



AUSGABE 04 | 2022

VERTRETERWAHLEN 2023

**Für das Mitbestimmungs-
und Mitgestaltungsrecht der
Mitglieder**

» Seite 07

konkret

Das Neuwoba-Magazin

VORSTAND

Im Gespräch mit Vorstandssprecher René Gansewig

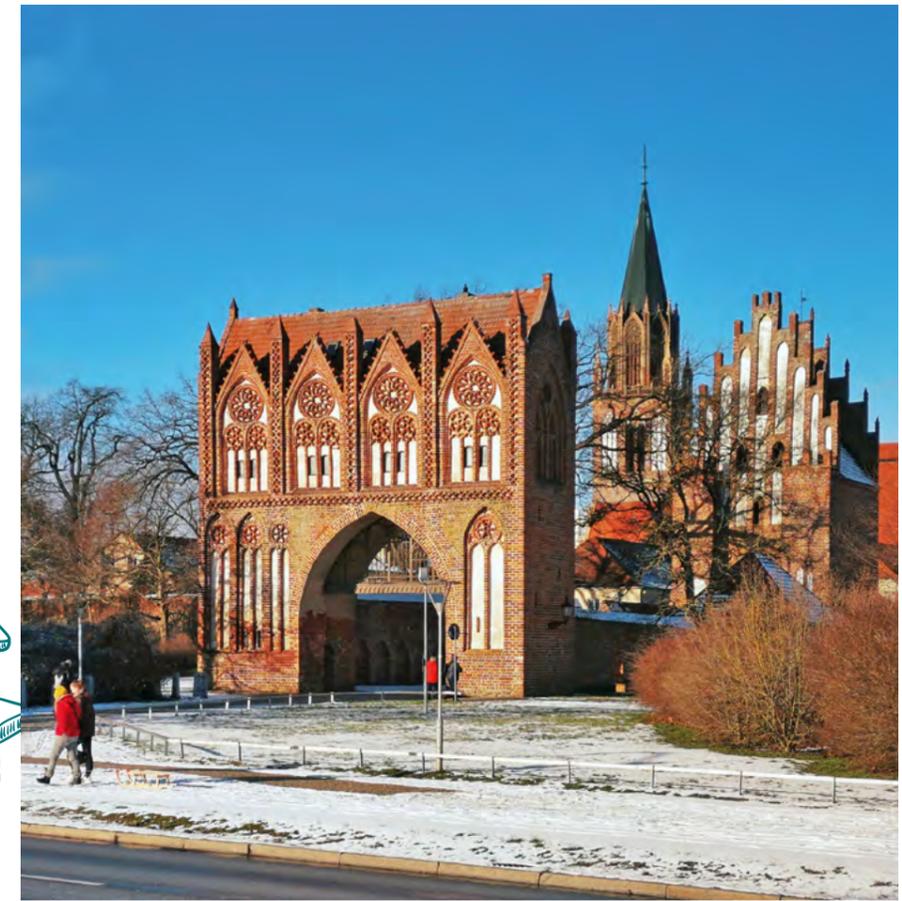
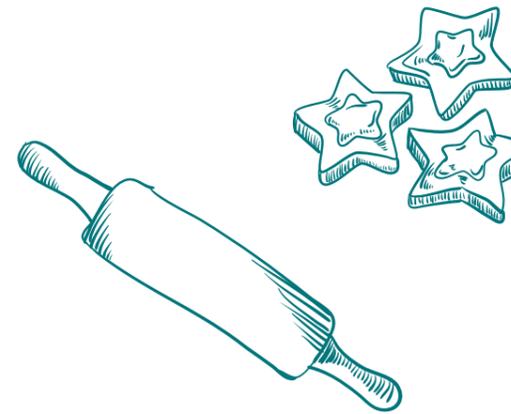
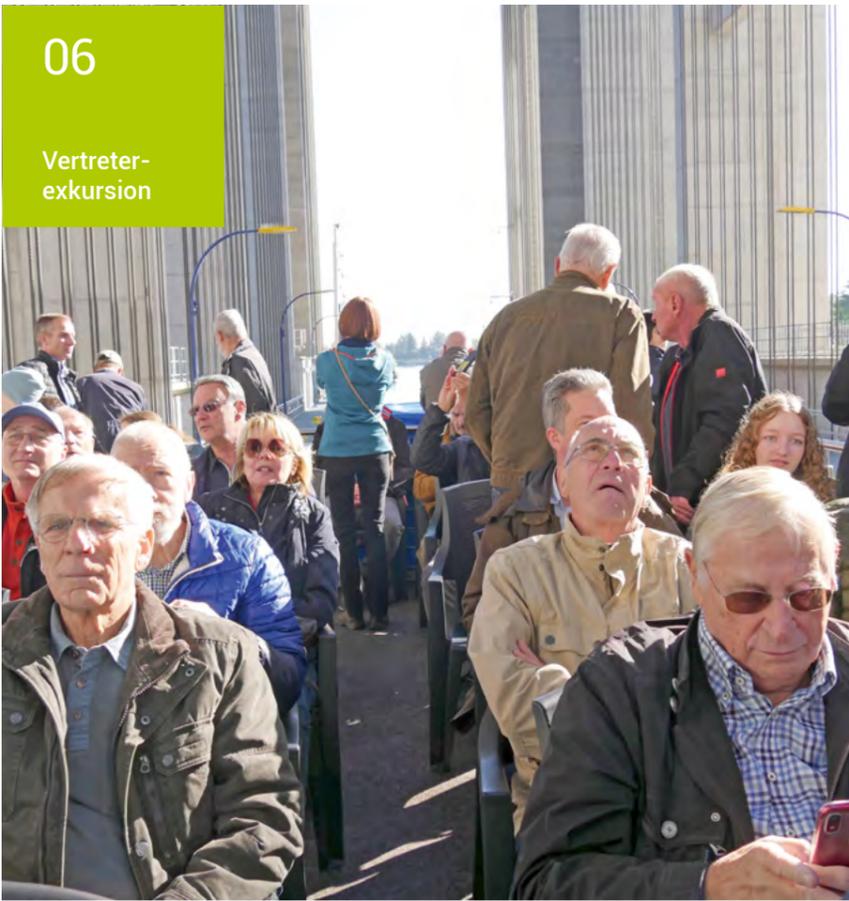
» Seite 08

WOHNGELDREFORM

Wohngeld und Heizkostenzuschuss

» Seite 10





Impressum
Herausgeber & Redaktion: Neuwoba
Fotos: Neuwoba, neueins,
Stephan Blankschein (Titel, S. 3, S. 4),
Nico Farwig, istockphotos,
Sebastian Haerter,
Thomas Oppermann, Lieps
Text: Neuwoba, neueins GmbH,
neueins.tv
Satz/Layout/Druckmanagement:
Lieps GmbH – Die Werbeagentur,
lieps.de

- » Vorwort 04
- Vorstellung der Vertreter**
- » Ansprechpartner vor Ort 05
- Vertreterversammlung**
- » Vertreterexkursion nach
Niederfinow und Eberswalde .. 06
- Vertreterwahl**
- » Vertreterwahl 2023 07
- Vorstand**
- » Im Gespräch mit Vorstands-
sprecher René Gansewig 08
- Wohnungsverwaltung**
- » Wohngeldreform 10
- Erfahrungsaustausch**
- » Treffen der Baufirmen 10
- Veranstaltungen**
- » Herbstball 2022 11

- Neue Mitarbeiter**
- » Drei neue Mitarbeiter in der
Wohnungsverwaltung 12
- Ausbildung**
- » Azubitag in der
Gesundheitsküche 13
- Wohnungsverwaltung**
- » Richtig Heizen und Lüften 14
- Auszug aus dem
Geschäftsbericht**
- » Vorwort 16
- » Bilanz 17
- » Gewinn- und Verlust-
rechnung 19
- » Wiedergabe des
Bestätigungsvermerks 20

