



Nachhaltigkeitsbericht 2016

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Inhalt

Nachhaltigkeitsbericht 2016



Neuwoba auf einen Blick

1 Das Unternehmen – den Mitgliedern verpflichtet

- 1.1 Vorwort Vorstand
- 1.2 Vorwort/Grußwort des OB Silvio Witt
- 1.3 Die Neuwoba-Unternehmensgruppe
 - 1.3.1 Leitbild und Vision
 - 1.3.2 Unternehmenskultur und -werte

2 Ökonomie – Gesellschaftliche und wirtschaftliche Ziele der Genossenschaft

- 2.1 Wesentliche Kennzahlen und Ziele umweltbewussten
und ressourcenschonenden Handelns
- 2.2 Neubau, Modernisierung und Instandsetzung
- 2.3 Prozessmanagement
- 2.4 Personalmanagement

3 Ökologie

- 3.1 Aktivitäten im Klimaschutz und Energiebereich
- 3.2 Energetische Modernisierungen unserer Bestände

4 Soziales Management

- 4.1 Mitgliederförderung und Gemeinwesen
- 4.2 Sponsoring- und Vereinstätigkeit und Kooperationen

DIE GENOSSEN SCHAFT

Neuwoba auf einen Blick

Das Unternehmen	1
Ökonomie	2
Ökologie	3
Soziales Management	4

Neuwoba auf einen Blick

Neuwoba auf einen Blick

ÜBERSICHT

	2016	2015	2014
Bilanzsumme in T€ am 31.12.	258.418	256.157	256.725
Eigenkapital in T€ am 31.12.	110.139	106.160	102.732
Eigenkapitalquote in % am 31.12.	43,0	41,9	40,4
Jahresüberschuss in T€	3.864	3.260	2.348
Cashflow nach DRS 21 in T€*	13.920	-	-
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	13	14	17
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	9.381	9.359	9.266
Geschäftsguthaben in T€ am 31.12.	9.985	9.905	9.775
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung in T€	42.676	41.588	42.445
durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²	4,50	4,44	4,40
Ausgaben Instandhaltung, Instandsetzung in T€	8.713	8.910	9.612
Ausgaben Modernisierung in T€ einschl. Außenanlagen, Stellplätze	1.865	2.000	502
Ausgaben Neubau in T€	2.372	2.175	4.376
Anzahl eigener Wohnungen am 31.12.	9.024	9.049	9.098
Anzahl der verwalteten Wohnungen	4.159	4.184	4.105

* Die Kapitalflussrechnung wurde 2016 erstmalig nach DRS 21 aufgestellt und ist nicht mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Somit wurde auf die Darstellung der Vorjahreswerte verzichtet.

DAS UNTERNEHMEN

Den Mitgliedern verpflichtet

- 1.1 Vorwort Vorstand
- 1.2 Grußwort Nachhaltigkeitsbericht Neuwoba
- 1.3 Die Neuwoba-Unternehmensgruppe
 - 1.3.1 Leitbild und Vision der Neuwoba
 - 1.3.2 Unternehmenskultur und -werte

Das Unternehmen	1
Ökonomie	2
Ökologie	3
Soziales Management	4

1.1 Vorwort Vorstand

LIEBE MITGLIEDER DER NEUWOBA,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,



vor 44 Jahren veröffentlichte der Club of Rome seinen auf-rüttelnden Bericht „Die Grenzen des Wachstums“. Spätes-tens seit diesem Zeitpunkt ist uns ins Bewusstsein gerückt, dass die Ressourcen unseres Planeten endlich sind. Wenn man so möchte, war dies die Geburtsstunde des Begriffs Nachhaltigkeit.

Und doch ist nachhaltiges Handeln nichts Neues. Jeder gute Förster weiß, dass er seinem Wald nur so viele Bäume entnehmen darf, wie auch nachwachsen können. Betreibt er Raubbau und entnimmt mehr Holz als nachwächst, entzieht er sich seine Existenzgrundlage. Und er wirtschaftet darüber hinaus im Bewusstsein, dass er die Früchte seiner Arbeit nicht selbst ernten wird. Ein Baum muss drei, vier Generationen wachsen, bis er schlagreif ist und sein Holz vermarktet werden kann. So handeln die Förster also seit Generationen, wie es die Leitlinien für nachhaltiges Han-deln heute vorgeben: ressourcenschonend, zukunftsorien-tiert, sozial und ökologisch.

Zukunftsfähiges Wirtschaften sollte immer so funktionie-ren, wenn es sich nicht dem Diktat kurzfristiger Gewinne

auf Kosten der Allgemeinheit unterwerfen will. Die Rechtsform der Genossenschaft ist dafür aus unserer Sicht wie gemacht: Als nachhaltiges Unternehmensmodell beinhaltet das genossenschaftliche Prinzip eine abgestimmte Strategie aus wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Leitlinien. Kommenden Generationen ein lebenswertes, intaktes Umfeld zu hinterlassen, ist ein übergeordnetes Ziel.

Die Hauptziele der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG innerhalb dieser Leitlinien sind die Mitgliederförderung und die Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Wir stellen unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum mit zeitgemäßem Komfort zur Verfügung. Nicht nur für ein, zwei Jahre; wir möchten für jede Lebensphase unserer Mitglieder ein adäquates Zuhause und ein entsprechendes Umfeld bieten. Das dient unserem ökonomischen Grundziel: eine dauerhafte Existenzsicherung der Genossenschaft im Sinne wirtschaftlicher Nachhaltigkeit. Dieses Ziel zu erreichen, bedingt eine Menge flankierender Aktivitäten.

Für den Erhalt, die Modernisierung und den Neubau von Wohnraum investiert die Neuwoba jährlich hohe Beträge. Neue gesetzliche Vorgaben im Rahmen des Klimaschutzes und modernste Technologien sind dabei die Grundlage für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Be-

stand. Sie sorgen für die Senkung von Energiekosten und schonen die Ressourcen. Ebenfalls ressourcenschonend ist das verursachergerechte Abfallmanagement zur Reduzierung von Restmüllmengen und Entsorgungskosten, das bei der Neuwoba erfolgreich erprobt und eingesetzt wurde.

Im Rahmen der Modernisierung wird, wenn möglich, immer die Barrierefreiheit mit betrachtet und gegebenenfalls verbessert. Dabei entstehen auch neue Wohnformen, die sich den Bedürfnissen der Mitglieder anpassen und dem demografischen Wandel Rechnung tragen, zum Beispiel betreutes oder Pflegewohnen.

Auf der anderen Seite stehen Herausforderungen wie die zunehmende Vernetzung der Wohnungen. WLAN ist heute so selbstverständlich wie noch vor Jahren der Festnetz-Telefonanschluss, während letzterer aktuell immer weniger gefragt ist. Und künftig? Vielleicht wird es ein Anschluss für E-Mobilität in wenigen Jahren ebenso sein. Smart Home ist ebenfalls ein Trend, der in diesem Zusammenhang zunehmend Raum gewinnt. Ebenso gewinnt das Wohnumfeld immer mehr an Bedeutung. Die Wohnung wird nicht mehr isoliert betrachtet, sondern der Blick des Mieters geht immer mehr auch in die nähere Umgebung: Was bietet mir mein Wohnquartier, was bietet es meinen Kindern? Das Leben ist vernetzt, in jeder Hinsicht. Spannende Aufgaben

für die Genossenschaft. So sieht für uns in die Zukunft gerichteten Denken und Handeln aus.

Dies alles dient dem Ziel, ein lebens- und liebenswertes Wohnumfeld in Neubrandenburg und der Region zu schaffen. Eine große Rolle in diesem Kontext spielen auch unsere Nachbarschaftstreffs. Als Ort der Kommunikation und des Austauschs sind sie wichtig für die gesamte Entwicklung des Quartiers, angefangen bei der sozialen Integration über die Vernetzung von Aktivitäten bis hin zur Schaffung eines wichtigen Gemeinschaftsgefühls. Wir sind überzeugt, dass wir einer großen gesellschaftlichen Herausforderung und Verantwortung gegenüberstehen. Wenn ein harmonisches Miteinander in den Wohnquartieren auch künftig funktionieren soll, muss sich jeder seinen Möglichkeiten und Fähigkeiten entsprechend einbringen. Nach dieser Maxime handeln wir.

Nicht zuletzt arbeitet die Neuwoba daran, auch unternehmensintern alle Prozesse dem Nachhaltigkeitsprinzip zu unterwerfen. Dafür haben wir systematisch eine wachsende Zahl von ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen entlang unserer Wertschöpfungskette aufgegriffen, bearbeitet und bereits große Fortschritte erzielt. Ohne unsere Mitarbeiter wäre dieser Prozess allerdings zum Scheitern verurteilt. Deshalb wenden wir viel Energie

dafür auf, ihr Verständnis für Nachhaltigkeit zu wecken und in den Arbeitsalltag zu integrieren. Nur wenn die Relevanz des Themas alle Geschäfts- und Verantwortungsbereiche durchdringt und letztlich im täglichen Leben ankommt, kann sich der Nachhaltigkeitsgedanke im Unternehmen etablieren. Das ist unser großes Ziel.

Vor Ihnen liegt nun der erste Nachhaltigkeitsbericht der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG. Wir verstehen ihn als Ergänzung unseres Geschäftsberichtes 2016 – beide Publikationen sind untrennbar miteinander verbunden, weil alle Geschäftsbereiche und Teile des Unternehmens im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips wirken sollen.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme und informative Lektüre!

In diesem Sinne
 Herzlichst
 Der Vorstand


 René Gansewig


 Heike Kobarg

SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER SOWIE PARTNER DER NEUWOBA,



der Begriff Nachhaltigkeit kennt viele Definitionen. Aus meiner Sicht bedeutet er vor allem, wir sollten so leben, dass auch unsere Kinder und Enkel sich später ihre Zukunft nach ihren Wünschen gestalten können. Für Neubrandenburg ist mein Ziel, dass wir eine Stadt schaffen, in der wir uns wohlfühlen und in der auch folgende Generationen gern und gut leben. Einer im vergangenen Jahr veröffentlichten Studie zufolge sind wir dabei auf dem besten Weg, denn Neubrandenburg gehört demnach schon heute zu den lebenswertesten Städten in Deutschland.

Die Neuwoba leistet dazu ihren Beitrag. Zuerst natürlich in den Bereichen, die jedem beim Thema Nachhaltigkeit auf Anhieb in den Kopf kommen. Mit dem Sanieren von Wohnungen, um Energie zu sparen. Mit dem Einsatz moderner umweltfreundlicher Baumaterialien. Mit einer Heizanlage, die Holzpellets, und damit einen nachwachsenden Rohstoff, nutzt und mit einem modernen Abfallmanagement zur Müllvermeidung.

Genau wie zu einem nachhaltig arbeitenden Unternehmen gehören auch zu einer lebenswerten Stadt natürlich vor

alle Menschen. In den Wohngebieten Neubrandenburgs unterstützt die Neuwoba die Quartiersentwicklung, fördert Initiativen engagierter Mieter und leistet in den Stadtteilbüros auch einen Beitrag zur Integration neuer Neubrandenburgerinnen und Neubrandenburger.

Innerhalb des Unternehmens stehen die Mitarbeiter im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie. Deren Gesundheit, Entwicklung und auch die Weitergabe von Erfahrungen haben für die Neuwoba einen hohen Stellenwert.

Das alles macht Nachhaltigkeit aus. Als Oberbürgermeister bin ich froh, dass ein wichtiges Unternehmen und großer Anbieter von Wohnungen seine Verantwortung für die Zukunft unserer Stadt so annimmt, wie es dieser Bericht zeigt. Ich danke allen, die dies engagiert möglich machen.

Mit freundlichen Grüßen

Silvio Witt
Oberbürgermeister der Stadt Neubrandenburg

Die Neuwoba-Unternehmensgruppe

Wie handelt man nachhaltig in einer sich immer schneller drehenden Welt, die globalisiert und vom „just in time“-Gedanken beseelt ist? Indem man sich auf seine Wurzeln und Werte besinnt. Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist seit mehr als sechs Jahrzehnten in der Stadt Neubrandenburg und der Region verwurzelt und mit ihr auf das Engste verbunden. Wir sind mit unserer Stadt gewachsen und heute eines der größten Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Etwa einem Viertel der Neubrandenburger geben wir ein komfortables und bezahlbares Zuhause, wir sind Bestandteil ihres Lebens. Wir sind darüber hinaus Verwalter von Wohneigentum Dritter und kümmern uns in deren Auftrag um alle in diesem Zusammenhang anfallenden Belange.

Dieser Verantwortung gerecht zu werden, lässt uns gar keine andere Wahl, als nachhaltig und zukunftsorientiert zu handeln. Wir agieren als verlässlicher und kompetenter Partner.

