



AUSGABE 04 | 2025

GENOSSENSCHAFT

Vorstellung neuer Vorstand

» Seite 5

konkret

Das Neuwoba-Magazin

VERTRETERVERSAMMLUNG

Vertreterexkursion nach Stralsund

» Seite 6

WOHNUNGSVERWALTUNG

Heizen und Lüften

» Seite 12

*Frohe Feiertage und
ein gutes neues Jahr!*



MIX
Papier | Fördert
gute Waldnutzung
FSC® C110239

14 - 15

Rückblick
Herbstball



22

Legionellen-
beprobung



18

Besuch in
Koszalin



21

Flucht- und
Rettungswege

» Vorwort 04

Vorstandswechsel

» Falk Offer: Ein Mann der Zahlen
und der Menschen 05

Vertreterversammlung

» Vertreterexkursion nach
Stralsund 06

Vorstellung der Vertreter

» Ansprechpartner vor Ort 07

Rückblick

» Unsere WEAtreff-Momente
in der zweiten Jahreshälfte 08

Gimpex

» Neuer Geschäftsführer bei
der Gimpex 09

Ausbildung

» Neue Generation
startet erfolgreich in
ihre Ausbildung 10

Wohnungsverwaltung

» Gesundes Raumklima 12

Mitarbeiter

» Unsere Wohnungsverwalter
für den Datzeberg und
die Ihlenfelder Vorstadt 13
» Ein neues Gesicht bei
der Implabau 13

Veranstaltung

» Herbstball 2025 14

Wohnungsverwaltung

» Gute Erfahrungen mit
Einhausungen für Müllplätze
und Fahrräder 16

Jahresempfang Bau · Firmencup

» Großes Interesse beim
Treffen der Baufirmen 17
» Unser Team beim 4. Firmencup
in Neubrandenburg 17

Partnerschaften

» Zu Besuch bei
unserer polnischen
Partnergenossenschaft 18

Sodien

» Professionell betreut den Tag
in Gesellschaft genießen 19

Wohnungsverwaltung

» Ein Herz für Tiere und
die Nachbarschaft 20
» Gemeinsam für sichere
Treppenhäuser 21

Glosse · Wohnungsverwaltung

» Gemeinsam für
ein frohes neues Jahr 22
» Legionellenprüfung im
Warmwasser: Alles im
grünen Bereich 22

Auszug aus dem Geschäftsbericht

» Vorwort 25
» Bilanz 26
» Gewinn- und
Verlustrechnung 28
» Wiedergabe des
Bestätigungsvermerks 29

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@neuwoaba.de

Impressum
Herausgeber & Redaktion: Neuwoaba
Fotos: Neuwoaba, neueins,
Stephan Blankschein, Nico Farwig,
Thomas Oppermann, istockphotos.de,
Titelfoto ArtMarie/ istockphotos.de
Text: Neuwoaba, neueins GmbH,
neueins.tv
Satz/Layout/Druckmanagement:
Lieps GmbH – Die Werbeagentur,
lieps.de



Liebe Genossenschaftsmitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr neigt sich dem Ende entgegen. Nicht mehr lange und wir können mit unseren Freunden und Angehörigen das Weihnachtsfest und den Jahreswechsel begehen. Es erwarten uns Festtage, die immer auch dazu einladen, einmal inne zu halten, auf erreichte Ziele zu schauen und die vergangenen Wochen und Monate Revue passieren zulassen.

In dieser Ausgabe Ihres Mitgliedermagazins möchten auch wir auf einige Veranstaltungen zurückschauen. Dazu gehören die Aktionen der WEAkids und ein Rückblick auf unseren traditionellen Herbstball. Wir berichten darüber hinaus vom diesjährigen Treffen der Baufirmen, der Vertreterexkursion in Stralsund und einem Besuch bei unserer Partnergenossenschaft in Koszalin. Auf Seite 16 informieren wir Sie über bereits erreichte und sowie geplante Verbesserungen des Wohnumfelds durch Müll- und

Fahrradeinhausungen – und auf den Seiten 10 und 11 nehmen wir Sie mit in die ersten Ausbildungsmonate unserer neuen Azubis, welche sich, soviel sei schon einmal verraten, bestens eingelebt haben. Daneben gibt es natürlich auch in dieser Ausgabe so manche Tipps und Ratgeber rund ums Wohnen. Sei es zum Heizen und Lüften, zu Flucht und Rettungswegen oder zum Füttern von Tieren im häuslichen Umfeld.

Wir hoffen, Ihnen damit auch zum Ende des Jahres einen umfangreichen Themenmix anbieten zu können und wünschen Ihnen und Ihren Familien einen schönen Dezember, ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Start ins kommende Jahr.

Ihr Vorstand



Falk Offer wechselt aus der Geschäftsführung der Gimpex in den Vorstand der Neuwoba Unternehmensgruppe

Falk Offer: Ein Mann der Zahlen und der Menschen

Mit dem Jahreswechsel öffnet sich für Falk Offer ein neues Kapitel in seiner beruflichen Laufbahn: Er wird Mitglied des Vorstands der Neuwoba und tritt damit die Nachfolge von Heike Kobarg an. Für viele ist er kein Unbekannter – vielmehr ein vertrautes Gesicht, das die Entwicklung der Unternehmensgruppe über Jahrzehnte maßgeblich mitgestaltet hat.

Sein Weg begann 1993 mit einer Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der Neuwoba. Was folgte, war ein Werdegang, welcher von Tiefe, Kontinuität und Innovationskraft geprägt ist. Als langjähriger Leiter der Finanzbuchhaltung hat Falk Offer nicht nur Zahlen bewegt, sondern auch Strukturen geschaffen, die bis heute tragen.

2006 übernahm er gemeinsam mit Frau Astrid Anhut die Geschäftsführung der Gimpex und setzte dort klare Akzente: Die Ausrichtung der Tochtergesellschaft auf die strategischen und operativen Aufgaben der Wohnungsbewirtschaftung, die Digitalisierung der Prozesse im Leistungsaustausch und die wiederkehrenden sehr guten Bewertungen bei Umfragen zur Qualität der Gimpex-Dienstleistungen sprechen eine deutliche Sprache: Hier wurde nicht nur verwaltet, sondern gestaltet.

Sein Antritt steht für frische Impulse – die Mitglieder dürfen sich auf einen Vorstand freuen, der zuhört, versteht und handelt – mit klarem Blick, ruhiger Hand und echter Leidenschaft für die Sache.

