



**NEUWOGES**

# Jahres rück blick

Ein  
bewegendes  
Jahr.

2020

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

**JAHRES-  
RÜCKBLICK**  
2020



Die Geschäftsleitung der NEUWOGES: Frank Benischke und Michael Wendelstorf

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

wofür steht das Jahr 2020? Hatten diese zwölf Monate ein anderes Thema als die Corona-Pandemie? Fakt ist, dass es für uns alle ein außergewöhnliches Jahr war. Seit März dominierte das Coronavirus unseren privaten und beruflichen Alltag. Für die weit über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Konzerns bedurfte es immenser Anstrengungen, um die Herausforderungen der Pandemie und insbesondere die zusätzlichen psychischen Belastungen zu meistern. Im Ergebnis haben wir sowohl wirtschaftlich als auch in puncto Zwischenmenschlichkeit weit mehr erreicht, als unter diesen widrigen Voraussetzungen zu erwarten war – ein wertvoller Erfahrungsschatz. Diese Tatsache erfüllt uns mit großem Stolz und Dankbarkeit. Alle Mitarbeitenden haben Großes geleistet und standen in der Krise für unseren solidarischen Konzerngedanken.

Der Rückblick auf das Jahr 2020 verrät auch, dass wir in den vergangenen Monaten bei unseren Modernisierungs- und Neubauvorhaben erfreulicherweise keine schwerwiegenden Einschränkungen oder Verzögerungen verzeichnen mussten. Vielen Wohnungsunternehmen erging es anders. Im Verlauf des Jahres wurden allein bei den Unternehmen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mindestens 140 Mio. Euro an geplanten Investitionen zurückgestellt. Die Gründe dafür waren vielfältig. Neben den Unterbrechungen von Lieferketten für Baumaterialien, kamen zudem die Überlastung der Ämter bei der Erteilung von Baugenehmigungen und Defizite bei den Bauabläufen hinzu.

Für uns als NEUWOGES-Konzern hat sich einmal mehr gezeigt, dass nur eine gut funktionierende Gemeinschaft in der Lage ist, Krisen zu meistern. Ein großes Dankeschön in diesem Zusammenhang an unsere Landesregierung und an das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, an den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, an die Stadt Neubrandenburg, an die ausführenden Bauunternehmen und an unsere emsigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## „Schwierige Zeiten lassen uns Entschlossenheit und innere Stärke entwickeln.“

Dalai Lama

Auch dank der von uns in den zurückliegenden Jahren forcierten Digitalisierung war es uns möglich, jederzeit die maßgebenden Prozesse im Unternehmen aufrechtzuerhalten und planmäßig zu realisieren. Darüber hinaus haben wir im Zuge der Pandemie wichtige Erkenntnisse auf dem Gebiet der digitalisierten Arbeitswelt sammeln können. Davon werden wir in den kommenden Jahren profitieren und zusätzliche digitale Alternativen schaffen, die uns effizient bei der Bewältigung unserer täglichen Aufgaben unterstützen.

Insbesondere die Umsetzung von Homeoffice für unsere Mitarbeitenden ist unseres Erachtens als Gewinn für alle Beteiligten zu betrachten. Diese Art des Arbeitsalltages unterstützt in weiten Teilen den Einklang von Berufs- und Familienleben (Work-Life-Balance) und kann als Instrument dienen, die Leistungsstärke und Leistungsbereitschaft noch weiter voranzutreiben. Viele Aspekte und Erfahrungen der zurückliegenden Monate werden deshalb Einfluss auf die konzernweite zukünftige Arbeitswelt haben. Beispielsweise ist die digitale Durchführung von Veranstaltungen, Seminaren oder Beratungen eine sinnvolle Alternative, um

logistische Herausforderungen und terminliche Engpässe zu reduzieren beziehungsweise ein optimiertes Zeitmanagement zu realisieren.

Die Antwort auf die eingangs gestellte Frage fällt uns daher leicht. Das Jahr 2020 steht für ein neues gesellschaftliches Miteinander. Die damit verbundene Solidarität und das trotz aller Widrigkeiten Erreichte lassen uns hoffnungsvoll und frohen Mutes in die Zukunft blicken.


