Mein Zuhause ist Neuwoba

AUSGABE 04 | 2023

# konkret

Das Neuwoba-Magazin

VERANSTALTUNGEN

**Ein rundum gelungener Herbstball**

*» ab Seite 10*

VERTRETERVORSTELLUNG

**Ansprechpartner vor Ort**

*» Seite 05*

SODIEN

**Ambulant betreute Wohngemeinschaften**

*» Seite 15*

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C110239

06

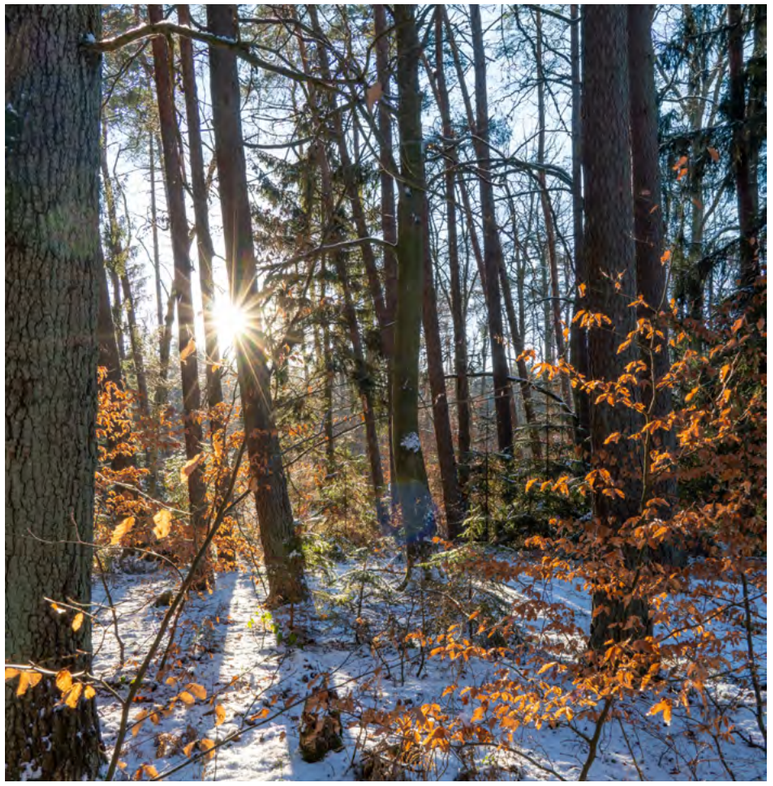
Vertreter-
exkursion

07

Treffen der
Baufirmen

13

Heizungs-
optimierung



09

Angehende
Fachkräfte

» Vorwort ..... 04

**Vorstellung der Vertreter**
» Ansprechpartner vor Ort ..... 05

**Vertreterversammlung**
» Vertreterexkursion in die Hansestadt Wismar ..... 06

**Erfahrungsaustausch**
» Treffen der Baufirmen ..... 07

» Unterwegs mit dem Kompetenzzentrum Großraum e.V. auf den Spuren der WBS 70 ..... 07

**Neue Mitarbeiter**
» Verstärkung für die Wohnungsverwaltung ..... 08

**Ausbildung**
» Sechs junge angehende Fachkräfte starten erfolgreich in die Ausbildung ..... 09

**Veranstaltungen**
» Herbstball 2023 ..... 10

**Wohnungsverwaltung**
» Neue Havarieordnung ..... 12

**Wohnungsverwaltung**
» Heizungsoptimierung schreitet fort ..... 13

» Ab 2024 PKW-Stellplatz-reinigung durch Mitarbeiter der Gimpex ..... 13

**Wohnungsverwaltung**
» Mit Mülleinhausungen gegen den Mülltourismus ..... 14

**Sodien**
» Im Alter gut umsorgt – Unsere ambulant betreuten Wohngemeinschaften ..... 15

**WEApartner**
» News-Ticker ..... 16

» WEApartner VW Autohaus Grützner und Autoforum Neubrandenburg ... 16

**WEApartner**
» WEApartner Fullservice bei SubMission-cs ..... 17

» Gewerbemieter – Physiotherapie in der Südstadt eröffnet ..... 17

**Auszug aus dem Geschäftsbericht**
» An Herausforderungen wachsen ..... 19

» Bilanz ..... 20

» Gewinn- und Verlustrechnung ..... 22

» Wiedergabe des Bestätigungsvermerks ..... 23

**Glosse**
» Haustüren schließen – eindringlich empfohlen ..... 26

**Impressum**
Herausgeber & Redaktion: Neuwoba
Fotos: Neuwoba, neueins, Stephan Blankschein, Nico Farwig, istockphotos
Text: Neuwoba, neueins GmbH, neueins.tv
Satz/Layout/Druckmanagement: Lieps GmbH – Die Werbeagentur, lieps.de

Unser Ziel ist es, ein kostengünstiges und klimaneutrales Mitgliedermagazin 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 liegt hinter uns. Viel haben wir gefeiert im großen Festjahr der Vier-Tore-Stadt. Nach den vielen Tagen an der frischen Luft ist nun wieder die Jahreszeit gekommen, in der wir es uns in unseren Wohnungen besonders gemütlich machen. Der Herbst ist da und der Winter folgt mit schnellen Schritten.

Um die Umwelt und den Geldbeutel zu schonen gilt es, in der Heizperiode auch zukünftig Energieeinsparpotenziale auszuschöpfen. In dieser Ausgabe unseres Mitgliedermagazins informieren wir Sie daher über unsere Pläne zur Heizungsoptimierung. Neue Entwicklungen gibt es auch im Servicebereich. So erfahren Sie auf diesen Seiten Neuigkeiten zur Havarieordnung und zur Reinigung der Stellplätze. Wir berichten über unsere neuen Auszubildenden und stellen neue Gesichter in der Wohnungsverwaltung vor, unter denen sich auch ehemalige Auszubildende aus dem letzten Jahr befinden.

Gleich zwei Seiten haben wir dem Herbstball gewidmet. Genug Platz für viele stimmungsvolle Bilder, denn daran hat es auch in diesem Jahr nicht gemangelt.