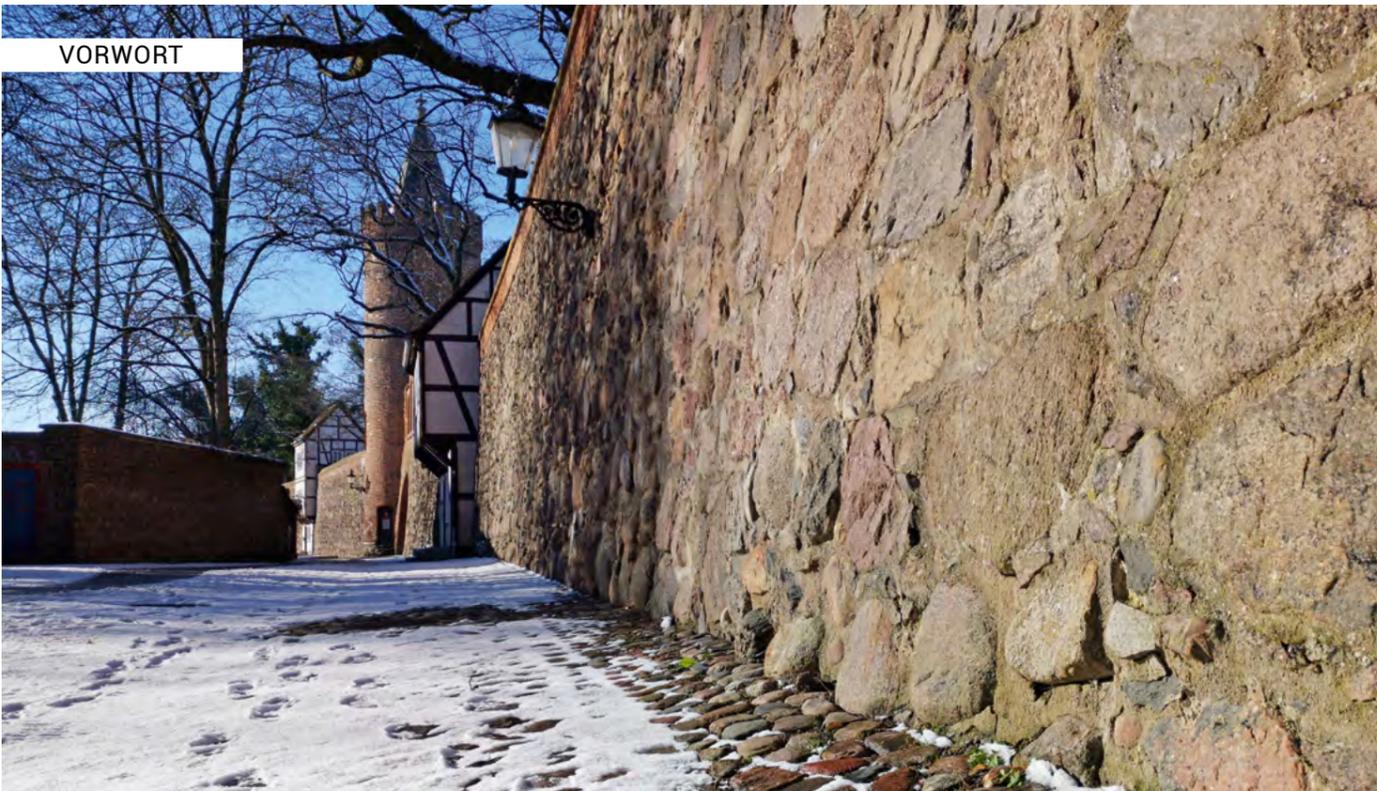
- Jubiläum**
- » Geburtstagsfeier im
Stargarder Wohnprojekt
Walkmüllerweg 24
- WEAkids**
- » Die Weihnachtszeit ist
auch Bastelzeit 25
- WEAtreff**
- » Weihnachtstraditionen im
WEAtreff 26
- Sodien**
- » Ein Blick in die Tagespflege
der Sodien 27
- WEApartner**
- » News-Ticker 28
- » Bürobedarf Schulz 28

- WEApartner**
- » Gewerbeimmobilie
Neustrelitzer Straße 93 29
- » Tollense-Fahrschule 29
- Glosse**
- » Türen sind zum
Schließen da 30

Unser Ziel ist es, ein kostengünstiges und klimaneutrales Mitglieder Magazin zu veröffentlichen. Deshalb nehmen wir alle Schritte unserer Magazinproduktion genau unter die Lupe und schauen, was wir verbessern und wo wir Treibhausgasemissionen vermeiden können. Wir verwenden daher Papier mit dem FSC®-Siegel.



Sie haben Fragen oder möchten unserer Redaktion schreiben? Dann schicken Sie eine E-Mail an: konkret@neuwoba.de



Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

ein ereignisreiches Jahr neigt sich dem Ende zu, der Jahreswechsel ist nicht mehr fern und es steht Weihnachten vor der Tür. Zeit zur Ruhe zu kommen und einmal auszuspannen. Doch das ist dieser Tage nicht ganz leicht, denn viele Gedanken kreisen um den ungewissen Ausgang der Energiekrise. Wir möchten dieser Ungewissheit mit Rat und Informationen begegnen. So haben wir für Sie in dieser Ausgabe einige Energiespartipps sowie Infos zur staatlichen Unterstützung im Zuge der Wohngeldreform zusammengestellt. Welche Maßnahmen die Genossenschaft unternimmt, um Energieeinsparungen zu erzielen, erfahren Sie im Interview. Bei Sorgen, Ängsten, Nöten scheuen Sie sich bitte nicht, direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. Sie wissen, ihre Genossenschaft lässt Sie nicht alleine.

Wie wichtig die Gemeinschaft ist und was gegenseitige Unterstützung bewirken kann, wird in dieser Ausgabe besonders deutlich. Ob in der Begegnungsstätte des Stargarder Behindertenverbandes, in der Tagespflege der Sodien, bei den Weihnachtsvorbereitungen im WEAtreff, beim gemeinsamen Kochen unser Azubis oder beim gemeinsamen Tanzen auf dem Herbstball. Diese und viele andere kleine Geschichten finden Sie im vorliegenden Magazin.

Wir wünschen Ihnen ein besinnliches und friedliches Weihnachtsfest im Kreise ihrer Familie, ein gesundes neues Jahr und viel Freude bei der Lektüre dieses Magazins!

Ihr Vorstand



Ansprechpartner vor Ort

REGINA WEINBERGER SETZT
SICH FÜR DIE RICHTIGE
MÜLLSORTIERUNG EIN.



Regina Weinberger hat Musik und Deutsch auf Lehramt studiert. Allerdings engagiert sich die 68-Jährige für ihre Hausgemeinschaft im Reitbahnweg ohne dabei einen oberlehrerhaften Ton anzuschlagen. Sie kümmert sich um die Sorgen ihrer Nachbarn und um Probleme im Quartier. Das sei ja schließlich ihre Aufgabe als Vertreterin, sagt sie. Seit über 20 Jahren übt Regina Weinberger dieses Amt nun aus. „Es ist schön, dass man dadurch etwas bewegen kann“, freut sie sich. Die richtige Müllentsorgung liegt ihr am Herzen und so sensibilisiert sie dazu auch ihr Umfeld. Sie hat sich für die Einhausung des Müllplatzes eingesetzt und bereits positive Signale für die Umsetzung bekommen.

WILLI LÜCK IST DANK
DES VERTRETERAMTES
IMMER AUF DEM
LAUFENDEN.



„Ich bin gerne Vertreter, weil man dann immer auf dem Laufenden ist. Alles was bei der Neuwoba passiert, möchte man auch wissen.“ Willi Lück zog 1974 aus Blumenholz nach Neubrandenburg, um einen Job im Reifenwerk anzutreten. Heute wohnt er in der Rasgrader Straße auf dem Datzeberg. Dort ist er kraft seines Amtes Ansprechpartner für die Nachbarschaft. Er hat immer ein offenes Ohr für die Mitglieder und bemüht sich, ihren Wünschen und Fragen

gerecht zu werden. Allzu viele Probleme seien es aber nicht, die hier an ihn herangetragen werden, berichtet der 74-Jährige. Gerne nimmt er an den Vertreterexkursionen und Informationsveranstaltungen teil, dort konnte er schon viel mitnehmen.



links: Bei bestem Wetter ging es mit dem Fahrgastschiff Richtung Niederfinow

rechts oben: Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG bot uns Einblicke in Bestand und Arbeit

rechts unten: Das alte und das neue Schiffshebewerk nebeneinander – beeindruckende Ingenieurskunst



Vertreterexkursion nach Niederfinow und Eberswalde

Ratsam und hilfreich ist es, einmal über den Tellerrand hinauszuschauen, sich außerhalb des eigenen Wirkungskreises neue Impulse und Anregungen zu holen. Einmal im Jahr, gehen wir mit unseren gewählten Vertretern auf große Tour, schauen uns die Arbeit und die Projekte befreundeter Genossenschaften an. Darüber hinaus soll unsere Vertreterexkursion Würdigung, Dank und Anerkennung für die ehrenamtliche Arbeit unserer Vertreter sein.

