



NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2021



Auch eine schwere Tür hat nur
einen kleinen Schlüssel nötig.

Charles Dickens

Liebe Mitglieder der Neuwoba,
sehr geehrte Damen und Herren!

Wenn wir in diesem Geschäftsbericht auf das Jahr 2021 zurückschauen, dann ist das erneut der Blick auf ein Jahr im Zeichen der Corona-Pandemie. Wieder mussten über längere Zeit Kontakte eingeschränkt werden, Türen geschlossen bleiben.

Türen wurden damit ein wenig zum Symbol dieser zwangsweise abgeschotteten Zeit, auch als sie sich dann endlich wieder öffnen durften.

Schon in Urzeiten versahen Menschen ihre Wohnbehausungen mit türartigen Konstruktionen, um bei Bedarf vor wilden Tieren, rauem Wetter aber auch vor dem Besuch weniger freundlich gesonnener Mitmenschen geschützt zu sein. Später wurden Türen dann, als Eingangsbereich gestaltet, immer mehr auch zu einer Visitenkarte für ein ganzes Haus. Das ist bis heute so. Alte Türen können von der Liebe zur Handwerkskunst vergangener Epochen zeugen. Moderne Türen spiegeln nicht nur visuellen Geschmack unserer Zeit wider, sondern bieten idealerweise barrierearmen, technisch assistierten Zugang.

Unser Titelmotiv, die Neubrandenburger Konzertkirche, verdeutlicht mit ihrer massiv-modernen Tür

auch die gelungene Transformation und reizvolle Symbiose von historischer Bausubstanz und heutiger Nutzung. Sozusagen ein Brückenschlag. Unsere, inzwischen fast siebzigjährige, Genossenschaft schlägt auch so manch städtebauliche Brücke mit sowohl funktionaler als auch gestalterisch durchdachter Modernisierung im Bestand oder durch Neubau, der mitten im his-

torischen Stadtkern attraktiv Bebauungslücken schließen wird.

Türen erzählen Geschichte(n). Türen stehen für Sicherheit und Schutz aber auch für Verbindung. Türen laden ein, Neues zu entdecken. Wir möchten Ihnen mit diesem Geschäftsbericht die Türen zu unserer Neuwoba öffnen und transparente Einblicke bieten in das Genossenschaftsjahr 2021.

Ihr Vorstand



René Gansewig



Heike Kobarg



INHALT

I. Bericht des Vorstandes

01	Wirtschaftliches Umfeld	10
02	Die Neuwoba-Unternehmensgruppe	14
03	Wohnungsverwaltung	22
04	Vertrieb	28
05	Bau- und Investitionsschwerpunkte	36
06	Nachhaltigkeit – Strategie und Ziele	44
07	Personalentwicklung	50
08	Soziales Management	54

II. Die Genossenschaft

01	Neuwoba auf einen Blick	62
02	Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung	64
03	Organe der Genossenschaft – Aufsichtsrat der Neuwoba	69

IV. Jahresabschluss

01	Bilanz	88
02	Gewinn- und Verlustrechnung	90
03	Anhang	91

III. Lagebericht

01	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	72
02	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	76
	02.1 Vermögenslage	76
	02.2 Finanzlage	78
	02.3 Ertragslage	79
03	Risiko und Chancenbericht	81
	03.1 Risiken der künftigen Entwicklung	81
	03.2 Chancen der künftigen Entwicklung	84
04	Prognosebericht	85

V. Weitere Informationen

01	Bericht des Aufsichtsrates	106
02	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	110

Türen einer Kirche durchschreitet man sowohl zu freudigen, wie auch zu traurigen Anlässen. Im Raum hinter ihr erbitten die Menschen Hoffnung, Trost und Segen. Die Tür der Johanniskirche hat schon viele Gläubige näher zu Gott geführt.

Die Vorgängerkirche, einst aus Feldstein erbaut, entstand schon mit der Gründung des Franziskanerklosters um 1260. Anfang des 14. Jahrhunderts wurde die heutige Backsteinkirche St. Johannis errichtet und im Laufe der Jahrhunderte mehrmals umgebaut. Nach der Zerstörung der Marienkirche wurde sie zur Hauptkirche der evangelisch-lutherischen Gemeinde.

TÜR DER JOHANNISKIRCHE





- 01 Wirtschaftliches Umfeld
- 02 Die Neuwoba-Unternehmensgruppe
- 03 Wohnungsverwaltung
- 04 Vertrieb
- 05 Bau- und Investitionsschwerpunkte
- 06 Nachhaltigkeit – Strategie und Ziele
- 07 Personalentwicklung
- 08 Soziales Management

BERICHT DES VORSTANDES



01

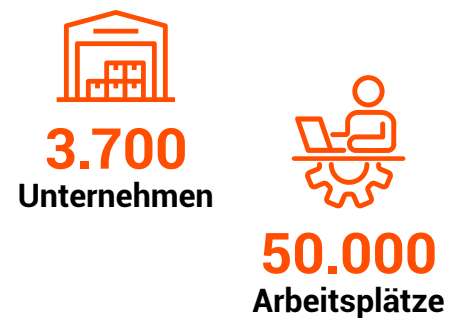
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Durch die Tür des Turms bei Behmhöhe, die Wendeltreppe hinauf auf die Aussichtsplattform, ergibt sich ein spektakulärer Blick auf die Stadt Neubrandenburg und ihr Umfeld – der Wirkungsbereich unserer Genossenschaft.

Über 63.000 Einwohner nennen die Stadt ihre Heimat, fast jeder vierte davon wohnt in einer Wohnung der Neuwoba. Als Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft, als wichtiger Arbeitgeber, Steuerzahler und Raumgestalter tragen wir für diese unsere Stadt und ihre Entwicklung eine große Verantwortung. Unsere Projekte, ob Neubau, Ausbau, Modernisierung oder Neugestaltung, bestimmen die Attraktivität der Vier-Tore-Stadt entscheidend mit. Unsere eigene Wirtschaftsleistung sowie unsere Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen tragen zum wirtschaftlichen Erfolg Neubrandenburgs bei.

» Neubrandenburg ist der wirtschaftliche Motor der Region «

Neubrandenburg ist mit ca. 50.000 Arbeitsplätzen und rund 3.700 Unternehmen der wirtschaftliche Motor der Region und hat als Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine hohe Anziehungskraft auf die Menschen im Umland – als Mittelzentrum im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns sogar über den Landkreis hinaus. Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung zuletzt leicht negativ ausfiel, hat Neubrandenburg die Theorie von den sterbenden Gemeinden im Osten längst widerlegt. Dennoch zeigen sich die Bevölkerungszahlen sehr dynamisch. Bei leicht höheren Fortzügen verzeichnet die Stadt jährlich rund 3.000 Zuzüge.



Unsere Herausforderung besteht darin, den Wohnungssuchenden, sprich unseren aktuellen oder zukünftigen Mitgliedern, in allen Lebenslagen attraktiven Wohnraum anbieten zu können. Dies ist gleichzeitig das zentrale Versprechen der Genossenschaft. Dabei müssen wir auch auf steigende Ansprüche reagieren, die sich besonders bei den Themen Wohnungsgröße, Ausstattung, Sicherheit und Zugänglichkeit bemerkbar machen. Auch die Wohnlage, die Qualität und Attraktivität des Woh-

numfeldes, spielt eine große Rolle. Mit der Anpassung von Wohnungsgrundrissen, mit der kontinuierlichen Nachrüstung von Aufzugsanlagen zur Schaffung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut, mit dem Bau von neuem, modernem Wohnraum und der Modernisierung des Bestandes wollen wir dieser Entwicklung Rechnung tragen. Ein besonderes Augenmerk legen wir dabei auf die Modernisierung unserer Hochhäuser. Unser millionenschweres Sanierungsprogramm hat in den vergangenen Jahren bereits vielen dieser Häuser neue Attraktivität verliehen. In Neubrandenburg fast schon ein Markenzeichen: die zeitgemäße, stadtbildprägende Neugestaltung der Fassaden. Darüber hinaus tragen neue Spielplätze, Fahrradeinhausungen, verschließbare Müllplätze und neugestaltete Außenanlagen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

In der Neubauplanung setzen wir besonders auf Nachhaltigkeit, einerseits in punkto Energieeffizienz, andererseits auch in nachhaltiger Modernität. Um die neugeschaffenen Wohnungen auch in den kommenden Jahren auf der Höhe der Zeit zu halten, investieren wir schon heute in digitale Technik, etwa in digitale Assistenzsysteme, Haus- tafeln oder Schließsysteme. Nicht weniger wichtig für den Mieter von heute und den Mieter von morgen ist zudem die zukunftsfähige Breitbandversorgung.



Wirtschaftliches Umfeld

Bericht des Vorstandes

Für unsere hohen Maßstäbe an die Wohnqualität sind allerdings große Investitionen nötig – und die Kosten steigen. Zwar verzeichnete die Bundesrepublik Deutschland nach dem ersten Coronajahr in 2021 wieder ein steigendes Bruttoinlandsprodukt, was zunächst auf einen Aufschwung hoffen

ließ, doch die weltpolitischen Entwicklungen warfen bereits 2021 ihre Schatten voraus und kündigten bisher ungeahnte Preissteigerungen an. Unterbrochene Lieferketten im Zuge der Pandemie, Verknappung von Energieträgern und anderen Produkten im Zuge des Ukrainekriegs sowie die steigende Inflation lassen wirtschaftlich härter werdende Zeiten erahnen, die auch die Neuwoba zu spüren bekommt. Preisanstiege beim Material, Lieferengpässe, wechselnde Fördermittelvoraussetzungen und neue gesetzliche Bestimmungen haben unsere Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen schon 2021 erheblich erschwert.

Um dieser Fülle an neuen Herausforderungen erfolgreich begegnen zu können, setzt die Neuwoba mehr denn je auf Zusammenhalt, Austausch und Partnerschaft. Nicht nur innerhalb der Genossenschaft, sondern auch mit unseren lokalen Partnern, etwa im Dienstleistungssektor oder in der Bauwirtschaft. Als Mitglied des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) sind wir zudem innerhalb unserer Branche stark vernetzt. Seit Jahren pflegen wir auch mit der Hochschule Neubrandenburg eine enge Partnerschaft zu beiderseitigem Nutzen. Wir profitieren von Weiterbildungsangeboten, fördern Stipendiaten und engagieren uns in gemeinsamen Projekten der Stadtteilarbeit.

