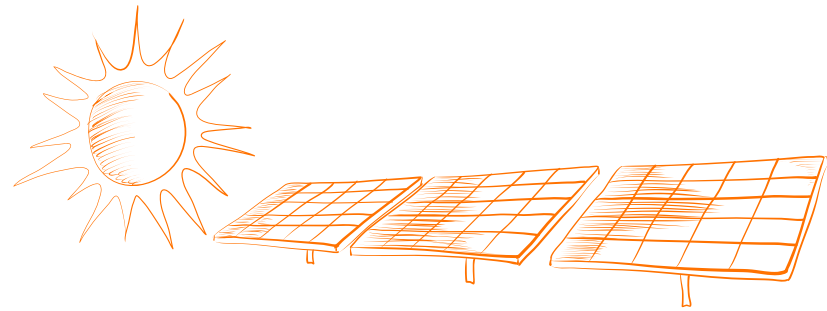




NEUWOBA Neubrandenburger
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2022



Liebe Mitglieder der Neuwoba,
sehr geehrte Damen und Herren!

Ohne Energie würde auf unserem Planeten nicht nur Stillstand herrschen, ohne Energie wäre auch kein Leben möglich. Energie umgibt uns in allen Dingen. Manche dieser Prozesse von Energieerzeugung und Energienutzung laufen fast automatisch und von uns beinahe unbemerkt ab. Sei es die Photosynthese in der Pflanze oder die Zellteilung im eigenen Körper. Andere Prozesse, vor allem die menschengemachten, sind nicht zu übersehen und ihre Folgen inzwischen immer häufiger zu spüren.

Um die Erderwärmung zu verlangsamen und abzuschwächen sind weltweite Anstrengungen nötig. Die Energiewende ist eingeleitet, die Rahmenbedingungen sind politisch ausformuliert. Erneuerbare Energien sollen fossile Energieträger ersetzen. Doch die Umstellung braucht Zeit und kostet Geld. Zur Finanzierung dieser sind die Energiepreise in den letzten Jahren u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gestiegen. Für einen echten Preisschock sorgten schließlich die Folgen des Ukrainekriegs. Manch einer sah sich bereits in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht. Dass die Sorgen anhalten, wissen wir aus Gesprächen mit unseren Mitgliedern. Mehr denn je scheint das Thema Energie unser Leben und unsere Zukunft zu bestimmen.

Als Genossenschaft wollen wir unseren Beitrag zur Lösung der Probleme leisten, indem wir Maß-

nahmen ergreifen, um Energie einzusparen und die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben. Auch unsere Genossenschaft ist im Wandel, sind wir doch inzwischen mit unseren Solarthermie- und Photovoltaikanlagen selbst zum Energieerzeuger geworden. Ein Einstieg in die Geothermie ist bereits in Planung.

Da dieses Thema auch bei uns einen immer größeren Stellenwert einnimmt, haben wir uns entschlossen, den diesjährigen Geschäftsbericht der Energie zu widmen. Wir wollen den Begriff dabei

aber noch etwas weiter fassen. Denn Energie ist Kraft, ist Dynamik. Energie entsteht auch in der zwischenmenschlichen Interaktion. Bei der gemeinsamen Entwicklung einer guten Idee, bei der gegenseitigen Motivation und auch zwischen Verliebten kann es sprichwörtlich passieren, dass es zu knistern beginnt im Raum weil der Funke überspringt.

Energie umgibt uns in allen Dingen. Wir müssen nur lernen, sie für uns nutzbar zu machen und nachhaltig einzusetzen.

ENERGIE UMGIBT
UNS IN ALLEN
DINGEN.

Wir müssen nur lernen,
sie für uns nutzbar zu
machen und nachhaltig
einzusetzen.»

Ihr Vorstand

René Gansewig

Heike Kobarg



INHALT

I. BERICHT DES VORSTANDES

» 01	Wirtschaftliches Umfeld	08
» 02	Unternehmensgruppe	14
» 03	Wohnungs- und Fremdverwaltung	24
» 04	Vermietung	34
» 05	Bau und Investitionen	42
» 06	Nachhaltigkeit	50
» 07	Personalentwicklung	56
» 08	Soziales Engagement	64

II. DIE GENOSSENSCHAFT

» 01	Neuwoba auf einen Blick	74
» 02	Organe der Genossenschaft – Vertreterversammlung	76
» 03	Organe der Genossenschaft – Aufsichtsrat der Neuwoba	81

IV. JAHRES-ABSCHLUSS

» 01	Bilanz	100
» 02	Gewinn- und Verlustrechnung	102
» 03	Anhang	103

III. LAGEBERICHT

» 01	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	84
» 02	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	88
	02.1 Vermögenslage	88
	02.2 Finanzlage	90
	02.3 Ertragslage	91
» 03	Risiko und Chancenbericht	93
	03.1 Risiken der künftigen Entwicklung	93
	03.2 Chancen der künftigen Entwicklung	96
» 04	Prognosebericht	97

V. WEITERE INFORMATIONEN

» 01	Bericht des Aufsichtsrates	118
» 02	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	122

BERICHT DES VORSTANDES

- » **01** Wirtschaftliches Umfeld
- » **02** Unternehmensgruppe
- » **03** Wohnungs- und Fremdverwaltung
- » **04** Vertrieb
- » **05** Bau und Investitionen
- » **06** Nachhaltigkeit
- » **07** Personalentwicklung
- » **08** Soziales Engagement



**Das größte Wasserkraft-
werk der Welt ...**

... auf Seite 32



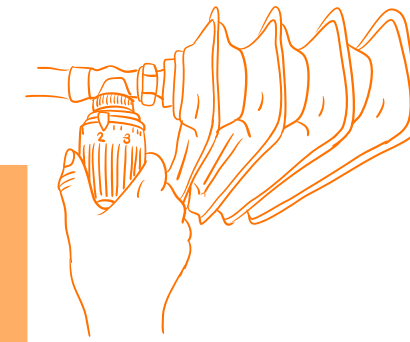
An aerial photograph showing a large body of water (likely a lake or bay) in the background under a blue sky with scattered white clouds. In the foreground, there is a dense green forest. A building with a white roof and blue accents is visible on the left side, partially obscured by the trees.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Heimat ist mehr als nur ein Ort. Heimat ist ein Gefühl, das uns Energie verleiht und Kraft gibt. Hier kennt man sich aus, hier kann man seine Stärken ausspielen. Die Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft trägt ihre Heimat stolz im Namen. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist aber nicht nur unsere Wirkungs-stätte. Wir sind gleichsam Teil der Stadt, denn auch unsere Genossenschaft bietet Heimat und Zuhause.



» Ziel muss es sein, unsere Mitglieder bei den Strom- und Heizkosten zu entlasten.



Neubrandenburger Unternehmen und für unsere Mieter gleichkommen. Zur Lösung des Problems bedarf es einer klugen Gesetzgebung auf Bundesebene sowie eines gemeinschaftlichen Fahrplans zwischen der Neuwoba, der Stadt Neubrandenburg und ihrer kommunalen Unternehmen auf regionaler Ebene. Wir werden unseren Teil zur Energieeinsparung beitragen – durch die Dämmung unserer Wohnhäuser, durch zukunftsorientierte Umrüstung unserer Heizsysteme und den Einsatz von erneuerbaren Energien. Ziel muss es sein, unsere Mitglieder bei den Strom- und Heizkosten zu entlasten und die Weichen für eine umweltfreundliche Energienutzung zu stellen.

Nähezu ein Viertel aller Neubrandenburgerinnen und Neubrandenburger lebt in einer Wohnung der Neuwoba, zahlreiche Eigentumsgemeinschaften vertrauen darüber hinaus auf unsere Expertise als Vermieter und Verwalter. Mit unserer Wirtschaftskraft und der Zurverfügungstellung von attraktivem Wohnraum tragen wir zur Wohlstandsentwicklung in Neubrandenburg bei.

Neubrandenburg ist der größte Wirtschaftsstandort im östlichen Mecklenburg-Vorpommern und mit fast 65.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des Bundeslandes. Als Kreisstadt und Oberzentrum der Region gilt Deutschlands größter Landkreis, die Mecklenburgische Seenplatte mit ihren mehr als 240.000 Einwohnern, als Einzugsgebiet Neubrandenburgs. Zu Veranstaltungen, Konzerten und Sportwettbewerben zieht es auch die Einwohner benachbarter Landkreise in die Vier-Tore-Stadt mit einer Reichweite bis in die Bundeshauptstadt Berlin.

Täglich pendeln ca. 16.000 Menschen zur Arbeit nach Neubrandenburg. Sie finden Anstellung in rund 3.600 Unternehmen. Darunter Firmen des produzierenden Gewerbes, die in ihrer Branche als Weltmarktführer gelten. Und doch ist nicht die Industrie Hauptarbeitgeber in Neubrandenburg, sondern der Dienstleistungssektor. Mehr als 80 % aller sozialversicherungspflichtigen Personen sind dort beschäftigt. Insgesamt verfügt die Stadt über mehr als 50.000 Arbeitsplätze. Rund 31.000 Euro erwirtschaftet jeder Neubrandenburger durchschnittlich pro Jahr – und damit gut ein Drittel mehr als im Durchschnitt des Bundeslandes.

Wir wollen unsere Angebote für Senioren erweitern, indem wir bei unseren Bestandsobjekten Barrieren abbauen.

Der bundesweit erkennbare demographische Wandel lässt auch die Bevölkerung Neubrandenburgs altern. Der Geburtenrate stand in Neubrandenburg Ende 2021 eine mehr als doppelt so hohe Sterberate gegenüber. Dennoch sorgten Zuzug und Zuwanderung im letzten Jahr für eine steigende Einwohnerzahl.

Aus dieser Entwicklung leiten wir für die Neuwoba mittelfristig gleich mehrere Aufgaben ab. Zum einen wollen wir unsere Angebote für Senioren erweitern, indem wir bei unseren Bestandsobjekten Barrieren abbauen, Neubauprojekte im Vorhinein altersgerecht planen sowie Pflege- und Betreuungsangebote über unser Tochterunternehmen Sodien ausweiten. Zum anderen wollen wir der Nachfrage nach größerem Wohnraum Rechnung tragen, indem wir Grundrissanpassungen im Bestand vornehmen und 4-Raum-Wohnungen im Neubau anbieten. Sei es durch kinderreiche Zuwandererfamilien, wie zuletzt aus der Ukraine, einer leicht steigenden Geburtenrate oder aufgrund eines sich verändernden Lifestyles – der Bedarf an größeren Wohnungen ist erkennbar. Wir werden ihm nachkommen.

Die größten Herausforderungen der letzten Jahre und Monate aber bleiben die Energiekrise und der Klimawandel. Eingeleitet durch die Erderwärmung und verschärft durch den Ukrainekrieg kann die Energiekrise einer existenziellen Bedrohung für

Auch Herausforderungen wie der Trend zur sozialen Vereinsamung, der wirtschaftshemmende Fachkräftemangel oder die gestiegene Teuerungsrate lassen sich nur gemeinsam bewältigen. Auf sozialer Ebene engagieren wir uns in unseren WEAtreffs für ein nachbarschaftliches Miteinander und gegenseitigen Austausch, beteiligen uns darüber hinaus an Stadtteilstunden und an der Stadtteilarbeit. Letzteres auch in Partnerschaft mit der Hochschule Neubrandenburg. Hier besteht eine Kooperation zu beiderseitigem Nutzen, indem wir Stipendiaten der Hochschule fördern und unsererseits von Weiterbildungsangeboten profitieren.

Als Wohnungsanbieter sind wir im weitesten Sinne auch Akteur in der Daseinsvorsorge und beteiligen uns daher an der Ausarbeitung des kommunalen Wärmeplans. Auch in unserer eigenen Branche sind wir stark vernetzt. Die Mitgliedschaft im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) ermöglicht es uns, aktuelle Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft zeitnah aufzugreifen und innovative Konzepte selbst mit anzustoßen.