Wir sind eine Genossenschaft. Diese dem Gemeinwohl und unseren Mitgliedern in besonderem Maße verpflichtete Unternehmensform definiert mit ihren Regeln die Richtschnur unseres Handelns. In den Jahrzehnten unserer Existenz haben sich die Bedürfnisse der Menschen geändert, gab es gesellschaftliche Zäsuren und Herausforderungen, auf die wir reagiert haben. Dies wird in Zukunft nicht anders

sein, doch wir fühlen uns gut gerüstet, weil wir flexibel und gut aufgestellt sind und darüber hinaus stets unseren Grundsätzen treu bleiben.

Unsere Bestände sind in jedem Teil der Stadt zu finden, modernisierte Gebäude aus der Gründungszeit der Genossenschaft sind ebenso darunter wie neu errichtete Häuser mit äußerst komfortablem Wohnraum. Sie spiegeln den Wandel des Stadtbildes auf der einen Seite und die veränderten Ansprüche an modernes Wohnen auf der anderen Seite wider. Stand in der Gründungszeit der Neuwoba die Schaffung von Wohnraum als solches auf der Agenda, sind die Möglichkeiten und die Ansprüche unserer Zeit völlig andere. Schnelles Internet, flexible Grundrisse, Assistenzsysteme, Barrierefreiheit, Energieverbrauch und Digitalisierung sind Begriffe, die in der Welt unserer Eltern und Großeltern noch gar nicht vorkamen.

Die Unternehmensgruppe hat auch im Jahr 2016 mit ihren verschiedenen Geschäftsfeldern dafür gesorgt, dass sich die Mitglieder der Genossenschaft unter dem Dach der Neuwoba stets zu Hause fühlen können. Es sind dabei nicht nur die wirtschaftlichen Erfolge, die zeigen, dass diese Form des Wirtschaftens richtig ist. Vielmehr ist es die konsequente und vor allem flexible Ausrichtung der Unternehmenspolitik auf die Bedürfnisse der Neuwoba-Mitglieder, die den Unternehmensverbund zu einem Erfolgsmodell hat werden lassen. Unser Verbund – die NEUWOBA

Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, die GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH und die IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH sowie die SODIEN Soziale Dienste GmbH – hat auch im Jahr 2016 ein positives Gesamtergebnis erwirtschaftet. Insgesamt 179 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen täglich dafür, dass alle betrieblichen Vorgänge reibungslos vonstattengehen.

Die strategischen Geschäftsfelder der Neuwoba sind:

- Vermietung von Wohnungen, Wohngemeinschaften und Gewerbeeinheiten
- Bewirtschaftung des eigenen Wohn- und Gewerbebestandes und die unmittelbar damit verbundenen Dienstleistungen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie partieller Rückbau
- Wohnungsneubau
- Betreuung der Mitglieder
- Förderung gemeinsamer Aktivitäten in der Nachbarschaft
- Förderung und Stabilisierung des Gemeinwesens im Wohngebiet
- Hausverwaltung, Wohneigentumsverwaltung und Geschäftsbesorgung

GIMPEX

Die Mitarbeiter der Gimpex haben durch ihre Tätigkeit direkten Kontakt mit unseren Mitgliedern und sind deshalb wichtige Multiplikatoren. Die Gimpex vereint viele handwerkliche Tätigkeiten und Dienstleistungen unter ihrem Dach und ist das Ausbildungszentrum der Neuwoba.

Geschäftsfelder

- Groß- und Einzelhandel

- Hausmeisterdienste, Winterdienst
- Grünflächenpflege, Gebäudereinigung
- Heizungs- und Sanitärarbeiten, Elektroarbeiten, Maler- und Belagsarbeiten
- Betreibung von Heizungsstationen
- Legionellenbeprobung des Trinkwassers
- Vermietung von Gästewohnungen
- Ausbildungszentrum der Unternehmensgruppe

IMPLABAU

Unter der Leitung der IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH werden alle Planungs-, Koordinierungs- und Bauüberwachungsaufgaben für die Neuwoba wahrgenommen. Auch für Dritte übernimmt die Implabau bei Bedarf diese Aufgaben.

Geschäftsfelder

- Vorbereitung, Planung, Baubetreuung und -überwachung
- Umbau von Wohnungen zu alters- und behindertengerechten Wohnungen
- Umbau und Sanierung von Gewerberäumen
- Begutachtung von Bauschäden und Erstellung von Bauzustandsanalysen
- fachgerechte SIGE-Koordination in der Planungs- sowie Ausführungsphase
- Gestaltung und Ausführung von Freiflächen

SODIEN

Die Sodiens ist das soziale Kompetenzzentrum der Unternehmensgruppe. Mit der Erweiterung von bestehenden Dienstleistungs- und Serviceangeboten können wir häusliche Alten- und Krankenpflege sowie fachgerechte Beratung, Betreuung und Versorgung unserer älteren Mitglieder gewährleisten. Mit dem Fallmanagement stellen wir jenen Mitgliedern ein Hilfsangebot zur Verfügung, die aufgrund

körperlicher und/oder kognitiver Beeinträchtigungen Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags benötigen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung unterstützen wir sie bei der aktiven Lebensgestaltung mit Hilfe von zielgerichteten Betreuungs- und Beratungsleistungen, mit Einzelfallhilfen und -betreuungen sowie bei der Beantragung und Abrechnung von wohnumfeldverbessernden Maßnahmen über die Pflegekasse.

Geschäftsfelder

- Häusliche Krankenpflege bei Unfall
- Hauswirtschaftliche Versorgung
- Pflegeberatungen
- Private Dienstleistungen
- Soziale Betreuung und Beratung
- Betreuungsleistungen nach § 45 SGB XI
- Haus- und Familienpflege

- Sturzprävention
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Bedarfsgerechte Wohnformen mit Betreuungs-, Pflege- sowie sozialen Dienstleistungs- und Serviceangeboten
- Fallmanagement
 - Einbeziehung von Behörden wie z. B. Sozialpsychiatrischer Dienst, Jugendamt, Polizei oder gesetzlich bestellten Betreuern
 - Lösung von Konflikten der Mietparteien untereinander durch Fallbesprechung und gemeinsames Erarbeiten von Maßnahmen
 - Prüfung und Beantragung von wohnumfeldverbessernden Maßnahmen gemäß § 40 SGB XI – Pflege-neuaustrichtungsgesetz (PNG)
 - Integration in das Mietschuldenmanagement
 - Durchführung von Schuldnerberatungen

Geschäftsbeziehungen der Unternehmensgruppe



Leitbild und Vision der Neuwoba

Das Unternehmensleitbild und die Vision haben wir gemeinsam mit den Mitarbeitern in einer Zukunftswerkstatt entwickelt. Diese Zukunftswerkstatt findet alle zwei Jahre statt. Bei dieser Veranstaltung kommen Führungskräfte und Mitarbeiter zusammen und diskutieren über die zukünftige strategische Ausrichtung der Neuwoba-Unternehmensgruppe, über Zukunftstrends und Innovationen. All dies fließt in ein Unternehmenskonzept ein.

Leitbild der Neuwoba

Das vorliegende Leitbild beschreibt die strategische Zielstellung der Neuwoba Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG:

Wir sind eines der größten Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern und ein innovativer Dienstleister im Immobiliensektor. Als Genossenschaft stehen unsere Mitglieder im Mittelpunkt unseres Denkens und sind die wichtigste Voraussetzung für den Unternehmenserfolg.

Die Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens – Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung – verstehen wir als eines unserer Hauptziele. Die Existenzsicherung der Mitglieder durch die Bereitstellung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ zu bezahlbaren Preisen sowie durch das lebenslange Wohnrecht unserer Mitglieder in unseren Beständen zählt zu den Leitlinien unserer Genossenschaft. Dazu gehören weiterhin unser Engagement

zur Schaffung einer "lebenswerten" Stadt im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes sowie die Förderung der Jugend- und Seniorenarbeit.

Als unseren Unternehmensauftrag sehen wir die Bereitstellung von Wohn- und Gewerberäumen für alle potenziellen Kundengruppen in unterschiedlicher Größe, Ausstattung und zu unterschiedlichen Preisen an. Eine besondere Verantwortung tragen wir hinsichtlich des sozialen Managements.

Ohne unsere Mitarbeiter gibt es keinen Erfolg. Die flexible Organisation ist auf Kundennähe ausgerichtet und ermöglicht eine schnelle Anpassung an Veränderungen am Markt. Nur zufriedene Mitarbeiter erbringen auf Dauer Leistungen in der erforderlichen Qualität und können auf diese Weise unsere Kunden zufriedenstellen.

Neben der fachlichen und sozialen Kompetenz unserer Mitarbeiter erwarten wir überdurchschnittliches Engagement und Leistungswillen. Dabei sind Ehrlichkeit, Pflichtbewusstsein und Loyalität, Zielstrebigkeit, Selbstständigkeit und Zuverlässigkeit sowie ein ausgeprägter Teamgeist und das Streben nach Qualifizierung Grundanforderungen an unsere Mitarbeiter.

Bei Dienstleistungen im direkten Kontakt mit unseren Kunden prägt jeder einzelne Mitarbeiter das Image des Unternehmens und repräsentiert es gegenüber dem Kunden.

Die Kompetenz der Mitarbeiter, ihr Auftreten, ihre Loyalität untereinander und gegenüber dem Unternehmen sind Teil des Eindrucks, den der Kunde erhält.

Unsere Fachkompetenz liegt insbesondere im Bewirtschaften von Wohn- und Gewerberäumen und den unmittelbar damit verbundenen Dienstleistungen im Großraum der Stadt Neubrandenburg.

Die Unternehmensstrategie der Neuwoba ist ausgerichtet auf die ständige Beobachtung von Produktentwicklungen auf allen relevanten Märkten. Unsere Arbeit orientiert sich an modernen Methoden und wir nutzen Technologien, die seitens der Kunden nachgefragt und für unser Unternehmen wirtschaftlich sinnvoll sind.

Unser Wohnungsangebot führt dazu, dass sich die Genossenschaft ständig an die demografische Entwicklung der Stadt und der Region anpasst.

Die dauerhafte Existenzsicherung ist das ökonomische Grundziel der Genossenschaft. Dies erreichen wir durch Ergebnisverbesserung und Liquiditätssicherung. Dafür streben wir nach der Erzielung von Jahresüberschüssen, Wachstum und Kostensenkung.

Der ökologische Einklang ist unsere Handlungsmaxime. Dabei beachten wir auch den wirtschaftlichen Aspekt. Darüber hinaus gehen wir bewusst mit Ressourcen um, setzen erneuerbare Energien und umweltfreundliche Materialien am Bau ein und verbessern die Möglichkeiten der Einsparung von Energie.

Vision der Neuwoba

Markt

Wir haben durch kompetenzbasiertes Wachstum die Qualitätsführerschaft in der Immobilienbewirtschaftung im Großraum Neubrandenburg übernommen. Basis hierfür war die Etablierung weiterer Geschäftsfelder, die stringent am Kernprozess ausgerichtet wurden. Durch Einbindung innovativer Produkte und Technologien, insbesondere in unseren Immobilienbestand, ist es uns gelungen, generationsübergreifend Kunden zu gewinnen und zu binden.

Wir sind darüber hinaus ein verlässlicher und leistungsstarker Partner im Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens. Dafür sorgt unser umfangreiches und vielfältiges Angebot an Dienstleistungen für unsere Mitglieder und Einwohner der Stadt Neubrandenburg und Umgebung, sei es im ambulanten Pflege- und Betreuungsdienst, in unseren Tagespflegeeinrichtungen oder bei der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Pflege- und Wohnkonzepten sowie gemeinschaftlichen Wohnformen und Spezialimmobilien.

Mitglieder

Auch in Zukunft wird die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Förderung unserer Mitglieder eine zentrale Aufgabe sein. Hieraus ist es für die Mitglieder möglich, Gemeinschaft zu erleben und gleichzeitig Mehrwerte zu generieren. Dies alles erfolgt unter der konsequenten Ausrichtung auf einen bedarfsgerechten bezahlbaren Wohnraum. Die Neuwoba-Unternehmensgruppe wird weiterhin innovative und nachhaltige Zukunftskonzepte für unsere Mitglieder

in allen sozialen und gesundheitlichen Lebenslagen entwickeln und eine aktive Rolle bei der fachlichen Betreuung, Begleitung und Versorgung sowie der gesundheitsfördernden Prävention einnehmen.

Umwelt/Gesellschaft

Mit zielgerichteten Investitionen haben wir unseren Beitrag zur Energiewende geleistet. In diesem Zusammenhang konnten wir eine Unabhängigkeit von dritten Energielieferanten erreichen. Bei jeglicher Art von Modernisierungsmaßnahmen spielten Umweltaspekte eine wesentliche Rolle. Aufgrund der Art und Komplexität unserer betrieblichen Leistungsprozesse sind wir ein anerkannter regionaler Wirtschaftsfaktor.

Mit unserem breit gestreuten Leistungsportfolio im Bereich soziale Dienste haben wir die wohnungswirtschaftlichen und sozialen Kompetenzen in unserer Genossenschaft vernetzt und so einen Mehrwert für unsere Mitglieder geschaffen. Wir haben unsere Mitglieder bei der Integration in ein aktives Leben zwischen den Generationen, bei der Verhinderung von Isolation und Vereinsamung unterstützt.

