DER NEUWOBA ZU FINDEN. «



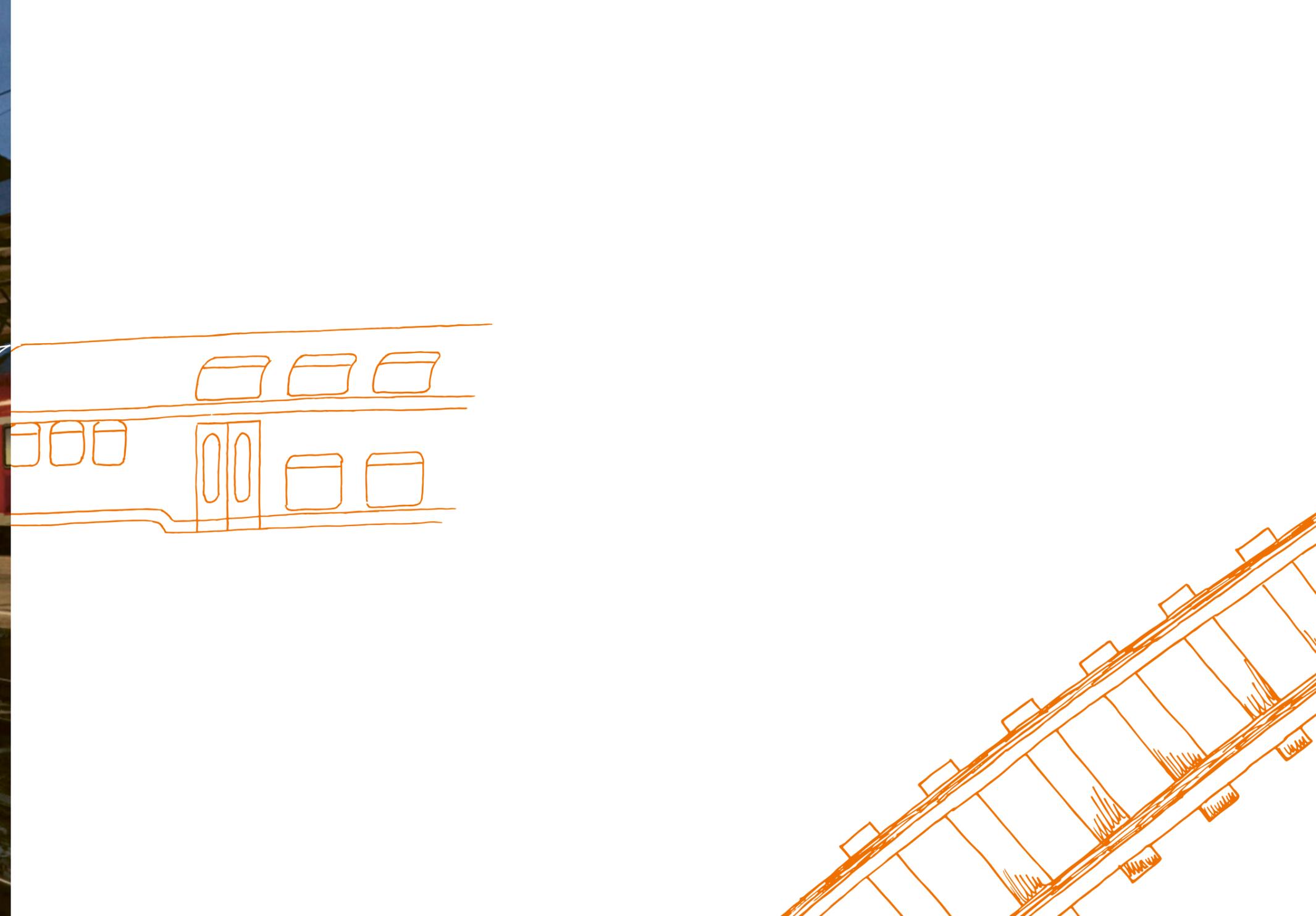
Die Großdieselloks der Baureihe V180 gehörten in den 70-er und 80-er Jahren zum Bild auf den Strecken rund um Neubrandenburg. Die 118 506 unterquert soeben die Friedländer Strecke bei der Einfahrt in den Bahnhof Neubrandenburg.

Impressum

Herausgeber	NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Text	Steffen Media/Sebastian Haerter
Fotos	Bernd Wüstemann
Illustration	Lieps GmbH/Katrin Kirchner
Gestaltung und Druckmanagement	Lieps GmbH – Die Werbeagentur lieps.de



Eine neue Fahrzeug-Generation ist heute auf den Strecken rund um die Vier-Tore-Stadt anzutreffen. So unter anderem auch die Baureihe 442, bei Eisenbahnfreunden auch „Hamster“ genannt wegen des Aussehens ihrer Frontpartie. 442 847 macht sich gleich auf den Weg nach Stralsund.





NEUWOBA
Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 4553-0
Fax 0395 4222050
neuwoba@neuwoba.de
www.neuwoba.de

GESCHÄFTS BERICHT 2018

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG



INHALT

Die Genossenschaft

- 05 Neuwoba auf einen Blick
- 06 Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung
- 11 Organe der Genossenschaft – Aufsichtsrat der Neuwoba

Lagebericht

- 13 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
- 17 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
- 17 Vermögenslage
- 19 Finanzlage
- 20 Ertragslage
- 22 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Jahresabschluss

- 28 Bilanz
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Anhang

Weitere Informationen

- 45 Bericht des Aufsichtsrates
- 49 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

DIE GENOSSEN SCHAFT

Neuwoba auf einen Blick

Organe der Genossenschaft

Neuwoba auf einen Blick

Neuwoba auf einen Blick

ÜBERSICHT

	2018	2017	2016
Bilanzsumme in T€ am 31.12.	259.453	260.095	258.418
Eigenkapital in T€ am 31.12.	113.764	112.601	110.139
Eigenkapitalquote in % am 31.12.	44,2	43,7	43,0
Jahresüberschuss in T€	1.190	2.274	3.864
Cashflow nach DRS 21 in T€	10.073	11.742	13.920
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	18	17	13
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	9.258	9.353	9.381
Geschäftsguthaben in T€ am 31.12.	10.080	10.139	9.985
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung in T€	43.615	43.636	42.676
durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²	4,60	4,53	4,50
Ausgaben Instandhaltung, Instandsetzung in T€	12.733	12.497	8.713
Ausgaben Modernisierung in T€ einschl. Außenanlagen, Stellplätze	3.783	1.585	1.865
Ausgaben Neubau in T€	932	1.915	2.372
Anzahl eigener Wohnungen am 31.12.	8.901	8.919	9.024
Anzahl der verwalteten Wohnungen	4.219	4.174	4.159