WIND KRAFT

Wind ist für das deutsche Stromnetz der wichtigste regenerative Energieträger. 2022 deckte die Windkraft 26 % des Strombedarfs. Zeitweise, wie im vierten Quartal 2020, überholte die Windkraft sogar den Einsatz von Kohle. Damit erlebt sie ein echtes Revival, denn Wind war in Europa über Jahrhunderte eine bedeutende Energiequelle. Erste Windmühlen sind schon für das 9. Jahrhundert in England nachgewiesen. Im 19. Jahrhundert existierten mehrere 100.000 Windmühlen in Europa. Sie wurden wie die Wassermühlen zum Mahlen von Getreide, als Papier-, Säge- und Ölmühlen aber auch für die Baumwollspinnerei, Tuchwalkerei und als Windpumpen eingesetzt. Zum Ende des Jahrhunderts auch erstmals zur Stromproduktion.

Unterschieden wird bei der Windkraft zwischen Onshore- und Offshore-Anlagen, also zwischen Windenergieanlagen an Land und auf See. 2022 standen in Deutschland 28.443 Onshore-Windenergieanlagen mit einer Gesamtleistung von 58 Gigawatt. Hinzu kamen 1539 Offshore-

Anlagen mit einer Leistung von 8,1 Gigawatt. Laut einer von Windenergieverbänden in Auftrag gegebenen Studie könnten 40.000 Windenergieanlagen modernen Bautyps auf 2 % der Fläche Deutschlands ausreichen, um den aktuellen Strombedarf zu decken.

Die Freigabe von 2 % der Landesfläche für Windenergieanlagen hat auch der Bundestag beschlos-

sen. Bisher beträgt die Fläche 0,9 % und der Ausbau ist ins Stocken geraten. Auch die Akzeptanz in der Bevölkerung ist gesunken. Viele Menschen fürchten optische oder akustische Effekte sowie eine Beeinträchtigung der Landschaft. Oft wird auch die Gefahr für Vögel angeführt, hier können neue Entwicklungen wie ein kameragestütztes Abschalten bei Anflug Abhilfe schaffen. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klima-

schutz müssten jährlich 1500 bis 2000 neue Anlagen gebaut werden, um die Klimaziele zu erreichen. In den vergangenen drei Jahren waren es im Schnitt 500. Mit dem Wind-an-Land-Gesetz will die Bundesregierung bürokratische Hürden abbauen und das Ausweisen neuer Windeignungsgebiete vorantreiben.



Das höchste Windrad der Welt...



...steht in Deutschland, genauer gesagt in Gaildorf bei Stuttgart. Es ist am aufgestellten Flügelpunkt 246,5 Meter hoch. Die Turmhöhe beträgt 178 Meter. Lange wird dieser Rekord nicht halten. 2023 soll im brandenburgischen Schipkau ein Windrad ans Netz gehen, das eine Gesamthöhe von 300 Metern aufweist und damit die Größe des Commerzbank Towers in Frankfurt am Main erreicht.

»02

UNTERNEHMENS-GRUPPE

„Kräfte aufteilen, Energien bündeln“ könnte ein Motto für unsere Unternehmensgruppe lauten. Denn das Organigramm unserer Unternehmensstruktur erlaubt es uns, Aufgaben abzugeben und dennoch gemeinsam zu Ende zu bringen. Nähme man die Uhr als Erklärungssymbol, dann wäre die Neuwoba das Uhrwerk, in dem die Tochterunternehmen als Zahnräder ineinandergreifen. Das macht die Struktur der Unternehmensgruppe zeitgemäß, da effizient. Doch das Konzept fußt nicht auf technisch mathematischen Überlegungen, sondern ist stets dem Menschen zugewandt. Und während die Uhr am Ende nur ein Dienstleister ist, der das Leben vereinfacht, möchten wir mehr sein. Als Genossenschaft wollen wir mitgestalten. Wir wollen zusammenführen. Wir wollen den Menschen ein gutes Leben in Gemeinschaft ermöglichen – unabhängig von der Einkommensklasse oder dem Alter.

Dafür steht die NEUWOBA Neubrandenburg Wohnungsbaugenossenschaft eG mit ihren Tochterunternehmen: die GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, die IMPLABAU Immobilien-, Planungs- u. Baubetreuungsgesellschaft mbH sowie die SODIEN Soziale Dienste GmbH.

SODIEN

GIMPEX



Jährlich laden wir unsere Auftragnehmer aus Bau und Handwerk zum Treffen der Baufirmen ein. Neben einem Resümee zu abgeschlossenen Projekten bieten wir die Möglichkeit, einmal über die Gewerke hinweg in privater Atmosphäre ins Gespräch zu kommen. Das Kennenlernen und der Austausch erleichtern die Prozesse auf der Baustelle.

Einmal im Jahr brechen wir mit unseren Vertreterinnen und Vertretern zu einer Exkursion auf. 2022 nahm uns das Fahrgastschiff „Freiherr von Münchhausen II“ mit auf eine Reise zum neuen Schiffshebewerk im brandenburgischen Niederfinow.

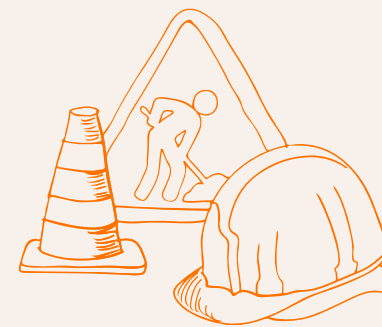


Implabau

2022 zählt die Neuwoba 8977 eigene und 2557 fremdverwaltete Wohnungen in Liegenschaften unterschiedlichster Baujahre. Dieser Umstand allein bedingt eine fortwährende Notwendigkeit von Sanierungen und Instandsetzungen. Gleichzeitig sind wir bestrebt, unseren Mietern nach dem aktuellen Zeitgeist gestalteten Wohnraum anzubieten, Barrieren abzubauen sowie neue moderne Wohnungen entstehen zu lassen. Für die Realisierung dieser Bautätigkeiten ist die IMPLABAU Immobilien-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH zuständig. Die Experten für den Wohnungsbau verfassen Ausschreibungen, vergeben Aufträge, formulieren Fördermittelanträge und holen Genehmigungen ein. Die Bauleiter der Implabau sind das Bindeglied für unterschied-

lichste Gewerke und koordinieren die Baumaßnahmen an einzelnen Liegenschaften, während die Unternehmensverwaltung das große Ganze, die langfristige Bestandsentwicklung im Auge behält.

Eine besondere Herausforderung stellte 2022 die Hochhaussanierung in der Neustrelitzer Straße unter Denkmalschutzauflagen dar. Hier musste die Implabau in Abstimmung mit den Behörden ein Pilotkonzept entwickeln, das die Modernisierung weiterer Liegenschaften in der Neustrelitzer Straße ermöglicht. Neben weiteren Modernisierungen und Instandsetzungen begannen 2022 die eigentlichen Baumaßnahmen am Neubauprojekt „Quartier 18“, nachdem im Vorjahr auf Basis einer Teilbaugenehmigung bereits die Tiefgarage des Wohnkomplexes fertiggestellt werden konnte.



Die Energiekrise hatte gerade Fahrt aufgenommen, da begannen schon die ersten Gespräche zur gemeinsamen Beurteilung der Lage. Unter anderen tauschten sich Vorstandssprecher René Gansewig und Oberbürgermeister Silvio Witt im Geschäftshaus der Neuwoba zu den Themen Energiepreise und Versorgungssicherheit aus.





Gimpex

Die GIMPEX Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH umfasst unsere Dienstleistungen innerhalb der Wohnhäuser sowie im direkten Wohnumfeld. Hier werden die Gebäudereinigung, der Hausservice, die Grünlandpflege sowie der handwerkliche Service in den Bereichen Maler, Heizung/Sanitär, Elektro, Fenster- und Türen verwaltet.

2022 kam mit der Messdienstleistung ein weiterer Geschäftsbereich hinzu, der als Pilotprojekt in ausgewählten Liegenschaften startete. Durch die Überführung dieser Dienstleistung in den Verantwortungsbereich der Gimpex wollen wir die Datenhoheit ins eigene Haus holen und somit die Datensicherheit weiter erhöhen. Unsere Mieter profitieren zusätzlich durch eine höhere Kosteneffizienz und eine vereinfachte Terminvergabe. Durch den Einbau von digitalen Heizkostenverteilern sowie Warm- und Kaltwasserzählern werden vor-Ort-Termine auch insgesamt reduziert.

» Der Geschäftsbereich Messdienstleistung startete 2022 als Pilotprojekt.



Wo viele verschiedene Tätigkeiten mit unterschiedlichem Zeitaufwand koordiniert werden müssen, können digitale Helfer einen entscheidenden Unterschied machen. Daher haben wir 2022 die Digitalisierung innerhalb der Gimpex weiter vorangetrieben. So begannen die Vorbereitungen zur Einführung der Handwerkersoftware „Mobile-Service-App“, die eine digitale Auftragsbearbeitung ermöglicht. 2022 erhielten die Verwaltungsmitarbeiter zudem eine Schulung für die im Vorjahr erneuerte ERP-Software.

In der Gimpex ist auch das Ausbildungszentrum für die Unternehmensgruppe beheimatet. Hier reifen die Mitarbeiter von morgen heran. Ein mehrfach ausgezeichnetes Ausbildungskonzept garantiert eine ganzheitliche Ausbildung zum hochqualifizierten Fachpersonal. 2022 verlieh die IHK Neubrandenburg der Neuwoba das Prädikat „TOP-Ausbildungsbetrieb“ zum achten Mal in Folge.



Ob bei der Treppenhausreinigung, in der Grünlandpflege oder im Hausservice, von unseren Mitgliedern wissen wir, dass sie die Arbeit der Gimpex-Mitarbeiter sehr schätzen. Wir werden daher auch in Zukunft schauen, in welchen Bereichen wir auf Fremdfirmen verzichten und die Expertise aus dem eigenen Hause nutzen können.



Sodien

Allen Mitgliedern und ihren Familien ein lebenslanges Wohnen innerhalb der Genossenschaft zu ermöglichen ist das erklärte Ziel der Neuwoba. Viele ältere Menschen sind in ihrem Alltag allerdings auf Hilfe angewiesen. Um hier Unterstützung zu leisten, wurde die SODIEN Soziale Dienste GmbH gegründet. Zu ihren Angeboten zählen unter anderem die Grund- und Behandlungspflege, Hilfe in der Hauswirtschaft, die ärztliche Pflege samt Wundversorgung, das Entlassungsmanagement und die Krankenhausnachsorge. Zudem bietet die Sodien eine zielgerichtete und individuelle Pflegeberatung für ihre Klienten und deren Angehörige.

Die Leistungen des ambulanten Pflegedienstes erlauben es unseren Mietern, trotz krankheits- oder altersbedingten Einschränkungen das Leben in den gewohnten vier Wänden fortzuführen. Der Einsamkeit im Alter setzt die Sodien alternative Wohnformen entgegen. Im Ahlershaus, im Kranichhaus und im Gebrüder-Boll-Haus werden Wohngemeinschaften mit ambulanter Betreuung angeboten.

Bedarfsgerechte Hilfe und Unterstützung, dazu ein abwechslungsreiches Alltagsleben in Gesellschaft bietet die Tagespflegeeinrichtung in der Seelenbinderstraße. 2021 eröffnet hat sie im aktuellen Jahr bewiesen, dass die Entscheidung zur Angebotserweiterung der Sodien goldrichtig war. Die Tagespflege ist voll ausgelastet, die Warteliste lang.

Ein weiteres Angebot der Sodien ist das Fallmanagement. In Form einer Einzelfallbetreuung werden Menschen mit körperlichen oder kognitiven Beeinträchtigungen durch individuelle Beratung, Hilfe bei der Bearbei-

tung von Anträgen oder der Begleitung bei Behördengängen zur Erhaltung des Wohnraums und zum Ausgleich von Rückständen unterstützt. Auch ausländischen Mitgliedern widmet sich die Sodien mit speziellen Angeboten zur Überwindung sprachlicher und kultureller Hürden.