Anfang Oktober ging es zum neuen Schiffshebewerk Niederfinow. Bei einer einstündigen Fahrt mit dem Fahrgastschiff „Freiherr von Münchhausen II“

WÜRDIGUNG UND DANK FÜR EHRENAMTLICHE ARBEIT

erhielten wir Informationen zum Neubau und konnten uns bei der Hebung von der Einsatzfähigkeit des beeindruckenden Bauwerks überzeugen. Nachmittags besichtigten wir mit unseren Vertretern auf Einladung der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG das Quartier „Brand.Vier“. Es ist das größte Sanierungsprojekt in der Eberswalde

der Geschichte und eine Kooperation zwischen der Wohnungsgenossenschaft, der Stadt Eberswalde und dem Land Brandenburg. Der gemeinsame Erfahrungsaustausch ergab interessante Einblicke in die Arbeit der Eberswalder Genossenschaft und manche Anregung für eigene Projekte.

Vertreterwahl 2023

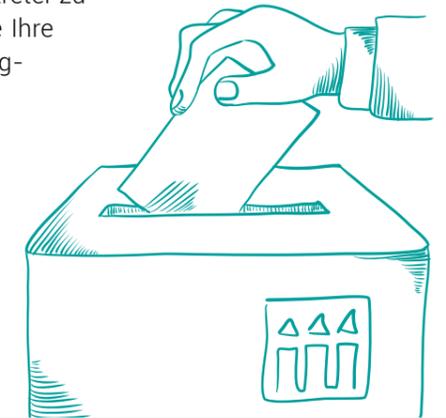
Mitgestaltung und Mitbestimmung sind zwei der wichtigsten Merkmale, die unsere Genossenschaft von anderen Unternehmensformen unterscheiden. Ausdruck dessen ist die Vertreterversammlung. Als höchstes Gremium und Grundlagenorgan für wesentliche Entscheidungen hat die Vertreterversammlung die Möglichkeit, gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat, die Zukunft unserer Genossenschaft zu gestalten. Die Vertreterinnen und Vertreter sind darüber hinaus Ansprechpartner für die Nachbarschaft in ihren Wohnquartieren. Alle fünf Jahre wird neu gewählt. 2023 ist es wieder soweit. Bereits im Dezember kommt der bestellte Wahlvorstand zur ersten Sitzung zusammen, legt die Wahlbezirke fest und entscheidet somit über die Anzahl der zu wählenden Vertreterinnen und Vertreter.

Die Vertreterwahl findet voraussichtlich vom 20. März bis zum 10. April 2023 statt. Im Rahmen der Wahlankündigung werden wir alle Informationskanäle bedienen, um unsere Mitglieder aufzurufen, sich zu beteiligen und Vorschläge zu machen.



Bis zum 15. Februar 2023 können Vorschläge eingereicht werden. Das Kandidatenformular ist unter anderem über den abgedruckten QR-Code erhältlich und kann ausgefüllt per E-Mail eingereicht werden.

Um alle Generationen in der Vertreterversammlung abbilden zu können, möchten wir auch die jüngeren Mitglieder dazu aufrufen, sich als Vertreter zu beteiligen. Nutzen sie Ihre Mitbestimmungsmöglichkeit!



Sie sind engagiert und wollen sich für die Belange anderer Mitglieder einsetzen? Sie möchten Vertreter oder Vertreterin werden oder einen Kandidaten vorschlagen oder haben weitere Fragen? Dann melden Sie sich!

Per E-Mail: vertreterwahl@neuwoba.de
oder per Post:
NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Demminer Straße 69 · 17034 Neubrandenburg
Ansprechpartner: Matthias Geyer
Telefon: 0395 4553225

WICHTIG IST, DASS ALLE AKTEURE AN EINEM STRANG ZIEHEN UND WIR UNSERE MITGLIEDER UND MIETER ZU AKTUELLEN THEMEN SENSIBILISIEREN.



Herr Gansewig, viele Menschen haben Angst vor dem kommenden Winter. Verständlich, bei den explodierenden Energiepreisen. Wie kann die Neuwoba ihre Mitglieder und Mieter unterstützen und was kann jeder Einzelne tun?

Auch uns treibt die nicht gesicherte Wärmeversorgung unserer Mitglieder und Mieter um, und wir tun alles, um diese so gering wie möglich zu halten. Angesichts der aktuellen Energiekrise in Deutschland haben wir einen ganzheitlichen Risikobericht über mögliche Risiken und deren Auswirkungen für unsere Mitglieder und Mieter sowie für die Neuwoba-Unternehmensgruppe einschließlich aller Gremien erstellt.

Worum geht es in diesem Bericht und welche Ziele verfolgen Sie damit?

Im Fokus des aktuellen Berichts stehen die Risiken der Energiepreisentwicklung sowie ein umzusetzendes Maßnahmenpaket, um die dringendsten Probleme ganzheitlich in der Unternehmensgruppe anzugehen. Das Maßnahmenpaket beinhaltet 14 Punkte.

Diese sind maßgebend für die Ausrichtung der Genossenschaft in Bezug auf die Energiekrise und den Klimaschutz. Wir wollen möglichst alle Maßnahmenpunkte ausschöpfen und dabei energetische Einsparpotenziale beschleunigen.

Ich möchte aber auch betonen, dass wir bereits seit Jahren in die energetische Sanierung unserer Häuser investieren und somit nicht erst seit der Krise zur Energieeinsparung beitragen.

Um welche Maßnahmen handelt es sich dabei konkret?

Das fängt bei der Dokumentation aller wesentlichen Angaben von Fernwärmeübergabe- und Hausanschlussstationen zur Optimierung der bestehenden Heiz- und Warmwasserregelung an.

Geht über die mehrstufige Absenkung der Vorlauftemperaturen und Anpassung der Heizkurve sowie den hydraulischen Abgleich bei 2-Rohr-Heizsystemen. Objekte, die noch nicht über dieses System verfügen werden sukzessive umgerüstet. Diese Umrüstung erbringt mit einer Energieeinsparung von bis zu 30 % die höchsten Effekte. Wir sprechen hier von ca. 2 Mio. kWh pro Jahr.

Auch die nächtliche Temperaturabsenkung unter Beibehaltung einer konstanten Warmwasserversorgung, die Umrüstung auf LED-Beleuchtung und der Aufbau einer zentralen Struktur zur Beschaffung von Energieverbrauchsdaten stehen auf dem Plan.

Gibt es auch Maßnahmen in Bezug auf Modernisierungen von Objekten?

Für die Planung zukünftiger energetischer Modernisierungsmaßnahmen wollen wir zusätzlich zu den bestehenden Maßnahmen ein modulares und konfigurierbares Baukastensystem entwickeln, das individuell auf die Objekte zugeschnitten ist. Dabei ist das Ziel, so viel Energie wie möglich einzusparen.



Bei der Einsparung von Heizenergie spielt die Vorlauftemperatur eine entscheidende Rolle. Wie sehen die Pläne dahingehend aus?

Intelligente Hausanschlusslösungen und Niedertemperatur ready sind hier die Stichworte. Wir wollen nicht nur die Integration von digitalen, selbstlernenden Systemen, sogenannten iHAST, in unserem Bestand als Teil der energetischen Optimierung fördern, sondern unsere Gebäude auch so herrichten, dass sie für den Einsatz von Heizsystemen im sogenannten „Niedertemperatur-Bereich“ gerüstet sind. Damit könnten die benötigten Temperaturen des Vor- und Rücklaufes der Fernwärme reduziert und der Einsatz von erneuerbaren Energien vorangetrieben werden.

Welche externen Unterstützungsmöglichkeiten können Sie unseren Mitgliedern empfehlen?