Organe der Genossenschaft

VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbereich I Oststadt

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
33665	Postel, Jörgk	Juri-Gagarin-Ring 2
4705	Hoch, Hartmut	Humboldtstraße 61
2028	Riechert, Walter	Ziolkowskistraße 5
28963	Strobel, Wolfgang	Ziolkowskistraße 7
34316	Zacharias, Horst	Einsteinstraße 7
3489	Klose, Gerd	Petrosawodsker Straße 70
32934	Bernhardt, Onnen	Einsteinstraße 5
34446	Gutbrodt, Gisela	Humboldtstraße 63
2080	Ritter, Wolfgang	Einsteinstraße 1

Wahlbereich II Oststadt

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
29420	Reinholtz, Michael	Ernst-Alban-Straße 14
32350	Ludwig, Kai	Semmelweisstraße 40
2858	Stadach, Karin	Leibnizstraße 1
30823	Orth, Lutz	Semmelweisstraße 24
13480	Witte, Hans-Albrecht	Semmelweisstraße 42
11598	Schlupper, Dieter	Ernst-Alban-Straße 8
4861	Habierski, Gundula	Salvador-Allende-Straße 10
9243	Martens, Manuela	Hufelandstraße 57
2925	Krepelin, Marlies	Hufelandstraße 25
2791	Rogge, Gisela	Leibnizstraße 5
16979	Morgenstern, Jana	Ernst-Alban-Straße 26
2948	Lewerenz, Klaus	Leibnizstraße 3
3768	Fink, Roswitha	Semmelweisstraße 2
32162	Klingbeil, Renate	Semmelweisstraße 17
20758	Burmeister, Christa	Semmelweisstraße 48

Wahlbereich III Stadtgebiet Süd

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
36414	Prußeit, Toni	Neustrelitzer Straße 60
28378	Henkel, Carsten	Seelenbinderstraße 12
36640	Krannich, Rolf	Neustrelitzer Straße 93
27019	Schwarz, Uwe	John-Schehr-Straße 22
23775	Mesterknecht, Riccardo	Am Anger 9
10472	Nichelmann, Maik	John-Schehr-Straße 24
6768	Mewe, Wolfhard	Neustrelitzer Straße 66
14477	Degener, Udo	Neustrelitzer Straße 99
19952	Holzappel, Katrin	Neustrelitzer Straße 66
8016	Gipp, Astrid	Am Anger 5

Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung

Wahlbereich IV Lindenbergviertel

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
4401	Stange, Winfried	Eichenstraße 12
13818	Blum, Ottomar	Kirschenallee 1
31882	Becker, Heinz	Kirschenallee 5
5349	Günther, Sabine	Kirschenallee 7
3955	Thiel, Christiane	Kirschenallee 3

Wahlbereich V Vogelviertel Katharinenviertel Innenstadt Weststadt

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
8389	Fabig, Reinhard	Reusenort 4
35226	Fischer, Klaus-Peter	Krämerstraße 11
36008	Berkholz, Karl-Heinz	Beguinenstraße 9
2378	Günther, Ralf	Heidmühlenstraße 8
29675	Borowski, Rotraut	August-Milarch-Straße 12
26217	Fitzer, Stefan	Wilhelm-Ahlers-Straße 7
28039	Hofmann, Ingrid	Fischerstraße 4
11472	Wentland, Ralph-Thomas	Kranichstraße 48
20932	Blank, Helga	Fischerbänk 3
12554	Heinrici, Susanne	Katharinenstraße 21
2502	Steffen, Christiane	Fasanenstraße 14e

Wahlbereich VI Industrieviertel Reitbahnviertel

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
12939	Nowak, Dietmar	Reitbahnweg 5
22979	Emerich, Andreas	Ponyweg 21
2611	Hillmann, Rudolf	Burgholzstraße 7a
13212	Kowalski, Siegfried	Reitbahnweg 21
11295	Sarnecki, Brigitte	Reitbahnweg 35
17635	Heiss, Reiner	Ihlenfelder Straße 86
33929	Schernau, Dirk	Rühlower Straße 21
12927	Weinberger, Regina	Reitbahnweg 17
15159	Hartmann, Anke	Johannesstraße 18a
10655	Dethloff, Marion	Reitbahnweg 58
23644	Albrecht, Lutz	Cölpiner Straße 38
36181	Meyer, Beate	Am Zügel 7
9964	Schmidt-Schering, Sabine	Cölpiner Straße 54
18999	Klemm, Karola	Hufeisenstraße 54

Wahlbereich VII Datzeviertel

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
2311	Wegent, Alfred	Rasgrader Straße 11
35072	Klebausckke, Kathleen	Unkel-Bräsig-Straße 12
4907	Lück, Willi	Rasgrader Straße 7
11441	Franz, Hans-Joachim	Uns Hüsung 3
11958	Fittig, Gerald	Max-Adrion-Straße 5
28835	Krepelin, Günter	Mudder-Schulten-Straße 21
29119	Hytra, Margarete	Uns Hüsung 40
25969	Deichen, Helga	Am Utkiek 3

Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung

Wahlbereich VIII
außerhalb
Neubrandenburg

Mitgliedsnummer	Name	Adresse
21441	Bork, Günter	Große Straße 9, Penzlin
21418	Günther, Roland	Neue Straße 10, Penzlin
29737	Loßin, Wolfgang	Gartenstr. 28, 17094 Burg Stargard
36131	Lawin, Andrea	Sabeler Weg 19 17094 Burg Stargard

Organe der Genossenschaft – Aufsichtsrat der Neuwoba

Organe der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT DER NEUWOBA

Vorsitzender Andreas Gudd

Mitglieder Manfred Reimer
Dirk Wegner
Erhardt Langhof
Wolfgang Kahl
Eckehard Panner
Hendrik Grassel

Ausschüsse des Aufsichtsrates **BAU, WOHNEN UND SOZIALES**
Herr Grassel, Herr Wegner, Herr Panner

FINANZAUSSCHUSS
Herr Kahl, Herr Reimer

PERSONAL- UND SICHERHEITSAUSSCHUSS
Herr Gudd, Herr Langhof

Vorstand René Gansewig seit 01. Dezember 2004
Heike Kobarg seit 01. Januar 2016

Gesamtprokura Uta Christmann seit 01. September 1994

LAGE BERICHT

der NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Neuwoba sind Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb, Vermittlung, Veräußerung und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus können alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernommen werden. Beteiligungen sind zulässig. Das

Unternehmen wurde 1954 gegründet und hat drei Tochtergesellschaften, die GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg, die IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg und die SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg.