» Ein besonderes Augenmerk legen wir auf die Modernisierung unserer Hochhäuser.





02

DIE NEUWOBA UNTERNEHMENS- GRUPPE

Mehr als 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgten auch 2021 unter dem gemeinsamen Dach unseres Verbundes für ein positives Gesamtergebnis. Dabei ist und bleibt der Genossenschaftsgedanke Antrieb und Richtschnur allen Handelns. Der Mensch steht im Mittelpunkt, nicht der maximale Gewinn.

Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, die GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, die IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH sowie die SODIEN Soziale Dienste GmbH – das sind die vier starken, spezialisierten Akteure unserer Unternehmensgruppe, die zusammen, eng miteinander verbunden, eine noch stärkere Einheit bilden.



» Das Treffen der Baufirmen fördert als alljährliche Veranstaltung den gegenseitigen Austausch zwischen der Genossenschaft und ihren Partnern in der Region. «



mehr als
230
Mitarbeiter

Implabau

Bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum anzubieten, das bedeutet regelmäßige Bautätigkeit. Ob Modernisierung im Bestand oder die Erweiterung des Bestands durch Neubau – mehrere Millionen EUR sind in jedem Jahr zu investieren. **Eine große, verantwortungsvolle Aufgabe, welche die Neuwoba schon seit vielen Jahren in guten, in eigenen Händen weiß.** Die Planung, Betreuung und Realisierung von Bauprojekten ist von Hause aus anspruchsvoll. Sich schon länger verschärfende Probleme für die Baubranche bergen zunehmende Planungsrisiken. Hier ist es einmal mehr von großem Vorteil, dass die Implabau mit ihrer Fachkompetenz und ihren Kapazitäten voll und ganz zur Verfügung steht.

So war auch 2021 eine sichere Umsetzung für die Neuwoba-Bauprojekte gewährleistet. Von Förder-

mittelanträgen über Genehmigungen und Vorbereitungen, fachgerechter Planung bis hin zu Ausschreibung und Betreuung der Bauausführung. Die Implabau hält die wichtigen Fäden in einer Hand, kennt zudem unseren Bestand genau und kann so fundiert arbeiten. Das gilt im Übrigen nicht nur für jedes einzelne Bauprojekt. Durch den engen Austausch in der Unternehmensgruppe bleibt immer auch eine ganzheitliche Bestandsentwicklung im Blick.

Gimpex

Ob Ansprechpartner über die WEAh hotline, Handwerker im Reparatursatz, Hauswart oder Grünlandpfleger im Quartier – die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gimpex sorgen tagtäglich für Wohlbefinden und Sicherheit unserer Mitglieder.

Ein Zuhause ist nicht einfach eine Wohnung. Ein Zuhause ist die Basis für das Leben, bietet den Raum für die Familie. So ist es uns als Genossenschaft besonders wichtig, dass dieses Zuhause technisch einwandfrei, das heißt am besten unbemerkt, funktioniert und dass dieses Zuhause ein ordentliches, gepflegtes Umfeld mit einschließt. Die Gimpex ist genau darauf spezialisiert, wenn mal ein Kellerlicht nicht funktioniert, eine Tür klemmt oder eisige Witterung den Winterdienst erfordert. Zudem sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bekannte Gesichter in den Wohngebieten, die das Vertrauen unserer Mitglieder genießen, die nicht selten durch unkomplizierten Kontakt eine schnelle Lösung für manches Problem auf den Weg bringen und die dadurch auch wertvolle Rückmeldungen erfahren, die in die Arbeitsabläufe der Neuwoba mit einfließen können.

Auch das Ausbildungszentrum unserer Unternehmensgruppe ist bei der Gimpex angesiedelt. So sorgen wir erfolgreich für wichtigen Fachkräftenachwuchs. Wir bieten jungen Leuten eine beruflich attraktive Perspektive, leisten dabei umfangreiche Unterstützung und sichern zugleich nicht

weniger als die Zukunft der Genossenschaft. Die gut nachgefragte Ausbildung zum Immobilienkaufmann (m/w/d), Kaufmann für Büromanagement (m/w/d) und Fachinformatiker für Systemintegration (m/w/d) ist anspruchsvoll und vielseitig. Alle Fachbereiche der Unternehmensgruppe werden durchlaufen. **Nicht ohne Grund wurde die Gimpex 2021 schon zum sechsten Mal in Folge durch die IHK als „Topausbildungsbetrieb“ ausgezeichnet.**

Sodien

Die demografische Entwicklung zeichnet schon seit Jahren einen Trend ab. Wir werden älter. Das ist erfreulich, bringt aber natürlich auch Probleme mit sich, denn nicht jedem ist es vergönnt, fit und gesund bis ins hohe Alter zu leben. **Die Gesellschaft muss sich verstärkt den Bedürfnissen einer größer werdenden Gruppe älterer Menschen stellen. Das trifft selbstverständlich auch auf unsere Genossenschaft zu. Da soziale Aspekte im Wesen der Genossenschaft liegen, ist unser Blick frühzeitig für sich entwickelnde Bedürfnisse geschärft.** Seit über 20 Jahren bieten wir zum Beispiel in der Seelenbinderstraße 14 „Wohnen mit Service“ an, um ältere Menschen in ihrem selbstbestimmten Leben bedarfsgerecht zu unterstützen. Die Gründung der Sodien 2015 war eine folgerichtige Weiterentwicklung für die Genossenschaft. Heute bieten unsere drei ambulant betreuten Wohngemeinschaften älteren Menschen ein Zuhause, das Individualität aber auch Sicherheit bietet. Die häuslichen, bedarfsgerechten Pflege- und Betreuungsangebote für unsere Mitglieder erweiterte die Sodien 2021 mit einer Tagespflegereinrichtung im neugebauten Wohnhaus in der Seelenbinderstraße. Zu bestimmten Tageszeiten können so Pflegebedürftige an Wochen- und Feiertagen professionell betreut werden, Mahlzeiten einnehmen, Beschäftigungsangebote wahrnehmen. Die teilstationäre Pflege im

» Zum sechsten Mal in Folge durch die IHK als „Topausbildungsbetrieb“ ausgezeichnet.





» Unsere Gäste genießen die Tagespflege in hellen modernen Räumen. «

» Unser neues Wohnhaus mit Tagespflege in der Seelenbinderstraße «



» Im Kranichhaus befindet sich eine ambulant betreute Wohngemeinschaft. «



Rahmen der Tages- und Nachtpflege sorgt ein Stück für Entlastung häufig mehrfach belasteter Angehöriger. Entlastung und Hilfestellung bietet die Sodien zudem durch eine zielgerichtete, individuelle Beratung von Pflegebedürftigen und Angehörigen in allen Lebenslagen.

Es gibt aber noch einen weiteren, hilfsbedürftigen Personenkreis, dessen Betreuung die Neuwoba der Sodien anvertraut. Ausländische Mitglieder und Mieter werden beraten und begleitet. **Wir haben Dolmetschertätigkeit sowie die Weitergabe interkultureller Kompetenzen innerhalb unserer Unternehmensgruppe realisiert.**

Die jeweilige Entwicklung und Auswirkung der Corona-Pandemie haben die Arbeit der Sodien im Wesentlichen erschwert aber nicht eingeschränkt.

Zur Sorge um das Wohlbefinden von Pflegebedürftigen und Pflegepersonal brachte die Pandemie zusätzlich eine Intensivierung der Arbeitsdichte mit sich. Regelmäßige Aufklärungsarbeit sowie die Umsetzung von Schutzmaßnahmen bei gleichzeitiger Absicherung einer bedarfsgerechten Versorgung blieben auch im zweiten Pandemiejahr erforderlich. Kontaktverbote, Besuchsbeschränkungen und der Wegfall vieler Freizeitgestaltungsmöglichkeiten verschlechterten Stimmung, Lebensfreude und Fähigkeiten vieler pflegebedürftiger Menschen. Dadurch bestand auch für unsere Mitarbeitenden eine spürbare Mehrbelastung körperlicher und psychischer Natur. Die mit dem Coronavirus einhergehenden Unsicherheiten bei den Pflegebedürftigen und die zusätzlichen Stressfaktoren für die Mitarbeitenden verlangen Strategien sozialen Miteinanders, be-

sonderer Kommunikation nach innen und außen und ein lösungsorientiertes Klima. Dies erfordert ein hohes Engagement der Führung. Daher haben wir gemeinsam, Geschäftsführung und Pflegedienstleitung in Abstimmung mit den Mitarbeitenden, eine Vereinbarung zur Stärkung der Resilienz im Rahmen der COVID-19-Pandemie erarbeitet.

Mit dem Pflegeberufegesetz (PflBG) hat der Gesetzgeber die Ausbildung der Pflegeberufe neu strukturiert. So bildet das neue Gesetz die Grundlage für alle Rahmenbedingungen der generalistischen Pflegeausbildung. Eine verstärk-

te Ausbildung und Weiterqualifizierung eigener Nachwuchskräfte ist, neben der Anwerbung ausländischer Fachkräfte, die beste Möglichkeit, dem Fachkräftemangel zu begegnen. Es gilt daher nun, die mit den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen verbundenen Chancen zu nutzen, um auch künftig die Versorgung pflegebedürftiger Menschen zu gewährleisten und den Fortbestand der eigenen Pflegeeinrichtung zu sichern.

Im September 2021 startete die erste Auszubildende die generalistische Pflegeausbildung zur Pflegefachfrau.