  
 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

Barbara Schimberg  
André Schwarze  
Ramona Holtz

seit 1. Januar 2019  
seit 1. August 2020  
bis August 2020

# Der Konzern in Zahlen

Stand 31. Dezember 2020

Bilanzsumme: **422 Mio. €**  
Umsatzerlöse: **74,4 Mio. €**  
Jahresergebnis: **6,6 Mio. €**

Investitionsvolumen (TEUR)  
Modernisierung/Neubau: **14.371**  
Instandhaltung: **9.831**

Anteil am Gesamtwohnungsbestand  
in Neubrandenburg: **31,7%**

Konzern-Mitarbeitende: **518**  
davon Auszubildende: **25**

Bewirtschaftete Wohnungs- und  
Gewerbeeinheiten: **12.468**

Einheiten Fremdverwaltung: **3.693**

Bewirtschaftete Garagen, Stellplätze,  
Bootsliegeplätze und Gärten: **13.926**

Stellplätze Parkraumbewirtschaftung: **5.000**

Vermietete Gewerbeeinheiten: **291**

Anzahl der Internatsplätze: **141**

Anzahl der Pflegeheimplätze: **175**

Vorhandene Wohnfläche im Bestand:  
**ca. 700.000 m<sup>2</sup>**

Anzahl Hauseingänge in unserem Bestand:  
**1.167**

**1.272** Mietverträge wurden neu geschlossen,  
davon **509** Mietverträge mit Personen,  
die aus anderen Orten nach Neubrandenburg  
gezogen sind.

**9%** der neuen Mieter nutzten das Angebot  
„JungesWohnen“.

Prozentuale Staffelung der Neuverträge  
Einzimmerwohnungen: **21%**  
Zweizimmerwohnungen: **34%**  
Dreizimmerwohnungen: **37%**  
Vierzimmerwohnungen: **8%**  
Fünfstimmwohnungen und größer: **0,5%**

**2.525** Besichtigungstermine wurden  
durchgeführt.

**1.235** Mietinteressenten wurden registriert.

# Inhaltsverzeichnis

## Januar

- 12 Sportlicher Start ins Jahr 2020
- 14 Baufortschritt Irisweg
- 16 Spendenübergabe Tierheim und Tierhof
- 17 Mietkostenrechner und virtuelle Parkmap

## Februar

- 18 Start Modernisierung Juri-Gagarin-Ring 29/31
- 20 Deutsche Jugendmeisterschaften in der Halle

## März

- 22 Ausbildungsmesse „vocatium“
- 23 Baumesse „Bauen & Sanieren – Eigenheim 2020“
- 24 Erste Einschränkungen: Pandemieplan und Krisenstab
- 25 „NB feiert den Frühling“ auf dem Boulevard
- 26 Lockdown – das öffentliche Leben kommt zum Erliegen

## April

- 28 GdW-Kampagne: Für mehr Solidarität in Krisenzeiten
- 29 Unser Pflegeheim in Zeiten der Pandemie
- 30 Pflegeheim – Gespräche überm Gartenzaun
- 32 Modernisierung in der Horst-Jonas-Straße
- 33 Erste Lockdown-Lockerungen in Sicht

## Mai

- 34 Ladestation für E-Bikes in der City
- 35 Die Oststadt – Ein halbes Jahrhundert
- 36 Erste Welle geschafft – Auswirkungen von Corona

## Juni

- 38 Baufortschritt Irisweg und Vermietungstage
- 39 Topausbildungsbetrieb: Der NEUWOGES-Konzern
- 40 Sportsponsoring im Jahr 2020

## Juli

- 42 Vermietungskampagne „Herzraumflimmern“
- 44 Street Art auf dem Neubrandenburger Boulevard
- 45 Modernisierung Internat im Badeweg
- 46 Für einen guten Start in die Schule
- 47 Kinderferienspiele an der Hintersten Mühle

## August

- 48 Gegen das Ladensterben
- 50 Verabschiedung von unseren Azubis
- 51 Unser Balkonwettbewerb 2020
- 52 Herzliches Willkommen im Irisweg

## September

- 54 Begrüßung der neuen Azubis
- 55 Parkplatzeröffnung an der Hintersten Mühle
- 56 Wohnbaulanderschließung Carlshöhe
- 58 Konzernweite Befragung von Mitarbeitenden
- 59 Fachkonferenz für ein neues Stadtmarketingkonzept

## Oktober

- 60 Modernisierung Hufeisenstraße
- 61 Pflanzaktion in den Wohnquartieren
- 62 Wir pflanzen für die Zukunft: Unsere Baumpflanzaktion

## November

- 66 Starkes Team in schweren Zeiten: SCN und NEUWOGES
- 68 Corona und kein Ende in Sicht
- 69 Multimedialvertrag neu.sw
- 70 Aufzugsanbauten Kirschenallee
- 72 Einstimmung auf Weihnachten
- 73 Weihnachtszeit und Betriebsvereinbarung im Konzern

## Dezember

- 74 Eröffnung Parkplatz Tilly-Schanzen-Straße
- 76 Prävention und richtiges Verhalten im Brandfall
- 77 Corona in MV: Harter Lockdown beginnt

## 2020 Ein bewegendes Jahr.

Das Jahr 2020 brachte eine Vielzahl von Herausforderungen und Veränderungen mit sich. Aufgrund der Ereignisse lässt unser Jahresrückblick diesmal die zwölf Monate chronologisch Revue passieren.

