

GESCHÄFTS
BERICHT

2020 

NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Liebe Mitglieder der Neuwoba, liebe Leser!

Die Digitalisierung ist in aller Munde. Jeder von uns kommt täglich mit ihr in Berührung, steuert vielleicht selbst digitale Prozesse in allen Bereichen des Lebens. Nahezu stündlich werden neue Erfindungen auf den Markt gebracht, die Abläufe vereinfachen und beschleunigen, Kosten sparen, Wissen verbreiten und neue Möglichkeiten auf vielen Ebenen eröffnen. Privat und geschäftlich gibt es einen bunten Strauß an Möglichkeiten. Doch der Fortschritt hat darüber hinaus – das lässt sich wohl behaupten – in der Corona-Pandemie auch dazu beigetragen, Menschen vor Ansteckung zu schützen. Home-Office wird bei der Neuwoba in Zukunft dank digitalisierter Kommunikationstechnik eine größere Rolle spielen und ermöglichen, dass unsere Mitarbeitenden bei Bedarf ihre Arbeit auch von zuhause aus erledigen können. Derzeit arbeiten wir an den technischen Voraussetzungen dafür. Technik macht auch möglich, dass wir mit unseren Vertretern online kommunizieren und satzungsgemäß agieren können. Dass es so kommen würde, konnten wir nicht ahnen. Doch wir sind froh, dass wir den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft aufrechterhalten konnten, weil wir schon vor Jahren in die Zukunft gedacht haben. Unsere Mitarbeitenden tragen den Prozess der Digitalisierung mit, sie sind aktiver Bestandteil unserer Agenda. Und so haben wir das letzte Jahr genutzt, um weitere Prozesse und Projekte zu prüfen und zu entwickeln. Angefangen bei der Kommunikation mit unseren Mitgliedern über Wohnungsbesichtigungen per Tablet bis hin zu Gremiensitzungen, Zahlungssystemen und Zählerablesungen. So gestalten wir Zukunft. Wir als Genossenschaft haben die Verpflichtung und die Aufgabe, alles für unsere Mitglieder zu tun und in

ihrem Sinne die Neuwoba weiterzuentwickeln, damit sie auch künftig auf einem stabilen wirtschaftlichen Fundament steht und unseren Mitgliedern ein komfortables Zuhause bietet. Dabei verlieren wir nicht aus den Augen, dass unsere Genossenschaft eine Gemeinschaft ist und vor allem vom Miteinander lebt. Bei allem technischen Fortschritt sind das Gespräch von Mensch zu Mensch, das Treffen und der Austausch, der persönliche Rat und das fröhliche Beisammensein durch nichts zu ersetzen. Deshalb werden wir unsere WEAtreffe so bald wie möglich wieder eröffnen, die Aktivitäten der WEAkids neu beleben und wieder den persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern suchen. Wenngleich es schwieriger wurde, haben wir das Bauen und Modernisieren 2020 nicht eingestellt, sondern fortgeführt. Die Modernisierung unseres Bestandes und der Bau neuer komfortabler Wohnungen ging weiter. Wie stets standen neue und barrierearm gestaltete Hauseingänge ebenso auf unserer Agenda wie die Errichtung neuer Aufzugsanlagen, um auch Wohnungen in den fünften und sechsten Etagen attraktiv in der Vermietung zu machen. Das Hochhausprogramm hat uns begleitet und wir haben in der Oststadt, im Reitbahn- und Vogelviertel mit Modernisierungen zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers beigetragen. Im Mai 2020 begannen die Bauarbeiten für zehn weitere 2-Raumwohnungen und die Errichtung einer Tagespflege mit insgesamt 18 Plätzen in der Seelenbinderstraße planmäßig. Wir nutzten hierfür wiederum das Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial“ des Landes Mecklen-



»SCHON VOR
JAHREN IN DIE
ZUKUNFT
GEDACHT«

burg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen. Auch diese Wohnungen werden mit Smart-Home-Komponenten ausgestattet. Hierbei steht insbesondere die Erhöhung der Sicherheit durch bspw. automatischen Wasserstop und Herdabschaltung sowie eine Video-Gegensprechanlage im Vordergrund. Ergänzt wird das Projekt durch die Einrichtung eines digitalen Hauszugangssystems. Technischer Fortschritt zum Nutzen unserer Mitglieder. Zum Nutzen unserer Mitglieder wird auch der neu ins Leben gerufene Nachbarschaftsfonds beitragen. Er bietet ihnen die Möglichkeit, nachbarschaftsfördernde Projekte mit finanzieller Unterstützung der Neuwoba zu verwirklichen. Zum Beispiel, um damit selbstständig das Wohnumfeld zu verschönern oder Veranstaltungen zu organisieren und durchzuführen. Ob ein Mieterfest organisiert, ein Hochbeet oder Spielplatz gebaut oder Bänke lackiert werden sollen – alles kann mit dem Nachbarschaftsfonds in die Tat umgesetzt werden. Auch die Bepflanzung von Flächen oder die künstlerische Gestaltung des Wohnumfeldes sind möglich. Wichtig ist, dass das Projekt der Gemeinschaft dient und vielen Mitgliedern zugutekommt. Energie, sei es zur Wärmegewinnung oder für die Stromerzeugung, begleitet uns als Wohnungsunternehmen täglich in vielen Facetten. Die endlichen fossilen Brennstoffe machen dabei ein Umdenken auf dem Energiesektor notwendig. Die Erschließung alternativer zukunftsfähiger Energiequellen

Wir als Genossenschaft haben die Verpflichtung und die Aufgabe, alles für unsere Mitglieder zu tun und in ihrem Sinne die Neuwoba engagiert weiterzuentwickeln, damit sie auch künftig auf einem stabilen wirtschaftlichen Fundament steht und unseren Mitgliedern ein komfortables Zuhause bietet.

und die konsequente Einsparung von Energie sind für die Zukunft des Wohnens von großer Bedeutung. Neubrandenburg hat lange Erfahrung in der Nutzung von geothermischer Energie, die vor Ort gewonnen wird. Wir werden dieses Know-how nutzen und für die klima- und umweltfreundliche Beheizung unseres Bestandes erschließen. Eine Aufgabe, die uns noch lange begleiten wird. Ein weiteres großes Thema ist die Mobilität. Wir werden unseren Fuhrpark sukzessive auf Elektrofahrzeuge umstellen und so lokale Lärm- und Abgasemissionen vermeiden helfen. Das erfordert auch einen Ausbau der Ladeinfrastruktur, die idealerweise mit lokal erzeugter erneuerbarer Energie gespeist werden sollte. Intelligente Lösungen wie eine Stadt der kurzen Wege sind gefragt. Das alles müssen wir bei der Errichtung neuer Wohnquartiere berücksichtigen, müssen vorausdenken, was sein kann. Unsere Genossenschaft ist dank vieler kluger Köpfe im Haupt- und Ehrenamt gut aufgestellt für die kommenden Jahre. Wir lernen voneinander und sind dank vielfältiger und einzigartiger Formen des Mitwirkens über Jahrzehnte hinweg zu dem gewachsen, was wir heute sind: eine starke Gemeinschaft und ein gutes Zuhause für die Menschen. Auch in Zukunft.

In diesem Sinne
Herzlichst
Der Vorstand

René Gansewig

Heike Kobarg

INHALTS- VERZEICHNIS

NEUWOB

I. Bericht des Vorstandes

| | | |
|----|--------------------------------------|----|
| 01 | Wirtschaftliches Umfeld | 12 |
| 02 | Die Neuwoba-Unternehmensgruppe | 16 |
| 03 | Wohnungsverwaltung | 26 |
| 04 | Vertrieb | 32 |
| 05 | Bau- und Investitionsschwerpunkte | 38 |
| 06 | Nachhaltigkeit – Strategie und Ziele | 48 |
| 07 | Personalentwicklung | 54 |
| 08 | Soziales Management | 58 |

II. Die Genossen- schaft

| | | |
|----|---|----|
| 01 | Neuwoba auf einen Blick | 66 |
| 02 | Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung | 68 |
| 03 | Organe der Genossenschaft – Aufsichtsrat der Neuwoba | 72 |

III. Lagebericht

| | | |
|----|---|----|
| 01 | Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf | 78 |
| 02 | Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft | 82 |
| | 02.1 Vermögenslage | 82 |
| | 02.2 Finanzlage | 84 |
| | 02.3 Ertragslage | 85 |
| 03 | Risiko und Chancenbericht | 89 |
| | 03.1 Risiken der künftigen Entwicklung | 89 |
| | 03.2 Chancen der künftigen Entwicklung | 91 |
| 04 | Prognosebericht | 92 |

IV. Jahres- abschluss

| | | |
|----|-----------------------------|----|
| 01 | Bilanz | 96 |
| 02 | Gewinn- und Verlustrechnung | 98 |
| 03 | Anhang | 99 |

V. Weitere Informationen

| | | |
|----|-------------------------------------|-----|
| 01 | Bericht des Aufsichtsrates | 112 |
| 02 | Wiedergabe des Bestätigungsvermerks | 116 |

KOMMUNIKATION ZUSAMMEN SIND WIR STARK

2020

Corona hat uns vor völlig neue Situationen gestellt, wir mussten schnell reagieren und den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft aufrechterhalten. Über allem stand die Prämisse, kein Risiko für die Gesundheit unserer Mitarbeitenden und unserer Mitglieder einzugehen. Vorstand, Aufsichtsrat und Betriebsrat arbeiteten in enger Abstimmung und legten gemeinsam die Maßnahmen fest.

Dadurch, dass alle an einem Strang gezogen haben, rückten wir enger zusammen.

„Das hat uns als Team stark zusammengeschweißt und für die Zukunft sensibilisiert“, betont René Gansewig. Die Mitarbeitenden arbeiteten zeitweise in zwei Schichten, um die Einsatzfähigkeit im Falle eines Corona-Ausbruchs zu gewährleisten. Telefon- und Videokonferenzen ersetzen persönliche Besprechungen. Trotz dieser widrigen Umstände konnte sogar der Jahresabschluss unter Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben pünktlich erstellt werden. „Das alles hat uns professionalisiert“, blickt René Gansewig zurück, „darüber hinaus haben wir den Anstoß gegeben, um die Genossenschaft nachhaltig ins digitale Zeitalter zu führen.“ Für die Sorgen und Nöte unserer Mitglieder wurde das WEAfon eingerichtet und so der wichtigste Kommunikationskanal offengehalten.





BERICHT DES VORSTANDES

- 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

DIGITALISIERUNG KOMMUNIKATION HILFT IM ALLTAG

2020

Cloud-Lösungen und digitale Kommunikationssoftware haben uns geholfen, wichtige Projekte und Absprachen trotz des pandemiebedingten Abstandsgebots zu realisieren. So konnten wir Gremiensitzungen ebenso durchführen wie die Kommunikation mit Aufsichtsrat, Vertretern, Mitgliedern und Mitarbeitenden aufrechterhalten. Eine erstmalig in der Geschichte unserer Neuwoba stattgefundene digitale Vertreterinformationsveranstaltung kam bei den Teilnehmern gut an und fand breite Zustimmung.

Auch bei den Wohnungsverwaltern sollen zeitnah digitale Lösungen den Alltag erobern:

Wohnungsübergaben/-abnahmen und -besichtigungen werden digital per Tablet stattfinden. Im Vermietungsteam wurden 360°-Wohnungsbesichtigungen eingeführt und sind nun unabhängig von Ort und Zeit und kontaktlos von den Interessenten wahrnehmbar. Wir kontaktieren unsere Interessenten auch per WhatsApp und verbesserten die telefonische Erreichbarkeit, indem wir diese analysierten und darauf eine Umstellung der Telefonanlage gemeinsam mit der Telekom vorgenommen haben. Für die Zukunft ist die Entwicklung einer Mieter-App geplant, es soll ein digitales Mitgliedermagazin eingeführt werden und ein Terminplanungsassistent. Außerdem befragen wir unsere Mitglieder zum Thema digitale Kommunikation.

01

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Neuwoba ist für die Vier-Tore-Stadt ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Wir sind eines der größten Wohnungsunternehmen, investieren jährlich viele Millionen Euro in den Ausbau und die Modernisierung unseres Bestandes, sind ein wichtiger Steuerzahler und Arbeitgeber und gestalten das Gesicht der Stadt entscheidend mit. Die Neuwoba ist als Unternehmen eingebunden in die regionalen wirtschaftlichen Kreisläufe und hat stets alle relevanten Faktoren im Blick. Neben den Baupreisen sind dies unter anderem Steuern, Energiekosten und Grundstückspreise. Im Sinne unserer Mitglieder verantwortungsvoll zu wirtschaften, sichert die Zukunft der Genossenschaft.

2020 sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit ging – bedingt durch die Corona-Pandemie und den Shutdown – das Wirtschaftswachstum in Deutschland erstmals nach zehn Jahren deutlich zurück. Letztmalig war das 2009 der Fall, als Deutschland wie die meisten anderen Länder von den Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen war. Es wird sich zeigen, welche langfristigen Auswirkungen auf die regionale Wirtschaft damit einhergehen.