AUSTAUSCH UND EINBLICKE

Vertreterexkursion nach Stralsund

Gemeinsame Erfahrungen und der Blick über den Tellerrand: Unter diesem Motto stand unsere diesjährige Exkursion, zu der wir uns mit den Vertreterinnen und Vertretern der Neuwoba auf den Weg nach Stralsund machten. Im Mittelpunkt des Treffens stand der Austausch mit dem Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG – einer traditionsreichen Genossenschaft, die rund 3.600 Wohnungen im Stadtgebiet bewirtschaftet und sich seit Jahrzehnten für gutes und bezahlbares Wohnen engagiert.

Henry Thom und René Radtke berichteten eindrucksvoll über die Entwicklung des Unternehmens, aktuelle Projekte und die besonderen Herausforderungen einer Küstenstadt, in der der Tourismus ebenso prägend ist wie der Wandel im Wohnungsmarkt.

Ein Vertreter der Stralsunder Stadtwerke gab spannende Einblicke in das Thema Mieterstrom. Dabei handelt es sich um lokal erzeugten Solarstrom, der auf dem Dach der Wohnanlage in der Friedrich-Wolf-Straße 39–45 produziert und in Batteriespeichern im Keller zwischengespeichert



wird. So ist eine zuverlässige Versorgung auch bei wechselnder Sonneneinstrahlung gewährleistet. Das Modell ermöglicht es, Mitglieder direkt mit günstigem, nachhaltigem Strom zu versorgen – ein wegweisendes Zukunftsprojekt, das auch für uns von großem Interesse ist.

Nach dem fachlichen Teil stand die Besichtigung des Störtebeker Brauquartiers auf dem Programm. Bei einer Führung inklusive Verkostung konnten die Teilnehmer authentische Einblicke in die Herstellung der bekannten Biere gewinnen. In entspannter Atmosphäre wurde der gemeinsame Tag fortgesetzt, begleitet von vielen guten Gesprächen und neuen Impulsen für unsere Arbeit in Neubrandenburg.

links und rechts unten:
Bei einer Führung durch die Brauerei entdecken die Teilnehmer der Exkursion die faszinierende Welt der Störtebeker Brauspezialitäten.



Ansprechpartner vor Ort



ALS HOCHSEEFISCHER HAT
HANS-JOACHIM FRANZ REGIONEN
DER WELT GESEHEN, DIE VIELEN
DDR-BÜRGERN VERWEHRT BLIEBEN.

Nur wenige sind zu DDR-Zeiten so weit herumgekommen wie Hans-Joachim Franz. Als Mitarbeiter des Fischereikombinats fischte er auf Hering und Makrele vor den Küsten von Kanada und Südwestafrika. 1981 folgte er seiner Frau nach Neubrandenburg, fand Arbeit auf dem RWN-Gelände und trat vier Jahre später in die Genossenschaft ein. Seit 1990 wohnt der gebürtige Merseburger auf dem Datzeberg und ist dort für die Nachbarschaft zum etablierten Ansprechpartner geworden. „Eine gewachsene Verantwortung“, nennt es der 76-Jährige, schließlich bekleidet er das Amt des Vertreters bereits in der dritten Wahlperiode. Nicht nur seiner Wahlheimat bleibt er treu verbunden, sondern auch seinen Fischereikollegen. Noch heute treffen sich die ehemaligen Hochseefischer zu regelmäßigen Veranstaltungen.



SIGRID WOLF-MISCHLICH IST
VERTRETERIN IN DER ERSTEN
WAHLPERIODE, NACHDEM SIE SICH
ZUVOR SCHON ALS ERSATZVERTRETERIN
ZUR VERFÜGUNG STELLTE.

Von 1980 bis 2002 war Sigrid Wolf-Mischlich schon einmal Genossenschaftsmitglied, zog dann vom Datzeberg ins Einfamilienhaus. Als ihr Mann vor 12 Jahren verstarb, ging es mit guten Erinnerungen an die Genossenschaft in eine Wohnung in der Salvador-Allende-Straße. „Man muss sich um nichts kümmern, alles ist sauber, dank unserer netten Hauswarte“, lobt sie. Beruflich war die gelernte Wäschereifacharbeiterin 35 Jahre lang als Landzustellerin für die Post unterwegs, kam mit vielen Leuten ins Gespräch. So fällt es ihr auch als Vertreterin nicht schwer, Kontakt zu

suchen und Hilfe anzubieten. Um fürs Amt und für den Alltag fit zu bleiben, nutzt die 72-Jährige regelmäßig das Seniorensportangebot im WEAtreff und hält auch dort Kontakt mit der Nachbarschaft.

RÜCKBLICK

Unsere **WEA**treff Momente: Bunt, voller Leben und mit ganz viel Herz

In der zweiten Jahreshälfte war in unseren WEAtreffs vom Sommer bis in die Adventszeit jede Menge los! Ob Bewegung, Kreativität oder Gemeinschaft – für jedes Alter war etwas dabei.



Im August starteten wir sportlich und kreativ: Beim Koch-dich-fit-Workshop wurde gesund geschnippelt und geschlemmt, beim Minigolf im Augustabad zielgenau getroffen, und beim Tischtennisturnier ging es mit viel Spaß um schnelle Bälle. Viel Trubel herrschte beim Trödelmarkt vor dem WEAtreff gemeinsam mit der Nordstart-Akademie. Die WEA-kids verbrachten abwechslungsreiche Ferientage mit Batik, Wasserspielen am Reitbahnsee, Virtual-Reality-Abenteuern und kleinen Wettbewerben.



Auch der September bot ein breites Programm: Das Netzwerk-60plus lud zum Bogenschießen ein, Thomas Schulze vom DIZ informierte beim WEAtreff über sicheres Smartphone-Nutzen, und beim Rommé-Turnier wurde um Punkte gekämpft. Eine Fotoausstellung auf dem Datzeberg und das Stadtteilstfest mit nachhaltigem Bastelangebot setzten kreative und interkulturelle Akzente, ebenso das bunte Kinderfest in der Oase.



Im Oktober drehte sich alles um Bewegung, Begegnung und Kultur mit dem Vortrag „Aktiv leben in MV“, einer Wohnzimmerreise nach Syrien und einem herbstlichen Töpfernachmittag. Das Ferienprogramm für Kinder lud zum Kochen, Backen und Basteln ein.

Zum Jahresausklang locken Tanz & Torte, die Vorstellung von RUFus, KUNSTxHAPPEN und natürlich das beliebte Schrottwichteln im gemütlichen Adventsmonat Dezember.



Mit Beginn des kommenden Jahres wird Olaf Schmetzke den Geschäftsführerposten von Falk Offer bei der Gimpex übernehmen.