Unternehmen

Wir haben unsere Produkte, Technologien und Dienstleistungen ständig auf Optimierungspotenzial geprüft und dabei Trends gesetzt, die auch Vorbild für Dritte geworden sind. Dies alles wird umrahmt von einem stabilen wirtschaftlichen Gefüge innerhalb unserer Unternehmensgruppe. Um sicherzustellen, dass der eingeschlagene Weg der Neuwoba auch nachhaltigen Grundsätzen entspricht,

haben wir unser Handeln einer Überprüfung durch den Rat für Nachhaltige Entwicklung unterworfen. Dieses Gremium wurde 2001 von der Bundesregierung ins Leben gerufen und besteht aus 15 Personen des öffentlichen Lebens. Ihre Aufgabe war es, eine nationale Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln, konkrete Handlungsfelder und Projekte zu benennen sowie das Thema Nachhaltigkeit ins öffentliche Bewusstsein zu rücken.

Als Richtschnur für nachhaltiges Handeln hat dieses Gremium den Deutschen Nachhaltigkeitskodex entworfen (DNK), an dem auch wir als Neuwoba uns messen lassen. Wir haben eine sogenannte DNK-Entsprechenserklärung abgegeben, die die ethischen und moralischen Grundsätze unseres Handelns entlang den Vorgaben des DNK abbildet. Wir bekennen uns damit auf der einen Seite zu unserer sozialen und ökologischen Verantwortung, und wir verpflichten uns auf der anderen Seite zu transparentem Handeln und stetigem Austausch mit unseren Stakeholdern über unsere wirtschaftliche Situation – mit Mitgliedern, Mietern, Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern sowie kommunalen Entscheidungsträgern, Vereinen und Verbänden.

Damit wollen wir das in uns gesetzte Vertrauen jederzeit in der Öffentlichkeit rechtfertigen, unsere Verlässlichkeit und Fairness unter Beweis stellen und an Glaubwürdigkeit gewinnen. Unser Unternehmensleitbild und die DNK-Entsprechenserklärung können auf unserer Website www.neuwoba.de eingesehen werden.

Unternehmenskultur und -werte

Warum Nachhaltigkeit?

Nachhaltiges Handeln bedeutet in erster Linie weitsichtiges Handeln. Die Folgen des eigenen Wirtschaftens müssen sich demnach in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht so auswirken, dass sie auf lange Sicht tragbar sind, keine Schäden zur Folge haben und die wirtschaftliche Basis erhalten.

Wir sind davon überzeugt, dass die Genossenschaft als Unternehmensform per se besonders nachhaltig ausgerichtet ist. Sie ist dem Wohl ihrer Mitglieder verpflichtet und – anders als es beispielsweise bei Aktionären der Fall ist – nicht etwa der kurzfristigen Steigerung des Unternehmenswertes. Die stetigen und langfristig angelegten Investitionen in die Verbesserung des Wohnkomforts unserer Mitglieder sind Investitionen in die Zukunft der Genossenschaft. Ebenso die gezielten baulichen Verbesserungen, die ein lebenslanges Wohnen in den Wohnungen der Neuwoba ermöglichen und damit nachhaltig sind.

Gleichwohl gilt es, einen Standard für Nachhaltigkeit zu definieren, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten und nachvollziehbare Kriterien für nachhaltiges Handeln zu definieren. Als eines von sechs Wohnungsunternehmen haben wir deshalb an einem Modellprojekt des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zur Erstellung eines Leitfadens für die DNK-Entsprechenserklärung als Orientierungshilfe für Wohnungsunterneh-

men mitgewirkt. Daran beteiligt sind neben dem GdW als Hauptinitiator auch die InWIS Forschung & Beratung GmbH sowie fünf weitere Wohnungsunternehmen.

Arbeitnehmerrechte

Die Neuwoba ist an das deutsche Arbeitsrecht gebunden und fühlt sich diesem selbstverständlich in vollem Umfang verpflichtet. Unsere Mitarbeiter werden nach dem Wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag entlohnt. Dieser sichert eine Gleichbehandlung und honoriert Berufserfahrung vor Lebensalter oder Betriebszugehörigkeit. Wir besitzen ein umfassendes Regelwerk von Betriebsvereinbarungen, die z. B. betriebliche Altersversorgung, flexible Arbeitszeitregelungen und bezahlte Freistellungen und finanzielle Sonderleistungen umfassen.

Grundsätzlich achten wir bei unseren Geschäftspartnern auf die Einhaltung der Arbeitnehmerrechte. Bei größeren Aufträgen müssen sich Auftragnehmer verpflichten, Mindestlohnregelungen etc. einzuhalten.

Chancengerechtigkeit für Mitarbeiter

Für uns gehört es zur Selbstverständlichkeit, ein Arbeitsumfeld, das frei von Vorurteilen, Ausgrenzung und Diskriminierung ist, sicherzustellen. Es ist unser Ziel, eine Unternehmenskultur von Exzellenz, Leistung, Innovation, Nachhaltigkeit und Qualität, verbunden mit Wertschätzung, Fairness und Transparenz zu schaffen.

Der kontinuierliche Austausch zu aktuellen Themen, wie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Arbeitssicherheit und medizinische Betreuung, wird nicht nur in persönlichen Gesprächen oder bei Team-Meetings befördert, sondern ist ebenfalls fest in unserem Unternehmenskonzept verankert. Wir gestalten sukzessive jeden Arbeitsplatz so, dass er nicht nur den neusten Ansprüchen der Arbeitssicherheit und des Arbeitsschutzes entspricht, sondern vor allem, dass er kreatives und effizientes Arbeiten ermöglicht. Zur Vermeidung von Diskriminierung jeglicher Art im Unternehmen sind die entsprechenden Personalverantwortlichen mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz vertraut. Wir verfolgen alle Bestimmungen zur Umsetzung des AGG, insbesondere bei Stellenausschreibungen und Auswahlverfahren von Bewerbern.

Um eine familienfreundliche Unternehmenskultur zu etablieren, haben wir seit Jahren flexible Arbeitszeitregelungen mit Jahresarbeitszeitkonten für unsere Mitarbeiter, um einen Einklang zwischen Arbeitszeit und Privatleben zu gewährleisten.

Menschenrechte

Unsere Genossenschaft respektiert und unterstützt die Einhaltung der international anerkannten Menschenrechte. Wir treten dafür ein, Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung zu verhindern, jeder Form von Diskriminierung entgegenzutreten und das Recht auf den Schutz personenbezogener Daten zu achten.

Compliance

Dass sich jeder Mitarbeiter der Neuwoba an geltendes Recht hält, ist eine Selbstverständlichkeit. Der Begriff Compliance beinhaltet weitere Richtlinien und organisatorische Abläufe, die in der Genossenschaft gelten und als ver-

bindliches, unmissverständliches und gültiges Regelwerk für alle Mitarbeiter wirksam sind. Es erstreckt sich sowohl auf unternehmensinterne Abläufe als auch beispielsweise auf den Umgang mit Geschäftspartnern. Nonkonformes Verhalten, das im Widerspruch zu unserem unternehmerischen Wertesystem steht, wird nicht toleriert.

So heißt es im Verhaltenskodex der Neuwoba unter anderem: „Das Handeln unserer Genossenschaft und seiner Mitarbeiter ist deshalb bestimmt durch Eigenverantwortung, Integrität, Aufrichtigkeit, Loyalität sowie den Respekt gegenüber den Mitmenschen und der Umwelt. Der Verhaltenskodex soll dabei helfen, rechtliche und ethische Herausforderungen bei der täglichen Arbeit zu bewältigen, Orientierung zu schaffen und so das Vertrauen in die Leistung und Integrität unserer Genossenschaft weiter zu stärken.“

Wir haben für die Neuwoba eine Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung abgeschlossen, die Klarheit im Umgang mit unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern schafft. Sie umfasst die Themen Kapitalvereinbarung, private Vertragsabschlüsse, Anlegen und Gewähren von Geld- und Sachgeschenken und benennt einen Compliance-Beauftragten für die Genossenschaft. Zwischen den Organmitgliedern der Genossenschaft und aller Tochterunternehmen wurden individuelle Regelungen zur Vermeidung von Korruption getroffen.

Derzeit arbeiten wir an einer einheitlichen Compliance-Regelung für die gesamte Neuwoba-Unternehmensgruppe (alle Tochterunternehmen). In Zusammenarbeit mit einem Forschungsinstitut der Immobilienwirtschaft haben wir in einer DNK-Entsprechenserklärung die ethischen und moralischen Rahmenbedingungen für unser unternehmerisches Handeln definiert.

ÖKONOMIE

– gesellschaftliche und wirtschaftliche
Ziele der Genossenschaft

- 2.1 Wesentliche Kennzahlen und Ziele umweltbewussten und ressourcenschonenden Handelns
- 2.2 Neubau, Modernisierung und Instandsetzung
- 2.3 Prozessmanagement
- 2.4 Personalmanagement

Das Unternehmen	1
Ökonomie	2
Ökologie	3
Soziales Management	4

2.1 Wesentliche Kennzahlen und Ziele

Wesentliche Kennzahlen und Ziele umweltbewussten und ressourcenschonenden Handelns

Genossenschaften im Bereich der Wohnungswirtschaft unterliegen den gleichen Gesetzen des Marktes wie andere Wohnungsunternehmen auch. Das heißt, auch für die Neuwoba sind die Sicherung von Rentabilität, Liquidität und Produktivität sowie eine Steigerung des Unternehmenswertes Gegenstand der Wirtschaftsplanung. Ziel der Unternehmensplanung ist es im Wesentlichen, stabile Jahresergebnisse zu erzielen und so auf der einen Seite die Wirtschaftskraft der Neuwoba zu erhalten und auf der anderen Seite notwendige Investitionen in den Bestand sicherstellen zu können. Diese wiederum führen zu einer Werterhaltung bzw. Wertsteigerung unserer Immobilien und zu einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnkomforts für unsere Mitglieder.

Investitionsvolumen

Durch unsere Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandsetzung in einer Größenordnung von durchschnittlich 12.460 TEuro in den Jahren 2012-2016 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Das Investitionsvolumen wird auf dem gleichen hohen Niveau wie in den vergangenen Jahren gehalten. In den letzten fünf Jahren investierten wir für die Instandhaltung unseres Bestandes im Durchschnitt 9.261 TEuro.

Eigenkapitalquote und Rentabilität

Unsere Eigenkapitalquote konnten wir von 38,5 Prozent im Jahr 2012 auf 43,0 Prozent im Jahr 2016 erhöhen. Ziel der kommenden Jahre bis 2021 ist eine Erhöhung auf 48 Prozent. Das Anlagevermögen wird vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital beträgt im Jahr 2016 TEuro 110.139. Die Eigenkapitalrentabilität ist mit 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Gesamtkapitalrentabilität erhöhte sich um 0,1 Prozent auf 3,7 Prozent.

Die Nettokaltmiete aus Wohnungen stieg von durchschnittlich 4,44 Euro/m² im Vorjahr auf 4,50 Euro/m² im Jahr 2016. Der Anstieg resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierungen entsprechend der strategischen Ausrichtung, höheren Mieten bei Neuvermietung sowie laufenden Mieterhöhungen im Bestand. Die Mieterlöse aus Gewerbe- und sonstigen Einheiten lagen im Berichtsjahr nahezu auf dem Vorjahresniveau.

Neubau, Modernisierung und Instandsetzung

Die Neuwoba verfolgt bei der Bestandsentwicklung eine langfristige und nachhaltige Strategie. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Schaffung von Barrierefreiheit und individuellen Wohnlösungen als Anpassung an den demografischen Wandel und an den Wunsch der meisten Menschen, möglichst lange und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Ebenso gehört dazu die Senkung von Energiekosten im Lichte des Klimawandels und der finanziellen Entlastung unserer Mitglieder. Unser Ziel ist es, die Bestände auf einem marktgerechten Niveau zu halten und einen höheren Qualitätsstandard gegenüber unseren Wettbewerbern am Markt anzubieten. Dazu gehören bauliche Maßnahmen, die sich am Bedarf unserer Mitglieder orientieren, wie beispielsweise der nachträgliche Anbau von Balkonen, der Umbau und die Nachrüstung von Aufzügen im Bestand und die Veränderung der Grundrisse vorhandener Wohnungen.