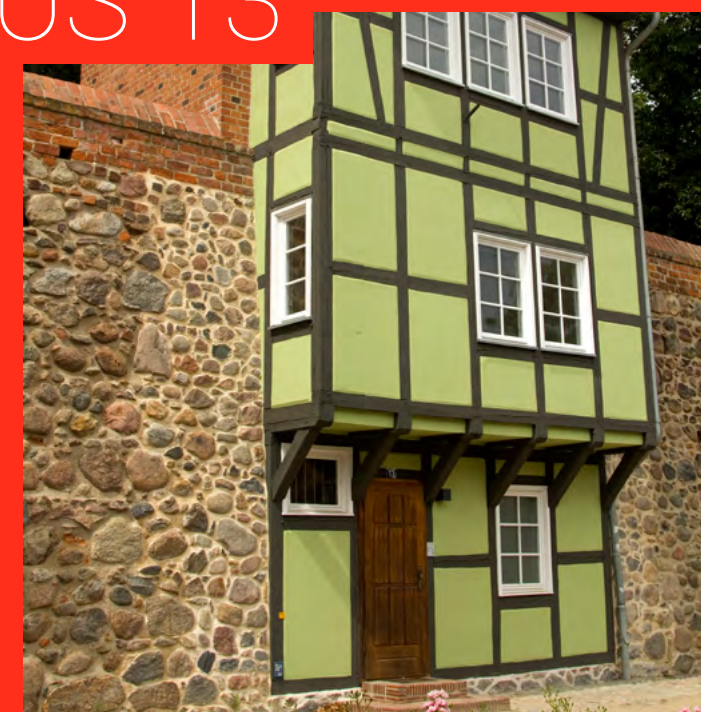


» Die erste Auszubildende startete eine generalistische Pflegeausbildung zur Pflegefachfrau.

Dieser Fakt hinter Türchen Nr. 13 dürfte sogar den einen oder anderen Neu-brandenburger überraschen: Die vielen Wiekhäuser entlang der Stadtmauer sind keine restaurierten Originale, sondern nur historisch an ihre Vorgänger angelehnt. Erst Anfang der 1970er Jahre wurden sie wiedererrichtet. Auch die grüne Farbe des erst kürzlich sanierten Wiekhauses 13 hat sein Vorbild nicht im frühen Mittelalter, sondern geht auf die Rekonstruktion aus den 70ern zurück.



TÜR AM WIEKHAUS 13



03

WOHNUNGS- VERWALTUNG

Nicht erst die Corona-Pandemie fokussierte den Blick der Neuwoba auf den Einsatz moderner, digitaler Technik in unseren Wohnquartieren. Das Hochhaus in der Kirschenallee ist ein eindrucksvolles Beispiel, wie Wohninfrastruktur in Neubrandenburg zeitgemäß und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden kann.

Kein Qualitätsverlust durch Corona

Auch im Jahr 2021 mussten die Kundenkontakte unter Corona-Bedingungen weiterhin kontaktvermeidend von unseren engagierten Wohnungsverwaltern gestaltet werden.

Die Kommunikationswege wurden entsprechend geändert, Einschränkungen unserer vertraglichen Pflichten gegenüber unseren Mitgliedern rund ums Wohnen ergaben sich dadurch jedoch nicht.

Insbesondere bewährt hat sich erneut unsere WEHotline zur eigenständigen Meldung von Reparaturaufträgen durch die Mieter, wobei unmittelbar Termine für diese Reparaturen vergeben werden.

Befragungen bescheinigten bei einer Stichprobengröße von ca. 15 % eine hohe Zufriedenheit mit den ausgeführten Leistungen von 98 %. Der Aufgabenkatalog der Wohnungsverwalter berührt neben kaufmännischen Themen in der Vermietung ebenso Zuständigkeiten im technischen Bereich, die sowohl Kontrollen als auch Belange im Zusammenhang mit Instandsetzungen, Reparaturen, Regulierung von Versicherungsschäden oder Modernisierungen beinhalten.

Für Investitionen in unsere Wohnungsbestände mussten unter Corona-Bedingungen, insbesondere bei Leistungen in den Wohnungen, Umzüge der Mieter in Ausweich- und Gästewohnungen er-



» Verbesserte
Parkplatzsituation
für unsere
Mitglieder «

» Gästewohnungen als
Ausweichquartier «

folgen. Die NeuwoBa hält dafür eigens vorgerichtete Bauzeitwohnungen vor. Die von der Gimpex bewirtschafteten Gästewohnungen wurden für diese Zwecke ebenfalls genutzt. Ein von den Wohnungsverwaltern an den konkreten Bauzeiten ausgerichteter Belegungsplan für diese Wohnungen diente dazu, möglichst vielen betroffenen Mietern ein Ausweichquartier anzubieten. In enger Abstimmung mit unserem Planungsbüro Implabau, den Baufirmen sowie den Mitgliedern konnten die Investitionen unter den erschwerten Bedingungen durchgeführt werden.

Zur Termineinhaltung und -kontrolle für die Ankündigung vor Beginn und die Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen nutzen wir nach Einführung Ende 2020 seit dem Jahr 2021 vollständig unsere wohnungswirtschaftliche Software. Diese im Prozess verankerte Verfahrensweise hat sich sehr bewährt.

Servicelevel und digitalisiertes Qualitätshandbuch

Im besonderen Maße sind die Eingangsbereiche die Visitenkarte des Wohnhauses. Daher betrachten wir Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit als genossenschaftliche Grundtugenden. Im Rahmen des jährlichen Investitionsplanes steht ein Budget zur Verfügung, mit dem die festgelegten Qualitätsstandards umgesetzt werden. Dementsprechend haben wir den Servicelevel mittlerweile als festen Bestandteil unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit etabliert, setzen diesen seit 2016 konsequent um und erweitern zudem kontinuierlich. So lag der Fokus im Jahr 2021 insbesondere auf der Ausweisung der genossenschaftlichen Stellflächen, um mit einer bedarfsorientierten Beschilderung die Parkplatzsituation in den Quartieren für die Mitglieder zu verbessern.

Um die angestrebten Qualitätsstandards auf Dauer zu etablieren, haben wir ein verbindliches internes Qualitätshandbuch erarbeitet und dieses mit dem Jahreswechsel 2021/2022 als digitalen Geschäftsprozess abgebildet.

Gleichzeitig wird auch der zunehmenden Sensibilität der Gesellschaft und der Genossenschaftsmitglieder für ökologische Themen Rechnung getragen. Die Grünlandpflege wird zum größten Teil von unserer Tochterfirma Gimpex durchgeführt. Die Bepflanzung der Außenanlagen ist stets einer fortwährenden Dynamik in Abhängigkeit von Witterung und Jahreszeiten unterworfen und entwickelt sich über Jahre, sodass sich im Idealfall natürliche Habitate entwickeln können, deren Erscheinungsbild mit der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden nicht abgeschlossen ist. Diese fortwährende Entwicklung soll begleitet und nicht sich selbst überlassen werden, sodass diese Bereiche einer kontinuierlichen Pflege bedürfen.

In den letzten Jahren haben wir zudem Wild- und Blumenwiesen angelegt, um Erfahrungswerte in der Entwicklung und im Umgang sammeln zu können. Damit wollen wir gleichermaßen unserer ökologischen Verantwortung gerecht werden und auf die klimatische Veränderung mit zunehmenden Trockenperioden reagieren, sodass diese Flächen länger Feuchtigkeit halten und insbesondere bei Starkregenereignissen mehr Niederschlag aufnehmen können.

Folgerichtig werden wir nun diese Flächen signifikant ausdehnen und insbesondere unsere Rasenflächen verstärkt extensiv bewirtschaften.

» Ökologische
Verantwortung
übernehmen und
Erfahrungswerte
sammeln



Elektronisches Schließsystem

Das mit dem Jahr 2018 gestartete Projekt zur Installation der elektronischen Zugangssysteme in den Gemeinschaftsbereichen ist mittlerweile der Pilotphase entwachsen, sodass wir kontinuierlich weitere Objekte mit dieser Technologie ausstatten. Mit Hilfe von elektronischen Clips wird so der Zugang zur jeweiligen Hauseingangstür, den Hoftüren sowie den jeweils benutzten Müllplätzen, Abstellräumen und Gemeinschaftskellerbereichen gesichert. Mittlerweile steht dieses Zugangssystem den Mitgliedern von 8 Wohngebäuden mit insgesamt 450 Wohneinheiten zur Verfügung.

Digitale Haustafel

Infolge der gewonnenen Erfahrungswerte mit diesem digitalisierten Kommunikationsweg und der positiven Rückmeldung im Rahmen einer durchgeführten Umfrage unter unseren anwendenden Mitgliedern, werden wir auch dieses Projekt vom Pilotcharakter in die Phase der kontinuierlichen Entwicklung überführen. Dementsprechend werden weitere Hochhäuser oder Neubauten mit digitalen Haustafeln ausgestattet, wodurch eine schnellere und bessere Informationsversorgung unserer Mitglieder erreicht wird. Durch die Digitalisierung dieses Geschäftsprozesses können Inhalte zentral und objektspezifisch eingestellt werden.

Digitale Wohnungsübergabe und -abnahme

Im Rahmen unserer Digitalisierungsagenda ist die digitale Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe zur weiteren Erhöhung des Digitalisierungsgrades implementiert worden.

Zielstellung war es, den kompletten Prozess 100 % digital abzubilden und somit Medienbrüche zu vermeiden. Innerhalb einer Projektgruppe sind intensive Abstimmungen erforderlich gewesen, um individuelle Themen abzubilden und eine reibungslose technische Abwicklung zu gewährleisten. Die Einführung ist durch Softwarespezialisten für Immobilienwirtschaft begleitet worden. **Eine vollständige Einführung erfolgte im 4. Quartal 2021. Die Teilprozesse Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Wohnungsübergabe und Wohnungsabnahme erfolgen seit der Einführung vollständig digital.**

Unsere Mitglieder erhalten nach Abschluss der Wohnungsabnahme/Wohnungsübergabe ein digitales Protokoll sofort per Mail. Auf Wunsch unserer Mitglieder kann das jeweilige Protokoll im Anschluss auch postalisch versandt werden. Gleichzeitig werden Messdienstleister, Stromanbieter und interne Bereiche per Mail kontaktiert.

Ein weiterer Mehrwert ist die mobile Ausstattungspflege abnahmerelevanter Daten, welche vor Ort durch die Wohnungsverwalter auf dem Tablet vorgenommen wird, um unseren technischen Bestand bei Bedarf zu aktualisieren.