Neuer Geschäftsführer bei der Gimpex

Mit dem Wechsel von Falk Offer in den Vorstand unserer Unternehmensgruppe übernimmt Olaf Schmetzke die Geschäftsführung der Gimpex. Der 45-jährige Familienvater stammt aus Neubrandenburg, studierte in Berlin und sammelte anschließend berufliche Erfahrungen in München. 2011 führte ihn sein Weg zurück in die Heimat, wo er bei den Stadtwerken Teterow und später in der Geschäftsführung der Stadtwerke Demmin tätig war.

Lebensfroh, strukturiert und mit sportlichem Ehrgeiz so beschreibt sich Olaf Schmetzke selbst. Im Freizeitsport eher Einzelkämpfer, sieht er sich im Beruf als echten Teamplayer, der für neue

Ideen und Impulse offen ist. Mit umfangreicher beruflicher Erfahrung und breitem Fachwissen in Qualitätsmanagement, Produktions- und Kommunalwirtschaft ist er für seine künftigen Aufgaben bestens vorbereitet. Als Kaufmännischer Geschäftsführer steht er künftig an der Seite von Geschäftsführerin Astrid Anhut.

„Ich freue mich darauf, die Prozesse und Mitarbeiter in diesem gut strukturierten Unternehmen kennenzulernen und bin hochmotiviert, meinen Beitrag im Sinne der Genossenschaft und ihrer Mitglieder zu leisten“, blickt der neue Geschäftsführer der Gimpex engagiert nach vorn.



Am 1. September konnten wir 4 neue Auszubildende in unserer Unternehmensgruppe begrüßen. Schon wenige Wochen später hatten diese ihren ersten Außeneinsatz auf der Aus- und Weiterbildungsmesse "KarriereWelten".



Fit für die Ausbildung dank Sportangebot am „Azubitag“ – einer von vielen Bausteinen unseres Ausbildungskonzepts, für das wir nun zum 10. Mal in Folge das IHK-Prädikat „TOP-Ausbildungsbetrieb“ erhielten. Das weckte auch das Interesse von Schülerpraktikant Willi Heinke (Bild unten).



Neue Generation startet erfolgreich in ihre Ausbildung

Drei Immobilienkaufleute und ein angehender Kaufmann für Büromanagement wurden am 1. September offiziell durch Vorstandssprecher René Gansewig, Gimpex-Geschäftsführerin Astrid Anhut und Personalreferentin Diana Geise in der Unternehmensgruppe und im Ausbildungszentrum der Gimpex willkommen geheißen.

Schon drei Wochen nach Ausbildungsstart ging es für unsere neuen Azubis als Aussteller auf die Aus- und Weiterbildungsmesse „KarriereWelten“.

Am Messestand unterstützten sie ihren Vorgängerjahrgang, der den Messebesuchern von Ausbildungsinhalten und eigenen Erfahrungen im Unternehmen berichtete. Darüber hinaus gaben sie auch selbst Auskunft über die erste Eingewöhnungsphase.

„Ich habe mich gleich angekommen gefühlt, so als ob man schon viel länger im Betrieb ist“, resümierte der angehende Immobilienkaufmann Lennard Simon.

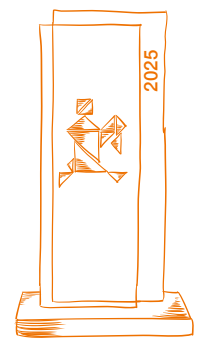
Ende Oktober erfolgte dann die Einladung zum „AzubiTag“. Zweimal im Jahr nehmen die Azubis aus allen drei Lehrjahren an dieser teambildenden Maßnahme teil. Sportlich ging es zu in den Räumen der Physiotherapie Menzel. Trainingsübungen, Yoga und ein Fitnessvortrag standen auf dem Programm. Nach zwei Monaten Ausbildung eine Gelegenheit, um erste Bilanz zu ziehen.

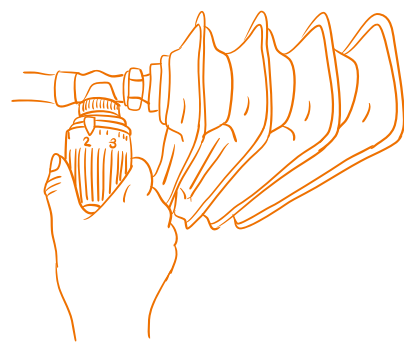
„Alle waren sehr nett und ich hatte nicht das Gefühl, dass es mir peinlich sein muss, zu viele Fragen zu stellen“, schilderte die angehende Immobilienkauffrau Stella Meyer.

Nach und nach werden die Azubis alle Abteilungen der Neuwoba durchwandern und auch in andere Unternehmensbereiche hineinschauen. So lernen sie die Aufgaben, aber auch die Ziele und Werte der Genossenschaft kennen. Stella Meyer freut sich besonders auf das Controlling, ist sich aber bereits sicher, eine gute Wahl getroffen zu haben. „Die letzten Wochen haben mich darin bestärkt, dass der Beruf zu mir passt und dass ich das auch in der Zukunft machen möchte“, freut sie sich auf die kommenden Monate.

„Es ist ein sehr engagierter Jahrgang und wir hatten ein tolles Feedback von den Ausbildern. Ich glaube, wir haben eine gute Auswahl getroffen“, lobte Personalreferentin Diana Geise.

Unseren Azubis nacheifern will auch Willi Heinke, der Mitte Oktober schon zum zweiten Mal ein Schülerpraktikum bei uns absolvierte. Er hatte unsere Unternehmensgruppe auf der Ausbildungsmesse „vocatium“ kennengelernt und gleich den Beruf des Immobilienkaufmanns für sich entdeckt. Doch die Ausbildungsplätze in der Unternehmensgruppe sind begehrt, die Bewerbungen zahlreich. Schließlich können sich unsere Azubis auf eine ganzheitliche, qualitativ hochwertige Ausbildung berufen. Prämiert wurde dieses Ausbildungskonzept zuletzt erneut auch von der IHK. In diesem Jahr tragen wir den Titel „TOP-Ausbildungsbetrieb“ zum 10. Mal in Folge.





