



NEUWOGES

# Jahres rück blick

Ein Konzern  
rückt  
zusammen.

2019

Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH  
[www.neuwoges.de](http://www.neuwoges.de)



**JAHRES-  
RÜCKBLICK**  
2019

# „Einfachheit ist das Resultat der Reife.“

Friedrich von Schiller



Die Geschäftsleitung der NEUWOGES: Frank Benischke und Michael Wendelstorf

## Liebe Mieterinnen und Mieter, Geschäftspartner und Freunde der NEUWOGES,

für den NEUWOGES-Konzern bedeutet das Jahr 2019 einen weiteren Meilenstein für eine erfolgreiche Zukunft und für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung. Interessante, aufregende sowie arbeitsintensive Wochen und Monate haben unsere Mitarbeitenden gemeistert. Wir sind stolz und dankbar für das, was erreicht wurde. Einmal mehr wurde eindrucksvoll bewiesen, dass eine nachhaltige Wohnungswirtschaft viel mehr bedeutet als die bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum. Die sinnvolle Quartiersentwicklung, das soziale Engagement, ökologische Prämissen und die Förderung von Kindern und Jugendlichen in sämtlichen Bereichen des Alltages, sind nur einige der vielfältigen Eckpfeiler unserer Philosophie. Diese sind fundamental für die Erhaltung und Weiterentwicklung einer solidarischen Gemeinschaft. Unser Jahresrückblick zeigt, dass unser Konzern einen großen Anteil für das Gemeinwohl und das Miteinander in der Stadt Neubrandenburg geleistet hat.

Mit der Überarbeitung unseres Corporate Designs haben wir Mitte des vergangenen Jahres einen immens wichtigen Schritt für die Fortschreibung unserer Erfolgsgeschichte vollzogen. Unser Leitthema für 2019 „Ein Konzern rückt zusammen“ bedeutet für uns nicht nur ein neues optisches Erscheinungsbild. Jeder unserer rund 500 Konzern-Mitarbeitenden gehört nun auch für die Öffentlichkeit sicht- und

wahrnehmbar der NEUWOGES-Familie an. Das Zusammengehörigkeitsgefühl, die Gemeinschaft, die Identifikation und die damit verbundene Motivation für die täglichen und vermehrt sehr anspruchsvollen Arbeitsaufgaben wurden spürbar gestärkt. Im Ergebnis ist der NEUWOGES-Konzern noch leistungsstärker geworden. In vielen persönlichen Gesprächen mit unseren Mieterinnen und Mietern, Mitarbeitenden und im täglichen Kontakt mit Kunden sowie Geschäftspartnern, auf Messen oder bei öffentlichen Veranstaltungen wurde uns diese Tatsache bestätigt.

Niemand konnte erahnen, dass nur wenige Monate später, diese gut funktionierende Unternehmensfamilie auch fernab der täglichen Arbeitsprozesse, so wichtig und wertvoll sein wird. Beim Schreiben dieser Zeilen, im Juli 2020, blicken wir mit großer Dankbarkeit zurück und mit viel Optimismus in die Zukunft. Mit Ihnen gemeinsam und unseren engagierten Mitarbeitenden werden wir die anstehenden Herausforderungen, trotz der durch das Coronavirus verursachten weltweiten Gesundheitskrise annehmen und bewältigen.

  
Frank Benischke

  
Michael Wendelstorf

# Organe des Konzerns

## Aufsichtsrat

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Toni Jaschinski

seit Oktober 2014  
seit September 2004 Mitglied des Aufsichtsrates

Stellvertretender Vorsitzender  
Thomas Gesswein

seit Oktober 2014  
seit März 2006 Mitglied des Aufsichtsrates

## Aufsichtsratsmitglieder

Christoph Biallas  
Monika Bittkau  
Jörg Kracht  
Jan Kuhnert  
Marco Messner  
Prof. Dr. Roman Oppermann  
Kilian Schneider  
Robert Schnell  
Thomas Schröder  
Hans-Jürgen Schwanke  
Michael Steinführer  
Swantje Sy  
Jutta Wegner

seit Oktober 2019  
bis Juni 2019  
August bis September 2019  
bis Juni 2019  
seit August 2019  
seit September 2009  
bis Juni 2019  
seit August 2019  
seit September 2014  
bis April 2019  
seit September 2014  
seit März 2018  
seit August 2019

## Geschäftsführer

Frank Benischke (Vorsitzender)  
Michael Wendelstorf

## Prokura

Ramona Holtz  
Barbara Schimberg

seit 1. Januar 2012  
seit 1. Januar 2019

# Der Konzern in Zahlen

Stand 31. Dezember 2019

Bilanzsumme: **416,7 Mio. €**  
Umsatzerlöse: **84,8 Mio. €**  
Ergebnis: **6,4 Mio. €**

Investitionsvolumen (TEUR)  
Modernisierung/Neubau: **5.221**  
Instandhaltung: **13.696**  
Sonstiges: **1.790**

Anteil am Gesamtwohnungsbestand  
in Neubrandenburg: **32%**

Konzern-Mitarbeitende: **511**  
davon Auszubildende: **37**

Bewirtschaftete Wohnungs- und  
Gewerbeeinheiten: **12.423**

Einheiten Fremdverwaltung: **6.381**

Bewirtschaftete Garagen und Stellplätze:  
**7.483**

Stellplätze Parkraumbewirtschaftung:  
**3.876**

Vermietete Gewerbeeinheiten: **296**

Anzahl der Internatsplätze: **141**

Anzahl der Pflegeheimplätze: **175**

Vorhandene Wohnfläche im Bestand:  
**714.101 m<sup>2</sup>**

Anzahl Hauseingänge in unserem Bestand:  
**1.014**

**1.306** Mietverträge wurden neu geschlossen,  
davon **538** Mietverträge mit Personen,  
die aus anderen Orten nach Neubrandenburg  
gezogen sind.

**33,5%** der neuen Mieter nutzten das Angebot  
„JungesWohnen“.

Prozentuale Staffelung der Neuverträge  
Einzimmerwohnungen: **24%**  
Zweizimmerwohnungen: **30%**  
Dreizimmerwohnungen: **38%**  
Vierzimmerwohnungen: **7%**  
Fünfstimmwohnungen und größer: **1%**

**2.317** Besichtigungstermine wurden  
durchgeführt.

**925** Mietinteressenten wurden registriert.

# So war das Jahr 2019

DAS JAHR BEGANN AN EINEM DIENSTAG UND ENDETE EBENFALLS AN EINEM DIENSTAG | VOLKS-ENTSCHEID ÜBER EINE NEUE VERFASSUNG IN KUBA | HEISSESTER JUNI WELTWEIT SEIT WETTER-AUFZEICHNUNG | MAUERFALL-JUBILÄUM | 70. JAHRESTAG DER BEENDIGUNG DER BERLINER LUFTBRÜCKE | NBA-BASKETBALLPROFI DIRK NOWITZKI BEENDET SEINE KARRIERE | DIE KATHE-DRALE NOTRE-DAME IN PARIS STEHT IN FLAMMEN | DER ÄTHIOPISCHE MINISTERPRÄSIDENT ABYI ACHMED ALI ERHÄLT DEN FRIEDENSNOBELPREIS | FRIDAYS FOR FUTURE: SCHÜLERINNEN UND SCHÜLER PROTESTIEREN FREITAGS WEITWEIT FÜR DAS KLIMA | DER KINDERZUSCHLAG WIRD ERHÖHT | DER ISLAMISCHE STAAT WIRD TERRITORIAL BESIEGT | DIE KOHLEKOMMISSION EINIGT SICH AUF EINEN AUSSTIEG DEUTSCHLANDS AUS DER BRAUNKOHLE BIS ENDE DES JAHRES 2038 | TENNIS-SUPERSTAR ROGER FEDERER GEWINNT IN DUBAI SEINEN 100. PROFI-TITEL | EIN TEAM VON INTERNATIONALEN FORSCHERN PRÄSENTIERT DER WELTÖFFENTLICHKEIT ERSTMALS EIN FOTO VON EINEM SCHWARZEN LOCH | DIE US-REGIERUNG STEIGT AUS DEM ABRÜSTUNGSAB-KOMMEN INF VON 1987 AUS | 157 TOTE BEI ABSTURZ EINER BOEING 737 MAX | ALS ERSTER US-PRÄSIDENT BETRITT DONALD TRUMP NORDKOREANISCHEN BODEN | TV-KOMIKER WOLODYMYR SELENSKYJ WIRD PRÄSIDENT DER UKRAINE | DER EHEMALIGE RENNFAHRER NIKI LAUDA STIRBT IM ALTER VON 70 JAHREN | SERIENMÖRDER NIELS HÖGEL BEKOMMT LEBENSLANG | DER EURO-PÄISCHE GERICHTSHOF ERKLÄRT DIE EINFÜHRUNG EINER DEUTSCHEN PKW-MAUT FÜR RECHTS-WIDRIG | DAS DEUTSCHE RETTUNGSSCHIFF „SEA WATCH 3“ MIT 40 MIGRANTEN AN BORD LEGT NACH WOCHENLANGEM WARTEN IM HAFEN DER ITALIENISCHEN INSEL LAMPEDUSA AN | IN SIBIRIEN WÜTEN BRÄNDE AUF EINER FLÄCHE SO GROSS WIE BRANDENBURG | STREIKS UND UNRUHEN IN HONGKONG | BAUERN PROTESTIEREN IN NIEDERSACHSEN | POLITIKERIN URSULA VON DER LEYEN SCHLÄGT „GREEN DEAL“ VOR | STÄDTE-BOOM UND BAUSTAU – WOHNUNGS-MARKT UNTER DRUCK | 3,48 MILLIARDEN MENSCHEN NUTZEN DIE SOZIALEN MEDIEN – EIN ANSTIEG VON 9 PROZENT | DIE WAHLBETEILIGUNG ZUR EUROPAWAHL LAG MIT ÜBER 50 PRO-ZENT SO HOCH WIE SEIT 20 JAHREN NICHT MEHR | IN BERLIN ERBLICKEN PANDA-ZWILLINGE DAS LICHT DER WELT | KNAPP 9 MILLIONEN OSTDEUTSCHE HABEN BEI DEN LANDTAGSWAH-LEN GEWÄHLT | WÄHREND EINER TOTALEN MONDFINSTERIS SCHIMMERT DER MOND BLUTROT | DER BRITISCHE PRINZ ARCHIE WIRD GEBOREN | DER 21-JÄHRIGE ZEHNKÄMPFER NIKLAS KAUL WIRD DER JÜNGSTE WELTMEISTER ALLER ZEITEN IN SEINER DISZIPLIN | ANSCHLAG IN HALLE LÖST EINE DEBATTE ÜBER RECHTSEXTREMISMUS UND ANTISEMITISMUS AUS | DIE TOURISTEN-METROPOLE VENEDIG STEHT UNTER WASSER | JUWELEN-DIEBSTAHL IM DRESDNER GRÜNEN GEWÖLBE | US-FRAUEN GEWINNEN FUSSBALL-WM IN LYON | HURRIKAN „DORIAN“ WÜTET AUF DEN BAHAMAS | IM DEZEMBER MELDET CHINA DIE ERSTEN SARS-COV-2 VIRUSINFEKTIONEN



12

## Für ein neues Zusammensein



22

## Unsere Investitionen



34

## Förderung der sozialen Ausgewogenheit



46

## Unsere Sozialkompetenz



68

## Unser Sponsoring

# Pressespiegel

**Wir feiern**  
Neubrandenburg | 30.08.-01.09.2019

**DEIN START in NEUWOGES**  
Eine Ausbildung im NEUWOGES-Konzern

- Immobilienkauffrau/-mann
- Kaufrau/-mann für Büromanagement
- Pfingelackbau/-mann
- Maler/in & Lackierer/in
- Anlagenmechaniker/in für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik
- Fachinformatiker/in

**Jubiläum mit Schnapszahl und neuem Rekord**

**Große Lust auf eine weitere Stress-Saison**

**Der Wohnungsgesellschaft neue Kleider**

**Grundstück an der Poststraße hat neuen Besitzer**

**Badezimmer mit Aussicht**

**Sport Kurier**  
**Claudine Vita holt Silber bei der Studenten-WM**

**NEUBRANDENBURGER ZEITUNG**

**Ein Höhepunkt jagt den nächsten**

**Stadtputz im Frühjahr**  
Hand in Hand beim Städtischen Frühjahrsputz

**Frisch modernisiert**  
Ihre Traumwohnung zum Valentinstag

**Nachbarschaftspreis für Caribuni**

**In Carlshöhe entsteht ein neues Wohngebiet**

**Die sechste Seniorenmesse sorgte wieder für viel Neugier**

**Südstadt bekommt Treff in Stadtteilbüro**

**Zukunft fährt elektrisch**  
Neubrandenburg setzt auf E-Mobilität

**KDW Technical Help spendet für Tierheim**

**In Carlshöhe entsteht ein neues Wohngebiet**

**In Carlshöhe entsteht ein neues Wohngebiet**

# Für ein neues Zusammensein



**NEUWOGES**  
Wohnen



**NEUWOGES**  
Verwalten



**NEUWOGES**  
Gebäudeservice



**NEUWOGES**  
Bilden & Erholen



**NEUWOGES**  
Pflegen



**NEUWOGES**  
Mobilität

# Ein Konzern rückt zusammen



Am 1. Juli 2019 präsentierte die NEUWOGES der breiten Öffentlichkeit die Überarbeitung ihres Corporate Designs.

Mit einem neuen Logo und einem damit verbundenen einheitlichen visuellen Auftritt aller fünf Tochterunternehmen wird der Konzerngedanke künftig nachhaltig geprägt.



NEUWOGES  
Gebäudeservice



NEUWOGES  
Pflegen



NEUWOGES  
Wohnen



NEUWOGES  
Verwalten



NEUWOGES  
Bilden & Erholen



NEUWOGES  
Mobilität

Die NEUWOGES hat in den zurückliegenden Jahren einen tiefgreifenden Wandel vollzogen. Die Herausforderungen einer funktionierenden Wohnungswirtschaft gehen weit über die bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum hinaus. Mit dem neuen Erscheinungsbild soll die Wiedererkennung aller Bestandteile der breit aufgestellten und starken Unternehmensfamilie weiter vorangetrieben werden. In ihrem Kerngeschäft stellt die NEUWOGES als größter Vermieter Neubrandenburgs Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Die Mieterinnen und Mieter stehen dabei als Kunden im Mittelpunkt der täglichen Arbeit. Ihren Ansprüchen gerecht zu werden, ist das Hauptanliegen des NEUWOGES-Konzerns. Dazu zählt auch die Berücksichtigung der sozialen und ökologischen Verantwortung.

Das neue Logo soll die Zugehörigkeit zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit ihren vielfältigen Bauformen symbolisieren. Die kreisrunde Gestaltung greift die Neubrandenburger Stadtmauer beziehungsweise den Wall in seiner Form als prägendes städtebauliches Element unserer Heimatstadt auf.

Um alle diese Ziele und Aufgaben zu bewältigen, bedarf es eines breit aufgestellten Unternehmens – welches alle Aufgabenbereiche abdeckt und möglichst viele Synergien erzeugt. Aus diesem Grund gehören dem NEUWOGES-Konzern fünf Tochterunternehmen an. In Zukunft wird nun ein einheitlicher visueller Auftritt die Identität des NEUWOGES-Konzerns prägen. Unter dem großen NEUWOGES-Dach werden künftig die Geschäftsfelder „Wohnen“, „Verwalten“, „Pflegen“, „Gebäudeservice“, „Bilden & Erholen“ sowie „Mobilität“ vereint.

Die NEUWOGES-Sparten zeigen auf einen Blick, welchen wichtigen Beitrag die kommunale Wohnungsgesellschaft für das Leben in der Stadt Neubrandenburg leistet. Nach über 13 Jahren im alten Gewand war die Zeit gekommen, unsere Konzernfamilie auch in der öffentlichen grafischen Darstellung zu stärken. Künftig wird die gesamte NEUWOGES als solche nun noch besser wahrgenommen. Dieser einheitliche visuelle Auftritt im Konzern hat einen weiteren positiven Effekt: Er prägt die Identität.

In den vergangenen Monaten ist der Konzern noch enger zusammengedrückt und hat sich als eine starke Einheit präsentiert. „Für ein neues Zusammensein“ war das Motto der Überarbeitung unseres Corporate Designs. Daraus ist ein spürbar positives Unternehmensgefühl entstanden. Der neue Auftritt macht nun deutlich, wer sich hinter den vielen hundert E-Mail-Adressen, den zahlreichen Bürofassaden und verschiedenen Unternehmensnamen versteckt: Eine leistungsstarke und erfolgreiche NEUWOGES-Familie!



# Geschäftsfeld

## Wohnen



**NEUWOGES**  
Wohnen

Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH

Kundenbetreuung  
Kundenzentrum  
Vermietung  
Wohnzentrale  
Sozialer Dienst  
Mahn- und Klagewesen

Ob Kundenbetreuung, Vermietung, Wohnzentrale, Sozialer Dienst oder Mahn- und Klagewesen: Die Fäden unseres Kerngeschäftes laufen im Geschäftsfeld Wohnen zusammen. Seit dem Jahr 1953 sind wir auf dem Neubrandenburger Wohnungsmarkt aktiv.

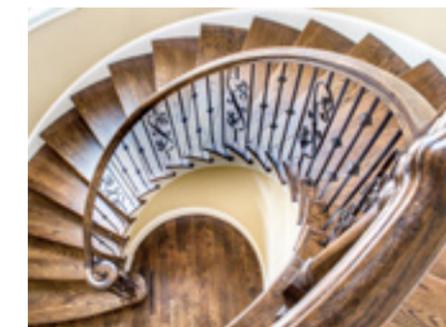
Als städtisches Wohnungsunternehmen versorgen wir breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu fairen Preisen und bringen uns aktiv in allen Ebenen des gesellschaftlichen Lebens ein. Die Mieterinnen und Mieter stehen dabei als Kunde im Mittelpunkt unserer

täglichen Arbeit. Seinen Ansprüchen gerecht zu werden, ist das Hauptanliegen der NEUWOGES.

Getreu dem Motto „Wohnen für alle“ leben in unserem Wohnungsbestand Menschen jeden Alters. Sie profitieren von unserer jahrelangen Erfahrung. Die jüngsten Mieter sind 16 Jahre jung, die ältesten können eine beeindruckende Lebenszeit von 98 Jahren aufweisen.

# Geschäftsfeld

## Verwalten



**NEUWOGES**  
Verwalten

Haveg Immobilien GmbH

## Die Immobilie steht in unserem Mittelpunkt.

Die Verwaltung fremden Eigentums bedeutet zuallererst Vertrauen. Die Haveg Immobilien GmbH verwaltet fast 6.400 Einheiten. Die Kunden vertrauen uns ihr Vermögen an und legen dessen Bewirtschaftung in unsere professionellen Hände. Aufgaben wie Werterhalt und Rendite stehen zu meist ganz oben in der Aufgabenliste. Zu Recht, denn nur so wird eine Immobilie langfristig eine sinnvolle Investition darstellen.

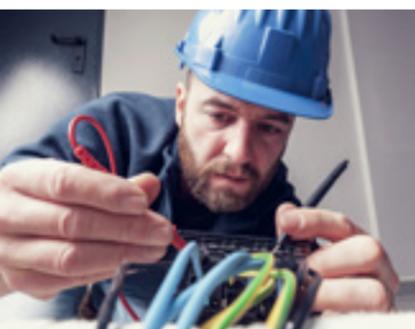
Seit dem Jahr 1995 agiert die Haveg erfolgreich am regionalen und überregionalen Immobilienmarkt.

Gegründet als klassisches Hausverwaltungsunternehmen hat sie sich im Laufe der Jahre auch als professioneller Partner im Vertrieb und der Entwicklung von Immobilien etabliert. Der Erfolg kommt nicht von ungefähr. Die sinnvolle Verwaltung von Immobilien, ein aktiver Vertrieb und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung sind die Kernkompetenzen der Haveg.

Mit einem großen persönlichen Einsatz streben die Mitarbeitenden nach einer höchstmöglichen Kundenzufriedenheit.

## Geschäftsfeld

### Gebäudeservice



Der Spezialist für infrastrukturelles und technisches Facility Management.



**NEUWOGES**  
Gebäudeservice

Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH  
Neubrandenburg

Mit der Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg (RSG) bewirtschaftet ein Spezialist für das infrastrukturelle und technische Facility Management unser Geschäftsfeld Gebäudeservice. Sie erbringt Leistungen in den Bereichen technischer Kundendienst, Hausmeisterleistungen, Servicetätigkeiten für Gewerbeimmobilien, Parkraumbewirtschaftung, Gebäudereinigung, Grünlandpflege und Winterdienst erbracht.

Die RSG ist nicht nur ein professioneller und moderner Dienstleister für die Bewirtschaftung von Ge-

bäuden und Grünanlagen. Sie ist außerdem Arbeitgeber für rund 150 engagierte Mitarbeitende, die in der Verwaltung, als Handwerker, Haustechniker, Hausmeister, Gebäudereiniger und Grünland-Spezialisten tätig sind. Die technische Hotline ist der erste Anlaufpunkt für die NEUWOGES-Mieter bei technischen Problemen oder zur Beauftragung von Reparaturarbeiten. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 19.679 Anrufe entgegengenommen. Eine beeindruckende Anzahl von 24.504 Instandhaltungsaufträgen wurde ausgelöst.

## Geschäftsfeld

### Bilden & Erholen



**NEUWOGES**  
Bilden & Erholen

Sozial- und Jugendzentrum  
Hinterste Mühle gGmbH

Freizeitangebote  
Ferienlager  
Schullandheim  
Schul- und Lehrbauernhof  
Internate  
Tierheim

Die Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH vereint in unserem Konzern das Geschäftsfeld Bilden & Erholen. Dazu gehören ein Schullandheim, zwei Internate, das städtische Tierheim und ein Freizeitzentrum für soziale Kinder- und Jugendarbeit.

Als Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit in Neubrandenburg organisiert das Sozial- und Jugendzentrum (SJZ) im Freizeitzentrum Feste, thematische Aktionstage, Kindergeburtstage, Ferienlager und Tagesstätten für Kinder und Jugendliche. Das Schullandheim

Hinterste Mühle steht vorrangig für Kinder- und Jugendgruppen offen, aber auch Familien und Erwachsenengruppen aus Sportvereinen, Musiker- oder Seminargruppen sind herzlich willkommen.

Auf dem Schulbauernhof können Kinder verschiedene Tiere hautnah erleben. Das Tierheim beherbergt an zwei Standorten Hunde, Katzen und sonstige Tiere.

In beiden Internaten finden über 141 junge Menschen eine Unterkunft während der Berufsausbildung oder Schulzeit.