Vor allem die erste Jahreshälfte 2022 blieb für die Mitarbeiter der Sodien geprägt durch die Coronakrise und im Zuge dessen durch die Erarbeitung von Schutz-, Hygiene-, Besuchs- und Testkonzepten sowie der Durchsetzung der Impfpflicht.

2022 konnte die Sodien ihre erste Auszubildende zur Pflegefachfrau begrüßen. Die Ausbildung eigener Nachwuchskräfte soll bei der Sodien in den kommenden Jahren fortgeführt werden. Weiterqualifizierungsangebote für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen zur Qualitätssicherung bei und beugen dem Fachkräftemangel vor.



Die im vergangenen Jahr eröffnete Tagespflege in der Seelenbinderstraße hat sich zu einem vollen Erfolg entwickelt. Die Nachfrage ist groß. Kein Wunder, sorgen unsere engagierten Mitarbeiterinnen in der Tagespflege doch für gute Stimmung und ein abwechslungsreiches Tagesprogramm.



Neubrandenburg ist Sportstadt und bei sportlichen Traditionsveranstaltungen wie dem Tollensesee-lauf darf die Unterstützung der Neuwoba natürlich nicht fehlen. Mit unseren Versorgungsständen sorgen wir an der Strecke für einen Extraschub an Energie und mit unseren Anfeuerungsrufen für die nötige Motivation.



SONNEN ENERGIE

Energie direkt aus der Kraft der Sonne zu gewinnen zählt zu den jüngsten Techniken im Bereich der erneuerbaren Energien. Der Photoelektrische Effekt wurde von Alexandre Edmond Becquerel 1839 entdeckt. Erste Sonnenkollektoren wurden in den 1950ern unter anderem in der Satellitentechnik verwendet. Im Zuge der Ölkrise in den 1970ern begann man die Technik weiterzuentwickeln und massenmarktauglich zu machen.

Solarenergie hat einen großen Nachteil. Sie steht nur tagsüber zur Verfügung und entfaltet ihr volles Potenzial nur unter wolkenlosem Himmel. Sie hat aber auch einen großen Vorteil. Deutschland hat viel Platz dafür. Theoretisch könnten Solarzellen auf jedem tragfähigen Dach installiert werden. Je nach Ausrichtung mehr oder weniger effektiv. Selbst über Autobahnen könnte man sie platzieren. Die Ideen hierzu sind längst noch nicht ausgeschöpft. Auch die Größe der Anlagen ist variabel. Von der

einzelnen Solarpaneele als Balkonkraftwerk bis hin zu riesigen Solarparks, die sich über mehrere Quadratkilometer erstrecken. Schon jetzt leistet die Solarenergie einen wichtigen Beitrag für den deutschen Strombedarf. 2022 immerhin 10 %. Neben der Stromerzeugung in Photovoltaikanlagen lässt sich mit Solarthermieanlagen auch Wärme erzeugen, indem Wasser durch Sonnenlicht erhitzt wird.

Man könnte die Solartechnik als Schön-Wetter-Technologie bezeichnen. Sie ist aber auch eine Jedermann-Technologie. Einzelne Solarpaneele sind für viele Menschen erschwinglich. Bei der Herstellung des günstigsten Stroms konkurriert die Solarenergie mit der Windkraft. Noch trägt die Energie aus Wind die größte Menge der erneuerbaren Energien zum deutschen Strommix bei, der Bundesverband Erneuerbare Energie BEE

geht aber davon aus, dass Solarenergie bis 2030 in Deutschland mit 100 Gigawatt (GW) die größte installierte Kapazität der Erneuerbaren haben wird. Es ist ein Wettkampf der Technologien, bei dem die Solartechnik zumindest in der Theorie die besten Chancen hat. Laut einer Studie durch den Rat der EU für erneuerbare Energien ist die Energieleistung der Sonne 2850-mal größer als der gesamte Weltenergiebedarf.

Die größte Photovoltaikanlage der Welt...



...steht in Indien. Der Solarpark Bhadla erstreckt sich an der Grenze zu Pakistan über eine Fläche von 57 Quadratkilometern und liefert eine Leistung von 2,2 Gigawatt. In der Nähe von Leipzig erfolgte Mitte des Jahres der Spatenstich für den Energiepark „Witznitz“. Er soll mit einer Fläche von 500 Hektar und 650 Megawatt Leistung der größte Solarpark Deutschlands werden. International wetteifern aktuell China und Australien darum, dem indischen Solarpark den Titel streitig zu machen. So ist in Australien eine Fläche von 120 Quadratkilometern vorgesehen auf der eine Leistung von 3,2 Gigawatt erzeugt werden soll.





WOHNUNGS- UND FREMDVERWALTUNG

Kraft tanken, den Akku wieder aufladen. Neue Energie für neue Aufgaben sammeln. Dafür sind sie da, die eigenen vier Wände und das vertraute Wohnumfeld. Damit das Zuhause ein Ort der Ruhe und Entspannung bleibt, stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Wohnungsverwaltung als Ansprechpartner und Problemlöser bereit. Wir sorgen aber nicht nur im sprichwörtlichen Sinne dafür, dass unsere Mitglieder ihr Energielevel im richtigen Maß halten, wir haben 2022 auch damit begonnen, gezielt zum richtigen Umgang mit der Wärmeenergie zu informieren. Denn mit der Energiekrise müssen wir uns alle neuen Herausforderungen stellen. Aufgabe der Wohnungsverwaltung war daher die Kommunikation mit den Mitgliedern im Hinblick auf Einsparpotentiale im Heizungsbereich. Diese beschränkte sich zunächst auf Aushänge, um auf optimierte Heizungseinstellungen mit dem Ziel der Energieeinsparung hinzuweisen, auf Telefonate und auf Gespräche mit unseren

Vertretern und Mietern. Die Erstellung und Umsetzung von Kommunikationskonzepten ist für die Lösung der künftigen Aufgaben im Energiebereich unumgänglich. Die Mitglieder und Mieter müssen abgeholt und mitgenommen werden. Erleichtert wurde dies durch Lockerungen der Corona Regelungen in der 2. Jahreshälfte 2022. So konnten auch persönliche Kundenkontakte, Mieterversammlungen und Veranstaltungen mit unseren Vertretern wieder aufgenommen werden. Insoweit waren diese Rahmenbedingungen für die Wohnungsverwaltung eine Rückkehr zur Normalität in Bezug auf unsere Geschäftsprozesse und zu unserem genossenschaftlichen Leben. Für im Jahr 2023 anstehende Investitionen konnten wieder die Modernisierung vorbereitende Veranstaltungen durchgeführt werden. Die kurzfristige Umstellung von Leuchtmitteln auf LED in Gemeinschaftsbereichen wurde ebenfalls vorbereitet. Die Ausführung erfolgt im Jahr 2023.



» Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit werden als genossenschaftliche Grundtugenden betrachtet.

Servicelevel und Qualitätshandbuch digital

„Dranbleiben“ heißt es bei der Umsetzung von unseren definierten Qualitätsmerkmalen in, um und an unseren Wohnhäusern. Das ist Aufgabe der Wohnungsverwaltung. Im jährlichen Investitionsplan steht ein Budget zur Verfügung, mit dem die festgelegten Qualitätsstandards eigenständig durch die zuständigen Wohnungsverwalter umgesetzt werden können. Insoweit kann auch kurzfristig agiert werden, ohne große Investitionen abzuwarten. Hintergrund ist, dass wir Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit in unseren Wohnhäusern und Wohngebieten als genossenschaftliche Grundtugenden betrachten und wir aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen auch kurzfristig auf Tendenzen, die diese Grundordnung stören, reagieren wollen. Uns freut, dass die Akzeptanz unserer Mitglieder für extensive Bewirtschaftung gewachsen ist. Dementsprechend werden wir fortfahren, an verschiedenen Standorten Wildwiesen zuzulassen bzw. anzulegen, um unserer ökologischen Verantwortung auch weiterhin gerecht zu werden.

Digitalisierung

Die im Jahr 2021 eingeführte mobile Wohnungsabnahme und -übergabe inklusive mobiler Bestandsdatenpflege und Wechselmanagement sind inzwischen zu etablierten Prozessen geworden. Erforderliche Nachsteuerungen und Anpassungen erfolgten im Geschäftsjahr gemeinsam mit unseren Wohnungsverwaltern. Die Digitalisierung weiterer Geschäftsprozesse befindet sich in Vorbereitung.



Parkplatzkonzept

Nachdem wir im Jahr 2022 unnötige Beschilderungen unserer Grundstücke entfernt und einheitliche Schilder zur Kennzeichnung von Parkplätzen und Spielplätzen angeschlossen haben, prüfen wir quartiersweise sinn- und zweckorientierte Nutzungskonzepte für unsere Mitglieder. Soweit Änderungsbedarf vorliegt, werden die Mitglieder einbezogen.



Nutzung der Hinweise aus der Mitgliederbefragung 2022

Wir sind unseren Mitgliedern sehr dankbar, dass wir bei unserer Mitgliederbefragung 2022 mit einer Rücklaufquote von 46,3 % ein aussagekräftiges Meinungsbild erhalten haben.

Einen besonderen Stellenwert im Bewirtschaftungsbereich nahm die Müllplatzsauberkeit ein. Ein Thema, das auch uns immer wieder beschäftigt. Vieles haben wir zur Verbesserung der Situation schon in die Wege geleitet; so sind unsere Dienstleister beinahe täglich im Einsatz, um die Müllplätze zu reinigen. Im Austausch mit unseren Vertreterinnen, Vertretern und Mitgliedern haben wir als Schwerpunktobjekte für die Errichtung neuer Müllplatzeinhausungen die Hufeisenstraße 60, den Reitbahnweg 35 und die Hufeisenstraße

2 herausgearbeitet sowie die Planungsleistungen im Jahr 2022 vorgenommen. Inzwischen erfolgte die Fertigstellung. Damit einher ging eine wesentliche Verbesserung der Ordnung und Sauberkeit im Wohngebiet sowie die Vermeidung von illegaler Müllentsorgung durch Dritte unberechtigte Personen auf unseren Grundstücken.

Mit der Schulnote 2+ und 82,6 % Zufriedenheit haben unsere Mitglieder die Treppenhausreinigung bewertet. Ein gutes Ergebnis, welches aber noch Verbesserungspotenzial in sich birgt. Nachforschungen haben ergeben, dass hier große Unterschiede zwischen den Dienstleistern bestehen. Erfreulicherweise herrscht die größte Zufriedenheit dort, wo unsere Gimpex-Mitarbeiter im Einsatz sind. Ziel ist es, mit unseren externen Dienstleistern an der Qualitätsverbesserung mit dem Ziel eines einheitlich hohen Niveaus zu arbeiten.

E-Bikes werden immer beliebter, doch durch die Akkus haben sie ein enormes Gewicht. Die Räder aus dem Keller auf die Straße zu hieven ist besonders für Ältere ein echtes Problem. Fahrradboxen können Abhilfe schaffen. Außerdem steht das Rad hier auch deutlich sicherer als im Fahrradständer vor dem Haus. 2022 haben wir neue Fahrradboxen in der Birkenstraße 10–16 und in der Hufeisenstraße 74–80 installiert.



Personal und Schulungen

Im Jahr 2022 gab es im Vergleich zu den Vorjahren eine größere Personalfluktu-ation. Bereits eingeführte Onboarding Prozesse wurden justiert und angepasst, um den neuen Mitarbeitern den Einstieg ins Unternehmen stellenbezogen gut zu organisieren und eine schnelle Einarbeitung zu ermöglichen. Fachbezogene Schulungen werden allen Mitarbeitern ermöglicht.