Je nach individueller Lebens- und Einkommenssituation bieten sich verschiedene Möglichkeiten. So können Menschen, die voll erwerbsgemindert sind beim Sozialamt sogenannte „Leistungen zur Unterstützung des Lebensunterhaltes“ beantragen. Für alle, die

Grundsicherung beziehen, übernimmt der Staat die Heizkosten in angemessener Höhe. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder Menschen mit geringer Rente wird das Wohngeld-Plus-Gesetz spürbare Entlastung bereithalten. Die Verabschiedung des ERP-Wirtschaftsplangesetzes durch den Bundestag bringt erste Soforthilfe für alle durch den Staat auf den Weg. Zudem regelt das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz die CO₂-Kostenaufteilung zu Gunsten der Mieter neu. Durch die aktuellen Gesetze erforderliche Maßnahmen wird die Neuwoba umsetzen und sich reduzierende Kosten natürlich an die Mitglieder weitergeben.

Kann die richtige Informationsstrategie dazu beitragen Zukunftsängste abzumildern?

Wichtig ist natürlich, dass alle Akteure an einem Strang ziehen und wir auch unsere Mitglieder und Mieter zu diesen Themen sensibilisieren und aufklären. Sie müssen sich für 2023 auf höhere Preise für die Wärmeversorgung und vermutlich auch für Strom einstellen. Wir legen ihnen nahe, ihren Anspruch auf staatliche Hilfe zu prüfen und sich bei Problemen und Fragen vertrauensvoll an uns zu wenden.

Wohngeldreform

PRÜFEN SIE IHREN ANSPRUCH!

Die angekündigte Wohngeldreform soll eine Ausweitung des Berechtigtenkreises, einen dauerhaften Heizkostenzuschuss, eine Anhebung der Sätze sowie eine neue Berechnungsmethode enthalten. Die Bundesregierung geht im Zuge der Wohngeldreform von 1,4 Millionen zusätzlichen An-

tragsberechtigten aus. „Das kann für viele Mitgliederhaushalte wie zum Beispiel Alleinerziehende oder Menschen mit kleinen Renten eine spürbare Entlastung bedeuten“, meint Neuwoba-Vorstandsmitglied Heike Kobarg. „Ich empfehle daher zu prüfen, ob durch die Reform eine Berechtigung entstanden ist. Scheuen Sie sich bitte nicht, Ihren Anspruch geltend zu machen.“

Um zu erfahren, ob Sie wohngeldberechtigt sind, eignet sich der Onlinerechner auf den Internetseiten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen oder sprechen Sie uns an.



Treffen der Baufirmen

Sich beim Namen nennen zu können, die Fähigkeiten des anderen zu kennen, kann vieles auf der Baustelle erleichtern. Ein freundlicher Umgangston, gegenseitige Unterstützung und Rücksichtnahme helfen dabei, Bauprojekte stressfrei und effizient umzusetzen. Viele Jahre schon lädt die Genossenschaft ihre Partner aus der Baubranche zum Kennenlernen und zum gemeinsamen Austausch ein. Neben dem Netzwerkgedanken trägt das alljährliche Treffen der Baufirmen auch dazu bei, kompetente Partner

wertzuschätzen und an sich zu binden. Denn Anbieter von qualifizierten handwerklichen oder planerischen Dienstleistungen werden seltener und sind sehr begehrt. Abseits von Stress, Lärm und Hektik der Baustellen bietet sich so die Möglichkeit, das Vier-Augen-Gespräch zu suchen oder sich in kleineren Gruppen über Privates auszutauschen. Hauptthema des diesjährigen Treffens wie in jedem Jahr: der Rückblick auf abgeschlossene Baumaßnahmen der Genossenschaft und ein Ausblick auf zukünftige Projekte.



Impressionen vom Herbstball 2022

Endlich wieder Herbstball, endlich wieder gemeinsam tanzen, singen und ins Gespräch kommen. Ca. 360 Mitglieder nahmen nach zwei Jahren Coronapause am diesjährigen Herbstball teil. Erstmals fand dieser im HKB statt, da sich die Stadthalle weiterhin in der Sanierung befindet. Vorstandsprecher René Gansewig nahm in seiner Begrüßungsrede Bezug auf die herausfordernde Zeit der Pandemie und stellte die Strategie der Genossenschaft für die von Energiepreiserhöhungen betroffenen kommenden Monate vor. Anschließend lockte unsere Herbstball-Traditionsband Papermoon den Saal zum Tanzen aufs Parkett. Stargast Maya Catrin Fritsche und der Shantychor Seegrund-Ahlbeck heizten die gute Stimmung weiter an. „Insgesamt eine schöne Veranstaltung. Tolle Bands, guter Kuchen. Ein rundum erfüllter Nachmittag“, lautete das Fazit von Mitglied Rainer Gutz stellvertretend für viele Teilnehmer zum Herbstball 2022.



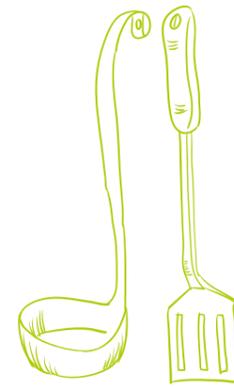


Drei neue Mitarbeiter in der Wohnungsverwaltung

„Ich hatte in meinem vorherigen Job schon viel Kundenkontakt, aber längst nicht einen so engen. Da gilt es viel Feingefühl zu entwickeln. Eine spannende Aufgabe.“ Tina Krog freut sich auf die neue Herausforderung als Wohnungsverwalterin. Die 35-Jährige ist das neueste Mitglied im Team. Ein paar Wochen zuvor ist auch Christoph Ziegner dazugestoßen. Er hat vorher Wohnobjekte für kleinere Gemeinden verwaltet, verfügt bereits über 15 Jahre Berufserfahrung. „Ich bin hier sehr gut aufgenommen worden, bei Fragen wurde direkt geholfen. Allerdings bin ich ja aber auch schon eingespielt“, lächelt der gebürtige Neubrandenburger. Auch Heiko Kühne kann als Wohnungsverwalter auf reichlich Erfahrung verweisen. Er arbeitete zuvor für ein kleineres Wohnungsunternehmen. „Dort hatten wir ca. 1.500 Wohnungen, hier sind es über 9.000. Das ist natür-

lich eine ganz andere Hausnummer“, sagt er. Christoph Ziegner kann dem nur zustimmen. „Die Strukturen sind ganz anders. Vorher war ich auch für solche Themen wie die Koordinierung von Badumbaumaßnahmen zuständig, hier übernehmen das die Tochtergesellschaften.“ Heiko Kühne ergänzt: „Dadurch kann man sich natürlich viel stärker auf die Kernaufgaben eines Wohnungsverwalters konzentrieren.“ Die drei freuen sich nun, alle der ihnen anvertrauten Mieter kennenzulernen. „Die kommende Zeit wird spannend und herausfordernd. Besonders das Thema Energie wird uns in den nächsten Monaten beschäftigen“, schätzt Heiko Kühne die Lage ein. „Wir kennen aber die Probleme und bereiten uns darauf vor“, meint Christoph Ziegner. Tina Krog pflichtet dem bei: „Ich glaube, in solchen Zeiten ist man bei der Genossenschaft sehr gut aufgehoben.“

„BEI DER GENOSSENSCHAFT SEHR GUT AUFGEHOBEN“



Azubitag in der Gesundheitsküche

TEAMBILDENDE MASSNAHMEN



„So eine Veranstaltung hätte ich in meiner Ausbildung auch gern gehabt“, begrüßt Diätassistentin Claudia Werner unsere Azubis in den Räumen des Gesundheitssportvereins Vitalis-Reha. Sie leitet zusammen mit Vereinsgeschäftsführer Markus Schrader einen Workshop zum Thema „Diätisches Kochen“. Neben wissenswerten Tipps zur gesunden Ernährung geht es bei dieser Veranstaltung zuallererst um das Zusammenwachsen. Unsere Auszubildenden aus den höheren Lehrjahren kennen das schon. Sie haben bereits mehrere solcher Tage als teambildende Maßnahmen verbracht.