## Geschäftsfeld

### Pflegen



**NEUWOGES**  
Pflegen

Pflegeheim  
Neubrandenburg gGmbH

„Wir respektieren jeden Menschen in seiner Einzigartigkeit und gestalten gemeinsam den Alltag.“

Zu unserem Geschäftsfeld Pflegen gehört die Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH. In den beiden Pflegehäusern finden insgesamt 175 pflegebedürftige Menschen ein neues Zuhause und werden in der Gestaltung ihres Lebensalltags von qualifiziertem Personal in Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft unterstützt.

Die Mitarbeitenden gestalten gemeinsam mit den Bewohnenden den Alltag unter Berücksichtigung von deren Gesundheitssituation, Biografien und der Individualität des Einzelnen. In den Tätigkeiten

und Bemühungen in Pflege, Betreuung und in der hauswirtschaftlichen Versorgung wird die aktive Einbeziehung der Pflegebedürftigen und ihrer Angehörigen gefördert. Ziel des täglichen Wirkens unserer Mitarbeitenden ist es, bei den Seniorinnen und Senioren ein höchstmögliches körperliches, geistiges und soziales Wohlbefinden zu erreichen und damit die eigene Selbstständigkeit so lange wie möglich zu bewahren. Die Qualität in der Pflege und medizinischen Versorgung unserer Bewohnenden steht im Vordergrund unseres täglichen Handelns.

## Geschäftsfeld

### Mobilität



## Angetrieben von der Vision der E-Mobilität.



**NEUWOGES**  
Mobilität

Die NEUWOGES E-Stromer werden ausschließlich mit Strom aus erneuerbarer Energie betrieben.

In Neubrandenburg kann man sein E-Auto sorgenfrei an öffentlichen Standorten mit Naturstrom aufladen.

Bereits im Mai 2015 sorgte unser Konzern mit der Einführung von sieben elektrobetriebenen Dienst-PKWs für landesweites Aufsehen. Diesen innovativen Ansatz bauten wir Jahr für Jahr aus und nahmen für andere kommunale Unternehmen eine Vorreiterrolle ein. Im Jahr 2019 folgte die zweite Generation unserer Elektroautos. Wir sparen dadurch jährlich über zwei Tonnen schädlichen Kohlendioxid-Ausstoß ein. Außerdem verzichten wir jährlich durch diese Maßnahme auf über 2.000 Liter Kraftstoff, was rund 14.000 kWh Energie entspricht und damit den Jahres-

gesamtenergieverbrauch (Strom, Heizung, Warmwasser) eines Einfamilienhauses bei einer Belegung mit vier Personen entspricht. Aufgrund unserer jahrelangen Erfahrungen auf dem Gebiet der Elektromobilität zeichnen wir zudem für den Ausbau der Ladeinfrastruktur in der Stadt Neubrandenburg verantwortlich.

Das Geschäftsfeld Mobilität umfasst darüber hinaus auch unsere Parkraumbewirtschaftung. Im vergangenen Jahr bewirtschafteten wir 20 beschränkte Parkanlagen mit insgesamt 3.875 Stellplätzen.

# Unsere Investitionen



# Modernisierung Wohnhaus

## Robert-Koch-Straße 9 e/f

Im Frühjahr 2019 begann eine umfassende Modernisierung des 1988 im WBS-70-Bau-typ Berolina erbauten Wohnhochhauses in der Robert-Koch-Straße 9 e/f.

Es galt, rund 4.040 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche auf neun Etagen zu modernisieren.



Besonders bemerkenswert: 18 der 62 Wohnungen erhielten im Zuge der Maßnahme eine komplette Grundrissänderung. Diese Änderungen wurden vorgenommen, um modernen, komfortablen und großzügigen Wohnraum zu schaffen. Es erfolgte eine Umnutzung von Dreizimmerwohnungen zu großen Zweizimmerwohnungen.

Die umgebauten Wohnungen erhielten nach der Modernisierung jeweils eine Küche und ein Bad mit Fenster. Zudem gab es die Möglichkeiten zwischen einer offenen oder einer geschlossenen Küche zu wählen. Die Bäder in diesen Wohnungen sind jeweils mit Badewanne und bodengleicher Dusche ausgestattet.

Des Weiteren wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert, die Balkone modernisiert, die Barrierefreiheit für die Hauseingänge geschaffen sowie sämtliche Fenster und Wohneingangstüren ausgetauscht. Hinzu kam die Neugestaltung der Eingangsbereiche und der Außenanlagen. Die NEUWOGES arbeitete dazu mit 21 Unternehmen zusammen.



# Modernisierung Wohnhäuser

## im Reitbahnviertel



### Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen gab es auch im Reitbahnviertel.

Die Wohnhäuser Reitbahnweg 46 - 52, 62 - 68, 77 - 83, 95 - 101, 103 - 109, 119 - 125 sowie Ponyweg 9 - 15 und Hufeisenstraße 42 - 48 erhielten unter anderem ein umfangreiches Hauseingangspaket. Durch diese Maßnahme erfuhren die Hauseingänge eine erhebliche optische und funktionale Aufwertung.

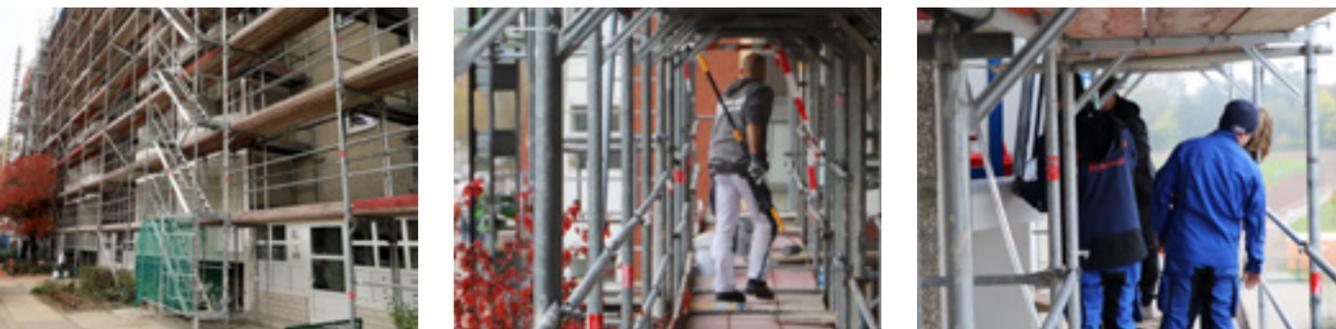
Hinzu kamen neue Kellerdeckendämmungen sowie neue Fenster und Wohnungseingangstüren. Des Weiteren konnten die Treppenhäuser aufgewertet werden. Jede Etage erhielt ein neues LED-Beleuchtungssystem, es erfolgte eine malermäßige Erneuerung und die Eingangsbereiche wurden gefliest.

Sämtliche Brandschutztüren wurden in den Kellern erneuert. Auch hier haben unsere Maßnahmen die Wohnqualität spürbar verbessert.



## Modernisierung

### Brodaer Straße und Internat



#### Anfang August begannen im Rostocker Viertel in der Brodaer Straße 17 - 23 die Balkon-Modernisierungsarbeiten.

Einige der insgesamt 48 Balkone der Wohnhäuser sind verglast, was eine besondere Herausforderung darstellte. Sämtliche Verglasungen beinhalten Fensterelemente und wurden im Zuge der Maßnahme erneuert. Für unsere Mieterinnen und Mieter konnten wir dadurch die

Wohnqualität steigern. Hinzu kamen eine umfassende Modernisierung und Neugestaltung der Balkone. Nach den reinigenden Sandstrahlarbeiten wurden die Balkone mit Beschichtungen versehen und malermäßig neu hergerichtet.

Die Wohnhäuser in der Brodaer Straße wurden im Jahr 1990 fertiggestellt und sind auch 30 Jahre später bei den Mieterinnen und Mietern sehr beliebt.

#### Außerdem wurde der erste Abschnitt der Modernisierungen unseres Sportinternats im Badeweg abgeschlossen.

Im Sommer 2019 wurden insgesamt drei Etagen renoviert und modernisiert sowie mit neuen Möbeln ausgestattet. Eine solche Modernisierung ist immer etwas Besonderes. Der Zeitfaktor spielt dabei eine beträchtliche Rolle. Eine solche Baumaßnahme kann nur während der Ferienzeit durchgeführt und abgeschlossen werden. Diese sogenannte „Instandsetzung und Neumöblierung von Internatszimmern für Auszubildende zur Gewährleistung einer zeitgemäßen Unterbringung“ wurde durch die Europäische Union aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung kofinanziert.



## Wohnbaulanderschließung

### und Baumesse

Mittlerweile ist die NEUWOGES zu einer festen Institution in puncto Wohnbaulanderschließung geworden.

In den zurückliegenden Jahren haben die demografischen Entwicklungen und die veränderten Ausgangslagen auf den Wohnungsmärkten neue Schwerpunkte und Inhalte eröffnet. Die Wohnbaulanderschließung gehört dazu und ist in der Vergangenheit für die NEUWOGES zu einem maßgeblichen Aufgabenfeld geworden.

Nach wie vor kann das Angebot an vorhandenen Bauflächen die große Nachfrage in den Bereichen Ein- und Mehrfamilienhäuser nicht decken. In Neubrandenburg ist das Interesse ungebrochen groß. Deshalb wird die NEUWOGES in den kommenden Jahren ihre Erschließungstätigkeiten weiter ausbauen und arbeitet mit Hochdruck an den nächsten Erschließungsgebieten. Die starke Nachfrage auf der Baumesse hat dabei für zusätzliche Motivation gesorgt.



#### Die Erschließungstätigkeiten für das Areal an der Kieseestraße haben Anfang des Jahres 2019 begonnen.

24 Grundstücke werden voll erschlossen und können anschließend bebaut werden. Mit der Fertigstellung dieses Gebietes hat die NEUWOGES seit dem Jahr 2014 etwa 132.550 Quadratmeter Wohnbauland erschlossen.

## Bauvorhaben

### Markgrafenhof



## NEUWOGES Markgrafenhof

Die Stadt Neubrandenburg arbeitete seit einigen Jahren intensiv an dem Plan, um das Areal in der Poststraße einen Hotel- und Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Gemeinsam mit der NEUWOGES soll das Projekt nun umgesetzt werden.

„Damit sind wir mit den Plänen zu einem Hotelneubau in der Innenstadt einen großen Schritt vorangekommen. Es besteht jetzt Klarheit und wir können mit interessierten Investoren die Verhandlungen weiterführen“, beschrieb Oberbürgermeister Silvio Witt das weitere Vorgehen. In der Verwaltung wurde parallel dazu an dem Bebauungsplan gearbeitet, um eine reibungslose und zeitnahe Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen.

„Wir freuen uns auf die Aufgabe, an diesem attraktiven Standort das gut vorbereitete Hotelprojekt weiterzuführen und zusätzlich etwa 40 neue Wohnungen errichten zu können. Gemeinsam mit der Stadt Neubrandenburg leisten wir so einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag für die touristische, wirtschaftliche sowie infrastrukturelle Attraktivität unserer Innenstadt“, betonte der NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke.



## Grundsteinlegung

### für 60 barrierefreie Wohnungen



Mit einer feierlichen Grundsteinlegung wurde am 22. November der offizielle Startschuss für den Neubau von 60 barrierefreien Wohnungen im Süden der Stadt Neubrandenburg gegeben.

Die NEUWOGES hat die Voraussetzungen geschaffen, dass in den kommenden Jahren der Wohnungsneubau parallel zu den Modernisierungen des aktuellen Bestandes durchgeführt werden kann. Am 22. November 2019 wurde gemeinsam mit der VAKON Baugesellschaft mbH und zahlreichen Gästen der Grundstein für 60 neue barrierefreie Wohnungen im Irisweg (Wohngebiet „An der Landwehr“) gelegt.

Der Geschäftsführer von VAKON, Ralf Kohl, und der NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke wurden bei der Grundsteinlegung von Oberbürgermeister Silvio Witt sowie dem Aufsichtsratsvorsitzenden der NEUWOGES, Toni Jaschinski, unterstützt.

Die Gesamtkosten für das Neubauprojekt im Irisweg belaufen sich auf rund 9,3 Millionen Euro. Bereits im Spätsommer 2020 werden die ersten Mieterinnen und Mieter ihre neuen Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Größen von 59 bis 77 Quadratmetern beziehen können.



## Hand in Hand

### beim städtischen Frühjahrsputz



Die NEUWOGES hatte am 6. April 2019 mit der Stadt Neubrandenburg geladen und viele kleine und große Helfer waren in die Rühlower Straße gekommen: Mieterinnen und Mieter, NEUWOGES-Mitarbeitende, Grünlandfirmen, der Regenbogenverein, das Quartiersmanagement um Stephan Reich und der Oberbürgermeister Silvio Witt.



Gemeinsam wurde neben dem obligatorischen Frühjahrsputz das Wohnquartier aufgewertet. Hand in Hand wurden umfangreiche Pflanzarbeiten durchgeführt und der Spielplatz verschönert. Neubrandenburgs Oberbürgermeister Silvio Witt und NEUWOGES-Geschäftsführer Michael Wendelstorf unterstützten die Aktion tatkräftig. Die vorhandenen Spielgeräte bekamen einen neuen Anstrich und erhielten mit einer Rutsche, einem Trampolin sowie einer Spiel-Drehscheibe „neue Nachbarn“. Der städtische Frühjahrsputz war dank der vielen Helferinnen und Helfer für die NEUWOGES ein voller Erfolg und hat die Wohnqualität im Quartier Rühlower Straße weiter verbessert.



## E-Mobilität

### Einführung der E-Stromer



Die Zukunft fährt elektrisch.



NEUWOGES  
E-Stromer

Einfach mal anhalten und mit der Natur aufladen? Das ist seit dem 11. Mai 2019 in der Neubrandenburger Innenstadt möglich.

An zwei Standorten können die Ladesäulen der NEUWOGES in Betrieb genommen werden. Ab sofort können dort Elektroautos schnell und kostengünstig mit Strom aufgeladen werden.

Die feierliche Einweihung der Säulen übernahm Neubrandenburgs Oberbürgermeister Silvio Witt. Zuvor hatten sich die beiden städtischen Tochtergesellschaften neu.sw – Mein Stadtwerk und NEUWOGES auf eine neue Strategie zur Förderung der E-Mobilität in Neubrandenburg geeinigt.

Die NEUWOGES-E-Stromer befinden sich direkt an öffentlichen Stellplätzen. Ein Großteil der Parkflächen in der Innenstadt wird bereits von uns bewirtschaftet. Entsprechend groß sind die daraus resultierenden Synergien.

Der Ökostrom für die Ladesäulen kommt direkt von der neu.sw als regionalem Stromanbieter. Die Stromer sind mit Typ-2-Steckern ausgestattet – die E-Fahrzeuge können mit bis zu 22 Kilowatt geladen werden. Die Nutzung erfolgt über entsprechende RFID-Karten oder via SMS über das Mobiltelefon.

Darüber hinaus gibt es bereits konkrete Pläne für den von der NEUWOGES verantworteten Ausbau des öffentlichen Ladenetzes in der Viertel-Stadt. Alle Informationen sind jederzeit über die Webseite [www.neuwoges-mobilität.de](http://www.neuwoges-mobilität.de) abrufbar.

Die Stadtwerke und die NEUWOGES setzen im Übrigen auch selbst auf umweltschonende E-Mobilität. Insgesamt zwölf Elektroautos haben die beiden kommunalen Unternehmen im Einsatz.



# Große Pflanzaktionen

## der NEUWOGES

Bereits seit vielen Jahren engagiert sich unser NEUWOGES-Konzern für ökologische Nachhaltigkeit.

Durch verschiedenste Maßnahmen gelingt es uns, jährlich mehrere tausend Tonnen Kohlendioxid-Emissionen zu vermeiden.

Neben den zahlreichen technischen Projekten für den Umweltschutz ist die Sensibilisierung und Aufklärung junger Menschen ein wichtiger Bestandteil unserer ökologischen Leitlinien. Auch deshalb sind die großen Pflanzaktionen der NEUWOGES zu einer festen Tradition geworden und erfreuen sich bei den Schülerinnen und Schülern der zweiten bis vierten Klasse einer ungebrochenen Beliebtheit. In der 42. Kalenderwochen pflanzten rund 100 junge Klimaschützer insgesamt 1.500 Blumenzwiebeln in der Oststadt und 300 neue Bäume im Neubrandenburger Stadtwald.

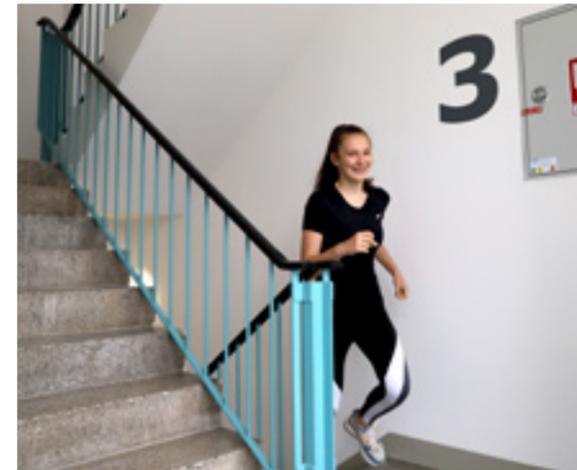


Mit unserer Frühblüheraktion in der Humboldtstraße unterstützen wir das durch den Hort des Arbeiter-Samariter-Bundes initiierte Projekt „NB blüht“. Diese Initiative leistet unter anderem einen wichtigen Beitrag für den Insektenschutz.

Bei unserer Baumpflanzaktion fanden 300 Bäume der Vogelkirsche (Edellaubholz) im Brodaer Holz ein neues Zuhause. Die Neubepflanzung an diesem Standort war notwendig geworden, weil der ursprünglich vorhandene Fichtenbestand durch den Borkenkäfer vernichtet wurde.



# Förderung der sozialen Ausgewogenheit



## Tausende Besucher

## feiern gemeinsam den Frühling



Die NEUWOGES feierte am 28. April 2019 ein großes Frühlingsfest für die ganze Familie an der Hintersten Mühle.

Bei angenehmen Temperaturen zog es knapp 4.000 Besucher aus Neubrandenburg und Umgebung an den Mühlenteich. Ganz gleich, ob Kinder, Eltern oder Großeltern – jeder kam bei diesem Volksfest auf seine Kosten.



Ein vielfältiges Programm machte den Tag für alle Anwesenden zu einem unvergesslichen Erlebnis. Ein buntes Bühnenprogramm mit Zaubershow, Kampfsportkünsten, professionellen Tänzen oder einer Papageienshow, zog die kleinen und großen Besucher ebenso in seinen Bann, wie die BMX-Show, die Traktorenschau, das Tierhofquiz oder die Vorführungen der Feuerwehr.

Auch Oberbürgermeister Silvio Witt zählte zu den Gästen und zeigte sich zufrieden: „Das ist wieder ein schönes Fest für unsere Stadt gewesen. Ein großes Dankeschön an die NEUWOGES, an das Team der Hintersten Mühle und an die vielen Akteure.“

## Attraktive Ausbildung

## im NEUWOGES-Konzern

Der größte Vermieter der Vier-Tore-Stadt bietet seinen Auszubildenden zahlreiche interessante Anreize.

Dazu zählen beispielsweise das Arbeiten ausschließlich in Neubrandenburg, die regelmäßigen Arbeitszeiten von montags bis freitags als auch gute Chancen auf eine Übernahme in ein Arbeitsverhältnis nach erfolgreicher Beendigung der Ausbildung. Die NEUWOGES punktet mit einer attraktiven Ausbildungsvergütung, 28 Tagen Urlaub und Sonderzahlungen wie Weihnachtsgeld sowie Zuschüssen für Fahrten zur auswärtigen Berufsschule oder für die Unterbringung am externen Berufsschulort und für Lehrmittel. Regelmäßige Trainingsmaßnahmen wie Workshops, Inhouse-Schulungen und Prüfungsvorbereitungskurse runden das Ausbildungspaket ab.

Mehr Informationen und alle Berufsbilder gibt es auf einen Blick auf unserer Karriere-Webseite [www.neuwoges-karriere.de](http://www.neuwoges-karriere.de).



Für Schüler und Auszubildende ist frühes Aufstehen ein Muss. Wer außerhalb von Neubrandenburg wohnt, ist auf die öffentlichen Verkehrsmittel, Eltern, Freunde oder Bekannte angewiesen, um pünktlich zum Unterricht oder Arbeitsbeginn zu erscheinen. Stress ist programmiert – die Leistungen in der Schule oder am Ausbildungsplatz können darunter leiden.

Die NEUWOGES bietet mit ihrem Internat (Badeweg 4) und dem Wohnheim (Eichhorster Straße 13) eine lohnende Alternative der Unterkunft in der Schul- oder Ausbildungszeit.



### Die Vorteile:

- auswärtige Schüler und Auszubildende müssen nicht mehr pendeln
- zentrale Lage und ideale Verkehrsanbindungen
- geregelter und strukturierter Tagesablauf
- optimale Vorbereitung auf das Leben (Selbstständigkeit)
- vielseitige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- kostenlose Nutzung von PC-Arbeitsplätzen im Internat Badeweg

## Das Schullandheim

### an der Hintersten Mühle

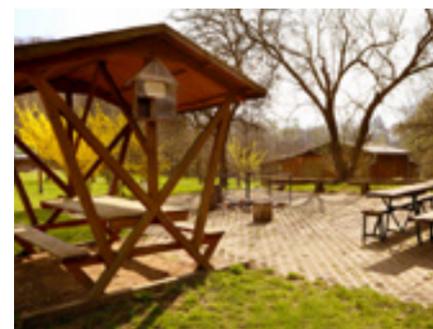
In verschiedenen Ferienhäusern bietet das Schullandheim Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendgruppen sowie Schulklassen.

Auch Einzelpersonen oder Familien können hier eine Unterkunft für eine Nacht, für das Wochenende oder für mehrere Tage finden. Die Häuser sind teilweise behindertengerecht und bieten sich daher auch für Gruppen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen an.

Unterschiedliche Versorgungsvarianten, wie zum Beispiel Halb- oder Vollpension, Selbstversorgung oder Lunchpakete können zusätzlich gebucht werden. Eine Selbstversorgung für kleine Gruppen ist möglich.

Am Standort sind zahlreiche Bus- und PKW-Stellplätze vorhanden. Zur An- und Abreise kann auch ein Gepäckshuttle-Service bereitgestellt werden.

Mit organisierten Freizeitmöglichkeiten auf dem Gelände der Hintersten Mühle oder im Stadtgebiet wird der Aufenthalt im Schullandheim für kleine und große Entdecker abenteuerlich und unterhaltsam. Themenorientierte Veranstaltungen, Projektstage und Programme mit ökologischer Orientierung sowie touristisch-sportliche Aktivitäten können individuell geplant werden.