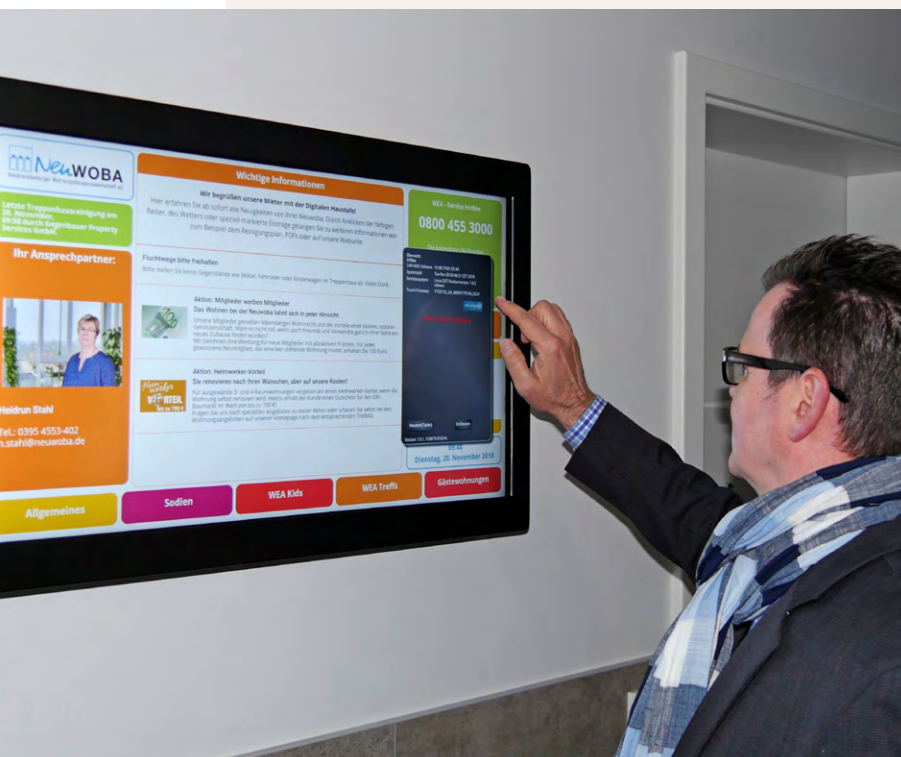
Dank einer Rücklaufquote von 46,3 % konnten wir aus unserer Mitgliederbefragung ein aussagekräftiges Meinungsbild ableiten. Aus den eingegangenen Rückschreiben haben wir drei Gewinner gezogen. Sie erhielten als Dankeschön für ihre Teilnahme einen Shoppinggutschein.



2022 blieben wir von Hitze und Dürre verschont. Bildlich machten das unsere Außenanlagen in den Wohnquartieren deutlich, die in diesem Jahr wenige Hemmnisse beim Wachsen hatten. Auf ausgewählten Flächen durften auch die Wildblumen ihre Pracht entfalten. In den kommenden Jahren setzen wir verstärkt auf Blühwiesenkonzepte und Urban Gardening Projekte zum Schutz der Artenvielfalt in der Insektenwelt. Bunte Blumen sind schön anzusehen, ein Umfeld voller Leben ist noch schöner.

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. Die im Jahr 2020 begonnene Optimierung des Verwaltungsportfolios wurde im Jahr 2022 fortgesetzt, so dass wir per 31.12.2022 noch 2.557 Wohneinheiten sowie 76 Gewerbeeinheiten verwalten. Davon befinden sich 1.644 Wohnungen und 37 Gewerbeeinheiten in 83 Eigentümergemeinschaften.



Elektronisches Schließsystem und digitale Schautafeln

Wir konnten auch im Jahr 2022 weitere Erfahrungen mit den elektronischen Zugangssystemen „Paco“ und „KIWI“ in den Gemeinschaftsbereichen sammeln und haben die Entscheidung getroffen, zunächst mit dem Zugangssystem „Paco“ weitere Gemeinschaftstüren in Hochhäusern im Rahmen von Investitionsmaßnahmen auszustatten. Den Mitgliedern stehen nunmehr in zehn Objekten mit insgesamt 488 Wohnungen elektronische Chips zur Verfügung, mit denen sie Zugang zur jeweiligen Hauseingangstür, den Hoftüren sowie den jeweils benutzten Müllplätzen, Abstellräumen und Gemeinschaftskellerbe-

reichen haben. Insbesondere die bequeme Handhabung und das gesteigerte Sicherheitsgefühl durch die Einschränkung der Zugangsberechtigungen zu den Gemeinschaftsflächen führten zu einer großen Akzeptanz.

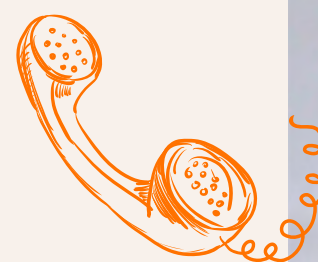
Unserer Maxime folgend, bei Investitionsmaßnahmen zunächst in Hochhäusern und im Neubaubereich digitale Schautafeln als Kommunikationsform im Hausflurbereich zu nutzen, sind inzwischen 5 Wohnhäuser mit insgesamt 9 digitalen Schautafeln ausgestattet. Insgesamt erfährt das direkte Wohnumfeld mit der neuen digitalen Haustafel eine optische und moderne Aufwertung mit informativem Mehrwert.



Kundenhotline Verbesserte telefonische Erreichbarkeit

Es ist ein essenzieller Bestandteil unserer Servicestruktur, dass unsere Mitglieder bei Problemen, Fragen, Anregungen auch telefonisch einen Ansprechpartner finden. Um Anfragen auch bei erhöhtem Telefonaufkommen bearbeiten zu können, Wartezeiten zu verbessern und eine persönliche Kontaktaufnahme zu ermöglichen, haben wir eine neue Partnerschaft mit einem Telefonservicedienstleister geschlossen. Es besteht insoweit die Möglichkeit in der Wohnungseigentumsverwaltung und pilotweise im Bereich der Wohnungsverwaltung, die eingehenden Telefonate auf eine neue Telefonhotline umzustellen.

Schnell und unkompliziert nehmen die Mitarbeiter des beauftragten Unternehmens telefonische Anfragen auf und leiten diese per E-Mail zur Beantwortung an die zuständigen Verwalter weiter. Im Falle einer Havarie gibt es ein separates Procedere, welches auf unverzügliches Handeln ausgerichtet ist. Auch bei Themen mit erwartbar hohem Rückfragepotenzial wie zuletzt bei der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen können wir auf die Dienste des Partners zurückgreifen. Hier wurden beim Dienstleister entsprechende FAQ hinterlegt, um Fragen auch direkt beantworten zu können. Fragen zu besonderen Themen oder Wünschen nach einem persönlichen Gespräch werden selbstverständlich an uns weitergeleitet und unsere Mitarbeiter melden sich schnellstmöglich zurück.





Das größte Wasserkraftwerk der Welt...

...ist der Drei-Schluchten-Staudamm in China. Die Anlage staut Chinas längsten Fluss, den Jangtsekiang, und besteht aus einer Doppel-Schleusenanlage, einem Schiffshebewerk und einem Wasserkraftwerk mit einer Leistung von 22,5 Gigawatt. Der Stausee ist über 600 Meter lang. Im Jangtsekiang liegen auch die Baihetan-Talsperre und die Xiluodu-Talsperre; Platz 2 und 4 auf der Liste der größten Wasserkraftwerke der Welt. Weit abgeschlagen in der Liste findet sich das größte Wasserkraftwerk Deutschlands. Das Pumpspeicherwerk Goldisthal in Thüringen gehört mit einer Leistung von ca. einem Gigawatt allerdings zu den größten Europas.

Wasserkraft ist die erste Energiequelle, die sich die Menschheit zu Nutze machte. Forscher vermuten, dass in China schon vor 5000 Jahren Wasserschöpfräder zur Bewässerung der Felder entstanden. Spätestens im 3. Jahrhundert vor Christus begannen auch die Griechen mit der Entwicklung von Schöpfädern. In römischer Zeit nutzte man die Kraft des Wassers auch für den Antrieb von Maschinen. Es entstanden Wassermühlen zum Malen des Mehls, Ölmühlen, Papiermühlen, Hammerwerke, Schleif- und Sägemühlen. Dabei ist es streng genommen nicht das Wasser, welches Energie erzeugt, sondern die Schwerkraft. Denn nur da, wo Wasser in Bewegung kommt, konnte es Wasserräder und kann es heute Generatoren antreiben.

Weltweit gesehen ist Wasserkraft nach Kohle und Gas die dritt-wichtigste Energiequelle. Noch vor der Atomenergie. Allerdings ist der Anteil von Land zu Land, je nach topografischen Gegebenheiten, sehr unterschiedlich. China deckt mit Wasserkraft 16 % seines Strombedarfs, in Brasilien sind es 63 % und in Norwegen sogar über 90 %. Die USA hingegen kommt auf einen Anteil von knapp 7 %, in Deutschland waren es 2021 sogar nur etwas mehr als 3 %. Wasserkraftwerke produzieren grünen Strom, stehen aber oft in der Kritik, da sie in Natur und Landschaft eingreifen. So behindern Stauwerke etwa Fische auf ihren Wegen zu den Laichgebieten.

Wasserkraft hat aber ein vorteilhaftes Alleinstellungsmerkmal, es kann indirekt als Energiespeicher dienen. In Pumpspeicherkraftwerken wird das Wasser nach dem Durchfluss durch die Turbinen wieder nach oben in einen Speichersee gepumpt und kann bedarfsgerecht genutzt werden. Bei modernen Anlagen entsteht durch das Pumpen ein Energieverlust von maximal 25 %. Der benötigte Strom für diesen Vorgang kann in Zeiten bezogen werden, in denen ein Überangebot an Energie besteht, etwa an wind- und/oder sonnenreichen Tagen. Wird Energie knapp, kann das gespeicherte Wasser genutzt werden, um die Defizite auszugleichen. Wasserkraft könnte den Grundlaststrom liefern, der derzeit noch aus Kohle und Gas gewonnen wird. Allerdings ist der Wille zum Ausbau der Wasserkraft in Deutschland nicht sehr ausgeprägt. Zu groß seien die negativen Folgen für Fische und Flüsse. Daher werden Wasserkraftwerke derzeit eher ab- als neugebaut.

WASSER KRAFT

VERMIETUNG

Um jemanden für ein Angebot zu begeistern, muss man selbst davon überzeugt, muss sprichwörtlich Feuer und Flamme sein. Nur so kann es gelingen, dass der Funke überspringt. Diese Art der Energie für unsere Aufgabe aufzubringen wird uns in der Genossenschaft leicht gemacht. Denn hier steht nicht die Gewinnmaximierung an erster Stelle, sondern der Dienst an unseren Mitgliedern. So sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vermietungsteams stets bestrebt, das passende Angebot zielgerichtet an den passenden Kunden zu bringen, wohlwissend, dass dies zum gegenseitigen Nutzen geschieht.



Marktsituation

Mit einem Anteil von 23 % am Wohnungsbestand ist die Neuwoba einer der größten und wichtigsten Akteure auf dem Neubrandenburger Wohnungsmarkt. Dabei ist der Prozentsatz für die Vermietung sogar nur bedingt aussagekräftig, da hier beispielsweise auch Eigenheime erfasst sind. Prägnantere Werte liefern die Wohnungsanzahl und die Größe der vermieteten Wohnfläche. 8.977 Wohnungen zählt der Bestand der Neuwoba im Jahr 2022. Die Wohnfläche beträgt 530.707 qm. Hinzu kommen 88 Gewerbeeinheiten, 1.164 Stellplätze und 80 Garagen. 2022 gelang es, die Leerstandsquote auf unter 2 % zu senken.