Seit vielen Jahren ist die Wirtschaftskraft Neubrandenburgs eine feste Größe in der Region. Die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist die drittgrößte in Mecklenburg-Vorpommern und bietet mit ca. 50.000 Arbeitsplätzen in rund 3.700 Unternehmen eine beeindruckende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Bei zahlreichen Schlüsselfaktoren wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Kaufkraft der Bevölkerung oder bei den Pro-Kopf-Steuererträgen nimmt die Vier-Tore-Stadt sogar einen Spitzenplatz unter vergleichbaren Städten im Osten Deutschlands ein. Vor allem Unternehmen der Fahrzeugzulieferindustrie, der Bau- und Baustoffindustrie, der Gesundheitswirtschaft und der Informations- und Kommunikationsbranche zeichnen für die Stärke verantwortlich. Täglich pendeln mehr als 16.000 Menschen aus dem Umland in die Stadt, um hier zu arbeiten. Andererseits suchen immer mehr Menschen Wohnraum in der Vier-Tore-Stadt – eine Herausforderung für uns, weil die Ansprüche der Kunden an die Ausstattung, Lage und Größe einer Wohnung gestiegen sind. Die steigenden Grundstückspreise und Baukosten machen es jedoch nicht leicht, komfortablen und preiswerten Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Besondere Aufmerksamkeit genießen in

diesem Zusammenhang unsere Hochhäuser, die wir seit Jahren über ein eigenes Programm mit Millionenaufwand modernisieren. Dabei profitieren die Bewohner von modernster Technik wie zum Beispiel schlüssellosen Zugängen.

Auch der weitere Bestand – immerhin wohnt nahezu jeder vierte Neubrandenburger in einer Wohnung der Neuwoba – verlangt nach stetigen Investitionen durch die Genossenschaft. Wir sind in der Pflicht, unsere Mitglieder mit modernem und attraktivem Wohnraum zu versorgen und haben gleichzeitig auch eine Verantwortung für das Erscheinungsbild unserer Gebäude im Quartier und nicht zuletzt im Gesamtkontext der Vier-Tore-Stadt. Die Liste der dabei zu bewältigenden Anforderungen ist lang. Sie reicht von energetischen über Sicherheits- bis hin zu Komfortaspekten. Seit vielen Jahren arbeiten wir daran, alle unsere Gebäude – ob nun neu errichtet oder modernisiert – so zu gestalten, dass sie auch mit Handicap selbstständig bewohnt werden können. Barrierefreiheit oder zumindest -armut sind hier die Schlüsselbegriffe. Auch die Vernetzung und Anbindung unserer Häuser an die Breitbandversorgung ist – wie sich zuletzt während der Corona-Pandemie gezeigt hat – mittlerweile kein Nice-to-have mehr, sondern entscheidet im Zweifelsfall darüber, ob eine Woh-

wir gerade im Baubereich auf lokale Partner setzen, mit denen uns eine oft jahrelange vertrauensvolle Beziehung verbindet. So werden wir für die regionale Wirtschaft selbst zum Wirtschaftsfaktor und stärken die Region.

Von anderen zu lernen, kann nie schaden. Deshalb sind wir eng verflochten mit anderen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen, pflegen den Austausch – zum Beispiel, indem wir Azubis zeitweise in andere Unternehmen schicken – und nehmen über unsere Mitgliedschaft im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) gesamtwirtschaftliche Verantwortung wahr. Auf lokaler Ebene kooperieren wir mit der Hochschule Neubrandenburg, fördern Stipendiaten und realisieren gemeinsame Projekte, um Quartiere und Stadtteile zu entwickeln und voranzubringen. Wir sind seit 66 Jahren ein Teil der Stadt und verstehen uns nicht zuletzt als eine gestalterische Kraft, um Neubrandenburg auch in Zukunft zu einem lebenswerten Ort für die Menschen zu machen.

»WIR SIND SEIT 66 JAHREN EIN TEIL DER STADT.«



Modernisierung in der Semmelweisstraße

Die Nachrüstung von Aufzügen und die Neugestaltung barrierefreier Hauseingangsbereiche sorgen für mehr Wohnqualität.

nung vermietet wird oder nicht. Home-Office ohne Breitband zu realisieren ist schließlich nicht oder nur sehr schwer möglich. Die Ansprüche der Menschen sind gestiegen, so dass beispielsweise auch Wohnungen ohne Balkon kaum noch oder nur mit Abschlägen zu vermieten sind. Wichtig ist uns, dass

GEWUSST WIE: AUSBILDUNG BEI DER GIMPEX SCHAFFT PERSPEKTIVEN

2020

Dass das Ausbildungszentrum der Unternehmensgruppe immer eine Vielzahl von Bewerbern für ihre Lehrstellen hat, ist kein Zufall. Wir sind zum 5. Mal in Folge als TOP-Ausbildungsbetrieb durch die IHK Neubrandenburg ausgezeichnet worden. Ab dem 1. September absolvieren insgesamt 12 Azubis ihre Lehre in der Neuwoba Unternehmensgruppe. Auch auf die Ausbildung hatte die Corona-Pandemie einschneidende Auswirkungen. Es gab – bis auf die nordjob – keine Ausbildungsveranstaltungen und keine Bildungsmessen. Die IHK-Lehrstellenbörse wurde in diesem Jahr durch ein Online-Portal ersetzt, bei dem wir einen eigenen Auftritt hatten, um unsere Angebote vorzustellen. Auch der Berufsschulunterricht fiel erst ganz aus und fand im Weiteren eingeschränkt statt. Die Azubis bekamen stattdessen Fachaufgaben von der Schule, für deren Erledigung sie täglich für zwei Stunden freigestellt wurden. Durch die eigene Ausbildung konnte unser Unternehmen drei neue Mitarbeiter gewinnen.

Wir haben zwei Immobilienkaufleute und einen Fachinformatiker übernommen, die jetzt eine Zukunft in der Region haben.



02

DIE NEUWOBA UNTERNEHMENS- GRUPPE

Effizientes Arbeiten im Sinne unserer Genossenschaftsidee – dafür steht unser Verbund: die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH und IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH sowie die SODIEN Soziale Dienste GmbH. Alle unsere Firmen haben gemeinsam 2020 ein positives Gesamtergebnis erwirtschaftet. Mehr als 230 Mitarbeitende sorgen täglich dafür, dass alle betrieblichen Vorgänge reibungslos vonstattengehen. Wegen ihrer Spezialisierung auf bestimmte Geschäftsfelder und durch die gleichzeitig enge Verzahnung aller Tochterfirmen erlangen wir nicht nur einen besseren Einblick in die Gesamtsituation, sondern können auch viel schneller und flexibler agieren und reagieren.

Implabau

Wir bauen neu, wir modernisieren, wir sanieren und restaurieren – der genossenschaftliche Wohnungsbestand hält eine vielfältige Palette an Herausforderungen im baulichen Bereich für uns bereit. Jedes Jahr investieren wir mehrere Millionen Euro in den Bestand und haben deshalb bereits vor vielen Jahren mit der Gründung der Implabau die Planung und Baubetreuung in unserem Haus gebündelt. Bauen sichert die Zukunft der Neuwoba mit modernem und bezahlbarem Wohnraum. Wie richtig diese Entscheidung war, zeigte sich auch im Genossenschaftsjahr 2020 wieder. Fachkräfte nicht über fremde Firmen binden zu müssen, sondern die Kompetenz im eigenen Haus zu haben, hat uns angesichts der angespannten Lage auf dem Bauplatz viele Projekte erst ermöglicht. Nur so können wir unser anspruchsvolles Programm der Modernisierung des Neuwoba-Bestandes und der Neubauten für unsere Mitglieder umsetzen. Unsere Fachleute sind kompetent und begleiten die komplexen Bauabläufe von A bis Z. Ob nun Bau- oder Fördermittelanträge, Genehmigungen und Vorbereitungen oder die fachgerechte Planung bis hin zu Ausschreibungen und Betreuung der Bauausführung – unsere Experten von der Implabau sind stets dabei. Die bautechnische Vorbereitung von Baumaßnahmen hat wesentlichen Einfluss auf die „Praxistauglichkeit“ und Nachhal-

tigkeit von ausgewählten Materialien und die Art der Ausführung. Hinzu kommt: Wir kennen die Besonderheiten unseres Bestandes. Das ist das große Pfund, mit dem die Implabau wuchern kann. Durch die Einbindung der Implabau in die strategischen Planungsprozesse der Neuwoba werden alle Baumaßnahmen nicht nur als Einzelprojekte betrachtet, sondern gezielt auf die ganzheitliche Bestandsentwicklung ausgerichtet.

Für jede Baumaßnahme essenziell ist die umfassende Information der betroffenen Mitglieder. Die Mitarbeitenden der Implabau sind deshalb an Baubegehungen und Modernisierungs- sowie Informationsversammlungen beteiligt und haben so einen unmittelbaren Kontakt zu den Mitgliedern der Genossenschaft. Das Bauen unter bewohnten Bedingungen stellt bei der Vorbereitung und Durchführung zusätzlich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Abläufe. Mit der Einrichtung von Baubüros und der Durchführung von Mieterversammlungen sollen die Belange der Mitglieder bei den durchzuführenden Baumaßnahmen über einen unmittelbaren Kontakt mit der Bauleitung der Implabau Berücksichtigung finden. Im Geschäftsjahr 2020 hat die Corona-Pandemie leider noch keine derartigen Veranstaltungen zugelassen, wir sind jedoch optimistisch, im kommenden Jahr wieder mehr persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern zu bekommen.

»EINE VIELFÄLTIGE PALETTE AN
HERAUSFORDERUNGEN«

Gimpex

Ein schönes Zuhause ist für jedes Mitglied unserer Genossenschaft der Ort, um sich wohlfühlen, zu entspannen, die Familie zu treffen und Kraft für den Alltag zu sammeln. Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass von der Heizungsanlage bis hin zur Elektrik auch alles funktioniert. Und sollte doch einmal etwas zu reparieren sein, können sich die Mitglieder bei Störungen direkt an die Gimpex wenden und kostenfrei telefonisch über die WEA-hotline einen Reparaturtermin vereinbaren. Dieser direkte Kontakt zum Neuwoba-Mitglied hat weitere Vorteile. Unsere Mitarbeitenden sind oft erster Ansprechpartner für die Menschen und erfahren so unmittelbar, welche technische Störung vorliegt. So werden die Probleme in die richtigen Bahnen gelenkt und können schnell gelöst werden. Nicht zuletzt, weil die Gimpex-Mitarbeitenden darüber hinaus als Hauswarte in den Quartieren für Ordnung und Sicherheit sorgen. Ebenfalls ist die Gimpex mit der Pflege der Grünflächen für ein sauberes und ansprechendes Umfeld verantwortlich und erledigt in der kalten Jahreszeit zuverlässig den Winterdienst.

Die Gimpex ist im Reinigungsbereich ausschließlich für die Neuwoba tätig und reinigt die Treppenhäuser, die Hochhauseingänge, die Bürohäuser und die WEAtreffs in der Oststadt, Südstadt, im Reitbahnviertel und auf dem Datzeberg. Im Geschäftsjahr 2020 leistete die Gimpex für 2.667 Haushalte die wöchentliche Treppenreinigung. Mit Hilfe eines Grünflächenmanagements sorgt die Gimpex für eine optimale Pflege der durch sie betreuten Flächen und Objekte. Sie werden auf Grundlage einer objekt- und anlagenbezogenen Datenerfassung aller Flächeninhalte, Arbeitsabläufe und Kosten effizient bearbeitet. Bereits bei der Erstellung neuer Grünanlagen ist die Gimpex für die Neuwoba ein wichtiger Partner bezüglich aller Fragen der künftigen Bewirt-

schaftung. Der Bereich Grünlandpflege sichert in den Monaten November bis März den Winterdienst in den Stadtgebieten auf dem Datzeberg und im Reitbahnviertel. Zusätzlich werden Mitarbeitende bei der Ablesung von Heizkostenverteilern, Wasserzählern und Wärmemengenzählern eingesetzt und unterstützen die anderen Dienstleistungsbereiche bei krankheitsbedingten Ausfällen oder Zusatzaufgaben.

Die Gewährleistung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sind elementare Bedürfnisse unserer Mitglieder, um sich zuhause wohlfühlen. Die Mitarbeitenden der Gimpex im Hauservice haben deshalb regelmäßig Kontakt zu den Mitgliedern und den Wohnungsverwaltern der Neuwoba. Ihre



Unsere Tochterfirma Gimpex vereint viele handwerkliche Dienstleistungen unter ihrem Dach.

Hauptaufgaben bestehen in der Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sowie der Ordnung und Sauberkeit vor und in den Wohngebäuden. Auch in der Objektreinigung und der Außenanlagenpflege sind sie eingebunden und führen selbstständig kleinere Reparaturen durch.