Eingriffstiefe einer komplexen Modernisierung

Nicht nur die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und beim Wärmeschutz unterliegen im Bereich der Immobilienwirtschaft stetiger Veränderung. Im Zuge des technischen Fortschrittes verändern sich auch die Ansprüche der Menschen an ihren Wohnkomfort. Diesen Aspekten wird im Zuge einer komplexen Modernisierung Rechnung getragen, die in der Regel Folgendes umfasst:

- Neugestaltung der Hauseingangsbereiche mit barrierefreien Hauszugängen
- Schaffung zusätzlicher Haltepunkte bei Aufzugsanlagen in Hochhäusern
- Neugestaltung der Fassade mit Fugensanierung und Giebelämmung
- Dachinstandsetzung
- Balkonkantensanierung, Erneuerung von Balkonbrüstungen und -dächern
- Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser – Fliesen vom Keller bis ins Erdgeschoss
- Brandschutzgerechter Kellerausbau
- Strang- und Lüftungssanierung, inklusive Modernisierung Bad und Küche
- Erneuerung Elektro-Steigestränge
- Umrüstung der Heizungsanlage auf eine Zwei-Rohr-Heizungsanlage
- Unterverteilung in den Wohnungen mit FI-Schutzschalter für Bad und Küche
- Erneuerung Innentüren, Fensterwartung
- Einbau barrierearmer Balkontürelemente im Erdgeschoss
- Leerrohre – LWL für Glasfasernachrüstung
- Neugestaltung Müll- und Sperrmüllplätze
- Neugestaltung der Außenanlagen

Neben diesen Maßnahmen zählen auch der Bau von Fahrrad-Einhausungen sowie der Neubau von Zaunanlagen zu den Verbesserungen, die im Zuge der Modernisierung durch die Neuwoba realisiert werden.

Neubau

Demografischer Wandel, Strukturwandel, Nachfrageveränderung, Marktkonsolidierung, der Trend zur Rückbesinnung auf das Wohnen in der Stadt, Energie, Klima und Kosten sowie die wachsenden Ansprüche unserer Mitglieder mit veränderten Wohnpräferenzen sind nur einige Zukunftstrends, denen sich die Neuwoba in den nächsten Jahren weiterhin stellen muss.

Der Wohnungsneubau und die nachhaltige Bestandsentwicklung waren und sind zentrale Bausteine unserer strategischen Ausrichtung. Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen leistet die Neuwoba aktiv ihren Beitrag, um in der Stadt Neubrandenburg auch in Zukunft die Bereitstellung und Versorgung unserer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten und lebendige Nachbarschaften zu erhalten.

Seit 2014 baut die Neuwoba wieder neu und erweitert ihren Wohnungsbestand bis ins Jahr 2022 um 211 Wohnungen. Das geplante Investitionsvolumen für den Wohnungsneubau für die Jahre 2017 bis 2022 beträgt ca. 22,2 Mio. Euro.

Beispiele für Neubau:

- 1 Ringstraße 209-214 – Fertigstellung 2014
- 2 Humboldtstraße 57, 59 – Fertigstellung 2014
- 3 Humboldtstraße 61, 63 – Fertigstellung 2015
- 4 Krämerstraße 9,11 – Fertigstellung 2016



Die gestiegene Diversifizierung der Ansprüche an den Wohnkomfort in den einzelnen Bevölkerungsgruppen stellt die Genossenschaft baulicherseits vor Herausforderungen. Gerade das Älterwerden in der Genossenschaft sowie barrierefreie Wohnungen mit höherem Wohnkomfort stehen derzeit besonders im Fokus unserer Betrachtung. Speziell für unsere älteren Mitglieder werden deshalb weitere Wohnformen, z. B. Wohnen mit Service, Pflegewohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften und Wohngruppen entstehen, die zusätzlich mit Pflege- und Betreuungsangeboten aufwarten und Assistenzsysteme beinhalten.

Im Rahmen unserer Neubautätigkeit wollen wir unser Portfolio durch bedarfsgerechte Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten sowie zusätzlichen sozialen Dienstleistungen und Serviceangeboten anreichern. Die im Zeitraum 2014 bis 2016 gebauten Neubauten wurden im KfW-70-Standard errichtet, um neben der sozialen auch die energetische Zielsetzung zu erreichen. Dabei stehen Ressourcenschonung, Energieverbrauch, CO₂-Emission sowie Flächennutzung und Wasserverbrauch im Mittelpunkt der Betrachtung. Beim Neubau legen wir Wert auf die Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe und geben dies bei Ausschreibungen vor, soweit es aus technischer und wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

Neubau am Beispiel der Krämerstraße 9-11

Bereits im Jahr 2016 wurden hochwertige Wohnungen im historischen Stadtkern Neubrandenburgs fertiggestellt und an die neuen Mitglieder zur Nutzung übergeben. Die Neuwoba hat hier erstmals ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage errichtet.

Für insgesamt 2,8 Millionen Euro ist in der Krämerstraße 9/11 ein dreigeschossiges Haus mit 16 barrierefreien Kom-

fortwohnungen inklusive Balkon sowie einer Tiefgarage mit elf Stellplätzen und zwei Außenstellplätzen entstanden. Die Zwei-, Drei- und Vier-Raum-Wohnungen sind allesamt mit Aufzügen zu erreichen und setzen nicht nur Maßstäbe in Sachen zeitgemäßes und komfortables Wohnen, sondern auch in Sachen Ökologie. Bei der Bauvorbereitung wurde darauf geachtet, dass beispielsweise durch den Einbau von Niedertemperaturheizungen als Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenster mit einem sehr geringen U-Wert und andere bauliche Maßnahmen der Wärmebedarf des Hauses 30 Prozent unter dem laut geltender Energieeinsparverordnung geforderten Wert liegt. Der Primärenergiebedarf des Hauses von 16,4 kWh/m² im Jahr hinterlässt somit nicht nur einen besonders günstigen ökologischen Fußabdruck, sondern weist auch ökonomische Vorteile für die Bewohner auf. Die Grundrisslösungen in diesem neuen Haus wurden bei der Planung sehr individuell gestaltet, so dass hier auch „besondere“ Wünsche der künftigen Bewohner Berücksichtigung gefunden haben. Mit diesem Neubau hat die Neuwoba wesentlich zu einer Aufwertung der Innenstadt von Neubrandenburg beigetragen und die städtebaulichen Vorgaben der Stadt zur Stadtentwicklung an diesem Standort umgesetzt. Eine Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtbildes.

Neben der Stadtgestaltung, der Schaffung hochwertiger Komfortwohnungen und ökonomischer Aspekte spielen energetische Standards und der Einsatz ökologischer Baustoffe eine wesentliche Aufgabe bei der Vorbereitung von Neubaumaßnahmen. Auch ökologische Baustoffe, wie der Einsatz mineralischer Dämmstoffe, gehören zu den Vorgaben der Neuwoba bei der Errichtung von Neubauprojekten. Bei der Auswahl der Ausstattung steht die Nachhaltigkeit der Materialien im Vordergrund. Qualität und Bedienkomfort stehen dabei ebenfalls im Fokus.

Die 16 Wohnungen ermöglichen ein barrierefreies beziehungsweise barrierearmes Wohnen. So verbinden zwei Fahrstuhlanlagen die einzelnen Etagen und den Keller mit der Tiefgarage. Schwellenfrei geht es in den vier Wänden zu – sowohl in den Wohnräumen als auch im Bad und in den Küchen.

Modernisierung, Instandsetzung Schaffung von Barrierefreiheit – Hochhausprogramm der Neuwoba

Von den 9.024 Wohnungen unseres Wohnungsbestandes (Stand: Ende 2016) befanden sich 1.920 – oder anders gesagt 21 Prozent – in 26 Hochhäusern. Bis Ende 2016 wurden bereits in zwölf Hochhäusern mit 1.106 Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Alle zehn Hochhäuser in der Oststadt mit insgesamt 890 Wohnungen wurden modernisiert und barrierefreie Hauseingänge neu geschaffen. Dieses Programm wird auch in den kommenden Jahren fortgeführt. So werden 2017 weitere 100 Wohnungen in der Max-Adrian-Straße 5-7 modernisiert und instandgesetzt, einschließlich der Schaffung von neuen, barrierefreien Hauszugängen.

Im Hochhaus in der Neustrelitzer Straße 69, 71, 73 und 75 werden im Rahmen des Investitionsplanes für 200 Mitglieder die neuen Eingangslösungen realisiert, die einen barrierefreien Zugang für die Bewohner ermöglichen.

In den mittelfristigen Planungen stellt die Umsetzung des Hochhausprogramms (Näheres dazu ist auf Seite 20 unter dem Punkt „Eingriffstiefe einer komplexen Modernisierung“ zu finden) einen wesentlichen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft dar. Dabei ist die Weiterführung des Hochhausprogramms auf dem Dat-

zeberg, dem Lindenberg und in der Neustrelitzer Straße geplant.

Im Durchschnitt investieren wir 3,5 Mio. Euro pro Hochhaus für die Modernisierung und Instandsetzung.

Nachrüstung von Aufzugsanlagen im Bestand

Durch das Land Mecklenburg-Vorpommern wurde im Jahr 2014 ein Förderprogramm für die Bezuschussung von Baumaßnahmen zur Nachrüstung von Aufzugsanlagen an mehrgeschossigen Bestandsgebäuden beschlossen. Um langfristig eine nachhaltige Vermietung von Wohnungen insbesondere in den oberen Etagen sicherzustellen, hat sich die Neuwoba entschlossen, dieses Programm zu nutzen und schwerpunktmäßig an fünf- bzw. sechsgeschossigen Wohnhäusern nachzurüsten.

Mit der Nachrüstung von 6 Aufzugsanlagen im Bestand wurden in den Jahren 2015 und 2016 so im Bereich des Wohngebietes Katharinenviertel insgesamt 73 Wohneinheiten erschlossen. Mit der Aufzugsnachrüstung wurde gleichzeitig eine Neugestaltung der Hauseingangsbereiche vorgenommen.

Diese Nachrüstung mit Haltepunkten auf den jeweiligen Zwischenpodesten stellt im Ergebnis zwar keine Barrierefreiheit für die Bewohner dar, führt aber zu einer deutlichen Reduzierung der Barrieren, einer wesentlichen Erhöhung des Wohnkomforts und sichert nachhaltig den Wohnungsbestand. Die Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohnungen über die Nachrüstung von Aufzugsanlagen ermöglicht es, eine Erhöhung der Wohnqualität für alle Bevölkerungsgruppen und eine gleichzeitige Anpassung der Bestände an die demografische Entwicklung zu erreichen. Im Jahr 2017 werden weitere drei Aufzugsanlagen in der

2.2 **Neubau, Modernisierung und Instandsetzung**



Wollingstraße 2, 4 und 6 neu errichtet. Davon werden weitere 30 Wohneinheiten profitieren.

ner Investitionssumme von 196.858 Euro im Bestand 18 Balkone nachgerüstet. Das geplante Investitionsvolumen für weitere 26 Balkonnachrüstungen bis zum Jahr 2022 beträgt 302 TEuro.

In den mittelfristigen Planungen der Neuwoba werden weitere Standorte für eine Nachrüstung von Aufzugsanlagen überprüft und umgesetzt.

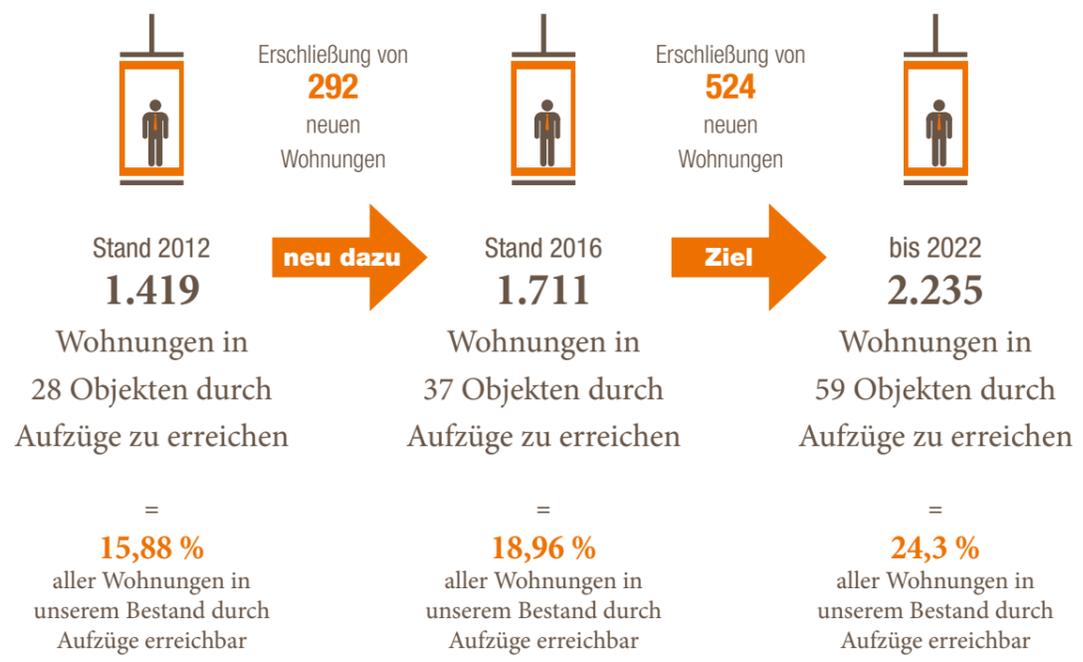
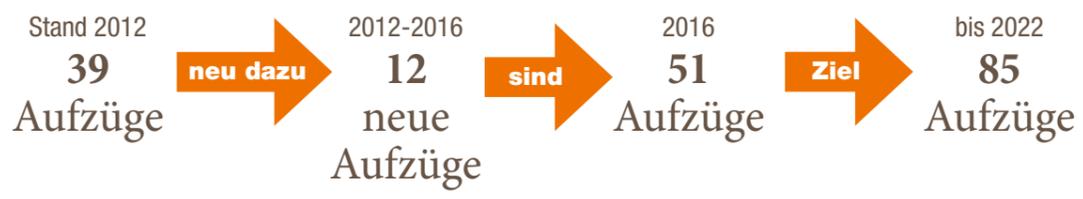
Auch außerhalb der Wohnhäuser bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein Mehr an Komfort. Die Neugestaltung von Außenanlagen mit barrierefreien Hauszugängen und die Installierung von Zaunanlagen zur Sicherung der aufwendig neugestalteten Anlagen und Bepflanzungen führen im Ergebnis ebenfalls zu einer wesentlichen Wohnwertverbesserung. Bei der Neugestaltung insbesondere bei den Außenanlagen werden die Mitglieder bei sogenannten „Modernisierungsspaziergängen“ unmittelbar einbezogen. Die Spielplatzgestaltung, das Anlegen von Wegen und die Ausstattung mit Bänken u. Ä. werden dabei mit den Bewohnern direkt besprochen und bei den Planungen berücksichtigt.