Auf insgesamt acht Seiten finden Sie Zahlen zum Geschäftsbericht 2022. Ohne zu viel vorwegzunehmen lässt sich feststellen; die Genossenschaft steht trotz vieler Herausforderungen wirtschaftlich auf solidem Fundament. So können wir auch weiterhin ein verlässlicher Wohnungsvermieter, attraktiver Arbeitgeber und Partner im sozialen Miteinander sein. Eine feste Stütze für unsere Mitglieder auch in stürmischen Zeiten.

Wir wünschen Ihnen nun viel Spaß bei der Lektüre und natürlich ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Ihr Vorstand





# Ansprechpartner vor Ort

Rainer Höpner ist einer unserer neugewählten Vertreter. „Ich wollte einfach ein bisschen mithelfen und mich zum Thema Umweltschutz engagieren“, begründete der 67-jährige gelernte Elektriker die Bewerbung ums Amt. Konkrete Ideen hat er schon, etwa die Nutzung des Regenwassers für die Außenanlagen. „Ich hatte dahingehend schon Gespräche, der Vorstand war sehr aufgeschlossen.“ Rainer Höpner kam als gebürtiger Templiner mit 5 Jahren nach Neubrandenburg und ist als Monteur bei Webasto in Rente gegangen. Sein Resümee zu ersten Erfahrungen im Vertreteramt: „Wir hatten ja bereits eine erste Versammlung, das war sehr interessant und aufschlussreich“.

Rainer Höpner lebt seit 1990 als Erstmieter mit seiner Frau im Binsenwerder.

Ingrid Grimm-Runge dürften viele noch als Vorstandsmitglied der Neuwoba kennen. „Ich fühle mich natürlich nach wie vor mit der Genossenschaft verbunden und möchte nun auch als Vertreterin dazu beitragen, dass sich die Mitglieder wohlfühlen“, freut sich die 72-Jährige auf neue Aufgaben. Insgesamt war Ingrid Grimm-Runge 25 Jahre für die Genossenschaft tätig. Von 1990 bis 2007 als Hauptabteilungsleiterin Betriebswirtschaft und Finanzen, danach im Vorstand. Seit 2015 genießt sie ihren Ruhestand.

Ingrid Grimm-Runge fühlt sich auch nach ihrer Tätigkeit bei der Neuwoba der Genossenschaft sehr verbunden.

Dr. Claudia Vogel kam vom Bodensee nach Neubrandenburg. Sie ist an der Hochschule Professorin im Fachbereich Soziale Arbeit, Bildung und Erziehung. „Zur Wahl als Vertreterin habe ich mich aus zwei Gründen aufstellen lassen. Zum einen weil mir das Genossenschaftsprinzip gefällt, und zum anderen, weil ehrenamtliches Engagement ein Forschungsschwerpunkt von mir ist“, erläutert die 48-Jährige. Sie macht sich stark für das Thema Generationen. „Ich möchte mich dafür einsetzen, dass wir noch mehr Treffpunkte, Begegnungsstätten und Aktivitäten bekommen, vor allem für unsere älteren Mitmenschen.“

Seit 2021 ist Dr. Claudia Vogel Genossenschaftsmitglied als Mieterin in der Beguinenstraße.

# Vertreterexkursion in die Hansestadt Wismar

Wie gehen andere Wohnungsunternehmen mit Themen wie Klimawandel, Energiekrise und Fachkräftemangel um? Wie ist unsere Genossenschaft im Vergleich mit anderen in diesen Themenbereichen aufgestellt?

Beizeiten über den Tellerrand hinauszuschauen kann helfen, um eigene Lösungsansätze richtig einzuordnen und schafft Chancen, neue Ideen aufzugreifen. Daher ist es gute Tradition, zusammen mit unseren Vertreterinnen und Vertretern auf Reisen zu gehen.

In diesem Jahr führte uns die Vertreterexkursion ins schöne Hansestädtchen Wismar. Mit ca. 43.800 Einwohnern ist Wismar die sechsgrößte Stadt im Land. Hier ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft (Wobau) mit ca. 5600 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen der Stadt. Geschäftsführerin Katharina Franzke empfing uns vor Ort in Begleitung von Andreas Grzesko, Geschäftsführer der Stadtwerke Wismar. Beide Unternehmen arbeiten eng zusammen.

EIGENE LÖSUNGSANSÄTZE RICHTIG EINORDNEN, NEUE IDEEN AUFGREIFEN

Zunächst stellte Andreas Grzesko sein Unternehmen vor und informierte über bisherige Erfolge, etwa in der Anstrengung zur Minderung des C02-Ausstoßes sowie über aktuelle Herausforderungen, die sich beispielsweise aus den gestiegenen Energiekosten ergeben.

Wobau-Geschäftsführerin Katharina Franzke führte anschließend durch den Wohnungsbestand ihres Unternehmens. Wie die Neuwoba ist auch die Wobau im Ausbau und in der Modernisierung engagiert. So sind beide Unternehmen aktuell in der Aufgabenstellung geeint, trotz steigender Baukosten und einer in der Gesamtheit nicht auskömmlichen Förderkulisse wirtschaftlich sinnvoll zu planen und zu bauen. Eine lehrreiche Reise, die dazu beitrug, so manche Herausforderung vor der eigenen Haustür als überregionale Aufgabe zu begreifen.

# Treffen der Baufirmen

Vertrauen und Verständnis sind die Basis für ein gutes Miteinander auf der Baustelle. Dann lassen sich auch Konflikte vermeiden, wenn sich die unterschiedlichen Gewerke terminlich einmal in die Quere kommen sollten. Mit unserem Treffen der Baufirmen fördern wir nun im vierten Jahr den Austausch zwischen unseren Auftragnehmern, schauen gemeinsam auf abgeschlossene Maßnahmen zurück und werfen einen Blick auf kommende Projekte. Zu vielen der für die Genossenschaft tätigen Firmen pflegen wir bereits jahrzehntelangen Kontakt. Denn gute Handwerksbetriebe sind rar gesät. Zudem freuen wir uns wenn es gelingt, die Wertschöpfung im Zuge unserer Baumaßnahmen in der Region zu halten. Vorstandssprecher René Gansewig dankte bei diesem Treffen den beteiligten Unternehmen für ihre Arbeit und sprach über Herausforderungen, die die Genossenschaft sowie die Baubranche insgesamt derzeit zu bewältigen hat. In ungezwungenen Gesprächen konnten sich die Firmeninhaber sowie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Neuwoba, der Gimpex und Implabau anschließend über Fachliches aber auch Privates austauschen und so ein Verständnis für die Bedürfnisse des jeweils anderen entwickeln. Eine bewährte Veranstaltung, die wir auch in den kommenden Jahren fortführen wollen.