Unternehmerischer Erfolg ist eng mit der Gewinnung, Qualifizierung und Sicherung des Fachkräftenachwuchses verknüpft. Ohne Ausbildung gibt es keine künftigen Fachkräfte, deshalb engagieren wir uns in diesem Bereich besonders stark. Auch hier vertrauen wir auf die Gimpex, bei der das Ausbildungszentrum der Unternehmensgruppe angesiedelt ist. Die Neuwoba bildet für den eigenen Bedarf folgende Berufe aus: Immo-

bilienkaufleute, Kaufleute für Büromanagement und Fachinformatiker für Systemintegration. Die Ausbildung von Pflegekräften für den eigenen Bedarf durch die Sodien ist in Planung. Bei uns bewerben sich nach wie vor ausreichend qualifizierte und vor allem engagierte junge Menschen um einen Ausbildungsplatz. Mit knapp 150 Bewerbungen sind wir als Ausbildungsbetrieb gut nachgefragt. In der Ausbildung lernt der künftige Fachkräftenachwuchs ein dynamisches, spannendes und herausforderndes Umfeld kennen. Die Auszubildenden durchlaufen dabei alle Fachbereiche in der Unternehmensgruppe und haben die Gelegenheit, sich bei anderen Unternehmen aus der Wohnungsbranche umzuschauen. Auch 2020 wurde die Gimpex wiederholt als



TOP-Ausbildungsbetrieb durch die IHK Neubrandenburg ausgezeichnet. Die Auszeichnung spiegelt wider, dass die Ausbildung facettenreich, anspruchsvoll, fördernd und fordernd ist. Um weiterhin die Gewinnung von qualifizierten und motivierten Mitarbeitenden sicherzustellen, soll die bisherige Ausbildung im Unternehmensverbund weiter optimiert und verbessert werden. Die Einzelheiten zu diesem Verfahren innerhalb der Neuwoba Unternehmensgruppe regelt ein Ausbildungskooperationsvertrag, der mittels einer Umsetzungshilfe konkretisiert wurde.

Sodien

Das soziale Herz und Kompetenzzentrum der Neuwoba schlägt bei der SODIEN Soziale Dienste GmbH. Am 1. Januar 2015 als drittes Tochterunternehmen gegründet, ist die Sodien die konsequente Fortführung der mitgliederorientierten Geschäftspolitik der Genossenschaft. Die sich

verändernde Altersstruktur der Menschen machte es nötig, in vielen Bereichen zu reagieren und innovative Lösungsansätze zu entwickeln. So etwa mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften und anderen neuen Wohnformen für ältere und hilfebedürftige Menschen. Für uns als Unternehmen bedeutet diese Entwicklung, dass wir an vielen Stellschrauben gleichzeitig drehen müssen, um den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden zu können. Mit der Sodien als ambulantem Pflege- und Betreuungsdienst hat die Genossenschaft das fachliche Instrument dafür in die eigenen Unternehmensstrukturen eingebunden. Mit fünf Beschäftigten ging das Unternehmen an den Start, heute arbeiten mehr als 50 Mitarbeitende unter der Leitung von Geschäftsführerin Nora Kruck für die Belange Pflege- und Hilfebedürftiger. „Der Bedarf an Pflege- und Betreuungsleistungen wächst stetig, und die Sodien wird darauf reagieren und bei gleichbleibend höchster Qualität die Angebotsvielfalt ihrer Leistungen weiter steigern“, so Nora Kruck.

Die vergangenen fünf Jahre waren erfolgreich. Gerade erst hat die Sodien die Prüfung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen mit 1,0 bestanden. Der stark steigende Bedarf an qualifizierten Pflegekräften stellt uns vor große Herausforderungen, auf die wir reagieren. Zum Beispiel mit einem Programm zur Weiterqualifizierung von Alten- und Krankenpflegehelfern zur examinierten Altenpflegefachkraft bzw. von ungelernten Mitarbeitenden zu Altenpflegehelfern. Der Qualifizierung kommt allgemein eine steigende Bedeutung zu, werden doch die Pflege- und Betreuungssituationen immer komplexer und unsere Fachkräfte müssen in steigendem Umfang „Fallverantwortung“ wahrnehmen. Darüber hinaus stellen wir mit dem Fallmanagement unseren Mitgliedern, sollten sie aufgrund körperlicher und/oder kognitiver Beeinträchtigungen Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags benötigen, ein Hilfsangebot zur

Verfügung. Diese Form der Betreuung bietet Hilfe zur Selbsthilfe und ist damit ein Instrument zur Gewährleistung der zentralen Aufgabe der Sodien: der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Förderung unserer Mitglieder.

Wir haben alternative Wohnformen entwickelt, wie zum Beispiel mit unserem „Wohnen mit Service“ in der Seelenbinderstraße, das seit 20 Jahren Bestand hat. Die Bewohner haben sich bewusst für diese Art des Wohnens entschieden, bei der sie sich weiterhin ihre Eigenständigkeit bewahren und doch auf Unterstützung sowohl in Notsituationen als auch im Alltag zurückgreifen können. Ein individuell abgestimmter Service erleichtert ihnen den Alltag, sie sind zudem Teil der Hausgemeinschaft, deren Treff- und Mittelpunkt der Gemeinschaftsraum ist. Dort können sie an regelmäßigen Veranstaltungen teilnehmen. Das wöchentlich vielfältige Freizeitangebot ist sehr beliebt und wird aktiv mitgestaltet. Wer Hilfe im Haushalt benötigt, jemanden braucht, der einen Verband anlegt oder zum Thema Gesundheitsfürsorge berät, für den ist unsere Tochtergesellschaft SODIEN Soziale Dienste GmbH da.

Eine weitere Wohnform sind unsere drei ambulant betreuten Wohngemeinschaften wie zum Beispiel das Kranichhaus im Vogelviertel, die Rund-um-die-Uhr-Betreuung gewährleisten. Das Kranichhaus verfügt über elf separate Zimmer, jeweils 13 bis 25 Quadratmeter groß. Hier sind unsere Mitglieder in fachlich versierten Händen und in einer Gemeinschaft mit anderen Menschen gut aufgehoben. Die Mischung aus Selbstständigkeit und individueller Betreuung ermöglicht jedem WG-Mitglied ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben in einer familienähnlichen Situation.

Wir können sowohl häusliche Alten- und Krankenpflege als auch fachgerechte Beratung, Betreuung und Versorgung unserer älteren Mitglieder gewährleisten. Dass dies in Hinblick auf unsere

Klienten auf höchstem Niveau erfolgt, ist unser Anspruch, den wir durch ein modernes Qualitätsmanagement sicherstellen.

Für unsere Mitglieder ist die Sodien nicht nur das soziale Herz der Genossenschaft, sondern auch Garant für ein Höchstmaß an Eigenständigkeit und Lebensqualität, für ein selbstbestimmtes und vor allem auch würdevolles Leben. So werden wir unserem Anspruch gerecht, unseren Mitgliedern in jeder Phase ihres Lebens ein Zuhause bieten zu können.

Angesichts der dynamischen Entwicklung und der Folgen der Corona-Pandemie für die Versorgung der Risikogruppe pflegebedürftiger Menschen steht das Gesundheitswesen vor einer großen Herausforderung und Belastung. Neben der generellen Sorge um das Wohlbefinden der Pflegebedürftigen und der Mitarbeitenden, zeichnet sich im Zuge der Pandemie eine Intensivierung der Arbeitsdichte ab. So muss das Pflegepersonal regelmäßig Aufklärungsarbeit leisten und fehlende Unterstützung durch Angehörige abfangen. Gleichzeitig gilt es, die pflegebedürftigen Menschen und sich selbst bestmöglich vor dem SARS-CoV-2-Virus zu schützen. Besuchsverbote, Isolierung und Separation von Infizierten, Kontaktverbote zwischen Bewohner/-innen und abgesagte Kultur- und Freizeitgestaltungen sind nur einige Beispiele von Veränderungen, die den Alltag bestimmen und erschweren.



SODIEN:

EINE ERFOLGS-
GESCHICHTE WIRD
FÜNF JAHRE ALT

Das soziale Herz und Kompetenzzentrum der Neuwoba schlägt bei der SODIEN Soziale Dienste GmbH.

Am 1. Januar 2015 als drittes Tochterunternehmen gegründet, ist die Sodien die konsequente Fortführung der mitgliederorientierten Geschäftspolitik der Genossenschaft. Die sich verändernde Altersstruktur der Menschen machte es nötig, in vielen Bereichen zu reagieren und innovative Lösungsansätze zu entwickeln. So etwa mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften und anderen neuen Wohnformen für ältere und hilfebedürftige Menschen. Mit fünf Beschäftigten ging das Unternehmen an den Start, heute arbeiten 51 Mitarbeitende unter der Leitung von Geschäftsführerin Nora Kruck für die Belange Pflege- und Hilfebedürftiger. Perspektivisch soll der Fachkräftenachwuchs selbst ausgebildet werden. Die vergangenen fünf Jahre waren erfolgreich. Gerade erst hat die Sodien die Prüfung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen mit 1,0 bestanden.

MITGLIEDER KÖNNEN ETWAS BEWEGEN

Nachdem die Neuwoba ihre Mitgliederbefragung abgeschlossen hat, wird kontinuierlich an der Umsetzung der Anregungen und Hinweise gearbeitet. Wir haben jetzt beispielsweise in der Greifstraße zwei weitere Fahrradabstellplätze fertiggestellt. Im benachbarten Reitbahnweg sind eine Vielzahl von Fahrradräumen mit Fahrradständern ausgestattet worden. Ebenfalls nach konkreten Hinweisen durch die Mitglieder stehen nun zusätzliche Papierkörbe „Am Zügel“ und verhindern künftig, dass in diesem Bereich die Umwelt verschmutzt wird. Im Bereich alte Südstadt wurden indes zahlreiche Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen grundgereinigt. Diese waren stark verschmutzt. Und nicht zuletzt wurden auf dem Datzeberg in der Alfred-Haude-Straße Parkplatzschilder aufgestellt, die darauf hinweisen, dass es sich um genossenschaftliche Parkflächen handelt.

Wir sind den Mitgliedern sehr dankbar, dass sie uns entsprechende Hinweise geben, die wir dann nach und nach berücksichtigen können.

Greifstraße 62-66

03

WOHNUNGS- VERWALTUNG

Das Jahr 2020 war für unsere Wohnungsverwalter ein ungewohntes – geprägt durch die im Zuge der Corona-Pandemie vorgegebenen Abstandsregelungen und die Vermeidung von persönlichen Begegnungen mussten sich unsere Mitarbeitenden völlig neu orientieren. Dies stellte den Bereich, für den Kundenkontakte essenziell sind, vor sehr große Herausforderungen. Umso wichtiger waren Telefonate, das Angebot einer Kummerhotline, vielfältiger Service, die Freundlichkeit unserer Mitarbeitenden, nette und ggf. auch mutmachende Worte zur rechten Zeit.

Unsere 17 engagierten Wohnungsverwalter standen unseren Mitgliedern auch im Jahr 2020 für alle Themen rund ums Wohnen zur Verfügung. Dass die Mitglieder für die Reparatur von kleineren Defekten bereits seit Jahren die WEAhotline wählen, machte sich im Zuge der Corona-Pandemie bezahlt. Nun kam der telefonischen Absprache vieler Belange zwischen Wohnungsverwalter, den Gimpex-Mitarbeitenden und den Mitgliedern eine noch größere Bedeutung zu. Mit unserer Gimpex konnten so die Termine sowie Themen wie Abstands- und Hygieneregeln direkt besprochen werden. Für die Qualitätskontrolle durch Nachfragen bei den Mitgliedern sowie das reibungs-

lose Funktionieren der Grünlandpflege, der Reinigungsleistungen und auch für die Mitwirkung an der Lösung von Konflikten sind ebenfalls die Wohnungsverwalter verantwortlich. Der Aufgabenkatalog berührt neben kaufmännischen Themen im Bereich Mieten oder Betriebskosten ebenso Zuständigkeiten im technischen Bereich, die sowohl Kontrollen als auch Belange im Zusammenhang mit Instandsetzungen, Reparaturen, Regulierung von Versicherungsschäden oder Modernisierungen beinhalten.

Investitionen in unsere Wohnungsbestände standen unter Corona-Bedingungen unter einem besonderen Stern. Die Fortführung von Baumaßnahmen erfolgte unter besonderer Risikoabwägung und unter Planung neuer technologischer Lösungen. Diese wurden gemeinsam mit dem Planungsbüro unserer Tochterfirma Implabau, den Baufirmen und unseren Mitgliedern gefunden, so dass dennoch Baumaßnahmen umgesetzt werden konnten.

Neben dem Mietvertrag sind wir mit unseren Mitgliedern auch auf genossenschaftlicher Ebene verbunden. Hier leben wir vom gegenseitigen Austausch, der sich auch auf Bewirtschaftungsthemen auswirkt. Da wir im Jahr 2020 keine Quartalsvertreterversammlungen durchfüh-

ren konnten, diese Zusammenkünfte aber enorm wichtig sind, haben wir unsere Kommunikationswege erweitert. Im I. Quartal 2021 führen wir erstmals digitale Quartalsvertreterversammlungen für die jeweiligen Quartiere ein, die durch Testversammlungen und intensive Informationen sehr gut vorbereitet und angenommen wurden. Dies war auch ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Umsetzung unserer Digitalisierungsagenda.