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag folgende eigene Bestände mit dem Hauptstandort Neubrandenburg:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	8.901	524.546	8.919	525.460
Gewerbe	98	7.739	104	8.263
Garagen	62	–	39	–
Stellplätze	980	–	970	–
Gesamt:	10.041	532.285	10.032	533.723

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von acht Eigentumswohnungen in Neubrandenburg, dem Abriss von 24 Wohnungen in der Großen Straße 8 – 10 in Penzlin sowie dem Zugang der im Jahr 2018 fertiggestellten Bauträgermaßnahme eines Neubaus mit neun Wohnungen in der Karl-Wendt-Straße 1. Darüber hinaus erhöhte sich mit dem Umbau von zwei Gewerbeeinheiten in der Gebrüder-Boll-Straße 16 – 18 in eine ambulant betreute Wohnanlage der Wohnungsbestand um acht Wohnungen. Der Rückgang der Anzahl der Gewerbeeinheiten ergibt sich aus Umnutzungen in Wohnungen und Zusammenlegungen von Gewerbeeinheiten. Durch die Eigentumsübertragung von 23 ehemaligen Pachtgaragen in Burg Stargard an die Neuwoba erhöhte sich der Bestand an Garagen. Der Anstieg der Anzahl von Stellplätzen ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zugang von 29 Stellplätzen im Zusammenhang mit

der Neuerrichtung der Parkplatzanlage in der Kirschenallee und dem Abgang von 24 Stellplätzen Am Anger 26 – 28 aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen durch das Neubauvorhaben Am Anger 22 – 24.

Das im Jahr 2017 begonnene Neubauprojekt in der Karl-Wendt-Straße 1 wurde planmäßig zum 31. August 2018 fertiggestellt und an die Bewohner übergeben.

Das Neubauprojekt „Service-Wohnen“ Am Anger 22 – 24 in der Südstadt von Neubrandenburg beinhaltet die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 18 barrierefreien Wohnungen. Bei der Finanzierung dieses Projektes nutzt die Neuwoba das Förderprogramm Wohnungsbau Sozial des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen mit anfänglichen Nettokaltmieten bis zu 5,50 EUR/m². Mit den Bauarbeiten wurde im Juli 2018 begonnen; die Fertigstellung ist im Juni 2019 geplant.

Weiterhin führte die Neuwoba im Geschäftsjahr die Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Hausbesitz Dritter wie folgt durch:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbeeinheiten
Geschäftsbesorgung für 4 Wohnungsunternehmen (Vorjahr 4)	1.527	22	1.528	18
Verwaltung Hausbesitz Dritter	2.692	180	2.646	174
Gesamt:	4.219	202	4.174	192

23,2 % des Wohnungsbestandes in der Stadt Neubrandenburg befindet sich im Eigentum der Neuwoba (Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2017).

Der Leerstand zum 31.12. erhöhte sich auf 3,56 % (Vorjahr 3,20 %).

Die Nettokaltmiete aus Wohnungen stieg von durchschnittlich 4,53 €/m² im Vorjahr auf 4,60 €/m² im Jahr 2018. Der Anstieg resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierungen und höheren Mieten bei Neuvermietungen im

Bestand. Darüber hinaus hat sich die Erstvermietung der Karl-Wendt-Straße 1 positiv auf die Mietentwicklung ausgewirkt. Die Mieterlöse aus Gewerbe- und sonstigen Einheiten lagen im Berichtsjahr nahezu auf dem Vorjahresniveau.

Ein weiterer Hinweis für die Attraktivität des Wohnstandortes Neubrandenburg sind die Zuzüge aus dem Umland.

Die Fluktuationsquote bei Wohnungen ist auf 10,1 % (Vorjahr 11,8 %) gesunken.

Wichtige Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	28.519,0	28.506,0	28.305,5
Instandhaltungsaufwendungen	12.416,0	12.732,9	12.496,9
Zinsaufwendungen	4.417,0	3.924,1	3.766,0
Jahresergebnis	441,0	1.189,7	2.273,6

Die Instandhaltungsaufwendungen der Neuwoba betragen in 2018 durchschnittlich 23,89 €/m² (Vorjahr 23,32 €/m²) Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Instandhaltungsaufwendungen haben wir im Jahr 2018 T€ 4.427,9 in aktivie-

rungspflichtige Modernisierungen, zwei Neubaumaßnahmen und den Umbau von zwei Gewerbeeinheiten in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit acht Wohnungen investiert. Darüber hinaus wurde mit einem Investitionsvolumen von 76,9 T€ in der Kirschenallee eine Stellplatzanlage mit 29 Stell-

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

plätzen für unsere Mitglieder geschaffen. In die Fortführung unseres Geothermieprojektes haben wir T€ 210,3 investiert.

Die Zinsaufwendungen waren im Jahr 2018 wiederum, aufgrund von zinsgünstigeren Prolongationen und planmäßigen Tilgungen, rückläufig. Unter den Zinsaufwendungen werden Vorfälligkeitsentschädigungen für vorzeitige Umschuldungen in Höhe von T€ 868,2 ausgewiesen.

Die Planabweichung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus geringeren

Zinsaufwendungen sowie höheren sonstigen betrieblichen Erträgen z.B. Auflösung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen, denen höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüberstehen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

Für die Mitarbeiter der Neuwoba gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie Betriebsvereinbarungen u. a. zur Altersversorgung und zur Arbeitszeit.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten – nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet – ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapital-

struktur. Erläuternd ist anzumerken, dass der auf der Passivseite gebildete Sonderposten für die Investitionszulage bei der Darstellung das Anlagevermögen vermindert.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögen					
Anlagevermögen abzgl. Sonderposten für Investitionszulagen des Anlagevermögens	223.735,8	87,0	224.600,6	87,1	-864,8
Umlaufvermögen mittel- und langfristig	4.158,4	1,6	3.445,0	1,3	713,4
kurzfristig	29.326,7	11,4	29.759,9	11,6	-433,2
Gesamtvermögen	257.220,9	100,0	257.805,5	100,0	-584,6

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapital					
Eigenkapital	113.763,5	44,2	112.601,1	43,7	1.162,4
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.066,8	0,8	2.066,8	0,8	0,0
Fremdmittel					
mittel- und langfristig (einschl. Rückstellungen)	120.682,1	46,9	121.622,4	47,2	-940,3
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	20.708,5	8,1	21.515,2	8,3	-806,7
Gesamtkapital	257.220,9	100,0	257.805,5	100,0	-584,6

Das Anlagevermögen beträgt 87,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 113.763,5 gegenüber T€ 112.601,1 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft verbesserte sich durch den in die Ergebnissrücklagen eingestellten Jahresüberschuss von 43,7 % auf 44,2 % und stellt im Branchenvergleich ein gutes Ergebnis dar.

Der Mietmultiplikator, das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten nach Erlös-

schmälerung, liegt mit 7,8 (Vorjahr 7,9) unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 9,2 aus dem Jahre 2015. (Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018 des GdW). Er zeigt, dass die Bewertung des Anlagevermögens angemessen ist.

Die Eigenkapitalrentabilität ist mit 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Gesamtkapitalrentabilität reduzierte sich um 0,8 % auf 1,7 %.