Individuelle Wohnlösungen

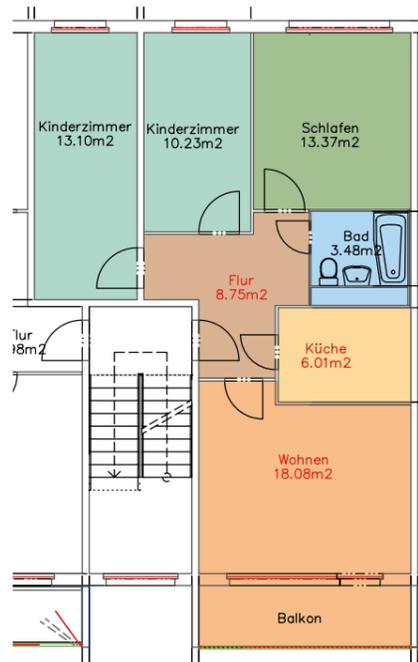
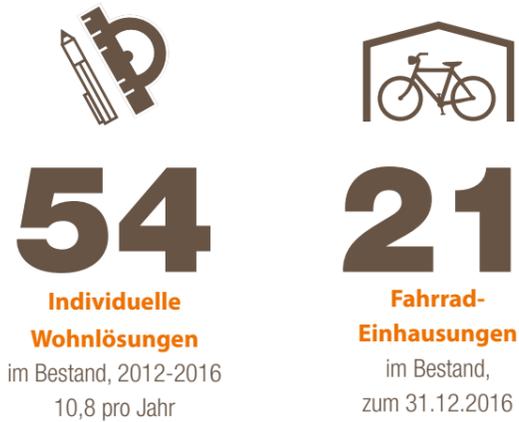
Menschen sind Individuen, und als solche haben sie je nach ihrer persönlichen Lebenssituation die verschiedensten Bedürfnisse an ihren Wohnraum. Die Neuwoba berücksichtigt dies und schafft individuelle Wohnlösungen, die es den Mitgliedern erlauben, ein Leben lang in einer genossenschaftlichen Wohnung zu bleiben. So haben wir in den Jahren 2014-2016 insgesamt 54 Grundrissänderungen im Bestand vorgenommen. Schwer vermittelbare Vier-Raum-Wohnungen beispielsweise sind nach dem Umbau in geräumige Drei-Raum-Wohnungen schneller vermietet worden. Nicht zuletzt, weil bei der Gestaltung von Küchen und Bädern neue Wege gegangen werden konnten. So erhielt manches Bad neben der Dusche auch eine Badewanne, was den Wohnkomfort wesentlich erhöhte. Damit konnte die Genossenschaft sozusagen zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Leerstand wurde vermieden, der Komfort für die Mitglieder verbessert. Die Nachrüstung von Balkonen ist ein wesentlicher Bestandteil von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand der Neuwoba. Von 2014-2016 haben wir mit ei-

Ein Beispiel: Zum 31.12.2016 sind im Bestand 21 Fahrradeinhausungen vorhanden, um den Mitgliedern außerhalb der Kellerbereiche Möglichkeiten anzubieten, Fahrräder, Kinderwagen oder Rollatoren barrierefrei erreichbar unterzustellen. Dieses Angebot wurde von den Bewohnern sehr gut angenommen und ist im Ergebnis eine Reaktion der Neuwoba auf die für ältere Bewohner schwer erreichbaren Kellerräume. Im Jahr 2017 ist der Neubau vier weiterer Unterstellmöglichkeiten geplant. Auch die gefällige Gestaltung von Müll- bzw. Sperrmüllplätzen rundet die Baumaßnahmen als festen Bestandteil ab. Die vorhandenen Müllplätze werden entsprechend dem Müllaufkommen geplant, entsprechende verschließbare Einhausungen dieser Plätze sind vorgesehen. Gestalterisch werden sie dann in das Gesamtkonzept integriert.

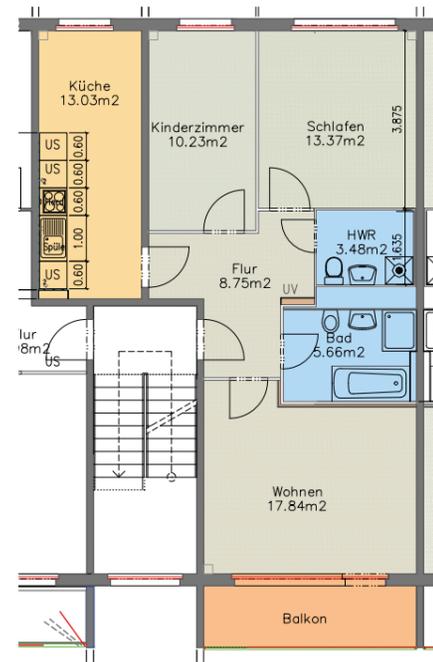
Anzahl Wohnungen mit Balkon/Terrasse/Loggia



Es wird deutlich, dass die Verbesserung des Wohnwertes von vielen Faktoren abhängig ist. Für die Genossenschaft ist und bleibt es ein vorrangiges Anliegen, durch gezielte Investitionen die Wohnqualität in den Quartieren zu verbessern, um so nachhaltige Effekte zu generieren. Wenn sich die Menschen wohlfühlen, kommt es zu weniger Wegzügen und die Zufriedenheit in den Quartieren ist deutlich höher. Damit sichert sich die Neuwoba eine geringe Leerstandsquote und eine stabile wirtschaftliche Zukunft der Genossenschaft.



Vor dem Umbau



Nach dem Umbau

Prozessmanagement – Intelligente Prozesse verbessern unseren Service

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist grundsätzlich im Unternehmenskonzept festgehalten und wird durch die folgenden Regeln und Prozesse in allen Unternehmensbereichen umgesetzt und konkretisiert:

- Einbindung von Nachhaltigkeitszielen in das Unternehmenskonzept
- Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand
- konventionelles und verursachergerechtes Abfallmanagement zur Reduzierung von Entsorgungskosten und Restmüllvolumina
- Erfassung und Dokumentation von verbrauchs- und klimarelevanten Daten
- Zentrale Verwaltung der Unternehmensgruppe zur Schaffung einer flexiblen und effizienten Arbeitsorganisation
- Energieeffiziente Neubauten
- Regelmäßige Workshops zum Thema Unternehmensleitbild und Nachhaltigkeitsziele

Die Planung, Steuerung und Kontrolle der Kernprozesse sowie die konsequente Ausrichtung an Kundenanforderungen erfolgt durch ein kontinuierliches Prozessmanagement im Unternehmen. Es ist das Bindeglied zwischen der Unternehmensstrategie und deren Umsetzung im Tagesgeschäft.

Innovative Bauprozesse in der Genossenschaft

Der Unternehmenszweck der Implabau besteht darin, bei der Vorbereitung und Planung von Baumaßnahmen optimierte Lösungen unter Beachtung einer nachhaltigen Nutzung zu erreichen. Dies geschieht auf der Grundlage von langfristigen Erfahrungen und vorhandener Detailkenntnis zu den bautechnischen Besonderheiten des Wohnungsbestandes der Neuwoba. Durch die unmittelbare Einbindung der Implabau in die strategischen Planungsprozesse der Neuwoba wird dabei die Vorbereitung von Baumaßnahmen gezielt auf die Bestandsentwicklung ausgerichtet.

Die Einbindung der Implabau in die strategischen und operativen Geschäftsprozesse innerhalb der Unternehmensgruppe gewährleistet die Nutzung vorhandener Sachkenntnis zum Wohnungsbestand sowie die Beachtung von Bewirtschaftungsaspekten bei der Bauvorbereitung und Baudurchführung. So erfolgt die optimierte Steuerung zur Umsetzung von baulichen Maßnahmen unmittelbar und unter Detailkenntnis zu den Beständen und den Standards der Genossenschaft. Im Vordergrund steht hierbei stets die Verbesserung von Geschäftsabläufen in der Unternehmensgruppe. Hieraus ergeben sich gegenüber Wettbewerbern beziehungsweise der Einbindung von Drittfirmen wesentliche Vorteile bei der Umsetzung der strategischen Zielsetzungen der Genossenschaft.

Leerwohnungsprogramm – Herrichtung von Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung

Auf der Grundlage des Investitionsplanes werden im Unternehmensverbund der Neuwoba zur Gewährleistung einer nachhaltigen Neuvermietung Leerwohnungen hergerichtet. Im Rahmen des Prozesses werden monatlich die für eine Neuvermietung herzurichtenden Wohnungen durch die Genossenschaft benannt, durch die Implanbau die Vorbereitung der erforderlichen Baumaßnahmen durchgeführt und durch die GIMPEX die Handwerkerleistungen realisiert.

Flexibilität ist dabei eine Eigenschaft, die uns auszeichnet. Der Wohnungsmarkt ist nicht statisch, sondern ständig in Bewegung, so dass die Genossenschaft ebenso anpassungsfähig sein muss. In anderen Wohnungen wurden größere Zimmer zu Küchen umfunktioniert, die dadurch nicht nur wesentlich geräumiger, sondern oft auch heller als vorher wurden, weil sie nach dem Umbau über ein Fenster verfügten. Dabei ist es auch erforderlich, den Zustand der Wohnungen an die Nachfrage am Markt neu anzupassen. So kann die Genossenschaft sozusagen zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Leerstand vermeiden und den Komfort für die Mitglieder verbessern. Im Jahr 2016 wurden insgesamt 94 Leerwohnungen für unsere Mitglieder mit unterschiedlichem Leistungsumfang hergerichtet.

94
Herrichtungswohnungen

978 TEuro
Investitionsvolumen

Durch die Einbeziehung der Sodien Soziale Dienste GmbH als Tochterunternehmen der Neuwoba werden über dieses Programm auch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in den Wohnungen realisiert. Auch hier zeigt sich, dass durch die vorhandenen Kompetenzen innerhalb der Unternehmensgruppe auch soziale Dienstleistungen zur Anpassung des Wohnungsbestandes mit einer hohen Qualität durchgeführt werden können.

Durch das Zusammenführen aller Kompetenzen kann flexibel und nachhaltig auf erforderliche Anpassungsprozesse des Wohnungsmarktes reagiert werden.

Ambulanter Pflegedienst

Das Älterwerden der Gesellschaft stellt die Neuwoba vor eine Vielzahl von Herausforderungen. Nahezu alle Geschäftsbereiche der Genossenschaft sind von dieser Entwicklung betroffen und gefordert, neue Ansätze für die Herausforderungen der Zukunft zu entwickeln. Die Gründung der Sodien im Jahr 2015 ist eine unmittelbare Folge dieser Überlegungen und hilft uns, die Belange unserer Mitglieder, die bei der Neuwoba stets im Mittelpunkt stehen, auch künftig wahrnehmen und vertreten zu können. Um das vielfältige Aufgabenspektrum der Sodien optimal steuern zu können, arbeiten wir mit einem Prozessmanagement. So identifizieren, beschreiben, gestalten und verbessern wir unsere Geschäftsprozesse nachhaltig und ganzheitlich und sind in der Lage, die Prozessbeteiligten einzubinden und zu führen. Auch die Organisationskultur und die strategische Ausrichtung der Sodien werden so abgebildet.

Fallmanagement

Zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft ist die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Förderung unserer Mitglieder. Mit zielgerichteten Betreuungs- und Beratungsleistungen in den Bereichen der sozialen Beratung und dem Fallmanagement verbessern wir mit Einzelfallhilfen und Einzelfallbetreuung sowie der Beantragung und Abrechnung von Maßnahmen das individuelle Wohnumfeld.