## Unser Tierhof und das Tierheim

### an der Hintersten Mühle



Die Hinterste Mühle ist nicht nur ein beliebtes Ausflugsziel. Aktuell finden dort rund 130 Tiere ihr Zuhause. Der Tierhof des Sozial- und Jugendzentrums (SJZ) ist nicht nur Tierheim, sondern gleichzeitig auch ein Schul- und Lernbauernhof.

Neugierig recken die Schafe, Ziegen, Gänse und Enten ihre Köpfe in Richtung der Eingangspforte. Zwei Kinder machen sich dann auch gleich auf den Weg zu den beiden Ziegen Zick und Zack. Etwas schüchtern begrüßen die beiden Vierbeiner ihre Gäste und holen sich eine kurze Streicheleinheit. „Zick und Zack sind unsere Neuankömmlinge und erst seit wenigen Wochen bei uns“, berichtet SJZ-Prokuristin Silke Pfuher. Die beiden Ziegen gehören ebenso wie ihre drei Artgenossen zum Schul- und Lernbauernhof. Auch Schafe, zahlreiche Enten und Hühner, zwei Pfauen, Gänse sowie Tauben sind Bestandteil des pädagogischen Konzeptes.

„Es ist gerade in der heutigen digitalisierten Welt wichtig, dass Kinder und Jugendliche wieder einen Bezug zur Natur bekommen“, sagt SJZ-Geschäftsführer Guntram Prohaska. Diese Tatsache ist auch vielen Eltern und Pädagogen bewusst. Darum besuchen regelmäßig Schulklassen und Hortgruppen oder Familien den

Hof. Mit der Regionalen Schule Ost besteht sogar eine Kooperation. Einmal wöchentlich wird im Schul- und Lernbauernhof der Ganztagsunterricht durchgeführt. Der Tierhof besitzt mit dem Tierheim einen weiteren Bereich. „Bis auf die Hunde und Katzen, welche wir in der Bergstraße untergebracht haben, sind wir hier für alle sonstigen Fund- oder Verwahrungstiere zuständig“, sagt Silke Pfuher. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 116 Abgabe- und Fundtiere registriert. Dazu zählen neben Huftieren alle Kleinsäuger und Vögel jeder Art. Selbst Reptilien werden im Tierheim abgegeben. Guntram Prohaska: „Wir haben sogar schon Vogelspinnen und Schlangen zu Gast gehabt.“ Am häufigsten finden aber Ziervögel, Kaninchen, Chinchillas, Hamster und Meerschweinchen eine neue Bleibe an der Hintersten Mühle. „Wer also neue tierische Familienmitglieder, wie Wellensittiche, Kaninchen oder Meerschweinchen sucht, kann sich in unseren Freigehegen seine Lieblinge aussuchen“, verspricht Silke Pfuher.

Am ersten Adventswochenende bekamen die Vierbeiner aus der Bergstraße weihnachtlichen Besuch. „Vielen, vielen Dank für die zahlreichen Geschenke und Spenden. Die Hilfsbereitschaft der Tierfreunde ist großartig“, sagte Tierheimleiter Dirk Kröning sichtlich bewegt.

# Die 6. Seniorenmesse der NEUWOGES



Über 1.300 Besucherinnen und Besucher strömten am 18. Juni 2019 in das Haus der Kultur und Bildung.

Insgesamt 41 Aussteller präsentierten nachhaltige und punktuelle Lösungen für die vielfältigen demographischen Herausforderungen.

Bereits zum sechsten Mal wurden auf der beliebten Messe zahlreiche Ideen und Anregungen für ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter gezeigt. Neben der Präsentation von zahlreichen Möglichkeiten für zielgerichtete Erleichterungen und Hilfen im Alltag, wurden auch Mittel und Wege für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben aufgezeigt.

Ebenso standen die Wünsche und Erwartungen der Senioren in den Bereichen Sicherheit, Ernährung, Vorsorge, Mode, Reisen, Freizeit sowie Sport- und Gesundheitsangebote im Mittelpunkt.

Die Zahl der Seniorinnen und Senioren und damit der Bedarf an nachhaltigen und punktuellen altersgerechten Alltagslösungen steigt stetig. Als kommunales Wohnungsunternehmen stellt sich die NEUWOGES dieser Aufgabe seit vielen Jahren. Ein wichtiger Bestandteil des eigens dafür konzipierten Programms „SeniorenWohnen“ ist die alljährlich stattfindende Seniorenmesse.

Einen besonderen Gast durften wir diesmal mit Steffen Laser, Geschäftsführer des VNW-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern, begrüßen. Er zeigte sich sehr angetan von den Ideen und Umsetzungen für ein altersgerechtes Wohnen. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) vertritt die Interessen von über 300 Wohnungsgenossenschaften, kommunalen und sozialorientierten privaten Wohnungsunternehmen aus Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg.



## Treppenhauslauf-Jubiläum

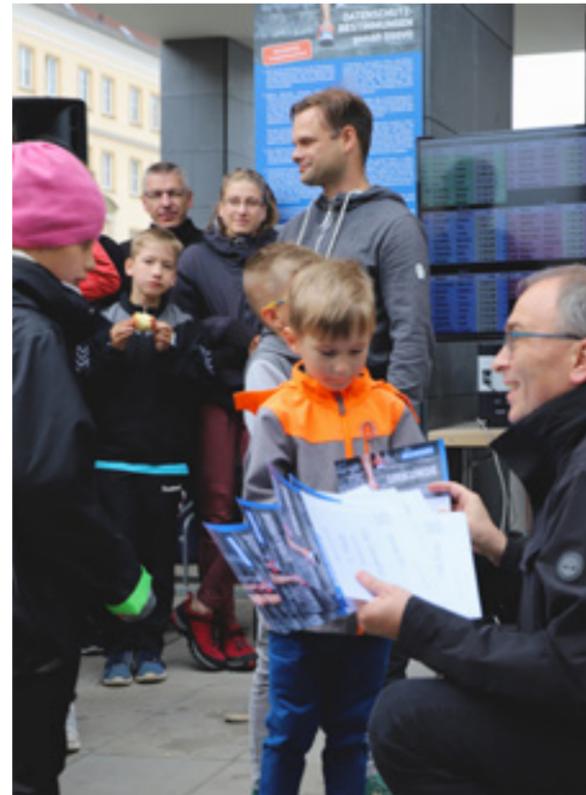
### mit neuem Rekord



Partystimmung am Haus der Kultur und Bildung: Der 15. NEUWOGES-Treppenhauslauf zog 111 Teilnehmerinnen und Teilnehmer jeden Alters zum HKB-Turm. Pascal Dülge knackte die Rekordzeit für die 273 Stufen.

Gipfelstürmer jeden Alters begrüßte die NEUWOGES zum 15. Treppenhauslauf. Die Jubiläumsveranstaltung hielt, was sie versprach. Teilnehmende im Alter zwischen vier und 67 Jahre stellten sich der Herausforderung und bezwangen den über 60 Meter hohen HKB-Turm. Alle Teilnehmenden überraschten wir mit einem neuen sportlichen Imbissangebot und einem Erinnerungsgeschenk. Die ganz Eifrigen kämpften um Gewinnerprämien im Wert von rund 2.500 €.

Passend zum Jubiläum sorgte Pascal Dülge für einen Höhepunkt der besonderen Art. Der Berufsfeuerwehrmann schien die 273 Stufen emporzufliegen und stellte mit einer Zeit von



57,47 Sekunden einen neuen Rekord auf. Nie zuvor hatte ein Teilnehmer die 14 Etagen schneller bewältigt. Schnellste Frau war diesmal Kristin Hoffmann, die 1:21,78 Minute für ihren Aufstieg benötigte.

Die über 100 Wagemutigen gingen in elf Altersklassen an den Start. Hinzu kam die besondere Herausforderung einer Teamstaffel. Dabei starteten jeweils vier Läufer für eine Mannschaft, unabhängig von ihrer Altersklasse. Alle vier Zeiten wurden anschließend zusammengerechnet und so das Siegerteam ermittelt. Das Neubrandenburger Team „Billi Boy's“ schaffte in diesem Jahr den Hattrick und holte sich zum dritten Mal in Folge den Gesamtsieg.

## Ein buntes Schultütenfest

### für die ABC-Schützen

„Tschüss Kita – Hallo Schule“ lautete das Motto für viele kleine Neubrandenburger Abc-Schützen im August. Bereits zum zwölften Mal verkürzten wir unseren Schulanfängern die Wartezeit auf ihren ersten Tag in der Schule.

Mit der Einschulung beginnt für die Schulanfängerinnen und Schulanfänger ein neuer Lebensabschnitt. Das Schultütenfest der NEUWOGES ist mittlerweile zu einer festen Tradition geworden. Wir hatten dazu unsere Mieterinnen und Mieter auf den Hof der Heidenstraße 6 eingeladen. Nicht nur die künftigen Schülerinnen und Schüler waren gekommen, sondern auch deren Geschwister, Eltern, Großeltern und Verwandte. Das Fest wurde eine großen Einschulungsparty. Leuchtende Kinderaugen zeugten von der großen Vorfreude auf den kommenden neuen Lebensabschnitt. Der Luftballonclown hatte alle Hände voll zu tun und zauberte viele einmalige Erinnerungen. Unsere Hüpfburg kam angesichts der vielen Saltos und Sprünge kaum zur



Ruhe. Auf der Bastelstraße zeigten die Kids ihre Talente und ließen sich beim Kinderschminken, in das eine oder andere Fabelwesen verzaubern. Das Ponyreiten, der Streichelzoo und das NEUWOGES-Glücksrad erfreuten sich einer ebenso großen Beliebtheit.

Am Ende des Tages waren sich alle einig: „Hurra! Die Schulzeit kann kommen.“



## Stadtteilstfest Südstadt:

# „Von den Bürgern für die Bürger“

Traumhaftes Sommerwetter, über tausend Besuchende: Das Stadtteilstfest in der Südstadt wurde am 23. August 2019 zu einem vollen Erfolg.

Rund 200 ehrenamtliche Helferinnen und Helfer verwandelten 8.000 Quadratmeter Fläche rings um die Gesamtschule „Vier Tore“ in eine riesige Festmeile.



Unter dem Motto „Von den Bürgern für die Bürger“ feierte die Südstadt ein großes Fest. Jedermann, ganz gleich woher, war zum Mitmachen und Mitfeiern eingeladen. Es gab für alle Generationen tolle Aktionen. Einmal mehr zeigte sich, wie vielfältig das Zusammenleben in unserer Stadt ist.

Das Konzept, für das sich die Veranstalter entschieden hatten, war genau richtig: Keine kommerziellen Angebote, dafür vieles zum Kennenlernen, Zuschauen und Ausprobieren.

Der Nachmittag wurde so zu einer großen Nachbarschaftsparty und zeigte, wie wichtig die Synergien zwischen Wohnungswirtschaft und Gemeinwesenarbeit sind.

Die Ausrichtung dieses Stadtteilstfestes wurde federführend von unserem Kooperationspartner Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverband Neubrandenburg/Mecklenburg-Strelitz e. V. (ASB) koordiniert. In Zusammenarbeit mit dem Stadtteilarbeitskreis und der ASB-Gemeinwesenarbeit Süd um Cornelis Meid wurde im Vorfeld geplant, getüftelt und organisiert. Mit großem Erfolg, denn: Langeweile? Fehlanzeige! Besuchende jeden Alters genossen das fröhliche Beisammensein, staunten über ein abwechslungsreiches Bühnenprogramm, probierten sich bei den über 30 Mitmachaktionen aus und gönnten sich im Anschluss ein kühlendes Eis oder stärkten sich mit internationalen Spezialitäten.



## Die schönsten Balkone

# in Neubrandenburg

Unsere besten Balkon-Gärtner genossen bei der Siegerehrung des Balkonwettbewerbs 2019 in der „Kaffeeküche“ den regen Austausch unter Experten.

Unsere Jury hatte die Qual der Wahl. Aus knapp 30 Einsendungen wurden die fünf Gewinner-Balkone ausgewählt. Es gab äußerst knappe Entscheidungen. Die schönsten NEUWOGES-Balkone befinden sich im Vogelviertel, auf dem Lindenberg, in der Ihlenfelder Vorstadt und zweimal in der Innenstadt. Das zeigt, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter im gesamten Stadtgebiet mit ihrem Zuhause identifizieren.

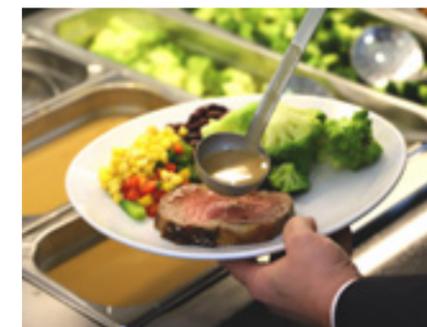


## Familienkino

Am 17. April 2019 reservierten wir 250 freie Plätze für unsere NEUWOGES-Mieterfamilien. Der brandneue Animationsfilm „Willkommen im Wunder Park“ sorgte für großartiges Kino-Erlebnis für die kleinen und großen Besucher.



# Unsere Sozialkompetenz



# Der NEUWOGES-Konzern als moderner Arbeitgeber



Als regional marktführendes kommunales Wohnungsunternehmen ist es uns wichtig, dass sich unsere Mitarbeitenden bei uns wohl fühlen. Nur so kann unser Unternehmenserfolg langfristig gesichert werden.

Für den überwiegenden Teil unserer Konzern-Mitarbeitenden ist die NEUWOGES zu einem zweiten Zuhause geworden. Neben flexiblen Arbeitsbedingungen, einer sicheren Anstellung, einer leistungsorientierten Bezahlung, attraktiven Sozialleistungen und einem Überstundenausgleich zählen auch zukunftsorientierte Weiterbildungsmöglichkeiten und berufliche Perspektiven dazu. Wichtige Aspekte sind darüber hinaus das teamorientierte Arbeiten und eine moderne technische Ausstattung.

Ein Beispiel von vielen ist die zum Jahreswechsel 2018/2019 vollzogene Umstellung unseres bisherigen ERP-Systems auf eine moderne und nachhaltige Lösung. Die NEUWOGES steht wie viele andere Unternehmen mehr denn je im Wandel der Digitalisierung. Diese Maßnahme

war für unsere Mitarbeitenden, aber auch für unsere Mieterschaft zuweilen sehr anspruchsvoll. Im Nachhinein erleichtert dieses neue System den gesamten Arbeitsalltag und beschleunigt wichtige Prozesse in unserem Unternehmen. Wir sind nun in der Lage, noch effizienter und lösungsorientierter zu arbeiten – ein Mehrgewinn vor allem für unsere Kunden.

Im vergangenen Jahr haben wir die Modernisierung zahlreicher Büros und Arbeitsplätze weiter vorangetrieben. Viele Mitarbeitende haben neues Mobiliar und komfortable, ergonomische Bürostühle erhalten. Auch die Realisierung dieser Maßnahmen macht uns als modernen Arbeitgeber aus.



# HeimkehrerTag und Ausbildungsmessen 2019

Die Zahl der Pendler zwischen Arbeitsplatz und Wohnort steigt stetig. Wer an eine Rückkehr in heimische Gefilde denkt oder mit einem persönlichen Neuanfang in Neubrandenburg sesshaft werden möchte, findet (fast) alles was er dazu braucht auf dem HeimkehrerTag.

Unser Unternehmen präsentierte sich den insgesamt 517 Besuchenden Ende Dezember als attraktiver Arbeitgeber. Insgesamt 40 Unternehmen präsentierten Jobs, gaben Einblicke in den aktuellen Wohnungs- und Grundstücksmarkt sowie Informationen über die Kinderbetreuung in unserer Region.

Alle Besuchenden und Beteiligten waren sich am Ende des Tages einig: Der Trend zur Heimkehr in die Mecklenburgische Seenplatte ist wachsend. Deshalb wird die Industrie- und Handelskammer (IHK) Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gemeinsam mit der Stadt Neubrandenburg und vielen weiteren Partnern auch künftig einen Heimkehrer-Tag veranstalten.



Ebenso gut besucht waren die Ausbildungsmessen „IHK-Lehrstellenbörse“ und die „nordjob“. Unter Auszubildenden gilt der NEUWOGES-Konzern in unserer Region seit vielen Jahren als Topadresse. Dies bestätigten uns die zahlreichen Gespräche mit interessierten Schülerinnen und Schülern.

Auch die IHK würdigte unser Engagement in Sachen Fachkräftenachwuchs und verlieh uns zum wiederholten Male den Titel „Top Ausbildungsbetrieb“.

## Betriebliche Gesundheitswoche

### als Motivationsschub

Unsere Mitarbeitenden werden in ihrer Arbeitswelt täglich gefordert. Hohes Tempo, Flexibilität, Neuerungen, ein sich stetig wandelnder Wirtschaftsmarkt sind nur einige der zu bewältigenden Herausforderungen. Themen wie Gesundheit, Bewegung, Ernährung, Stressbewältigung oder Achtsamkeit sind deshalb besonders wichtig.

Die NEUWOGES-Geschäftsführung ist sich ihrer Verantwortung für die Konzern-Mitarbeitenden bewusst. Die Herausforderungen des Arbeitsalltags sind nur mit motivierten und gut qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu bewältigen. An allererste Stelle steht dabei die Gesundheit eines jeden Einzelnen.

In der mittlerweile zur festen Tradition gewordenen Gesundheitswoche wurden die Möglichkeiten eröffnet, sich in unterschiedlichen Themen weiterzubilden, selbst zu trainieren, eigene Vorsorge zu betreiben oder sich selbst

zu testen. Das Interesse der Mitarbeitenden war groß. Es gab zahlreiche Anmeldungen für die angebotenen Kurse. Zum Teil konnte man bei einigen Angeboten nicht allen Anfragen gerecht werden – ein Indiz dafür, wie wichtig unseren Beschäftigten ihre körperliche und geistige Gesundheit sowie die eigene Work-Life-Balance ist. Ganz gleich ob Rückenschule, Achtsamkeitstraining, Hautkrebsvorsorge, Nordic Walking, Gesundes Kochen und Gesundes Grillen, Massage, Faszientraining, Beachvolleyball, Blutspende oder Pilzkunde, die Teilnehmenden waren begeistert.



## Neueröffnung

### der NEUWOGES-Kantine



Mit Hochdruck, viel Engagement und jeder Menge Inspiration wurde in den ersten Wochen des Jahres an einer Neukonzeption der NEUWOGES-Kantine in der Heidenstraße gearbeitet.

Die umfassenden Umbauten und Modernisierungen zeigten, wie wichtig eine gut funktionierende Unternehmensfamilie ist. Gemeinsam mit dem neuen Kantinenleiter Jens Petzki haben unsere Bauabteilung und die Handwerker aus dem NEUWOGES-Geschäftsfeld Gebäudeservice die Voraussetzungen für eine optimale und moderne Mittagsversorgung geschaffen. Mit neuer Küchentechnik und dem reichen Erfahrungsschatz unseres neuen Kantinenleiters, dem erneuerten zeit- und zweckgemäßen Mobiliar sowie neuem Fußboden, wurde für alle Gäste ein besonderer Wohlfühlfaktor

geschaffen. Die Eröffnung des neuen Kantinen-Schmuckstückes erfolgte dann am 1. März. Jens Petzki hat ein innovatives Konzept für die künftige Mittagsversorgung entwickelt. Es gibt eine wöchentlich wechselnde Speisekarte mit vier Gerichten (selbstverständlich auch ein vegetarisches). Jedes Gericht wird täglich frisch zubereitet. Jeden Mittwoch kommt ein sogenanntes „Bergfestspezial“ hinzu. Dann gibt es beispielsweise Leckereien aus der Wokstation, Steak- oder Burgeraktionen. Für einen günstigen Preis von 4,80 Euro erhalten unsere Mitarbeitenden das jeweilige Hauptgericht inklusive eines umfangreichen Salat- und Beilagenbüfets.

Schon Johann Wolfgang Goethe wusste: „Wenn ihr gegessen und getrunken habt, seid ihr wie neu geboren; seid stärker, mutiger, geschickter zu eurem Geschäft.“

# Mitarbeit in sozialen Gremien

Die Mitarbeit in verschiedensten Gremien ist für uns als kommunales Unternehmen eine wichtige Aufgabe. Die Quintessenz daraus ist, dass wir in vielen gesellschaftlichen Bereichen nicht nur einen unverzichtbaren Beitrag für das Gemeinwohl leisten, sondern auch wichtige Projekte von Beginn an bis zu ihrer Verwirklichung aktiv begleiten können.

Eines der besonderen Ereignisse im Jahr 2019 war für uns das 25. Jubiläum des Seniorenbeirates der Stadt Neubrandenburg. Seit vielen Jahren unterstützt die NEUWOGES diese Institution. Aktuell stellen wir mit Susanne Jeske, Leiterin Soziale Dienste bei der NEUWOGES, sogar ein Vorstandsmitglied. Mit einem Festakt wurde unter dem Motto „Mitwirken! – Mitgestalten! – Mitbestimmen!“ auf ein Vierteljahrhundert ehrenamtliche Arbeit im Sinne der Seniorinnen und Senioren geblickt. Ziel des Seniorenbeirates ist es auch künftig, für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität aller Neubrandenburger Bürgerinnen und Bürger, vor allem der Älteren, zu sorgen.



Ende Oktober 2019 waren wir Gastgeber für die Praxiswerkstatt „E-Mobilität in der Wohnungswirtschaft“ des Kompetenzzentrums E-Mobilität Mecklenburg-Vorpommern.

Über die Elektromobilität wird zum Teil differenziert diskutiert. Dabei stellt sich oft auch die Frage, welche Anforderungen an die Ladeinfrastruktur gestellt werden müssen und wie die Prognosen zum Ausbau der E-Mobilität in unserem Land aussehen. Eine der Kernfragen ist, wie es der Wohnungswirtschaft gelingen kann, die Herausforderungen der Elektromobilität zu bewältigen. Die Praxiswerkstatt beinhaltete neben Fachvorträgen, aktuellen Praxisbeispielen und Infos zu Fördermöglichkeiten auch die Möglichkeit zum direkten Erfahrungsaustausch. Pal Eichmann, Geschäftsführer der Immobilien Reparatur und Servicegesellschaft Neubrandenburg mbH referierte am Beispiel der NEUWOGES zur Umsetzung der E-Mobilität und stellte sich im Anschluss den zahlreichen Fragen der Vertreterinnen und Vertreter anderer Unternehmen.