Wohnbedürfnisse sind auch in Neubrandenburg stetig im Wandel. 2022 wurden Veränderungen innerhalb der Nachfrage unter anderem durch die demografische Entwicklung, die Energiekrise und den Ukrainekrieg beeinflusst. Während der Trend zum Singledasein und die Sorge vor steigenden Energiekosten die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum erhöht, wird vereinzelt aber vermehrt, beispielsweise durch die Zuwanderung von kinderreichen Familien, auch großer Wohnraum in

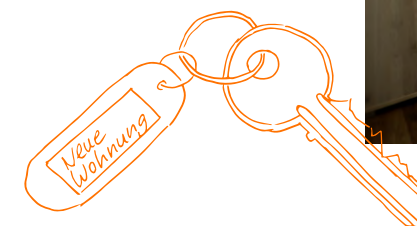
Form von 4- bis 5-Raum-Wohnungen angefragt. Neben modernem Komfort ist es die verfügbare Verkehrs- aber auch die digitale Infrastruktur, die für Mietinteressenten den Ausschlag gibt. Innerhalb einer älter werdenden Bevölkerung steigt zudem die Nachfrage nach altersgerechten bis hin zu barrierefreien Wohnungen. Standort und Lage der Immobilie bleiben auch 2022 wichtige Vermietungsargumente. Hier besonders begehrt: Zentrumsnähe, Seennähe und die Nähe zu Ärzten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Mit der Fortführung des Aufzugsprogrammes hat die Neuwoba 2022 weitere Häuser im Bestand mit Aufzügen nachgerüstet, um auch in den oberen Stockwerken altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Durch Dach- und Fassadendämmungen im Zuge mehrerer Modernisierungsmaßnahmen gelang es, Energiekosten für die Mieter zu reduzieren und die Angst vor explodierenden Preisen abzumildern. Mit der Errichtung des neuen Quartiers 18 zwischen Neutorstraße und 5. Ringstraße erweitert die Neuwoba ihr Portfolio um hochmoderne Wohnungen nach neuestem technischem Standard in der Innenstadt.

Marketingaktivitäten

Unsere kreativen Fassadengestaltungen machen unser Bestreben nach kontinuierlicher Modernisierung und Wohnkomforterhöhung nach außen hin sichtbar. Welche Möglichkeiten des Wohnens und Lebens sich innerhalb unserer Häuser ergeben, wollen wir mit Hilfe unserer Marketingstrategie darstellen. Wir nutzen hierzu klassische, verstärkt aber digitale Plattformen. So sind soziale Netzwerke, Immobilienportale, eBay-Kleinanzeigen und unsere Homepage inzwischen zu den wichtigsten Marketinginstrumenten geworden. Mit professionellen Objektbildern auf einheitlich hohem Ni-

veau verdeutlichen wir visuell die Vorzüge unserer Wohnungsangebote. Attraktive Vermietungssspots, verbreitet über diverse Vermarktungskanäle, gewannen das Interesse von zahlreichen Neukunden. Luftaufnahmen ausgewählter Wohnungsbestände boten einen beeindruckenden Überblick über unsere Angebote und präsentierten sie aus neuen Perspektiven. Mit der Fortführung unserer zielgruppenorientierten Google-Ads-Kampagne konnten wir über 17.000 Klicks generieren aus denen sich ca. 900 direkte Anfragen ergaben. Insgesamt erzielten unsere Marketingaktivitäten über Onlineportale 4.136 spezifische Objektanfragen und 1.532 allgemeine Wohnungssuchanfragen. Das Online-Marketing inklusive der Optimierung unserer Homepage mit entsprechenden SEO-Maßnahmen bleibt somit ein wesentlicher Bestandteil für unseren Vermietungserfolg und wird sukzessive weiter ausgebaut. So setzen wir zur Vermarktung von Neubauobjekten konsequent auf separate Landingpages,



auf denen wir durch 2D- und 3D-Visualisierungen der Gebäude und Wohnungsgrundrisse sowie durch visualisierte Musterküchen umfangreiche und schnell erfassbare Informationen zur Verfügung stellen.

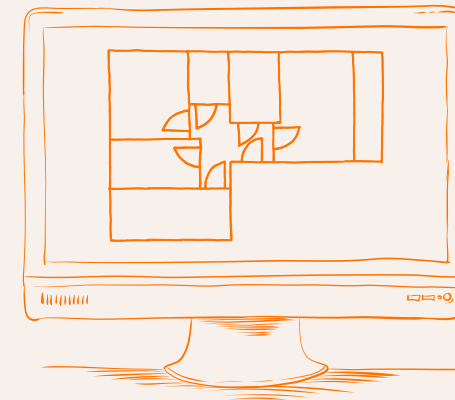
Nach mehrjährigen Ausfällen aufgrund der Coronapandemie konnten wir 2022 wieder auf Ausbildungsmessen und anderen Veranstaltungen wie dem Hochschulinformationstag Präsenz zeigen und unsere Angebote in direktem Kundenkontakt darstellen. Bewährte Entwicklungen aus der Zeit der Pandemie haben wir in die Gegenwart überführt. Unsere Online-Besichtigungen via WhatsApp erfreuen sich bei Interessenten aus dem Umland oder aus anderen Bundesländern weiterhin großer Beliebtheit. Die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen bleibt dabei gewährleistet. Mit der Online-Besichtigung verfügen wir über ein zusätzliches Marketinginstrument, das nebenbei auch die jüngere Zielgruppe anspricht.

Das klassische Instrument der Anzeigenschaltung in Printmedien rundet den ganzheitlichen Marketingauftritt ab. Potenziell wird über diesen Weg jeder Haushalt erreicht.

Über die Fortführung der 2021 aufgelegten Kampagne „Hallo Nachbar“ heben wir unsere genossenschaftlichen Werte als Alleinstellungsmerkmal heraus und steigern unseren Bekanntheitsgrad.

Die 2022 etablierte Vermietungssoftware „Immoblieue Pro“ ist ein weiterer Baustein zur Digitalisierung der Geschäftsprozesse. So lassen sich auf digitalem Wege die Wünsche und Bedürfnisse der Interessenten mit dem passenden Wohnungsangebot in Einklang bringen, Effizienz und Kundenzufriedenheit steigen.

» Die Nachrüstung unserer Häuser mit Aufzügen und Balkonen erhöht die Nachfrage.



Grundrissvariationen, Grundrissänderungen und Vermarktungsaktionen

Durch Grundrissanpassungen im Zuge der Modernisierungsprojekte ist es gelungen, vormals schwerer vermittelbare Wohnungen neue Attraktivität zu verleihen. So wurden 2022 in der Birkenstraße 18–24 und in der Semmelweisstraße 1–7 durch bauliche Änderungen großzügige 2-Raum-Wohnungen geschaffen. Größere Küchen mit Fenster, Glaselemente im Flur, Bäder mit Duschen und Badewannen sowie ein zusätzlicher Abstellraum haben das Interesse deutlich steigen lassen. So gelang es, alle Wohnungen zeitnah zu vermieten.

Auch die Nachrüstung der Häuser mit Aufzügen und Balkonen erhöht die Nachfrage, begünstigt die Vermietungserfolge und verringert die Fluktuation. 2022 wurden darüber hinaus im Zuge des Leerwohnungsprogramms 75 Wohnungen und im Zuge eines Sonderprogramms 50 weitere Wohnungen hergerichtet und erfolgreich vermietet.

Unser „Treppensteigerbonus“ für Wohnungen in oberen Etagen ohne Aufzug und unsere Aktion „Heimwerkervorteil“ haben ebenfalls dazu beigetragen, vermeintliche Vermietungshemmnisse auszugleichen und schwerer vermietbare Objekte einer geeigneten Zielgruppe zuzuführen. Über die Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ winken bei erfolgreicher Vermittlung und Vermietung ein kleines Präsent und eine Gutschrift. So beziehen wir unsere Mitglieder als Multiplikatoren in die Vermietungsstrategie mit ein.

Durch Vermietungsaktionstage ermöglichen wir Wohnungsbesichtigungen auch an ausgewählten Samstagen und bieten auf diesem Wege zusätzliche Beratungstermine außerhalb der üblichen Arbeitszeiten.

2022 gewannen wir durch unsere Marketingaktivitäten insgesamt 4.553 neue Mietinteressenten. Daraus ergaben sich 20.665 qualifizierte Wohnungsangebote und 2.322 direkte Besichtigungen von Leerwohnungen.

22

Das schnellste E-Auto der Welt...



...ist der Rimac Nevera, der auf eine Spitzengeschwindigkeit von 412 km/h kommt. Nötig sind hierfür 4 Elektromotoren die eine Leistung von 1.912 PS auf die Straße bringen und es von 0 auf 100 in 1,9 Sekunden schaffen. In punkto Beschleunigung muss sich der Flitzer aus Kroatien aber einem Briten geschlagen geben. Der McMurtry Spéirling beschleunigt von 0 auf 100 in 1,4 Sekunden.

Wasserstoff und E-Fuels gelten als mögliche Energiespeicher. An wind- oder sonnenreichen Tagen könnte überschüssiger Strom genutzt werden, um damit Wasserstoff und E-Fuels herzustellen. So müssten Windräder nicht abgeschaltet werden, wenn die Strommenge das Netz überlastet.

Wasserstoff wird durch Elektrolyse von Wasser erzeugt. Er bildet auch die Basis für E-Fuels, die aus Kohlenwasserstoffen – also aus Wasserstoff und Kohlendioxid – bestehen. Wird das Kohlendioxid der Atmosphäre entnommen oder wird Kohlendioxid als Abfallprodukt genutzt, gelten auch E-Fuels als klimaneutral, vorausgesetzt der zur Herstellung benötigte Strom kommt aus regenerativen Energiequellen. Da die Herstellung von Wasserstoff energieaufwendig ist, liegt sein Wirkungsgrad bei nur ca. 60 %. Zum Vergleich: Elektromotoren erreichen einen Wirkungsgrad von 90 %. Da Wasserstoff die Basis für E-Fuels bildet und weitere Produktionsschritte nötig sind, erreichen E-Fuels maximal einen Wirkungsgrad von 35 %.

Vorteil der E-Fuels: Sie könnten die bestehende Infrastruktur und Technik nutzen, die aktuell für Benzin und Diesel vorgesehen ist. Wasserstoff hingegen lässt sich nur verflüssigt oder unter starkem Druck transportieren, zusätzlicher Energieaufwand und eine neue Infrastruktur sind nötig. Dennoch ziehen die E-Fuels aufgrund des aufwendigeren Herstellungsprozesses den Kürzeren, denn der wird sich auch im Preis niederschlagen.

Als Ersatz für Benzin und Diesel im PKW kommen jedoch beide wahrscheinlich mittelfristig nicht infrage, denn zur Massenproduktion müssten auch die erneuerbaren Energiequellen massiv ausgebaut werden. Einen Nischeneinsatz könnten sie dort finden, wo Energieträger mit hoher Energiedichte nötig sind, beispielsweise als Ersatz von Kerosin im Flugverkehr.

ALTERNATIVE KRAFTSTOFFE

WASSERSTOFF UND E-FUELS





BAU UND INVESTITIONEN

Wenn wir in die Planung unserer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehen, dann nehmen energetische Aspekte und Einsparpotenziale einen immer größeren Stellenwert ein. Schließlich ist die Instandsetzung mehr als nur Verschleiß auszubessern und auch die Modernisierung bedeutet mehr als nur Altes gegen Neues auszutauschen. Innovative Konzepte und moderne Materialien können dabei helfen, Energiekosten zu verringern sowie den Wohnkomfort, die Sicherheit und Lebensqualität zu erhöhen. Diese Möglichkeiten in einem wirtschaftlich tragbaren Rahmen bestmöglich auszuschöpfen ist Teil unserer Investitionsstrategie.

Hohe Standards in punkto Wohnqualität und Energieeffizienz setzen wir auch bei der Schaffung von neuem Wohnraum. 2022 wurden im Bereich Neubau 1.288.518 Euro investiert. Die Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich auf insgesamt 15.054.121 Euro. Hinzu kamen 3.860.905 Euro für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Neubrandenburger Stadtviertel.



Birkenstraße 2–24

Südstadt

2021 begannen Modernisierungsmaßnahmen am denkmalgeschützten Wohnkomplex Neustrelitzer Straße. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Restleistungen im Bereich der Balkoninstandsetzung, Fugensanierung und Fassadengestaltung in der **Neustrelitzer Straße 91** fertiggestellt und die Außenanlagen erneuert.

Nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zur Gestaltung der Fassade und der Außenanlagen konnte 2022 auch der Nachbaraufgang **Neustrelitzer Straße 93** in das Sanierungskonzept einbezogen werden. Dort erhielten 50 Wohnungen eine Strangsanie rung samt Badmodernisierung und eine Heizungsumrüstung vom 1-Rohr-System auf ein 2-Rohr-System. Balkoninstandsetzungen, Fugensanierung, Fassadengestaltung und die Neugestaltung der Außenanlagen schlossen sich an.



Neustrelitzer Straße 91 + 93

Neustrelitzer Straße 91 + 93



Lindenberg

In der **Birkenstraße 2–24** werden bis 2024 drei Wohnhäuser umfangreich modernisiert. 2022 wurde mit dem Wohnhaus Birkenstraße 18–24 begonnen. Die Maßnahme umfasst die Erneuerung der Sanitärstränge inklusive Badmodernisierung und die Umrüstung des 1-Rohr-Heizsystems auf ein 2-Rohr-System in insgesamt 50 Wohnungen. Zudem wurden in den Leerwohnungen Grundrissanpassungen vorgenommen. Ein zusätzlicher Sanitärstrang in den Kinderzimmern erlaubt perspektivisch die Umnutzung als Küche. Neben Balkon- und Fassadensanierung erfuhren auch die Außenanlagen eine grundlegende Neugestaltung. Mit der Nachrüstung von 4 Aufzugsanlagen setzen wir hier unser Aufzugsprogramm fort.

Rostocker Viertel

15 Wohnungen erhielten **Am Oberbach 8** eine Strangerneuerung samt Badumbau. Die Heizungsanlage und Heizkörper wurden vom 1-Rohr-System auf das 2-Rohr-System umgerüstet. Der Hauseingang wurde erneuert, die Außenanlage umgestaltet und das Treppenhaus malermäßig überarbeitet. Die Modernisierungsmaßnahmen im Rostocker Viertel gelten damit als abgeschlossen.



Die Auswertung unserer Mitgliederbefragung hat ergeben, dass unseren Mitgliedern die Sauberkeit der Müllplätze besonders am Herzen liegt. Dort war in der Vergangenheit oft zu beobachten, dass Unbefugte gezielt die Plätze ansteuerten um externen Müll abzuladen. Dies wollen wir durch Einhausungen verhindern. 2022 wurden neue Mülleinhausungen in der Hufeisenstraße 2–6, im Reitbahnweg 35 und in der Hufeisenstraße 58–64 gebaut.

Reitbahnviertel

Im Reitbahnweg wurde das Farbkonzept des sogenannten „Beach-Blocks“ für die Modernisierung des Wohnhauses mit der Nummer 85 wieder aufgenommen. Neben der Fassadengestaltung wurden auch die Balkone saniert. 10 Wohneinheiten erfuhren eine küchenseitige Strangsanierung, eine Badmodernisierung und eine Erneuerung der Elektroinstallation. Keller und Treppen wurden malermäßig instandgesetzt und die Innentüren ausgetauscht.

„Beach-Block“ im Reitbahnviertel



Semmelweisstraße 1–7

Oststadt

Nach dem Hochhaus Juri-Gagarin-Ring 2 im vorherigen Jahr erfolgte 2022 auch im **Juri-Gagarin-Ring 4** eine Erneuerung der Dachhaut sowie eine Überarbeitung der Fahrstuhlüberfahrt. Diese Maßnahme wird 2023 im Juri-Gagarin-Ring 6 fortgesetzt und damit abgeschlossen.

In der **Semmelweisstraße 1–7** wurde nach langjährigen Modernisierungsmaßnahmen im Innenring des Wohnquartiers ein weiteres Wohnhaus erneuert. Neben Strangsanierung und Badumbau erhielten alle 40 Wohnungen ein energieeffizienteres Heizsystem durch die Umrüstung von 1-Rohr auf 2-Rohr-Heizungen. In den Leerwohnungen erfolgten umfangreiche Grundrissanpassungen. Analog zu den Maßnahmen der vorherigen Jahre wurden auch hier Aufzugsanlagen nachgerüstet, Fassade, Hauseingangsbereiche und Außenanlagen neugestaltet. Damit ist die Modernisierung der Liegenschaften im Innenring abgeschlossen.

Neubauprojekte

Nach Fertigstellung des Tiefgaragenrohbaus im Zuge einer Teilbaugenehmigung 2021 konnte im Geschäftsjahr 2022 der eigentliche Baubeginn für das neue „Quartier 18“ vollzogen werden. Das Gebäudeensemble zwischen Neutorstraße und 5. Ringstraße unterteilt sich in sechs Häuser. In drei der Häuser entstehen 26 hochmoderne Wohnungen der Neuwoba. Für 20 weitere Wohnungen einer Eigentümergemeinschaft wird die Neuwoba die Verwaltung übernehmen. Für die Häuser der Neuwoba gelang es bis Jahresende den Rohbau bis zum 2. Geschoss fertigzustellen. Die Neubrandenburger Stadtwerke erschlossen den Standort für die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme, so dass die planmäßige Fortführung der Rohbauarbeiten gewährleistet ist. Die Übergabe der Wohnungen an die Erstmieter ist für Dezember 2023 vorgesehen.

FOSSILE BRENNSTOFFE

Kohle, Erdöl und Erdgas haben lange Zeit den Großteil des weltweiten Energieverbrauchs gedeckt. Diese drei sogenannten Primärenergieträger haben mehrere Gemeinsamkeiten. Sie entstanden vor Millionen von Jahren aus Biomasse, sie erzeugen bei der Gewinnung und Verbrennung klimaschädliche Treibhausgase und sie sind endlich.

Kohle...

...galt als schwarzes Gold des Ruhrgebiets und war für Deutschland insgesamt ein echter Schatz, da in rauen Mengen vorhanden. Während sich Steinkohlevorkommen vor allem an Rhein und Ruhr, im Saarland und in Niedersachsen finden lassen, profitierten auch Mitteldeutschland und die Lausitz durch den Abbau von Braunkohle. Braunkohle ist erdgeschichtlich jünger als die Steinkohle, hat einen geringeren Energiegehalt und lässt sich im Tagebau gewinnen. Steinkohle hingegen wird in Deutschland im Tiefbau also „Unter Tage“ gefördert. Kohle gilt als der klimaschädlichste Primärenergieträger. Noch spielen Kohlekraftwerke eine

wichtige Rolle, denn sie können bedarfsgerecht eingesetzt werden, sollte es zu Energieengpässen kommen. Als Überbrückungshilfe hin zur Klimawende wird die Kohle aber immer mehr vom Gas abgelöst. Bald soll endgültig Schluss sein. Deutschland hat den Kohleausstieg für 2038 beschlossen.

Erdöl...

...ist im deutschen Untergrund deutlich weniger vorhanden. Zwar wird auch in Deutschland Öl gefördert, 2021 immerhin 1,8 Mio. Tonnen, doch im Vergleich zu Erdölstaaten wie den USA, Russland, Saudi-Arabien oder auch Norwegen ist die verfügbare Menge gering. Die USA förderten 2021 711 Mio. Tonnen. Erdöl aus Deutschland deckt maximal 3 % des Eigenverbrauchs. So ist die Bundesrepublik beim Öl abhängig von ande-

ren Staaten. Deutlich wurde dies unter anderem 1973 als eine Ölpreiskrise zu Rezession und autofreien Sonntagen führte. Erdöl ist mit großem Abstand der wichtigste Primärenergieträger in Deutschland und wird unter anderem für die chemische Industrie, zum Heizen und als Treibstoff im Verkehr gebraucht. Nach politischem Willen soll das Öl als Wärmequelle und als Treibstoff an Bedeutung verlieren. So hat die EU beschlossen, ab 2035 keine Autos mit Verbrennungsmotor mehr zuzulassen. Langfristig soll die Elektromobilität das Erdöl als Basis von Benzin und Diesel ersetzen.

Erdgas...

...gilt im Vergleich zu Öl und Kohle als emissionsärmer. Laut Umweltbundesamt werden in Gaskraftwerken ca. 40 % weniger Treibhausgase

erzeugt als in Kohlekraftwerken. Erdgas besteht zum Großteil aus Methan und verbrennt zu Kohlendioxid, allerdings kann bei der Erdgasgewinnung und durch Leckagen beim Transport Methan auch direkt in die Atmosphäre entweichen. Methan begünstigt die Erderwärmung in deutlich höherem Maße als CO₂. Erdgas wird auch in Deutschland, überwiegend in Niedersachsen, gefördert. Allerdings deckt die Fördermenge nur ca. 5 % des Eigenbedarfs, der Rest muss importiert werden. 2021 kamen über 50 % der Erdgasimporte aus Russland. In Folge des Ukrainekriegs wurden die Risiken dieses Abhängigkeitsverhältnisses deutlich, sodass die Erdgaslieferanten in Zukunft diversifiziert werden. Erdgas gilt als wichtiger Brückenenergieträger, der jene Wärme- und Strommengen ausgleichen soll, die noch nicht durch erneuerbare Energien erzeugt werden können.



A full-page photograph of a forest path in autumn. The ground is covered in fallen orange and yellow leaves. A person in a black jacket and cap is running on the path in the distance. Large, semi-transparent stylized text 'NACHHALTIGKEIT' is overlaid on the right side of the image.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltig zu denken, zu planen und zu handeln ist fest in der DNA unserer Genossenschaft verwurzelt. Ziel all unseres Wirkens ist es, unseren Mitgliedern und ihren Familien ein lebenslanges lebenswertes Wohnen zu ermöglichen und ein lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen. Das schließt alle Generationen mit ein – auch jene, die nach uns kommen.

Wenn der Begriff „Nachhaltigkeit“ fällt, dann ergibt sich heutzutage aber zu allererst die Assoziation mit dem Lösungsansatz zur Bewältigung des Klimawandels. Nicht zu unrecht, schließlich dringen die Folgen der Erderwärmung in alle unsere Lebensbereiche ein, gefährden das Leben auf der Erde insgesamt. Nur die Umstellung von fossilen auf erneuerbare, emissionsfreie Energieträger scheint geeignet, um das Ruder rumzureißen. Neben der Energiewende kommt auch dem sparsamen Umgang mit der verfügbaren Energie eine Schlüsselrolle zu. 2022 hat die Neuwoba hierzu verschiedene Maßnahmen in die Wege geleitet.

Energiesparmaßnahmen

Zum Einstieg in die Nutzung von erneuerbaren Energien als Wärmequelle haben wir als Pilotprojekt damit begonnen, einige Liegenschaften niedertemperaturfähig zu machen. Das Prinzip ist auch unter dem Namen „Niedertemperatur ready“ bekannt und bedeutet, dass die Heizwasser- bzw. Vorlauftemperatur auch am kältesten Tag des Jahres nicht über 55 °C steigen muss, an wärmeren Tagen sogar deutlich darunter liegt. Dies ist die Basis für eine Umstellung der Wärmeerzeugung. Wärmepumpen beispielsweise sind erst unter diesen Parametern effizient.

Dazu ist geplant, die Hausanschlussstationen durch intelligente Hausanschlussstationen (iHast) zu ersetzen und noch bestehende 1-Rohr-Heizsysteme durch 2-Rohrssysteme auszutauschen.

Zur Beschleunigung der Heizungsumrüstung haben wir darüber hinaus ein Sonderprogramm für

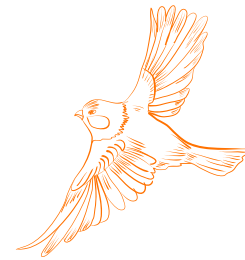
einzelne Liegenschaften in der Oststadt aufgelegt, das 2023 startet.