UNTERWEGS MIT DEM KOMPETENZ-ZENTRUM GROSSRAUM E.V.

# Auf den Spuren der WBS 70

Anfang der 70er Jahre in der DDR. Die Trümmer des Weltkriegs sind beseitigt, doch Wohnraum bleibt ein knappes Gut. Industrielles Bauen lautet die Lösung. In der Wohnungsbauserie 70 gipfelt eine schnelle, kostengünstige und flexibel kombinierbare Bauweise. Bis 1990 entstehen so in der Republik über 600.000 Wohnungen. Dass dieser Baustil und vor allem das Leben in den großen Stadtgebieten heute noch zukunfts- und weiterentwicklungsfähig ist, dafür wirbt der Verein Kompetenzzentrum Großraumsiedlung, in dem auch die Neuwoba Mitglied ist. Im September führte eine Exkursion des Vereins nach Neubrandenburg. Denn hier nahm die Geschichte des WBS 70 mit dem ersten Bau in der Koszaliner Straße seinen Anfang. Und hier geht sie in vielfältiger Form, unterstützt durch Modernisierung, Grundrissanpassung und Aufzugsnachrüstung, weiter. Am Beispiel der Robert-Koch-Straße konnten wir darüber hinaus zeigen, dass auch Um- und Rückbau eine Möglichkeit sind, dem WBS 70 in einem modernen städtischen Erscheinungsbild eine fortwährende Berechtigung zu verleihen.

links: Jonas Westphal (l.) ist unser neuer Mitarbeiter in der Wohnungsverwaltung Süd, Nick Gießelmann (r.) agiert als neuer Wohnungsverwalter im Reitbahn- und Vogelviertel.

rechts: Aline Risch kann im jungen Alter von 33 schon auf eine 15-jährige Berufserfahrung zurückblicken.

# Verstärkung für die Wohnungsverwaltung

**WOHNUNGSVERWALTUNG BIETET BREITES SPEKTRUM AN AUFGABEN**

Jonas Westphal und Nick Gießelmann stehen zwar erst ganz am Anfang ihrer Berufslaufbahn, kennen die Genossenschaft aber schon aus dem Effeff, denn sie sind echte Eigengewächse. Ende Juni schlossen sie ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann ab. Für beide war von vornherein klar: „Wir wollen bei der Neuwoba bleiben!“ Der Wunsch in der Wohnungsverwaltung tätig zu werden, entwickelte sich auf halber Strecke. „Mitte der Ausbildung wurde mir klar, dass mir der Kundenkontakt liegt und die Abteilung ein breites Spektrum an Aufgaben bietet“, blickt Jonas zurück. Und Nick ergänzt: „Der Wechsel zwischen Büroarbeit und Außeneinsatz gefällt mir.“

Während der Aufgabenbereich für Jonas in der Südstadt liegt, ist Nick für das Reitbahn- und Vogelviertel zuständig. Dort bekommt er seit kurzem Unterstützung von Aline Risch. Die 33-jährige gebürtige Neubrandenburgerin arbeitete 15 Jahre in Hamburg als Kundenberaterin im Gesundheitswesen. Jahre, in denen der Wunsch erwuchs in die Heimat zurückzukehren. „Die Stellenausschreibung der Neuwoba kam da gerade recht. Ich freue mich, hier in einem großen, modernen Unternehmen zu arbeiten und wurde bisher sehr gut aufgenommen“, erzählt sie. „Für mich ist der Kontakt zu den Menschen im Job sehr wichtig und es macht mir Spaß, wenn ich für die Mieter Probleme lösen kann.“

Wir freuen uns über drei neue, engagierte Fachkräfte, die als junges Team ein zukunftsfähiges Gerüst für unsere Wohnungsverwaltung stellen. So löst etwa Aline Risch unseren langjährigen Wohnungsverwalter Holger Puhl ab, der sich im Februar 2024 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

# Sechs junge angehende Fachkräfte starten erfolgreich in die Ausbildung

Die Begrüßung neuer Azubis ist für alle Beteiligten ein aufregender Termin. Schließlich steht spätestens ab diesem Tag für die jungen Leute fest, dass sie uns ihre Ausbildung und den Start in ihre zukünftige Karriere anvertrauen. Und auch wir lernen nun jene Persönlichkeiten besser kennen, denen wir in den kommenden Jahren mit fachlicher Anleitung unter die Arme greifen werden.

Sechs neue Auszubildende haben dieses Jahr ihren Weg in unsere Unternehmensgruppe gefunden. Darunter vier angehende Immobilienkaufleute, eine Pflegefachfrau und ein Fachinformatiker für Systemintegration. „Ein vielversprechender Jahrgang, wir konnten munter diskutieren und freuen uns nun gemeinsam auf die nächsten Jahre, die hoffentlich auch mit einer Qualitätserweiterung für die Genossenschaft verbunden sind“, resümierte Vorstandssprecher René Gansewig das erste Zusammenkommen Anfang September.

Inzwischen ist schon viel passiert. Auf der Ausbildungsmesse „KarriereWelten“ konnten unsere neuen Azubis den Messebesuchern von ihren Erfahrungen berichten und aus erster Hand Infos zu den Inhalten ihrer Ausbildungsberufe weitergeben. Denn dort sind sie bereits fest eingebunden. „Ich war am ersten Tag gleich mit bei einer Wohnungsübergabe“, berichtet die angehende Immobilienkauffrau Pia Schulz. Und auch Fachinformatiker Matthes Lummer ist schon voll in seinem Element. „Aktuell helfe ich bei einer Serverumstellung und übernehme klassische Aufgaben wie Passwörter zurücksetzen. Ich finde das gut, dass man gleich mittendrin ist“, erzählt er. „Sie sind allesamt sehr engagiert und stellen viele Fragen“, lobt auch Personalreferentin Diana Geise den neuen Jahrgang.