Servicelevel und Qualitätshandbuch

Seit dem Projektstart 2016 setzen wir unser Ziel der Steigerung des Servicelevels konsequent um. Vor allem die Eingangsbereiche sind die Visitenkarte der Neuwoba-Wohnhäuser. Im Rahmen des jährlichen Investitionsplanes steht ein Budget zur Verfügung, mit dem die festgelegten Qualitätsstandards und Erweiterungen des Projektes umgesetzt werden. Um diese angestrebten Qualitätsstandards auf Dauer zu etablieren, haben wir für uns ein verbindliches Qualitätshandbuch erarbeitet. Dabei betrachten wir Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit in unseren Wohnhäusern und Wohngebieten als genossenschaftliche Grundtugenden. Gleichzeitig wird auch der zunehmenden

Teamwork: Unsere Hausverwalter sind die ersten Ansprechpartner für unsere Mitglieder und immer da, wenn sie gebraucht werden.

Sensibilität der Gesellschaft und unserer Mitglieder für ökologische Themen Rechnung getragen. Die Grünlandpflege wird zum größten Teil von unserer Tochterfirma Gimpex durchgeführt. Die Bepflanzung der Außenanlagen ist 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 Dynamik soll begleitet und nicht sich selbst überlassen werden, weil diese Bereiche einer kontinuierlichen Pflege bedürfen. Ein akkurates „ordentliches“ Erscheinungsbild der bepflanzten Bereiche ist dabei nicht das primäre Ziel.



Sie kennen ihr Quartier wie ihre Westentasche und haben immer ein offenes Ohr für jedes Anliegen.

Vielmehr soll der Eindruck vermittelt werden, dass diesen Arealen eine besondere Aufmerksamkeit zukommt. Dementsprechend werden wir an verschiedenen Standorten Erfahrungswerte mit dem Anlegen von Wild- und -Blumenwiesen sammeln, um unserer ökologischen Verantwortung auch weiterhin gerecht zu werden und diese Flächen sukzessive auszuweiten.

Elektronisches Schließsystem

Das im Jahr 2018 gestartete Pilotprojekt zur Installation der elektronischen Zugangssysteme „Paco“ und „KIWI“ in den Gemeinschaftsbereichen haben wir mittlerweile auf weitere Objekte ausgedehnt. Den Mitgliedern stehen nunmehr in sechs Wohnhäusern mit insgesamt 384 Wohnungen elektronische Chips zur Verfügung, mit denen sie Zugang zur jeweiligen Hauseingangstür, den

Hoftüren sowie den jeweils benutzten Müllplätzen, Abstellräumen und Gemeinschaftskellerbereichen haben. Insbesondere die bequeme Handhabung und das gesteigerte Sicherheitsgefühl durch die klare Begrenzung der Zugangsberechtigungen zu den Gemeinschaftsflächen schätzen unsere Mitglieder sehr. So werden wir auch zukünftig diesen Weg der punktuellen Um- und Ausrüstung unseres Schließsystems in ausgewählten Objekten fortsetzen.

Digitale Haustafel

Von der Ausstattung dreier Wohnhäuser mit insgesamt sieben digitalen Haustafeln versprochen wir uns vor allem eine schnellere und bessere Informationsversorgung unserer Mitglieder, da Inhalte nun zentral und objektspezifisch eingestellt werden können. Zur Verifizierung unserer Erwar-

tungen haben wir eine entsprechende telefonische Umfrage unter unseren Mitgliedern durchgeführt, um das Nutzerverhalten und die Zufriedenheit mit dieser technischen Neuerung in Erfahrung zu bringen. Im Ergebnis stand fest, dass die digitale Haustafel nicht nur deutlich häufiger genutzt wird als ihr analoges Pendant. Auch der Informationsgehalt und die Anwendbarkeit der neuen Technik wurden mit der Schulnote 2+ bewertet. Insgesamt erfährt das direkte Wohnumfeld mit der neuen digitalen Haustafel eine optische und moderne Aufwertung mit informativem Mehrwert. Insoweit werden wir künftig bei Investitionsmaßnahmen zunächst in Hochhäusern und im Neubaubereich auf diese Form der Kommunikation bauen.

Austausch der Rauchwarnmelder

Die DIN 14676 (Rauchmeldernorm) schreibt vor, dass ein Rauchwarnmelder spätestens 10 Jahre (+ 6 Monate) nach der erstmaligen Inbetriebnahme ausgetauscht werden muss. Die Neuwoba hat sich bei diesem Projekt für die Zusammenarbeit mit der Firma Pyrex entschieden. Pyrex ist ein Unternehmen mit Sitz in Berlin, bestehend aus einem Dienstleister für die Wohnungswirtschaft, einem Hersteller von Qualitätsrauchmeldern und einem Entwickler hochmoderner Software. Im Support, im Vertragsmanagement und in der Service-Hotline wird von Pyrex ausschließlich qualifiziertes eigenes Fachpersonal eingesetzt. Zum Ende des Jahres 2020 hatten wir, trotz einer coronabedingten Ausstattungsunterbrechung, ca. 28.000 von ca. 30.000 Stück im Neuwoba-Bestand und ca. 6.000 von ca. 10.000 Stück im Bereich der Fremdverwaltung ausgetauscht. Die Ausstattung wird im Jahr 2021 abgeschlossen und geht nahtlos in die Wartungsphase über.

Wechsel der Software für Verkehrssicherungsbegehungen

Nach dem Wechsel unserer Verkehrssicherungssoftware im Jahr 2019 erfolgte im Jahr 2020 die finale Administration der in unser ERP-System eingebetteten Software. Seitdem werden die Verkehrssicherungspflichten stabil über unsere neue mobile Softwarekomponente abgebildet. Zu Beginn des Jahres 2020 wurden die zugeordneten Verkehrssicherungspflichten erneut den jeweiligen Verwaltern im korrekten Intervall zugeordnet. Die Verkehrssicherungsbegehungen werden nun über die Verkehrssicherungssoftware revisions-sicher dokumentiert.

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. Im Jahr 2020 haben wir uns entschieden, unser Verwaltungsportfolio zu optimieren. Zum 31. Dezember 2020 kündigten wir daher sämtliche Verwaltungsbestände in Penzlin und Umgebung, so dass wir zurzeit noch 3.619 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwalten. Davon befinden sich 1.694 Wohnungen und 39 Gewerbeeinheiten in 89 Eigentümergemeinschaften. In Friedland werden wir uns zum 31. Dezember 2021 von unserem gesamten Verwaltungsportfolio verabschieden. Das betrifft insgesamt weitere 885 Wohnungen und 23 Gewerbeeinheiten.



DIE TAGESPFLEGE DER SODIEN ALS ANTWORT AUF DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Es ist unübersehbar, dass der demografische Wandel sich grundlegend auf die Sicherung der gesundheitlichen und sozialen Versorgung der Bevölkerung auswirkt. „Unser Neubau-Projekt einer Tagespflege ist eine innovative und moderne Antwort auf diese Herausforderung“, so Nora Kruck, Geschäftsführerin der SODIEN Soziale Dienste GmbH. Ausgehend vom Wissen über die Biografie des einzelnen Menschen geht es darum, seine Ressourcen zu erkennen und die Tagesgestaltung auf die individuellen Bedürfnisse, Interessen und Möglichkeiten auszurichten.

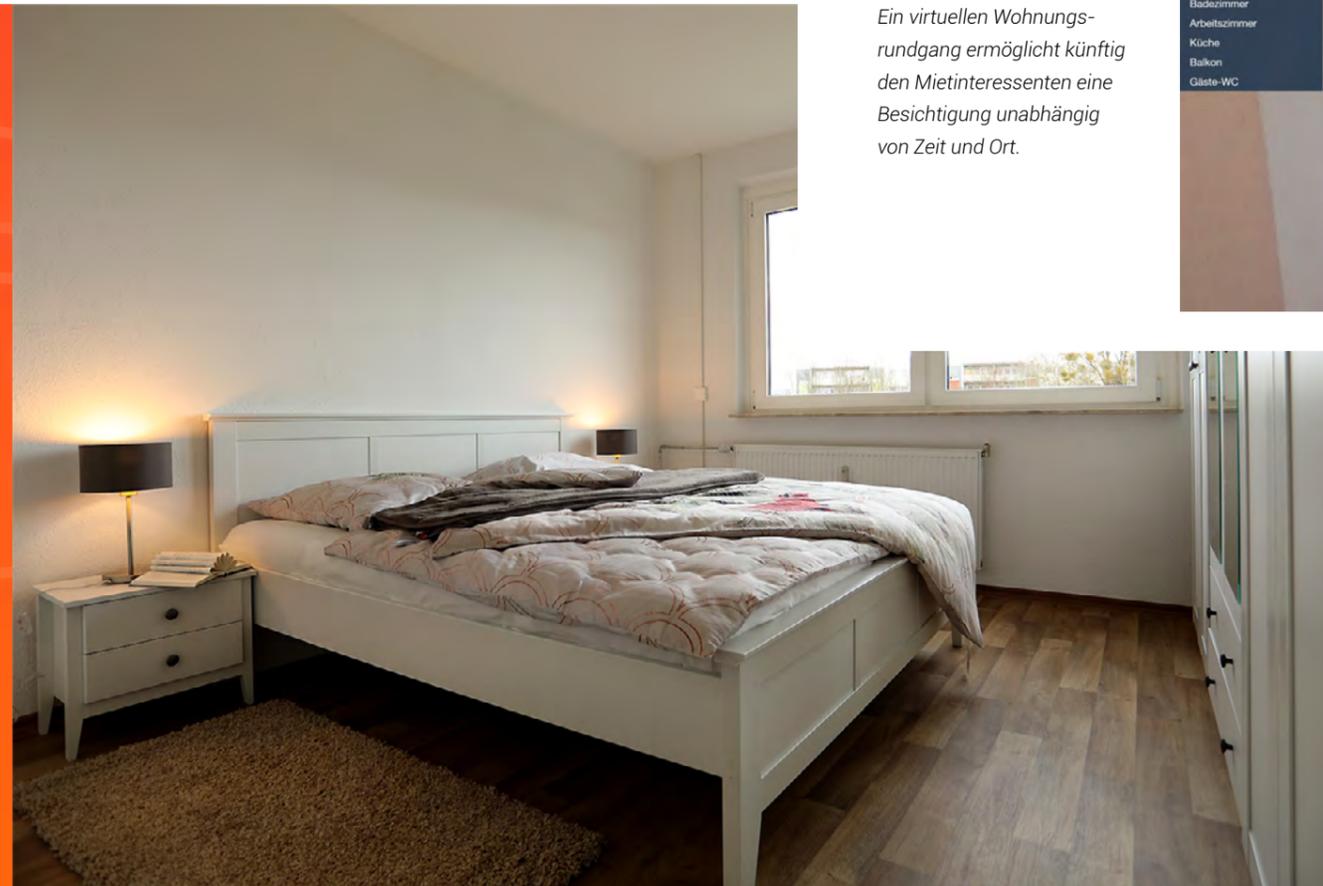
Das alles mit dem Ziel, die Eigenständigkeit und Selbstständigkeit des Einzelnen zu erhalten und zu fördern.

Gemeinsam mit unseren Besuchern und ihren Angehörigen werden wir einen individuellen Maßnahmenplan als Grundlage für einen strukturierten Tagesablauf in Gesellschaft gestalten. So erfahren Angehörige Entlastung mit der Gewissheit, dass die persönliche Zuwendung immer im Zentrum unserer Betreuung steht. Unsere fachlich kompetenten Mitarbeitenden stehen ihnen dabei in jeglichen pflegerischen und behördlichen Angelegenheiten beratend zur Seite. Im Sommer 2021 möchten wir in unserer Tagespflege in der Seelenbinderstraße 14 a und b neben unserem Service-Wohnen zunächst einmal 18 Gäste begrüßen. Sie sollen zukünftig tagsüber liebevoll und kompetent umsorgt werden.

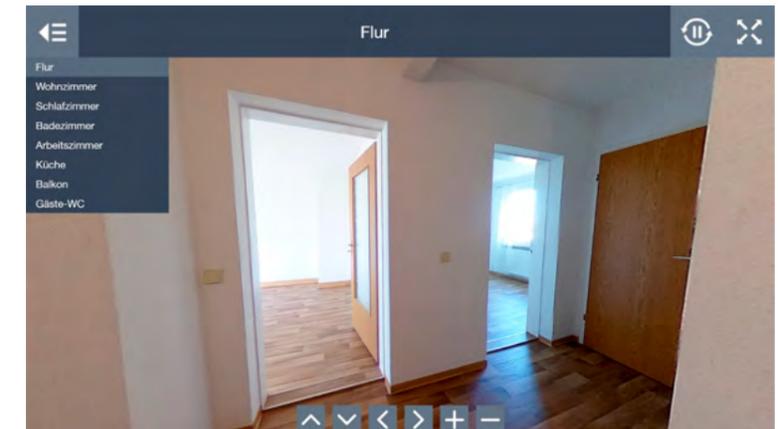
04

VERTRIEB

Das Jahr 2020 stellte uns vor neue Herausforderungen, die wohl niemand so erwartet hätte. Die Corona-Pandemie und der Lockdown haben uns bewusst gemacht, wie wertvoll und fragil Selbstverständlichkeiten und unsere Freiheit sind. Ausgangssperren und Quarantäne haben uns zeitweise in unserer Bewegungsfreiheit eingeschränkt, die Wohnung wurde zum Rückzugsort und im Rahmen von Home-Office für viele auch zum Arbeitsort. Eine Pandemie dieses Ausmaßes vor zehn Jahren hätte noch ganz anders ausgesehen, denn an eine flächendeckende Versorgung mit Breitband-Internetanschlüssen war seinerzeit noch nicht zu denken. Heute indes sind nahezu alle unsere Mitglieder mit der baulichen Voraussetzung für leistungsfähige Internetanschlüsse versorgt, weil wir in den zurückliegenden Jahren in die Zukunft gedacht und für die entsprechende Infrastruktur in unserem Bestand gesorgt haben. Mit der Modernisierung haben wir darüber hinaus unsere Wohnungen barrierefrei umgerüstet und von Stolperfallen und Hindernissen befreit. Ob nun Kleinkind, Senior oder körperlich Beeinträchtigter – niemand muss sich mehr über Türschwellen oder Absätze in der Wohnung quälen. Heute stehen auf der Wunschliste ganz oben: Küche und ein modernisiertes Bad mit Tageslicht, Balkon, Aufzug, Abstellräume innerhalb der Wohnung, schnelle Internetverbindung, ein PKW-Stellplatz und so weiter. Was wird es morgen sein?