Da die Energiewende, zuletzt verschärft durch die Energiekrise in Folge des Ukrainekriegs, die Preise in die Höhe treibt, sind wir bestrebt, unsere Mitglieder durch Optimierungen bei der Kostenreduzierung zu unterstützen. 2021 konnte durch die Überprüfung der Heizlast in 32 an die Fernwärme angeschlossene Liegenschaften ein Einsparpotenzial von 124.000 Euro (brutto) erreicht werden. 2022 gingen hierzu 70 weitere Liegenschaften in die Überprüfung. Dazu wurden die Einstellungen in den Hausanschlussstationen optimiert und Parameter festgelegt, um einen besseren Kosten-Nutzen-Faktor zu erreichen.

Durch Modernisierungsmaßnahmen in 2021 sowie durch Optimierungsmaßnahmen des Wärmeerzeugers konnte der Gasverbrauch des Geschäftshauses im Vergleich zum Vorjahr um 20,5 % gesenkt werden.



Artenvielfalt erhalten und der Natur wieder mehr Raum geben. Blühflächen können Schmetterlingen, Wildbienen und anderen Insekten eine Futterquelle über die ganze Saison bieten. Nebenbei profitieren auch Vögel von den Samen der Wildgräser. Wir haben in einem Pilotprojekt einige Flächen ausgewiesen, auf denen wir gezielt Wildblumen und Kräuter ansäen. Die Flächen befinden sich auf dem Datzeberg in der Alfred-Haude-Straße, in Uns Hüsung und am Utkiek. Natürlich dürfen die Insekten aber auch unsere bunt bepflanzten Außenanlagen nutzen. Besondere Pracht entfalten diese unter anderem in der Leibnizstraße.



Nutzung erneuerbarer Energien

Die im Vorjahr auf einem Hallendach der Gimpex installierte Photovoltaikanlage ist 2022 in Betrieb gegangen. Die Anlage bietet eine Leistung von 29,64 kWp, erwartet wird ein Output von ca. 26.479 kWh pro Jahr. 85 % des erzeugten Stroms gehen in die Eigennutzung, der überschüssige Strom wird in das Netz der Stadtwerke eingespeist. Die jährliche CO₂-Reduzierung beträgt ca. 9 Tonnen. Mit der produzierten Energie werden zum einen die Stromkosten des Geschäftshauses gesenkt, zum anderen erlaubt sie den Einstieg der Neuwoba in die E-Mobilität.

Dazu wurden vier 11 KW Ladesäulen als „Wallboxen“ installiert. Sie dienen als Ladestationen für acht neue VW e-ups, die benzinbetriebene Fahrzeuge gleicher Anzahl im Fuhrpark ersetzen. Jedes Auto erhielt einen RFID Chip zum Laden und

zur jährlichen Verbrauchsermittlung. 2022 wurde zudem die Umstellung auf ein digitales Fahrtenbuch abgeschlossen. Die Stromversorgung der Ladeboxen erfolgt ausschließlich über die neue Photovoltaikanlage, sodass eine emissionsfreie Fortbewegung tatsächlich gegeben ist. Dadurch ist eine jährliche CO₂-Einsparung von 4 bis 5 Tonnen zu erwarten.

2022 wurde auch die Abkopplung unserer Liegenschaften in den Wohngebieten Vogelviertel und Reitbahnweg von der Fernwärmeversorgung durch den Bau einer eigenen Geothermieanlage intensiviert. Ziel ist es, eine ökologisch und ökonomisch nachhaltige Wärmeversorgung zu schaffen. Ein Antrag zur Bewilligung der Gewinnung von Erdwärme wurde beim zuständigen Bergamt eingereicht.

GEO THERMIE

Theoretisch hat die Erdwärme das Potenzial den gesamten Energiebedarf der Welt zu decken. Praktisch stehen diesem Potenzial aber viele technische und wirtschaftliche Hürden gegenüber. Dennoch gehört der Geothermie die Zukunft. Bisher war die Erdwärme in Zeiten günstiger Energiepreise nicht konkurrenzfähig. Dabei nutzten schon die Römer Wärme aus dem Boden zur Beheizung öffentlicher Bäder. Um 1300 entstand in Frankreich das erste dokumentierte Fernwärmenetz auf Erdwärmebasis. Es dauerte allerdings bis die Geothermie ihren Weg in die Neuzeit fand. 1904 wurde in Italien das erste kommerzielle Geothermiekraftwerk gebaut.

Bei der Geothermie unterscheidet man zwischen oberflächennaher Nutzung und der Tiefengeothermie ab 400 Metern Bodentiefe. Oberflächennah gewonnene Wärme besitzt in der Mehrheit aller Fälle ein zu geringes Temperaturniveau, um beispielsweise Häuser zu beheizen. Sie kann aber als Basisenergie für Wärmepumpen genutzt werden. Tiefengeothermie reicht in Tiefen bis zu fünf Kilometern und ist geeignet, ganze Stadtviertel mit Wärme zu versorgen. Auch Strom lässt sich aus Erdwärme erzeugen, diese Nutzung steckt in Deutschland allerdings noch in den Kinderschuhen.

Insgesamt deckt die Geothermie aktuell nur 4 % des deutschen Wärmebedarfs. Doch der politische Wille ist da, der Geothermie als Baustein

der Wärmewende mehr Bedeutung zukommen zu lassen. Sowohl als Basis für Wärmepumpen als auch für Fernwärmenetze durch neue Tiefenbohrungen. Laut einer Studie könnte die Geothermie in Deutschland mehr als die Hälfte der benötigten Gebäudewärme liefern. Vorreiter ist die Stadt München. Dort entsteht aktuell das größte Geothermiekraftwerk Europas. Es soll dabei helfen, die bayrische Hauptstadt bis 2035 klimaneutral zu machen.



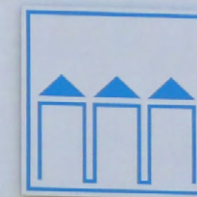
Die tiefste Geothermiebohrung der Welt...



...zur kommerziellen Nutzung von Erdwärme wurde 2018 von einem hessischen Unternehmen in Finnland durchgeführt. In 6.400 Metern Tiefe soll Wärmeenergie für die finnische 275.000-Einwohner-Stadt Espoo gewonnen werden, die damit 10 % ihrer Wärmeversorgung decken könnte. Weltweit existieren drei noch tiefere Bohrungen, die allerdings alle nur zu Forschungszwecken durchgeführt wurden.

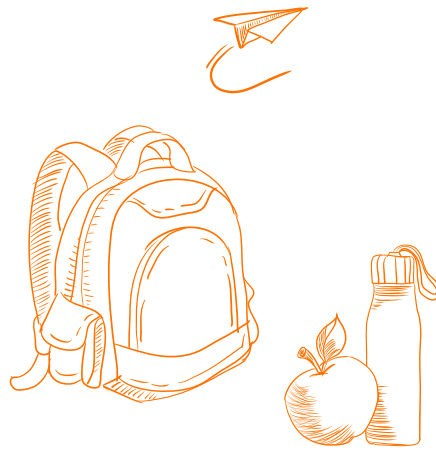
PERSONAL ENTWICKLUNG

Wenn alle gemeinsam an einem Strang ziehen, werden ungeahnte Kräfte frei. Gemeinsam auf ein Ziel hinarbeiten schafft eine ganz eigene Art von Energie. Es sind die Erfolge, die uns tragen – die uns motivieren, unsere Arbeit immer noch ein Stückchen besser zu machen. Garant für Erfolge ist ein Team aus spezialisierten Individuen, eine Mischung aus Experten unterschiedlichster Fachgebiete innerhalb einer heterogenen Altersstruktur, die zum Erreichen eines gemeinsamen Ziels Hand in Hand arbeiten.



NewWOBA

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



Personalentwicklungsstrategie

Gute Mitarbeiter langfristig an uns binden, junge Menschen nachhaltig zu Fachkräften ausbilden und sie mit unseren Werten vertraut machen, so dass das genossenschaftliche Prinzip innerhalb der Unternehmensstrukturen auch gelebt werden kann. Das sind die Kernziele unserer Personalentwicklung. Wir setzen dabei sowohl auf den Nachwuchs aus dem eigenen Hause als auch auf extern ausgebildete Fach- und Führungskräfte, um neue Ideen und neue Ansätze von außen in das Unternehmen zu exportieren.

2022 hat sich die umkämpfte Lage auf dem Arbeitsmarkt nicht gebessert, die Neuwoba kann bei der Mitarbeiterakquise allerdings gute Argumente vorweisen. Lukrative Gehälter, abwechslungsreiche Aufgabenfelder, flache Hierarchien, zahlreiche Weiterbildungsmöglichkeiten, eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Familie und nicht zuletzt der genossenschaftliche Wertekanon als sinnstiftendes Element geben den Ausschlag für einen Karrierebeginn oder die Fortführung derselben in unserer Unternehmensgruppe.

Um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die strategische Ausrichtung der Genossenschaft mit einzubeziehen und sicherzustellen, dass alle das selbe Ziel verfolgen, ist der regelmäßige Austausch zwischen Mitarbeitern und der Führungsebene essenziell. 2022 haben wir zur Erfassung eines allgemeinen Stimmungsbilds eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt und regelmäßige Mitarbeitergespräche zur Kommunikationsunterstützung etabliert. Unsere Führungskräfte erhielten im September bei einem Seminar eine entsprechende Schulung. Ein Sommerfest der Belegschaft förderte zudem den gegenseitigen Austausch in ungezwungenem Rahmen abseits des Arbeitsalltags.

2022 haben wir im Rahmen der digitalen Transformation die Einbindung aller Mitarbeiter in die Human Resource Management Software fortgeführt und abgeschlossen.

Zum Ausbildungsstart Anfang September durften wir fünf neue Azubis begrüßen, die sich in der Neuwoba Unternehmensgruppe zu Immobilienkauffrauen, Kaufmännern und Kauffrauen für Büromanagement oder zur Pflegefachfrau ausbilden lassen.





Gemeinsam in Bewegung. Nordic Walking, Sportwandern und Volleyball standen bei unserem diesjährigen Gesundheitstag zur Auswahl. Gründliches Warmmachen ist natürlich bei allen sportlichen Betätigungen angeraten. Auch das macht in der Gruppe viel mehr Spaß.



Zweimal im Jahr veranstalten wir für unsere Auszubildenden einen Azubitag. 2022 führte dieser unsere Azubis unter anderem in die Räumlichkeiten des Gesundheitssportvereins Vitalis-Reha. Hier stand „Diätisches Kochen“ auf dem Programm. Beim gemeinsamen Zubereiten der gesunden Mahlzeiten konnten die Teilnehmer ihre Kochkünste verfeinern, Tipps zur gesunden Ernährung bekommen und sich in großer Gruppe miteinander austauschen.

Gesundheitsmanagement

Wie der Name „Human Resource Management“ schon andeutet sind die Mitarbeiter für ein Unternehmen eine wichtige, für uns als genossenschaftlich philanthropisch agierendes Unternehmen sogar die wichtigste Ressource. Daher gilt es sie zu hegen und zu pflegen, denn nur mit gesundem Geist und Körper lassen sich optimale Leistungen abrufen.

Über unser betriebliches Gesundheitsmanagement möchten wir zur Gesundheitsförderung beitragen und bieten, unterstützt durch kompetente Partner aus der Gesundheitsbranche, verschiedene Fitness- und Präventionsangebote. So lud der Gesundheitstag 2022 zum Sportwandern und Nordic Walking oder je nach Wahl zur Volleyballpartie am Reitbahnsee ein. Das Angebot von Hörtests und Augeninnendruckmessungen trug zur Früherkennung von gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei.

Sportlich aktiv wurden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter anderem auch beim Fußball-Firmencup, bei dem sie nach einem Sieg im Vorjahr nun den 2. Platz belegten und als Teilnehmer beim Tollenseselauf, den wir auch in Form von Verpflegungsständen unterstützten.



Beim Firmen-Fußballcup hat es nach einem ersten Platz zur Premiere im vorherigen Jahr nicht ganz zur Titelverteidigung gereicht. Trotzdem ist der zweite Platz natürlich ein tolles Ergebnis, das zeigt, wie fit unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind.