**SEIT DEM AUSBILDUNGSBEGINN IST SCHON VIEL PASSIERT**

# Herbstball 2023

Feinster Schlager von Stargast Uwe Jensen, beeindruckende Akrobatik von Carolin Liesegang am „Cyr Wheel“. Der diesjährige Herbstball hatte wohl für jeden seinen eigenen Höhepunkt. Und sei es auch nur das Tanzen zur Showband Papermoon oder gute Gespräche bei Kaffee und Kuchen. Natürlich durften auch aktuelle Informationen aus der Genossenschaft nicht fehlen. Vorstandssprecher René Gansewig gab in seiner Begrüßungsrede Rück- und Ausblicke auf Erfolge und Herausforderungen. Sein Motto: „Nicht dauerhaft in Krisen denken, sondern in die Zukunft schauen!“ Ein rundum gelungener Herbstball und ein Abend, der deutlich machte, dass man nirgends so gut aufgehoben ist, wie in der Gemeinschaft.

# Neue Havarie-ordnung

Mit Havarien sind Schäden am Gebäude oder den technischen Anlagen eines Hauses gemeint, aus denen sich eine akute Gefahr für Leib und Leben ergeben kann bzw. durch welche das Gebäude selbst gefährdet wird. Deshalb dulden sie keinen Aufschub.

Diesen wichtigen Service wollen wir für Sie verbessern und vereinfachen. „Dies ist notwendig, da die von uns beauftragten Unternehmen derzeit mit einem extremen Personalmangel konfrontiert sind. Nur so kann die Notfallversorgung weiterhin gewährleistet werden“, erklärt Steffen Teichert, Sicherheitsinspektor und Mitarbeiter im Vertrags- und Projektmanagement bei HBW.
Wir haben unsere Handlungsempfehlungen zu Havarien an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und in drei Kategorien unterteilt.

**A** Zur **Kategorie A** zählen alle Notfälle, die sofortiges Handeln erfordern und somit eine unmittelbare Notfallreaktion auslösen. Dabei kann es sich beispielsweise um einen Rohrbruch oder einen Totalausfall der Heizungsanlage handeln.

**B** **Kategorie B** umfasst keine dringenden Einsätze. Beispielsweise ist der bereitgestellte Herd defekt. Geht eine Meldung Werktags zwischen 8:00 und 18:00 Uhr ein, wird ein Unternehmen mit der sofortigen Bearbeitung beauftragt. Erfolgt die Meldung zwischen 18:00 und 8:00 Uhr, beginnt die Bearbeitung erst am nächsten Arbeitstag.

**C** Bei Fällen der **Kategorie C** erfolgt die Bearbeitung generell am nächsten Werktag, der Samstag zählt jedoch nicht als Werktag. Beispiele hierfür sind defekte Steckdosen oder Lichtschalter.

**Bevor Sie also zum Hörer greifen, überlegen Sie bitte, ob der Schaden nicht auch am nächsten Werktag zu den üblichen Geschäftszeiten gemeldet werden kann. Damit verhindern Sie höhere Kosten und nehmen den Handwerker, der Tag und Nacht Bereitschaftsdienst hat, nicht unnötig in Anspruch.**

Mit technischen Optimierungen und Tipps zum richtigen Heizen erschließen Steffen Teichert (l.) und Marko Drews (r.) weitere Energieeinsparpotenziale.

# Heizungs-optimierung schreitet fort

200 Fernwärmeliegenschaften haben wir im vergangenen Jahr an den Hausanschlussstationen auf ihre eingestellten Werte überprüft und durch eine leichte Absenkung der Vorlauftemperaturen die jeweiligen Heizkurven optimiert. „Das war quasi die erste Phase, in der zweiten schauen wir auf die Resonanz, um herauszufinden, wo das Heizungssystem weiter optimiert werden kann“, berichtet Marko Drews, Projektmanager für erneuerbare Energien. Ziel ist natürlich die Einsparung von Energie und Senkung der Heizkosten. „Flankiert wird diese Phase durch ein Kommunikationskonzept. Wir bereiten eine Anleitung für unsere Mieter und Mitarbeiter zum Thema ‚Optimierung durch bewusstes Heizen‘ vor“, ergänzt Steffen Teichert, Sicherheitsinspektor HBW und Mitarbeiter im Vertrags- und Projektmanagement.

2024 wird die Heizungsoptimierung weiter fortgeführt, dann werden sämtliche Hausanschlussstationen auf digitale Technik umgestellt.

# Ab 2024 PKW-Stellplatz-reinigung durch Mitarbeiter der Gimpex

In der Salvador-Allende-Straße haben die Mitarbeiter der Gimpex bereits erste Stellplatzreinigungen durchgeführt.

Wenn die Mitarbeiter der Gimpex durch unsere Quartiere ziehen, hat unerwünschter Wildwuchs keine Chance. Sauber und gepflegt präsentieren sich nach ihrem Einsatz die Beete und Bürgersteige.
Wären da nicht die PKW-Stellplätze, auf denen Fahrzeuge den Zugriff auf das unerwünschte Grün versperren. Parken Autos parallel zum Bordstein, kann auch dieser oft nicht gereinigt werden, denn es besteht Beschädigungsgefahr durch aufgewirbelte Steinchen.
Grundsätzlich war es bisher die Aufgabe des PKW-Stellplatzmieters, sich um die Reinigung seines PKW-Stellplatzes zu kümmern. Im Sinne einer einheitlichen und sauberen Gesamtansicht im Wohnquartier ändern wir das bisherige System und werden die PKW-Stellplatzreinigung über die Gimpex organisieren. „Um auch die PKW-Stellplätze von sogenanntem Aufwuchs befreien zu können, müssen Teilbereiche halbtags gesperrt werden“, informiert Gimpex-Geschäftsführer Falk Offer. „Solche Sperrungen kündigen wir natürlich rechtzeitig an.“
Die Reinigung der PKW-Stellplätze wird zukünftig zweimal im Jahr erfolgen.