Mitarbeit/Mitglied in sozialen Gremien der Stadt Neubrandenburg

- Vorstandsmitglied im Seniorenbeirat
- Begleitgremium des Mehrgenerationenhauses Neubrandenburg-Reitbahnviertel
- Lokales Bündnis „Stark durch Familie“
- Arbeitskreis „Soziale Stadt“
- Vergabebeirat des Quartiersmanagement der Wohngebiete Ihlenfelder Vorstadt, Vogelviertel und Reitbahnweg (Projekt Soziale Stadt)
- Stadtteilarbeitskreise Datzeberg, Nordstadt, Oststadt und Südstadt

Überregionales Mitglied im

- Arbeitskreis „Sozialmanagement“ des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)
- EBZ-Arbeitskreise Soziales und Altengerechtes Wohnen sowie Integrations- und Quartiersmanagement
- Mitglied in den VNW-Fachausschüssen „Sozialmanagement und Quartiersentwicklung“, „Betriebswirtschaft/Steuern“, „Recht“, „Kommunikation und Marketing“, „Personal“, „Wohnungswirtschaft“, „Architektur, Technik und Energie“ sowie „IT und Multimedia“
- Trägerkreis E-Mobilität Mecklenburg-Vorpommern e.V.

## Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen an soziale Träger

Wir vermieten unsere Räumlichkeiten an zahlreiche soziale Träger zu moderaten Mietkonditionen.

Mit Präsenz und ihren vielfältigen Angeboten leisten diese Vereine und Verbände einen großen Beitrag in der sozialen Netzwerkarbeit in den Wohngebieten der Stadt.



# Finanzielle Unterstützung

## sozialer Projekte

Als kommunales Wohnungsunternehmen gehört es zu unserer Kernaufgaben, unseren Mieterinnen und Mietern den Erhalt und den Ausbau der Lebens- und Lebensqualität in den Wohngebieten zu garantieren.

Durch die Unterstützung von sozialen Projekten leisten wir wichtige Beiträge zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und des Gemeinwohls. Außerdem gelingt es uns dadurch oftmals, die Potentiale des ehrenamtlichen Engagements auszuschöpfen. Finanzielle Leistungen allein reichen dafür allerdings nicht aus. Vielmehr ist die Kooperation und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Wohlfahrtsverbänden, Vereinen oder Stadtteilinitiativen dafür von tragender Bedeutung.

Für unseren Konzern ist die soziale Verantwortung ein Selbstverständnis. Wir wissen, dass wir als Immobilienunternehmen in Fragen des städtischen Zusammenlebens eine zentrale Rolle einnehmen und wir durch unser Handeln die Gesellschaft auf lokaler Ebene maßgeblich



mitgestalten. Unter anderem haben wir das Jahr 2019 dazu genutzt, um die Attraktivität der Neubrandenburger Innenstadt weiterhin nachhaltig zu stärken. Als Mitglied der Werbebegegnungsgemeinschaft Innenstadt e.V. und als Vermieter zahlreicher Ladengeschäfte im Stadtkern, haben wir ein großes Interesse daran, Menschen unterschiedlichen Alters von nah und fern in die Neubrandenburger City zu locken. Dazu haben wir unser Projekt „Boulevard NB“ überarbeitet und zum Teil neu konzipiert. Die Veranstaltungen „NB feiert den Frühling“, „NB-Kindertag“, „NB-Glühwürmchen“ und der „Boulevard NB XXL-City-Mode-Laufsteg“ boten ein abwechslungsreiches Programm für die ganze Familie. Zum legendären Vier-Tore-Fest wurde unsere „NEUWOGES-Bühne“ zu einem viel besuchten Ort. Mit Zauberkünstlern, Puppenbühne, Live-Musik und Theater gaben wir diesem über die Stadtgrenzen bekannten Fest ganz besondere Farbtupfer.

Die Unterstützung der Interkulturellen Woche war für uns ebenfalls eine Herzensangelegenheit. Unter anderem gab es in der Gemeinschaftsunterkunft im Markscheiderweg ein Fest der Begegnung und des Kennenlernens im Sinne der Völkerverständigung und des friedlichen Zusammenlebens.

Auch das Internationale Kuchenfest auf dem Datzeberg wurde ein voller Erfolg. Zu einer besonderen Freude wurde das Nachbarschaftsgrillen in der Einsteinstraße. Menschen jeden Alters und unterschiedlicher Herkunft verlebten einen unvergesslichen Nachmittag in friedvoller Nachbarschaft und zeigten, wie wichtig Kommunikation und Zusammenhalt in unserer Gesellschaft sind.



Des Weiteren profitierten zahlreiche Schulen, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen und Vereine bei ihren Veranstaltungen von unseren Sachspenden oder der Zurverfügungstellung einer unserer beiden Hüpfburgen.



# Ein Quadratkilometer Bildung

## 5. Vorlesewettbewerb

Oberbürgermeister Silvio Witt und NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke zeigten sich beim Vorlesewettbewerb begeistert von den Lesequalitäten der Schülerinnen und Schüler aus der Grundschule Ost.

Rund 50 Schülerinnen und Schüler der ersten bis vierten Klasse präsentierten an zwei Tagen ihre Vorlesekünste.

Den Vorlesewettbewerb hat die Pädagogische Werkstatt des „Ein Quadratkilometer Bildung Neubrandenburg“ in Zusammenarbeit mit der Grundschule Ost und der NEUWOGES ins Leben gerufen.

Beim Jubiläumswettbewerb wurde insbesondere den Schülerinnen und Schülern der ersten Klassen eine besondere Ehre zu Teil. In der Jury bildeten sich Oberbürgermeister Silvio Witt und NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke ein fachkundiges Urteil. Die jungen Leserinnen und Leser trugen die Geschichte „Die Schildkröte hat Geburtstag“ vor.



Dieses Buch weckte Kindheitserinnerungen. „Diese rührende Geschichte kenne ich noch von früher – ein zeitlos schönes Buch“, sagte Silvio Witt. Anschließend waren sich alle Beteiligten einig: „Wir setzen auf Bildung – Lesen ist die Kernaufgabe“.



„Kein Kind darf verloren gehen!“ ist der Leitgedanke des Projektes der regionalen Arbeitsstelle für Bildung, Integration und Demokratie „Ein Quadratkilometer Bildung Neubrandenburg“ in der Oststadt.

Am 6. Dezember 2019 zogen die Initiatoren gemeinsam mit Förderern und Partnern eine Halbzeitbilanz und blickten auf die kommenden fünf Jahre. Die NEUWOGES unterstützt das auf zunächst zehn Jahre angelegte Projekt seit seinem Start im Jahr 2015.

Oberbürgermeister Silvio Witt sagte: „Das Schöne ist, dass ich die Wirkung dieses wichtigen Projekts in der gesamten Stadt spüre. Was die Beteiligten tagtäglich umsetzen und leisten, ist enorm wichtig für die Entwicklung der Kinder und Jugendlichen.“



# Ein buntes Mieterfest am Stufenhochhaus



Bereits zum siebenten Mal gab es am 18. Mai 2019 das Mieterfest am Stufenhochhaus im Juri-Gagarin-Ring. Mehrere hunderte Oststädter und Gäste feierten ihren Kiez.

Mit ihrem mittlerweile schon traditionellen Hoffest haben die Mieterinnen und Mieter des Wohnquartiers Juri-Gagarin-Ring 29 bis 41 am 18. Mai 2019 einen wertvollen Beitrag für das Zusammenleben in der Oststadt geleistet. Viele lachende Gesichter, Partylaune und angeregte Gespräche bestimmten die Szenerie. Das Besondere an diesem Fest: Die Organisation und Durchführung lagen allein in den Händen engagierter Mieterinnen und Mieter. „Unser Kiez brummt, Menschen jeden Alters feiern gemeinsam“, freute sich Cheforganisator Gerhard Krause. Es zog zahlreiche Bewohnende der umliegenden Quartiere zur Festmeile. „So soll es sein, unser Hoffest ist offen für alle und die friedvolle Nachbarschaft wird gefördert“, sagte Krause.

Bereits zum siebenten Mal organisierten ein gutes Dutzend Mieterinnen und Mieter dieses beliebte Hoffest. Dabei gab es wieder zahlreiche Unterstützung durch Vereine und Institutionen. Neben der NEUWOGES trugen auch die

ansässigen Gewerbemietern wie zum Beispiel die Ring-Apotheke oder der Pflegedienst Nordlicht zum Gelingen bei. „Einen ganz wichtigen Beitrag leisten Jahr für Jahr auch die ehrenamtlichen Vereine und der Oststadttreff“, betonte Gerhard Krause.

Langeweile gab es an diesem Tag nicht. Eine Vielzahl von Angeboten ließ die Stunden wie im Flug vergehen. Dazu zählten neben einem Streichelzoo und dem Ponyreiten auch das Kinderschminken oder die Hüpfburg. Ein großer Kuchenbasar, Leckereien vom Grill, Crêpes und Waffeln gaben dabei die nötige Stärkung für die kleinen und großen Gäste.



# Sozialer Dienst und Begegnungsstätten

Die NEUWOGES fühlt sich seit je her gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern sozial verpflichtet und möchte den sich stetig wechselnden Anforderungen in der Wohnungswirtschaft, welche sich aus unterschiedlichsten individuellen, gesellschaftlichen und demografischen Gründen ergeben, entsprechend begegnen.

Diesen Anforderungen und sozialen Herausforderungen kann die Wohnungswirtschaft nicht nur durch bauliche Lösungen oder besondere Wohnformen gerecht werden. Über das traditionelle Aufgabenspektrum hinaus ist in vielen Situationen eine soziale Dienstleistung erforderlich geworden.

Dabei eröffnen sich Ansätze für mehr Wohnsicherheit und humanere Wohn- und Lebensbedingungen. Bei dieser Veränderung des Aufgabenspektrums der Wohnungsunternehmen berühren sich zwei Arbeitsbereiche, die eine entscheidende Rolle bei der Realisierung humanerer Wohnverhältnisse spielen, im Grunde aber kaum Berührungspunkte miteinander haben: die Wohnungswirtschaft und die Sozialarbeit. Wichtig sind dabei die Akzeptanz und Lernbereitschaft aller Beteiligten sowie die Einbindung der Sozialarbeit in verschiedene Entscheidungsprozesse des Unternehmens.

Seit über 20 Jahren gehört das Sachgebiet Soziale Dienste zu einem wesentlichen Bestandteil des Unternehmens. So werden beispielsweise Mietrückstände nicht nur als Vertragsverletzung betrachtet und mit vertragsrechtlichen Strafen verfolgt. Vielmehr werden diese als Indikator für eine soziale Notlage begriffen.

Auf diese Notlage wird bei der NEUWOGES zunächst mit den Methoden der Sozialarbeit reagiert. Nur so ist es möglich, zwischen Zahlungsunwilligkeit und Zahlungsunfähigkeit unterschieden zu können. Neben der Wohnung als Immobilie und dem Mietvertrag, wird der in der Wohnung lebende Mensch, dessen Lebenswelt und die daraus resultierenden Handlungsmöglichkeiten in den Mittelpunkt der Betrachtungen gerückt.

## Zielsetzung

- Hilfe und Unterstützung für sozial schwache Haushalte
- Migration von anerkannten Flüchtlingen in den Wohnungsbestand
- Überwindung von Krisensituationen betroffener Mieter durch gezielte fachliche Beratung und Unterbreitung individueller Hilfsangebote
- Aktivierung des Selbsthilfepotentials der Hilfesuchenden
- Weitestgehende Ausräumung der existentiellen Bedrohung „Wohnungsverlust“
- Unterstützung der Bereiche Neuvermietung (im Sinne einer sozial sensiblen Vermietungspolitik) und Kundenbetreuung

## Arbeitsinhalte

- Einzelfallhilfe (Aufsuchen/Beratung/Betreuung von Mietschuldnern)
- Betreuung der besonderen Personengruppe Senioren
- Integrationsorientierte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen
- Konfliktschlichtung
- Gemeinwesenarbeit innerhalb der Wohngebiete



Eine ebenso wichtige Funktion nimmt unser Sozialer Dienst für die acht Begegnungsstätten und Bewohnertreffs in unseren Quartieren ein.

Die NEUWOGES kooperiert dabei mit mehreren Wohlfahrtsverbänden und hat entsprechende Vereinbarungen zur Erbringung von Betreuungsleistungen geschlossen. Der Soziale Dienst fungiert als Bindeglied zwischen unserer Mieterschaft und den Verbänden.

Die Zusammenarbeit funktioniert seit vielen Jahren bestens und bringt für die zahlreichen Nutzerinnen und Nutzer einen erheblichen Mehrwert für ihre Lebensqualität. Vor allem die Seniorinnen und Senioren machen von den Angeboten rege Gebrauch. Wir tragen mit unserem Engagement dazu bei, dass Isolation

oder Vereinsamung verhindert werden können, ohne dass dabei die Eigenständigkeit verloren geht. Gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern gelingt es uns dadurch beispielsweise häufig, eine frühzeitige Pflegebedürftigkeit zu vermeiden.

Als Beispiele für das große Repertoire der Angebote in unseren Begegnungsstätten und Bewohnertreffs seien genannt: kreatives Gestalten, singen und musizieren, Sport, Tanz, Tagesausflüge, gemeinsames Kochen, Gesellschaftsspiele, Theater, Vorträge, Selbsthilfegruppen.

## Feierliche Eröffnung des Stadtteilbüros Süd



Unter dem Motto: „Für Nachbarschaft, für Zusammenhalt, für Lebensqualität“ wurde am 10. Dezember 2019 die Eröffnung des Stadtteilbüros Süd in der Neustrelitzer Straße 109 gefeiert.

Das Stadtteilbüro wird durch den Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverband Neubrandenburg/Mecklenburg-Strelitz e. V. (ASB) gemeinsam mit der NEUWOGES unter dem Ansatz eines kooperativen Stadtteilmanagements geführt. Weitere Partner sind die Stadt Neubrandenburg, die Wohnungsbaugenossenschaft Neuwoba, freie Träger der Sozialarbeit, Stadtteilakteure und vor allem auch die im Stadtteil lebenden Menschen.

Das Büro fungiert als Ansprechpartner für die Bürger, Vereine und Unternehmen der Wohngebiete Südstadt und Lindenberg. Die Mitarbeitenden verstehen sich dabei als Stadtteilmanager. Vor allem die unmittelbare Arbeit für und mit den Menschen des Stadtteils ist wichtig.

Hierbei hat die Hilfe zur Selbsthilfe klar Vorrang vor anderen Hilfsangeboten. Das Stadtteilmanagement unterstützt das ehrenamtliche Engagement der im Stadtteil lebenden Menschen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit ist neben der Einbeziehung der Vereine in die Stadtteilarbeit auch die Akquise von Unternehmen, die im Stadtteil ihren Sitz haben oder dort tätig sind. Ziel ist eine Vernetzung aller lokalen Akteure der Wohngebiete Südstadt und Lindenberg zum gegenseitigen Nutzen.

Zu den Aufgaben des Stadtteilbüros gehören weiterhin die Leitung und Koordination des Stadtteilarbeitskreises und der gemeinsamen Aktivitäten dieses Gremiums sowie die Beteiligung der Bewohnenden an der Entwicklung ihres Stadtteils.



# Hoher Besuch im Pflegeheim



Anlässlich ihrer Sommertour durch unser Bundesland besuchte am 17. Juli 2019 Sozialministerin Stefanie Drese gemeinsam mit dem Landtagsabgeordneten Manfred Dachner unser Pflegeheim in der Neubrandenburger Oststadt.

Die Gäste wurden von der Geschäftsführung um Anke Saadan und Frank Benischke begrüßt und zu einer Hausbesichtigung eingeladen. Unter anderem machten sich die Ministerin und der Landtagsabgeordnete ein Bild von der täglichen Arbeit auf den Stationen und sie besichtigten die drei Themengärten im Hof des Pflegeheimes. Anschließend wurde gemeinsam mit Mitarbeitenden und Bewohnenden über verschiedene Themen im Bereich der Pflege diskutiert.

Die aktuell steigenden Zahlen von Pflegebedürftigen und die prognostizierten überproportional zunehmenden Bedarfe im Sektor Pflege sowie die damit verbundenen Problemfelder, wie etwa die Finanzierung oder das rückläufige Arbeitskräfteangebot wurden dabei thematisiert.

Die einhellige Meinung: Die Ausräumung der Diskrepanzen in diesem Bereich gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Gesundheits- und Pflegepolitik in den kommenden Jahren.

Darüber hinaus zeigte Frank Benischke anhand des Beispiels unseres Neubauvorhabens im Juri-Gagarin-Ring für ein Generationenhaus mit unterschiedlichen funktionsübergreifenden Nutzungsbereichen, wie wichtig eine Vernetzung aller verantwortlichen Institutionen und Personen ist. Nur durch ein perfektes Zusammenspiel von Stadtplanung, Wohnungswirtschaft, Pflegekassen bis hin zu Leistungsanbietern in Krankenversicherungen, Rehabilitation und Pflege, kann die Verwirklichung bedarfsgerechter Wohn- und Pflegekonzepte gelingen.

Die Sozialministerin kündigte an, auf der im November in Mecklenburg-Vorpommern stattfindenden Arbeits- und Sozialministerkonferenz des Bundes die wesentlichen Punkte und Lösungsansätze für eine nachhaltige gute Pflege zu besprechen sowie anschließend Mittel und Wege für eine zielführende Umsetzung zu eröffnen. Nur so könne die Versorgung von Menschen, die pflegebedürftig sind, in den kommenden Jahrzehnten gesichert werden.



## Das herbstliche Kürbisfest

### im Pflegeheim



Am 17. Oktober 2019 herrschte ungewohnter Trubel im Speisesaal des Städtischen Pflegeheims in der Neubrandenburger Oststadt.

Jung und Alt bestaunten gemeinsam Kastanien und schauten natürlich auch Kürbisse an.

Die Kinder der Neubrandenburger ASB-Kita „Käthe Niederkirchner“ hatten schon einige Wochen lang mit ihren Erzieherinnen fleißig auf diesen Tag hin gearbeitet und aus den großen, orangenen Früchten kleine Kunstwerke gezaubert.

An diesem Vormittag waren sie im Pflegeheim, um den Bewohnern ihre Schätze zu präsentieren und einige Herbstlieder zu singen. Das Pflegeheim hatte rund um den Kinderbesuch gleich ein ganzes Herbstfest ins Leben gerufen. Da wurden Gestecke gebastelt oder kleine Kürbisse hergestellt, die sich die Bewohner dann mit auf die Zimmer nehmen konnten.

„Wir wollen versuchen, mehr junges Leben ins Haus zu holen“, erklärte Pflegeheim-Mitarbeiterin Itke Nagel, nachdem sie den Kindern ihre Preise überreicht hatte.

Dieses kleine Herbstfest bildete den Auftakt einer geplanten Kooperation mit der Kita aus dem Industrieviertel, die zukünftig weiter ausgebaut und eventuell auch auf mehr Kitas ausgedehnt werden soll. „Kinder sind ein Türöffner für unsere Bewohner“, hebt Nagel den Wert der Generationen-Begegnung hervor. Die Senioren würden sich ausgesprochen freuen, weil die Jungs und Mädchen ohne Scheu und Berührungängste durch die Reihen wuseln und neugierig Fragen stellen oder von ihren Erlebnissen erzählen.

„Die Kinder bringen neue Themen und sorgen für Abwechslung“, ergänzte Itke Nagel. „Auch für die Kinder sei es eine interessante Erfahrung“, erklärt Kita-Erzieherin Anke Roloff. Das Umfeld eines Pflegeheims mit all den „Omas und Opas“ biete eine völlig andere Erlebniswelt als der Kita-Alltag. „Sie fanden das toll, dass hier im Pflegeheim ebenso wie in unserer Kita gebastelt wird“, so Roloff.

Die Küche des Pflegeheims hatte sich ebenfalls auf dieses herbstliche Fest eingestellt: Der Kürbis spielte an diesem Tag im Speiseplan eine große Rolle. Aber da waren die Kinder schon wieder auf dem Weg nach Hause und die Bewohnerinnen und Bewohner blickten gemeinsam auf einen schönen Tag zurück.

## Vorweihnachtliches Markttreiben

### im Pflegeheim

Der Weihnachtsmann höchstpersönlich kam am 29. November 2019 zu Besuch und brachte seinen himmlischen Weihnachtsengel gleich mit. Im Gepäck hatte beide so manche Überraschung und die besten Advents- und Weihnachtsgrüße.

Bereits zum fünften Mal veranstaltete unser Pflegeheim sein vorweihnachtliches Markttreiben. Für die Bewohnenden, Gäste und Mitarbeitenden ging es somit gut eingestimmt in die Adventszeit. Verschiedene Marktstände mit vielen Anregungen für ein passendes Weihnachtsgeschenk, ein buntes Programm sowie jede Menge kulinarische Leckereien aus der hauseigenen Bäckerei und Küche sorgten für eine vorweihnachtliche Stimmung.

Außerdem gab es einen gleichzeitig stattfindenden „Tag der offenen Tür“. Allen Gästen stand dabei die Möglichkeit offen, sich über das Haus zu informieren und Antworten zu den Fragen rund um das Thema Heimaufnahme zu bekommen. Auch ein Rundgang durch das Haus war möglich. Besonders erfreulich: Das Markttreiben war generationenübergreifend. Die jungen Gäste hatten keinerlei Berührungängste und vergnügten sich am weihnachtlichen Glücksrad oder ließen sich die Zuckerwatte schmecken.



# Unser Sponsoring



# Erfolgreiches Jahr 2019

## Leichtathleten trumpfen groß auf

Das Leichtathletik-Jahr 2019 brachte für die Sportstadt Neubrandenburg wieder einmal einige bemerkenswerte Erfolge mit sich. Seit vielen Jahren unterstützen wir die Leichtathletik-Abteilung des SC Neubrandenburg (SCN). Die vielen Medaillen und die damit verbundene überregionale Bekanntheit unserer Viertore-Stadt haben uns wiederholt gezeigt, wie lohnend unser Engagement ist.

Nach dem Rückzug der DKB-Bank als Sponsor hatten wir uns dazu entschlossen, unser Sponsoring auszuweiten, um den Leichtathletik-Standort Neubrandenburg qualitativ zu erhalten. Seit Januar 2019 fungiert der NEUWOGES-Konzern als Premiumpartner des SCN. Neubrandenburg ist seit Jahrzehnten eng mit der Leichtathletik und großen Erfolgen verbunden. Als kommunales Unternehmen leisten wir unseren Teil, damit das auch in Zukunft so bleibt. Deshalb legen wir einen großen Wert auf eine langfristige Zusammenarbeit. Dadurch können wir sowohl für die Sportlerinnen und Sportler als auch für uns den größtmöglichen Effekt generieren.



Für SCN-Diskuswerferin Claudine Vita ging im vergangenen Oktober ein Traum in Erfüllung. Der deutsche Leichtathletikverband nominierte sie für die Weltmeisterschaften in Doha (Katar). Die 23-Jährige zählte damit zu einem 71-köpfigen deutschen Aufgebot und war gleichzeitig die einzige Teilnehmerin aus Mecklenburg-Vorpommern. Claudine Vita warf sich bei den Wettkämpfen in das Finale der besten zwölf Diskuswerferinnen der Welt und wurde am Ende Neunte.