Ein virtuellen Wohnungsrundgang ermöglicht künftig den Mietinteressenten eine Besichtigung unabhängig von Zeit und Ort.



nungen am Gesamtbestand in Neubrandenburg resultiert aus dem gewachsenen Wohnungsbestand in der Stadt insgesamt. Neben Wohnraum gehören zurzeit auch 90 Gewerbeeinheiten zum Bestand der Neuwoba und darüber hinaus 1.088 Stellplätze und 98 Garagen.

Der Zuzug nach Neubrandenburg hält an, die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch. Wir haben zahlreiche 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 mit dem Bau von zehn neuen barrierefreien Wohnungen zzgl. einer Tagespflege im Erdgeschoss in der Südstadt begonnen. Diese Wohnungen werden über das Fördermittelprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommerns „Wohnungsbau Sozial“ errichtet. Eine gute Infrastruktur ist ein weiterer wichtiger Faktor, der den Wert von Wohnraum beeinflusst.

Marktsituation

Die Neuwoba ist auf dem Neubrandenburger Wohnungsmarkt eine verlässliche Größe. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Genossenschaft ihren Anteil am Markt behaupten und hält derzeit ca. 23 Prozent des Wohnungsbestandes. Die Anzahl der Wohnungen und die Größe der Wohnfläche konnte gesteigert werden und liegt derzeit bei 8.999 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt 531.571 Quadratmetern. Der vergleichsweise geringe prozentuale Anteil der Neuwoba-Woh-

Marketingaktivitäten

Seit vielen Jahren haben wir 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 Ge-

bäudes und der Außenanlagen. Aus dem Grund haben wir im Jahr 2020 neue Drohnenfotos für ausgewählte Wohnungsbestände erstellt, mit dem Ziel einer anderen, neuen Perspektive auf das Wohngebäude. Auf unserer Homepage ist ein virtueller 360-Grad-Rundgang für eine eingerichtete Musterwohnung in Kooperation mit unserem WEA-Partner Opti-Wohnwelt zu finden. Unsere zielgruppenorientierte Google Ads-Kampagne haben wir erfolgreich weitergeführt und konnten 2020 über 16.000 Klicks auf die Kampagne generieren. Daraus resultierten 620 direkte Anfragen und 3.740 Klicks auf die Telefonanruhfunktion von Neukunden. Das Online-Marketing inklusive der Optimierung unserer Homepage mit entsprechenden SEO-Maßnahmen ist daher weiterhin ein wesentlicher Bestandteil unseres Vermietungserfolgs.

Präsenzveranstaltungen sowie die Teilnahmen an den Hochschulinformationstagen und den jährlichen Ausbildungsmessen sind bedingt durch die Corona Pandemie ausgefallen. Damit wir diesem Umstand Rechnung tragen ist im Jahr 2020 die Online-Besichtigung eingeführt worden. Der weit verbreitete Messenger WhatsApp dient dabei als Kommunikationskanal und zur Visualisierung der Wohnung ohne 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.

Über Anzeigenschaltungen in den örtlichen Wochenblättern sowie anderen Printmedien haben wir unsere Wohnungen vermarktet und damit potenziell jeden Haushalt erreicht. Das Layout in den Printmedien ist im Jahr 2020 angepasst worden und hat jetzt ein frisches Design. Drei unterschiedliche Varianten werden dabei im Wechsel verwendet, um die Aufmerksamkeit für unsere Zielgruppen zu erhöhen.

Grundrissvariationen und -änderungen sowie Aktionen

Flexibilität und schnelle Reaktion schaffen Erfolge am Markt. Die Bedürfnisse der Kunden zu erkennen und ihnen gerecht zu werden, ist Bedingung für deren Zufriedenheit. Deshalb haben wir unter anderem einige schwerer vermittelbare Dreiraumwohnungen 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. Die Wohnungen erhalten in diesem Zuge eine Küche

mit Fenster sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Beispielhaft steht hierfür die Semmelweisstraße 17 – 23, die vor der Modernisierung einen Leerstand von zwölf Wohnungen zu verzeichnen hatte. Alle Wohnungen wurden mit Beendigung der Modernisierung vermietet.

Überdies sind im Rahmen der Modernisierung Aufzüge installiert worden, um die gesteigerte Nachfrage nach diesem Ausstattungsmerkmal weiter zu bedienen und die Fluktuation in den Wohnungen zu verringern. Im Geschäftsjahr 2020 konnten über das sogenannte Leerwohnungsprogramm um die 90 Wohnungen sowie über das Sonderprogramm 15 Wohnungen hergerichtet und somit wieder vermietet werden. Auf Basis des Erfolgs dieses Sonderprogramms ist das Budget für das Jahr 2021 um das 3,5-fache erhöht worden. 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 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 von uns.

Durch dieses Maßnahmenpaket ist es uns gelungen, den Leerstand auf einem guten Niveau zu halten. (3,37 % per 31. Dezember 2020)



BAUPROJEKT IN DER NEUTOR- STRASSE WERTET CITY AUF

Eines der anspruchsvollsten Neubauprojekte unserer Genossenschaft entsteht zurzeit in der Neutorstraße.

In den letzten zwei Jahrzehnten hat sich das Bild des Neubrandenburger Stadt-zentrums spürbar gewandelt. Hierbei wurde der Fokus verstärkt auf den Ausbau der City als Handels- und Dienstleistungsstandort gelegt. Dadurch wuchs in jüngster Zeit der Bedarf nach neuem, attraktivem Wohnraum. Mit diesem Neubau beteiligt sich unsere Genossenschaft aktiv an diesem Veränderungsprozess. Das neue Quartier soll selbstverständlich auch einen Beitrag zur Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität unserer Innenstadt leisten. Geplant sind an dem repräsentativen Standort direkt neben der Stadtmauer 48 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten in kleingliedriger Bebauung, angepasst an das historische Erscheinungsbild in der Neutorstraße. Diese werden in sechs Gebäudeteilen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf errichtet. Wesentlicher Bestandteil der Neubaumaßnahme, die wir in Kooperation mit einem Investor durchführen, ist die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt 48 Stellplätzen. Als 2- bis 4-Raumwohnungen konzipiert, sind sie allesamt barrierefrei und selbstverständlich mit einem Aufzug erreichbar. Das Bau-projekt gehört auch deshalb zu den anspruchsvollsten unserer Genossenschaft, weil für die Baustelleneinrichtung wegen der dichten Bebauung und der innerstädtischen Lage der Platz sehr begrenzt ist und im Boden viele Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.



05

BAU- UND INVESTITIONSSCHWERPUNKTE

Bestandsentwicklung

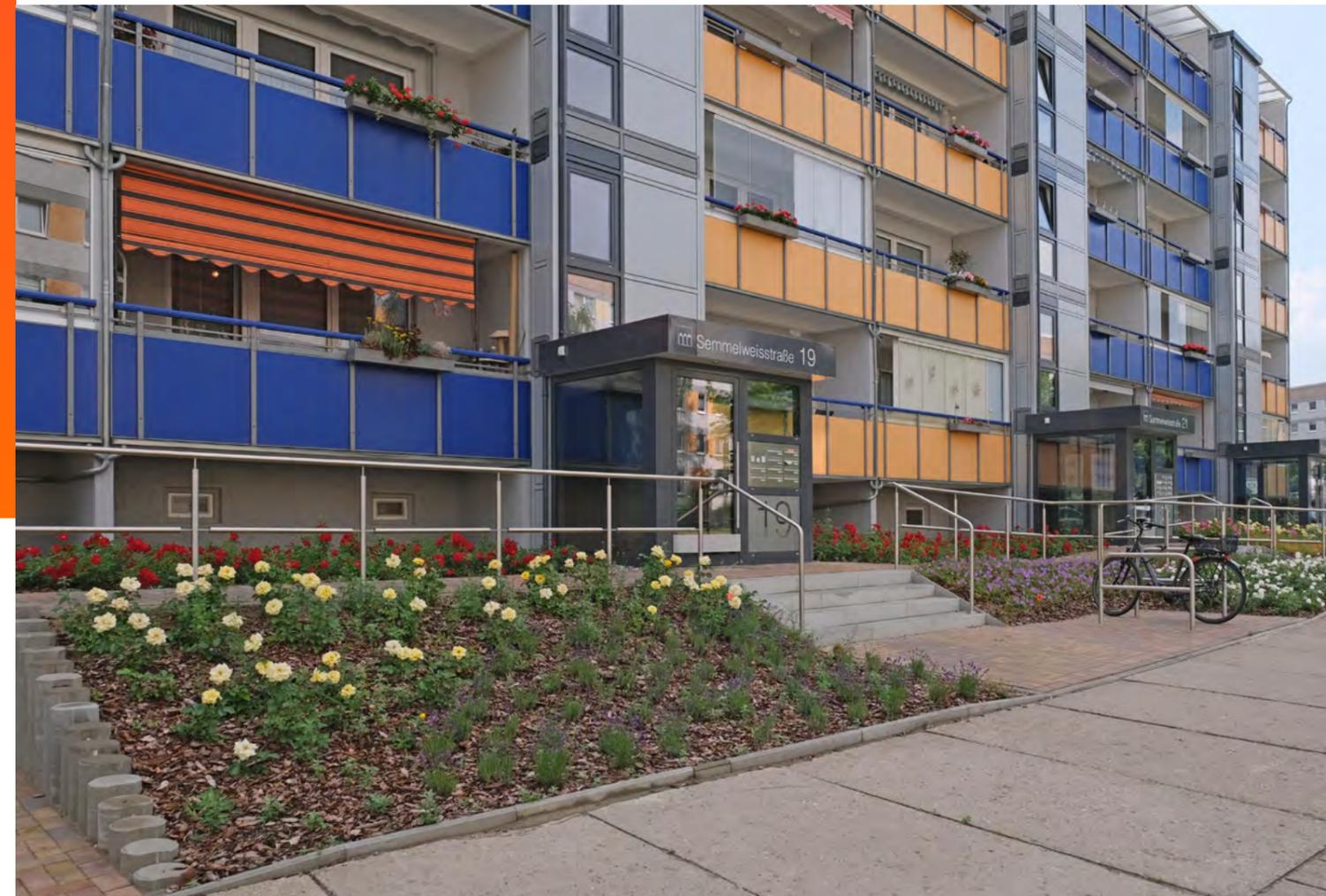
Wir, die Neuwoba, sind mehr als nur der Verwalter von Wohnraum. Wir gestalten aktiv das Aussehen unserer Heimatstadt Neubrandenburg mit, indem wir nicht nur unsere Bestände modernisieren und erweitern, sondern auch die Quartiere attraktiv gestalten und zu lebens- und liebenswerten Orten machen.

Unsere Gesellschaft ist stets und ständig in Veränderung begriffen, und in gleichem Maße müssen wir uns weiterentwickeln und uns neuen Herausforderungen stellen. Etwa aktuell der Optimierung urbaner Räume. Hier agieren wir aktiv und umsichtig und schaffen attraktive Lösungen, die Neubrandenburg aufwerten und unseren Mitgliedern neue Perspektiven schaffen.

Die Corona-Pandemie hat 2020 viele Bereiche des Lebens völlig zum Erliegen gebracht. Der Lockdown hat vor allem im Einzelhandel und in der Gastronomie zu schweren Einschnitten geführt. Auch an uns ist die veränderte Situation nicht spurlos vorbeigegangen. Wir konnten unsere Bau-

stellen nur zum Teil planmäßig weiterführen und die Modernisierung des Bestandes voranbringen. Wir hoffen, dass dies im kommenden Jahr wieder leichter möglich sein wird. Denn nach wie vor ist Neubrandenburg ein begehrter Wohnstandort und wir tun alles dafür, den Komfort für unsere Mitglieder zu erhöhen und ihnen das Wohnen so angenehm wie möglich zu machen. Das ist unser Auftrag.