Die Vermögenslage ist geordnet; die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich gut dar.

2.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagement wird permanent darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die strategische Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass

Währungsrisiken nicht bestehen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs dargestellt. Für drei Darlehen mit einer Restvaluta von insgesamt T€ 2.863,7 zum 31.12.2018 sind Zins-Swaps zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr bei Berücksichtigung der Zins-Swaps 2,6 % gegenüber 3,1 % im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung stellen wir nach DRS 21 auf.

	2018	2017
	T€	T€
Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.073,1	11.741,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.998,7	-3.374,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.616,0	-9.121,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.541,6	-753,6
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	11.294,0	12.047,6
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode*	7.752,4	11.294,0

(* nicht enthalten sind Festgelder in Höhe von T€ 4.000,0)

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßige Tilgung zu finanzieren.

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

2.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.371,2	2.954,6	416,6
Betreuungstätigkeit	71,7	12,4	-84,1
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-203,6	-155,6	-48,0
Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	114,4	772,0	-657,6
Finanzdisposition	42,6	43,9	-1,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.686,9	-828,2	-858,7
Neutrales Ergebnis	-31,2	157,6	-188,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	-345,0	-683,1	338,1
Jahresergebnis	1.189,7	2.273,6	-1.083,9

Der Jahresüberschuss generiert sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus den gesunkenen Zinsaufwendungen.

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit lagen die der Verwaltungsbetreuung bei Vollkostenrechnung über die betriebliche Leistungsrechnung vereinnahmten Gebührenerträge unter den zugeordneten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit ergibt sich aus nicht aktivierungsfähigen anteiligen Personal- und Sachaufwendungen.

Das Ergebnis aus dem Verkauf beinhaltet im Wesentlichen den Verkauf von acht Wohnungen in den nach dem Altschuldenhilfegesetz begründeten Eigentumsanlagen in Neubrandenburg.

Das positive Ergebnis der Finanzdisposition resultiert im Wesentlichen aus den Gewinnabführungen 2018 der Tochterunternehmen Gimpex und Implabau sowie den Erträgen aus Ausleihungen.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes wird durch die anteiligen Personal- und Sachaufwendungen für Mitgliederverwaltung und -betreuung bestimmt.

Wesentliche Bestandteile des neutralen Ergebnisses sind Erträge aus Dienstbarkeiten, aus der Auflösung von Rückstellungen und der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten. Dem gegenüber stehen Kosten für die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software.

Entsprechend den in unserem langfristigen Unternehmenskonzept zugrundeliegenden Planungsrechnungen wird die Entwicklung der Ertragslage durch stetige Jahresüberschüsse weiterhin positiv verlaufen.

3.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement ist in der Neuwoba ein wesentlicher Bestandteil der wertorientierten Unternehmensführung mit dem Kernziel, vorhandene Risiken sowohl systematisch als auch dynamisch zu erfassen und zu bewerten. Bei Abweichungen von den definierten Unternehmenszielen wird somit permanent eine Anpassung an die veränderten Umweltbedingungen sichergestellt. Das Risikomanagement basiert auf dem strategischen und operativen Controlling mit einem Kennzahlenfrühwarnsystem und dem internen Überwachungssystem.

Alle relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen über eine Risikoinventur erfasst und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet. Im Rahmen des Risikocontrollings fließen alle wesentlichen Risiken in eine halbjährliche Risikoberichterstattung ein, wo sie über Wertgrenzen gesteuert werden. Die Ri-

sikoberichterstattung in Kennzahlen ist Teil der vierteljährlichen Berichterstattung an den Vorstand.

So sind zum Beispiel bei den externen Beobachtungsbereichen die Entwicklung der sozioökonomischen Daten und des Wohnungsmarkts sowie Zinsrisiken am Kapitalmarkt in die Betrachtung einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die von der Stadt Neubrandenburg herausgegebene Bevölkerungsentwicklungsprognose geht langfristig von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus. Die tatsächliche Entwicklung hängt im Wesentlichen von der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie aller weiteren ökonomischen und sozialen Rah-

menbedingungen in der Stadt ab. Ein erhöhtes Risikopotential stellen in den nächsten Jahren daher der demografische Wandel und die Entwicklung der wohnraumnachfragenden Haushalte dar.

Derzeit wird die Haushalts- und Wohnraumprognose der WIMES konkretisiert. Bei Vorlage der aktuellen Zahlen werden diese Grundlage für die Fortschreibung unseres langfristigen Unternehmenskonzepts bis zum Jahr 2030 sein.

Für die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind vor allem Veränderungen der Leerstandsquote und des Mietenniveaus von wesentlicher Bedeutung. Steigende Nebenkosten begrenzen die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Daher beobachten wir die lokalen Teilmärkte durch ein Benchmarking mit den wichtigsten Marktteilnehmern nicht nur fortlaufend, sondern bewerten auch auf dieser Basis unsere unternehmerische Strategie und passen sie gegebenenfalls an. Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustands und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend und nachhaltig nachgefragt wird, so dass weiterhin im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels angemessene Mietanpassungen vorgenom-

men werden können und damit die Ertragslage der Genossenschaft gestärkt wird. Die in 2013 begonnene Neubautätigkeit trägt ebenfalls zur Steigerung der Ertragslage bei.

Durch unsere Investitionen in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung in einer Größenordnung von T€ 18.708 im Jahr 2019 wird unsere Marktposition weiter gestärkt und somit ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Ein Risiko stellen jedoch die erheblichen Steigerungen der Kosten für Baumaßnahmen sowie die durch das Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossenen Änderungen zur Absenkung der Modernisierungsumlage von 11,0 % auf 8,0 % und die Begrenzung der Umlage auf 2,00 €/m² im Monat dar. Durch eine monatliche Berichterstattung zu der Entwicklung der Baukosten in laufenden Maßnahmen sowie einem dynamischen Planungsprozess wird eine laufende Beobachtung gewährleistet.

Chancen bestehen für die Neuwoba auch darin, dass die Bevölkerung der im weiteren Umkreis liegenden kleineren Ortschaften mangels Infrastruktur im dörflichen Bereich nach Neubrandenburg umzieht.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung un-

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

serer Genossenschaft nicht zu erwarten. Auf Dauer können wir jedoch nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unsere Genossenschaft weiterhin so günstig darstellen. Aus diesem Grund legen wir bei Neuabschlüssen einen hohen Wert auf den weitest gehenden Ausschluss von Zinsänderungsrisiken und bei Prolongationen auf die Restlaufzeit der Darlehensverträge.

Zum 31.12.2018 wurde ein Darlehensportfolio von T€ 41.000 bei unterschiedlichen Kreditinstituten zu deutlich günstigeren Konditionen umgeschuldet. Darüber hinaus konnten im Februar 2019 weitere T€ 2.725 T€ umgeschuldet werden.