„Man kann mal ganz ungezwungen ins Gespräch kommen. Das ist immer schön, man freut sich drauf“, erzählt Bruno Zimmermann. „Wir sind beim letzten Mal schon viel enger zusammengewachsen und hoffen jetzt, dass es mit den Neuen genauso wird“, schickte Jonas Westphal seine Erwartungen voraus. Die Neuen, das sind die angehende Kauffrau für Büromanagement Lilly-Marie Bonk, die Immobilienkauffrauen Sara Burwig und Franziska Ihnenfeld sowie der Kaufmann für Büromanagement Florian Schmolt. Alle im ersten Lehrjahr. Gesunde Wraps und Smoothies stehen heute auf dem Speiseplan. In Zweiergruppen arbeiten unsere Azubis verschiedene Rezepte ab. „Alle sind gut drauf, es macht Spaß und ich glaube, Kochen ist die beste Möglichkeit sich kennenzulernen“, schätzt Sara Burwig die Situation ein, während sie mit Jonas Westphal einen Hummus-Dip zubereitet. „Man muss sich hier koor-

dinieren und absprechen, das fördert schon die Teamarbeit“, ist sich Florian Schmolt sicher. Franziska Ihnenfeld freut sich auch über die Küchentipps. „Da sind einige Inspirationen dabei, die man mit nach Hause nehmen kann.“ Das Schöne beim Kochkurs: Gemeinsame Erfolge können gleich als Mittagessen genossen werden.

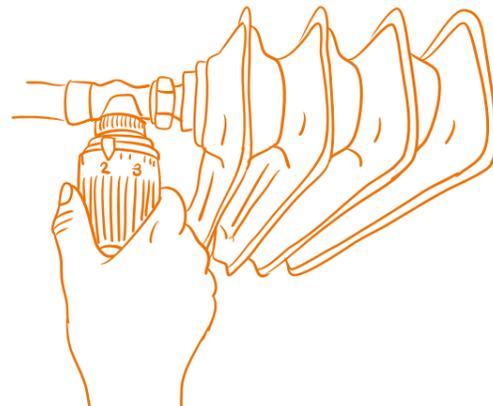
Zum Abschluss des gemeinsamen Azubitages nahmen alle Auszubildenden an einem Quiz zum Thema Ernährung teil. Der Quizgewinner konnte sich über eine kleine erholsame Überraschung freuen.

„UNGEZWUNGEN INS GESPRÄCH KOMMEN UND ENGER ZUSAMMENWACHSEN“



Richtig Heizen und Lüften

Energiesparen lautet das Gebot der Stunde. Wir zeigen Ihnen, wie Sie mit kleinen Änderungen beim Heizen und Lüften Geld und Energie sparen, aber auch die Bausubstanz und die eigene Gesundheit schonen.



AUSREICHEND HEIZEN

Richtig ist es, die Temperaturen nachts und bei Abwesenheit etwas abzusenken.

Achten Sie jedoch darauf, die Heizung kontinuierlich auf niedriger Stufe laufen zu lassen und sie niemals ganz auszuschalten. Stellen Sie das Thermostat so ein, dass die Temperatur in oft frequentierten Räumen nicht unter 17 °C, in Fluren nicht unter 15 °C fällt. Das vermeidet die Förderung von Schimmelbefall und spart Geld.

Tipp: Ein voll aufgedrehtes Thermostat lässt den Raum nicht schneller aufheizen. Heizung freihalten damit die warme Luft optimal im Raum verteilt wird und die Zimmertüren schließen, damit die Wärme dort bleibt wo sie benötigt wird.

LÜFTEN – SO GEHT'S RICHTIG

Wer nur mit gekippten Fenstern lüftet, hat vielleicht schon bemerkt, dass sich der Fenstersturz dunkel verfärbt. Das liegt an der Feuchtigkeit in der Warmluft, die kontinuierlich an der kühleren Fassadenoberfläche kondensiert und zu Algen und Pilzbefall führt. So schadet man nicht nur der Bausubstanz, sondern auch dem Geldbeutel. Durch Stoßlüften gelingt der Luftaustausch effizienter, da die Feuchtigkeit viel schneller aus der Wohnung entweicht und weniger Wärme verloren geht. Wer gegenüberliegende Fenster gleichzeitig öffnet, kann noch bessere Ergebnisse erzielen.

Tipp: Im Sommer mehrmals täglich 20 – 30 Minuten Stoßlüften, im Winter 5 – 10 Minuten. Während des Lüftens die Heizung herunterdrehen.

NICHT AUF DAS LÜFTEN VERZICHTEN

Nicht zu lüften ist keine Option, dann ist die Schimmelbildung fast garantiert. Nach dem Kochen, Duschen, Wäschetrocknen ist das Stoßlüften obligatorisch. Aber auch zu trockene Luft kann der Gesundheit und den Möbeln schaden. Daher regelmäßig für Frischluft sorgen.

Tipp: Die optimale Raumfeuchtigkeit liegt zwischen 40 % und 60 %.



NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Geschäftsbericht
2021



Auch eine schwere Tür hat nur einen kleinen Schlüssel nötig.

Charles Dickens

Unter dem Dach der Neuwoba zuhause sein



Unsere Unternehmensgruppe hat auch 2021 in ihren verschiedenen Geschäftsfeldern dafür gesorgt, dass sich ihre Mitglieder unter dem Dach der Neuwoba stets zuhause 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 flexible Ausrichtung der Unternehmenspolitik auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder, die den Unternehmensverbund zu einem Erfolgsmodell hat werden lassen.

Alles aus einer Hand

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 auch im Jahr 2021 ein positives Gesamtergebnis erwirtschaftet. Über 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen täglich dafür, dass alle betrieblichen Vorgänge reibungslos vonstattengehen.

Bau und Investitionen

Jahr für Jahr stellen wir zweistellige Millionenbeträge für die Erneuerung unseres Bestandes bereit, erweitern darüber hinaus unser Angebotsportfolio. So begann 2021 der Bau des neuen „Quartier 18“ in bester Innenstadtlage mit Wohnungen, die modernsten Wohnkomfort bieten. Gleichzeitig erhöhen wir Attraktivität und Qualität unserer Wohnungen durch die Nachrüstung mit Aufzugsanlagen, Grundrissanpassungen, digitale Assistenzsysteme und energetische Optimierungen.

Leben in der Genossenschaft

Unsere Unternehmensform erlaubt es uns, trotz wirtschaftlicher Notwendigkeiten das Miteinander und Füreinander in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen. Der soziale Gedanke und das Bestreben, alle Generationen unter einem Dach zu vereinen, bestimmt unser Wirken. Diesen Leitfaden verfolgen wir, wenn wir alternative Wohnformen für unsere älteren Mitglieder entwickeln, zu Veranstaltungen in unsere WEAtreffs einladen oder unsere Kinder-genossenschaft, die WEAkids, dazu animieren, mit uns einen perfekten Spielplatz zu planen. Gemeinschaft ist unser Fundament, das nicht mal eine Pandemie ins Wanken bringt.

Aktivseite	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		82.426,65		32.839,20
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.146.932,98			223.590.086,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.996.666,52			3.168.714,27
3. Grundstücke ohne Bauten	397.033,73			1.115.363,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	85.905,94			64.972,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.251,47			245.998,88
6. Anlagen im Bau	2.390.684,92			1.107.779,53
7. Bauvorbereitungskosten	517.933,95	229.892.409,51		971.513,73
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90			183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	917.037,26			963.752,19
3. Andere Finanzanlagen	500,00	1.101.180,16		500,00
Anlagevermögen insgesamt		231.076.016,32		231.445.163,84
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	15.710.681,41			15.400.315,00
2. Andere Vorräte	8.371,27	15.719.052,68		9.805,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	443.364,70			465.909,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.172,88			1.137,35
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.817,87			19.210,87
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	411.640,20			408.853,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.656.490,55	6.666.486,20		5.869.066,88
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.677.092,09		11.324.144,00
Umlaufvermögen insgesamt		37.062.630,97		33.498.442,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	120.974,57			157.494,88
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	102.327,16	223.301,73		18.110,94
Bilanzsumme		268.361.949,02		265.119.212,01