Gesellschaftliche Prozesse vollziehen sich selten von heute auf morgen. Dennoch ist es wichtig, das Morgen schon vorauszuahnen, um die richtigen Entscheidungen zu treffen. Das Älterwerden der Bevölkerung ist so ein Prozess. Das Nachrüsten von Aufzugsanlagen, die Beseitigung von Barrieren, die leichte Erreichbarkeit aller Wohnungen stehen ganz oben auf unserer Agenda und haben sich als richtig erwiesen. Nicht nur das Altern, auch die steigenden Ansprüche der Menschen an den Wohnkomfort machen diese Maßnahmen erforderlich und sorgen dafür, dass wir wettbewerbsfähig bleiben.



Gleichzeitig sind wir gefordert, die Balance zwischen vielen, sich nicht selten widersprechenden Anforderungen zu halten. Wir müssen Energie sparen, um den Klimawandel zu begrenzen. Wir müssen den städtischen Raum optimal ausnutzen, aber zeitgleich die Quartiere attraktiv gestalten. Wir bauen in hoher Qualität, sind aber auch verpflichtet, die Kosten im Blick zu haben. Denn in erster Linie sind wir verpflichtet, das Wohnen für

unsere Mitglieder nicht nur komfortabel, sondern auch bezahlbar zu halten. Dafür haben wir ausgewiesene Fachleute im eigenen Haus: Unsere Tochterfirma, die Implabau, sorgt bei allen Modernisierungsvorhaben in unserem Bestand für die Durchführung aller Leistungen nach HOAI. Und das von der Planung bis zur Abnahme.

OSTSTADT

Die Oststadt als einer der größten Stadtteile Neubrandenburgs hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt. Nicht zuletzt dank unserer Aktivitäten, die wir kontinuierlich fortsetzen. Im Wohnhaus Semmelweisstraße 17 – 23 wurden 2020 die Sanitärstränge für Küche und Bad erneuert, Bäder umgebaut und in den 40 Wohnungen die Heizungsanlagen von 1-Rohr- auf energieeffiziente 2-Rohrheizungen umgerüstet. Als Bestandteil dieser Baumaßnahme erfolgten umfangreiche Grundrissänderungen in allen Leerwohnungen. Das ermöglicht individuelle Gestaltungsmög-

lichkeiten, angepasst an die Bedürfnisse unserer Mitglieder. An diesem Standort haben wir außerdem die Aufzugsnachrüstung, kombiniert mit einer Neugestaltung der Hauseingangsbereiche und Außenanlagen, planmäßig fortgeführt. Im Innenring dieses großen Wohnquartiers planen wir für 2021 und 2022 die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch in der Semmelweisstraße 9 – 15 und 1 – 7.

Die Modernisierungsmaßnahmen in der Fischerstraße sind vor allem für die älteren Bewohner eine Erleichterung und sorgen dafür, dass die Häuser künftig gut vermietet werden können.



ROSTOCKER VIERTEL

Die Fischerstraße im Rostocker Viertel ist ein schönes Beispiel für das konstante Engagement der Genossenschaft im Bestand. Seit Jahren werben wir das Quartier auf und haben 2020 in der Fischerstraße 12 – 14 an beiden Hauseingängen Aufzuganlagen mit Haltepunkten auf den Zwischenpodesten nachgerüstet sowie die Hauseingangsbereiche vergrößert und neugestaltet. So sichern wir langfristig die Vermietung in dem Wohngebiet und erhöhen den Komfort und die Sicherheit für unsere Mitglieder. Auf Grund der COVID-19-Pandemie kamen indes die geplanten Bauleistungen in den Wohnungen 2020 nicht zum Abschluss. Hier wurde eine zeitliche Verschiebung und Einordnung der Baumaßnahmen in die Investitionsplanung 2021 festgelegt. Die Fertigstellung der Arbeiten ist im 1. Quartal 2021 erfolgt. Wir werden auch in den Folgejahren unsere Strategie konsequent weiter umsetzen. Die Unternehmensplanungen sehen den Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Wohnviertel bis 2022 vor.

NEUSTRELITZER STRASSE

Seit vielen Jahren verfolgen wir mit großem Engagement das Hochhausprogramm und modernisieren die Hochhäuser in unserem Bestand. In der Neustrelitzer Straße 91 waren für das Geschäftsjahr umfangreiche Baumaßnahmen sowohl an der Gebäudehülle als auch innerhalb des Hochhauses geplant. Infolge der Corona-Pandemie mussten wir die für den Innenbereich vorgesehenen Arbeiten auf 2021 verschieben. Darüber hinaus haben notwendige Abstimmungen mit Fachabteilungen der Stadt Neubrandenburg und dem Landesdenkmalamt MV dazu geführt, dass noch keine finale Klärung zu den denkmalrechtlich möglichen Bauleistungen an der Fassade des Hochhauses erfolgen konnte. Im Geschäftsjahr 2020 wurden deshalb



Mit den Baumaßnahmen in der Hufeisenstraße setzen wir die kontinuierliche Entwicklung unserer Wohnungsbestände in diesem Quartier fort.

nur vorbereitende Bauarbeiten in den Keller- und Treppenhausbereichen ausgeführt. Weiterhin erfolgten 2020 Bauleistungen in Leerwohnungen, um eine Vermietbarkeit zu gewährleisten. Die geplanten Baumaßnahmen für das Hochhaus in der Neustrelitzer 91 sind Bestandteil des Investitionsplanes 2021.

Im Zuge der Modernisierung der Hochhäuser Am Utkiek 1 – 3 entstanden auch ein moderner Spielplatz sowie neu gestaltete Ruhe- und Aufenthaltsbereiche.



REITBAHNVIERTEL

Auch im Reitbahnviertel sind wir als Genossenschaft seit Jahren mit erhöhter Aufmerksamkeit aktiv. Viele Maßnahmen zur Quartiersgestaltung haben dazu beigetragen, dass Wohnraum hier zunehmend attraktiver und die soziale Durchmischung, zum Beispiel durch den Zuzug von Studierenden, immer vielfältiger wird. In der Hufeisenstraße 74 – 80 haben wir 2020 umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgeführt. Der Schwerpunkt der Arbeiten bestand dabei in der Strangsanierung, der Erneuerung der Bäder, der Neugestaltung des Giebels, der Fassaden- und Balkoninstandsetzung, der Instandsetzung der Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche sowie einer Neugestaltung der Außenanlagen. So ist ein weiterer Schritt geschafft für ein attraktives und lebenswertes Wohngebiet direkt am Reitbahnsee.

der Instandsetzung der Treppenhäuser im Vordergrund. Auch der brandschutzgerechte Ausbau der Keller sowie die umfangreiche Umgestaltung der Außenanlagen mit Schaffung von Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Neugestaltung eines Müllplatzes waren Teil der Baumaßnahme und erhöhen auch die Attraktivität des Wohnumfeldes maßgeblich.

DATZEBERG

Nachdem wir 2019 mit der komplexen Modernisierung der Hochhäuser Am Utkiek 1 – 3 mit insgesamt 98 Wohnungen begonnen haben, stand nun die Umsetzung des 2. Bauabschnitts auf der Agenda. Die Mieter können sich über neue Unterstellmöglichkeiten für Rollatoren und Fahrräder freuen, was zugleich auch dem Problem verstellter Hauseingänge und Treppenaufgänge entgegenwirkt. Umfangreiche Arbeiten an den Außenanlagen, eine neue Mülleinhausung und attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Mitglieder der Genossenschaft verschönern das Umfeld und verbessern die Lebensqualität.

VOGELVIERTEL

Gleich in der Nachbarschaft zum Reitbahnviertel sind wir im beliebten Vogelviertel ebenfalls präsent und haben zuletzt in der Willi-Bredel-Straße 2 – 6 umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen vorgenommen. Dabei standen insbesondere Maßnahmen zur Badmodernisierung, der Instandsetzung der Fassade mit Giebelgestaltung, der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche mit barrierefreien Hauszugängen und

BURG STARGARD

In Burg Stargard wurden im Bereich der Gartenstraße 27 – 29 im Rahmen des geplanten 2. Bauabschnittes der Neubau einer neuen Stellplatzanlage auf einem unbebauten Grundstück und die umfangreiche Neugestaltung der Außenanlagen fertiggestellt.

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

Die Implabau war im Geschäftsjahr 2020 auch als Dienstleister für Eigentümergemeinschaften aktiv und hat beispielsweise in der Max-Adrion-Straße 45 – 47 Bauleistungen zur Neugestaltung der Fassade, zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und zur Neugestaltung der Außenanlagen beauftragt und in der Bauausführung koordiniert. Auf Grund von zusätzlich erforderlichen Leistungen und Lieferverzögerungen bei wesentlichen Bauteilen war eine Fertigstellung der Gesamtmaßnahmen erst im 1. Halbjahr 2021 möglich.

Neubau

Immer mehr Menschen wollen in Neubrandenburg leben. Das stellt die Stadtplanung ebenso wie die Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen. Kreative Ideen sind gefragt, um mit Augenmaß und Umsicht Wohnraum zu generieren. Wir planen einige Projekte, um der gestiegenen Nachfrage gerecht zu werden und neue Wohnungen zu schaffen. Attraktiv und zu bezahlbaren Preisen. Angesichts stetig steigender Baupreise eine schwierige Aufgabe.



Im Mai 2020 haben wir die Bauarbeiten für zehn weitere 2-Raumwohnungen und die Errichtung einer Tagespflege mit insgesamt 18 Plätzen in der Seelenbinderstr. 14 a und b planmäßig begonnen. Dieser Neubau wird zum 30. Juni 2021 fertiggestellt und zur Nutzung übergeben. Wir haben hierfür wiederum das Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen in Anspruch genommen. Auch diese Wohnungen werden mit Smart-Home-Komponenten ausgestattet. Hierbei steht insbesondere die Erhöhung der Sicherheit durch zum Beispiel einen automatischen Wasserstop, eine Herdabschaltung sowie eine Video-Gegensprechanlage im Vordergrund. Ergänzt wird das Projekt durch die Einrichtung eines digitalen Hauszugangssystems.

Auch in Burg Stargard können sich die Bewohner der Gartenstraße über mehr Wohnkomfort freuen.

WEITERE NEUBAUPROJEKTE SIND IN DER PLANUNG.

In der Innenstadt von Neubrandenburg am Standort in der Neutorstraße planen wir, auf einer bisher unbebauten Grundstücksfläche ein Wohn- und Geschäftshaus neu zu errichten.

2019 kauften wir über die Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH das Grundstück von der Stadt Neubrandenburg. Im Juli 2020 begannen an diesem Standort archäologische Bergungs- und Dokumentationsarbeiten gemäß Denkmalschutzgesetz M-V. Diese Vorarbeiten wurden im Februar 2021 abgeschlossen.

Im November 2020 wurde entsprechend der erarbeiteten Planungen des Neubaus das Bauantragsverfahren eingeleitet.

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.

Die Ausführung dieses Neubaufvorhabens ist auf Grundlage der Komplexität dieses Standortes für den Zeitraum 2021 bis 2023 geplant.

FÜR DIE FOLGENDEN NEUBAU-PROJEKTE PLANEN WIR AKTUELL EBENFALLS:

Wir haben von der Stadt Neubrandenburg eine derzeit unbebaute Grundstücksfläche in der Oststadt im Bereich der Robert-Koch-Straße erworben. Es handelt sich hier um eine Entwicklungsfläche von ca. 9.700 Quadratmetern Größe. Entsprechend den bisher vorliegenden Planungen ist hier ein Neubau-Komplex, bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 50 – 60 Wohnungen und einer Tiefgarage, vorgesehen. An dem Standort werden gegenwärtig die Entwurfsplanungen realisiert, um Wohnungen sowohl nach dem Programm Wohnungsbau Sozial als auch frei finan-

zierte Wohnungen anbieten zu können. Darüber hinaus sollen in einem Gebäudeteil Möglichkeiten einer Spezialimmobilie für das Wohnen mit Handicap umgesetzt werden. 2021 werden die Planungen so weit realisiert, dass mit diesem Neubau ab 2022 begonnen werden kann.

Weiterhin laufen zurzeit die Planungen für den Standort in der Birkenstraße 2 – 24. Hier sollen auf drei sechsgeschossigen Bestandsgebäuden zusätzliche Wohnungen durch die Aufstockung eines neuen Geschosses entstehen. Der vorhandene Gebäudebestand wird umfangreich saniert, Aufzüge werden nachgerüstet und die vorhandenen Balkonanlagen erneuert. 2021 ist vorgesehen, die baurechtlichen Planungen abzuschließen und in den Folgejahren mit der Umsetzung zu beginnen. Zwischen 2022 und 2025 ist dieses Vorhaben wesentlicher Schwerpunkt unserer Investitionsplanungen.



An diesem Standort entlang der Neutor- sowie Ringstraße sollen zwei hochmoderne 4-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit 46 Wohneinheiten und mehreren Gewerbeeinheiten entstehen.



»WIR GESTALTEN AKTIV DAS AUSSEHEN UNSERER HEIMATSTADT MIT«

FAHREN IN DIE ZUKUNFT

2020

Die Nutzung von Elektroautos kann die Lebensqualität in der Stadt erheblich steigern. Zum einen verringert sie den Ausstoß lokaler Emissionen und verbessert so die Luftqualität. Zum anderen sind die E-Mobile leiser und spielen ihre Vorteile insbesondere beim verschleißfördernden Stadtverkehr gegenüber herkömmlichen Automobilen aus.