Mit der Tochtergesellschaft SODIEN Soziale Dienste GmbH bieten wir unseren Mitgliedern bedarfsgerechte Wohn- und Betreuungsformen sowie einen breitgefächerten Katalog hinsichtlich hauswirtschaftlicher Dienstleistungen, Betreuungs- und Pflegeangeboten an. Die Sodien ist nicht nur ein Pflegedienst sondern das soziale Kompetenzzentrum der Neuwoba. Als zuverlässiger und leistungsstarker Partner unterstützt sie die Neuwoba bei der Erweiterung, Verbesserung und Stabilisierung der wohnlichen und sozialen Integration unserer Mitglieder durch spezifische Dienstleistungen.

Eine weitere Chance sehen wir in dem Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien in unserem Wohnungsbestand. In mehreren Projekten werden Potenziale geprüft und die Umsetzung vorangetrieben. Als Alternative zur aktuellen Fernwärmeversorgung beabsichtigen wir in einem ersten Teilprojekt der Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel den Aufbau einer autonomen sowie ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Wärmeversorgung unseres Wohnungsbestandes auf Basis der Tiefengeothermie. Unser Ziel ist es, sich über die Nutzung der nahezu immer zur Verfügung stehenden geothermischen Wärmeenergie von den stetig steigenden Energiepreisen abzukoppeln, und damit unsere Mitglieder finanziell zu entlasten sowie den Ausstoß von Treibhausgasen weiter zu reduzieren.

Das Risikomanagementsystem der Neuwoba hat keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten.

Für das Geschäftsjahr 2019 plant die Neuwoba wiederum einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 649,0. Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen geprägt sein durch deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Nach unseren Planungen wird sich die Finanzlage 2019 wie folgt darstellen:

	Plan 2019 T€
Kapitalflussrechnung	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.039,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.583,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.853,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.397,0
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	11.752,0
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	9.355,0

Neu Brandenburg, den
 13.05.2019
 Der Vorstand


 René Gansewig


 Heike Kobarg

JAHRES ABSCHLUSS

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Bilanz

Aktivseite	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.870,00	3.601,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.210.829,79		220.388.308,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.437.466,03		3.508.481,93
3. Grundstücke ohne Bauten	300.864,31		176.828,37
4. Technische Anlagen und Maschinen	112.226,00		135.593,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.813,00		102.384,00
6. Anlagen im Bau	1.274.654,12		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	210.220,01		412.327,45
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	224.706.073,26	883.912,37
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.062.658,39		1.094.975,57
3. Andere Finanzanlagen	500,00	1.246.801,29	500,00
Anlagevermögen insgesamt		225.967.744,55	226.890.554,78
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	14.493.891,21		15.088.859,85
2. Andere Vorräte	9.115,33	14.503.006,54	6.590,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	421.444,19		463.891,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	606,03		606,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	375,46		50.694,68
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.574,76		155.384,34
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	173.059,26		208.532,45
6. Sonstige Vermögensgegenstände	6.312.926,54	7.056.986,24	5.819.052,91
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.752.428,95	11.294.035,37
Umlaufvermögen insgesamt		33.312.421,73	33.087.647,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	156.277,46		99.797,85
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.397,00	172.674,46	17.456,94
Bilanzsumme		259.452.840,74	260.095.457,09

Passivseite	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	655.035,93		641.616,36
2. der verbleibenden Mitglieder	9.407.169,31		9.481.740,43
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.240,00	10.080.445,24	15.656,13
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 29.198,46 €			(36.640,25)
II. Kapitalrücklage		959.640,36	928.340,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	3.945.495,92		3.826.495,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.879.186,13	102.723.453,15	30.808.506,50
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.189.679,63		2.273.603,65
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.189.679,63	0,00	2.273.603,65
Eigenkapital insgesamt		113.763.538,75	112.601.126,80
V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens		2.231.955,91	2.289.983,98
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	147.797,81		143.695,93
2. Steuerrückstellungen	19.262,41		234.784,21
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.066.791,31		2.066.791,31
4. Sonstige Rückstellungen	1.078.338,79	3.312.190,32	849.692,56
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.419.880,21		113.411.768,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.412.649,76		2.514.814,30
3. Erhaltene Anzahlungen	15.593.434,15		15.338.892,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.268,70		296.953,07
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	120,00		506,73
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.509.888,79		2.374.877,71
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	123.439,10		173.068,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.378.463,42	136.633.144,13	4.664.131,17
davon aus Steuern: 69.311,14 €			(134.443,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(912,66)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		376.681,63	330.689,64
E. Passive latente Steuern		3.135.330,00	2.803.680,00
Bilanzsumme		259.452.840,74	260.095.457,09

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.615.463,17		43.635.771,10
b) aus Verkauf von Grundstücken	348.000,00		633.620,66
c) aus Betreuungstätigkeit	854.724,90		855.230,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	368.489,40	45.186.677,47	390.253,93
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-594.968,64	-256.437,04
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.206.915,20	1.787.660,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.344.007,97		27.626.697,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	84.074,29		247.403,22
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	762.112,54	28.190.194,80	653.222,96
Rohergebnis		17.608.429,23	18.518.776,38
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.056.145,66		3.035.284,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 19.080,00 €	604.168,60	3.660.314,26	588.849,75 (20.990,24)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.332.435,80	5.277.790,31
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.325.931,37	2.135.211,44
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		131.669,30	185.998,97
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: 47.099,90 €		47.129,90	48.924,36 (48.894,36)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 0,00 €		1.168,29	15.380,49 (671,87)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 7.705,65 €		3.924.100,00	3.766.020,22 (5.905,60)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus passiven latenten Steuern: 331.650,00 €		345.049,37	683.094,84 (602.150,00)
13. Ergebnis nach Steuern		2.200.565,92	3.282.829,41
14. Sonstige Steuern		1.010.886,29	1.009.225,76
15. Jahresüberschuss		1.189.679,63	2.273.603,65
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.189.679,63	2.273.603,65
17. Bilanzgewinn		0,00	0,00

3. Anhang

Allgemeine Angaben

Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Neubrandenburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Neubrandenburg (GnR 38).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung, ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO), beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden, nur insoweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen linearen Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt über einen Zeitraum von ein bis vier Jahren.

Das **Sachanlagevermögen** wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten sowie Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Abschreibungen bei Wohngebäuden lag eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Für ab 1992 erworbene Wohngebäude, deren Baujahr vor 1945 liegt, sind Abschreibungen nach erfolgter Modernisierung auf einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren gerechnet worden.