Für die Nachwuchseuropameisterschaften der Mehrkämpferinnen in Schweden qualifizierten sich Joanne Schiffer, Sophie Weißenberg und Janika Baarck. Bedauerlicherweise machte Verletzungsschmerz Joanne und Janika einen Strich durch die Rechnung. Dafür gewann Sophie nach einem kräftezehrenden Siebenkampf die Silbermedaille in der Altersklasse U23.

Medaillen gab es auch bei den Deutschen Jugend-Meisterschaften. Hochspringer Chima Ihenetu wurde in Sindelfingen Deutscher Meister unter dem Hallendach. Für Diskuswerfer Eric Marquardt gab es dort den Gewinn der Bronzemedaille zu feiern. Bei den Freiluftmeisterschaften in Wetzlar sprang Sophie Weißenberg zu Gold im Weitsprung – ihre Teamkollegin



Janika Baarck gewann in dieser Konkurrenz Bronze. Das herausragende Neubrandenburger Ergebnis komplettierte Hochspringer Chima Ihenetu mit dem Vizemeistertitel.

Weitere Titelgewinne und Medaillen gab es für den SC Neubrandenburg bei den Norddeutschen Meisterschaften und Landesmeisterschaften.



# Unser

## Sportsponsoring

Seit vielen Jahren verbindet die NEUWOGES mit vielen Sportvereinen der Stadt eine gute Partnerschaft. Der Sport bedeutet uns dabei mehr als nur die bloße Jagd nach Anerkennung, Medaillen und Profit.

Insbesondere im Bereich des Kinder- und Jugendsports werden wichtige Weichen für das soziale Miteinander im Erwachsenenalter gestellt. Sportvereine besitzen deshalb einen großen Mehrwert für unsere Gesellschaft.



Die zwanzig Mädchen und Jungen aus der jüngsten Judo-Trainingsgruppe des Polizeisportverein 90 Neubrandenburg e. V. staunten nicht schlecht. NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke besuchte die fünf- bis achtjährigen Judoka bei ihrer Übungseinheit. Im Gepäck hatte der Gast eine finanzielle Unterstützung und das Versprechen, dass der NEUWOGES-Konzern künftig dem PSV bei der Organisation und Durchführung der regelmäßig im Herbst stattfindenden internationalen Vier-Tore-Turniere tatkräftig zur Seite stehen wird.

„Die Unterstützung der NEUWOGES ist enorm wichtig für uns. Wir sind sehr dankbar“, sagt Beate Hein. Insbesondere die Stargelder, Fahrten zu Wettkämpfen oder Trainings- und Wettkampfbekleidung seien Kostenfaktoren, die allein von den Mitgliedsbeiträgen nicht gestemmt werden können. Für die Übungsleiterin ist insbesondere die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen eine Herzensangelegenheit. „Aktuell geben wir rund 150 Kindern und Jugendlichen eine sportliche Heimat“, beschreibt Hein. Sie selbst hat sich seit über 40 Jahren dem Judo sport verschrieben und ist mit dem 2. Dan graduiert.

Bei der Grundschulolympiade im Jahnsportforum konnte die Burg Stargarder Grundschule „Kletterrose“ zum vierten Mal in Folge den Torfried-Pokal gewinnen. In einem spannenden Wettkampf setzten sich die „Kletterrose“ knapp gegen die Neubrandenburger Grundschulen West und Süd durch. Insgesamt sieben Schulen nahmen an der Olympiade teil.

Geehrt wurden auch die Super-Sprinter in den jeweiligen Altersklassen. Ole Hendrik Gehrke vom SC Neubrandenburg zeigte den Grundschulern beim Hochsprung einige Kniffe für die ganz großen Höhen.



Ende Dezember gab es in der Stadthalle hochklassigen Budenzauber zu erleben. Die U-15-Fußballer des 1. FC Neubrandenburg 04 begrüßten ein illustres Teilnehmerfeld zum internationalen NEUWOGES-Cup. Unter anderem waren der Nachwuchs des Regionalligisten Berliner Athletik Klub 07 und Mannschaften von KP Błękitni Stargard und FASE – Football Academy School of Excellence aus Polen am Start. Den Turniersieg sicherten sich die Kicker vom 1. FC Mecklenburg Schwerin.



Große Erfolge feierten außerdem die A- und B-Junioren des 1. FC Neubrandenburg 04. Beide Teams stiegen in die Regionalliga auf. Die A-Junioren boten dabei in ihren Relegationsspielen einen unvergesslichen Thriller. Im Hinspiel gegen den SV Fortuna Magdeburg gab es eine schmerzliche 2:4-Heimniederlage, die einen Aufstieg in weite Ferne rücken ließ. Im Rückspiel trumpten die Neubrandenburger dann aber groß auf und gewannen an der Elbe nach einem dramatischen Spielverlauf mit 7:4 nach Verlängerung.

Das Abenteuer Bundesliga endete für die B-Juniorinnen des 1. FC Neubrandenburg 04 mit dem Abstieg aus dem Fußballoberhaus. Als einer der Höhepunkte wird aber das 1:1-Unentschieden gegen den großen Hamburger SV den jungen Spielerinnen in Erinnerung bleiben.

# Sportstadt

## Neubrandenburg



Mitte November luden wir zu einem Handballfest für die ganze Familie. Die NEUWOGES präsentierte „Handball Pur!“ und über 1.700 Menschen jeden Alters strömten in das Jahnsportforum. Gemeinsam mit dem SV Fortuna '50 Neubrandenburg machten wir diesen Tag zu einem unvergesslichen Erlebnis für Jung und Alt.

Vier Spiele, ein buntes Rahmenprogramm, eine Tombola und vieles mehr erwarteten die Besucherinnen und Besucher. Zudem konnten alle jungen Handball-Interessierten den Hanniball-Pass des Deutschen Handballbundes ablegen. Die Kulisse war großartig: Über 1.700 Fans strömten in die Halle.

„Als SV Fortuna '50 können wir mit Fug und Recht behaupten, dass unser Claim „Eine Familie. Mein Glück!“ nicht nur eine Worthülse ist, sondern von allen gelebt wird und das nicht nur von den Vereinsmitgliedern, sondern auch im Kreis unserer Förderer und Sponsoren. Das hat dieser Tag eindrucksvoll bewiesen“, bilanzierte Fortuna-Geschäftsführerin Cindy Mann. Mehr als 500 Menschen jeden Alters finden beim SV Fortuna ihre sportliche Heimat. Neben Angeboten für den Freizeit- und Breitensport gibt es

auch leistungsorientierte Möglichkeiten. Einen besonderen Stellenwert genießt bei den Fortunen die Förderung einer nachhaltigen Kinder- und Jugendarbeit.

Im März stieg in der Stadthalle die 28. Auflage des internationalen Sitzballturniers. Der Veranstalter Freizeit- und Sportverein für Behinderte e. V. konnte auch diesmal auf unsere Unterstützung zählen. Das Turnier selbst war wie immer von großem Kämpfergeist und guter Stimmung geprägt. Am Ende hatte das Team der SG Ahnatal – Hausen (Hessen) die Nase vorn. Die Gastgeber wurden Dritte.

Die Tennisdamen des Tennisclub Rot-Weiß Neubrandenburg e.V. starteten im Mai mit unserer Unterstützung in das Abenteuer Ostliga. Erstmals spielte damit ein Damenteam aus Mecklenburg-Vorpommern in der vierten Deutschen Tennisliga. Zur Saisonöffnung gaben NEUWOGES-Geschäftsführer Michael Wendelstorf und Martin Ramp als Sportkoordinator der Stadt Neubrandenburg den Damen die besten Wünsche für die anstehenden Herausforderungen mit auf den Weg. Das Ziel Klassenerhalt wurde erfolgreich verwirklicht – auch künftig sind die Tennisdamen überregional unterwegs.

Zu einer festen Institution hat sich das Tischtennisturnier der Tausend entwickelt. Im April feierten die Organisatoren vom TTSV 90 Neubrandenburg das 50. Jubiläum. Mehrere Tausend Spielerinnen und Spieler aller Altersklassen, von Hobby- bis Liganiveau, nahmen teil. Beim Sponsorenturnier suchten einige unserer Mitarbeitenden gemeinsam mit unseren Freunden vom SC Neubrandenburg den sportlichen Wettstreit. Das Jahr 2019 hat erneut die Erkenntnis gebracht: Neubrandenburg ist eine Sportstadt – der Sport verbindet die Menschen jeden Alters, gleich welcher Herkunft!



Ein Konzern  
rückt  
zusammen.

# Impressum

## Herausgeber

NEUWOGES  
Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Heidenstraße 6  
17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 450 1 450  
[www.neuwoges.de](http://www.neuwoges.de)

## Redaktion

Matthias Trenn  
Tel. 0395 450 1 133

## Satz und Layout

Andrea Seiler

## Fotos

©NEUWOGES, ©neueins GmbH,  
©Thomas Kunsch, ©Adobe Stock,  
©Michael Scharf

## Druck und Bindung

Union Druckerei Dresden GmbH  
[www.union-druck.de](http://www.union-druck.de)

Handwerkliche Buchbinderei  
Ludwig Nowak  
[www.buchbinderei-dresden.de](http://www.buchbinderei-dresden.de)





**NEUWOGES**

# **GESCHÄFTS- BERICHT**

**2019**

# Inhalt

1	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019	4
2	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019	8
3	Konzerngewinn- und Verlustrechnung	12
4	Anhang zum Konzernabschluss 2019	14
5	Kapitalflussrechnung	28
6	Eigenkapitalpiegel	32
7	Konzernlagebericht 2019	36
8	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	50



## 1

# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Gemäß § 6 (1) des Gesellschaftsvertrages der NEUWOGES besteht der Aufsichtsrat aus 10 Mitgliedern. Acht Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Stadtvertretung Neubrandenburg entsandt. Weiterhin sind die Betriebsratsvorsitzende der NEUWOGES und ihr Stellvertreter Mitglieder des Aufsichtsrates.

Im Ergebnis der Kommunalwahlen in Neubrandenburg wurden für die VII. Wahlperiode durch die Gesellschafterin mit Schreiben vom 25. Juli 2019 neue Mitglieder in den Aufsichtsrat entsandt. Am 14. August 2019 konstituierte sich der Aufsichtsrat der NEUWOGES. Als Aufsichtsratsvorsitzender wurde Herr Toni Jaschinski wiedergewählt. In dieser Sitzung wurde ebenfalls die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates neu beraten und in der Sitzung vom 25. September 2019 mit der Beschlussvorlage VII/05/2019 beschlossen.

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Jahr 2019:

Herr Toni Jaschinski  
Fraktion DIE LINKE Vorsitzender

Herr Thomas Gesswein  
Arbeitnehmersvertreter Stellvertreter

Herr Christoph Biallas  
Fraktion SPD (seit 10/2019)

Frau Monika Bittkau  
Fraktion SPD (bis 6/2019)

Herr Jörg Kracht  
Fraktion AfD (8 – 9/2019)

Herr Jan Kuhnert  
Fraktion DIE LINKE (bis 6/2019)

Herr Marko Messner  
Fraktion CDU (seit 8/2019)

Herr Prof. Dr. Oppermann  
Fraktion SPD

Herr Kilian Schneider  
Fraktion B90/Grüne (bis 6/2019)

Herr Robert Schnell  
Fraktion AfD (seit 8/2019)

Herr Thomas Schröder  
Fraktion DIE LINKE

Herr Hans-Jürgen Schwanke  
Fraktion CDU (bis 4/2019)

Herr Michael Steinführer  
Fraktion CDU

Frau Swantje Sy  
Arbeitnehmersvertreterin

Frau Jutta Wegner  
Fraktion B90/Grüne (seit 8/2019)

Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung über die Lage und Geschäftsentwicklung des Unternehmens im Jahr 2019 regelmäßig unterrichtet.

Die Informationen erfolgten in vier regulären Sitzungen des Aufsichtsrates und zusätzlich in schriftlicher Form. Außerdem fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates am 14. August 2019 statt.

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den Aufgaben, die ihm per Gesellschaftsvertrag übertragen worden sind, die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 15. Juli 2016 hat die Gesellschafterin die Einführung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Die Geschäftsführung der NEUWOGES und der Aufsichtsrat haben sich zur Anerkennung und Anwendung des Public Corporate Governance Kodex für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erklärt.

Für das Geschäftsjahr 2019 haben die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung abgegeben.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 20. März 2019 wurde der Risikobericht der NEUWOGES für das Geschäftsjahr 2018 vorgelegt und zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat erstattet gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 171 Abs. 1 und 2 AktG schriftlich Bericht über seine Prüftätigkeit.

Es wurden der Jahres- und Konzernabschluss, die Lageberichte der NEUWOGES und des Konzerns sowie der Gewinnverwendungsvorschlag geprüft.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 26. Juni 2019 wurde der Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss und Konzernabschluss 2018 entgegengenommen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der NEUWOGES für das Geschäftsjahr 2018 sind von der DOMUS AG geprüft worden.

Prüfungsschwerpunkte waren:

- Vorgänge/Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung
- wesentliche bilanzpolitische Maßnahmen
- geschäftliche Entwicklung und wirtschaftliche Lage
- künftige Entwicklung
- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Daneben erstreckte sich die Prüfung auf:

- die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Der Bestätigungsvermerk wurde am 24. April 2019 erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018, den Lagebericht und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresergebnisses geprüft. Der Abschlussprüfer wurde in der Sitzung am 26. Juni 2019 durch den Aufsichtsrat angehört.

Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers für die Gesellschaft stimmte der Aufsichtsrat für den Jahresabschluss 2018 zu. Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat der Gesellschafterin empfohlen, dem Jahresabschluss 2018 zuzustimmen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat unter der Beschlussnummer 43/02/19; Drucksache VII/33 in ihrer Sitzung am 05. September 2019 den Jahresabschluss 2018 festgestellt, der Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt 6.074.756 EUR an die Stadt sowie der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zugestimmt. Die Gesellschafterversammlung hat mit Beschluss vom 11. Oktober 2019 den Jahresabschluss 2018 festgestellt und die Gewinnverwendung und Entlastung entsprechend der Beauftragung durch die Stadtvertretung beschlossen.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurden durch die DOMUS AG geprüft. Der Bestätigungsvermerk wurde am 03. Mai 2019 erteilt. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers für den Konzern NEUWOGES stimmte der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 zu und empfahl der Gesellschafterin, den Konzernabschluss 2018 zu genehmigen. Diese hat mit dem Gesellschafterbeschluss vom 11. Oktober 2019 den Konzernabschluss 2018 festgestellt.

Der Jahres- und Konzernabschluss 2018 wurden im elektronischen Bundesanzeiger mit Datum vom 02. Dezember 2019 und 30. Dezember 2019 veröffentlicht. Im Stadtanzeiger vom 25. September 2019, dem Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg, erfolgte ebenfalls die Offenlegung.

Lt. § 8.1. (d) des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 in seiner Sitzung am 26. Juni 2019 vorgenommen.

In der Aufsichtsratssitzung am 26. Juni 2019 hat der Aufsichtsrat über die Annahme des Angebotes der VAKON Baugesellschaft mbH zum Erwerb von 60 barrierefreie Wohnungen beraten

und zugestimmt. Die Stadt Neubrandenburg hatte das Vorhaben als eines mit besonderer Bedeutung eingestuft und daher war in die Entscheidungsfindung die Stadtvertretung mit einzubinden.

Die Jahresabschlüsse 2018 der virtuellen Tochtergesellschaften Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH und Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH wurden dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben.

In der Sitzung am 25. September 2019 hat der Aufsichtsrat Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2020 und zur mittelfristigen Finanzplanung, zur mittelfristigen Unternehmensplanung sowie zum Stand und zu den Perspektiven der Unternehmensfinanzierung gefasst.

Das Sponsoring/Spenden 2019 der NEUWOGES sowie die Planung 2020 für das Sponsoring wurden in der Sitzung am 25. September 2019 ebenfalls behandelt und beschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am 25. September 2019 wurde über den Erwerb und die Entwicklung von Grundstücken in der Poststraße beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 18. Dezember 2019 wurde die Weiterbestellung eines Geschäftsführers (Herrn Prohaska) der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH beraten und beschlossen.

Der lt. § 7 (6) des Gesellschaftsvertrages gebildete Ausschuss des Aufsichtsrates (Personalausschuss) hat im Jahr 2019 zwei Sitzungen abgehalten. Der Ausschuss hat zu nachfolgenden Themen beraten:

- Information des Geschäftsführers zu den Zielvereinbarungsgesprächen 2019 mit den Führungskräften des Konzerns
- Haveg; Vertragsanpassung eines Geschäftsführers
- SJZ; Weiterbestellung eines Geschäftsführers und Information zur Änderung des Anstellungsvertrages
- Erfüllung der Zielkriterien für den Geschäftsführer Frank Benischke für das Geschäftsjahr 2018

- Festlegung der Zielkriterien für die Geschäftsführer, Frank Benischke und Michael Wendelstorf für das Geschäftsjahr 2020

In jeder Ausschusssitzung berichteten die Geschäftsführer zur aktuellen Lage und Entwicklung des Unternehmens.

Alle Empfehlungen des Personalausschusses wurden an den Aufsichtsrat weitergegeben und durch diesen in Beschlüsse umgesetzt.

Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat gestaltete sich wie in den Vorjahren offen, vertrauensvoll und konstruktiv.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Neubrandenburg, 26. August 2020

  
Toni Jaschinski  
Aufsichtsratsvorsitzender

# 2

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

## KONZERNBILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

AKTIVSEITE	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		224.777,28	300.990,03
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	324.027.357,38		334.333.194,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.812.718,42		35.327.456,01
Grundstücke ohne Bauten	6.613.468,88		6.713.824,40
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.484.031,82		1.555.179,82
Bauten auf fremden Grundstücken	132.923,24		168.018,16
Technische Anlagen und Maschinen	3.755.294,59		3.886.852,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	928.804,78		870.839,53
Anlagen im Bau	19.838,12		0,00
Bauvorbereitungskosten	253.810,72		174.809,74
Geleistete Anzahlungen	3.868.566,99	376.896.814,94	89.705,75
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		241.564,00	217.500,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		282.496,00	324.904,00
Beteiligungen		0,00	1,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>377.645.652,22</b>	<b>383.963.275,14</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	3.431.651,64		5.411.769,19
Bauvorbereitung	571,63		
Unfertige Leistungen	21.047.193,79		21.598.423,39
andere Vorräte	106.324,86		97.707,22
Geleistete Anzahlungen	78.064,88	24.663.806,80	14.839,62
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	827.644,18		1.301.849,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	90,00		3.429,14
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	290.233,60		256.913,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	219.919,11		4.764,08
Sonstige Vermögensgegenstände	3.349.514,74	4.687.401,63	4.494.046,31
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.678.019,59	13.192.047,56
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>57.880,37</b>	<b>45.924,79</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>416.732.760,61</b>	<b>430.384.988,96</b>

PASSIVSEITE	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		11.784.063,57	16.144.288,70
Gewinnrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	99.132.587,03		99.134.197,66
Andere Gewinnrücklagen	429.016,98		429.016,98
Konzernrücklage	11.910.862,81	111.472.466,82	12.277.547,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		6.397.373,35	4.156.434,65
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>147.549.203,74</b>	<b>150.036.785,02</b>
<b>Sonderposten aus Investitionszulage</b>		<b>3.672.164,42</b>	<b>3.788.096,11</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellung	68.894,24		454.053,80
Sonstige Rückstellungen	12.427.552,88	12.496.447,12	13.550.881,24
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.039.614,90		223.265.884,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.677,51		30.677,51
Erhaltene Anzahlungen	21.374.200,26		29.881.758,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	568.066,42		564.757,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.701.114,29		4.854.791,94
Sonstige Verbindlichkeiten	7.219.240,66		2.808.640,91
dav. aus Steuern	(1.160.319,13)		(624.804,67)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(6.595,80)	251.932.914,04	(7.650,22)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.082.031,29	1.148.661,64
<b>BILANZSUMME</b>		<b>416.732.760,61</b>	<b>430.384.988,96</b>

## 3

# Konzerngewinn- und Verlustrechnung 2019

## KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	68.553.433,92		70.398.605,76
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.714.757,95		5.415.777,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.173.324,88		1.112.627,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.937.625,21	84.379.141,96	2.564.023,13
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-2.502.681,52	3.761.068,39
Aktivierete Eigenleistungen		169.296,00	147.244,71
Sonstige betriebliche Erträge		6.429.951,41	4.479.740,83
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.548.985,88		29.753.664,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.670.225,13		7.874.476,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.197.314,16	41.416.525,17	4.331.462,82
<b>Rohergebnis</b>		<b>47.059.182,68</b>	<b>45.919.484,42</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	12.054.036,30		11.313.096,11
b) soziale Abgaben	2.637.376,15		2.389.484,48
dav. für Altersversorgung	(222.310,11)	14.691.412,45	(124.229,53)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.844.959,54	12.417.722,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.119.531,80	5.194.168,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.506,04	47.783,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.982.184,89	7.779.160,17
Steuern vom Einkommen und Ertrag		191.347,81	828.842,79
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8.266.252,23</b>	<b>6.044.793,11</b>
Sonstige Steuern		1.868.878,88	1.888.358,46
<b>Jahresergebnis</b>		<b>6.397.373,35</b>	<b>4.156.434,65</b>
<b>BILANZERGEBNIS</b>		<b>6.397.373,35</b>	<b>4.156.434,65</b>

## 4

# Anhang zum Konzernabschluss 2019

## A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM INHALT UND ZUR GLIEDERUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Neubrandenburg und ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Neubrandenburg unter der Registriernummer HRB 465. Der Konzernjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) für große Kapitalgesellschaften, des GmbH-Gesetzes und des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt. Bei der Gliederung der Konzernbilanz sowie der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde die aktuell gültige Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erforderlich sind, sind diese grundsätzlich im Konzernanhang aufgeführt.

In den Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH sind folgende Unternehmen einbezogen:

## B ANGABEN ZUM KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Neubrandenburg und gleichzeitig der größte Vermieter innerhalb der Stadt.

Das Kerngeschäft der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist die Bewirtschaftung des eigenen und angemieteten Bestandes an Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Zwischen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und ihren Tochtergesellschaften bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, im Falle der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH wirksam seit dem 1. Januar 1993, der Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg ab dem 1. Januar 2005 und der Haveg Immobilien GmbH ab dem 1. Januar 2014.

	Umsatzerlöse	Ergebnis d. letzten Geschäftsjahres (vor Ergebnisabführung)	Stammkapital	Mitarbeitende 2019 (ohne Geschäftsleitung)	Stimmrechte
	T€	T€	T€	Ø	%
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	81.181,2	6.736,7	17.895,3	104,0	
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH	2.345,1	-0,8	77,0	38,0	100
Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg	9.065,7	263,2	25,0	127,4	100
Haveg Immobilien GmbH	1.375,6	-6,6	48,0	20,0	100

Die Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg erbringt immobiliennahe Dienstleistungen in folgenden Geschäftsfeldern:

- Hausmeisterdienstleistungen sowie spezieller Immobilienservice
- Infrastrukturelles Objektmanagement
- Grünanlagen und Winterdienst
- Parkraumbewirtschaftung
- Erbringung von Handwerkerleistungen.