Wenn es um die Mobilität der Zukunft geht, sind die Elektroautos nicht mehr wegzudenken.

Der Fuhrpark der Neuwoba wird nun sukzessiv auf E-Mobilität umgestellt. Acht VW e-up! sind dafür bestellt worden. Ihre Reichweite beträgt 250 Kilometer. Das ist für unsere Zwecke ideal. Zum Laden fahren sie an eine der vier nicht öffentlichen Wallboxen, die im kommenden Jahr auf dem Neuwoba Betriebsgelände installiert werden. Das Feedback der Mitarbeiter ist positiv. Sie freuen sich, mit der Zukunft unterwegs zu sein.

06

NACHHALTIGKEIT – STRATEGIE UND ZIELE

Nachhaltigkeit bedeutet, was verantwortungsvolle Unternehmen schon immer getan haben: so handeln, dass es positiv in die Zukunft wirkt und künftige Generationen keinen Nachteil davon haben. Als Genossenschaft ist nachhaltiges Handeln in unserer DNA festgeschrieben. Allein deshalb, weil wir in erster Linie unseren Mitgliedern verpflichtet sind. Nachhaltiges Handeln ist erreicht, wenn wir ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang gebracht haben. Wir haben als Genossenschaft Verantwortung gegenüber unserer Umwelt, unseren Mitgliedern, der Gesellschaft sowie unseren Mitarbeitenden. Dieser müssen wir gerecht werden.

Für uns als Wohnungsbaugenossenschaft stehen unsere Mitglieder und deren Familien im Mittelpunkt unseres Handelns und sind die wichtigste Voraussetzung für den Unternehmenserfolg. Zentrale Aufgabe ist die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Förderung unserer Mitglieder, denen wir in jeder Lebenssituation ein Zuhause geben möchten. Unsere nachhaltige Unternehmensstrategie basiert auf den Säulen: Ökonomie, Ökologie, technisches Gebäudemanagement und dem traditionell in der Genossenschaft verwurzelten sozialen Management.



Unternehmen – Bestandsentwicklung

2020 wurden die Arbeiten an dem Projekt, mittels Geothermie die Wohngebiete Reitbahnweg und Vogelviertel ökologisch und ökonomisch nachhaltig mit Wärme zu versorgen, weiter intensiviert. Mit den Fachplanern und Ingenieurbüros konnte die Vor- und Entwurfsplanung vorangetrieben werden. 2021 soll der Antrag auf Erteilung einer Bewilligung zur Gewinnung von Erdwärme beim zuständigen Bergamt eingereicht werden. Das bedeutet: Nachhaltige Wärmeversorgung auf Grundlage natürlicher Ressourcen. Und auch die Erschließung weiterer regenerativer Energiequellen für die Wärmegewinnung forcieren wir. So können wir uns von den stetig steigenden Energiepreisen abkoppeln, unsere Mitglieder finanziell entlasten sowie den Ausstoß von Treibhausgasen weiter reduzieren. Außerdem strukturieren wir derzeit unser Energiemanagement für eine effiziente Wärmeverteilung und die Verwendung von Wärmeenergie in unserem Wohnungsbestand um. Gemäß europäischem Recht wird unseren Mitgliedern überdies die Möglichkeit gegeben, mit einem entsprechenden Tool ihr Energieverhalten selbst zu überprüfen und zu beobachten. Allein durch die Modernisierung unserer Heizungsanlagen konnten wir bis zu 30 Prozent Energie einsparen.

Nachhaltiges Handeln kann auf vielen Ebenen stattfinden. Wenn wir unsere Gebäude barrierefrei gestalten, agieren wir nachhaltig, weil wir da-

für sorgen, dass wir marktgerechte Wohnungen anbieten, die auch in Zukunft gut zu vermieten sind und von jeder Altersgruppe bewohnt werden können. Auch anderswo lohnen neue Blickwinkel: Müll zum Beispiel ist eben nicht nur Weggeworfenes, sondern kann auch Rohstoff, Brennstoff oder Ausgangspunkt für etwas Neues sein. Deshalb ist ein fortschrittliches Abfallmanagement etwas, das in die Zukunft reicht. Sorgfältig getrennte Reststoffe sorgen später für eine erleichterte Weiterbehandlung. Die Reduzierung der Restmüllmengen spart unseren Mitgliedern und auch uns selbst Entsorgungskosten. Durch Beratung, Kontrolle, Nachsortierung und Reinigung werden Restmüllmengen reduziert und die Umwelt geschont.

Unternehmen – Neubau

Eine Stadt ist wie ein lebendiger Organismus. Ständig verändert sich ihr Aussehen, es wird gebaut und abgerissen, umgestaltet und verändert. Wir sind Akteure dieses Wandels und gestalten seit mehr als sechs Jahrzehnten das Bild unserer Stadt aktiv mit. Ansprüche und Bedürfnisse verändern sich, und wir reagieren. Speziell für unsere älter werdenden Mitglieder werden weitere Wohnformen, zum Beispiel Betreutes Wohnen, Pflegewohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften und Wohngruppen, entstehen, die zusätzlich mit Pflege- und Betreuungsangeboten aufwarten und Assistenzsysteme beinhalten. Moderne ver-

netzte Technik wird das Leben erleichtern und neue Chancen bieten. Mit den Erfahrungen aus dem Smart-Home-Projekt Am Anger 22/24 ist der Grundstein für weitere Projekte dieser Art gelegt. Für den Neubau Seelenbinderstraße 14 a/b sind die wesentlichen Ausstattungsmerkmale wie Temperaturregelung der Fußbodenheizung sowie die Installation von Wasserstopsensoren mit automatischer Schließung der Warm- und Kaltwasserleitung der Wohnungen festgelegt worden. Die aktive Anbindung an die Gimpex wird wieder Teil der Umsetzung. Ein weiterer Baustein digital basierter Nachhaltigkeit sind elektronische Schließsysteme: Der digitale Schließsystemanbieter PACO hat sich bewährt und wird für weitere Liegenschaften geplant, unter anderem beim Neubau der Seelenbinderstraße 14 a/b, der mit dem Schließsystem im 2. Quartal 2021 ausgestattet wird. Ebenfalls wird der Aufgang Neustrelitzer Straße 91 dieses Schließsystem im 2. Halbjahr 2021 erhalten. Unsere Neubauten entsprechen sämtlich dem Niedrigenergiestandard, dabei stehen die Ressourcenschonung, der Energieverbrauch, die CO2-Emission sowie die Flächennutzung und der Wasserverbrauch im Mittelpunkt der Betrachtung.

Stadtentwicklung

Die nachhaltige und integrierte Stadtteilentwicklung in Neubrandenburg ist für die Neuwoba eine Chance, aktiv einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder zu leisten. Es ist unser Ziel, Menschen ein lebens- und liebenswertes Wohnumfeld zu schaffen und gleichzeitig für den sozialen Ausgleich in den Quartieren zu sorgen. Mit hoher Sensibilität und ständiger Marktbeobachtung stellen wir uns den Herausforderungen des Strukturwandels. Die Zusammenarbeit mit anderen Akteuren auf diesem Feld ist für uns seit Jahren gelebte Praxis und bringt uns alle im Sinne Neubrandenburgs voran. Dazu gehört auch die E-Mobilität, denn sie ver-

bannt lokale Emissionen aus den Innenstädten und trägt so zu besserer Luft und weniger Lärmbelastung bei. Nach intensiven Recherchen zum Thema E-Mobilität wurde die mögliche Umstellung des Neuwoba-Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge geprüft. Die wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte sprechen für eine Umstellung vom Verbrennungsmotor auf Elektroantrieb. So wurden für das Jahr 2021 insgesamt acht VW e-up! bestellt. Die notwendige Ladeinfrastruktur mit vier Ladesäulen für die Elektrofahrzeuge wird 2021 auf dem Betriebsgelände installiert. Um im Zuge der Digitalisierung auch die Fahrzeugflotte umzustellen, werden derzeit das digitale Fahrtenbuch und ein digitales Fuhrparkmanagement getestet. Wir prüfen, ob der Prozess der Fahrzeugverwaltung und die Handhabung gegenüber klassischen Methoden der Erfassung verbessert werden können.

Gesellschaft

Wir arbeiten mit Menschen und für Menschen. Deshalb ist ausgezeichneter und nachhaltiger Service für uns ein zentraler Baustein unserer Dienstleistungen. Die Neuwoba ist eben mehr als nur Anbieter und Verwalter von Wohnraum. Neben den reinen Verwaltungsaufgaben gehen wir immer mehr auf die speziellen Bedürfnisse unserer Kunden ein. Nur so lassen sich Alleinstellungsmerkmale begründen, um den notwendigen Vorsprung am Wohnungsmarkt auszubauen. Als Genossenschaft werden wir uns auf die sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen einstellen, die sich auf das Wohnen auswirken. Eine wichtige Aufgabe der Quartiersentwicklung übernehmen unsere Nachbarschaftstreffs in den einzelnen Stadtteilen. Im Mittelpunkt der Arbeit stehen die Förderung der Kommunikation und sozialen Integration, die Vernetzung von Aktivitäten sowie die Schaffung eines Gemeinschaftsgefühls. In diesem Jahr hat die Corona-Pandemie auch hier für starke Einschränkungen gesorgt.



Der Vorstand der Neuwoba begrüßt die neuen Auszubildenden.

Mitarbeitende

Ohne die Mitarbeitenden gibt es keinen Erfolg. Das ist in jedem Unternehmen so und in unserem besonders. Denn das Einzigartige an der Genossenschaft sind die Beziehungen – oft über Jahre gewachsen –, die wir mit unseren Mitgliedern pflegen. Diese Beziehungen sind von Vertrauen, Gegenseitigkeit und gemeinsamen Zielen geprägt und machen unsere Genossenschaft menschlich. Unser Unternehmen fördert deshalb ein wertschätzendes Betriebsklima und würdigt das tägliche Engagement und die hohe Motivation der Mitarbeitenden in der Neuwoba-Unternehmensgruppe. Unsere Organisation ist flexibel und auf Kundennähe aus-

gerichtet und ermöglicht eine schnelle Anpassung an veränderte Marktbedingungen. Ein nachhaltiges Personalmanagement verbunden mit einem langfristigen Personalkonzept ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Im Bereich der Mitarbeiterqualifizierung werden selbstverständlich persönliche Fortbildungswünsche und Karrierepläne berücksichtigt.

Die Bündelung von Kompetenzen zu einem Ausbildungszentrum bei der Gimpex für die gesamte Unternehmensgruppe gewährleistet einen hohen Qualitätsstandard und sichert den zukünftigen Personalbedarf an qualifiziertem Fachpersonal in unserer Genossenschaft.

TOCHTERFIRMA IMPLABAU **BEKOMMT NEUE FÜHRUNG**

An der Spitze der Neuwoba-Tochter Implabau zeichnet sich ein Wechsel ab. Der langjährige Geschäftsführer Roland Berlin bereitet sich auf seinen Ruhestand vor. Ihm folgt Hartmut Schulz, der seit dem 1. Mai bei der Implabau arbeitet und seither in einer Doppelspitze gemeinsam mit Roland Berlin das Unternehmen leitet.

Das Bauen liegt Hartmut Schulz im Blut.

Er stammt aus der Region und ist Meister sowohl des Maurer- als auch des Fliesenhandwerks und darüber hinaus Betriebswirt. In den vergangenen 19 Jahren hat er ausschließlich für die Wohnungswirtschaft im Norden gearbeitet. Die Haustypen bei der Neuwoba sind ihm alle aus seiner vorherigen Tätigkeit gut bekannt. Vor allem mit der Strangsanierung – einem wesentlichen Element der Modernisierung im Neuwoba-Bestand – hat er viel Erfahrung sammeln können. Auch ehrenamtlich engagiert sich Schulz: Er ist aufgrund seiner Erfahrungen im Prüfungsausschuss der Handwerkskammer aktiv und überdies im Gemeinderat tätig.



07

PERSONAL- ENTWICKLUNG

Fähige und motivierte Mitarbeiter sind der Schlüssel für gute Arbeit in einem gesunden Unternehmen. Deshalb arbeiten wir beständig daran, die fachliche und persönliche Motivation und Qualifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und zu optimieren. Fakt ist: Die Prozesse in der Wohnungswirtschaft sind und bleiben anspruchsvoll und komplex. Strategische Personalentwicklung und kontinuierliche Weiterbildungen werden aus diesem Grund stetig an Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen angepasst. Wir legen Wert auf langfristige Arbeitsverhältnisse, nur so können wir fachlich wie menschlich überzeugen. Nicht zuletzt wird das positive Geschäftsergebnis der Neuwoba maßgeblich vom Engagement und der Motivation unserer Mitarbeiter beeinflusst.

In einem dünn besiedelten und ländlich geprägten Umfeld ist die Gewinnung hochqualifizierter Mitarbeiter schwierig. Für eine ausgeschriebene Stelle den Richtigen oder die Richtige zu finden, ist keine Selbstverständlichkeit mehr. Deshalb bauen wir seit Jahren auf unsere strategische Personalentwicklung, mit der wir gute Erfahrungen gesammelt haben. Hinzu kommt, dass wir gute Gehälter zahlen und mit flachen Hierarchien arbeiten. So gelingt es uns, gut ausgebildete und motivierte

Mitarbeiter zu rekrutieren und uns stark im Markt zu positionieren.