Im Geschäftsjahr zugegangene Modernisierungskosten wurden in Anlehnung an steuerliche Regelungen ganzjährig bei der Bemessung der Abschreibungen berücksichtigt. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen wurden einheitlich mit 10 % p. a. abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Fremdkapitalzinsen und Andere Akti-

3. Anhang

vierte Eigenleistungen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei **Geschäfts- und anderen Bauten** wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Unter diesem Posten erfasste Parkplätze werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten abzüglich in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund der Anpassung an die erzielbaren Marktpreise bewertet.

Die unter dem Posten **Technische Anlagen und Maschinen** erfasste Wärmeerzeugungsanlage wird über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 - 15 Jahren abgeschrieben. Im Geschäftsjahr zugegangene bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € netto wurden entsprechend den steuerlichen Vorschriften in einem gesonderten Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

Als **Anlagen im Bau** wurden die bis zum Bilanzstichtag entstandenen Kosten für das Neubauvorhaben „Service-Wohnen“ Am Anger 22 – 24 in der Südstadt erfasst.

Unter dem Posten **Bauvorbereitungskosten** werden Kosten für Ingenieursleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der geothermischen Versorgung der Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel ausgewiesen.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten wurden in Höhe der umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten abzüglich angefallener Leerstandsanteile bilanziert. Die hierauf vereinnahmten Vorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel werden zum Nennbetrag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Die ausgewiesenen Bearbeitungsentgelte für langfristige Darlehen wurden als Geldbeschaffungskosten abgegrenzt. Sie werden längstens auf 10 Jahre abgeschrieben.

Der auf der Passivseite ausgewiesene **Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens** betrifft die 15 %ige Investitionszulage auf Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen. Die in den Vorjahren eingestellten Beträge werden entsprechend den jährlichen Abschreibungen anteilig (in 2018 T€ 58,0) aufgelöst.

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

Aus der Abzinsung der pensionsähnlichen Verpflichtungen zum 31.12.2018 mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen zehn Jahre (1,49 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssätzen der vergangenen sieben Jahre (0,82 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1,0. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die in der DM-Eröffnungsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 2018 nicht in Anspruch genommen. Ebenso erfolgte keine Inanspruchnahme der im Jahr 1994 objekt- und maßnahmebezogen gebildeten Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen an Hochhäusern.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit bzw. der durchschnittlichen Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Geschäftsjahre der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Archivierungskosten und für Jubiläen. Die Auswirkung der

3. Anhang

Veränderung des Zinssatzes wird unter dem Zinsaufwand bzw. Zinsertrag gezeigt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für drei Darlehen mit einer Restvaluta von insgesamt T€ 2.863,7 zum 31.12.2018, die variabel verzinst werden, sind Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken vereinbart. Zwischen den Darlehen und den Zinsswaps besteht eine Fristen- und Volumenkongruenz. Somit werden die Darlehen und Zins-

swaps als Bewertungseinheit erfasst. Die Höhe der mit den Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ 333,9.

Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten		x
Grundstücke mit Geschäftsbauten		x
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	x	
Sonstige Rückstellungen	x	

Die Bewertung erfolgte mit einem Steuersatz in Höhe von 15,83 % für die Körperschaftsteuer und den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag und in Höhe von 15,40 % für die Gewerbesteuer. Für die Berechnung der Verlustvorträge im Rahmen der Planung der latenten Steuern wurde für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 15,40 % herangezogen. Insgesamt hat sich ein Überhang von passiven Latenzen in Höhe von T€ 32.980,8 ergeben. Dem Überhang stehen aktive latente Steuern aus verrechenbaren Verlustvorträgen für Gewerbesteuer in Höhe von T€ 12.760,7 gegenüber, so dass Ende 2018, bei einer Bewertung mit dem Gewerbesteuerersatz von 15,40 %, passive latente Steuern in Höhe von T€ 3.114,7 zu bilanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die passiven latenten Steuern um T€ 332,4 erhöht. Aufgrund ausreichender verrechenbarer

Verlustvorträge für die Körperschaftsteuer waren hier keine passiven latenten Steuern auszuweisen. Für die Organtochter Gimpex werden aufgrund eines Überhangs passiver Latenzen von T€ 66,3 passive latente Steuern in Höhe von T€ 9,9 Körperschaftsteuer, T€ 0,5 Solidaritätszuschlag und T€ 10,2 Gewerbesteuer bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	520.666,11	28.319,10	6.273,05	0,00	542.712,16
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	378.326.993,41	3.178.211,24	1.036.309,50	808.060,32	381.276.955,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.449.351,56	76.867,24	0,00	0,00	6.526.218,80
Grundstücke ohne Bauten	193.703,76	145.385,92	29.199,98	0,00	309.889,70
Technische Anlagen und Maschinen	350.477,50	0,00	0,00	0,00	350.477,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.288.682,48	121.888,89	17.831,96	0,00	1.392.739,41
Anlagen im Bau	0,00	868.935,41	0,00	405.718,71	1.274.654,12
Bauvorbereitungskosten	412.327,45	127.759,22	0,00	-329.866,66	210.220,01
Geleistete Anzahlungen	883.912,37	0,00	0,00	-883.912,37	0,00
	387.905.448,53	4.519.047,92	1.083.341,44	0,00	391.341.155,01
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90	0,00	0,00	0,00	183.642,90
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.094.975,57	0,00	32.317,18	0,00	1.062.658,39
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	1.279.118,47	0,00	32.317,18	0,00	1.246.801,29
Anlagevermögen insgesamt	389.705.233,11	4.547.367,02	1.121.931,67	0,00	393.130.668,46

	Abschreibungen						Buchwert
	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018 €	des Geschäfts- jahres €	auf Abgänge €	auf Umbu- chungen €	Zuschrei- bungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	31.12.2018 €
	517.065,11	17.050,10	6.273,05	0,00	0,00	527.842,16	14.870,00
	157.938.685,22	5.079.675,67	952.235,21	0,00	0,00	162.066.125,68	219.210.829,79
	2.940.869,63	147.883,14	0,00	0,00	0,00	3.088.752,77	3.437.466,03
	16.875,39	0,00	7.850,00	0,00	0,00	9.025,39	300.864,31
	214.884,50	23.367,00	0,00	0,00	0,00	238.251,50	112.226,00
	1.186.298,48	64.459,89	17.831,96	0,00	0,00	1.232.926,41	159.813,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.274.654,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.220,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	162.297.613,22	5.315.385,70	977.917,17	0,00	0,00	166.635.081,75	224.706.073,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183.642,90
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.062.658,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.246.801,29
Abschreibungen insgesamt	162.814.678,33	5.332.435,80	984.190,22	0,00	0,00	167.162.923,91	225.967.744,55

3. Anhang

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

	Beteiligung der Neuwoba eG		Eigenkapital 2018	Jahresergebnis 2018
	%	€	€	€
GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	52.000,00	52.000,00	26.227,79*
IMPLABAU, Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungs- gesellschaft mbH, Neubrandenburg	100	106.642,90	237.430,72	105.441,51*
SODIEN Soziale Dienste GmbH, Neubrandenburg	100	25.000,00	44.206,34	82.766,60

*) vor Ergebnisabführung

Der Posten **Unfertige Leistungen** umfasst ausschließlich die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten, denen **Erhaltene Anzahlungen** gegenüberstehen.