Die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH agiert als Servicedienstleister für die Konzernunternehmen in folgenden Geschäftsfeldern:

- Marketing
- Berufsausbildung/Weiterbildung
- Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung
- Arbeitnehmerüberlassung.

Die Haveg Immobilien GmbH (Haveg) erbringt Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft und ist auf die Verwaltung von Wohnungen und anderen Immobilien im öffentlichen und privaten Eigentum ausgerichtet.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die 94%ige Beteiligung an der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH sowie der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH, da aufgrund der im Gesellschaftsvertrag geregelten Zweckbindung in Bezug auf das Vermögen die Muttergesellschaft in ihren Rechten erheblich und dauerhaft eingeschränkt ist. Der Anteil an diesen Unternehmen wird in der Konzernbilanz unter Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Wertansatz von T€ 241,6 ausgewiesen.

Damit ergibt sich für den Konzern folgende Beteiligungsliste:

Name und Sitz des Unternehmens	Eigenkapital	Anteil am Stammkapital	Jahresergebnis
	T€	%	T€
<b>konsolidierte Unternehmen</b>			
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg	135.977,6		6.736,7
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg	77,0	100,0	-0,8*
Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg	624,5	100,0	263,2*
Haveg Immobilien GmbH, Neubrandenburg	200,5	100,0	-6,6*
<b>nicht konsolidierte Unternehmen</b>			
Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH, Neubrandenburg	2.989,3	94,0	19,8
Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH, Neubrandenburg	609,1	94,0	-155,6

\*vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich

## C ANGABEN ZU DEN KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### I. Erläuterungen zur Bilanz

Die Jahresabschlüsse der konsolidierten Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein. Die Bilanzierung und Bewertung der einbezogenen Einzelabschlüsse erfolgte grundsätzlich einheitlich nach den auch von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH angewandten Methoden.

Seit Änderung des § 301 HGB erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode. Ein nach Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert bzw. als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen.

Ein nach § 301 HGB in 2014 anzusetzender Firmenwert wurde wegen der Geschäftsumstrukturierung zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile und dem Bilanzstichtag und der hieraus entfallenen Werthaltigkeit in 2014 vollständig abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem gegenseitigen Geschäftsverkehr der konsolidierten Unternehmen wurden entsprechend den Anforderungen der §§ 303, 305 HGB im Rahmen der Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet.

In Anwendung der Möglichkeit von § 304 Absatz 2 HGB wurde auf die Eliminierung von Zwischengewinnen im Konzern wegen Geringfügigkeit verzichtet, zumal die Eliminierung zu einem unverhältnismäßigen Aufwand geführt hätte, ohne dabei das den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu verbessern.

Die Bewertung der im Konzernabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Schulden

erfolgte nach einheitlichen Kriterien. Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungsmethoden sind nicht zum Ansatz gekommen. Für das Sachanlagevermögen erfolgte bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH die vom Ansatz im Einzelabschluss um die dort vorgenommenen steuerlichen Abschreibungen abweichenden Wertansätze zum Zweck der Konsolidierung eine Zuschreibung unter Anwendung der Übergangsvorschriften zum Transparenz- und Publizitätsgesetz Artikel 54.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden von den Unternehmen des Konzerns einheitlich planmäßig zwischen 3 und 5 Jahren abgeschrieben.

Bei der Bewertung des **Sachanlagevermögens** wurden seit 2017 Änderungen für neuerrichtete Wohnbauten vorgenommen. Die Sachanlagen werden im Konzernabschluss einheitlich planmäßig linear abgeschrieben, wobei die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude mit Baujahren vor 2016 von einer Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren ausgehen. Sofern Modernisierungen zu Aktivierungen führten, wurde bis 2018 von einer 50-jährigen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Auf der Grundlage einer entsprechenden Organisationsanweisung zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen wird die Restnutzungsdauer ab 2019 in Abhängigkeit von den ausgeführten Maßnahmen objektbezogen neu bestimmt. Darüber hinaus wird in Einzelfällen in Abhängigkeit vom Nutzungskonzept für die Immobilie die Restnutzungsdauer weiter reduziert. Seit 2017 wird für neuerrichtete Wohnbauten eine 50-jährige Nutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Sofern für Herstellungskosten eine Investitionszulage nach § 3 Investitionszulagengesetz beantragt worden ist, sind diese Herstellungskostenminderungen in einem Sonderposten passiviert, der entsprechend der jährlichen Abschreibung anteilig ergebniswirksam aufgelöst wird. Aufgrund von Änderungen in den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen der

Objekte wurden im Rahmen der Bewertungsmethodik zur Ertragswertermittlung für zwei Objekte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 294,8 (Vorjahr: T€ 1.621,2) vorgenommen. Auf der gleichen Grundlage wurden an drei Objekten Zuschreibungen in Höhe von T€ 378,2 (Vorjahr: T€ 856,8) vorgenommen. Darüber hinaus ergaben sich in der Muttergesellschaft Zuschreibungen im Zusammenhang mit der IT-Systemumstellung rückwirkend zum 1. Januar 2019 für in der Vergangenheit zu hoch vorgenommene planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 1.991,4), aufgrund der Anwendung der neuen Verfahrensweise zur Bestandsbewertung und Zugrundelegung des Beurteilungszeitraumes von 10 Jahren (T€ 1.411,9) und durch die im Ergebnis der Betriebsprüfung erfolgte Wertaufholung (T€ 106,5).

Die in den Vorjahren im Einzelabschluss der Muttergesellschaft angesetzten Sonderabschreibungen in Höhe von 50 bzw. 40 % gemäß Fördergebietsgesetz wurden unter Anwendung der Übergangsvorschriften zum Transparenz- und Publizitätsgesetz Artikel 54 bzw. Bezug nehmend auf die Aufhebung des § 308 Absatz 3 HGB a. F. im Konzernabschluss korrespondierend zur Konzernrücklage den Anlagewerten zugeschrieben. In der zu konsolidierenden Handelsbilanz II bestehen Zuschreibungen in Höhe von T€ 9.433,1 (Vorjahr: T€ 9.695,4) bei Wohnbauten und T€ 2.315,8 (Vorjahr: T€ 2.392,9) bei Geschäfts- und anderen Bauten.

Bei der Bewertung der unbebauten Grundstücke des Anlagevermögens wurden aktuelle Bodenrichtwerte sowie die zukünftige mögliche bzw. geplante Nutzung der Grundstücke sowie erzielbare Verkaufspreise zugrunde gelegt.

Bewegliche Anlagegüter werden grundsätzlich planmäßig nach steuerlichen Vorschriften abgeschrieben. Im Geschäftsjahr zugegangene Gegenstände mit Einzelanschaffungskosten von T€ 0,2 bis T€ 1,0 wurden entsprechend des § 6 Absatz 2a EStG in einem Sammelposten erfasst, der ab dem Jahr der Bildung mit 20 % abgeschrieben wird.

In den Finanzanlagen werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 282,5 (Vorjahr T€ 324,9) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um langfristige Darlehensverträge zwischen dem Mutterunternehmen und der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH.

Die **unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens** werden zu Anschaffungskosten bzw. höchstens zu Verkehrswerten ausgewiesen. Bei den im Umlaufvermögen gehaltenen, zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich um Restflächen aus der Vermarktung des Erschließungs- und Bebauungsgebietes Steep 3. Bauabschnitt sowie Monckeshof in Neubrandenburg sowie weitere Vorratsgrundstücke in der Gerstenstraße, in Carlshöhe und dem Lindenberg Süd Baufeld 56. Die Wertansätze entsprechen der aktuellen Marktlage. Die Grundstücke sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Als **unfertige Leistungen** wurden T€ 21.026,9 (Vorjahr: T€ 21.548,7) gegenüber den Mietern abrechenbare umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Als **andere Vorräte** wurden Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe der Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Auf Bestände mit einer eingeschränkten Verwertbarkeit wurden angemessene Bewertungsabschläge im Sinne des § 253 Absatz 3 HGB vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch angemessene Abwertungen, im Regelfall als Einzelwertberichtigungen, berücksichtigt. Die Forderungen an ehemalige Mieter wurden in vollem Umfang wertberichtigt. Für Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen erfolgt die Wertberichtigung entsprechend den Erfahrungswerten aus den Vorjahren.

Von den **flüssigen Mitteln** sind T€ 1.435,8 (Vorjahr: T€ 1.536,6) der Mittel gebunden.

Die als **Treuhandguthaben** geführten Mietkautionen sind mit T€ 7.636,6 (Vorjahr: T€ 7.676,1) bei einem Kreditinstitut sowie mit Sparbüchern hinterlegt. Guthaben für treuhänderisch verwaltete Objekte in Höhe von T€ 1.139,0 (Vorjahr T€ 1.217,5) ergeben sich aus den geschlossenen Verwalterverträgen.

Der **Sonderposten aus Investitionszulage** beruht auf Ansprüchen gemäß § 3 Investitionszulagengesetz und stellt einen Korrekturposten zu den aktivierten Herstellungskosten im Anlagevermögen dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie umfassen Risiken aus Entsorgungs- und Bauleistungsverpflichtungen, aus Gewährleistungsrisiken sowie Risiken im Verwaltungskostenbereich. Das Risiko für den geschlossenen Generalverwaltervertrag wird jährlich vor dem Hintergrund der nachhaltig erzielbaren Entwicklung der Mieten und Leerstandsentwicklung über die Restlaufzeit einer engen Folgebewertung unterzogen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden Marktzins gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank auf- bzw. abgezinst.

Rückstellungen für Zuwendungen anlässlich von Jubiläen und bei Renteneintritt wurden entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften nach dem Teilwertverfahren bzw. nach dem Barwertverfahren auf Basis einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren berechnet. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage

der Heubeck-Richttafeln 2019 mit einem Rechnungszins von 1,97 % entsprechend der Laufzeit.

Die **latenten Steuern** werden auf Grundlage der sich aus der Gegenüberstellung von Handels- und Steuerbilanz ergebenden zu versteuernden bzw. abzugsfähigen temporären Differenzen ermittelt. Insgesamt ergibt sich, vor allem aufgrund geringerer steuerlicher Wertansätze für die Wohnbauten, ein Passivüberhang von T€ 28.453,6 (Vorjahr: T€ 27.078,8) bzw. passive latente Steuern von T€ 8.554,6 (Vorjahr: T€ 8.455,4). Zusätzlich wurden auf der Grundlage der Ergebnisplanung die voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge ermittelt. Zusätzlich wurden auf der Grundlage der Ergebnisplanung 2020 bis 2024 die voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge ermittelt. Die zu berücksichtigenden Körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge von T€ 13.910,1 und T€ 18.265,9 bzw. die aus den Verrechnungsmöglichkeiten resultierenden aktiven latenten Steuern von T€ 5.014,2 wurden mit den passiven latenten Steuern aus den temporären Differenzen verrechnet.

Es verbleiben passive latente Steuern von T€ 3.870,4, die jedoch nach DRS 18 Tz. 21 des Deutschen Standardisierungsrats in vollem Umfang mit den aktiven latenten Steuern von T€ 34.746,4 aus den nach mehr als 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen von T€ 175,0 und T€ 45.757,3 saldiert werden können. Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt.

	2019 T€	Vorjahr T€
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	6.588,7	4.985,3
x theoretischer Steuersatz (31,2 %)		
<b>= erwarteter Steueraufwand</b>	2.057,3	1.556,7
<b>Überleitung</b>		
+ Steueranteil für steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	135,1	177,6
- Steueranteil für temporäre Differenzen und Verluste, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	-1.729,6	905,5
<b>= ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	191,3	828,8

Für die Ermittlung des theoretischen Steuersatzes sowie für die Besteuerung der latenten Steuern wurde ein Körperschaftsteuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag von 15,825 % und einem Gewerbesteuersatz von 15,4 % (Hebesatz 440 %) zur Grunde gelegt.

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 7,03 % (Vorjahr 8,15 %).

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** bestehen in Höhe von T€ 30,7 (Vorjahr: T€ 30,7). Dabei handelt es sich um von der Stadt Neubrandenburg zur Mitfinanzierung von sozialem Wohnungsneubau mit einer Gesamtlauzeit von 25 Jahren ausgeglichene Mittel.

T€ 21.323,9 (Vorjahr: T€ 22.757,7) der **erhaltenen Anzahlungen** sind von Mietern als Vorauszahlungen auf die anstehenden Betriebskostenabrechnungen geleistet worden. Für Verkaufsgrundstücke bestehen Anzahlungen in Höhe von T€ 50,3 (Vorjahr: T€ 7.124,1).

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** des Konzerns ist in einer Anlage gesondert dargestellt. Der Zugang in das Anlagevermögen (nach Zuschüssen) betrug im Geschäftsjahr T€ 6.698,9 (Vorjahr: T€ 8.423,3). Die Abschreibungen betrugen T€ 10.845,0 (Vorjahr: T€ 12.417,7); davon entfallen T€ 294,8 (Vorjahr: T€ 1.621,2) auf außerplanmäßige Abschreibungen. Zuschreibungen wurden in Höhe von T€ 3.888,0 (Vorjahr: T€ 2.935,7) vorgenommen.

Im Umlaufvermögen werden unbebaute Grundstücke zu Bilanzwerten in Höhe von T€ 3.431,7 (Vorjahr: T€ 5.411,8) ausgewiesen. Die Muttergesellschaft weist zum 31. Dezember 2019 einen Grundstücksbestand von 55.693,5 m<sup>2</sup> aus.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der Stadt Neubrandenburg, sind in folgenden Posten enthalten:

	31.12.2019 T€	Vorjahr T€
<b>Aktiva</b>		
Sonstige Vermögensgegenstände	657,7	728,3
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber		
anderen Kreditgebern	30,7	30,7
Sonstige Verbindlichkeiten	6.074,8	2.125,0

Es bestehen insgesamt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 4.687,4 (Vorjahr: T€ 6.061,0). Darunter sind Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 1.590,5 (Vorjahr: T€ 1.099,6) sowie über fünf Jahre in Höhe von T€ 311,2 (Vorjahr: T€ 382,1).

Zur Entwicklung des **Eigenkapitals** wird auf den Eigenkapitalpiegel verwiesen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende langfristige Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

	31.12.2019 T€	Vorjahr T€
Rückstellung für Risiko Zwischenvermietung	8.948,8	8.343,9
Rückstellung für vertragliche Instandhaltungsverpflichtungen	363,6	379,9
Drohverlustrückstellung	389,2	232,0
Überbrückungsgeld	553,5	599,4

Aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen ergibt sich im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand von T€ 953,3 (Vorjahr T€ 791,7) und Zinserträge von T€ 0,9.

In den **kurzfristigen Rückstellungen** sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

	31.12.2019 T€	Vorjahr T€
Kosten Hausbewirtschaftung	736,0	713,7
Ausstehende Außenprüfung	63,3	101,3
Unterlassene Instandhaltung	161,3	304,8
Kosten für Betriebskostenabrechnung	210,0	195,0
Prozesskosten	20,0	166,9
Abschluss- und Prüfungskosten	113,5	164,5
Eigener Aufwand Bilanzerstellung	109,8	114,7
Ausstehende Rechnungen	7,0	1.103,1
Leistungsvergütung	133,4	163,6

Die Fristigkeiten der insgesamt ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** werden in einer gesonderten Anlage dargestellt. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

**II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** der Muttergesellschaft wurden fast ausschließlich im Stadtgebiet von Neubrandenburg erzielt und gliedern sich wie folgt:

	2019 T€	Vorjahr T€
Sollmieten für Wohnungen, Gewerberäume und Garagen nach Erlöschmälerungen	46.613,6	47.208,9
Umlagen	21.191,8	21.918,7
Unterbringung Haus des Sports	373,3	733,4
Übrige	106,8	90,6
	68.285,5	69.951,6

**Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Abgang von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von T€ 3.484,0 (Vorjahr: T€ 332,4) und bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von T€ 8.230,8. Gemäß Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB wurden regelmäßige Erlöse aus Veräußerungsgeschäften des Anlagevermögens den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken zugeordnet. Demgegenüber stehen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke aus Buchwertabgängen des Anlagevermögens.

Der Posten **sonstige betriebliche Erträge** der Muttergesellschaft enthält folgende wesentliche Beträge:

	2019 T€	Vorjahr T€
Zuschreibung für in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen	3.888,0	2.935,7
Auflösung von Rückstellungen	646,1	149,0
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	135,6	173,9
Kostenerstattungen	617,9	432,2
Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen	261,4	246,9
Erträge aus Versicherungen	489,1	318,6
erhaltene Zuschüsse	56,0	136,5
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	274,5	30,6

**Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** werden im Wesentlichen durch Aufwendungen im Rahmen der Erschließungstätigkeit in Höhe von T€ 562,2 (Vorjahr: T€ 4.381,1) sowie Aufwendungen aus Buchwertabgängen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 6.020,3, davon T€ 5.697,3 durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen und sieben Bestandsobjekten geprägt.

Im Posten **sonstige betriebliche Aufwendungen** sind Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von T€ 235,7 (Vorjahr: T€ 390,1) sowie Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 686,5 (Vorjahr: T€ 173,1) enthalten.

## D SONSTIGE ANGABEN

Zum 31. Dezember 2019 bestanden in der Muttergesellschaft über die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus Haftungsverhältnisse im Zusammenhang mit der Erschließungstätigkeit. Das vereinbarte Limit von T€ 500,0 wurde nicht in Anspruch genommen.

Es bestehen keine Geschäfte mit nahe stehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen.

Der Konzern beschäftigte 2019 durchschnittlich 289,4 Mitarbeitende (ohne Geschäftsführung) sowie 19,4 Auszubildende.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung seiner Aufgaben im Konzern betragen im Geschäftsjahr T€ 9,2 (Vorjahr: T€ 8,3).

Bezüglich der Angaben zu den Organen der Gesellschaften verweisen wir auf die Angaben im Anhang der Einzelabschlüsse.

Entsprechend § 264 Absatz 3 HGB wird der Konzernabschluss im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 49,7 für die Abschlussprüfung. Weiterhin wurden sonstige Leistungen in Höhe von T€ 2,5 erbracht.

Im Konzern bestehen zum 31. Dezember 2019 Leasingverträge, aus denen sich monatliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 38,6 ergeben. Die Restverpflichtung aus diesen Verträgen beträgt T€ 773,9. Gegenstand der Leasingverträge sind Fahrzeuge und Büroausstattung sowie eine EDV-Anlage.

Verpflichtungen aus beauftragten Modernisierungen und sonstigen Maßnahmen bestanden aus der Abwicklung der laufenden Investitionsprogramme und sind in den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen erfasst. Die Finanzierungen erfolgen objektbezogen und sind gesichert.

Die Muttergesellschaft weist ein Jahresergebnis in Höhe von € 6.736.665,57 aus. Die Entscheidung über die Verwendung trifft die Gesellschafterin nach Empfehlung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung schlägt vor, € 1.955.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Anteil in Höhe von € 4.781.556,57 der Kapitalrücklage zuzuweisen.

## E NACHTRAGSBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Das gesamte Ausmaß der wirtschaftlichen Auswirkungen lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Es wird eine Verringerung der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberäumen und ein Anstieg der Mietausfälle, für den Wohnungs- und Gewerbebereich erwartet. Des Weiteren bestehen Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2019 traten keine weiteren wesentlichen Ereignisse ein, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen könnten.

## 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGENVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen/ Umgliederungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.806.734,49	30.033,82	32.262,49	0,00	<b>1.804.505,82</b>	1.505.744,46	106.228,57	32.244,49	0,00	0,00	<b>1.579.728,54</b>	300.990,03	<b>224.777,28</b>
Firmenwert	177.408,11	0,00	0,00	0,00	<b>177.408,11</b>	177.408,11	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>177.408,11</b>	0,00	<b>0,00</b>
	<b>1.984.142,60</b>	<b>30.033,82</b>	<b>32.262,49</b>	<b>0,00</b>	<b>1.981.913,93</b>	<b>1.683.152,57</b>	<b>106.228,57</b>	<b>32.244,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.757.136,65</b>	<b>300.990,03</b>	<b>224.777,28</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	539.899.775,96	1.601.811,87	9.057.289,90	77.053,26	<b>532.521.351,19</b>	205.566.581,26	8.902.454,45	3.537.167,69	0,00	2.437.874,21	<b>208.493.993,81</b>	334.333.194,70	<b>324.027.357,38</b>
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.445.438,62	334.375,35	199.340,66	0,00	<b>58.580.473,31</b>	23.117.982,61	1.137.262,33	37.360,11	0,00	1.450.129,94	<b>22.767.754,89</b>	35.327.456,01	<b>35.812.718,42</b>
Grundstücke ohne Bauten	9.166.514,17	152.240,22	254.510,13	939,68	<b>9.065.183,94</b>	2.452.689,77	0,00	974,71	0,00	0,00	<b>2.451.715,06</b>	6.713.824,40	<b>6.613.468,88</b>
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.709.283,31	0,00	103.676,56	0,00	<b>1.605.606,75</b>	154.103,49	0,00	32.528,56	0,00	0,00	<b>121.574,93</b>	1.555.179,82	<b>1.484.031,82</b>
Bauten auf fremden Grundstücken	683.481,51	0,00	21.636,00	0,00	<b>661.845,51</b>	515.463,35	19.945,32	6.486,40	0,00	0,00	<b>528.922,27</b>	168.018,16	<b>132.923,24</b>
Technische Anlagen und Maschinen	6.565.068,72	182.748,59	0,00	0,00	<b>6.747.817,31</b>	2.678.216,72	314.306,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.992.522,72</b>	3.886.852,00	<b>3.755.294,59</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.826.709,44	429.253,90	95.500,43	0,00	<b>3.160.462,91</b>	1.955.869,91	364.762,87	88.974,65	0,00	0,00	<b>2.231.658,13</b>	870.839,53	<b>928.804,78</b>
Anlagen im Bau	0,00	19.838,12	0,00	0,00	<b>19.838,12</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>19.838,12</b>
Bauvorbereitungskosten	174.809,74	80.063,21	1.062,23	0,00	<b>253.810,72</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	174.809,74	<b>253.810,72</b>
Geleistete Anzahlungen	89.705,75	3.868.566,99	11.712,81	-77.992,94	<b>3.868.566,99</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	89.705,75	<b>3.868.566,99</b>
	<b>619.560.787,22</b>	<b>6.668.898,25</b>	<b>9.743.666,49</b>	<b>-0,00</b>	<b>616.484.956,75</b>	<b>236.440.907,11</b>	<b>10.738.730,97</b>	<b>3.703.492,12</b>	<b>0,00</b>	<b>3.888.004,15</b>	<b>239.588.141,81</b>	<b>383.119.880,11</b>	<b>376.896.814,94</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	217.500,00	24.064,00	0,00	0,00	<b>241.564,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	217.500,00	<b>241.564,00</b>
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	324.904,00	0,00	42.408,00	0,00	<b>282.496,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	324.904,00	<b>282.496,00</b>
Beteiligungen	300.000,00	0,00	0,00	0,00	<b>300.000,00</b>	299.999,00	0,00	299.999,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	1,00	<b>0,00</b>
	<b>842.404,00</b>	<b>24.064,00</b>	<b>42.408,00</b>	<b>0,00</b>	<b>824.060,00</b>	<b>299.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>299.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>542.405,00</b>	<b>524.060,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>													
	<b>622.387.333,82</b>	<b>6.722.996,07</b>	<b>9.818.336,98</b>	<b>-0,00</b>	<b>619.290.930,68</b>	<b>238.424.058,68</b>	<b>10.844.959,54</b>	<b>4.035.735,61</b>	<b>0,00</b>	<b>3.888.004,15</b>	<b>241.345.278,46</b>	<b>383.963.275,14</b>	<b>377.645.652,22</b>