Auch an diesem Müllplatz muss Jürgen Kremkow aussortieren. Weder Gläser noch Kabel noch Autoreifen gehören auf den Sperrmüll.

# Mit Mülleinhausungen gegen den Mülltourismus

„Man merkt, die Winterreifensaison hat begonnen“, sagt Jürgen Kremkow zerknirscht, während er einen Reifen aus dem Sperrmüll sortiert. Für den Einsatzleiter der Firma Innotec beginnt damit ein alljährliches Müllphänomen. „Wir haben auch wieder vermehrt mit Rasenschnitt zu tun, der einfach auf den Platz gekippt oder sogar in der gelben Tonne entsorgt wird. Weder Reifen noch Rasenschnitt gehören auf die Müllplätze“, ergänzt er.

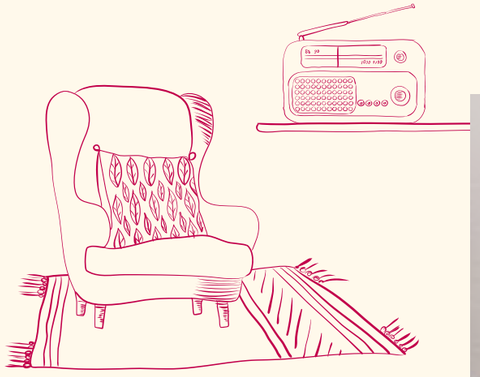
ILLEGALE MÜLLENTSORGUNG WIRD ZUR ANZEIGE GEBRACHT

Falsche Mülltrennung und illegale Müllentsorgung haben weiter zugenommen. Ein Trend, der sich nicht nur in Neubrandenburg, sondern bundesweit abzeichnet. Daraus erwächst auch der Genossenschaft ein Problem. Besonders ärgerlich für unsere Mitglieder ist der sogenannte Mülltourismus – also Müllabladungen durch fremde Personen, die keine Mieter sind und sich dementsprechend auch nicht an den Entsorgungskosten beteiligen. Aber auch falsche Mülltrennung sorgt für höhere Kosten. Sind die Tonnen falsch befüllt, werden sie von der Müllabfuhr stehen gelassen, eine Nachsortierung wird notwendig. „In der Oststadt am Schweineohr artet dieses Problem derzeit besonders aus“, berichtet Steffen Teichert, der Sicherheitsinspektor Hausbewirtschaftung. „Daher haben wir die Zusammenarbeit mit Innotec auf diesen Standort ausgeweitet. Der Hausmeister wird der Situation alleine nicht mehr Herr, zumal das eigentlich auch gar nicht seine Aufgabe ist.“

Bei Fragen zur fachgerechten Entsorgung stehen die Innotec-Mitarbeiter vor Ort gerne zur Verfügung. Sie informieren, bringen aber auch illegale Müllentsorgung zur Anzeige. Positive Resonanz haben wir durch die Mitarbeiter der Innotec zu den Effekten der Mülleinhausungen erhalten. „Gegen den Mülltourismus ist das eine gute Lösung, die Neuwoba ist da auf einem guten Weg“, meint Jürgen Kremkow.







# Im Alter gut umsorgt –

## UNSERE AMBULANT BETREUTEN WOHNGEMEINSCHAFTEN

Dr. Eberhard Barthel besucht seine Frau Gudrun regelmäßig im Ahlershaus.

Er gehört fast schon zum Inventar. Beinahe täglich besucht Dr. Eberhard Barthel seine Frau Gudrun im Ahlershaus. Gudrun Barthel leidet an Demenz und wohnt seit 3 Jahren in einer von drei ambulant betreuten Wohngemeinschaften der Sodien. Lange hatte Eberhard Barthel seine Frau zuhause versorgt, bis er selbst für längere Zeit in die Klinik musste. „Mir ist dann das Ahlershaus empfohlen worden“, erzählt der 86-Jährige. „Die richtige Wahl. Hier ist das alles sehr familiär und nicht so unpersönlich. Ich kann jeden Tag vorbeikommen.“

Gudrun Barthel ist aber ohnehin nie allein. 11 weitere Bewohner haben hier ihr eigenes Zimmer bezogen, werden rund um die Uhr versorgt. „Wir möchten den Bewohnern ein möglichst eigenständiges Leben bieten. Je nach gesundheitlicher Verfassung mit mehr oder weniger Pflege und Betreuung. Das lässt sich in den ambulant betreuten Wohngruppen ganz individuell gestalten und verabreden“, erklärt Pflegedienstleiterin Gritta Neumann das Konzept.

2014 eröffnet, war das Ahlershaus für die Sodien das erste Angebot dieser Art. Inzwischen finden sich mit dem Kranichhaus und dem Gebrüder-Boll-Haus weitere ambulant betreute Wohngruppen der Sodien in Neubrandenburg.

„Man hat immer einen Ansprechpartner“, weiß Eberhard Barthel. „Und alle Mitarbeiter sind wirklich sehr nett.“ Dieses Lob können die Mitarbeiter nur zurückgeben. Liebevoll steht der ehemalige Arzt für Innere Medizin seiner Frau zur Seite, unterstützt so auch die Arbeit der Pflege- und Betreuungskräfte. „Oft gehe ich mit Gudrun spazieren, wir gucken uns alte Fotos an oder ich gebe ihr eine Fußmassage. Das liebt sie“, berichtet der treusorgende Ehemann. „Es ist ein gutes Haus. Wenn meine Gesundheit es nicht mehr zulässt, sie zu besuchen, dann möchte ich gerne hierher zu meiner Frau ziehen.“

„HIER IST ALLES SEHR FAMILIÄR UND NICHT SO UNPERSÖNLICH.“

# News-Ticker
## WEApartner

### +++ shop2rock +++
Die Bundesregierung bietet aktuell und natürlich auch zu Weihnachten für alle Jugendlichen die 18 Jahre alt sind oder werden über die Kulturpass APP (https://kulturpass-de) einen freien Einkauf bei uns shop2rock (Musikladen) bis max. 200 € an.