Legionellenbeprobung

Nicht nur die Ordnung und Sauberkeit in den Objekten, sondern auch die Gesundheit unserer Mitglieder sind für die Genossenschaft maßgebend. So wurden die alle drei Jahre stattfindenden und gesetzlich vorgeschriebenen Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen für das Geschäftsjahr 2022 vorbereitet. Alle unsere bestehenden Prozesse dahingehend wurden überprüft und gesetzlichen Vorgaben angepasst. Die Umsetzung der Beprobung und Analyse unserer Trinkwasserer-



» Gemeinsam halten wir das Servicelevel hoch und bauen unsere Angebotspalette weiter aus. «



2.590
Wohn- und
Gewerbeeinheiten

wärmungsanlagen übernimmt ein, mittels Ausschreibung vertraglich gebundenes, Fachunternehmen. **Im Zuge der Trinkwasseruntersuchung werden ca. 240 Trinkwassererwärmungsanlagen im Eigenbestand sowie ca. 180 im fremdverwalteten Bestand überprüft.** Hierzu erfolgt pro Anlage eine Entnahme von drei Proben. Die Durchführung ist vom 2. Quartal bis ins 4. Quartal 2022 vorgesehen.

Fremdverwaltung

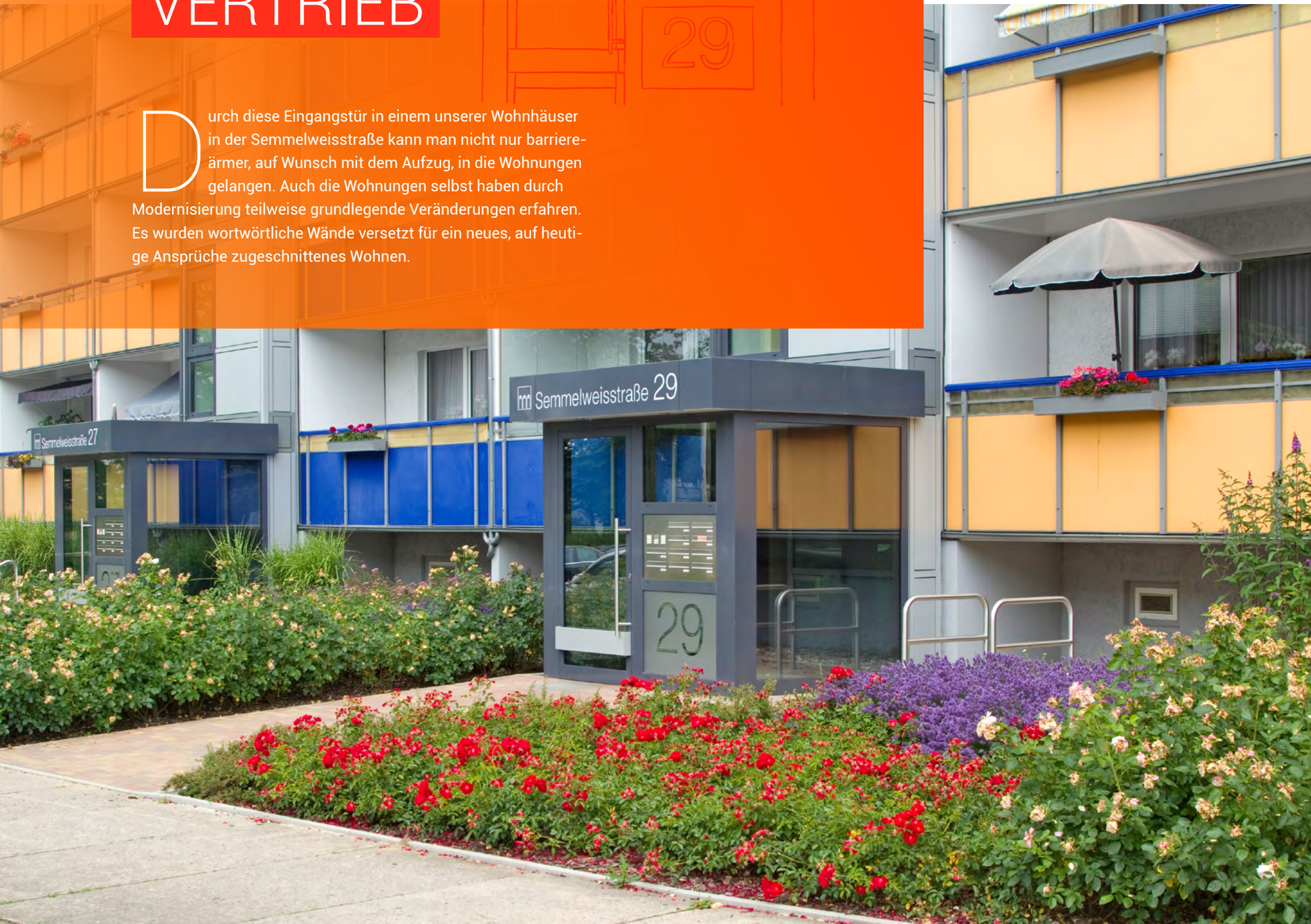
Es ist für uns ein besonderes Zeichen des Vertrauens, wenn Eigentümer uns beauftragen, ihre

Immobilien für sie zu verwalten. Seit knapp 30 Jahren kümmern wir uns in verschiedenen Varianten um das Eigentum Dritter und sind darüber hinaus in der Geschäftsbesorgung für Wohnungsunternehmen tätig. Unsere im Jahr 2020 getroffene Entscheidung, unser Verwaltungsportfolio zu optimieren, wurde auch im Jahr 2021 fortgeführt. Zum 31.12.2021 haben wir uns daher von weiteren, außerhalb von Neubrandenburg gelegenen Verwaltungen getrennt. Zurzeit besteht unser Verwaltungsbestand aus 2.590 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Davon befinden sich 1.642 Wohnungen und 37 Gewerbeeinheiten in 83 Eigentümergemeinschaften.

04

VERTRIEB

Durch diese Eingangstür in einem unserer Wohnhäuser in der Semmelweisstraße kann man nicht nur barriereärmer, auf Wunsch mit dem Aufzug, in die Wohnungen gelangen. Auch die Wohnungen selbst haben durch Modernisierung teilweise grundlegende Veränderungen erfahren. Es wurden wortwörtliche Wände versetzt für ein neues, auf heutige Ansprüche zugeschnittenes Wohnen.



Marktsituation

Die Neuwoba ist und bleibt einer der größten und wichtigsten Akteure auf dem Neubrandenburger Wohnungsmarkt. Im Geschäftsjahr 2021 konnte unsere Genossenschaft ihren Anteil am Markt behaupten und hält derzeit ca. 23 % des Wohnungsbestandes. Die Anzahl der Wohnungen und die Größe der Wohnfläche konnte auf einem Niveau vergleichbar zum Vorjahr gehalten werden und liegt derzeit bei 8.991 Wohnungen und bei einer Wohnfläche von insgesamt 531.348 qm. Der prozentuale Anteil der Neuwoba-Wohnungen am Gesamtbestand in Neubrandenburg resultiert aus einem insgesamt gewachsenen Wohnungsbestand, auch z. B. in Eigenheimen. Neben Wohnraum gehören zurzeit 90 Gewerbeeinheiten zum Bestand der Neuwoba, darüber hinaus 1.164 Stellplätze und 68 Garagen.



8.991
Wohnungen



90
Gewerbeeinheiten



1.164
Stellplätze

Attraktiver Wohnraum in der Vier-Tore-Stadt ist immer noch sehr begehrt, und die Nachfrage nach diesen Wohnungen kann nicht gedeckt werden. Wir haben etliche Wohnungen zentrumsnah und auch direkt in der Innenstadt errichtet, allerdings ist der verfügbare Bauplatz begrenzt und beinahe ausgeschöpft. Auch die Wohnungsstrukturen verändern sich in dem Maße, wie sich die Struktur der Bevölkerung verändert.

Mehr Single-Haushalte, weniger große Familien – das schlägt sich auf die Wohnungsgrößen nieder, während das zunehmende Altern der Bevölkerung barrierefreie Wohnungen und Hauseingänge erfordert. Auf diese Nachfrage sind wir eingegangen und haben den Bau von zehn neuen

barrierefreien Wohnungen mit einer Tagespflege im Erdgeschoss in der Seelenbinderstraße 14 a, b zum 30.06.2021 abgeschlossen. Diese Wohnungen wurden über das Fördermittelprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Wohnungsbau Sozial“ errichtet und waren bereits zur Fertigstellung komplett vermietet. Eine gute Infrastruktur ist ein weiterer wichtiger Faktor, der den Wert von Wohnraum beeinflusst. In der Innenstadt realisieren wir in der Neutorstraße das Neubauvorhaben „Quartier 18“ mit qualitativ hochwertigen Wohnungen.

» Der Bau von zehn barrierefreien Wohnungen mit einer Tagespflege wurde abgeschlossen.



Marketingaktivitäten

Unsere Genossenschaft hat eine erfreulich niedrige Leerstandsquote zu verzeichnen, die sich im Rahmen der Mobilitätsreserve bewegt. Regelmäßige Wettbewerbsanalysen für unsere Teilmärkte unterstützen dabei die zielgerichtete Vermarktung unserer Wohnungen. Doch darauf ruhen wir uns nicht aus. Denn nichts ist so beständig wie der Wandel. Deshalb haben wir unsere Marketingaktivitäten über eine Vielzahl von Kanälen und Medien verstärkt. Soziale Netzwerke, Immobilienportale, eBay-Kleinanzeigen und unsere Homepage sind mittlerweile zu den wichtigsten Marketinginstrumenten für unsere Genossenschaft geworden. Professionelle Objektbilder auf einheitlichem Niveau erlauben eine zielgerichtete Beurteilung der Wohnungen sowie des Gebäudes und der Außenanlagen. Hierzu zählten im Jahr 2021 neue Luftaufnahmen für ausgewählte Wohnungsbestände, mit dem Ziel der Schaffung einer anderen Perspektive.

Auf unserer Homepage ist ein virtueller 360-Grad-Rundgang für eine eingerichtete Musterwohnung in Kooperation mit unserem WEApartner Opti-Wohnwelt entstanden.