## 2 DIE FRISTIGKEITEN DER FORDERUNGEN

FORDERUNGEN	Insgesamt	Davon		
		Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	827.644,18 (1.301.849,23)	827.644,18 (1.301.849,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	90,00 (3.429,14)	90,00 (3.429,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	290.233,60 (256.913,29)	290.233,60 (256.913,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	219.919,11 (4.764,08)	219.919,11 (4.764,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.349.514,74 (4.494.046,31)	1.447.825,37 (3.012.273,28)	1.590.470,67 (1.099.648,70)	311.218,70 (382.124,33)
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>4.687.401,63</b> <b>(6.061.002,05)</b>	<b>2.785.712,26</b> <b>(4.579.229,02)</b>	<b>1.590.470,67</b> <b>(1.099.648,70)</b>	<b>311.218,70</b> <b>(382.124,33)</b>

## 3 DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN

VERBINDLICHKEITEN	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.039.614,90 (223.265.884,51)	14.891.663,95 (15.039.737,84)	57.485.488,98 (57.075.685,77)	147.662.461,97 (151.150.460,90)	220.039.614,90 (223.265.884,51)	GPR/V (GPR/V)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.677,51 (30.677,51)	30.677,51 (30.677,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	30.677,51 (30.677,51)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	21.374.200,26 (29.881.758,75)	21.374.200,26 (29.881.758,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	568.066,42 (564.757,53)	568.066,42 (564.757,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.701.114,29 (4.854.791,94)	2.701.114,29 (4.854.791,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.219.240,66 (2.808.640,91)	7.219.240,66 (2.808.640,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt- betrag:</b>	<b>251.932.914,04</b> <b>(261.406.511,15)</b>	<b>46.784.963,09</b> <b>(53.180.364,48)</b>	<b>57.485.488,98</b> <b>(57.075.685,77)</b>	<b>147.662.461,97</b> <b>(151.150.460,90)</b>	<b>220.070.292,41</b> <b>(223.296.562,02)</b>	

GPR = Grundpfandrecht

V = Verpfändung/Ausfallbürgschaft/Forderungsabtretung

# 5

## Kapitalfluss- rechnung

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2018	2019	Veränderung Vorjahr
		T€	T€	T€
<b>I.</b>	<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
	Jahresergebnis	4.156,4	6.397,4	2.241,0
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögen	9.482,0	6.956,9	-2.525,1
+/-	Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	360,6	695,5	334,9
+/-	Veränderung Sonderposten aus Investitionszulage	-115,9	-115,9	0,0
+/-	Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	-1.640,0	-2.217,4	-577,4
+/-	Ab-/Zunahme sonstige Aktiva	1.351,0	1.840,9	489,9
+/-	Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-4.347,1	1.979,6	6.326,7
+/-	Zu-/Abnahme sonstige Passiva	1.602,4	-10.046,4	-11.648,8
+/-	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-467,2	-2.204,0	-1.736,8
+	Zinsaufwendungen	6.987,5	6.028,9	-958,6
-	Zinserträge	-47,8	-35,6	12,2
=	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.321,9</b>	<b>9.279,9</b>	<b>-8.042,0</b>
<b>II.</b>	<b>Investitionsbereich</b>			
+	Einzahlungen aus Sachanlageabgängen	5.186,8	8.247,3	3.060,5
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.738,2	-6.698,9	2.039,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	53,8	53,8
+	Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagevermögen	42,4	-24,1	-66,5
+	erhaltene Zinsen	47,8	35,6	-12,2
=	<b>Mittelzu/-abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.461,2</b>	<b>1.613,7</b>	<b>5.074,9</b>
<b>III.</b>	<b>Finanzierungsbereich</b>			
+	Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	10.169,0	12.295,7	2.126,7
-	planmäßige Tilgungen	-16.618,9	-15.652,3	966,6
-	außerplanmäßige Tilgungen	-605,8	-88,6	517,2
+	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	315,0	0,0	-315,0
-	gezahlte Zinsen	-6.987,5	-6.028,9	958,6
-	Auszahlung Gesellschafterin	0,0	-4.933,6	-4.933,6
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben	3.825,4	100,8	-3.724,6
=	<b>Mittelzu/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.902,8</b>	<b>-14.306,9</b>	<b>-4.404,1</b>
<b>IV.</b>	<b>Finanzmittelfonds</b>			
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.957,9	-3.413,3	-7.371,2
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.697,6	11.655,5	3.957,9
=	<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.655,5</b>	<b>8.242,2</b>	<b>-3.413,3</b>

# 6

## Eigenkapital- spiegel

**EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31.12.2019**  
**Konzern Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH**

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage	Konzernrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2019	17.895.300,00	16.144.288,70	99.134.197,66	12.277.547,03	429.016,98	4.156.434,65	150.036.785,02
Einstellung in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus Rücklagen	0,00	-4.360.225,13	-1.610,63	-366.684,22	0,00	4.726.909,35	-1.610,63
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.883.344,00	-8.883.344,00
Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.397.373,35	6.397.373,35
Stand 31.12.2019	17.895.300,00	11.784.063,57	99.132.587,03	11.910.862,81	429.016,98	6.397.373,35	147.549.203,74

Neubrandenburg, 24. April 2020

NEUWOGES  
 Neubrandenburger  
 Wohnungsgesellschaft mbH



Frank Benischke



Michael Wendelstorf

## 7

# Konzern- lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, nachfolgend auch „NEUWOGES“, „Mutterunternehmen“, „Konzernmutter“ oder „Muttersgesellschaft“ genannt, bildet mit den folgenden drei Tochtergesellschaften im Sinne des § 290 Abs. 2 HGB einen Konzern:

- Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (IDG)
- Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg (RSG)
- Haveg Immobilien GmbH (Haveg)

Mit diesen verbundenen Unternehmen bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Der öffentliche Zweck und Auftrag der NEUWOGES ist und bleibt die ausreichende Wohnraumversorgung in der Stadt Neubrandenburg mit bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bei gleichzeitiger Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Muttersgesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, verwaltet und veräußert Wohnungen und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Neben dem Kerngeschäft werden alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Grundstücksentwicklung und der Entwicklung der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernommen, Grundstücke erworben, belastet, veräußert sowie Erbbaurechte ausgeben. Darüber hinaus realisiert der Konzern weitere mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen sowie das Geschäftsfeld der Parkraumbewirtschaftung.

Das Kerngeschäft des Mutterunternehmens umfasst die Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen und angemieteten Wohnungsbestandes sowie weitere mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen.

Alleinige Gesellschafterin des Mutterunternehmens ist die Stadt Neubrandenburg.

Die Geschäftstätigkeit der RSG erstreckt sich

auf alle Bereiche des technischen Facility-Managements sowie Aufgaben des infrastrukturellen Objektmanagements, einschließlich der Übernahme der Treppenhaus- sowie Sonderreinigungsleistungen. Das Leistungsspektrum umfasst neben den klassisch objektbezogenen Hausmeisterleistungen, die laufende Instandhaltung, Instandsetzung von Leerwohnungen, die technische Hotline und den speziellen Immobilienservice sowie die Bewirtschaftung von PKW-Stellplatzanlagen sowohl für die Muttersgesellschaft als auch für Dritte. Im Auftrag der Muttersgesellschaft wird der Leistungsbereich der Elektromobilität entwickelt.

Die IDG agiert hauptsächlich im Konzernverbund als Dienstleister im Immobilienvertrieb, der Erstausbildung, im Marketing, der Personalverwaltung, Personalbetreuung und Entgeltabrechnung und bis zum 31. Juli 2019 auch für die pädagogische Betreuung von Schülern und Auszubildenden.

Die Haveg erbringt Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft und ist schwerpunktmäßig auf die Verwaltung von Wohnungen und anderen Immobilien für die Muttersgesellschaft, deren Gesellschafterin und für Dritte ausgerichtet.

Die Unternehmen im Konzernverbund konnten ihre Position als Immobilien-, Service- und Dienstleistungsunternehmen in der Region Neubrandenburg und auch für die Gesellschafterin des Mutterunternehmens behaupten.

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2019 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 0,6 % gestiegen, damit liegt es deutlich unter dem Durchschnitt von 1,3 % der letzten zehn Jahre. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die weiterhin mit 10,6 % an der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung beteiligt ist, wuchs um 1,4 % (Vorjahr: 1,1 %).

Das Bauvolumen hat 2019 gegenüber dem Vorjahr weiter deutlich zugelegt (8,7 %). Diese Entwicklung wird im Wesentlichen durch den Wohnungsbau gestützt. Laut IDW flossen Investitionen in Höhe von 244,6 Mrd. Euro in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände und haben damit deutlich zum Wachstum beigetragen (+8,8 %). Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen sind, insbesondere in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage, deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Die Arbeitsmarkt- und Einkommenssichten werden weiterhin positiv eingeschätzt. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend auch 2020 fortsetzen wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv einzuschätzen.<sup>1</sup>

Für Mecklenburg-Vorpommern war 2019 ein stabiles Wirtschaftsjahr. Die Wirtschaftsleistung wächst und die Arbeitslosigkeit sinkt weiter.<sup>2</sup> Der Fachkräftemangel ist nach wie vor ein grundsätzliches Problem. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neubrandenburg weist zum 31. Dezember 2019 einen leichten Rückgang um 333 Einwohner auf 64.682 Einwohner<sup>3</sup> aus. Die darin enthaltene Anzahl der ausländischen Bürger verringerte sich von 3.985 auf 3.879 Personen<sup>4</sup>. Das entspricht einem Anteil von 6,0 % an der Gesamtbevölkerung. Im Vergleich zur aktuellen Bevölkerungs-, Wohnungsbedarfs- und Haushaltsprognose (WIMES) vom Oktober 2018 lag die reale Einwohnerzahl um 468 Einwohner<sup>5</sup> unter dem für das Jahr 2019 prognostizierten Wert. Dem Vergleich wurde das Gesamtergebnis des „regional-realistischen“ Einwohnerszenarios zu Grunde gelegt. Grundlage für die weitere Investitions- und Rückbaupolitik der Muttergesellschaft bilden die aktuelle Bevölkerungsentwicklung und der demografische Wandel. Der demografische Wandel steigert den Bedarf an Dienstleistungen und innovativen

Technologien im Bereich des Wohnens. Neben dem Wohnen widmen sich die Gesellschaften des Konzerns zunehmend den Themen der Digitalisierung und der Elektromobilität.

Die Arbeitslosenquote für die Stadt weist im Vergleich zum Vorjahr einen positiven Trend aus und ist zum Bilanzstichtag von 10,7 %<sup>6</sup> auf 10,1 %<sup>6</sup> gesunken. Sie liegt damit weiterhin über dem Durchschnitt des Landes von 7,1 %<sup>7</sup>. Der Wohnungsbestand in der Stadt Neubrandenburg beträgt zum Jahresende 37.996 Einheiten<sup>8</sup> und verringerte sich damit unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge um 189 Einheiten. Die Muttergesellschaft ist der größte Vermieter innerhalb der Stadt Neubrandenburg. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Neubrandenburg beträgt 31,9 % und ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,6 % gesunken.

<sup>1</sup> Rundschreiben des VNW vom 22. Januar 2020 zur wirtschaftlichen Lage Deutschlands  
<sup>2</sup> Rundschreiben des VNW vom 5. März 2020 zur Branchenentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern  
<sup>3</sup> Statistik der Stadt Neubrandenburg „Neubrandenburg in Zahlen“  
<sup>4</sup> Statistik der Stadt Neubrandenburg „Neubrandenburg in Zahlen“  
<sup>5</sup> Prognosen des WIMES Wirtschaftsinstitut vom Oktober 2018 für die Gesamtstadt Neubrandenburg und die Stadtgebiete  
<sup>6</sup> Statistik der Stadt Neubrandenburg „Neubrandenburg in Zahlen“  
<sup>7</sup> Statistik.arbeitsagentur.de – Arbeitsmarkt im Überblick nach Bundesländern zum 31. Dezember 2019  
<sup>8</sup> Statistik der Stadt Neubrandenburg „Neubrandenburg in Zahlen“

## II. Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf

### 1. Geschäftstätigkeit nach Funktionsbereichen

Bezogen auf das Kerngeschäft der NEUWOGES, Bewirtschaftung und Vermietung der eigenen Wohnungsbestände, wird nachfolgend die Geschäftsentwicklung dargestellt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bewirtschaftete der Konzern folgende Bestände:

	31.12.2018		31.12.2019	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
<b>Wohnungen</b>				
eigene	11.884	684.710	11.579	666.945
angemietete	524	29.375	524	29.375
<b>gewerblich genutzte Objekte</b>				
eigene	316	52.296	314	51.682
angemietete	6	224	6	224
<b>Zwischensumme:</b>	<b>12.730</b>	<b>766.605</b>	<b>12.423</b>	<b>748.226</b>
<b>Garagen</b>				
	4.904	0	4.904	0
<b>Stellplätze</b>				
eigene	2.583	0	2.598	0
angemietete	3.877	0	3.877	0
	<b>24.094</b>	<b>766.605</b>	<b>23.802</b>	<b>748.226</b>

Die Verringerung des eigenen Bestandes an Wohnungen und gewerblich genutzten Objekten gegenüber dem Vorjahr resultiert per Saldo aus der Veräußerung von 13 Eigentumswohnungen, 7 Objekten mit 294 Mietwohnungen und vier Gewerbeeinheiten sowie einem Zugang durch Umbaumaßnahmen im Bestand.

Die absolute Höhe der Umsatzerlöse verringerte sich für Wohnungen um 0,7 %, maßgeblich beeinflusst durch den Portfolioverkauf. Für die gewerblichen Nutzungen verminderte sich die absolute Höhe um 3,0 %. Für den Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr Mieterhöhungen im Rahmen des seit 1. März 2018 für Neubrandenburg geltenden aktuellen

Mietspiegels gemäß § 558 BGB, Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht. Mieterhöhungen im Gewerbebereich konnten durch vertraglich geregelte Umsatzanpassungen und Neuvermietungen nur einzeln erzielt werden. Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im 5-Jahresrückblick aufgeschlüsselt nach Nutzungsarten wie folgt entwickelt (€/qm/p.m.):

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Wohnungen</b>	5,10	5,06	4,99	4,94	4,84
<b>Gewerbe</b>	7,20	7,49	7,73	7,85	8,11

Die Wohnungsmiete liegt damit weiter unter dem Durchschnitt des Landes von 5,23 €/m<sup>2</sup>, die im Vergleichszeitraum des Vorjahres um 1,8 % gestiegen ist.<sup>9</sup>

Im Zuge der Vorbereitung von Investitionsmaßnahmen wird für ausgewählte Objekte nach wie vor der Umfang der geplanten Arbeiten im Zusammenhang mit der wirtschaftlich notwendigen Miete nach Modernisierung auch am Bedarf von Wohnungen für ALG II/XII-Empfänger ausgerichtet. Der Anteil von ALG II-Empfängern und Empfängern der Grundsicherung betrug im Jahr 2019, bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, 48,9 % und liegt über dem Niveau des Vorjahres von 48,3 %. Der Anteil der Vermietung an Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus an allen neu abgeschlossenen Mietverträgen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und lag bei 4,6 % (Vorjahr 3,5 %). Dies resultiert größtenteils aus dem Umzug der Flüchtlinge in größeren Wohnraum.

Die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte bleibt weiterhin ein Risikofaktor für das Mutterunternehmen. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Der Trend für diese Zielgruppe war leicht steigend, der Anteil an den Neuvermietungen lag bei 13,1 % (Vorjahr 12,7 %).

In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen weiter eingeschränkt.

Die Entwicklung der Umlagen für die Betriebskosten stellt sich über einen Zeitraum von 5 Jahren wie folgt dar (€/qm/p.m.):

	2019	2018	2017	2016	2015
Betriebskosten	1,55	1,53	1,46	1,47	1,35
Heiz- und Warmwasserkosten	1,06	1,10	1,19	1,22	1,20

Der stabile Fernwärmepreis für den Versorgungsbereich Neubrandenburg und witterungsbedingte Umstände führten dazu, dass gegenüber dem Vorjahr eine weitere Verringerung bei den Heizkosten zu verzeichnen war. Preissteigerungen führten zur Erhöhung bei den Betriebskosten.

Die Forderungsbestände aus Vermietung sind von T€ 1.442,2 auf T€ 1.547,0 angestiegen. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen sind die Forderungen aus Vermietung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 479,3 auf T€ 811,5 gesunken. Die Mietforderungsausfallquote beträgt 1,1 % (Vorjahr: 0,5 %).

Die Zahlungsmoral der Mieter ist im Allgemeinen als positiv einzuschätzen. Mieter aus einem sozial schwachen Umfeld werden in der NEUWOGES durch Sozialbetreuer aktiv unterstützt. Ein Schwerpunkt bildet die qualifizierte Beratung und Betreuung zum Abbau von Mietschulden.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 sind 4,8 % (Vorjahr: 4,2 %) der Fläche des gesamten Bestandes nicht vermietet. Es besteht weiterhin ein spürbarer Nachfrageüberhang nach kleinen preiswerten Wohnungen, barrierearmen Wohnungen sowie Wohnungen mit sehr guter Lage und Ausstattung.

Der ungewollte, vermietungsbedingte Wohnungsleerstand unterlag im Jahresverlauf nachfragebezogenen Schwankungen. Er beträgt zum 31.12.2019 3,9 % (Vorjahr: 3,5 %).

Neben den Umsatzerlösen des Kerngeschäftes, der Hausbewirtschaftung realisiert die Muttergesellschaft Umsätze aus der Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sowie aus Lieferungen und Leistungen.

Durch ihre Kerngeschäftsfelder wurden mit rund 86,4 % der Umsatzerlöse des Konzernverbundes (vor Konsolidierung) der wesentliche Anteil an den Umsatzerlösen erbracht.

Der Geschäftsverlauf der RSG war im Jahr 2019 geprägt von der vertraglich gebunde-

nen Leistungserbringung gegenüber der Konzernmutter sowie der gezielten Festigung der Leistungserbringung für andere Unternehmen und Eigentümer. Im Geschäftsfeld Hausmeisterdienste werden zur Sicherung von Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit in und an den Objekten, klassisch objektbezogene Dienstleistungen, einschließlich des Müllmanagements erbracht. Im Rahmen der Objektbewirtschaftung erfolgte die Organisation und Übernahme von regelmäßigen Reinigungsleistungen im Bestand der Muttergesellschaft. Des Weiteren wird eine Vielzahl von Aufgaben des infrastrukturellen Objektmanagements organisiert, die über den üblichen Leistungsumfang der Hausmeistertätigkeit hinausgehen. Die Leistungserbringung erfolgt sowohl durch eigenes Personal als auch durch vertraglich gebundene unterschiedliche Dienstleistungsunternehmen aus der Region Neubrandenburg. Im Geschäftsfeld Grünanlagen und Winterdienst werden Leistungen, wie die Pflege von Spielplätzen sowie Reparatur- und Reinigungsleistungen im Außenanlagenbereich, durch einen eigenen Personalstamm erbracht. Im Geschäftsfeld Parkraum bewirtschaftet die RSG im Auftrag Dritter und der Muttergesellschaft Stellplatzanlagen für Kurzzeit- und Dauerparker auf fremden Grundstücken sowie eigene angemietete Stellplätze. Im Auftrag der Muttergesellschaft wird der Leistungsbereich der Elektromobilität entwickelt. Durch den technischen Kundendienst wurden 976 Leerwohnungen instandgesetzt und 55 individuelle Bäder im Rahmen des Seniorenkonzeptes umgebaut. Darüber hinaus wurden durch die Handwerker in den Mietwohnungen ca. 15.600 Kleinstaufträge realisiert. Der Anteil der Umsatzerlöse der RSG betrug im Geschäftsjahr rund 9,6 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Für das Geschäftsjahr 2019 wurde ein positives Jahresergebnis ausgewiesen.

Die IDG war im Jahr 2019 als Dienstleister fast ausschließlich für die Muttergesellschaft und die Unternehmen im Konzernverbund tätig. Der Anteil der Umsatzerlöse der IDG betrug im Geschäftsjahr rund 2,5 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein leicht negatives Jahresergebnis

ausgewiesen. Die Haveg verwaltet 3.350 Wohn- und 295 Gewerbeeinheiten sowie 2.736 sonstige Einheiten treuhänderisch im Rahmen der Hausverwaltung. Für die Muttergesellschaft werden 914 Wohnungen und 73 Gewerbeeinheiten verwaltet. Der Anteil der Umsatzerlöse der Haveg betrug im Geschäftsjahr rund 1,5 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag aus. Durch die stetige Erhöhung der Umsatzerlöse und die Optimierung der Kostenstrukturen soll für die Folgejahre eine positive Geschäftsentwicklung erreicht werden.

## 2. Investitionen

Die Investitionstätigkeit im Konzern wurde maßgeblich durch die Tätigkeit der Muttergesellschaft im eigenen Wohnungsbestand und die Erschließungstätigkeit bestimmt.

Im Jahr 2019 wurde die Investitionstätigkeit unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte mit dem Anspruch der zielgerichteten Verbesserung der Qualität des eigenen Bestandes fortgeführt. Die zunehmend in den Vordergrund geratene Einhaltung energiepolitischer und ökologischer Anforderungen wurde dabei zunehmend berücksichtigt und umgesetzt. Auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum investierte die Muttergesellschaft in die qualitativ höherwertige Modernisierung von Mietwohnungen. Zur Bereitstellung von weiterhin nachgefragten Wohnungen im Neubau wurde mit einem Investor ein Kaufvertrag über ein Grundstück mit noch zu errichtenden Wohngebäuden geschlossen. Die Fertigstellung und Übergabe der vier Gebäude mit 60 Wohnungen soll im 2. Halbjahr 2020 erfolgen.