### +++ City-Car Autovermietung +++
Satte 12 % Rabatt auf jede online Anmietung auf unserer Website www.city-car-autovermietung.de mit dem Gutscheincode: WEA

### +++ Knutzen „Schönes Wohnen“ +++
Praktisch denken, Gutschein schenken! 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.

### +++ NB-CARS Autovermietung +++
20 % Rabatt für Kunden mit der WEAcard. Transporter für Umzüge und Beräumung von Wohnungen. Fahrzeuge aller Art. Unser Firmensitz befindet sich direkt neben dem Hauptgebäude der NEUWOBA, Demminer Str. 75, ANFRAGEN unter 0175 40 82 290 oder info@nb-cars.de

Geschäftsführerin Marit Grützner freut sich für ihre Kunden wie auch für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf das Potenzial der neuen VW-Elektromodelle.

WEA-PARTNER

## VW Autohaus Grützner und Autoforum Neubrandenburg

Sie gehören zu unseren ältesten WEApartnern – das VW Autohaus Grützner für PKW und Nutzfahrzeuge und das Autoforum Neubrandenburg mit der Marke Audi. WEAcardbesitzer erhalten hier Rabatt auf alle Werkstattarbeitsleistungen. „Das wird auch gerne angenommen“, erzählt Geschäftsführerin Marit Grützner. Seit knapp 3 Jahren laufen die beiden Neubrandenburger Autohäuser unter dem Dachverband der NEU-Gruppe. „Das hat den Vorteil, dass wir inzwischen jederzeit auf mehr als 500 Fahrzeuge zugreifen können“, erläutert die Geschäftsführerin. Dazu gehört nun auch der brandneue VW ID.7. „Seit Mitte November ist die vollelektrische Limousine erhältlich“, freut sich auch Marit Grützner über das neue Elektro-Flaggschiff von Volkswagen.





WEA-PARTNER

## Fullservice bei SubMission-cs

Wer sein eigenes Logo auf Shirts, Schildern oder Geschenkartikeln sehen will, ist in der Katharinenstraße 19 richtig. „Ob Freizeitmode, Berufsbekleidung oder Vereinsausstattung wie Trikots, wir können mit allem dienen, alles bedrucken und übernehmen auch gern als grafischen Service das Logodesign“, zählt Danny Stölzel, Geschäftsführer von SubMission-cs nur einen Teil der Angebote auf. „Für Geschäftskunden entwickeln wir auch das komplette CI, Layout bis hin zu Merchandiseartikeln.“ 2008 hat Danny Stölzel sein Geschäft eröffnet, fast ebenso lang ist er WEApartner. Mittlerweile produziert er in Neubrandenburg auf 200 m². Wichtig ist ihm das Thema Nachhaltigkeit: „Dabei geht es nicht allein um unsere zertifizierten Farben, sondern vor allem um Qualität und Langlebigkeit.“

Neben dem Druck von Multicolormotiven bieten Geschäftsführer Danny Stölzel und seine Mitarbeiter unter anderem auch einen computergestützten Stickservice an.

Physiotherapeut Axel Kücholl begrüßt seine Patienten nun in den neuen Räumen in der Neustrelitzer Straße 95.

GEWERBEMIETER

## Physiotherapie in der Südstadt eröffnet

„Die Räume sind größer, wir haben mehr Parkplätze, die Bushaltestelle ist direkt vor der Tür und der Eingang ist nun ebenerdig“, freut sich Physiotherapeut Axel Kücholl über seine neuen Praxisräume in der Neustrelitzer Straße 95. „Die Neuwoba ist uns bei der Herrichtung sehr entgegengekommen, vielen Dank dafür!“ Seit 1999 bietet der Physiotherapeut seine Dienste in Neubrandenburg an, darunter Krankengymnastik, manuelle Therapie, manuelle Lymphdrainage, Massagen, Ultraschall und Elektrotherapie. Zuvor allerdings in der Neustrelitzer Straße 20, Ecke Schwedenstraße. „Die Patienten, die uns hierher gefolgt sind, haben die neuen Räume sehr gelobt und wir konnten auch bereits neue Patienten vom Lindenberg gewinnen“, berichtet der Physiotherapeut.

NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

# Auszug aus dem Geschäftsbericht 2022



## An Herausforderungen wachsen

*Das Jahr 2022 war ein Jahr voller Unsicherheiten und multipler Krisen, die die gesamte Wohnungswirtschaft und uns vor große Herausforderungen stellte. So waren die Folgen des Ukrainekrieges überall spürbar.*

*Aufgabe unserer Genossenschaft war es zunächst, unsere Mitglieder beim Thema Energieeinsparung zu unterstützten und natürlich haben auch in unseren Wohnungen viele Geflüchtete eine Unterkunft gefunden. Wirtschaftliche Auswirkungen brachten darüber hinaus steigende Baukosten mit sich. Doch solche Zeiten sind nicht zum Hadern, sondern zum Handeln da.*

### Komplizierte Zeiten schaffen neue Lösungen

Die Zeit ist angebrochen, in der die Umstellung auf erneuerbare Energien nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht notwendig ist. Wir haben mit verschiedenen Pilotprojekten in den vergangenen Jahren erste Weichen gestellt und 2022 die Transformationsprozesse zur Energiewende weiter intensiviert.

### Miteinander im Gespräch bleiben

Die Stärke der Genossenschaft ist die Kommunikation. Stets sind wir mit unseren Mitgliedern in Kontakt geblieben, haben auf allen Kanälen über die aktuelle Lage, Hilfestellungen und Lösungsansätze informiert. Einen besonderen Fokus legten wir auf jene, die durch Alter oder Krankheit spezieller Hilfe bedurften. Sie finden auch in Krisenzeiten Pflege und Betreuung durch die Sodien oder einen Anlauf- und Ankerpunkt in unseren WEAtreffs.