Unsere zielgruppenorientierte Google Ads Kampagne haben wir erfolgreich weitergeführt und konnten 2021 über 18.000 Klicks auf die Kampagne generieren. Daraus resultierten 750 direkte Anfra-



gen und 3.300 Klicks auf die Telefonanruf Funktion von Neukunden. Insgesamt haben wir 1.910 spezifische Objektanfragen über diverse Online Portale und 920 allgemeine Wohnungssuchanfragen erhalten. Das Online-Marketing inklusive der Optimierung unserer Homepage mit entsprechenden SEO Maßnahmen ist daher weiterhin ein wesentlicher Bestandteil für unseren Vermietungserfolg.

Präsenzveranstaltungen sowie die Teilnahme an den Hochschulinformationstagen und den jährlichen Ausbildungsmessen sind, bedingt durch die Corona-Pandemie, ausgefallen. Die Online-Besichtigungen sind mittlerweile etabliert. WhatsApp dient dabei, unter Einhaltung aller Datenschutzbestimmungen, als Kommunikationskanal und zur Visualisierung der Wohnung ohne einen physischen Kontakt während der Besichtigung. Gleichzeitig haben wir damit einen weiteren Kanal für unsere Mietinteressenten implementiert, um im Vermietungsprozess die Kommunikation noch flexibler zu gestalten.



» Die Stärken der Genossenschaft sind das Gespräch, die Gemeinschaft und das Miteinander der Generationen. «

Grundrissvariationen und -änderungen sowie Aktionen

Wer Erfolg am Markt haben möchte, muss flexibel sein und sich schnell auf die Bedürfnisse der Kunden einstellen. Deshalb haben wir unter anderem schwerer vermittelbare Wohnungen im Zuge der Modernisierung in geräumige Zweiraumwohnungen umgebaut und schneller vermietet. Nicht zuletzt, weil hier bei der Gestaltung von Küchen und Bädern neue Wege gegangen werden konnten. So erhielten die Bäder neben der Badewanne auch eine Dusche und zudem die Wohnungen eine Küche mit Fenster sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Beispielhaft hierfür ist die Semmelweisstraße 9 – 15. Alle Wohnungen sind inzwischen vermietet.

Überdies sind im Rahmen der Modernisierung Aufzüge installiert und Balkone angebaut worden, um die Nachfrage nach diesem Ausstattungsmerkmal weiter zu bedienen und die Fluktuation in den Wohnungen zu verringern. Im Geschäftsjahr 2021 konnten über das sogenannte Leerwohnungsprogramm um die 90 Wohnungen sowie über das Sonderprogramm um die 60 Wohnungen hergerichtet und somit wieder vermietet werden. Den qualitativen Anforderungen an eine Wohnung sowie den heutigen Bedürfnissen werden wir damit zusätzlich gerecht. Doch es gibt noch weitere Möglichkeiten – zum Beispiel durch forciertes Marketing – weniger nachgefragte Produkte in den Fokus zu rücken. Durch Aktionen wie den „Treppensteigerbonus“ versuchen wir Kunden

Über Anzeigenschaltungen in den örtlichen Wochenblättern sowie anderen Printmedien haben wir unsere Wohnungen vermarktet und damit potenziell jeden Haushalt erreicht. Drei unterschiedliche Varianten werden dabei im Wechsel verwendet, um die Aufmerksamkeit für unsere Zielgruppen zu erhöhen.

Eine neu aufgelegte Image- und Produktkampagne „Hallo Nachbar“ unterstützt unter anderem die Steigerung des Bekanntheitsgrades, die Gewinnung neuer Mietinteressenten und die Vermittlung von Genossenschaftswerten als Alleinstellungsmerkmal. Die Vernetzung aller Kommunikationsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Design- und Kommunikationslinie steht ebenfalls im Vordergrund.

Im Jahr 2021 ist eine neue Vermietungssoftware „Immoblue Pro“ implementiert worden. Dies erfolgte mit dem Ziel, die Geschäftsprozesse weiter zu digitalisieren, für zufriedene Mietinteressenten und höhere Effizienz. Unter anderem wird die Übereinstimmung zwischen Wünschen und Bedürfnissen und dem passenden Wohnungsangebot ermittelt, um schnell und günstig die Vermarktung abzuschließen.

zu gewinnen, denen beispielsweise ein schöner Ausblick wichtiger ist, als das Treppensteigen zu vermeiden. Hier ist das Kundenverhalten entscheidend für die Preisgestaltung, sind doch die Wohnungen in den unteren Geschossen begehrt, sofern die Objekte nicht über einen Aufzug verfügen. Generell hat sich gezeigt, dass zielgerichtete Aktionen wie beispielsweise der „Heimwerkervorteil“ gerade bei Neukunden für Aufmerksamkeit sorgen. Die Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ brachte ebenfalls gute Ergebnisse. Unsere Mitglieder wirken dabei als Multiplikatoren und erhalten bei erfolgreicher Vermittlung eine Gutschrift und ein kleines Präsent. Unsere gezielten separaten Vermietungstage bieten Wohnungssuchenden und Genossenschaftsmitgliedern zusätzlich auch an einem Samstag die Möglichkeit, spontan Wohnungen zu besichtigen und eine individuelle Beratung zu erfahren.

Wir haben im Jahr 2021 durch die Vielzahl von Marketingaktivitäten 3.475 neue Mietinteressenten für uns gewinnen können. Daraus resultierten 14.024 qualifizierte Wohnungsangebote und 2.273 direkte Besichtigungen von Leerwohnungen.

Durch dieses Maßnahmenpaket ist es uns gelungen, den Leerstand auf einem guten Niveau zu halten.



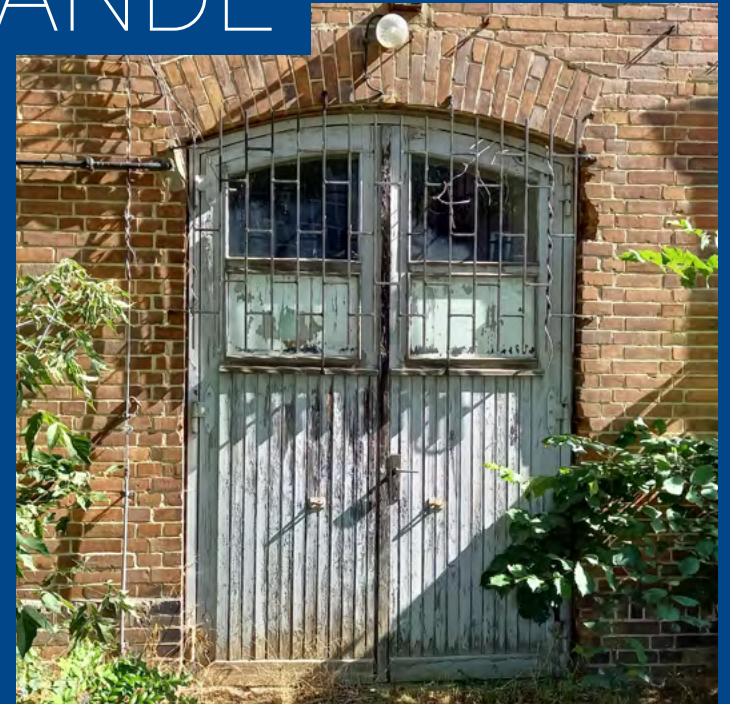
2.273
Besichtigungen von
Leerwohnungen



Zugegeben, es gibt schönere Exemplare. Nicht einmal wirklich einladend sieht sie aus. Und doch ist diese Tür mit ihrem rustikalen Industriecharme ein beliebtes Fotomotiv. Zu finden ist sie gegenüber dem Neubrandenburger Yachthafen. Sie verschließt eine Halle auf dem ehemaligen RWN-Gelände. Vor dem Krieg wurde das Areal als Torpedoversuchsanstalt genutzt, zur DDR-Zeit wurden hier Panzer repariert.

Heute gehen die hier angesiedelten Unternehmen weit friedlicheren Gewerben nach. Zudem nehmen Kunst und Kultur immer mehr Raum ein. Auch in dieser Halle ist ein Kunstraum im Gespräch.

TÜR AUF DEM RWN-GELÄNDE



05

BAU- UND INVESTITIONSSCHWERPUNKTE

Schon seit ihrer Gründung, vor fast 70 Jahren, ist es nicht die einzige Maxime der Neuwoba, bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder vorzuhalten. Immer steht auch die Mitgestaltung und Mitentwicklung unserer Heimatstadt Neubrandenburg im Fokus. Welcher Wohnraum ist heute nachgefragt? Wie kann man diesen im Bestand oder durch Neubau generieren? Eine Antwort auf diese Fragen ist beispielsweise unser 2021 fertiggestelltes Wohnhaus in der Seelenbinderstraße 14 a, b. Hier führt eine Tür nicht nur in die neu eröffnete Tagespflegeeinrichtung der Sodien, sondern 10 Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und, mit digitalen Assistenzsystemen ausgestattet, besonders auf das Wohnen im Alter ausgerichtet.

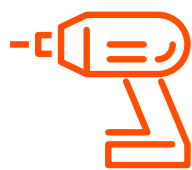


Instandhaltung und Modernisierung

2021 hat unsere Genossenschaft rund 12,3 Mio. Euro für Instandsetzungen aufgewendet, 3,6 Mio. Euro wurden in Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Außenanlagen und Stellplätzen investiert. Für unsere Neubauprojekte lagen die Investitionskosten in Summe bei gut 1,8 Mio. Euro.

Instandgesetzt, modernisiert und/oder gebaut wurde in fast allen Neubrandenburger Stadtteilen, darüber hinaus auch in Burg Stargard.


12,3 Mio.
für Instandsetzungen


3,6 Mio.
für Modernisierungen


1,8 Mio.
für Neubauprojekte

» Landesbauminister Christian Pegel übergab persönlich einen Fördermittelbescheid für die Aufzugsnachrüstungen an Vorstandssprecher René Gansewig. «



OSTSTADT

Im Wohngebiet Oststadt, in der Semmelweisstraße 9 – 15, erneuerten wir in einem Wohnhaus die Sanitärstränge für Küche und Bad, bauten die Bäder um und rüsteten in den 40 zu sanierenden Wohnungen die Heizungsanlagen energieeffizient von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizung um. Als Bestandteil dieser Baumaßnahme erfolgten umfangreiche Grundrissänderungen in allen Leerwohnungen, um mehr attraktive, heute sehr gefragte, Wohnungszuschnitte zu generieren.