Als Genossenschaft sind wir wertorientiert, unser Ziel ist nicht der maximale Gewinn. Das gilt auch für unsere Mitarbeiterführung. In einem gemeinsam mit dem Betriebsrat vereinbarten Maßnahmenkatalog haben wir niedergeschrieben, welche Projekte und Vorhaben alle Angestellten betreffen und wie sie im Unternehmensalltag umgesetzt werden. Dazu gehören verschiedene Angebote im Bereich Gesundheitsfürsorge oder die Realisierung eines Sicherheitskonzeptes zum Schutz unserer Mitarbeiter. Regelmäßige Gespräche zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten helfen, Vertrauen zu entwickeln, gegenseitiges Verständnis für die Problemlagen des jeweils anderen zu erlangen und gemeinsam an einem Strang zu ziehen. Die Ergebnisse dieser Gespräche werden in den kommenden Jahren schrittweise umgesetzt.

Gesundheitsmanagement

Die Arbeitswelt hat sich gewandelt. Neben einem guten Gehalt gibt es mittlerweile viele weitere Gründe, weshalb sich Menschen für oder gegen einen Job entscheiden. Wie ist die Vereinbarkeit



Unsere Mitarbeiter und ihr tägliches Engagement tragen maßgeblich zum Erfolg unseres Unternehmens bei.

von Beruf und Familie im Unternehmen? Sind flexible Arbeitszeiten möglich? Kann ich mich berufsbegeleitend weiterbilden? All das spielt bei der Berufswahl eine Rolle und wir sind als Arbeitgeber gut beraten, diese Felder zu beleuchten. Wir bieten unseren Angestellten, beispielsweise im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements, viele Möglichkeiten. Ob nun Prävention, die Stärkung der eigenen Fähigkeiten oder die Erweiterung der Kenntnisse – bei der Neuwoba gibt es vielfältige Möglichkeiten der Entfaltung. Auch der jährliche Gesundheitstag – eine Kombination aus sportlicher Betätigung und Informationsvermittlung – wird durch die Belegschaft gut angenommen. Ziel ist es, durch ein bedarfsgerechtes Angebot die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu steigern. Dabei arbeiten wir erfolgreich mit einem Träger der gesetzlichen Krankenversicherung zusammen. Nicht zuletzt bieten wir regelmäßige Arbeits-, Gesundheits- und Brandschutzschulungen an und gewährleisten die arbeitsmedizinische Betreuung.

Zuge der Corona-Pandemie zunehmend auf Online-Angebote zurückgegriffen. Wir nutzen sowohl die Angebote externer Fachleute wie auch nebenberufliche Studiengänge und Fortbildungen. Jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin findet bei uns maßgeschneiderte Möglichkeiten der Wissensvermittlung. Sie werden für ihre jetzigen oder zukünftigen Funktionen qualifiziert, können sich für neue Aufgaben bewerben und Projekte in Angriff nehmen, die für die Zukunft der Genossenschaft wichtig sind. Damit reagiert die Neuwoba auf die sich ständig ändernden Marktanforderungen und steigert nicht nur die Leistungsfähigkeit der Unternehmensgruppe insgesamt, sondern auch die Motivation und das Selbstvertrauen des einzelnen Mitarbeiters.

Darüber hinaus haben wir eine neue Human Resource Management (HRM)-Software eingeführt, in die alle Mitarbeiter schrittweise eingebunden werden. Ein frisch in der Unternehmensgruppe etabliertes Trainee-Programm hilft uns überdies, die Nachwuchsförderung und -qualifizierung in der Unternehmensgruppe voranzutreiben. Apropos Nachwuchs: Das hohe Niveau unserer Wissensvermittlung wird auch darin deutlich, dass wir bereits zum 5. Mal von der IHK zum TOP-Ausbildungsbetrieb gekürt wurden. Das ist uns auch deshalb wichtig, weil wir unseren Fachkräftenachwuchs zunehmend selbst ausbilden.

Qualifizierung des Personals

Der stetige Zuwachs an Wissen und Informationen macht regelmäßige Fort- und Weiterbildungen obligatorisch, um immer auf dem aktuellen Stand zu bleiben. Aus diesem Grund sind gezielte Bildungsmaßnahmen auch elementarer Bestandteil unseres Personalmanagements. Dabei haben wir im



GUTE IDEEN

IN DIE TAT UMSETZEN –

MIT DEM NACHBAR-

SCHAFTSFONDS

2020

**Als Genossenschaft ist die
Neuwoba in erster Linie dem
Wohl ihrer Mitglieder verpflichtet.**

Ein Teil dieser Verpflichtung ist es auch, Initiativen zu unterstützen, die von den Mitgliedern ins Leben gerufen werden. Dafür gibt es jetzt bei der Neuwoba ein neues Instrument: den Nachbarschaftsfonds. Der Nachbarschaftsfonds bietet unseren Mitgliedern die Möglichkeit, nachbarschaftsfördernde Projekte mit finanzieller Unterstützung der Neuwoba zu verwirklichen. Zum Beispiel können die Mitglieder damit selbstständig ihr Wohnumfeld verschönern oder Veranstaltungen organisieren und durchführen. Den Möglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt: ob ein Mieterfest organisiert, ein Hochbeet oder Spielplatz gebaut oder Bänke lackiert werden sollen – alles kann mit dem Nachbarschaftsfonds in die Tat umgesetzt werden. Auch die Bepflanzung von Flächen oder die künstlerische Gestaltung des Wohnumfeldes sind möglich. Wichtig ist, dass das Projekt der Gemeinschaft dient und vielen Mitgliedern zugutekommt. Nun sind Ideen gefragt, die finanziert werden können. Die Antragsformulare für den Nachbarschaftsfonds gibt es digital unter: www.neuwoba.de/nachbarschaft/nachbarschaftsfonds.

08

SOZIALES MANAGEMENT

Gesellschaften verändern sich auf vielfältige Weise und über viele Jahre hinweg. Oftmals haben diese Entwicklungen früher oder später Auswirkungen auf das Zusammenleben der Menschen und verändern somit auch den Wohnungsmarkt. Als Akteur auf eben diesem Markt müssen wir vorbereitet sein, müssen agieren und reagieren. Das ist eine ebenso spannende wie fordernde Aufgabe, der wir uns engagiert stellen. Es gilt, die passende Wohnung sowohl für eine Familie mit drei Kindern zu finden als auch für den alleinstehenden Rentner oder die Studierenden-WG. Oder für Menschen mit Handicap und mit Betreuungsbedarf. Wir haben deshalb bei der Modernisierung und der Erweiterung unseres Bestandes die vielfältigen Bedürfnisse einer sich zunehmend individualisierenden Gesellschaft berücksichtigt und neue Lösungsansätze gefunden, um für unsere bisherigen und neuen Mitglieder gleichsam idealen Wohnraum zu schaffen.

So bilden beispielsweise unsere „Wohnen mit Service“-Objekte und die ambulant betreuten Wohngemeinschaften in der Ahlers-, Kranich- und Gebrüder-Boll-Straße ein Zuhause für unsere älteren

Mitglieder, das auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Gemeinsam verbringen sie den Alltag, kochen zusammen und erleben schöne Stunden beim Kartenspielen oder anderen Aktivitäten. Das Servicewohnen in der Seelenbinderstraße indes bietet seinen Bewohnern barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen. Dienstleister im Haus und eine Hausdame, die die Bewohner bei Bedarf unterstützt, sind ebenso vorhanden wie ein Notrufsystem.

Wir wollen lebenslang für unsere Mitglieder da sein und ihnen ihren Bedürfnissen entsprechend nicht nur Wohnraum, sondern auch moderne Rundum-Betreuung bieten. Dafür haben wir 2015 die Sodien als sozialen Dienstleister der Genossenschaft gegründet. Die Sodien bietet häusliche Pflege, fachgerechte Beratung, Betreuung und Versorgung, vielfältige Dienstleistungen und alternative Wohnformen. Wir planen darüber hinaus weitere Projekte im Rahmen der Fürsorge. Für die Neuwoba ein selbstverständliches Engagement und Ausdruck der seit über sechs Jahrzehnten gelebten Prinzipien von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Unsere WEAtreffe sind ein weiterer wichtiger Eck-

punkt des sozialen Managements. Sie sind so erfolgreich, weil sie das Bedürfnis der Menschen nach Gemeinschaft erfüllen. Hier treffen sich alle Altersgruppen zu gemeinsamen Aktivitäten. Gemütliches Beisammensein mit Handarbeit, Singen, Skatrunde, Basteleien oder einem gemeinsamen Frühstück – fast täglich laden unsere Nachbarschaftstreffe zu Veranstaltungen ein. Unsere fünf WEAtreffe sind bewährte Instrumente gegen die Vereinsamung im Alter, die zum Beispiel nach dem Tod des Partners oder der Partnerin droht. Sie sind

Für ein angenehmes und sicheres Wohnen zu sorgen, gehört zu unserer genossenschaftlichen Verantwortung und unserem Anspruch, gerade unseren alten und behinderten Mitgliedern nicht nur ein lebenslanges Wohnrecht zu garantieren, sondern es ihnen auch zu ermöglichen.



Unsere Aufgabe als Wohnungsbaugenossenschaft endet keineswegs mit der Bereitstellung von Wohnraum. Wir möchten, dass sich unsere Mitglieder rund um das Wohnen gut betreut fühlen.



aber auch Ausdruck gelebter genossenschaftlicher Demokratie, denn welche Veranstaltungen stattfinden, entscheiden die Genossenschaftsmitglieder selbst. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind bei der Organisation behilflich und laden für gewünschte Vorträge zum Beispiel die richtigen Partner ein. Sie haben immer ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte, die Hinweise und Ideen der Besucher. Um den Kontakt zu den Mitgliedern auch unter den Pandemie-Bedingungen 2020 zu halten und den Menschen bei ihren Sorgen und Nöten beizustehen, wurde das WEAFon eingerichtet.

Mit unserer Kindergenossenschaft WEAkids haben wir 2020 den Kontakt per Newsletter, regelmäßiger Post und virtuellen Mitmach-Aktionen gehalten. Sicher kann es im kommenden Jahr wieder mehr zu persönlichen Kontakten kommen. Schließlich lebt auch die Kindergenossenschaft von der Gemeinschaft und von gemeinsamen Erlebnissen. Die Idee der WEAkids kommt auf jeden Fall gut an. Kinder aus allen Stadtgebieten Neubrandenburgs von 0 – 18 Jahren sind dabei, unabhängig davon, ob deren Eltern bei uns wohnen bzw. Mitglieder der Genossenschaft sind. Die Gemeinschaft wächst zusammen und wir kennen viele der Kinder bereits persönlich und sehen, wie sie aufwachsen und sich entwickeln.

Die gesundheitsfördernden Effekte sportlicher Betätigung kennen und schätzen wir. Seit vielen Jahren unterstützen wir deshalb – gerade in der Sportstadt Neubrandenburg – traditionelle Sportveranstaltungen wie den Tollenseseelauf oder das Tischtennisturnier der Tausend (TTT). Wir hoffen, bald wieder engagierte Sportler aus der Vier-Tore-Stadt anfeuern und unterstützen zu können.

Wissen sichert die Zukunft. Deshalb fördern wir regelmäßig zwei Studenten oder Studentinnen der Hochschule Neubrandenburg über das Deutschlandstipendium. Es wird zur Hälfte vom Bund und



Unsere WEAtreffe sind Orte der Begegnung, des Austausches und der Aktivitäten für Jung und Alt. Sie fördern das Miteinander im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens.

zur Hälfte von der Wirtschaft getragen und fördert Stipendiaten mit 300 Euro im Monat. Durch die gemeinsame Projektarbeit bekommen wir neue Impulse, gerade im Bereich des sozialen Managements. Mit mehr als 90 verschiedenen Einrichtungen – Schulen, Vereinen, Kindergärten oder Begegnungsstätten in Neubrandenburg – pflegt die Neuwoba Kontakte. Das zeigt, wie stark unsere Genossenschaft mit der Gesellschaft verwoben ist.

Im Geschäftsjahr 2020 mussten wir in vielerlei Hinsicht komplett umdenken. Das Corona-Virus hat uns allen viel zugemutet, wir waren gezwungen zu reagieren und gewohnte Dinge in Frage zu stellen. Viele Veranstaltungen und Feste fanden zum ersten Mal in der Genossenschaftsgeschichte nicht statt bzw. wurden verschoben, unsere Sprechzeiten konnten nicht durchgeführt werden, die WEAtreffe blieben geschlossen und Spielplätze durften nicht genutzt werden. Vieles von dem, was uns ausmacht, gab es erst einmal nicht mehr. Die behördlichen Informationen kamen teils im Stundenrhythmus, wir mussten ständig reagieren und beraten, was zu tun ist. Das Hauptanliegen war, den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft aufrecht zu erhalten und dabei die Gesundheit unserer Angestellten zu schützen. Dazu stimmten sich Vorstand, Aufsichtsrat und Betriebsrat eng ab. Dadurch, dass alle an einem Strang gezogen haben, sind Mitglieder und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter enger zusammengedrückt.