GEMEINSAM FÜR
IHR WOHLBEFINDEN

Gesundes Raumklima

Ein angenehmes und gesundes Wohnklima ist die Grundlage dafür, dass Sie und Ihre Familie sich in den eigenen vier Wänden rundum wohlfühlen. Dazu gehören nicht nur die richtige Balance aus Wärme und Frischluft, sondern auch eine moderne, zukunftsorientierte Heiztechnik. Damit diese optimal wirkt und Schimmel gar nicht erst entsteht, empfehlen wir: Beheizen Sie Ihre Wohnräume möglichst konstant bei mindestens 20 Grad – dies entspricht in der Regel der Thermostatstellung „3“. Vermeiden Sie häufiges Verstellen der Thermostate – es ist besser, das Thermostat auf einer Stufe stehen zu lassen. Moderne Heizungen, die zunehmend bei uns eingebaut werden, sind „Niedertemperatur-ready“ und arbeiten mit niedrigeren Vorlauftemperaturen. Eine gleichmäßige Beheizung ist bei diesen Heizungen für Ihr Wohlbefinden besonders wichtig und spart Energie.

Ebenso wichtig ist regelmäßiges Lüften: Mehrmals täglich kurz Stoßzulüften lässt feuchte Luft entweichen, die sonst Schimmel begünstigt. Die optimale Luftfeuchte liegt zwischen 40 und 60 Prozent. Achten Sie auch darauf, dass nasse

Kleidung nicht in der Wohnung trocknet und Pflanzen oder Aquarien die Luftfeuchte erhöhen können.

Parallel zu Ihrem bewussten Heiz- und Lüftungsverhalten erneuern wir kontinuierlich unsere Bestände und planen Neubauprojekte mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit. Dazu gehört, dass bestehende Gebäude schrittweise von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizungen umgerüstet werden und teilweise moderne Techniken wie Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen zum Einsatz kommen – aktuell zum Beispiel in der Eichenstraße 10 - 16 und im Sabeler Weg 19 - 21 in Burg Stargard. So schaffen wir gemeinsam mit Ihnen attraktive und zukunftsfähige Wohnräume.

Noch mehr Tipps und Infos finden Sie in unserer Broschüre „Gesundes Wohnen“, die Sie in unserem Geschäftshaus, digital über die WEAapp oder direkt per QR-Code in diesem Heft erhalten.

Mehr Tipps und Info
„Gesundes Wohnen“



VORGESTELLT

Unsere Wohnungs- verwalter für den Datzeberg und die Ihlenfelder Vorstadt

Heiko Kühnes Revier ist die Ihlenfelder Vorstadt, während Franziska Ihnenfeld und Agnieszka Ojrzynska den Datzeberg betreuen. Gemeinsam bilden sie das „Team Nord“, verantwortlich für rund 1.600 Wohnungen und das gute Zusammenleben in ihren Quartieren.

Alle drei bringen verschiedene Erfahrungen und Perspektiven mit: Agnieszka Ojrzynska kam vor zwei Jahren ins Unternehmen und war zunächst in der Fremdverwaltung tätig.

Heiko Kühne arbeitet seit drei Jahren im Team und Franziska Ihnenfeld, die ihre Ausbildung bei uns absolviert hat, unterstützt die Kollegen seit Januar als festes Teammitglied. Diese unterschiedlichen Hintergründe sorgen für eine ausgewogene Mischung aus Erfahrung und neuen Impulsen. Die betreuten Viertel sind vielfältig und lebendig. Menschen verschiedener Altersgruppen und Lebenssituationen prägen das Bild und machen den Arbeitsalltag abwechslungsreich. Dabei ist häufig Einfühlungsvermögen gefragt vor



Heiko Kühne, Agnieszka Ojrzynska und Franziska Ihnenfeld (v.l.n.r.) sind unser Team Nord für den Datzeberg und die Ihlenfelder Vorstadt

allem, wenn es darum geht, im Gespräch mit den Mitgliedern gemeinsame Wege zu finden.

Auch baulich hat sich in den vergangenen Jahren einiges bewegt. Viele Häuser wurden modernisiert, zuletzt in der Max-Adrion-Straße 9–11. Im Fokus stehen dabei eine zeitgemäße Ausstattung und eine gute Erreichbarkeit für alle Generationen.

Der Arbeitsalltag im Team Nord hält immer neue Aufgaben bereit, kein Tag ist gleich.

Ziel bleibt es, die Mitglieder bestmöglich zu unterstützen und den Wohnalltag in den Quartieren kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Ein neues Gesicht bei der Implabau



Intelligente Hausanschlussstationen erlauben es, Heizkurven und Verbrauchswerte digital zu erfassen. So kann in der Leitwarte die Leistung optimiert und auch eine Störung frühzeitig erkannt werden. Diese Daten im Auge zu behalten ist nun ein Teil der Aufgaben von Jens Zollatz. Der gebürtige Neubrandenburger hat in Dresden studiert und als Diplom-Ingenieur für technische Gebäudeausrüstung in verschiedenen Ingenieurbüros gearbeitet. „Irgendwann kam der Gedanke auf, sich zu verändern, etwas Neues zu machen und da war die Stellenausschreibung der Implabau eine glückliche Fügung“, berichtet der 58-Jährige. Neben den Aufgaben der Digitalisierung und Betreuung der HA-Stationen wird Jens Zollatz auch als Bauleiter agieren. In seinen ersten Arbeitsmonaten begleitete er die Heizungsumrüstung in der Eichenstraße. Künftig wird er eigenständig als Projektverantwortlicher bei Heizungsumrüstungen und Strangsanierungen tätig sein.

Digitalisierung und Bauleitung lauten die Aufgaben von Jens Zollatz, dem neuen Mitarbeiter bei der Implabau.

GENOSSENSCHAFT GENIESSEN

Herbstball 2025

„Es ist mir eine große Ehre und Freude, Sie alle hier zu sehen und diesen festlichen Nachmittag mit Ihnen gemeinsam zu begehen“, begrüßte Vorstandssprecher René Gansewig die Gäste im HKB-Saal zum 18. Herbstball der Neuwoba.



Auch abseits der Bühne wurde gelacht, geredet und genossen – bei Kaffee, Kuchen und guten Gesprächen. Der Herbstball bleibt damit, was er immer war: Ein Nachmittag des Zusammenhalts, der Begegnung und Lebensfreude. Wir sagen: „Danke!“ – und können es kaum erwarten, auch im nächsten Jahr gemeinsam mit Ihnen in den Herbst zu tanzen.



Uns Hüsung, Rasgrader Straße



Rasgrader Straße 39



Erich-Zastrow-Straße 15



Erich-Zastrow-Straße 31

Gute Erfahrungen mit Einhausungen für Müllplätze und Fahrräder

Sie sorgen für mehr Sicherheit und Sauberkeit. Einhausungen für Fahrräder und Müllplätze haben sich bewährt. Daher wollen wir dieses erfolgreiche Konzept weiter ausbauen. Damit reagieren wir auch auf die Auswertung unserer letzten Mitgliederbefragung, in der sich die Teilnehmer für eine Verbesserung in diesen Bereichen ausgesprochen hatten.