An diesem Standort hat die Neuwoba zudem die Nachrüstung von Aufzügen mit einer Neugestaltung der Hauseingangsbereiche und Außenanlagen planmäßig fortgeführt. Im Innenring dieses Wohnquartiers plant unsere Genossenschaft, die

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen analog in der Semmelweisstraße 1 – 7 im Jahr 2022 weiterzuführen. In den Unternehmensplanungen werden dann in diesem Quartier die Bauleistungen abgeschlossen sein.

Weiterhin wurden in der Oststadt, in der Hufelandstraße 25 – 31, der Müllplatz neugestaltet, die Außenanlagen instandgesetzt, eine Fahrradeinhausung errichtet und der Giebel des Hauses farblich überarbeitet.

Am Hochhaus Juri-Gagarin-Ring 2 erfolgte die Erneuerung der Dachhaut sowie die Überarbeitung der Fahrstuhlüberfahrt. Diese Maßnahme wird 2022 und 2023 in den Häusern Juri-Gagarin-Ring 4 und 6 fortgesetzt.

IHLENFELDER VORSTADT

In der Ihlenfelder Straße 36 a, b wurden, entsprechend den Festlegungen der unteren Denkmalschutzbehörde, die Fassade saniert und die Fugen erneuert, das Dach instandgesetzt, das Kellermauerwerk abgedichtet und die Kellerdecke saniert. In den Wohnungen fanden umfangreiche Maler-, Fliesen-, Elektro-, Tischler-, Heizungs- und Sanitärarbeiten statt. Die Außenanlagen wurden durch Pflaster- und Pflanzarbeiten erneuert, ein Müllplatz und eine Fahrradeinhausung errichtet.



» Ihlenfelder Straße 36 a, b.«

SÜDSTADT

In der Neustrelitzer Straße 91 realisierten wir die geplante Heizungsumrüstung und auch die vorgesehene Strangsanierung mit Badmodernisierung in den 50 Wohnungen dieses Hochhauses. Alle im Innenbereich möglichen Arbeiten wurden beendet. Es ergaben sich zeitliche Verzögerungen in den erforderlichen Abstimmungen mit den Fachbereichen der Stadt Neubrandenburg und dem Landesdenkmalschutz über die Gestaltung der Fassade und Außenanlage, so dass im Jahr 2021 keine finale Einigkeit zu den denkmalrechtlich möglichen Bauleistungen an der Fassade getroffen wurde. Es wurde im November 2021 ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung der geplanten und vorabgestimmten Leistungen an der Fassade und den Außenanlagen gestellt. Die beantragten Baumaßnahmen in der Neustrelitzer 91 sind Bestandteil des Investitionsplanes 2022.

In der Seelenbinderstraße 14 erfuhren das Dach, inkl. Gauben, die Dachentwässerung, die Fassade, die Balkone, die Kellerniedergänge und Außenanlagen eine Instandsetzung.



» Neustrelitzer Straße 91.«



» Gartenstraße 5-8.«

BURG STARGARD

In Burg Stargard, in der Gartenstraße 5 – 6 und 7 – 8, standen die Trockenlegung des Gebäudes, die Gestaltung der Fassade, der Anbau von Balkonen und die Neugestaltung der Eingangsbereiche sowie umfangreicher Außenanlagen auf der Agenda.

GESCHÄFTSHAUS

Auch das Bürogebäude in der Demminer Straße, der Verwaltungssitz der Neuwoba, erfuhr 2021 eine Sanierung. Ziel war die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Verbesserung der Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeiter. Hierzu wurden die Fenster ersetzt und mit einem Sonnenschutz versehen. Zudem gestalteten wir die Eingangsbereiche und die Fassade neu.



» Geschäftshaus.«

» Fischerstraße 16.«



ROSTOCKER VIERTEL

Im Rostocker Viertel erfolgte eine Weiterführung der in den letzten Jahren realisierten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohngebäude Fischerstraße 16. Seit mehreren Jahren investiert die Genossenschaft in die Wohnungsbestände dieses Wohngebietes, um langfristig die Vermietung nachhaltig zu sichern. Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen wurden hier am Hauseingang eine Aufzuganlage mit Haltepunkten auf den Zwischenpodesten nachgerüstet und der Hauseingangsbereich vergrößert und neugestaltet.

Im Objekt Fischerstraße 12 – 14 kamen auf Grund der Corona-Pandemie die geplanten Bauleistungen in den Wohnungen im Geschäftsjahr 2020 nicht zum Abschluss. Die verschobene Strangsanierung erfolgte im 1. Quartal 2021. Die Neuwoba wird ihre Strategie konsequent weiter umsetzen und mit dem Objekt Am Oberbach 8 im Jahr 2022 die Maßnahmen in diesem Quartier abschließen.



Neubauprojekte

SEELNBINDERSTRASSE 14 A, B

Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Neubau im Rahmen des Programms „Wohnungsbau Sozial“ mit 10 Zweiraumwohnungen und die Errichtung einer Tagespflege mit insgesamt 18 Plätzen planmäßig fertig gestellt werden. Dieser Neubau ist seit Juli zur Nutzung übergeben.

Das Projekt wurde über das „Landesprogramm Wohnungsbau Sozial“ errichtet. Das bedeutet eine Bezuschussung der Wohnungen mit Landesmitteln durch das Landesförderinstitut M-V – 5 Wohnungen über den 1. Förderweg, 5 Wohnungen über den 2. Förderweg.

Ziel ist es, Menschen mit geringem Einkommen sowie ältere Menschen und Menschen mit Handicap bei der Versorgung mit angemessenem, bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

Smart-Home-Komponenten, ein Aufzug sowie ein gesondertes Sicherungssystem für den Hauszugang sollen das Leben der Bewohner erleichtern.

Der Neubau ist darüber hinaus eine innovative und moderne Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels. Er schafft ein noch differenzierteres Leistungsangebot. Menschen, die die Tagespflegeeinrichtung nutzen, haben weiterhin ein eigenes Zuhause und dort auch ihren Lebensmittelpunkt. Sie werden tagsüber liebevoll und professionell durch das Personal des Tochterunternehmens Sodian betreut. Die Tagesgestaltung orientiert sich dabei immer an den individuellen Bedürfnissen, Interessen und Möglichkeiten der Besucher, mit dem Ziel, die Eigenständigkeit des Einzelnen zu erkennen, zu fördern und möglichst lange zu erhalten.

Im Juli 2021 wurde das Haus feierlich mit den Bewohnern und den Besuchern der Tagespflege eingeweiht.

NEUTORSTRASSE – „QUARTIER 18“

In der Neubrandenburger Innenstadt, am Standort in der Neutorstraße, konnten im August 2021 die Gründungsarbeiten für das „Quartier 18“ beginnen. Vorausgegangen waren die archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten gemäß Denkmalschutzgesetz M-V und der Erhalt der Teilbaugenehmigung für die Tiefgarage. Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgte Ende Dezember 2021. Im Rahmen dieses Verfahrens waren umfangreiche Abstimmungen mit den Fachämtern der Stadt Neubrandenburg, mit dem Landesdenkmalschutz M-V sowie mit den Stadtwerken zur Erschließung dieses Standortes durchzuführen.

Am 20. Oktober 2021 erfolgte die feierliche Grundsteinlegung im Beisein des Oberbürgermeisters und der baubeteiligten Unternehmen. Besonders zu erwähnen ist hier der strategische Partner und Mitinvestor, die Warenbau Hoch- und Tiefbau GmbH. Als großprojekterfahrenes Bauunternehmen wurde der Warener Firma auch die Bauausführung in die Hand gelegt.

Geplant sind 4 Gewerbeflächen sowie 46 qualitativ hochwertige Wohnungen in einer Größe zwischen 50 und 90 m². Zukünftige Mieter werden neben einer modernen Aufzugsanlage auch eine 48 Stellplätze umfassende Tiefgarage nutzen können.

Aufgeteilt ist das Gebäudeensemble auf zwei separate Häuser. In einem der Häuser werden 26 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Darüber hinaus übernimmt die Neuwoba auch die Verwaltung der Wohnungen des Investors im Nachbarhaus. Die Gewerbeeinheiten hingegen werden direkt durch die Warenbau Hoch- und Tiefbau GmbH vermarktet.

Mit dem „Quartier 18“ und dem Lückenschluss in der innerstädtischen Bebauung leistet unsere Genossenschaft ihren Beitrag zur Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität im Zentrum der Viertore-Stadt. Die Ausführung dieses Neubausvorhabens ist auf Grundlage der Komplexität dieses Standortes für den Zeitraum 2021 bis 2023 geplant. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 5,76 Millionen Euro.



06

NACHHALTIGKEIT –
STRATEGIE UND ZIELE

Hinter den Türen dieser Backsteinhäuser in der Ihlenfelder Vorstadt liegt der Ursprung des genossenschaftlichen Lebens, Wohnens und Wirkens in Neubrandenburg. Ab 1925 begann hier der Bau erster Häuser durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft Neubrandenburg. Heute sind sie im Bestand der Neuwoba und dank durchdachter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen immer noch begehrte Mietobjekte. Denn auch der Charme des Altbaus hat seine Fans – ein guter Grund für uns, in der Vergangenheit Bewährtes für die Nachwelt zu bewahren. 2021 haben wir in der Ihlenfelder Straße 36 a und b eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Wichtig war uns dabei, nicht zwingend alles Alte auf neu zu trimmen. So wurden unter anderem die alten Bohlenböden und die Eingangstüren, teilweise noch aus Erstbestand, aufbereitet. Damit sich weitere Generationen an den Errungenschaften der Vergangenheit erfreuen können.