Qualifizierung des Personals

Um unsere Mitarbeitenden bei technischen, gesellschaftlichen oder gesetzlichen Entwicklungen stets auf dem neuesten Stand zu halten, führen wir verschiedene Schulungen durch und bedienen uns hierfür auch der Expertise externer Fachleute. Fortbildungen zur persönlichen Weiterqualifizierung können beispielsweise in Form von nebenberuflichen Studiengängen in Anspruch genommen werden. 2022 wurden darüber hinaus mehrere Inhouse-Workshops abgehalten. So geschehen für die Fremdverwaltung oder zum Thema „Zukünftige Soziale Arbeit in der Neuwoba“. Online-seminare, genutzt als alternative Lösung während der Coronakrise, haben sich bewährt und werden als zusätzliches Mittel des Wissenserwerbs in die Strategie der Personalentwicklung aufgenommen.



Zum achten Mal in Folge durften wir uns 2022 über den durch die IHK Neubrandenburg verliehenen Titel „TOP-Ausbildungsbetrieb“ freuen. Eine tolle Auszeichnung für unser Ausbildungskonzept und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Ausbildungszentrum der Gimpex.



KÖRPER KRAFT



In den Ursprüngen der Menschheit konnte man zum Heben von Lasten, zur Bearbeitung von Materialien oder zur Fortbewegung allein auf die eigene Kraft des Körpers zurückgreifen. Allerdings begann schon der Urmensch damit, das energetische Potenzial seiner Körperkraft durch Techniken zu erhöhen, etwa durch die Hebelwirkung oder den Bogen, der den Pfeil über weit größere Distanzen schickt als es der Arm mit dem Speer könnte. Entwicklungen wie der Flaschenzug erlaubten es später auch größere Gewichte in die Höhe zu stemmen und die Erfindung des Rades erleichterte den Transport.

Mit der Domestikation wilder Tiere kam eine weitere Körperkraft hinzu; die Pferdestärke. Das revolutionierte die Fortbewegung. Kamele leisteten in trockenen Regionen einen ähnlichen Dienst. Rinder zogen den Pflug durch den Acker und erhöhten die landwirtschaftlichen Erträge.

Heute versuchen wir so gut es geht auf unsere Körperkraft zu verzichten. Roboter und Maschinen sollen die Arbeit erledigen, die so lange unsere Knochen und Muskeln belastete. Doch während in einigen Branchen wie dem Handwerk die Körperkraft noch auf lange Zeit unverzichtbar bleibt, ist in anderen Berufen die Nicht-Nutzung des eigenen Körpers zum Problem geworden. Da beginnen wir nach der Arbeit im Büro plötzlich wieder Gewichte zu stemmen oder laufen kilometerlange Strecken durch die Wälder. Kein Wunder, schließlich hat sich zwar unsere Lebensweise, nicht aber unser Körper verändert – und der ist kein Akku, sondern ein Motor. Die Energie, die wir in uns reinschauen, müssen wir auch wieder loswerden, sonst wirken wir irgendwann ziemlich überladen.

SOZIALES ENGAGEMENT

Wie in einem Stromkreis braucht es in unserer Gesellschaft Plus- und Minus-Pole. Nur so kann ein Diskurs beginnen, kann durch Abwägung von Pro und Kontra, Für und Wider, letztendlich ein Konsens entstehen. Grundvoraussetzung, um argumentativ irgendwann zueinander zu finden ist aber, dass wir auch physisch zueinander finden.



» Unsere Genossenschaft schöpft ihre Stärke aus der Kraft der Gemeinschaft.

Die im vergangenen Jahr eröffnete Tagespflege in der Seelenbinderstraße hat sich zu einem vollen Erfolg entwickelt. Die Nachfrage ist groß. Kein Wunder, sorgen unsere engagierten Mitarbeiterinnen in der Tagespflege doch für gute Stimmung und ein abwechslungsreiches Tagesprogramm.

Sich zu treffen, sich zu unterhalten, sich auszutauschen, Erfahrungen, Erkenntnisse und Erlebnisse zu teilen – das ist heutzutage leider keine Selbstverständlichkeit mehr und wird immer seltener. Dieser Entwicklung treten wir als Genossenschaft entgegen.

Denn unsere Genossenschaft schöpft ihre Stärke aus der Kraft der Gemeinschaft. Mitbestimmung, Beteiligung und Solidarität sind die Alleinstellungsmerkmale, die uns von rein wirtschaftlich ausgerichteten Unternehmensformen unterscheiden. Dabei muss man längst nicht mehr persönlich zu Schaufel und Spaten greifen. Dennoch leistet jeder weiterhin seinen Beitrag und sei es nur ein monetärer. Manche unserer Mitglieder engagieren sich als gewählter Genossenschaftsvertreter und somit als Ansprechpartner für die Nachbarschaft. Andere nutzen unsere WEAtreffe in den Neubrandenburger Stadtteilen, um ihre

Mitmenschen mit Reparaturangeboten, Musikeinlagen, Fotoausstellungen oder Lesungen zu erfreuen. So werden die von der Genossenschaft geleitet und betreuten Einrichtungen zu echten Begegnungsorten für alle Menschen im Quartier – unabhängig von Nationalität, Religion und Hautfarbe, vom Gesundheitszustand, dem Alter und der Einkommensklasse.

Als Genossenschaftsmitglied erwirbt man nicht nur einen Platz in der Gemeinschaft, sondern auch lebenslanges Wohnrecht in einem lebenswerten Umfeld. Über unser Tochterunternehmen Sodian unterstützen wir Menschen mit alters- oder gesundheitsbedingten Einschränkungen durch eine Vielzahl von Pflege- und Betreuungsangeboten in den eigenen vier Wänden, in einer unserer alternativen Wohnformen oder in der neuen Tagespflege. Hier dient die Teilhabe an der Gemeinschaft als Instrument gegen die Vereinsamung im Alter.

Mit Bollerwagen und einer schlipstragenden Yucca-Palme ist Roberto Weber in der Oststadt unterwegs. Das soll Aufmerksamkeit erzeugen und Anlass bieten, um ins Gespräch zu kommen. Roberto Weber besetzt die Lehrpraxisstelle der Hochschule Neubrandenburg im Stadtteilbüro Oststadt. Das Projekt wird durch die Neuwoba unterstützt.



Hans-Joachim Schostag gehört zu jenen unserer Mitglieder, die sich mit Freude für andere engagieren. Er tut das mit Gitarre und Gesang. So gab er schon des Öfteren den Seniorinnen und Senioren in unseren ambulant betreuten Wohngemeinschaften ein Ständchen, verlieh darüber hinaus zahlreichen Veranstaltungen der Neuwoba den musikalischen Rahmen.



Mit seinem typischen Wetter begrüßte uns der April am ersten Tag des Monats. Die nasskalte Witterung tat unserem Frühjahrsputz allerdings keinen Abbruch. Zahlreiche Anwohner unterstützten unsere Mitarbeiter bei der Verschönerung der Wohnviertel, 2022 unter anderem im Vogelviertel, in der Südstadt, auf dem Datzeberg und in der Oststadt.



Mit Dolmetschertätigkeiten hilft die Sodian Menschen anderer Muttersprachen über bürokratische Hürden und beim Ankommen in unserer Gesellschaft. Und über das sogenannte Fallmanagement erhalten auch jene eine helfende Hand, denen der Alltag über den Kopf zu wachsen scheint.

Erschwert wurde diese Arbeit zuletzt durch die Einschränkungen in Folge der Coronapandemie. Nach dem Abflauen der Infektionswellen konnten wir 2022 wieder auf die wichtigste soziale Komponente zurückgreifen – das persönliche Aufeinandertreffen.

Erste Gemeinschaftsaktion in großer Runde war die Geburtstagsfeier unseres Wohnprojekts im Burg Stargarder Walkmüllerweg. Ein Gemeinschaftsprojekt mit dem Stargarder Behindertenverband, in dem Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen nicht nur bedarfsgerechten Wohnraum, sondern auch eine integrierte Begegnungsstätte finden.



Das erste Mitgliederfest nach langer Coronazeit wurde ebenfalls in Burg Stargard gefeiert. Nach umfangreichen Modernisierungen samt Balkonnachrüstung in der Gartenstraße bedankten wir uns auf diesem Wege bei den Mieterinnen und Mietern für ihre Geduld in der Umbauphase. Neben kleineren und größeren Treffen 2022 konnte auch die Adventszeit zum Jahresausklang in den WEAtreffs gemeinsam durch Back- und Basteltage eingeläutet werden. Ein großer Lichtblick nach dunklen Zeiten, der uns positiv ins Jahr 2023 schauen lässt. Wir freuen uns auf ein veranstaltungsreiches Festjahr zum Neubrandenburger 775. Stadtgeburtstag.



Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen mit Balkonnachrüstung in der Burg Stargarder Gartenstraße haben wir uns mit einem Mitgliederfest bei den Mieterinnen und Mietern für ihre Geduld bedankt, denn solche Baumaßnahmen gehen oft mit Lärm und Staub einher. Vorstandssprecher René Gansewig und Tilo Lorenz, Bürgermeister von Burg Stargard, tauschten sich bei der Gelegenheit über die erfolgten Umbaumaßnahmen aus.



Jährlich feiern die Bewohnerinnen und Bewohner den Jahrestag der Eröffnung unseres Wohnprojekts im Burg Stargarder Walkmüllerweg. Zumindest sofern keine Pandemie dazwischen kommt. Daher war die Freude in diesem Jahr besonders groß, sich endlich wieder in voller Runde treffen zu können. Das Wohnprojekt entstand in Zusammenarbeit mit dem Stargarder Behindertenverband und bietet nicht nur behindertengerechte Wohnungen, sondern auch eine Begegnungsstätte.



Der Herbstball der Neuwoba ist unter unseren Mitgliedern heißgeliebte Tradition. Umso bedauerlicher die Absagen innerhalb der Coronazeit. 2022 konnte wieder gemeinsam getanzt werden. Die Band Papermoon, der Shantychor Seegrund-Ahlbeck und Stargast Maya Catrin Fritsche lieferten die Musik zum gemeinsamen Tanzbeinschwingen.

Im WEAtreff in der Salvador-Allende-Straße konnte dieses Jahr das traditionelle Weihnachtsbasteln wieder stattfinden. In der Begegnungsstätte wurden unter anderem Weihnachtsstiefelchen genäht, die als kleine Aufmerksamkeit an andere Mitglieder verschickt wurden, zum Anhängen an den heimischen Weihnachtsbaum.



Es sind kleine Wunder, die jede Sekunde myriadenfach in unseren Körpern passieren, wenn die Mitochondrien in unseren Zellen die Inhaltsstoffe unserer Nahrung zu nutzbaren Energieträgern verstoffwechseln. Ist sie das? Unsere Lebensenergie? Aus physikalisch/biologischer Sicht mag das stimmen, doch wir wissen instinktiv, dass da noch etwas mehr sein muss. Vielleicht ist es das, was der Volksmund Seele nennt. Sicher ist, dass es für ein erfülltes Leben weiteren Antrieb braucht. Das können Ziele, Aufgaben und Perspektiven sein. So dienen uns Lob und Anerkennung als Ansporn für weitere Erfolge. Trost und Verständnis sind es, die uns die Angst vorm Scheitern nehmen. Es ist eine nicht greifbare Energie, die aus der zwischenmenschlichen Interaktion entsteht. Sprichwörtlich tanken wir Kraft aus der Familie oder aus einem Abend unter Freunden. Motivation und Begeisterung können in Gemeinschaft quasi aus dem Nichts entstehen. Oft reichen schon Worte, um positive Emotionen auszulösen. So erleben es unsere Mitarbeiter bei Teambesprechungen im Büro. So erleben es unsere Vermieter und Wohnungsverwalter tagtäglich in Gesprächen mit Mitgliedern und Mietern. Und vielleicht ist es ja auch uns gelungen, sie, liebe Leserinnen und Leser, mit diesen Seiten für unsere Genossenschaft zu begeistern.



LEBENS ENERGIE