

13.02.2019

Neuwoges setzt weiter aufs Bauen

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft wird seit Jahresbeginn von einer Doppelspitze geleitet. Michael Wendelstorf, bisher Prokurist im Unternehmen, steht nun an der Seite von Frank Benischke, der die Neuwoges seit Juli 2004 allein geführt hatte. Nordkurier-Reporter Jörg Franze sprach mit dem Duo über Aufgabenverteilung, Problemfelder und vor allem das Thema Geld.



Der Gaußpark in der Oststadt gilt als Beispiel für die Erneuerung des Wohnungsbestandes bei der Neuwoges. FOTO: SUSANNE SCHULZ

Die Nordkurier-Frage nach Ihren Gehältern haben Sie vor einigen Wochen unbeantwortet gelassen beziehungsweise auf den Jahresbericht verwiesen. Dabei verpflichtet der Gesetzgeber kommunale Unternehmen, diese Bezüge offenzulegen. Wollen Sie sich dem entziehen?
Benischke: Die vom Land festgelegten Veröffentlichungspflichten erfüllt die Neuwoges, im Gegensatz zum überwiegenden Teil kommunaler Unternehmen, seit vielen Jahren. Die Gehälter der Geschäftsführer sollen in den Jahresabschlüssen ausgewiesen werden, bei mehreren Geschäftsführern als Gruppenangabe. Die veröffentlichte Summe wurde dann so interpretiert, als ob alles in meiner Tasche landen würde. Die Reaktionen darauf machen mich nicht zum Fan dieser Regelung.

Warum? Was ist Ihnen passiert?
Benischke: Wenn sich Leute mir gegenüber dazu auslassen, ist mir das egal. Aber ich habe erlebt, dass bei der ersten Veröffentlichung vor einigen Jahren eine Lehrerin dieses Thema mit meiner Tochter vor versammelter Klasse diskutierte. Das finde ich nicht lustig. Diese Zahlen werden ohne Erklärung wiedergegeben. Es wird beispielsweise verschwiegen, dass ein Angestelltengehalt nach Handelsgesetzbuch auch Sachkosten oder Auto-Raten enthält. Zudem werden Bruttogehälter kommentarlos mit Beamtenbezügen verglichen, bei denen keine Kranken- oder Rentenversicherungsbeiträge enthalten sind. Ich bin durchaus für Transparenz, aber auch für faire Vergleiche.

Wie teilen Sie beide sich die Arbeit an der Neuwoges-Spitze nun auf?
Benischke: Herr Wendelstorf nimmt alle seine bisherigen Arbeitsbereiche mit in seine Funktion. Das umfasst zum Beispiel den technischen Bereich, Fremdverwaltung und IT. Dazu kommt die Verantwortung für das Tochterunternehmen Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft. Jeder von uns übernimmt die Personalverantwortung für die Bereiche, die er laut Geschäftsverteilungsplan betreut. Für mich bedeutet das schon ein bisschen Entlastung, es kommen aber auch neue Aufgaben dazu.

Zum Beispiel die Hinterste Mühle als Tochtergesellschaft. Wie viele Tochterverträge die Neuwoges, wenn sie komplett an die Stadtkasse abführen soll? Zumal etwa die Hinterste Mühle oder das Pflegeheim nicht unbedingt gewinnbringend sind.
Benischke: Das Pflegeheim haben wir vor Jahren in einer schwierigen Situation übernommen, inzwischen erwirtschaftet es stabile Überschüsse. Dazu hat sowohl die eigene Entwicklung beigetragen als auch die Tatsache, dass der Gesetzgeber dem Sektor Pflege endlich mehr Aufmerksamkeit schenkt. Da es gemeinnütziges Unternehmen ist, verbleiben Gewinne übrigens dort und werden reinvestiert. Wichtig sind aber auch Synergieeffekte. Die Themen Pflege und Wohnen wachsen immer weiter zusammen. Pflege spielt sich nicht nur im Heim ab, sondern verlagert sich immer stärker in den häuslichen Bereich.

Und welche Synergien sehen Sie beim Freizeitzentrum Hinterste Mühle?
Benischke: Die Hinterste Mühle kann mit ihren Angeboten helfen, das Leben in den Stadtteilen attraktiver zu gestalten. Auf der anderen Seite kann die Neuwoges stärker als bisher bauliche Entwicklungen an der Hinterste Mühle fördern. Gemeinsam haben wir uns auch vorgenommen, die Teilnahme Behinderter am Arbeitsmarkt voranzutreiben. Die Hinterste Mühle wird sicher noch Zuschüsse benötigen, aber ich denke, in einem überschaubaren Rahmen. Die Stadt hatte ja

auch ein Interesse an ihrem Bestehen, sowohl als Naherholungsstätte, als auch mit der Aufgabe, das Tierheim zu betreiben.