	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
Passivseite			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	624.039,98		598.436,68
2. der verbleibenden Mitglieder	9.505.446,61		9.486.709,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.960,00	10.138.446,59	7.680,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 19.160,72 €			(25.714,83)
II. Kapitalrücklage		1.060.490,36	1.027.540,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	4.940.095,92		4.564.095,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	40.828.547,02	112.667.414,04	37.445.060,02
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.759.487,00		5.173.336,36
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.759.487,00	0,00	5.173.336,36
Eigenkapital insgesamt		123.866.350,99	120.028.293,28
V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens		2.034.721,12	2.115.899,77
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	336.076,92		165.761,59
2. Steuerrückstellungen	77.900,00		530.300,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.822.715,31		1.895.171,31
4. Sonstige Rückstellungen	836.604,17	3.073.296,40	891.443,50
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.117.043,54		110.242.749,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.090.306,81		2.202.426,05
3. Erhaltene Anzahlungen	15.713.006,49		15.372.832,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	323.135,39		571.845,73
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.592.701,74		2.117.993,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.854,12		146.753,30
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.327.734,42	134.487.782,51	4.325.315,25
davon aus Steuern: 81.336,68 €			(77.934,84)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 76,80 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		365.878,00	362.005,90
E. Passive latente Steuern		4.533.920,00	4.150.420,00
Bilanzsumme		268.361.949,02	265.119.212,01

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.062.122,29		44.245.449,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	319.000,00		899.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	877.263,93		929.643,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	345.725,28	47.604.111,50	348.027,25
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		310.366,41	884.616,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.620.109,28	1.285.749,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.345.582,21		25.408.700,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.904,32		288.782,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	897.478,18	29.290.964,71	872.425,01
Rohergebnis		20.243.622,48	22.022.577,97
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.305.436,01		3.154.957,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	842.828,45	4.148.264,46	723.432,84
davon für Altersversorgung: 24.466,11 €			(24.301,01)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.112.682,82	5.813.078,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.089.840,55	2.919.945,79
8. Erträge aus Beteiligungen		61.301,53	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 61.301,53 €			(0,00)
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		336.146,02	385.166,49
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		41.393,20	43.331,47
davon aus verbundenen Unternehmen: 41.352,15 €			(43.331,47)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.523,29	11.062,68
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 8.349,89 €			(1.155,38)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.066.011,18	2.189.497,66
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 5.814,91 €			(7.953,43)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		366.097,52	1.319.994,73
davon aus passiven latenten Steuern: 383.500,00 €			(775.160,00)
14. Ergebnis nach Steuern		4.925.089,99	6.341.231,87
15. Sonstige Steuern		1.165.602,99	1.167.895,51
16. Jahresüberschuss		3.759.487,00	5.173.336,36
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.759.487,00	5.173.336,36
18. Bilanzgewinn		0,00	0,00

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt

und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, unter dem Datum vom 16.05.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 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 der Genossenschaft 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 Aufsichtsrats 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 dar-

stellt. 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 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 Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur 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 Prüfungsnachweise. 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 der Genossenschaft.
- 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 16.05.2022

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

Prüfungsdienst

Viemann Klein
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, den 16.05.2022

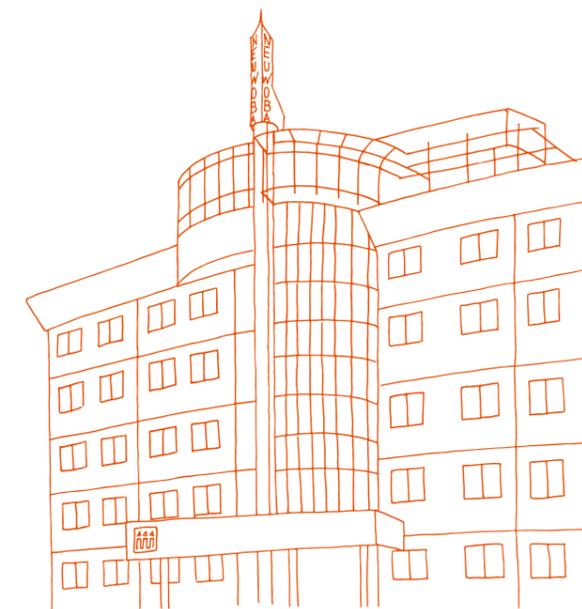
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg Vorpommern – Schleswig Holstein

Prüfungsdienst

gez. Viemann gez. Klein
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Demminer Straße 69 · 17034 Neubrandenburg · Tel. 0395 4553-0
Fax 0395 4222050 · neuwoba@neuwoba.de · www.neuwoba.de



Geburtstagsfeier im Stargarder Wohnprojekt Walkmüllerweg

Die Neuwoba war unser Rettungsanker. Ohne sie hätten wir es nicht geschafft“, gibt Peter Braun, der Vorsitzende des Stargarder Behindertenverbandes freimütig zu. Lange hatte der Verein nach einem Bauherrn gesucht, der dazu betragen sollte, ein besonderes Konzept umzusetzen. Ein Haus mit alters- und behindertengerechten, sprich barrierefreien, Wohnungen, das gleichzeitig Raum für die Geschäftsstelle des Vereins samt einer Begegnungsstätte bietet. Eingeworbene Fördermittel drohten bereits verloren zu gehen, als sich die Genossenschaft dieses Projekts annahm. Am 01. September 2001 konnte das neue Haus eingeweiht werden. 2009 wurde es aufgrund der barrierefreien Außenanlagen sogar mit einem Preis ausgezeichnet. Wie dankbar Verein und Bewohner dafür noch heute sind, zeigt sich schon allein durch die Tatsache, dass das Gründungsdatum hier nicht nur zu runden Jubiläen, sondern jährlich gefeiert wird. Zumindest solange keine Pandemie dazwischen kommt. Denn auch hier hatte das Coronavirus vielen Gemeinschaftsaktivitäten einen Riegel vorgeschoben. 2022 aber konnte

wieder gefeiert werden. Ein besonderes Ereignis für Gisela Blum. Sie ist die neueste Bewohnerin im Haus. „Ich habe mich riesig gefreut, als ich vor einigen Wochen den Bescheid bekommen habe, dass ich hier einziehen darf“, erzählt sie. Gisela Blum ist blind, musste zu ihrer alten Wohnung 60 Treppenstufen steigen. „Ich kann nur sagen, ich habe das große Los gezogen“, freut sie sich. Neben dem verbesserten Wohnkomfort wird Gisela Blum auch von der Hausgemeinschaft profitieren, die regelmäßig in der Begegnungsstätte zusammenkommt. Ganz so wie es der Behindertenverein einst geplant hatte. „Ich sage immer: »Aus Steinen, die einem im Wege liegen, kann man schöne Dinge bauen«, fasst Peter Braun das Herzensprojekt zusammen.



Im Gespräch mit Burg Stargards
Bürgermeister Tilo Lorenz



WEAkids
Neuwoba-Kinder-genossenschaft



Die Weihnachtszeit ist auch Bastelzeit!

Hallo Bastelfreunde:

Wir haben heute eine neue Bastelidee, um Eure Geschenke verzieren zu können; einen Weihnachtsstern.

Ihr benötigt dazu:

Krepppapier grün und rot, doppelseitiges Klebeband, Draht, 3 gelbe Holzkugeln, etwas Floristik-Krepp, Schere, Stift und Klebepistole

Schneidet alle 4 Blattformen und die Kreisform aus. Dann werden ca. 9x9 cm große Quadrate geschnitten und diagonal getrennt. Eine Drei-

eckseite wird gedreht und wieder als Quadrate zusammengeklebt und die Blattformen zurechtgeschnitten. Alle 6 Blätter werden auf die Kreisform geklebt. So entstehen 4 Blättertagen. Jetzt die 3 Holzkugeln auf die Drahtstiele kleben und mit Floristikkrepp zusammendrehen. Die 4 verschiedenen Blättertagen werden aufgereiht und die Blätter etwas mit den Fingern bearbeitet, um eine Struktur zu erreichen. Einfaches Geschenkpapier erhält so eine ganz persönliche Note. Wir wünschen Euch viel Spaß beim Basteln und eine schöne Weihnachtszeit.