Fallgruppe 1 – Fallmanagement

Fälle, in denen die Einbeziehung von Behörden wie zum Beispiel Sozialpsychiatrischer Dienst, Jugendamt, Polizei oder gesetzlich bestellte Betreuer beziehungsweise von Behörden beauftragte Betreuer erforderlich sind. Die Einbeziehung der Sodien in Konflikte der Mietparteien untereinander wird durch Fallbesprechung und Erarbeitung von Maßnahmenplänen gelöst.

Aufgaben

Die SODIEN Soziale Dienste GmbH erbringt Leistungen im Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens. Die Neuwoba als Auftraggeber übergibt der Sodien Fälle, in die Mitglieder mit psychischen, materiellen, gesundheitlichen oder sozialen Problemen involviert sind. Die nachhaltige und fachliche Betreuung dieser Menschen erfolgt durch die Sodien.

Fallgruppe 2 – Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen

Die Fallgruppe 2 betrifft wohnumfeldverbessernde Maßnahmen gemäß § 40 SGB XI – Pflege-Neuausrichtungsgesetz (PNG). Pflegekassen können Zuschüsse zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen gewähren, wenn so die häusliche Pflege er-

möglicht oder erleichtert wird und eine selbstständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird.

Aufgaben

Die Pflegekassen stellen den Pflegebedürftigen zur Erleichterung der Pflege und zur Linderung von Beschwerden oder zur Ermöglichung einer selbstständigeren Lebensführung Pflegehilfsmittel zur Verfügung. Dazu zählen auch einzelne finanzielle Zuschüsse, beispielsweise für Umbaumaßnahmen und/oder technische Hilfen im Haushalt. Die Sodien prüft und begleitet die Antragstellung bis hin zur ordnungsgemäßen Abrechnung.

Fallgruppe 3 – Soziale Beratung/Fallmanagement

Die Fallgruppe 3 vereint Beratung und individuelle Lösungen bei aufgelaufenen Mietrückständen. Dazu zählt die Hilfestellung bei der Beantragung finanzieller Unterstützung bei den zuständigen Behörden. So wird der Wohnraum des Mitglieds gesichert und die Rückstände ausgeglichen.

Aufgaben

Die Neuwoba übergibt der Sodien Fälle, in denen Mieter beziehungsweise Mitglieder Mietrückstände haben. Die Sodien versucht, die Rückstände in Zusammenarbeit mit dem säumigen Mitglied auszugleichen und das Problem zu lösen, das zu den Mietschulden geführt hat.

Fallgruppe 4 – Interkulturelle Betreuung

Die Zahl der Geflüchteten, die sich kurz- oder längerfristig in Neubrandenburg aufhalten und in Wohnungen der Neuwoba leben, ist im vergangenen Jahr stark gestiegen. Damit gilt es, sprachliche und kulturelle Barrieren zu überwinden. Die Betreuung von ausländischen Mitgliedern,

Mietern und Interessenten ist eine große Herausforderung für die Genossenschaft.

Aufgaben

Die Sodian übernimmt die umfassende Betreuung unserer ausländischen Mitglieder und Mieter. Ein eigens eingestellter Mitarbeiter verfügt über die sprachlichen und interkulturellen Kompetenzen. Er dolmetscht, berät und begleitet bei Behördengängen, Antragstellungen oder Verständnisproblemen und gibt Kompetenzen innerhalb der Unternehmensgruppe weiter.

Fallgruppe 5 – Betreuung im Service-Wohnen

Das Service-Wohnen ist die konsequente Umsetzung des nachhaltigen Leitbildes vom lebenslangen Wohnen unter dem Dach der Neuwoba. So wird auf der einen Seite die

hochwertige Betreuung der Mitglieder im Service-Wohnen gewährleistet und auf der anderen Seite die eigene Dienstleistung in Anspruch genommen. Darüber hinaus bestehen interne oder externe Kooperationen.

Aufgaben

Die Sodian sichert eine angemessene Betreuung unserer Mitglieder. Die Mitglieder werden aktiviert, unterstützt und begleitet, um eine größtmögliche Selbstständigkeit unter Wahrung der Würde, der Selbstbestimmung und der Privatsphäre zu gewährleisten. Gerade auch, wenn dies im Angesicht körperlicher und geistiger Handicaps schwieriger wird. Durch gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen können unsere Mitglieder ihre Lebensfreude und Aktivität erhalten.

Personalmanagement

Ohne unsere Mitarbeiter gibt es keinen Erfolg. Unser Unternehmen fördert ein wertschätzendes Betriebsklima und würdigt das tägliche Engagement und die hohe Motivation der rund 179 Mitarbeiter der Neuwoba-Unternehmensgruppe. Unsere Organisation ist flexibel, auf Kundennähe ausgerichtet und ermöglicht eine schnelle Anpassung an veränderte Marktbedingungen. Ein nachhaltiges Personalmanagement, verbunden mit einem langfristigen Personalmanagementkonzept, ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Nur so kann verhindert werden, künftig vor Problemen des Fachkräftemangels zu stehen. 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.

Sämtliche kurz- und langfristigen Planungen und Ziele des Unternehmens sowie Maßnahmen und wesentliche Kennzahlen der Geschäftsentwicklung werden allen Mitarbeitern im Rahmen regelmäßiger Belegschaftsversammlungen und umfassender Personalgespräche transparent gemacht. So besteht für sie die Möglichkeit, Probleme und Fragestellungen direkt an den Vorstand heranzutragen und

interne Entscheidungsprozesse aktiv mitzugestalten.

Zu den Maßnahmen, die wir dafür implementiert haben, zählen attraktive Sozialleistungen, unser betriebliches Gesundheitsmanagement, flexible Arbeitszeitmodelle und interessante Aus- und Weiterbildungsangebote.

Anreizsysteme für Mitarbeiter

Die Vergütung der Mitarbeiter unserer Genossenschaft richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Das Instrument einer Zielvereinbarung mit einem entsprechenden Vergütungssystem für Führungskräfte oder Mitarbeiter haben wir im Unternehmen bewusst abgelehnt. Die Verfolgung und Realisierung unserer Nachhaltigkeitsziele basiert auf unseren genossenschaftlichen Werten und Grundsätzen, wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit und Solidarität. Wir setzen auf eine vertrauensvolle Unternehmenskultur verbunden mit unseren ethischen Werten und einer sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Um eine familienfreundliche Unternehmenskultur zu etablieren, haben wir seit Jahren flexible Arbeitszeitregelungen mit Jahresarbeitszeitkonten für unsere Mitarbeiter, um einen Einklang zwischen Arbeitszeit und Privatleben zu gewährleisten. Der kontinuierliche Austausch zu aktu-

ellen Themen, wie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Arbeitssicherheit und medizinische Betreuung, wird nicht nur in persönlichen Gesprächen oder bei Team-Meetings gefördert, sondern ist ebenfalls fest in unserem Unternehmenskonzept verankert.

Gesundheitsmanagement

Wir gestalten sukzessive jeden Arbeitsplatz so, dass er nicht nur den neusten Ansprüchen der Arbeitssicherheit und des Arbeitsschutzes entspricht, sondern vor allem, dass er kreatives und effizientes Arbeiten ermöglicht. Ganz bewusst organisieren wir seit mehreren Jahren auch unseren Gesundheitstag. Dabei kombinieren wir sportliche Betätigung mit Informationsvermittlung. Einen Tag lang zeigen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, was sie sowohl zu Hause als auch direkt am Arbeitsplatz für ihre Gesundheit tun können.

Qualifizierung der Mitarbeiter

Unsere Personalpolitik ist seit jeher langfristig ausgerichtet und zielt auf die persönliche und fachliche Entwicklung aller Beschäftigten. Wir sind bestrebt, Mitarbeiter möglichst lange im Unternehmen zu halten. Insgesamt sind über 54 Prozent der Belegschaft seit über 20 Jahren in unserem Unternehmen. Daraus ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken. Risiken insbesondere wegen des drohenden Know-how-Verlustes durch Mitarbeiter, die das Unternehmen altersbedingt verlassen. Derartige Schlüsselkräfte zu verlieren, die nicht mehr ohne Weiteres ersetzbar sind,

kann ein Unternehmen schwächen. Ähnlich wie in einem gesunden Wald setzen wir daher auf Langfristigkeit und eine nachhaltige Mischung von jüngeren und erfahrenen Mitarbeitern. Unsere diesbezügliche Strategie ist der „sanfte“ Übergang. Wir versuchen, junge und langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über einen entsprechend langen Zeitraum parallel arbeiten zu lassen, um so den Wissensverlust so gering wie möglich zu halten.

Um die Beschäftigungsfähigkeit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen im Unternehmen zu reagieren, setzen wir überwiegend auf altersübergreifende Teamarbeit. Dabei profitieren wir von dem Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen den Mitarbeitern, von dem fachlichen und sozialen Ausgleich innerhalb des Teams sowie von der organisatorischen Flexibilität hinsichtlich der Arbeitszeiten und Vertretung. Unsere nachhaltige Personalstrategie schafft Rahmenbedingungen zur Förderung einer unternehmensweiten Lernkultur und umfasst bereits heute entsprechende Altersvorsorgeprogramme, flexible Arbeitszeitmodelle, regelmäßige individuelle Weiterbildungs- und Fortbildungsangebote sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement. Es gibt keinen Mitarbeiter in der Neuwoba, der nicht für seinen Fachbereich qualifiziert ist.

Ausbildungszentrum

Die Neuwoba konzentriert die Ausbildung ihres Fachkräftenachwuchses in einem eigenen Ausbildungszentrum,

das bei dem Tochterunternehmen Gimpex angesiedelt ist. Dies hat neben der zentralen Organisation aller wichtigen Abläufe weitere Vorteile. Unter anderem den, dass die Auszubildenden während ihrer Lehrzeit die gesamte Unternehmensgruppe kennenlernen. So schauen sie über den eigenen Bereich hinaus und entdecken vielleicht bereits die Abteilung für sich, in der sie nach Abschluss der Ausbildung gern arbeiten würden. Es ist letztlich das erklärte Ziel der Neuwoba, im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung, die benötigten Fachkräfte im eigenen Haus auszubilden.

Eine fundierte Ausbildung zur Immobilienkauffrau respektive zum Immobilienkaufmann oder zur Kauffrau beziehungsweise zum Kaufmann für Büromanagement ermöglicht talentierten und engagierten jungen Leuten, einen gelungenen Start ins Berufsleben. Sie lernen in einem dynamischen Umfeld, durchlaufen alle fachspezifischen Bereiche in der Unternehmensgruppe und erhalten überdies die Gelegenheit, sich auch bei anderen Unternehmen aus der Wohnungsbranche umzuschauen. So gewinnen sie einen umfassenden Einblick in die für die Ausbildung relevanten Arbeitsabläufe. Erstmals führten wir im Oktober 2016 einen Azubi-Austausch mit der Wohnbau GmbH Prenzlau durch. Jeweils zwei Auszubildende waren eine Woche im anderen Unternehmen zu Gast und erarbeiteten unter dem Thema „Genossenschaft trifft Gesellschaft – Gesellschaft trifft Genossenschaft“ eine Präsentation über das gastgebende Unternehmen. Im Jahr 2016 wurde die

Neuwoba-Unternehmensgruppe als „TOP-Ausbildungsbetrieb“ von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern ausgezeichnet. Neue Auszubildende zu gewinnen, ist für die Genossenschaft allgemein eine Herzensangelegenheit, in die sie viel Zeit und Energie investiert.

Über die eigene Azubi-Facebook-Seite, die von den Auszubildenden gepflegt wird, versuchen wir mit Jugendlichen in Kontakt zu treten und berichten über aktuelle Themen aus dem Azubialtag. Um den Schülern die Ausbildungsberufe im Praktischen nahezubringen, werden wir im Jahr 2017 Schülerpraktika durchführen. Das Konzept dafür haben die Auszubildenden in einem Projekt erarbeitet, sie werden die Schüler während ihres Praktikums im Unternehmen begleiten. Neu hinzukommen wird im Jahr 2017 ein weiterer Ausbildungsberuf, der Fachinformatiker für Systemintegration. Die Ausbildung eines Jugendlichen in diesem Beruf erfolgt für den eigenen Personalbedarf im Unternehmen.

Mit Beginn des neuen Ausbildungsjahres zählt das Azubiteam 13 Auszubildende, 9 Immobilienkaufleute, 3 Kaufleute für Büromanagement und 1 Fachinformatiker für Systemintegration, die bei guten und sehr guten Abschlüssen in ein gesichertes Berufsleben in der Neuwoba-Unternehmensgruppe blicken können.

ÖKOLOGIE

- 3.1 Aktivitäten im Klimaschutz und Energiebereich
- 3.2 Energetische Modernisierungen unserer Bestände

Das Unternehmen	1
Ökonomie	2
Ökologie	3
Soziales Management	4

3.1 Aktivitäten im Klimaschutz und Energiebereich

Aktivitäten im Klimaschutz und Energiebereich

Das Thema Nachhaltigkeit ist für uns als Wohnungsunternehmen Teil des täglichen Handelns. Unsere Nachhaltigkeitsziele im Wohnungsbestand sehen wir in der Senkung der Betriebskosten sowie in dem 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.