Genossenschaft

Möglichkeiten nachhaltig zu denken und zu wirtschaften, begegnen uns aber nicht nur bei der Bau- und Modernisierungstätigkeit. **Nachhaltigkeit ist schon in den Grundsätzen unserer Genossenschaft verankert. Wir leisten unsere Arbeit für Mitglieder in allen Altersgruppen. In der Neuwoba kann man aufwachsen, in der Neuwoba kann man alt werden.** Langfristiges Planen, Entwickeln und Wirtschaften im Sinne unserer Mitglieder ist unsere oberste Verpflichtung. Als Genossenschaft sind wir nicht gewinnstrebend orientiert, sondern setzen unsere Überschüsse zum Wohle unserer Mitglieder und ihrer Familien ein.

Wohnungsbau

Nachhaltig zu planen bedeutet einen Blick in die Zukunft zu wagen. Um nicht ins Spekulieren zu geraten ist es sinnvoll, größtmögliche Wahrscheinlichkeiten als Planungshilfen anzunehmen. Was heute hochmodern und innovativ ist, läuft am wenigstens Gefahr, bald wieder alt und aus der Mode zu sein. Bei unseren Neubauprojekten setzen wir ganz bewusst auf brandaktuelle Technik. Wir rüsten unsere neuen Häuser daher mit digitalen Schließanlagen, Haustafeln und Assistenzsystemen aus. In der Hoffnung, dass diese Wohnungen dadurch lange „up-to-date“ bleiben.

So wurde 2021 in der Seelenbinderstraße 14, in der Seelenbinderstraße 14 a, b und in der Neustrelitzer Straße 93 das digitale Schließsystem der Firma PACO installiert. Ein System, das in Testläufen der letzten Jahre überzeugen konnte.

Der Neubau in der Seelenbinderstraße 14 a verfügt zudem über verschiedene Smart Home Komponenten. Dies beinhaltet unter anderem eine Temperaturregelung der Fußbodenheizung, Wasserstoppsensoren zur automatischen Schließung der Warm-/Kaltwasserleitung sowie Rauch- und Hitzewarmmelder. In Kombination mit einer energieeffizienten Bauweise wird so auch dem nachhaltigen Umweltgedanken Rechnung getragen.



» Die jährliche CO2-Einsparung beträgt 4 bis 5 Tonnen. «

Energie und Mobilität

Energieeinsparungen und der Umstieg von fossilen auf regenerative Ressourcen sind weltweit eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung. In erster Linie im Sinne des Klimaschutzes, in zweiter, um den Einsatz von Energie bezahlbar zu halten. Nicht nur in der Planung von Neubauprojekten ergeben sich Möglichkeiten der Energieersparnis, auch die Bestandsanierung kann zur effizienteren Energienutzung beitragen, etwa durch den Austausch von Fenstern oder Dachdämmungen, wie 2021 am Geschäftshaus der Neuwoba geschehen. Potenziale liegen zudem im Heizvorgang an sich. 32 unserer an die Fernwärme angeschlossenen Liegenschaften haben wir 2021 gemäß DIN EN 12831 auf ihre Heizlast überprüft und festgestellt, dass diese teilweise reduziert werden kann. Für die Mieter verringert sich dadurch der Leistungspreis pro kW. Insgesamt konnten so 124.000 € eingespart werden. 2022 werden weitere 70 Liegenschaften untersucht.



124.000 €
Kostensparnis



Nach intensiver Evaluierung der Wirtschaftlichkeit hat sich die Neuwoba zu einem ersten Umrüstungsschritt ihrer Unternehmensflotte auf E-Autos entschlossen. Ende 2021 trafen die ersten acht VW e-up am Geschäftshaus ein. Geladen werden sie an vorab installierten 4x11 kW Ladesäulen. Zur Flottenumstellung gehört auch die Einweisung unserer Mitarbeiter in das digitale Fahrtenbuch und Fuhrparkmanagement. Prognostizierte CO2-Einsparung: 4 bis 5 Tonnen pro Jahr.

Die Energie für die Elektroflotte wird zum größten Teil über unsere neue Photovoltaikanlage geliefert. Sie hat ihren Platz auf dem Dach einer Halle auf dem Gimpex-Betriebsgelände gefunden. Mit 29 kWp produziert die Anlage genug Energie, um den Stromverbrauch des Geschäftshauses zu mindern und die Leistung der E-Ladesäulen abzudecken. Die Eigenverbrauchsquote liegt bei 87 %. Überschüssiger Strom wird in das Netz der Neubrandenburger Stadtwerke eingespeist. Die jährliche CO2-Einsparung beträgt ca. 9 Tonnen.

2021 wurde auch unser Geothermie-Projekt intensiviert. Geplant ist, unsere Liegenschaften im Vogelviertel und im Reitbahnweg von der Fernwärme abzukoppeln und diese durch Wärme aus ökologisch und ökonomisch nachhaltiger Geothermie zu ersetzen. Der Antrag auf Erteilung einer Bewilligung wurde bereits beim zuständigen Bergamt eingereicht.

Gesellschaft

Es liegt tief verwurzelt in unserem genossenschaftlichen Interesse, dass unsere Mitglieder nicht nur Tür an Tür wohnen, sondern Tür an Tür gemeinsam leben. Um dem aktuellen Trend der Vereinsamung entgegenzuwirken, engagiert sich die Neuwoba in zahlreichen Nachbarschafts- und Quartiersprojekten. Ziel ist es, die Menschen für



gegenseitigen Austausch und Gemeinschaft zu begeistern, den sozialen Ausgleich und die Integration zu fördern. Auch unabhängig von einer Neuwoba-Mitgliedschaft. Zentrale Anlaufstellen hierfür sind unsere Nachbarschaftstreffe.

Personal

Aufeinander zugehen, sich miteinander austauschen, den Mitmenschen wertschätzen – das soll natürlich auch unter den Mitarbeitern der Neuwoba gelebt werden und sich im Betriebsklima widerspiegeln. Nur so kann es gelingen, unsere besondere Kundennähe, die Qualität unserer ausgezeichneten und nachhaltigen Servicedienstleistungen sowie den flexiblen Workflow bei sich verändernden Marktbedingungen aufrecht zu erhalten. Motivierte, engagierte, kundenorientierte Mitarbeiter langfristig an die Genossenschaft zu binden ist das erklärte Ziel unseres Personalkonzepts. **Wir erreichen dieses Ziel, indem wir auf persönliche Fortbildungswünsche eingehen und individuelle Karrierepläne berücksichtigen.** Über das nachhaltige Personalmanagement im Ausbildungszentrum der Gimpex wird gewährleistet, dass die Genossenschaft auch in Zukunft über qualifiziertes Fachpersonal verfügt.

Hinter dieser Tür befindet sich der älteste Kindergarten Neubrandenburgs. 1889 wurde das Gebäude als kirchlich getragene „Kleinkinderbewahranstalt“ errichtet. Diakonissen betreuten hier bis zu 100 Kinder und ermöglichten ihren Eltern auf diese Weise einer geregelten Arbeit nachzugehen. Als nach dem Krieg der große Brand die Neubrandenburger Innenstadt verheerte, gehörte das Gebäude zu den wenigen Häusern, die nahezu unbeschädigt blieben. In den 50er Jahren wurde die Einrichtung zunächst von der Stadt übernommen, ehe sie 1992 in die Trägerschaft des Diakoniewerks Neubrandenburg e.V. überging. Heute gehört das „Regenbogenhaus“ zur Diakonie Mecklenburgische Seenplatte gGmbH und bietet Platz für 88 Kitakinder.

TÜR AM REGENBOGENHAUS



07

PERSONAL-
ENTWICKLUNG

Es ist die Karriereleiter, die gerne bemüht wird, wenn es um Aufstiegschancen im Job geht. Lange Zeit eine treffende Metapher, aber wäre heutzutage nicht ein Karriereaufzug zeitgemäßer?

Sofern wir motiviert und engagiert bleiben, einen Plan verfolgen und unsere Ziele im Blick behalten, sollten uns die erlernten Kompetenzen und gesammelten Erfahrungen mit der Zeit automatisch, ja zwangsläufig, auf die nächste Etage der Karriere bringen. Im modernen Arbeitsleben muss man auch seine Gesundheit nicht gefährden. Ganz im Gegenteil, weiß man doch heute, dass körperliche und geistige Fitness die Basis für kontinuierlich gute Arbeit ist. Zahlreiche wissenschaftliche Studien beweisen, dass ausgeglichene Mitarbeiter produktiver sind als der Workaholic, der in der Blüte seines Lebens körperlich und seelisch ausgelaugt nach Auszeit schreit. Wir müssen keine Sprossen mehr „erklimmen“, wir können mit dem Aufzug fahren.



Gesundheitsmanagement

Dass nur in einem gesunden Körper auch ein gesunder Geist steckt, wussten schon die alten Römer. Auf unsere Wohnungsbaugenossenschaft übertragen könnte man auch sagen: „Nur auf einem starken Fundament, lassen sich stabile Häuser bauen.“ **Daher hat die Gesundheit unserer Mitarbeiter für uns einen hohen Stellenwert. Über unser betriebliches Gesundheitsmanagement bieten wir unseren Mitarbeitern vielseitige Möglichkeiten der Prävention und Gesundheitsförderung.** Mit Hilfe kompetenter Partner aus der Gesundheitsbranche konnten wir 2021 die Einrichtung eines Gesundheitstags und zusätzliche Präventionsangebote, etwa eine Augenhintergrundmessung, ermöglichen. Wie fit unsere Mitarbeiter sind, konnten sie 2021 beim Fußball-Firmencup beweisen, bei dem unsere Mannschaft den 1. Platz belegte.