### Gegen Stürme helfen starke Fundamente

Kluge Entscheidungen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass die Neuwoba trotz der Dauerkrisen wirtschaftlich weiterhin auf starken Beinen steht. Täglich arbeiten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter daran, dass dies auch für die Zukunft gilt.

| Aktivseite | 31.12.2022 € | 31.12.2022 € | 31.12.2021 € |
|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | 73.491,89 | 82.426,65 |
| **II. Sachanlagen** | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 219.155.247,46 | | 222.146.932,98 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.149.465,04 | | 3.996.666,52 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 399.572,04 | | 397.033,73 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 86.825,34 | | 85.905,94 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 340.530,72 | | 357.251,47 |
| 6. Anlagen im Bau | 3.335.828,50 | | 2.390.684,92 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 519.674,52 | 227.987.143,62 | 517.933,95 |
| **III. Finanzanlagen** | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 183.642,90 | | 183.642,90 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 975.302,70 | | 917.037,26 |
| 3. Andere Finanzanlagen | 500,00 | 1.159.445,60 | 500,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | **229.220.081,11** | **231.076.016,32** |
| **B. Umlaufvermögen** | | | |
| **I. Andere Vorräte** | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 15.773.102,46 | | 15.710.681,41 |
| 2. Andere Vorräte | 17.600,41 | 15.790.702,87 | 8.371,27 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 470.123,31 | | 443.364,70 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 885,88 | | 3.172,88 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 181.598,19 | | 151.817,87 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 382.439,02 | | 411.640,20 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 5.529.004,87 | 6.564.051,27 | 5.656.490,55 |
| **III. Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 14.949.903,26 | 14.677.092,09 |
| **Umlaufvermögen insgesamt** | | **37.304.657,40** | **37.062.630,97** |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 100.691,33 | | 120.974,57 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 67.106,94 | **167.798,27** | 102.327,16 |
| **Bilanzsumme** | | **266.692.536,78** | **268.361.949,02** |

| Passivseite | 31.12.2022 € | 31.12.2022 € | 31.12.2021 € |
|---|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | | |
| **I. Geschäftsguthaben** | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 616.696,43 | | 624.039,98 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 9.767.260,98 | | 9.505.446,61 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 8.530,00 | 10.392.487,41 | 8.960,00 |
| rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 50.550,79 € | | | (19.160,72) |
| **II. Kapitalrücklage** | | 1.106.840,36 | 1.060.490,36 |
| **III. Ergebnisrücklagen** | | | |
| 1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG | 66.898.771,10 | | 66.898.771,10 |
| 2. Gesetzliche Rücklage | 5.133.095,92 | | 4.940.095,92 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 42.564.304,47 | 114.596.171,49 | 40.828.547,02 |
| **IV. Bilanzgewinn** | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 1.928.757,45 | | 3.759.487,00 |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 1.928.757,45 | 0,00 | 3.759.487,00 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **126.095.499,26** | **123.866.350,99** |
| **V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens** | | **1.977.491,34** | **2.034.721,12** |
| **B. Rückstellungen** | | | |
| 1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen | 339.798,43 | | 336.076,92 |
| 2. Steuerrückstellungen | 91.488,56 | | 77.900,00 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 1.634.346,06 | | 1.822.715,31 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | 803.632,83 | **2.869.265,88** | 836.604,17 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 103.315.370,59 | | 109.117.043,54 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.984.659,99 | | 2.090.306,81 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 17.482.310,00 | | 15.713.006,49 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 343.665,97 | | 323.135,39 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.384.099,50 | | 2.592.701,74 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 272.088,65 | | 323.854,12 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 4.564.690,53 | **130.346.885,23** | 4.327.734,42 |
| davon aus Steuern: 76.870,03 € | | | (81.336,68) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € | | | (76,80) |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | | **494.975,07** | **365.878,00** |
| **E. Passive latente Steuern** | | **4.908.420,00** | **4.533.920,00** |
| **Bilanzsumme** | | **266.692.536,78** | **268.361.949,02** |

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | Geschäftsjahr | | 2021 |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 47.327.964,95 | | 46.062.122,29 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 658.500,00 | | 319.000,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 670.916,89 | | 877.263,93 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 467.680,32 | 49.125.062,16 | 345.725,28 |
| 2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 62.421,05 | 310.366,41 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.747.081,78 | 1.620.109,28 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 31.451.216,64 | | 28.345.582,21 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 178.462,25 | | 47.904,32 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 883.749,11 | 32.513.428,00 | 897.478,18 |
| Rohergebnis | | 18.421.136,99 | 20.243.622,48 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.460.143,76 | | 3.305.436,01 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 705.323,30 | 4.165.467,06 | 842.828,45 |
| davon für Altersversorgung: 24.805,18 € | | | (24.466,11) |
| 6. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 6.321.692,90 | 6.112.682,82 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.770.868,04 | 3.089.840,55 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | | 0,00 | 61.301,53 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € | | | (61.301,53) |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | | 206.793,82 | 336.146,02 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen | | 39.975,92 | 41.393,20 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 39.960,92 € | | | (41.352,15) |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 40.285,85 | 25.523,29 |
| davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: 759,25 € | | | (8.349,89) |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 979,45 € | | | (0,00) |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.953.954,70 | 2.066.011,18 |
| davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 3.896,15 € | | | (5.814,91) |
| 13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen | | 13.255,67 | 0,00 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 387.168,28 | 366.097,52 |
| davon aus passiven latenten Steuern: 374.500,00 € | | | (383.500,00) |
| 15. Ergebnis nach Steuern | | 3.095.785,93 | 4.925.089,99 |
| 16. Sonstige Steuern | | 1.167.028,48 | 1.165.602,99 |
| 17. Jahresüberschuss | | 1.928.757,45 | 3.759.487,00 |
| 18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 1.928.757,45 | 3.759.487,00 |
| **19. Bilanzgewinn** | | **0,00** | **0,00** |





# Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, unter dem Datum vom 16.05.2023 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 31.12.2022 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als 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 16.05.2023

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

## Aufgespießt

DIE KOLUMNE VON HAUSWART HEIKO HASTIG

# Haustüren schließen – eindringlich empfohlen

Wer kennt es nicht? Da komme ich abends voll bepackt mit dem Einkauf heim und stoße auf eine offene Hauseingangstür. In dieser Situation ein willkommener Umstand. Nun weiß man jedoch, dass durch offene Türen möglicherweise ein ungebetener Gast ganz sicher aber kalte Luft ins Haus kommt. Also zumachen! Was aber, wenn der Nachbar in den nächsten Minuten schwerbeladen und fluchend vor einer geschlossenen Tür steht, die er eigens für seinen Lastengang geöffnet hatte? Gewissensbisse! Dann die andere Überlegung: Was, wenn die Tür die ganze Nacht lang offen steht? Will ich für eine erhöhte Energierechnung oder gar für aufgebrochene Keller verantwortlich sein? Türen sind zum Schließen da, sinniere ich, löse den Haltemechanismus und bringe mich und meine Hausgemeinschaft vor Kälte und Dieben in Sicherheit.