Zudem will die Neuwoges die Bewirtschaftung des Sportgymnasium-Internats in die Hände der „Mühle“ geben.
Benischke: Die Hinterste Mühle ist anerkannter Träger der Kinder- und Jugendhilfe und betreibt ein Schullandheim. Das ist nicht mit einem Internat gleichzusetzen, aber in beiden Fällen geht es um die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen.

Hintergrund: Neuwoges nach defizitären „Töchtern“ war auch der Konflikt zwischen gemeinnützigen Aufgaben und dem Wunsch der Stadt nach Gewinnabführungen zum Abbau des Schuldenberges. Wie vertragen sich diese Ziele miteinander?
Benischke: Das ist ein Balanceakt, auch in unserem Kerngeschäft. Dass die Stadt als Gesellschafterin eine angemessene Gewinnausschüttung haben möchte, ist nachvollziehbar. Es gibt keine Differenzen um den Grundsatz, aber um das Ausmaß. In den Diskussionen um das Haushaltssicherungskonzept wurde eine Gewinnabführung angesetzt, die etwa dem halben Jahresüberschuss entspricht. Das halten wir auch mittel- und langfristig für machbar. Aber wenn von Jahr zu Jahr an diesem Stellschraube gedreht werden soll, ergibt sich das Problem der Planungssicherheit. Themen wie Ersatzwohnungsbau für das Hochhaus Waagestraße binden in absehbarer Zeit Eigenkapital, das zum richtigen Zeitpunkt vorhanden sein muss.
Wendelstorf: Wir haben gemeinsam eine Unternehmensstrategie entwickelt. Die sollte auch weiter als Grundlage des Handelns angesehen und nicht nach aktueller Kassenlage der Gesellschafterin aufgeweicht werden.

Sie sprechen sicher das Konzept Neuwoges 2030 an. Darin heißt es meines Wissens, dass die Sanierung des Unternehmens als abgeschlossen gilt. Wohl zu

Recht, wenn über die Höhe der Gewinnabführung diskutiert werden kann.
Benischke: Von 2005 bis 2015 hat die Neuwoges auf Basis eines Sanierungskonzeptes gearbeitet. Das war nichts anderes als eine Unternehmensstrategie, wenn auch vordringlich auf finanzielle Kennziffern abgestellt. Dieses Papier ist ausgelaufen. Das war der Anlass, ein neues Konzept zu entwickeln. Jetzt ist es möglich, stärker wohnungspolitische und demografische Aspekte in den Fokus zu rücken und die Erneuerung des Wohnungsbestandes anzugehen, was wir mit dem Gaußpark schon begonnen haben. Das Jahr 2030 als Konzeptziel kommt aus demografischen Untersuchungen. Bis dahin gibt es ziemlich belastbare Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung.

Welche Themen stehen im Mittelpunkt des Konzepts?
Benischke: Wir haben über grundlegende Fragen diskutiert, also welchen Aufgaben sich die Neuwoges weiter oder neu widmen soll. Und wir sind in die Details gegangen und haben uns angeschaut, von welcher Wohnungs- und Immobiliennachfrage wir in Neubrandenburg ausgehen können, sowohl quantitativ als auch qualitativ. Wir

können eine gewisse Stabilität in der Bevölkerungsentwicklung erwarten, sehen aber eine erhebliche Änderung in der Zusammensetzung. Zum Beispiel wird es einen höheren Anteil älterer Bewohner geben. Bestimmte Wünsche kann man durch Dienstleistungen wie häusliche Pflege im bisherigen Bestand erfüllen, für andere benötigt man Neubauten oder Bauflächen. Daher ist im neuen Konzept eine deutliche Note Neubau enthalten, während zuletzt eher Sanierung im Vordergrund stand. Im Kern haben wir drei Zielbereiche: wirtschaftliche, demografische, ökologische. Letzteres betrifft nicht nur Themen wie Wärmedämmung und erneuerbare Energie, sondern auch unseren Fuhrpark, den wir bis 2025 weitgehend auf Elektro umrüsten wollen. Und im Bereich der Demografie sehen wir nicht nur die Kundenseite, sondern auch die Suche nach Mitarbeitenden. Durch die Digitalisierung wird sich die Arbeitswelt weiter verändern. In handwerklichen Berufen Fachkräfte einzustellen, wird zunehmend schwieriger. Deshalb bilden wir inzwischen wieder selbst Maler und ab 2019 auch Anlagenmechaniker aus.