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** haben überwiegend eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Bei den Sonstigen Vermögensgegenständen ist der vom 12. Juli 2017 ergangene Bescheid der KfW-Bank über den Zuschuss für das Geo-

thermieprojekt i.H.v. T€ 4.257,0 aktiviert, wovon T€ 3.507,0 langfristigen Charakter haben und bis 2021 zufließen werden. Diesem Zuschuss stehen sonstige Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber. Daneben werden unter den Sonstigen Vermögensgegenständen die Instandhaltungsrücklage für noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 490,9 (Vorjahr T€ 480,7) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das **Geschäftsguthaben** hat sich um T€ 58,6 verringert.

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

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	Einstellung Jahresüberschuss		
	01.01.2018	Geschäftsjahr in	31.12.2018
	T €	T €	T €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	66.898,8	0,0	66.898,8
Gesetzliche Rücklage	3.826,5	119,0	3.945,5
Andere Ergebnisrücklagen	30.808,5	1.070,7	31.879,2
gesamt	101.533,8	1.189,7	102.723,5

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von T€ 2.066,8 fortgeführt.

Unter den **Sonstigen Rückstellungen** werden Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 280,0 ausgewiesen. Die Rückstellung berücksichtigt

Leistungen, wie Servicegebühren für Kalt- und Warmwasser- sowie Heizkostenabrechnungen, Gerätemieten u. Ä., für das Geschäftsjahr 2018, die der Neuwoba von den beauftragten Unternehmen noch nicht in Rechnung gestellt wurden.

3. Anhang

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr:	
		€	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.419.880,21	6.654.154,48	8.275.189,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.412.649,76	91.671,98	103.927,86
3. Erhaltene Anzahlungen	15.593.434,15	15.593.434,15	15.338.892,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.268,70	195.268,70	296.953,07
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	120,00	120,00	506,73
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.509.888,79	2.509.888,79	2.374.877,71
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	123.439,10	123.439,10	173.068,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.378.463,42	871.463,42	1.807.131,17
Gesamtbetrag	136.633.144,13	26.039.440,62	28.370.547,82

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				Art der Sicherung ¹
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.419.880,21	6.654.154,48	28.219.428,06	76.546.297,67	111.419.880,21	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.412.649,76	91.671,98	434.088,87	1.886.888,91	2.412.649,76	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.593.434,15	15.593.434,15	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.268,70	195.268,70	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	120,00	120,00	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.509.888,79	2.509.888,79	--,--	--,--	--,--	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	123.439,10	123.439,10	--,--	--,--	--,--	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.378.463,42	871.463,42	3.507.000,00	--,--	--,--	
Gesamtbetrag	136.633.144,13	26.039.440,62	32.160.516,93	78.433.186,58	113.832.529,97	GPR

¹ GPR = Grundschulden

Über die Sicherung in Form von Grundschulden hinaus wurden für 5 Darlehen in Höhe von T€ 570,4 (Stand zum 31.12.2018) Mietforderungsabtretungen und Bürgschaften als zusätzliche Sicherung gewährt.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr abgegrenzte Zinszahlungen (T€ 5,1) und Tilgungen (T€ 28,3) für das Jahr 2018 sowie laufende Tilgungen für 2019 enthalten.

3. Anhang

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen T€ 15.102,8 abgerechnete Nebenkosten.

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

Erträge aus	
• Eingang auf abgeschriebene Forderungen, Auflösung von Wertberichtigungen	T€ 126,5
• Auflösung Sonstige Rückstellung	T€ 75,5
• Auflösung von Verbindlichkeiten gegenüber der Versicherung	T€ 75,6
• Erträge aus Dienstbarkeiten	T€ 71,6

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 12.732,9 Instandhaltungsaufwendungen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten T€ 7,7 aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Darüber hinaus werden Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von T€ 154,0 ausgewiesen.

Sonstige Angaben

1. Die Neuwoba hat der Sodien ein Darlehen gewährt (Stand 31.12.2018 T€ 147,0). Zu diesem Darlehen wurde zwischen den Beteiligten ein Rangrücktritt vereinbart.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

• Leasing- oder ähnliche Verpflichtungen im Jahr in Höhe von	T€ 53,4
• Bauleistungen von	T€ 614,0
• Kauf- und Tauschverträge von	T€ 26,5

3. Auf diversen Treuhandkonten werden getrennt vom eigenen Vermögen von Gewerbetreibern, Mietern und Wohngemeinschaften gezahlte Mietkautionen in Höhe von T€ 87,3 und von Baurechnungen einbehaltene Garantiebeträge in Höhe von T€ 289,2 geführt.

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

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	2018	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	53,75	1,00
Sozialarbeiter	2,00	1,00
Gesamt	56,75	2,00

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer	2017	
	Vollzeit	Teilzeit
Prokuristen	1,00	
Kaufmännische Mitarbeiter	52,50	1,75
Sozialarbeiter	2,00	1,00
Gesamt	55,50	2,75

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	Zugang 2018	Abgang 2018	Ende 2018
9.353	667	762	9.258

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 74,6 verringert. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsdienstes:
Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg-Mecklenburg-Vorpommern-Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes

René Gansewig – Vorstandssprecher
Heike Kobarg

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Gudd – Vorsitzender
Erhardt Langhof
Hendrik Grassel
Dirk Wegner
Manfred Reimer

Wolfgang Kahl
Eckehard Panner

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

10. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 13.05.2019 wurden T€ 119,0 in die Gesetzliche Rücklage und T€ 1.070,7 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018 ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Neubrandenburg, den 13.05.2019

NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG



René Gansewig Heike Kobarg
Vorstand

WEITERE INFOR MATIONEN

Bericht des Aufsichtsrates

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

ERGEBNIS DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES, DES LAGEBERICHTES UND DER VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES FÜR DAS JAHR 2018 GEMÄSS § 38 DES GENOSSENSCHAFTSGESETZES

Das Geschäftsjahr 2018 war für die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG wieder ein erfolgreiches Jahr.

Zur Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen in Höhe von rd. 15,6 Mio. € (Vorjahr ca. 14,1 €) aufgewendet.

Darüber hinaus investierte die Genossenschaft in den Neubau von Wohnungen noch einmal rd. 1,5 Mio. € (Vorjahr rd. 5,1 Mio. €) und in das Geothermieprojekt und eine Stellplatzanlage noch einmal rund 0,3 Mio. €.

Insgesamt wurden somit 17,4 Mio. € in die Entwicklung des Wohnungsbestandes und seines Umfeldes investiert.