**Ihr Heiko Hastig**


neu.sw® fitflat

NEUKUNDENAKTION
SO ETWAS GAB ES
NOCH NIE!

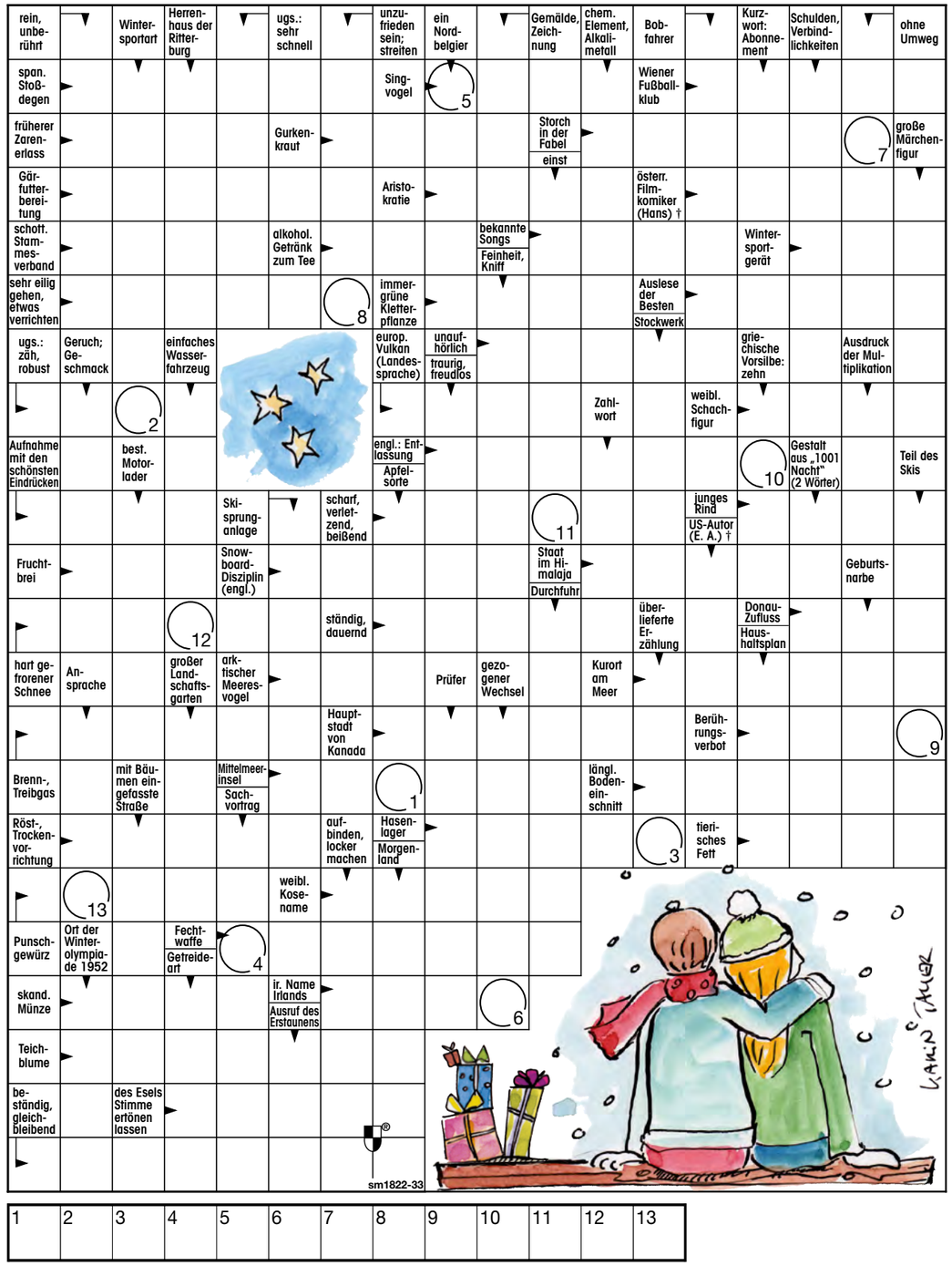
AKTION*
1 Jahr
Internet frei

Einrichtung frei

JETZT
NEUWOBA-SPECIAL
SICHERN!

0800 3500-800
fitflat.de/neuwoba

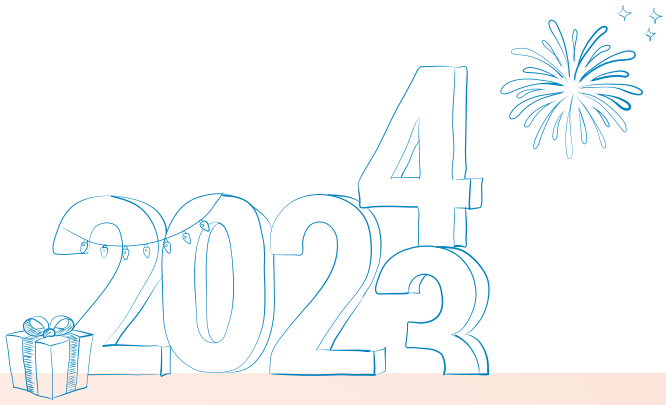
*vollständige Vertragsbedingungen unter www.fitflat.de/neuwoba

AUSGABE 04 | 2023

# konkret

Das Neuwoba-Magazin




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

## 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