Stichwort Bauland: Seit einigen Jahren ist die Neuwoges wieder als



Frank Benischke (li.) und Michael Wendelstorf FOTO: JÖRG FRANZE

Erschließungsträger aktiv und hat in Monckeshof, auf dem Lindenberg Süd und am Steep Parzellen erschlossen. Momentan scheint es einen gewissen Engpass zu geben. Was muss da getan werden?
Wendelstorf: In Beratungen mit der Stadt haben wir darauf hingewiesen, dass ein gewisser Vorlauf in der Bereitstellung notwendig ist. Bebaubare Lücken, die ohne umfangreiche Planungsarbeit genutzt werden können, gibt es immer weniger. Bei allen Planungen ist wichtig: Welche Kosten der Erschließung kommen auf einen Erwerber zu? Beim Steep wurden wir von einer massiven Steigerung der Erschließungskosten überrascht. Wir werden versuchen, auch in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken steigenden Erschließungskosten entgegenzuwirken, indem wir längere Vorlaufzeiten planen.
Bei der Baumesse am kommenden Wochenende können sich alle Interessierten über unsere Aktivitäten bei der Wohnbaulanderschließung informieren. Beispielsweise kann, wenn das B-Plan-Verfahren planmäßig realisiert wird, eine Bebauung an der Kieseestraße in Carlsöhle ab 2020 erfolgen. Bei entsprechender Nachfrage werden wir uns zudem der benachbarten Freifläche im Osten widmen. Außerdem präsentieren wir auf der Messe erstmals attraktives Bauland im Norden der Stadt.

Sie bereiten also weitere Flächen vor. Gibt es dafür auch Kunden?
Wendelstorf: Die Nachfrage ist ungebrochen. Die steigenden Grundstückspreise lassen allerdings erwarten, dass die neuen Flächen uns nicht mehr ganz so aus den Händen gerissen werden, wie es beim Lindenberg Süd der Fall war. 140 bis 160 Euro je Quadratmeter könnten für eine Abkühlung der Nachfrage sorgen. Im Moment ist es noch ein dankbarer Markt.

2020 wird es den nächsten Mietspiegel für Neubrandenburg geben. Und mancher hat die Befürchtung, dass sowohl Neubau als auch Sanierung zu Mietsteigerungen führen.
Benischke: Im Moment haben wir im Bestand eine Durchschnitts-Kaltmiete von rund fünf Euro pro Quadratmeter. Die Spanne reicht von etwa drei bis knapp acht Euro. Wir haben eine soziale Verantwortung und werden immer versuchen, rund ein Drittel unserer Bestände im Bereich der Angemessenheit zu halten, sodass sie auch für Leistungsempfänger geeignet sind. Aber wenn wir nicht wollen, dass Menschen mit höheren Ansprüchen und besseren Möglichkeiten aus bestimmten Gebieten wegziehen, müssen wir auch dort höherwertige Wohnmöglichkeiten anbieten. Im Sozialwohnungsbereich sollen Landeszuschüsse helfen, aber die Erfahrungen anderer Unternehmen sind nicht gerade ermutigend. Dennoch wollen wir neuen Wohnraum in der Badtüberstraße über das Förderprogramm „Wohnungsneubau sozial“ subventionieren. Fakt ist: Ein Stückchen Mieterhöhung werden wir mitmachen müssen.

Wann ist mit dem ersten Spatenstich in der Badtüberstraße zu rechnen? Noch 2019?
Benischke: Nein, das wird nichts. Das Grundstück haben wir mittlerweile gekauft, aber noch vor dem ersten Planungsstich lagen wir aufgrund der fehlenden Mitarbeit anderer anderthalb Jahre hinter dem ursprünglichen Zeitplan zurück. Damit wird sich der Spatenstich sicher bis 2020 verzögern. Wir sind uns mit der Spitze der Stadtverwaltung einig, dass dieser Ablauf nicht beispielgebend für weitere Projekte sein darf.

Kontakt zum Autor
j.franze@nordkurier.de