Eure WEAkids-Kinder-genossenschaft

Weihnachtstraditionen im WEAtreff

Geräuschvoll rattern die Nähmaschinen vor sich hin, hier und da ergänzt durch das „Schnipp“ einer Schere, wenn neues Material für die Maschinen zurechtgeschnitten wird. Der Nähzirkel ist im WEAtreff Allendestraße zusammengekommen, um kleine Weihnachtstiefelchen zu nähen. Später, mit einem Schokoweihnachtsmann bestückt, werden sie bei den Weihnachtsfeiern der WEAtreff-Gruppen an die Teilnehmer verteilt. Ein alljährliches Ritual und gute Tradition.

Solche Traditionen gibt es viele, denn erstaunlicherweise werden gemeinsame Bräuche oft sehr individuell gestaltet. Ob mit Stiefelchen am Kamin oder Zuckerstangen auf dem Sims. Da gibt es Verfechter von roten oder weißen Kugeln am Tannenbaum, Liebhaber von Lametta und solche, die die schimmernden Metallstreifen als Alufolien-Tand verteufeln, es gibt Freunde des echten Grüns und Fans des künstlichen Baums. Große gestalterische

Spielräume liefern natürlich auch die Weihnachtsbackwaren. Im WEAtreff werden dieser Tage gemeinsam Plätzchen und Stollen gebacken. Leiterin Beatrix Schellhorn schwört auf ihr Spezialrezept für den Quarkstollenteig. Nicht verwunderlich, wenn da fast jeder Haushalt sein eigenes hätte. „Plätzchen kann ich gar nicht genug backen, wir

machen das zuhause natürlich auch für die Enkel, das gehört zu Weihnachten einfach dazu“, meint WEAtreff-Besucherin Erika Feister.

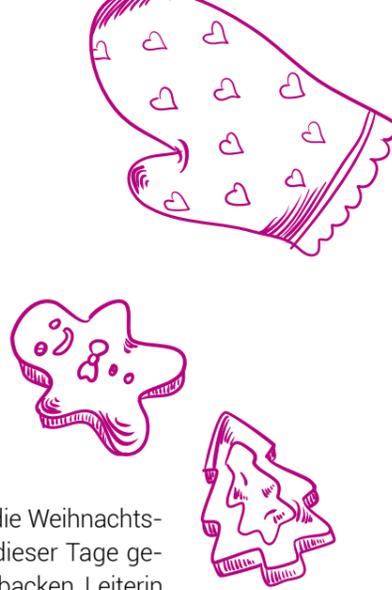
Es ist dieser besondere Duft, und es sind diese vielen kleinen Traditionen, welche die Vorweihnachtswochen zu einer außergewöhnlichen Zeit im Jahr machen. Backen, Kochen, Nähen – Schmücken, Dekorieren und Verpacken – all das lädt schon in der Tätigkeit ein, zur Ruhe zu kommen, Besinnung und Besinnlichkeit zu finden. So lassen sich diese Tage in vollen Zügen auskosten, ehe zum Höhepunkt schließlich alles für alle gemeinsam unterm Baum zusammenkommt.

**GEMEINSAME BRÄUCHE
INDIVIDUELL GESTALTET**



oben: Gemeinsames Basteln im WEA-Treff

unten: Leckere Plätzchen kommen nie aus der Mode



Ein Blick in die Tagespflege der Sodien

Für die Mitarbeiter der Sodien beginnt der Tag früh am Morgen. Liebevoll und akribisch bereiten sie in der Tagespflege ein gesundes Frühstück vor. Nach und nach treffen in der Seelenbinderstraße die Tagesgäste ein. „Ich bin hier morgens immer die Erste“, berichtet Doris Oseloff nicht ohne Stolz. Sie ist begeistert von der Tagespflege und schätzt trotz ihres stets frühen Erscheinens die Flexibilität. „Man kann kommen wann man will. Ich bin dreimal die Woche da.“

Langsam füllen sich die Frühstückstische. Erika Borde hat an ihrem Stammtisch Platz genommen. Mit 97 Jahren ist sie die älteste Besucherin. Frau Borde gibt zu, mit der Idee der Tagespflege zunächst gefremdet zu haben. Nun will sie das Angebot nicht mehr missen.

„Meine Tochter hat mich angemeldet, da hab ich erst mit ihr geschimpft, was ihr einfällt. Aber nachher war ich dann ganz begeistert und nun komme ich regelmäßig. Man ist hier wirklich gut aufgehoben“, erzählt sie.

Nach dem Frühstück beginnt ein Spiel- und Bewegungsprogramm. Anschließend wird zum gemeinschaftlichen Tanz gebeten. Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, geistige und motorische Fähigkeiten zu erhalten – und als Nebeneffekt offenbar jede Menge Spaß machen. „Hier hat man immer Beschäftigung und sitzt nicht einfach alleine auf dem Zimmer“, meint Werner Bednarski.



Spiel- und Bewegungsprogramm gehört zum Tagesablauf. Das sorgt für Spaß und Geselligkeit, zudem hält es körperlich und geistig fit.

Nach dem Mittagessen und der Mittagsruhe bieten sich den Gästen vielfältige Möglichkeiten. Werner Bednarski zieht sich mit einigen Gästen zum Skatspiel zurück, während andere zum Gespräch zusammensitzen oder gemeinsam spazieren gehen. Nach dem Ausklang bei Kaffee und Kuchen rollen die Fahrdienste vors Haus. „Ein tolles Angebot, professionelles Personal und viele nette Leute. Ich bin gerne hier“, freut sich Tagesgast Renate Hartke auf ein Wiedersehen.

News-Ticker

WEApartner

+++ Papier- & Druckcenter Walther +++

Wir bauen unsere Fachgeschäfte um! Abverkauf mit 80 % Rabatt (ohne weiteren WEA-Rabatt), ausgenommen Zigaretten, Briefmarken und bereits gesenkte Ware.

+++ Lindetal-Apotheke im Lindetalcenter +++

Zur Weihnachtszeit (12.12.–16.12. und 19.12.–24.12.) bieten wir allen WEAcard-Inhabern 20 % Rabatt auf nicht verschreibungspflichtige Produkte. Ab einem Einkaufswert von 30 €.

+++ NB-Cars Autovermietung +++

Wir haben ganz sicher für jeden von euch das richtige FAHRZEUG. 20 % Rabatt mit der WEAcard. Ruft uns an (0175 4082290) oder kommt bei uns vorbei in der Demminer Straße 75 direkt neben der NEUWOBA.

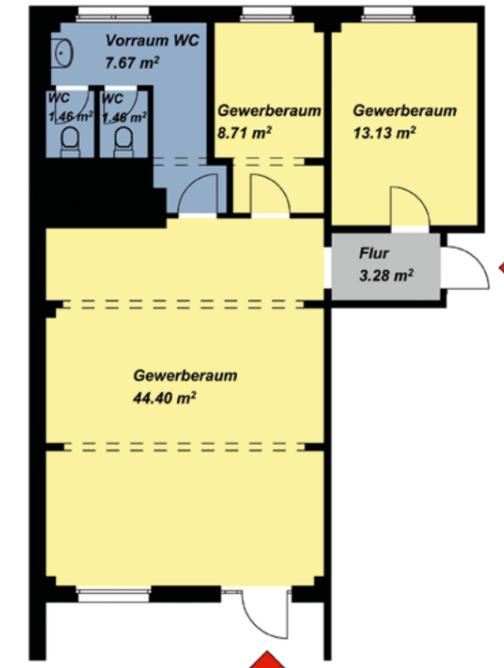
+++ Knutzen Schöner Wohnen +++

Ein herzliches Dankeschön sagt Ihr Knutzen-Team auf diesem Wege allen WEA-Kunden. Es freut uns, dass wir Ihnen weiterhin die 5 %-Rabatt auf unsere Waren anbieten können. Wir wünschen allen ein besinnliches Weihnachtsfest, Gesundheit und Zuversicht für das neue Jahr.



Gewerbeimmobilie Neustrelitzer Straße 93

Diese Immobilie könnte der Start- und Ausgangspunkt für Ihr erfolgreiches Geschäftsmodell sein. Verkehrstechnisch günstig gelegen an einer Neubrandenburger Hauptstraße und doch leicht eingerückt, sodass Sie Kundentermine oder Beratungsgespräche frei von störenden Geräuschen gestalten können. Die Lage im Erdgeschoss des Hochhauses sorgt für direkten Kundenkontakt. Die Zentrumsnähe erweitert den Kundenkreis im fußläufigen Bereich. Für Kunden aus dem weiteren Umkreis stehen Parkmöglichkeiten bereit. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit einer Fläche von 78,42 m² bieten die drei Gewerberäume großzügigen Platz, ob als Büro, Dienstleistungsraum oder Beratungszimmer. Gelegen zwischen Tollensesee und Kulturpark, sind zahlreiche Freizeitmöglichkeiten nicht fern. Auch Schulen und Kitas sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.