Zielsetzung:

Im Rahmen unseres Unternehmenskonzepts erfolgt eine schrittweise Umstellung der Häuser von Ein-Rohr- auf Zwei-Rohr-Heizungsanlagen bis zum Jahr 2022, die zu einer spürbaren Einsparung der Heizkosten und der CO₂-Emission führen.

Im Zeitraum von 2008 bis 2017 wurden bzw. werden für insgesamt 1.550 Wohnungen Umrüstungen der Heizungsanlagen vorgenommen. In den mittelfristigen Investitionsplanungen sind für den Zeitraum 2017 bis 2022 weitere Maßnahmen zur Umrüstung von insgesamt 1.000 Wohnungen geplant. Sukzessive nutzen wir schon jetzt bei einigen Objekten klimafreundliche Energieträger und verschiedene Techniken zur Wärmegewinnung und -versorgung. Mit Modellprojekten, wie der Holzpellet-Anlage im Stargarder Bruch sowie den Solarthermie-Anlagen in der Oststadt, senden wir zusätzliche Impulse.

Ein weiterer Baustein im Nachhaltigkeitskonzept der Neuwoba ist die Reduzierung von Entsorgungs- bzw. 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.

Ressourcenmanagement

Als Alternative zur aktuellen Fernwärmeversorgung beabsichtigen wir 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.

Konkret ist im ersten Schritt geplant, die Wohnungsbestände im Reitbahnweg und Vogelviertel durch die Nutzung natürlicher Tiefengeothermie im Jahr 2021 mit Heizwärme und Warmwasser zu versorgen. Ziel der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist es, die Wärmeversorgung der eigenen Wohnbestände sowohl für Heizzwecke als auch für die Bereitstellung von Warmwasser bis zu 100 Prozent über regenerative Ener-

gieträger abzudecken. Mit dem Demonstrationsvorhaben soll aufgezeigt werden, dass die bestehende Heizungsinstallation unabhängig vom energetischen Modernisierungsstand des Gebäudes ausreichend dimensioniert ist, um mit Niedertemperatur betrieben zu werden. Somit wird die Umrüstung bestehender Heizungsanlagen auf erneuerbare Rohstoffe deutlich wirtschaftlicher und bei der Wärmeversorgung von Gebäuden das Potenzial zur Reduzierung der CO₂-Emissionen deutlich erhöht.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von technischen, organisatorischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung unseres Energiemanagements für eine effiziente Wärmeverteilung und optimale Verwendung von Wärmeenergie in unserem Wohnungsbestand. Dazu zählt auch der Aufbau eines CRM-Systems, mit dessen Hilfe unsere Mitglieder ihr Energieverhalten beobachten und mit dem Durchschnittswert im Haus vergleichen können. Die Beleuchtung in sämtlichen Treppenhäusern unserer Wohnhäuser stellen wir auf sparsame LEDs um.

Der Schutz der Umwelt und die Schonung ihrer Ressourcen sind Unternehmensziele von hoher Priorität. Als Wohnungsbaugenossenschaft ist unser Kerngeschäft die Vermietung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Anders als es im produzierenden Gewerbe der Fall ist, stehen die Energieverbräuche, also die Betriebs- und Heizkosten unserer Mitglieder im Fokus unserer nachhaltigen Betrachtung.

Im Hinblick auf unseren eigenen Arbeitsalltag in unserem Verwaltungsgebäude und in den Geschäftsstellen engagieren wir uns schon seit vielen Jahren, um unsere Arbeitsprozesse umweltfreundlicher, sparsamer und effizienter zu gestalten.

Beim Neubau und der Unterhaltung/Modernisierung unserer Immobilien legen wir Wert auf die Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe und geben dies bei Ausschreibungen vor, soweit es aus technischer und wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

Um die Abfallmengen zu reduzieren, haben wir in weiten Teilen unseres Bestandes ein verursachergerechtes und konventionelles Abfallmanagement eingeführt. Durch den Einsatz von Müllschleusen werden die Mengen an Restmüll verringert und gleichzeitig Kosten gespart.

Der Hausstrombedarf für Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie die technischen Anlagen unserer rund 9.133 Wohn- und Gewerbeeinheiten belief sich im Jahr 2015 auf 1.172 MWh. Den Hausstrom unseres vermieteten Bestandes bezogen wir im Jahr 2015 zu 46,0 Prozent aus erneuerbaren Energien im Rahmen der Grundversorgung durch einen regionalen Anbieter.

Klimarelevante Emissionen

Im Rahmen der VNW-Aktion „Energiewende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“ werden unsere Energieverbräuche und Energiekosten turnusgemäß erfasst und für die Entwicklung energetischer Kennzahlen messbar und transparent gestaltet. Ziel der Mitgliedsunternehmen ist es, bis 2020 den Energieverbrauch um 15 Prozent und die CO₂-Emission um 25 Prozent zu verringern.

Einen neuen Weg sind wir mit dem Einsatz von regenerativen Energien im Jahr 2012 gegangen. So haben wir erstmals Solarthermieanlagen auf drei Häusern in der Robert-Koch-Straße installiert, die bei der Warmwasserzubereitung unterstützend eingesetzt werden. Die Anlage mit einer Kollektorfeldgröße von 33,18 m² hilft zusätzlich, mehr als 10.000 kWh im Jahr einzusparen.

Entwicklung des Abfallvolumens im Bestand

(Wohn- und Gewerbeeinheiten)



Mit der Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern und der Umrüstung der Heizungsanlagen hat unser Unternehmen die Energieverbräuche der Wohngebäude deutlich reduziert. Jahr für Jahr werden im Durchschnitt rund 250 eigene Wohneinheiten energetisch modernisiert. In den

nächsten drei Jahren sind bei weiteren 1.000 Wohnungen Modernisierungen geplant. Auch in den kommenden Jahren führen wir konsequent energetische Sanierungen in unseren Beständen durch.

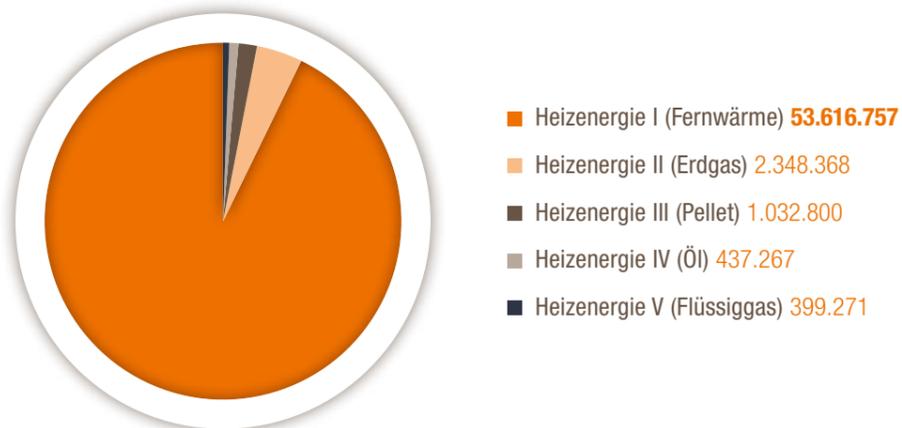
Energiebilanz im Wohnungsbestand der Neuwoba

Gesamtübersicht 2015



Energieverbrauch - klimabereinigt

2015 in kWh



Energetische Modernisierung unserer Bestände

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen hat die Neuwoba der energetischen Sanierung von Anfang an einen hohen Stellenwert eingeräumt. Das Zusammenspiel von Ökonomie, Ökologie und das umweltbewusste und ressourcenschonende Handeln standen und stehen stets im Mittelpunkt bei der Bestandsentwicklung, aber auch bei der Vorbereitung von Neubaumaßnahmen.

Im Neubaubereich ist die Einhaltung energetischer Vorgaben (EnEV) für die Genossenschaft Mindestzielstellung. Bei allen neu gebauten Objekten seit 2014 wurden die Vorgaben der EnEV unterschritten. Damit leistet die Genossenschaft einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Auch der Einsatz von umweltbewussten Baustoffen wie mineralischen Dämmstoffen stellt für den Neubau, aber auch bei Baumaßnahmen im Bestand die Mindestanforderung dar.

Seit 1990 wurden bei Modernisierungen und Instandsetzungen umfangreiche energetische Maßnahmen im Wohnungsbestand durchgeführt.

Darüber hinaus wurden durch die Genossenschaft durch den Einsatz regenerativer Energien im Bestand unter anderem folgende Projekte realisiert beziehungsweise befinden sich in der Planung:

- Errichtung einer Holz-Pellet-Anlage in einem Wohnquartier mit 148 Wohnungen zur Versorgung mit Wärme/Warmwasserbereitung
- Errichtung von Solarthermie-Anlagen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Planung einer Photovoltaik-Anlage an einem Hochhaus für die Gemeinschaftsversorgung
- Untersuchung zur Geothermie-Nutzung für die Wärmeversorgung/Warmwasserbereitung

SOZIALES MANAGEMENT

Mitgliederförderung und Gemeinwesen

- 4.1 Mitgliederförderung und Gemeinwesen
- 4.2 Sponsoring- und Vereinstätigkeit sowie Kooperationen

Angebote in den Quartieren

Als Wohnungsunternehmen stellen wir uns auf die sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen ein, die sich auf das Wohnen auswirken. Das gilt insbesondere für den prognostizierten demografischen Wandel, dessen Auswirkungen wir mehr und mehr spüren. Daher ist es das Ziel unseres Handelns, kaufmännische und soziale Kompetenzen in der Genossenschaft zu bündeln und somit einen Mehrwert für unsere Mitglieder durch eine Vielzahl von Betreuungs-, Versorgungs- und Unterstützungsangeboten zu schaffen.

Zur Kommunikation der Förderleistungen können die Angebote auch nach Altersgruppen unterteilt werden: für Kinder und Jugendliche organisieren wir z. B. Krabbelgruppen, Kindernachmittage, Kinderfeste und die Beteiligung an der Neugestaltung von Spielplätzen. Für über 65-Jährige werden unter anderem ambulant betreute Wohngruppen, Urlaubs- und Verhinderungspflege, Wohnberatung und Service-Wohnen angeboten. Aber wir bieten auch Dienstleistungen an, die für jede Altersgruppe geeignet sind: Mitglieder- und Wohnquartiersfeste, Sport-, Freizeit- und Kulturangebote, Unterstützung im Haushalt oder Reparaturservice.



unter 18 Jahre

- Krabbelgruppen
- Sondervermietung „Kind unterwegs“
- Kindernachmittage und -feste
- Neugestaltung von Spielplätzen



ab 18 Jahre

- Wohngemeinschaften
- WEAtreffe - Niederschwellige Betreuungsangebote
- Förderung und Beteiligung Stadtteilbüros
- WEA-Service Hotline, WEA-Reparaturservice
- Ambulanter Pflegedienst



65 Jahre und älter

- Wohnberatung
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Ambulant betreute Wohngruppen
- Service-Wohnen
- wohnumfeldverbessernde Maßnahmen

Im Jahr 2016 haben wir uns intensiv mit unseren Förderleistungen beschäftigt. Mit der Idee der Gründung einer Kindergenossenschaft als neues Instrument der Mitgliederförderung möchten wir zielgerichtet Aktivitäten und Angebote für Kinder im Unternehmen anbieten. Wir wollen Kinder an der Gestaltung unserer und vor allem ihrer Wohn- und Lebensräume beteiligen und ihnen vermitteln, was Wohnen und Bauen in unserer Genossenschaft sowie Leben in einer Gemeinschaft bedeutet.

Mit unseren WohnErweiterungsAngeboten, kurz WEA, schaffen wir für alle Mitglieder der Genossenschaft viele Vorteile in punkto Service und Dienstleistungen. Unsere WEACard basiert auf Kooperationsverträgen mit Unternehmen aus Neubrandenburg und der Region. Inzwischen bieten mehr als 130 Firmen und Freiberufler unseren Genossenschaftsmitgliedern Sonderkonditionen beim Einkauf oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Im Jahr 2009 eingeführt, nutzen mittlerweile fast 8000 Genossenschaftsmitglieder die WEACard.

Mit unseren drei WEAtreffs in der Neustrelitzer Straße, Al-lendestraße und Ziolkowskistraße schufen wir in der jüngeren Vergangenheit zusätzlich Orte der Begegnungen in unseren Quartieren. Die Aufgabengebiete unserer WEA-Treffs umfassen nicht nur die Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders oder des Freiwilligenengagements. Vielmehr stehen die Entwicklung einer Stadtteilkultur sowie die Vernetzung von Aktivitäten im Mittelpunkt. Ob Handarbeit, Skatrunde, Bastelnachmittag oder ein gemeinsames Frühstück – fast täglich laden unsere Nachbarschaftstreffs zu Veranstaltungen ein. Hier treffen sich Menschen aller Altersgruppen zu gemeinsamen Aktivitäten. Sie verbringen hier ihre Freizeit mit Menschen aus ihrer Nachbarschaft und erleben Sport, Spiel und Spaß in der Gemeinschaft.