Von Fahrradeinhausungen profitieren vor allem ältere Menschen, die ihr Rad nun ebenerdig abstellen können und es nicht mehr in den Keller bringen müssen. Aber auch alle Besitzer von schweren Elektrofahrrädern, von denen es immer mehr gibt, werden diese Möglichkeit zu schätzen wissen. Gleichzeitig erhöht sich der Schutz vor Fahrraddiebstahl erheblich.

Bei umfangreichen Modernisierungsvorhaben werden Fahrradeinhausungen in den Maßnahmenkatalog mit aufgenommen gleichzeitig werden wir in den Quartieren nachrüsten.

So sind zuletzt in der Ziolkowskistraße zwei neue Einhausungen entstanden. Ende Herbst begann der Bau einer neuen Einhausung mit 40 Stellplätzen in der Max-Adrion-Straße 18-20.

Auch der Bau neuer Einhausungen von Müllplätzen geht weiter. Die Erfahrung zeigt: Illegale Müllentsorgung durch Dritte wird durch die Maßnahme reduziert und das Einhegen von Abfallflächen, wie Sperrmüllplätzen, verbessert die Sauberkeit im Quartier. Zur Priorisierung der Projekte stehen wir in aktivem Dialog mit unseren Vertretern und Mitgliedern. Zudem nutzen wir die Lageberichte unserer Kollegen vor Ort. So haben wir uns in diesem Jahr entschlossen einen besonderen Schwerpunkt auf den Datzeberg zu legen.

Für die Uns Hüsung 1-7, 2-8 und 10-16 wurde eine Mülleinhausung mit integriertem Sperrmüllplatz gebaut. Gleiches gilt für die Rasgrader Straße 21 und 23. Die Hausnummer 39 hatte schon im vergangenen Jahr eine Einhausung erhalten. Auch für die Erich-Zastrow-Straße 15 und 31 sind Müllplatzumzäunungen bereits realisiert.

Großes Interesse beim Treffen der Baufirmen

Traditionell laden wir im Herbst Unternehmen verschiedener Gewerke zum Treffen der Baufirmen ein. In diesem Jahr verzeichnete die Veranstaltung eine Rekordbeteiligung. 50 Personen aus 40 Unternehmen trafen sich mit den Mitarbeitern unserer Unternehmensgruppe, um einmal abseits der Baustelle in ungezwungener Atmosphäre ins Gespräch zu kommen, Chancen und Herausforderungen der Branche zu diskutieren und auf neue Projekte zu schauen. In den Jahren 2026 bis 2030 stünden der Genossenschaft 141 Mio. Euro zu Verfügung, berichtete Vorstandssprecher René Gansewig. Darunter 30 Mio. Euro für den Neubau. An 20 Wohngebäuden sind in den nächsten Jahren komplexe Modernisierungsmaßnahmen geplant.



Neue Investitionen konnte Vorstandssprecher René Gansewig den Bau- und Handwerksunternehmen beim traditionellen Treffen der Baufirmen in Aussicht stellen. In diesem Jahr erfuhr die Teilnahme einen neuen Bestwert.

Gute Nachrichten für die Gäste, die so auf weitere Aufträge hoffen dürfen. Gute Nachrichten aber auch für die Mitglieder, die damit einer Wohnraumaufwertung entgegensehen.



Unser Team beim 4. Firmencup in Neubrandenburg

Ein erster und ein dritter Platz standen in den vergangenen Jahren bereits zu Buche. So durfte man unsere Fußballmannschaft auch beim 4. Firmencup durchaus zum erweiterten Favoritenkreis zählen. Das in diesem Jahr die Konkurrenz nicht zu unterschätzen ist, wurde allerdings nicht nur unseren Fußballern, sondern auch unserm Team beim Kubb, dem Wikingerschach schnell klar. Dennoch gab es besonders auf dem Rasen manche Siege zu feiern. Beherzt spielten sich die Fußballer bis ins Halbfinale, mussten sich dort jedoch der Mannschaft der Neubrandenburger Stadtwerke geschlagen geben, die sich später mit dem Turniersieg krönten. Am Ende sprang ein guter vierter Platz heraus, der mit Leidenschaft, Elan und Teamgeist errungen wurde. Danke Jungs und Mädels, wir sind stolz auf euch!



Zu Besuch bei unserer polnischen Partnergenossenschaft

Es ist eine Partnerschaft, die über die Jahre immer enger wurde. Zum 70. Geburtstag der Neuwoba kam eine Delegation der Koszalin Wohnbaugenossenschaft „Przylesie“ mit Glückwünschen und Geschenken in die Vier-Tore-Stadt.

In diesem Jahr gab es den Gegenbesuch in Koszalin. Vorstandssprecher René Gansewig, Prokuristin Uta Christmann, Sodien-Geschäftsführerin Nora Kruck und Peter-Paul Voß – Hauptabteilungsleiter für die Vermietung, Wohnungs- und Fremdverwaltung – traten eine dreitägige Reise nach Polen an. In Koszalin luden unter anderem die stellvertretende Vorstandspräsidentin Marlena Stopka und der Vorstandsvorsitzende Jerzy Rój zu einer Rundfahrt durch den Wohnungsbestand ein.

Am zweiten Reisetag stand ein Rathausbesuch auf dem Programm. Energie, wirtschaftliche Entwicklung, Infrastruktur und Mobilität lauteten die Themen, über die man sich gemeinsam mit dem stellvertretenden Stadtpräsidenten Tomasz Bernacki austauschte.

Vorstandssprecher René Gansewig betonte die Notwendigkeit einer guten Kooperation zwischen Stadt und Genossenschaft für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, die in Koszalin offenbar vorbildlich sei. Der stellvertretende Stadtpräsident hob den fruchtbaren Austausch zwischen den Genossenschaften hervor, der neue Impulse für beide Seiten bedeute.

Ein Folgetermin führte schließlich zu einem Unternehmensbesuch der Firma Arka, die im Sanitär- und Heizungsbau tätig ist, eng mit der Genossenschaft „Przylesie“ zusammenarbeitet und teilweise für sie sogar individuelle Lösungen entwickelt – Produktinnovationen mit denen das Unternehmen auch die deutschen Märkte erobern möchte.