WEApartner Bürobedarf Schulz

Ergonomische Büromöbel und Sitzgelegenheiten bestimmen seit dem Frühjahr den Verkaufsraum bei Bürobedarf Schulz in der kleinen Wollweberstraße. „Der Großteil des Bürobedarfs lief bei uns schon immer übers Liefergeschäft“, erzählt Stefan Schulz. „Daher haben wir nun die Möbel stärker in den Fokus gerückt. Wir haben viele klinische Hersteller neu aufgenommen, die können wir jetzt rollstuhlgerecht präsentieren“. Dadurch werden für Interessenten von ergonomischen Möbeln nun Einzeltermine möglich. Bürobedarf und Schulutensilien sind natürlich auch weiterhin erhältlich. WEAcardbesitzer erhalten Rabatte sowohl auf Möbel als auch auf den Bürobedarf.

01 Stefan Schulz setzt auf neue Entwicklungen im Bereich der ergonomischen Möbel. Als rückschonende Erleichterung im Arbeitsalltag oder als Hilfsmittel für Menschen mit Bewegungseinschränkungen.

02 Seit 22 Jahren als selbständiger Fahrlehrer in Neubrandenburg unterwegs. Ingo Retzar und seine Tollense-Fahrschule.

Tollense-Fahrschule

OFT UNTERWEGS UND DENNOCH

STANDORTTREU

Die Coronazeit war schwierig, vor allem für meine Schüler. Im Lockdown hat sich einiges aufgestaut, jetzt arbeiten wir daran die verlorene Zeit nachzuholen.“ Ingo Retzar betreibt seine Tollense-Fahrschule seit 22 Jahren und hat schon viel erlebt. Früher hat er auch Motorradstunden gegeben. „Das machen meine Nerven nicht mehr mit“, lacht er. Seit Gründung befindet sich die Fahrschule in der Katharinenstraße 13. „Die Miete ist moderat, das finde ich sehr kulant von der Neuwoba“, lobt der 60-Jährige. Bei der Standortauswahl waren ihm Zentrumsnähe und die Verfügbarkeit von Parkplätzen wichtig. Heute kommen die Fahrschüler aufgrund von Empfehlungen sogar aus Friedland oder Stavenhagen. „Der Standort ist ideal, die Konditionen sind gut, ich bleibe hier“, verspricht der Fahrschullehrer.



01



02



Aufgespießt

DIE KOLUMNE VON HAUSWART HEIKO HASTIG



Türen sind zum Schließen da

Zur Hauptverkehrszeit war im Treppenhaus schon damals viel los. Da begegnete man auf dem Weg ins Erdgeschoss der einkaufstaschenbepackten Rentnerin, dicht gefolgt vom frisch eingezogenen Mittzwanziger, der verzweifelt versuchte zu überholen, während einem von hinten die Nachbarskinder auf ihrem Weg zum Spielplatz in die Beine rauschten. Heutzutage gesellen sich in der „Rushhour“ zusätzlich noch der Paketdienst, der Pizzabote und der Möbellieferant hinzu. Es ist voller geworden im Treppenhaus. Während man damals jedoch alle Verkehrsteilnehmer beim Namen kannte, steigt aktuell die Zahl der fremden Gesichter. Und nicht alle meinen es gut mit einem. Daher werde ich nicht müde meine Nachbarn anzuhalten, auf geschlossene Haustüren zu achten. Das schützt vor Drückerkolonnen und Einbrechern. Es sorgt aber auch dafür, dass das Geld nicht auf andere Weise aus der Tür verschwindet. Geschlossene Haustüren helfen nämlich auch die Wärme drinnen zu halten. Das freut den eigenen Geldbeutel und die Nachbarn auf ihrem Weg durchs Treppenhaus. Ihr Heiko Hastig“



neu.sw Mein Stadtwerk®

dein nb APP

JETZT DIE NEUE VERSION

KOSTENLOS DOWNLOADEN!

UPDATE
VERSION 1.1

- Erweiterung des Mängelmelders
- Erweiterung des Veranstaltungskalenders
- vereinfachte Kontaktaufnahme
- Offlinefunktion von Tickets
- Erweiterung der Störungsmeldungen im ÖPNV
- Aufnahme Reiter „Energiekrise“

neu-sw.de/dein-nb

13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
tro- pische Frucht	abwer- tend: un- geschick- ter Kerl	Gebäck- ausstech- form	Ge- steins- gebilde	Schnee- an- häufung	Lebens- abend	alkohol. Getränk zum Tee	ugs.: Zahn- füllung	Meeres- säuge- tier	Schuld- summe	Neben- darstel- lerin, Kom- parsin	Be- hälter, Hülle	Feucht- raum
griech. Göttin der Weisheit		2		ent- säften								
frz.: Weihn- achten			Gras- stängel Fein- gefühl			wählen (gehoben)		schwed. weibl. Vorname				
Getreide- art				schlan- genför- miger Fisch	Parasit in Men- schen- haaren		9					
			nord- afrik. Wüste	Impf- stoff (Med.)				Marder- art ostbelg. Stadt				5
Brenn- stoff für den Kamin	Stadt der Winterspiele 2014	Winter- sport- gerät (Mz.)				glatt Abgrund			unser Planet		tieri- sches Fett	
Ältes- tenrat			8	starke Kälte	anhäng- lich			ein Balte				
	11	ihre Tag ist der 13. De- zember		Rückwärts- fahren mit dem Snow- board			Pracht- eingang Tongeschlecht					
Magnet- ende	Figur in „Der Betel- student“				Schluss Vorfahr			Gurken- kraut			10	
				Patron v. Norwegen Aufbrüh- hilfe		zahlenmä- Big nicht erfassbare Anzahl	13					
eine Tonart	engl.: Katzen Wasservogel- produkt			7	erhaben dreiatom. Sauerstoff							
Ausruf d. Freude, Lustig- keit		Schulstadt in England Fahwasser- kundiger										
					Abdruck; Abschrift							
End- runde, -spiel	Schwimm- stil (Teil e. Mehr- kamps)	Vorsilbe: naturnah junger Mensch										
Unter- richts- einheit			6									
Plätz- chen- gewürz				alt- griech. Philoso- ph	wird von Gläubigen zum Fest besucht			Film- theater US- Währung			4	
Verer- bungs- lehre					Verzie- rung	Kugel- spiel, Sportart	Weite, Fremde	ameri- kanischer Krapfen				
Schwur		waldlose, wild grünende Ebene				12	haararti- ge Ober- fläche (Teppich)			Back- masse für Kekse	Araber- fürst	
			Schnee- gebilde	Spiel- leitung Platz Stelle				Schnitt- holz				
						1	längliche Vertiefung (Schall- platte)				deutsche Vorsilbe	
		aus- spannen (sich ...)						Ab- wesen- heits- beweis				
		Gebäck- ausstech- form					Krank- heits- keim		3			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13



sm1822-29



konkret

Das Neuwoba-Magazin



		6		4	1		8	9
7			8	2	3		4	
4	8	1		7		2	3	
8					9	4		
	4	9		1				8
6			4		5		9	2
9	3	7	6	5		8		4
	6			9	8		2	3
	5				4		7	

E-Mail-Adressen

Allgemein:	neuwoba@neuwoba.de
Wohnungsverwaltung:	wohnungsverwaltung@neuwoba.de
Fremdverwaltung:	fremdverwaltung@neuwoba.de
Servicebereich Miete:	miete@neuwoba.de
Betriebskostenabrechnung:	betriebskosten@neuwoba.de
Vermietung:	vermietung@neuwoba.de
Verkauf:	verkauf@neuwoba.de

Informationen

www.neuwoba.de
 Zentrale Telefonnummer: 0395 4553-0
 Zentrale Faxnummer: 0395 4222-050