Das Entwicklungskonzept für das Stadtgebiet Oststadt wurde durch die Fertigstellung der Investitionsmaßnahme Robert-Koch-Straße 9 e-f fortgeführt. Zur weiteren Aufwertung des Stadtgebietes wird die 2018 begonnene Projektentwicklung zur Neubebauung des Grundstückes Juri-Gagarin-Ring 10 - 16 vorangetrieben. Des Weiteren wurden Umbaumaßnahmen in leerstehenden Gewerbeeinheiten durchgeführt.

<sup>9</sup> Rundschreiben des VNW vom 5. März 2020

über die Branchenentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern

Im Reitbahnweg 25 - 31 wurde der Umbau für die Nutzung als Hort abgeschlossen und in der Neutorstraße 8 - 14 mit dem Umbau zur Nutzung als Begegnungsstätte begonnen. Im Reitbahnweg wurden zur Sicherung der Vermietbarkeit in 8 Objekten Maßnahmen der mittleren Instandsetzung durchgeführt. So wurden die Fenster gewechselt, neue Wohnungseingangstüren eingebaut und der Hauseingang neugestaltet. Auf Grund von Schwierigkeiten beim Grunderwerb und von Verzögerungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen konnte im Geschäftsjahr das für die Erschließungstätigkeit geplante Volumen lediglich in Höhe von 11 % realisiert werden. Um auch zukünftig nachgefragte erschlossene Grundstücke anzubieten, wurden Grundstücke in Carlshöhe Ost erworben.

Die Muttergesellschaft tätigte im Geschäftsjahr 2019 Investitionen in den Bestand und im Rahmen der Erschließungstätigkeit von insgesamt T€ 12.965. Davon betrifft ein Volumen in Höhe von T€ 6.004 aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand, davon T€ 3.398 für geleistete Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Grundstückes mit 4 Gebäuden von einem Bauträger. In Höhe von T€ 6.306 wurde in Maßnahmen der mittleren Instandsetzung investiert.

Im Rahmen der Erschließungstätigkeit sind für den Ankauf und die Erschließung Kosten in Höhe von T€ 655 angefallen. Der Erfüllungsstand der Investitionen zum geplanten Volumen beträgt 75,5 %. Im Konzern wurden des Weiteren Büro- und Geschäftsausstattungen und immaterielle Wirtschaftsgüter in Höhe von T€ 459 angeschafft.

**3. Finanzierung**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden im Konzern für die Investitionen in den Bestand, den Neubau und den Ankauf Fremdmittel in Höhe von T€ 12.295,7 in Anspruch genommen. Die Zinsspannen für den Abschluss von Kapitalmarktdarlehen lagen in Abhängigkeit von der Zinsbindungsdauer zwischen 0,75 % bis 2,86 %.

**4. Personal- und Sozialbereich**

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 waren 293 Mitarbeitende (ohne Geschäftsführung) im Konzern beschäftigt. Hinzu kommen 22 Auszubildende.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 Herr Michael Wendelstorf zum weiteren Geschäftsführer der NEUWOGES bestellt.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten an der Gesamtbelegschaft beträgt 50 %. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Tatsache, dass 26 % der Belegschaft älter als 55 Jahre sind, steht der Konzern weiterhin vor der Herausforderung, seine Personalpolitik kontinuierlich auf die Sicherung des Mitarbeiterwachstums in allen Gesellschaften auszurichten und fortzuschreiben.

Im Zusammenhang mit dem Wechsel des ERP-Systems auf Wodis Sigma lag im Jahr 2019 der Schwerpunkt in der Schulung der Mitarbeitenden zur Gewährleistung einer fachgemäßen Anwendung des neuen Systems. Darüber hinaus wurden in Einzelfällen fachspezifische Weiterbildungen in Anspruch genommen.

Als Bestandteil des betrieblichen Gesundheitsmanagements wurde im Jahr 2019 im Konzernverbund wieder eine Gesundheitswoche durchgeführt. Zur Sensibilisierung der Mitarbeiter für gesundheitsförderndes Verhalten am Arbeitsplatz und im Privatleben wurden 27 Gesundheitsangebote organisiert, die sehr gut angenommen wurden.

Im Mutterunternehmen waren 105 Mitarbeitende angestellt. Die Vergütung der Mitarbeitende erfolgte bis zum 31. Dezember 2015 nach dem Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft.

Die Gesellschaft wechselte zum 1. Januar 2016 in den kommunalen Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern und wendet somit den Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes (TVöD) für den Dienstleistungsbereich Verwaltung auf die Arbeitsverhältnisse an. Für die bereits vor

dem 31. Dezember 2015 unbefristet beschäftigten Mitarbeitende bleibt der im Arbeitsvertrag vereinbarte Tarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft weiterbestehen.

Für neu abzuschließende Arbeitsverhältnisse wird seit dem 1. Januar 2016 der TVöD angewendet. Zum 1. Juli 2019 wurde für den Vergütungstarif der Beschäftigten der Wohnungswirtschaft eine Tarifierhöhung um 2,7 % und zum 1. April 2019 für den TVöD im Durchschnitt um 3,09 % wirksam.

In der RSG sind Hausmeister, Haustechniker, Ausbautechniker sowie gewerbliche Mitarbeiter und Verwaltungsmitarbeiter zur Sicherung des infrastrukturellen Objektmanagements und der Parkraumbewirtschaftung angestellt. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 waren 133 Mitarbeiter beschäftigt. Die Vergütung erfolgte ohne Tarifbindung nach dem Vergütungs- und Sozialleistungssystem für die RSG.

In der IDG waren 35 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2019 angestellt. Hinzu kommen 19 Auszubildende. Von den Auszubildenden werden 12 Immobilienkaufleute, 5 Kaufleute für Büromanagement, ein Fachinformatiker für Systemintegration und ein Verkaufsmann ausgebildet. Die IDG ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeiter, die im Zuge der Überleitung von Aufgaben aus der NEUWOGES in die IDG übergeleitet wurden, sind einzelvertraglich an den Tarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft gebunden. Leiharbeitnehmer werden hinsichtlich der Vergütung und sozialer Zuwendungen nach den speziellen Regelungen des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) behandelt.

In der Haveg waren zum Stichtag 20 Mitarbeiter zur Verwaltung von Immobilien angestellt. Die Haveg ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeiter, die im Zuge des Betriebsübergangs nach § 613a BGB von der Muttergesellschaft übernommen wurden, haben ihre tariflichen Ansprüche beibehalten. Ausgenommen hiervon sind tarifliche Vergütungssteigerungen.

**C ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE**

**I. Ertragslage**

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 6.397,4 (Vorjahr T€ 4.156,4) aus. Die Ertragslage des Konzerns wird wesentlich von der Muttergesellschaft geprägt.

Das im Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Funktionsbereich:	2018	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.832,7	3.322,2	-1.510,5
Eigentümergebietung	-37,2	-5,2	32,0
Erschließung	100,4	445,9	345,5
Parkraumbewirtschaftung	-25,7	39,5	65,2
Verwaltungsdienstleistungen	247,1	6,7	-240,4
Betreuungsleistungen	80,3	-9,4	-89,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.197,6</b>	<b>3.799,7</b>	<b>-1.397,9</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-785,9</b>	<b>-922,9</b>	<b>-137,0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>573,5</b>	<b>3.711,9</b>	<b>3.138,4</b>
<b>Steuern von Einkommen und Ertrag</b>	<b>-828,8</b>	<b>-191,3</b>	<b>637,5</b>
	<b>4.156,4</b>	<b>6.397,4</b>	<b>2.241,0</b>

Das Betriebsergebnis wurde maßgeblich durch die Entwicklung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung in der Muttergesellschaft bestimmt. Die Analyse der Ertragslage lässt eine hohe Ertragskraft der Wohnungsbewirtschaftung erkennen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird durch die Steigerung der Umsatzerlöse geprägt. Die per Saldo im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Kosten des Verwaltungsbereiches

für Personal und Sachkosten sowie Instandhaltungskosten konnten vollständig kompensiert werden.

Darüber hinaus wird das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2019 durch das neutrale Ergebnis und das Finanzergebnis der Muttergesellschaft beeinflusst.

**II. Finanzlage**

In der NEUWOGES besteht ein umfassendes Finanzmanagement mit einem zentralen Cash-Management. Die Liquidität unterliegt der laufenden Kontrolle durch einen täglichen bzw. wöchentlichen Liquiditätsstatus.

Ausgehend vom Stand der flüssigen Mittel zum 31. Dezember hat sich der Finanzmittelbestand wie folgt entwickelt:

	2018	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Flüssige Mittel	13.192,1	9.678,0	-3.514,1
verpfändete Festgeldguthaben	-1.536,6	-1.435,8	100,8
Finanzmittelbestand	11.655,5	8.242,2	-3.413,3

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.514,1 verringert und beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2019 T€ 9.678,0. Unter Berücksichtigung der verpfändeten Festgeldguthaben stehen T€ 8.242,2 zur freien Disposition zur Verfügung.

Der aus der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 ermittelte Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 9.279,9 reicht nicht vollständig aus, um die Zins- und Tilgungsleistungen des Geschäftsjahres zu finanzieren.

Im Geschäftsjahr getätigte Anlageinvestitionen wurden von der Muttergesellschaft durch vorhandene liquide Mittel und Fremdmittel finanziert.

Die Liquiditätslage im Konzern wird weitgehend durch die finanzielle Situation der Muttergesellschaft bestimmt. Der finanzielle Einfluss der RSG, IDG und Haveg ist als geringfügig einzuschätzen.

Das Finanzmanagement in den Konzerngesellschaften ist auf der Basis der im Rahmen der Wirtschaftsplanung erstellten Liquiditätsplanung darauf ausgerichtet, die Liquidität und die Bedienung der Kreditverbindlichkeiten sicherzustellen.

Die Beurteilung der Liquidität wird durch den Vergleich stichtagsbezogener Werte mit der nachfolgenden Übersicht verdeutlicht:

	2018	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Liquidität 1. Grades	13.192,1	9.678,0	-3.514,1
Liquidität 2. Grades Unterdeckung I (Nettogeldvermögen)	-10.867,6	-16.023,5	-5.155,9
Liquidität 3. Grades Unterdeckung II (Nettoumlaufvermögen)	-17.142,5	-14.113,9	3.028,6

Die aus der Vermögens- und Finanzlage abgeleitete Liquiditätsrechnung zum Bilanzstichtag ergibt, dass das kurzfristige Fremdkapital nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist.

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2019 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen als Kontokorrent zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 2.190 zur Verfügung. Es erfolgte in Höhe von T€ 6,2 eine Inanspruchnahme für Avale.

**III. Vermögenslage**

Die Geschäftsvorgänge im Jahr 2019 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur des Konzerns aus:

	31.12.2018		31.12.2019		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögen</b>						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	388.957,6	90,4	380.942,9	91,4	-8.014,7	-2,1
kurzfristig gebundenes Vermögen	41.427,4	9,6	35.789,9	8,6	-5.637,5	-13,6
<b>Gesamtvermögen:</b>	<b>430.385,0</b>	<b>100,0</b>	<b>416.732,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-13.652,2</b>	<b>-3,2</b>
<b>Schulden</b>						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	217.990,2	50,7	215.607,5	51,7	-2.382,7	-1,1
kurzfristiges Fremdkapital	58.569,9	13,6	49.903,8	12,0	-8.666,1	-14,8
Eigenkapital	153.824,9	35,7	151.221,5	36,3	-2.603,4	-1,7
<b>Gesamtkapital:</b>	<b>430.385,0</b>	<b>100</b>	<b>416.732,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-13.652,2</b>	<b>-3,2</b>

Die Vermögenslage ist unverändert durch den hohen Anteil von 91,4 % des langfristig gebundenen Vermögens, insbesondere bei der NEUWOGES in den Immobilienbeständen des Anlagevermögens, gekennzeichnet. Die dargestellte Bilanzsumme hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres um T€ 13.652,2 (3,2 %) vermindert. Der ausgewiesene Werteverbrauch von 3,2 % im mittel- und langfristigen Vermögensbereich ist das saldierte Ergebnis aus Bestandszugängen aus den im Geschäftsjahr realisierten komplexen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Zuschreibungen, den Bestandsabgängen wegen Verkäufen, den planmäßigen Abschreibungen sowie außerplanmäßigen Abschreibungen auf der Grundlage von aktuellen Ertragswertermittlungen. Der Verbrauch im kurzfristigen Vermögen resultiert aus dem Rückgang der Forderungen sowie dem Verbrauch liquider Mittel im Rahmen der Investitionstätigkeit. Von den flüssigen Mitteln dienen T€ 1.435,8 Sicherheitsaspekten.

Bei der Kapitalstruktur wird die Bilanzminderung im mittel- und langfristigen Fremdkapital-

bereich durch die hohe Tilgung und Neuaufnahme von Darlehen sowie im kurzfristigen Bereich durch den Abgang der erhaltenen Anzahlungen für das zum 1. Januar 2019 abgegangene Verkaufspaket beeinflusst. Die Verringerung des Eigenkapitals wurde maßgeblich durch den an die Gesellschafterin zu leistenden Ausschüttungsbetrag beeinflusst. Der ausgewiesene Jahresüberschuss, als wesentliche Steuerungskennzahl des Konzerns, reichte dafür nicht aus, so dass ein Betrag in Höhe von T€ 2.496,0 der Kapitalrücklage zu entnehmen war.

Der Verschuldungskoeffizient des Konzerns liegt zum Jahresabschluss 2019 bei 49,0 % (Vorjahr 48,4 %).

Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns beträgt 36,3 % (Vorjahr 35,7 %) und ist als solide zu betrachten.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital deckten das langfristig investierte Vermögen fast vollständig (96,3 %) ab.

## D RISIKOBERICHT

Die Konzerngesellschaften sind zur Sicherung ihrer Vermögenswerte und dauerhaften Zahlungsfähigkeit in ein Risikofrüherkennungssystem einbezogen. Es dient der Risikoerkennung, -inventarisierung und -steuerung.

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Verantwortlichen der einzelnen Risikobereiche ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Mutterunternehmens überwacht. Dazu analysiert das Standardberichtswesen sowohl externe als auch interne Risikobereiche. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung der Muttergesellschaft einmal jährlich an den Aufsichtsrat, die Entwicklung ausgewählter Risikokennziffern werden dem Aufsichtsrat durch den Geschäftsführer der Muttergesellschaft jeweils in den Aufsichtsratssitzungen zur Kenntnis gegeben. Neben dem Risikomanagement verfügt das Mutterunternehmen über eine interne Revision, die direkt der Geschäftsführung der Muttergesellschaft unterstellt ist. Weiterhin werden das interne Kontrollsystem und das Vier-Augen-Prinzip konsequent angewendet. Zur Gewährleistung der Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften und der Vermeidung von steuerlichen Risiken für den Konzern wurde mit Wirksamkeit zum 1. Januar 2019 eine Tax Compliance-Richtlinie eingeführt, die jährlich zu aktualisieren ist.

Für den Konzern besteht mittel- und langfristig ein erhöhtes externes Risikopotenzial. Es wird maßgeblich von der demografischen Entwicklung und der Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie der Wohnraum nachfragenden Haushalte beeinflusst werden. Diese Themen sind bekannt und unterliegen einer ständigen Kontrolle. Den aktuellen Marktentwicklungen wird bei Entscheidungen zur Investitions- und Desinvestitionstätigkeit sowie der Übernahme neuer Geschäftsfelder Rechnung getragen. Zur konsequenten objektbezogenen Überwachung

baulicher Risiken und technischer Mängel sowie deren Berücksichtigung in der langfristigen Investitions- und Liquiditätsplanung wird eine Software zum Bestandsportfoliomanagement eingesetzt.

Schwerpunkte bei der Überwachung der internen Risiken bilden die Miet- und Leerstandsentwicklung, die Liquidität, die Zinsentwicklung, die Budgeteinhaltung, die Kosten der Bau- und Erschließungstätigkeit sowie deren Wirtschaftlichkeit. Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht.

Auf Grund der anhaltenden günstigen Kapitalmarktbedingungen bestehen aktuell keine kurz- und mittelfristigen finanzwirtschaftlichen Risiken. Durch ein optimiertes Darlehensmanagement, intensive Marktbeobachtung und regelmäßige Konditionenvergleiche kann eintretenden Kapitalmarktschwankungen rechtzeitig entgegengewirkt werden. Mit gezielten Prolongationen und Umschuldungen können langfristig weitere Zinssicherungsmaßnahmen und Kapitaldienstesparungen generiert werden, die die Ergebnisentwicklung in den Folgejahren positiv beeinflussen und den Spielraum für die Neuaufnahme von Krediten im Rahmen der geplanten Investitionstätigkeit erhöhen.

Rechtliche Risiken wie Prozessrisiken, Vertragsrisiken sowie Änderungen und Neuerungen in der Gesetzgebung sind erfasst und werden bilanziell durch die Bildung von Rückstellungen abgesichert.

Im IT-Bereich ist der Konzern durch Inventarisierung der Risiken auf einen möglichen Ausfall des EDV-Systems und den wachsenden Anforderungen an den Datenschutz vorbereitet. Zum 1. Januar 2019 wurde die Umstellung des ERP-Systems vollzogen und das Geschäftsjahr in Wodis Sigma abgewickelt. Die Umsetzung erfolgte mit einem sehr hohen personellen und zeitlichen Einsatz sowie großem Engagement der Mitarbeitenden. Ein weiterer Schwerpunkt bildete die Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung für den gesamten Konzern. Das Verfahren wurde durch die Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragten begleitet.

Seit Anfang des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Das gesamte Ausmaß der wirtschaftlichen Auswirkungen lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Es wird eine Verringerung der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberäumen und ein Anstieg der Mietausfälle, insbesondere für den Gewerbebereich erwartet. Des Weiteren bestehen Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Das Risikomanagementsystem des Konzerns hat darüber hinaus keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten. Die Konzerngeschäftsführung stellt aktuell, über den bekannten Umfang hinaus, keine Risiken fest, die den Bestand der Konzerngesellschaften akut gefährden.

## E CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Der Konzern stellt sich zur Erfüllung seiner kommunalpolitischen Aufgabe der Herausforderung, der demografischen Entwicklung gerecht zu werden und ausreichend nachgefragten und bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen. Im Fokus steht dabei die Anpassung an sich verändernde senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld sowie die Versorgung von Bedürftigen mit Wohnraum. Diese Entwicklung wird die Investitionstätigkeit der Muttergesellschaft in den Folgejahren weiter wesentlich prägen.

Zur Bereitstellung kunden- und marktorientierter Angebote, der langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit und des Preisniveaus setzt die Muttergesellschaft auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes sowie auf die Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere als auch auf den Neubau von Wohnungen.

Um die Marktposition der Konzerngesellschaften zu sichern und weiter auszubauen unterliegen zielgruppenorientierte Marketingmaßnahmen sowie qualifizierte Service- und Betreuungsleistungen einer ständigen Kontrolle und Weiterentwicklung. Für die Weiterentwicklung und Vermarktung der Angebote und Dienstleistungen wird mit den Kooperationspartnern eng zusammengearbeitet.

Im Zusammenhang mit der voranschreitenden Digitalisierung und der in absehbarer Zukunft dafür verfügbaren Technologien werden neue Erwartungshaltungen der Mieter an das Wohnen entstehen. Dieser Herausforderung stellt sich der Konzern und berücksichtigt deren Umsetzung im Rahmen seiner Unternehmensstrategie.

Die Konzerngesellschaften leisten durch ihre Investitionstätigkeit erhebliche Beiträge zur städtebaulichen Entwicklung und Vermögenssicherung der Stadt Neubrandenburg. Bereits bei der Entwicklung von Projekten wird auf eine zukunftsorientierte, attraktive Entwicklung und Gestaltung des Wohnumfeldes Einfluss genommen. Mit der Fortschreibung des Rahmenplanes für die Innenstadt wurde das im Bestand der Muttergesellschaft vorhandene Hochhaus Waagestraße als städtebaulicher Missstand markiert, dessen Abriss ist im Jahr 2024 geplant.

Der städtebauliche Vertrag über die Durchführung einer Rückbaumaßnahme als Ordnungsmaßnahme i. S. v. § 147 Ziffer 3 BauGB einschließlich Entschädigung und Verpflichtung zur Neubebauung befindet sich in der Abstimmungsphase. Durch die Gesellschafterin wurden vereinbarungsgemäß Ersatzgrundstücke in der Innenstadt zur Errichtung nachgefragter

zielgruppengerechter Wohnungen im Stadtzentrum bereitgestellt und von der Muttergesellschaft erworben. Darüber hinaus wurde mit Zustimmung der Stadtvertretung der Kaufvertrag zum Erwerb von Grundstücken im Quartier Markgrafenhof (Poststraße) abgeschlossen. Für den Standort ist die Bebauung mit Wohngebäuden und einem Hotel vorgesehen. In der kurz- und mittelfristigen Planung der Muttergesellschaft sind die erforderlichen Neubaumaßnahmen berücksichtigt und städtebauliche Studien beauftragt worden.

Als Erschließungsträger werden in Abstimmung mit der Gesellschafterin der Muttergesellschaft die für die Entwicklung des Wohnungsbaus in Frage kommenden Grundstücke unter der Maßgabe der Sicherung der Wirtschaftlichkeit vorbereitet, erschlossen und vermarktet. Auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken ist die Muttergesellschaft weiterhin bestrebt, unbebaute Grundstücke zu erwerben und zu entwickeln.

Das Ergebnis der Muttergesellschaft wird für das Geschäftsjahr 2020 in Umsetzung der geplanten Geschäftstätigkeit von voraussichtlich T€ 1.309,4 prognostiziert. Die mittelfristige Planung geht für 2021 und für die Folgejahre, ausgehend vom prognostizierten 2020, von einer steigenden positiven Entwicklung der Jahresüberschüsse aus. Darin enthalten sind die Ergebnisse der Tochtergesellschaften.

Die Ausrichtung und Geschäftstätigkeit der Konzernunternehmen erfolgt stets unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften.

Die Geschäftsentwicklung 2020 schließt bei den Konzernunternehmen bisher planmäßig an das Vorjahr an.

---

Neubrandenburg, 24. April 2020

NEUWOGES  
Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH



Frank Benischke



Michael Wendelstorf

# Bestätigungs- vermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 5. Mai 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalpiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht im Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen

im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind,

jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Konzerns abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und

zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 5. Mai 2020

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Gebhardt  
Wirtschaftsprüfer

Schlesing  
Wirtschaftsprüferin



# Impressum

## Herausgeber

NEUWOGES  
Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Heidenstraße 6  
17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 450 1 450  
[www.neuwoges.de](http://www.neuwoges.de)

---

## Satz und Layout

Andrea Seiler

---

## Druck und Bindung

Union Druckerei Dresden GmbH  
[www.union-druck.de](http://www.union-druck.de)

Handwerkliche Buchbinderei  
Ludwig Nowak  
[www.buchbinderei-dresden.de](http://www.buchbinderei-dresden.de)

# Zahlen und Fakten.

Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH  
[www.neuwoges.de](http://www.neuwoges.de)