Mit einem gemeinsamen Frühstück am dritten Reisetag endete der Besuch in Koszalin. Im kommenden Jahr feiert die Partnerschaft zwischen Neuwoba und Przylesie 20-jähriges Jubiläum. Das gemeinsame Treffen zu diesem Anlass findet in Neubrandenburg statt.

UNSERE TAGESPFLEGE IN DER SEELENBINDERSTRASSE

Professionell betreut den Tag in Gesellschaft genießen

„Ich habe vorher nicht gewusst, dass das hier so schön ist“, schwärmt Elli Posnanski. Die 95-Jährige besucht seit anderthalb Jahren die Tagespflege der Sodien in der Seelenbinderstraße und fühlt sich rundum wohl. „Man wird hier vom Kopf her und bei der Bewegung gefördert, und man hat Gesellschaft“, sagt die rüstige Rentnerin, die zu Fuß aus der Nachbarschaft kommt. Andere Gäste werden bequem vom Fahrdienst abgeholt – ein Service, der selbstverständlich dazugehört.

Nach einem frisch zubereiteten Frühstück um 9.30 Uhr wird gemeinsam gesungen, gespielt, gebastelt oder trainiert – immer mit Abwechslung und Spaß. Nach dem Mittagessen und einer kleinen Ruhepause geht es weiter mit Bewegung, Gedächtnistraining, Karten- und Brettspielen oder Spaziergängen. Beliebt sind auch die besonderen Angebote, wie der Beauty Tag mit Haarwäsche und Gesichtsmaske. Wer möchte, kann sich hier sogar vom Friseur oder der Fußpflege verwöhnen lassen. Bei Kaffee und Kuchen klingt der Tag dann gemütlich aus, bevor es gegen 16 Uhr wieder nach Hause geht.



„Für alle, die noch nicht auf ein Pflegeheim angewiesen sind, ist die Tagespflege eine wunderbare Möglichkeit Betreuung und Gemeinschaft zu erleben – und dabei trotzdem in der gewohnten Häuslichkeit zu bleiben“, betont Christin Tramp, die die Einrichtung gemeinsam mit Kollegin Mandy Hernich leitet. Gleichzeitig bietet sie pflegenden Angehörigen wertvolle Entlastung, Zeit zum Durchatmen oder für eigene Termine.

Wer einen anerkannten Pflegegrad (2–5) hat, kann die Tagespflege zusätzlich zur ambulanten Pflege nutzen, ohne Einbußen beim Pflegegeld. In der Seelenbinderstraße können Interessierte unser herzliches Team und die familiäre Atmosphäre bei einem kostenfreien Kennenlernetag entdecken.

Sodien Soziale Dienste GmbH

Tel.: 0395 4555 28 0

E-Mail: info@sodien-nb.de



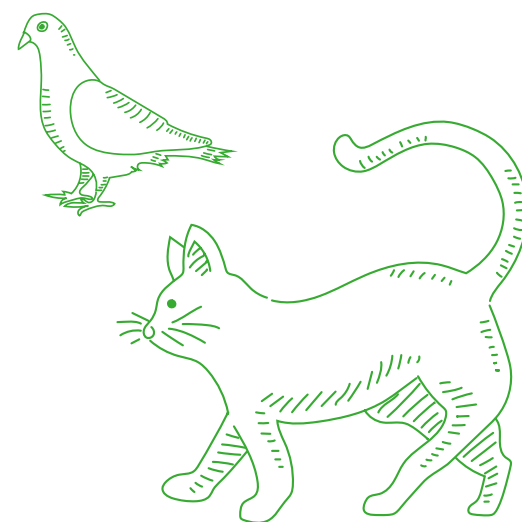
Ein Herz für Tiere und die Nachbarschaft

Wer würde nicht schwach werden, beim herzerreißenden Maunzen einer hungrigen Katze? Hier ein Herz für Tiere zu zeigen, ist aller Ehren wert. Werden Katzen allerdings dauerhaft vor der Haustür gefüttert, kann das Probleme mit sich bringen. Unbeobachtetes Katzenfutter ist auch für Ratten und Mäuse ein Leckerbissen. Ähnlich verhält es sich beim Füttern der Singvögel auf dem Balkon – dort greift gerne auch die Haustaube zu.

Ratten, Mäuse und verwilderte Haus- tauben gelten als Krankheitsüberträger und somit auch laut Landesverordnung als Gesundheitsschädlinge. Es können zusätzliche Kosten für die Genossenschaft entstehen, die letztendlich alle Mieter betreffen. Zudem ist ein Rattenbefall beim Gesundheitsamt meldepflichtig. Ratten fühlen sich nur dort wohl, wo sie verlässliche Futterquellen finden. Daher sollten Essensreste weder im Umfeld des Hauses noch über die Toilette entsorgt werden.

Wer hingegen Katzen füttern möchte ohne einen Schädlingsbefall zu verursachen, sollte dies immer nur temporär tun und das Futter nie unbeobachtet lassen. So gelingt es, Ratten und Mäuse aber auch Wildschweine oder Waschbären fernzuhalten.

Gemeinsam wollen wir auch das Grundproblem angehen, das dafür sorgt, dass Vögel zu wenig Nahrung finden. Mit dem Ansäen von Blühwiesen und der Pflanzung heimischer Gehölze holen wir verlorengegangene Habitate zurück, in denen Vögel und Insekten auf natürlichem Wege ihr Futter finden.



IHRE HILFE ZÄHLT

Gemeinsam für sichere Treppenhäuser



Jeder von uns kann plötzlich in die Situation kommen schnelle Hilfe zu benötigen – sei es durch einen Unfall, einen medizinischen Notfall oder einen Brand. In solchen Augenblicken zählt jede Sekunde. Deshalb ist es besonders wichtig, dass unsere Treppenhäuser und Flure stets frei von Hindernissen bleiben.

Allein in Deutschland werden jedes Jahr rund 45.000 bis 60.000 meldepflichtige Treppenhäuser registriert – meist durch Stolperfallen oder Hindernisse wie Schuhe, Pflanzen oder Möbelstücke. Solche Gegenstände können nicht nur den Weg versperren und im Notfall wertvolle Zeit kosten, sie erhöhen auch das Risiko von Bränden erheblich. Brennbares Material – wie Dekokränze, Kerzen, Zeitungen oder abgestellte Kartons – kann schnell zur Gefahr werden und Fluchtwege blockieren.

Darüber hinaus riskieren Bewohner, die Rettungswege blockieren, bei einem Schadensfall den Verlust ihres Versicherungsschutzes. Freie Flucht- und Rettungswege sind keine Schönheitsfrage – sie sind eine lebenswichtige Sicherheitsvorschrift.