Im Jahr 2017 wollen wir das Konzept nochmals erweitern und einen weiteren WEA-Treff im Reitbahnviertel eröffnen. Als Instrument der nachhaltigen Mitgliederbetreuung vor Ort in den Quartieren haben sich die WEAtreffs vorzüglich bewährt.

Die Stadtteilbüros auf dem Datzeberg und in der Oststadt, die durch die Hochschule Neubrandenburg als Lehrpraxisstelle betrieben werden, sind längst zu einer Plattform geworden, über die sich die verschiedensten Akteure vernetzen. Studierenden bieten sie die Möglichkeit, im Rahmen von Praktika, Lehrveranstaltungen und Projekten die Bedingungen und Methoden der gemeinwesenorientierten Sozialarbeit praxisnah kennenzulernen.

Die Hauptaufgabe der Stadtteilbüros ist die Förderung und nachhaltige Stabilisierung des Gemeinwesens im Wohngebiet. So steht die Kommunikation mit den Bewohnern und deren Beteiligung an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes im Mittelpunkt der sozialen Arbeit. Durch gemeinsame Aktionen werden die Bürger mit einbezogen und sind aufgerufen, aktiv mitzuwirken und somit die Attraktivität des Wohngebietes zu steigern. Die Möglichkeit, sich gemeinsam in eigener Verantwortung für seinen Stadtteil einsetzen zu können, stärkt nicht zuletzt auch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil und führt zur Schaffung eines Gemeinschaftsgefühls.

Für soziale Projekte stellt die Neuwoba jährlich ein festes Budget zur Verfügung und unterstützt damit Vereine, Schulen, Kitas, kulturelle und sportliche Veranstaltungen. Zahlreiche Mitgliederfeste werden durch die Neuwoba selbst organisiert.

Sportförderung

Ein weiterer Schwerpunkt des sozialen Engagements der Neuwoba ist die Sportförderung. Seit 18 Jahren engagiert sich die Neuwoba für den Marathon um den Tollenseesee. Auch beim traditionellen Tischtennisturnier der Tausend (TTT) ist die Genossenschaft dabei, indem sie einen Pokal stiftet. Die Neuwoba bringt sich vielerorts ein, wo sich ihre Mitglieder engagieren, treffen und gemeinsame Interessen wahrnehmen.

Wir packen auch zusammen an, wenn es darum geht, das Wohnumfeld zu verschönern, wie zum Beispiel beim traditionellen Frühjahrsputz. Und wir feiern zusammen, sei es bei Hoffesten oder beim alljährlichen und überaus beliebten Herbstball der Neuwoba, den die Genossenschaft erstmals im Jahr 2005 ausrichtete.

Doch nicht nur sportlich und kulturell setzen wir uns in und für unsere Vier-Tore-Stadt ein. Seit im Wintersemester 2011 das Deutschlandstipendium eingeführt wurde, das zur Hälfte vom Bund und zur Hälfte von der Wirtschaft getragen wird und Stipendiaten mit 300 Euro im Monat fördert, sind wir Partner der Neubrandenburger Hochschule. Uns verursacht das Deutschlandstipendium nicht nur Kosten, es bringt vor allem auch viele neue Impulse, gerade im Bereich des sozialen Managements.

Mit mehr als 90 verschiedenen Einrichtungen – Schulen, Vereinen, Kindergärten und Begegnungsstätten in Neubrandenburg – steht die Neuwoba in Verbindung. Das zeigt, wie stark unsere Genossenschaft mit der Gesellschaft verwoben ist.

Individuelle Wohnformen mit Betreuungs-, Pflege-, Dienstleistungs- und Serviceangeboten

Es gibt natürlich auch Mitglieder, die sich aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht mehr selbst auf den Weg machen können. Unser soziales Management greift auch hier. Mit der Gründung der Sodian, unserem sozialen Dienstleister, haben wir einen Weg gefunden, ältere und in ihrer Bewegung eingeschränkte Bewohner unserer Häuser zu versorgen. So bleibt das soziale Gefüge einer Nachbarschaft, das gerade für ältere Menschen so immens wichtig ist, erhalten. Die Gefahr der Vereinsamung im Alter wird so verringert und ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität bewahrt.

1. Beim Service-Wohnen genießen die Menschen alle Vorzüge des selbstbestimmten Wohnens und können dennoch auf Unterstützung sowohl in Notsituationen als auch im Alltag zurückgreifen. Das Service-Wohnen ist für Menschen ideal, die noch keinen Pflegebedarf haben. Aber auch für jene, die schon Pflege- und/oder Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen. Es gilt, dass die Vorzüge des bisherigen Wohnens erhalten bleiben und durch zusätzliche Leistungen ergänzt werden können. Wir sind dafür da, die Autonomie der Bewohner zu stärken und zu erhalten und ihnen die Unterstützung zukommen zu lassen, die sie benötigen und in Anspruch nehmen wollen.

4.1 Mitgliederförderung und Gemeinwesen

Beispiele für Alternative/Individuelle Wohnformen:

- 1 2001: Fasanenstraße 14a-f
- 2 2001: Burg Stargard, Walkmüllerweg 4 a, b
- 3 1997: Werner-Seelenbinder-Straße 14
- 4 2000: Am Anger 26/28

2. Beispiel Seelenbinder-Straße

Unsere „Wohnen mit Service“-Objekte sind altersgerecht neu- und umgebaut. Die Häuser sind barrierefrei, die meisten Wohnungen darüber hinaus handicap- und rollstuhlgerecht. Viele verfügen über einen Balkon oder über eine Terrasse. Es gibt in allen Häusern einen individuell abgestimmten Service, der das Leben hier noch leichter macht.

- Baujahr: 1997
- 25 barrierefreie und 6 behindertengerechte Wohnungen
- Notrufsystem, Hausdame von der Sodien, Hausreinigung, Aufzug, Gemeinschaftsraum, Friseur
- Neubau Tagespflege mit ca. 18 Plätzen
- Pflege-Wohnen mit 24 barrierefreien Wohnungen im Jahr 2018

3. Unsere ambulant betreuten Wohngemeinschaften sind eigenständige innovative Wohn- und Versorgungsformen. Hier werden Genossenschaftsmitglieder mit Hilfs- und Pflegebedarf der verschiedensten Ausprägungen – dazu zählen unter anderem demenzbedingte Fähigkeitsstörungen, geistige, körperliche und auch seelische Behinderungen – bis zum Lebensende liebevoll versorgt und umsorgt und können gemeinsam in Würde altern.



4

Beispiel Ahlershaus

Zwölf Männer und Frauen wohnen gemeinsam hier und werden durch die Mitarbeiter der Sodien rund um die Uhr individuell betreut. Dabei müssen sie nicht auf Privatsphäre und Eigenständigkeit verzichten. Es gibt ein Dutzend Apartments, die zwischen 16 und 25 m² groß und mit einem behindertengerechten und barrierefreien Bad mit Dusche ausgestattet sind. Neben den eigenen vier Wänden für jedes Mitglied gibt es ein Sport- und Therapiezimmer für alle, ein Pflegebad und ein gemeinsames Wohnzimmer sowie eine zentral gelegene Küche mit Essbereich. Hier kochen die WG-Bewohner gemeinsam mit den betreuenden SODIEN-Mitarbeitern. Die Nutzung von Betreuungshilfen und Pflegediensten garantiert eine Versorgungssicherheit für alle Bewohner rund um die Uhr.



1



2



3

4.1 Mitgliederförderung und Gemeinwesen

4.2 Sponsoring, Vereinstätigkeit und Kooperationen



sowie Anerkennung und sichert den Bewohnern zugleich Geborgenheit und Lebensqualität. In der Zukunft sind weitere Versorgungskonzepte geplant.

Mit der Gründung der SODIEN Soziale Dienste GmbH hat die Neuwoba die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die Mitglieder der Genossenschaft die individuelle und fachgerechte Betreuung genießen können, die ihnen im Alter zusteht. Niemand muss damit aus Alters- oder gesundheitlichen Gründen die Genossenschaft verlassen – in jeder Lebensphase bietet die Neuwoba ein Zuhause für jeden Menschen. Mit dem Fallmanagement geben wir dabei jenen Mitgliedern ein Hilfsangebot, die aufgrund körperlicher und/oder kognitiver Beeinträchtigungen Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags benötigen.

Selbstverständnis

Wir betrachten den Menschen als individuelles Ganzes; seine Meinung, Lebenseinstellung und Weltanschauung werden geachtet und respektiert. Deshalb werden Entscheidungen begründet und transparent gemacht, Konflikte gemeinschaftlich gelöst. Unser Anspruch ist es, für unsere Mitglieder, Kunden und Klienten eine hochwertige pflegerische Versorgung zu gewährleisten und Hilfestellungen bei der Bewältigung behinderungs- und krankheitsbedingter Beeinträchtigungen zu geben. Zum Leben gehört auch das Sterben, und aus diesem Grunde begleiten wir Sterbende und ihre Angehörigen auf ihrem Weg und sind ihnen nahe. Wir bewegen uns im Spannungsfeld zwischen humanitären Ansprüchen und Ökonomie, dies berücksichtigen wir bei der Umsetzung unserer Ziele. Der wirtschaftliche, verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen unterstützt unsere Betriebsführung unter nachhaltigen Gesichtspunkten.

- Appartement: 16,50 bis 25,70 m²
- Individuelle Gestaltung
- Barrierefrei
- Behindertengerechte Bäder
- Strom und Telefon
- Multimedia/Kabelfernsehen
- Zentrale Wohnküche mit Essbereich
- Pflegebad
- Therapie- bzw. Sportraum
- 24 Stunden Psychosoziale Betreuung und Begleitung

4. Mit der WG „Neuanfang“ öffnete im Jahr 2009 ein weiteres, ambulant betreutes gemeinsames Wohnprojekt der Neuwoba und der Lebenshilfe Neubrandenburg e.V. Zwölf Bewohner haben hier ein Zuhause gefunden. Sie sind selbstständige Mieter ihrer Einraumwohnung und bleiben finanziell unabhängig. Das Wohnprojekt berücksichtigt die Autonomie des Bewohners, wesentliche Lebensentscheidungen selbstständig treffen zu wollen. Die Wohnassistenz bietet ein Höchstmaß an Akzeptanz

Sponsoring, Vereinstätigkeit und Kooperationen

Die Neuwoba ist unabhängig und wahrt ihre Neutralität gegenüber Interessen einzelner Gruppen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Wir beteiligen uns nicht an Lobbyingaktivitäten. Wir unterstützen aktiv keine Parteien und damit verbundenen Einrichtungen.

Auf der anderen Seite arbeitet die Neuwoba in vielen Gremien, Fachverbänden und regionalen Vereinen mit und ist auch Mitglied in zahlreichen Organisationen, unter anderem:

- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
- Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.
- BVMW, Bundesverband mittelständische Wirtschaft
- GdW, Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Hochschulförderverein Neubrandenburg e.V.
- IHK Neubrandenburg

- Verbandsrat des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Präsidium der BAG – Bundesarbeitsgemeinschaft der Genossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- RWI Regionale Wirtschaftsinitiative Ost Mecklenburg-Vorpommern e.V.
- Verbandsausschuss-Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e.V.
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Vorstand – Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e.V.

Unser Engagement richtet sich nach unserem ganzheitlichen Ansatz und unserer langfristigen Ausrichtung. Bei zu unterstützenden Vereinen muss ein zumindest mittelbarer Bezug zu unserer Genossenschaft und deren Arbeit bestehen.

Sponsoring

- TTT
- Tollenseseeelauf
- MSR – Mecklenburger Seen Runde
- Fußball-Knabenturnier des Nordkurier

Kooperationspartner

- Ausbildungsgemeinschaft der IHK Neubrandenburg (ABG)
- BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
- Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) gemeinnützige Stiftung
- Hochschule Neubrandenburg
- Stargarder Behindertenverband e.V.
- Volkssolidarität Neubrandenburg/Neustrelitz e.V.
- Lebenshilfe Neubrandenburg e.V.
- über 100 regionale Unternehmen als WEA-Partner

Zusammenarbeit mit befreundeten polnischen Unternehmen

Europa ist in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zusammengewachsen. In einem gemeinsamen europäischen Haus ist die enge und vertraute Nachbarschaft selbstverständlich. Deshalb pflegen wir seit 2006 Kontakt zur Genossenschaft „KSM Przylesie“ in Koszalin, besuchen einander gegenseitig und tauschen Erfahrungen aus. Dabei geht es unter anderem um immobilienpezifische Themen, aber auch um Aspekte der Stadtentwicklung, genossenschaftliche Besonderheiten oder um Vermarktung, soziales Management und kulturelle Höhepunkte. 2015 besuchte eine Delegation der Neuwoba die befreundete Genossenschaft in Koszalin und Szczecin, 2016 konnten wir Mitglieder der KSM zum Herbstball der Neuwoba in Neubrandenburg begrüßen.

Impressum

Herausgeber NEUWOBA
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Text Steffen Media/Sebastian Haerter

Fotos Thomas Oppermann, Stadt Neubrandenburg

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