» 1. Platz beim Fußball-Firmencup 2021 «



» Personalreferentin Diana Geise unterstützt den Vorstand sowie die Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer der Unternehmensgruppe bei der Gewinnung neuer Fachkräfte und Auszubildenden sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden. «



Personalentwicklungsstrategie

Das Kernversprechen an unsere Mitglieder ist, jedem Einzelnen unabhängig von Alter und Einkommen ein lebenswertes lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen. Wie bei unseren Mitgliedern setzen wir auch bei unseren Mitarbeitern auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit. Idealerweise beginnt eine Karriere bei der Neuwoba schon im ersten Ausbildungsjahr. So lernen wir seit vielen Jahren engagierte jun-

gen Menschen an, die in späteren Jahren einmal das Rückgrat der Genossenschaft bilden sollen. Natürlich steht die Neuwoba aber auch extern ausgebildeten Fach- und Führungskräften als Arbeitgeber offen. Wo der eigene Nachwuchs mit Erfahrung und Verbundenheit zum genossenschaftlichen Gedanken punkten kann, bringen bereits ausgebildete Mitarbeiter neue Ideen, Sichtweisen und Ansätze aus ihren bisherigen Karrierestationen mit ein. **Auf dem Arbeitsmarkt punktet die Neuwoba mit lukrativen Gehältern, flachen Hie-**

rarchien und einem anspruchsvollen, abwechslungsreichen Aufgabenfeld. Auch unser wertorientiertes genossenschaftliches Konzept kann als sinnstiftendes Element bei der Suche nach einem neuen Arbeitsplatz den Ausschlag geben. Als Arbeitgeber sind wir uns der besonderen Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern bewusst. So setzen wir uns für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein, achten auf die strikte Einhaltung der Sicherheitskonzepte und stehen im engen Austausch, um zu ambitionierte Anforderungen zu vermeiden, Lasten gegebenenfalls auf mehrere Schultern zu verteilen und Überarbeitung zu vermeiden. Regelmäßige Kommunikation zwischen den Mitarbeitern und der Führungsebene hat darüber hinaus einen weiteren wichtigen Aspekt. Nur so gelingt es uns, alle Mitarbeiter in die strategische Ausrichtung der Genossenschaft miteinzubeziehen.

Qualifizierung des Personals

Es ist uns wichtig, dass unsere Mitarbeiter in und mit der Neuwoba wachsen können. Die Förderung von neuen Kompetenzen in Form von Weiterbildungsangeboten ist essenziell, um neuen technischen, gesellschaftlichen oder gesetzlichen Anforderungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden. Das erreichen wir durch nebenberufliche Studiengänge und Fortbildungen

sowie Schulungen durch externe Fachleute. 2021 hat die Zahl der Fortbildungen als Onlineseminar aufgrund der Coronakrise nochmals zugenommen. Auf diesem Wege konnte auch die Weiterbildungspflicht gemäß § 34c Abs. 2a GewO und § 15b MaBV im Bereich der Fremdverwaltung erfüllt werden. Seit 2020 haben Wohnungseigentumsgemeinschaften laut dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) eine Zertifizierung ihres Verwalters zu verlangen. Unsere Aufgabe ist es nun unsere Wohnungsverwalter in der Fremdverwaltung mit dieser Zusatzqualifizierung auszustatten. Darüber hinaus haben wir die Einbindung aller Mitarbeiter in unsere Human-Ressource-Management-Software über PC oder Smartphone begonnen und wollen dies 2022 abschließen. 2022 startet zudem die Erstellung eines Leitfadens und Gesprächsbogens für die Führung von Mitarbeitergesprächen. Zu diesem Thema wird dann eine Schulung unserer Führungskräfte erfolgen.

» Wir setzen uns für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein.



» Wir lernen seit vielen Jahren junge Menschen an, die später das Rückgrat der Genossenschaft bilden sollen. «

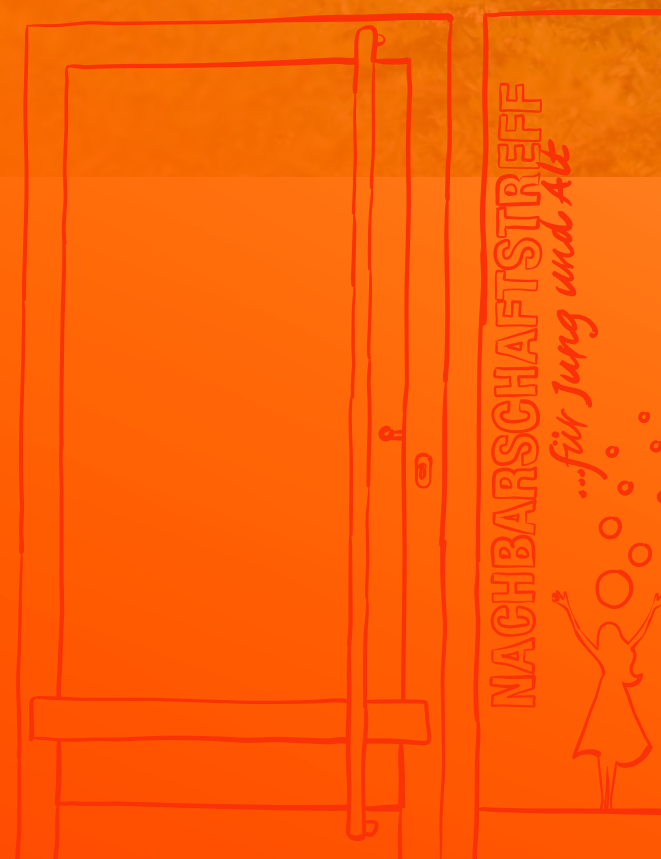


08

SOZIALES ENGAGEMENT

Es sind Häuser der offenen Türen – unsere WEAtreffs in den Neubrandenburger Stadtteilen. Leider mussten auch sie 2021 größtenteils geschlossen bleiben.

WEAtreff



Oft sind es gerade die Krisen, in denen Menschen zu Hochleistungen auflaufen. Uns hat die Pandemie gezeigt, was wir auch in Ausnahmesituationen zu leisten im Stande sind und wie wichtig unser soziales Engagement gerade in diesen Zeiten für die Menschen in unserem Wirkungskreis ist.

» Förderung für junge Wissenschaftler und Fachkräfte – Seit 10 Jahren beteiligt sich die Neuwoba am Deutschlandstipendium. «



» Gesellschaftliche Teilhabe in unseren WEAtreffs, wie hier beim Häkelkurs in der Oststadt «



» Gemeinschaftlicher Austausch in unseren WEAtreffs, die ein wichtiger Anlaufpunkt sind «



» Mitmachaktionen für die WEAkids auch in Coronazeiten, wie hier für unsere Preisrätsel-Gewinner «

Es gibt nur wenig was unseren genossenschaftlichen Gedanken, die Gemeinschaft und das Miteinander, so sehr aus den Angeln heben kann wie Abstandsgebote und Kontaktbeschränkungen. Gelang es in gemeinsamer Kraftanstrengung und im Einvernehmen mit dem Aufsichts- und Betriebsrat noch, den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft in der Corona-Pandemie weitgehend störungsfrei aufrecht zu erhalten, war gegen die Einschränkungen im sozialen Miteinander kein Kraut gewachsen.

Besonders von den Schließungen unserer WEAtreffs betroffen: die Jüngsten. Unsere Kindergenossenschaft, die WEAkids, musste auch 2021 auf geliebte Bastelnachmittage, Exkursionen, Veranstaltungen und Feste verzichten. Folgeschwer gestaltete sich die Pandemie aber auch für unsere Ältesten. Gerade jene, die alleinstehend leben, verwitwet sind oder einen Partner in externer Betreuung haben, gerieten in Gefahr der Isolation und Vereinsamung. Auch ihnen bieten unsere WEAtreffs in normalen Jahren einen Ort der gesellschaftlichen Teilhabe. Natürlich haben wir keine Möglichkeiten außer Acht gelassen, die sozialen Folgen der Pandemie abzumildern. So bot etwa unser neu eingerichtetes WEAfon die Chance, mit unseren Mitgliedern in Kontakt und im Gespräch zu bleiben. Unsere WEAkids haben wir mittels Newsletter, virtuellen Mitmachaktionen und regelmäßiger Post auf dem Laufenden gehalten.

Nicht vergessen werden darf dabei aber auch die besondere Herausforderung für unsere Mitarbeiter. Ein positiver Effekt der Pandemie: Alle Mitarbeiter sind im Zuge der Krisenbewältigung noch

enger zusammengedrückt, haben ihr Bestes gegeben, um die Qualität unserer Serviceangebote und Dienstleistungen auch in schwierigen Zeiten aufrecht zu erhalten. Insbesondere den Mitarbeitern der Sodien kam in diesen Situationen eine besondere Verantwortung zu. Häusliche Pflege, fachgerechte Beratung, Betreuung, Versorgung und viele andere Dienstleistungen mussten auch in coronabeschränkten Tagen zur Verfügung stehen. Denn natürlich wurden die uns anvertrauten Menschen auch in der Pandemie nicht im Stich gelassen. Die Sodien, 2015 gegründet, bietet verschiedene ambulant betreute Wohnformen, beispielsweise in der Ahlersstraße, in der Kranichstraße und in der Gebrüder-Boll-Straße. 2021 kam mit der Eröffnung der Tagespflege in der Seelenbinderstraße ein zusätzliches Angebot hinzu. Mit der Sozialen Dienste GmbH vervollkommen wir unser Versprechen auf ein lebenslanges Wohnangebot in der Genossenschaft.

Krisenunabhängig können sich unsere Mitglieder auf dieses Versprechen verlassen. Unser soziales Engagement werden wir auch in schwierigen Zeiten weiter fortsetzen. Dazu gehört beispielsweise die Förderung von Studenten der Hochschule Neubrandenburg über das Deutschlandstipendium oder die Unterstützung gesundheitsfördernder Sportveranstaltungen wie dem Tollenslauf oder dem Burgenlauf Penzlin – Burg Stargard.

KUNSTSAMMLUNG

TÜR DER KUNSTSAMMLUNG

Eine Tür, deren Anblick auf eine lange Geschichte schließen lässt. Und tatsächlich stammt das Gebäude, das ihre Angeln hält, aus lang vergangener Zeit. Erbaut im 18. Jahrhundert. Der Grund aber, warum so viele Menschen über die Schwelle dieser Tür treten, befindet sich noch nicht allzu lange hier. Denn die Kunstsammlung Neubrandenburg fand erst 2003 ihren Sitz in der Großen Wollweberstraße 24. Die ursprüngliche städtische Kunstsammlung, 1890 gegründet, befand sich bis 1945 im Herzoglichen Palais, das in den letzten Kriegstagen komplett abbrannte. Zwar ist bezeugt, dass der Bestand evakuiert wurde, sein Verbleib ist aber bis heute unbekannt.