Ebenso wichtig ist es, dass selbstschließende Brandschutztüren nicht verkeilt und Kellertüren stets geschlossen gehalten werden. Nur so bleiben Rauch- und Brandabschnitte im Ernstfall wirksam geschützt.

Ihre Sicherheit liegt uns am Herzen. Wir bitten Sie deshalb herzlich: Sorgen Sie gemeinsam mit uns dafür, dass keine Gegenstände in den gemeinschaftlichen Flächen abgestellt werden. So gewährleisten wir, dass im Ernstfall unkompliziert und schnell geholfen werden kann.

**JEDES JAHR
WERDEN RUND 45.000 BIS
60.000 MELDEPFLICHTIGE
TREPPENUNFÄLLE REGISTRIERT.**

Vielen Dank für Ihre Unterstützung – für sich selbst, für Ihre Nachbarn und für ein sicheres Zuhause.



Aufgespießt

DIE KOLUMNE VON HAUSWART HEIKO HASTIG



Gemeinsam für ein frohes neues Jahr

Ich bin ja immer wieder beeindruckt davon, was Menschen gemeinsam leisten und welche Energie sie zusammen erzeugen können. Der Silvesterabend, wenn die Uhr in Richtung Mitternacht tickt – das ist so ein Moment, der schließlich in einem großen emotionalen Ausbruch endet. Wenn sich Menschen auf Marktplätzen, in Bars und Diskotheken, auf dem Hinterhof oder am Küchentisch ein „Frohes neues Jahr“ wünschen, dann schwingt da so viel mit. Es ist ein Abschluss des Erreichten, eine Neugier und Vorfreude auf das Kommende – einfach ein toller Moment. Weniger begeistert bin ich, wenn ich am Neujahrsmorgen vor die Tür trete und sehe, was Menschen gemeinsam ebenfalls zustande bringen – ein Schlachtfeld der ausgebrannten Böller und Raketen. Ich würde mir dann wünschen, dass wir zusammen noch einmal etwas Energie entwickeln, um den Unrat wieder aufzuräumen. Damit dieser alljährliche Anblick die Lust aufs neue Jahr nicht trüben kann.

Ihr Heiko Hastig

Legionellenprüfung im Warmwasser: Alles im grünen Bereich



Alle drei Jahre steht in unseren Häusern eine gesetzlich vorgeschriebene Überprüfung der Warmwasseranlagen auf Legionellen an, also auf Bakterien, die sich in seltenen Fällen im warmem Wasser vermehren können. Im vierten Quartal 2025 haben die diesjährigen Beprobungen begonnen und werden voraussichtlich bis ins erste Quartal 2026 fortgesetzt.

Die Analysen Service GmbH aus Penzlin führt die Untersuchungen durch. Dabei werden Proben am Speicheraustritt, am Zirkulationsrücklauf und stichprobenartig direkt an Wasserhähnen in einigen Wohnungen entnommen. Unsere Wohnungsverwalter stehen dafür im engen Austausch mit den Mietern und stimmen die Termine individuell ab.

Die bisherigen Ergebnisse aus den vergangenen Prüfzyklen waren stets unauffällig. Auch bei der aktuellen Beprobung gibt es bislang keinerlei Anzeichen für Grenzwertüberschreitungen.

Straßenbauarbeiter	ge-ripp-tes Gewebe	die Stadionwelle: La ...	Alarm-gerät	veraltet: ständig	Hafenstadt in Marokko	Ziehgerüst für Pflanzen	Trauben pressen	span.: Rotwein (Kurz- w.)	Teil des Mittelmeers	Weglänge eines Kolbens	wohlhabend	Pas- sions- spielort in Tirol	Winter- sport- gerät
kalt, unfreundlich					Winter- sportler								
Garten-, Wappenblume			7	Hochgebirge in Europa				Strom der Pyrenäenhalbinsel					
äußerst reiz-, geschmackvoll				leiden- schaftl. Wut, Raserei	religiöse Darstellung Kf. von Assistent		4						
5	Selbstbezeichnung von Eskimos	Bauwerk in Venedig (...brücke)						Windrichtung	niederländ. Name der Rur	Gaststättenangestellter			
hohe Spielkarte	Einlegearbeit							amerik. Pop-Art-Künstler (Andy) †					
			fertig gekocht	Fortsetzungs- folge					Fass	Kurzwort für Helligkeit	Fischeier		
Währung in Sierra Leone	festen Erdoberfläche	Schädelinhalt Fußglied						Radrennfahrer					
Figur in „My Fair Lady“		1											
Wiener Vergnügungspark	Ort der Winterolympiade 1952	Körper eines Lebewesens	niederl. Star- geiger (André)										
Winter- sportler	griechischer Sagen- held	Nagetier in Süd- amerika											
Skilanglauf- spur													
	8												
Gebäude- detail, Erker	Winter- sport- gerät, Snowbike	einstu- dieren, üben	Klein- kind- spiel- zeug	Trag- stuhl	Bestie	still, leise!	Wind- stille flacher Teich						
Gebäude m. Sonnen- energie- nutzung						flüstern veraltet: Held, Krieger							
		menschl. Aus- strahlung (Okkult.)	Eröff- nungs- musik (Ballett)		6			Ruhe- pause	Vater (Kose- name)	Roman v. Jane Austen † 1817			
Haut- aus- schlag	ugs.: sehr schnell Großvater					Schlitt- schuh- show							
Sonder- ver- gütung			Wasser- tier					Gefahr- signal					3
musika- lisches Bühnen- werk						kleines Fein- gebäck			Comic- figur (... und Struppi)				
abge- droschen		9	geschl. Haus- vorbau				sibi- rischer Wald- gürtel						sm1822-40

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



NEUWOBA

Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 2024

AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 2024



Bilanzen der Genossenschaft

2024 war für uns ein ganz besonderes Jahr: Wir feierten unser 70-jähriges Bestehen und konnten stolz auf unsere gemeinsame Geschichte zurückblicken. Auch der Blick auf das Geschäftsjahr 2024 zeigt: Die Neuwoba entwickelt sich beständig weiter mit Verantwortung, Tatkraft und einem klaren Ziel vor Augen.

Unsere Umsatzerlöse stiegen von 49,7 Mio. € auf 52,6 Mio. €. Eine Leerstandsquote von nur 1,49 % und gezielte Investitionen in Neubau und Modernisierung sprechen für sich. Auch unsere sozialen Angebote und das Engagement in den Quartieren zeigen, dass wir für zeitgemäßes Wohnen, lebendige Nachbarschaften und stetigen Fortschritt stehen.