Das im Jahr 2018 nahezu zwei Millionen Euro weniger investiert wurden als im Jahr zuvor, ist im Wesentlichen auf die ungewöhnlich

hohe Neubau- bzw. Ankaufstätigkeit im Jahr 2017 zurückzuführen.

Die für die Erhaltung des Wohnungsbestandes bedeutsameren Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen wurden erneut deutlich gesteigert und liegen weiterhin über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Der Jahresabschluss der Neuwoba weist einen Überschuss von ca. 1,2 Mio. € (Vorjahr rd. 2,3 Mio. €) aus.

Die Verringerung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes und dort wiederum überwiegend durch Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung (- 0,87 Mio. €) sowie den Rückgang der Erlöse aus Wohnungsverkäufen (- 0,65 Mio. €) und die erhebliche Belas-

Bericht des Aufsichtsrates

Die Kosten der Softwareumstellung (- 0,2 Mio. €) zurückzuführen. Andere Faktoren, wie die Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung (+ 0,4 Mio. €) oder geringere Steuern (+ 0,4 Mio. €) konnten das Jahresergebnis nicht vollständig kompensieren.

Auch die Tochterunternehmen Implabau und Gimpex konnten im Jahr 2018 wieder Jahresüberschüsse erzielen und an die Neuwoba abführen.

Ein positives Jahresergebnis gelang auch wieder der Sodien. Darüber konnte die Sodien ihre nicht durch Eigenkapital gedeckten Fremdmittel abbauen.

Überwachung der Geschäftsführung des Vorstands im Jahr 2018

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht. Dieses erfolgte auf der Grundlage regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Die sich aus der Berichterstattung ergebenden Fragen und Probleme sind in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand umfassend behandelt worden.

Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den Aufsichtsrat

Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht dem Aufsichtsrat nach deren Aufstellung am 29.04.2019 in elektronischer Form durch Einstellung in das gemeinsame Portal zur Kenntnis gegeben.

Der Aufsichtsrat hat

- den Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018,
- den aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2018 bestehenden Jahresabschluss,
- den Anhang zum Jahresabschluss sowie
- den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses

geprüft.

Aufsichtsrat und Vorstand haben über den Lagebericht, den Jahresabschluss sowie den Anhang und die Verwendung des Jahresüberschusses in ihrer gemeinsamen Sitzung am 13.05.2019 beraten.

Es kann festgestellt werden, dass der Lagebericht, der Jahresabschluss sowie der

Anhang den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften entsprechen. Der Lagebericht des Vorstandes vermittelt nach Überzeugung des Aufsichtsrates ein realistisches Bild der Lage in der Neuwoba und geht auf alle wesentlichen Aspekte ein. Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwände gegen den Lagebericht, den Jahresabschluss sowie den Anhang und bestätigt dem Vorstand eine ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Zusammenfassend kann in Übereinstimmung mit den Prüfungsergebnissen des VNW erneut festgestellt werden, dass weder für die Neuwoba, noch für ihre Tochtergesellschaften bestandsgefährdende Risiken bestehen und sich an diesem stabil über Jahre hinweg andauernden Zustand auch in den Folgejahren nichts ändern wird.

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) für das Jahr 2018 ist mit Ausnahme der Erstellung des abschließenden Prüfberichts abgeschlossen. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 13.05.2019 hat der VNW die Ergebnisse der Prüfung vor-

gestellt. Es wurden keine Beanstandungen ausgesprochen. Im Ergebnis der Prüfung zu treffende Maßnahmen gemäß § 28 i der Satzung der Neuwoba wurden vom VNW nicht vorgeschlagen.

Vielmehr hat der VNW erklärt, dass er auch für das Geschäftsjahr 2018 wieder einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für die Neuwoba erteilen wird.

Weiterhin ergab die Prüfung, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben ist und die Organe der Neuwoba (Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand) ihren Verpflichtungen nachgekommen sind.

Die Tochterunternehmen Gimpex, Implabau und Sodien wurden durch die GdW Revision AG, einer Tochtergesellschaft des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen geprüft und erhalten ebenfalls uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Der VNW bestätigte in seiner mündlichen Einschätzung zur Lage und der Zukunft der Neuwoba die Richtigkeit der Strategie der Gründung und Zusammenarbeit mit diesen Tochterunternehmen.

Ausblick

Unsere Genossenschaft ist ein wirtschaftlich gut aufgestelltes Unternehmen. Die Ergebnisse der letzten Geschäftsjahre sind uns Ansporn und Verpflichtung zugleich. Insbesondere im Hinblick auf den anhaltenden – wenn auch unverändert nicht so stark wie prognostiziert – Bevölkerungsschwund in der Stadt Neubrandenburg muss die Neuwoba ihre Strategie jedoch kontinuierlich den sich ständig verändernden Bedingungen anpassen. Nur so kann die Zukunftsfähigkeit der Neuwoba dauerhaft sichergestellt werden.

Soweit möglich, wird bei der Planung und Durchführung der Bau- und Investitionsmaßnahmen auch die sich verändernde Altersstruktur der Mitglieder der Genossenschaft berücksichtigt. Diesbezüglich hat die Neuwoba bereits viel erreicht, ohne dass bisher der ständig steigende Bedarf altersgerechter Wohnungen schon gedeckt werden konnte.

Zur Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Wohnungsbestandes stehen im Jahr 2019 insgesamt 18,7 Mio. € zur Verfügung (Vorjahr Plan 16,4 Mio. €/Ist 17,4 Mio. €). Für die Neubautätigkeit sollen davon ca. 2,1 Mio. € verwendet werden.

Voraussetzung für so umfangreiche Bau- und Finanzmaßnahmen ist jedoch eine stabile Ertrags- und Finanzlage, die die Neuwoba seit Jahren vorzuweisen hat. Im Jahr 2019 wird erneut ein Jahresüberschuss in Höhe ca. 0,65 Mio. € (Vorjahr 1,2 Mio. €) erwartet. Darüber hinaus wird der Finanzmittelbestand jederzeit ausreichend sein, um alle Forderungen zu begleichen.

Neubrandenburg, 27.05.2019

Andreas Gudd
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 (Anlage 2) der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, unter dem Datum vom 13.05.2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem

Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind,

um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die

Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prü-

fungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungs-

nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde

liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 13.05.2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg Vorpommern – Schleswig Holstein

Prüfungsdienst

Viemann Klein
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber NEUWOBA
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Text Steffen Media/Sebastian Haerter

Fotos Bernd Wüstemann

Illustration Lieps GmbH/Katrin Kirchner

Gestaltung und Druckmanagement Lieps GmbH – Die Werbeagentur
lieps.de

NEUWOBA
Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 4553-0
Fax 0395 4222050
neuwoba@neuwoba.de
www.neuwoba.de