Trotz steigender Preise, hoher Zinsen und Fachkräftemangel ist es uns gelungen, solide und verantwortungsbewusst zu wirtschaften. Unsere Mitglieder konnten sich jederzeit auf eine zuverlässige, faire und gemeinschaftlich orientierte Genossenschaft verlassen.

Besonders freut uns, dass die Neuwoba auch 2024 als attraktiver Arbeitgeber, verlässlicher Vermieter und aktiver Teil unserer Stadtgesellschaft wahrgenommen wurde. Die Vielzahl an Projekten, Kooperationen und Veranstaltungen zeigt: Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Verantwortung sind für uns keine leeren Worte – wir leben diese Werte Tag für Tag.

Näheres zu den Zahlen und Ergebnissen des Geschäftsjahres 2024 können Sie auf den folgenden Seiten nachlesen.

	31.12.2024		31.12.2023
Aktivseite	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		56.265,16	83.771,87
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.991.769,52		216.114.198,24
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.219.738,08		4.189.290,10
3. Grundstücke ohne Bauten	399.572,04		399.572,04
4. Technische Anlagen und Maschinen	61.549,63		67.291,27
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.974,88		367.812,91
6. Anlagen im Bau	2.296.293,13		7.902.321,68
7. Bauvorbereitungskosten	558.105,81		555.599,45
8. Geleistete Anzahlungen	32.578,27	227.879.581,36	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.642,90		183.642,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	767.303,91		1.363.895,59
3. Andere Finanzanlagen	500,00	951.446,81	500,00
Anlagevermögen insgesamt		228.887.293,33	231.227.896,05
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	21.596.925,32		17.153.452,46
2. Andere Vorräte	11.904,77	21.608.830,09	13.467,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	437.705,30		458.434,17
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.756,42		5.082,83
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	198.680,55		204.536,10
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	609.759,05		447.666,36
5. Sonstige Vermögensgegenstände	6.610.185,58	7.858.086,90	6.553.811,59
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		13.518.904,15	16.841.434,04
Umlaufvermögen insgesamt		42.985.821,14	41.677.884,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	62.360,62		80.672,71
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96.262,52	158.623,14	58.546,89
Bilanzsumme		272.031.737,61	273.045.000,22

	31.12.2024		31.12.2023
Passivseite	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	626.804,16		601.080,20
2. der verbleibenden Mitglieder	9.871.570,83		9.909.910,61
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.200,00	10.505.574,99	7.320,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 24.553,34 €			(53.153,34)
II. Kapitalrücklage		1.176.140,36	1.146.640,36
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	66.898.771,10		66.898.771,10
2. Gesetzliche Rücklage	5.460.095,92		5.340.095,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	45.482.992,19	117.841.859,21	44.418.975,65
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.184.016,54		2.061.671,18
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.184.016,54	0,00	2.061.671,18
Eigenkapital insgesamt		129.523.574,56	128.322.793,84
V. Sonderposten für Investitionszulage des Anlagevermögens		1.863.031,78	1.920.261,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für pensionsähnliche Verpflichtungen	359.813,71		341.363,74
2. Steuerrückstellungen	0,00		91.488,56
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.438.067,23		1.509.427,23
4. Sonstige Rückstellungen	883.657,58	2.681.538,52	1.430.598,27
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.129.400,48		100.479.361,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.767.094,45		1.876.937,39
3. Erhaltene Anzahlungen	23.345.088,63		22.500.027,55
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.124.923,25		494.528,02
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.689.942,84		3.440.293,61
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	308.526,35		317.393,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.369.094,90	131.734.070,90	4.613.604,13
davon aus Steuern: 108.749,66 €			(119.576,56)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		621.301,85	601.300,79
E. Passive latente Steuern		5.608.220,00	5.105.620,00
Bilanzsumme		272.031.737,61	273.045.000,22

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	50.890.202,00		48.273.916,75
b) aus Verkauf von Grundstücken	550.000,00		410.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	626.415,10		640.522,68
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	484.927,06	52.551.544,16	403.428,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.443.472,86	1.380.350,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.585.761,01	2.839.226,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	39.947.536,36		34.627.357,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	114.092,22		74.897,60
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	89.100,10		89.296,25
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.234.663,76	41.385.392,44	938.201,11
Rohergebnis		18.195.385,59	18.217.691,97
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.836.797,05		3.670.358,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung: 50.093,06 €	991.267,35	4.828.064,40	752.455,61
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.607.262,96	6.383.464,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.910.089,46	2.706.428,77
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		411.276,12	337.564,30
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		53.301,47	43.372,37
davon aus verbundenen Unternehmen: 53.278,97 €			(43.357,37)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		290.611,77	170.504,40
davon aus d. Abzinsung v. langfristigen Rückstellungen: 12.368,14 €			(2.111,34)
davon aus verbundenen Unternehmen: 7.370,55 €			(4.486,81)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.720.821,56	1.839.854,87
davon aus d. Aufzinsung v. langfristigen Rückstellungen: 3.743,55 €			(1.976,94)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		541.682,66	197.200,00
davon aus passiven latenten Steuern: 502.600,00 €			(197.200,00)
13. Ergebnis nach Steuern		2.342.653,91	3.219.371,33
14. Sonstige Steuern		1.158.637,37	1.157.700,15
15. Jahresüberschuss		1.184.016,54	2.061.671,18
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.184.016,54	2.061.671,18
17. Bilanzgewinn		0,00	0,00

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, unter dem Datum vom 12.05.2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft eG, Neubrandenburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der NEUWOBA Neu-brandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neu-brandenburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenos-senschaft eG, Neubrandenburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genos-senschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschrif-ten und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäfts-jahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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) fest-gestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwor-tung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weiter-gehend 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsich-

tigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 12.05.2025

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

Prüfungsdienst
Viemann Klein
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer“

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 4553-0
neuwoaba@neuwoaba.de
www.neuwoaba.de

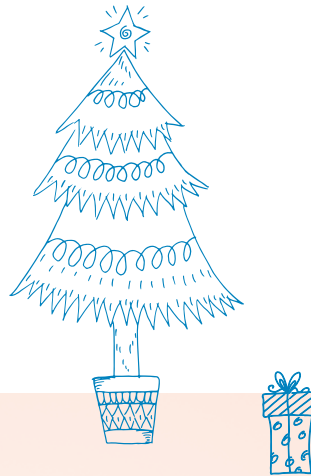




AUSGABE 04 | 2025

konkret

Das Neuwoba-Magazin



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