# Pressespiegel

25.08.2020

## Stufenhochhaus wird moderner und bunter



Das Stufenhochhaus ist eines der markantesten Neubrandenburger Hochhausprojekte. Das 150-jährige Gebäude wird modernisiert und bekommt eine neue Fassade. Im Juni 2019 wurde das Stufenhochhaus fertiggestellt. In den Jahren 1918 und 1919 wurde das Stufenhochhaus erbaut. Im Jahr 2019 wurde das Stufenhochhaus modernisiert. Die Fassade wird neu gestaltet. Die Wohnungsmärkte sind gut besetzt. Die Sanierung wird die Arbeitsplätze weiter sichern. Die Sanierung wird die Arbeitsplätze weiter sichern. Die Sanierung wird die Arbeitsplätze weiter sichern.



## Erste Mieter können nun in den Irisweg ziehen

Am 7. September ziehen die ersten Mieter in den Irisweg. Die neue Wohnanlage ist fertiggestellt. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der neuen Wohnung. Die neue Wohnanlage ist fertiggestellt. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der neuen Wohnung. Die neue Wohnanlage ist fertiggestellt. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der neuen Wohnung.

## Millionen für die Telekommunikation

Die letzten Meter gehen als schneller als erwartet. Die Telekom investiert Millionen in die Telekommunikation. Die Telekom investiert Millionen in die Telekommunikation. Die Telekom investiert Millionen in die Telekommunikation. Die Telekom investiert Millionen in die Telekommunikation.

## Alles neu macht das kommende Schuljahr

Das neue Schuljahr beginnt mit vielen Neuerungen. Die Schulen sind bereit für den Start. Die Schulen sind bereit für den Start. Die Schulen sind bereit für den Start. Die Schulen sind bereit für den Start.

## Neubrandenburg setzt Zeichen für Vielfalt und Akzeptanz

Neubrandenburg setzt Zeichen für Vielfalt und Akzeptanz. Die Stadt fördert die Vielfalt und Akzeptanz.

## „Winterleuchten“ in Fenstern soll Mut machen

„Winterleuchten“ in Fenstern soll Mut machen. Die Initiative soll die Stimmung auflockern. Die Initiative soll die Stimmung auflockern. Die Initiative soll die Stimmung auflockern. Die Initiative soll die Stimmung auflockern.

## Baugrundstücke trotz Preissprung stark gefragt

Baugrundstücke trotz Preissprung stark gefragt. Die Nachfrage ist hoch. Die Nachfrage ist hoch. Die Nachfrage ist hoch. Die Nachfrage ist hoch.

## Nachrichten

### Bäume pflanzen statt Schulbank drücken



NEUBRANDENBURG. Mit Begeisterung schnappten sich 50 Viertklässler das Werkzeug und die bereitgestellten Setzlinge. Jedes Kind hat eine eigene Pflanze erhalten. Die Schüler haben viel Spaß bei der Pflanzaktion. Die Schüler haben viel Spaß bei der Pflanzaktion. Die Schüler haben viel Spaß bei der Pflanzaktion. Die Schüler haben viel Spaß bei der Pflanzaktion.

### Erste Mieter können nun in den Irisweg ziehen

Am 7. September ziehen die ersten Mieter in den Irisweg. Die neue Wohnanlage ist fertiggestellt. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der neuen Wohnung. Die neue Wohnanlage ist fertiggestellt. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der neuen Wohnung. Die neue Wohnanlage ist fertiggestellt. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der neuen Wohnung.

### Jetzt kostet das Parken an der Hintersten Mühle an der Hintersten Mühle

Jetzt kostet das Parken an der Hintersten Mühle. Die Gebühren sind erhöht. Die Gebühren sind erhöht. Die Gebühren sind erhöht. Die Gebühren sind erhöht.

### Claudine Vita wirft Saisonbestleistung

Claudine Vita wirft Saisonbestleistung. Die Sportlerin hat eine tolle Leistung gezeigt. Die Sportlerin hat eine tolle Leistung gezeigt. Die Sportlerin hat eine tolle Leistung gezeigt. Die Sportlerin hat eine tolle Leistung gezeigt.

### Parkplatzsanierung fertig

Parkplatzsanierung fertig. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Die Arbeiten sind abgeschlossen.

## Baumesse zeigt unerschöpfliche Nachfrage nach Wohnqualität



Baumesse zeigt unerschöpfliche Nachfrage nach Wohnqualität. Die Nachfrage ist hoch. Die Nachfrage ist hoch. Die Nachfrage ist hoch. Die Nachfrage ist hoch.

## Erste öffentliche Ladestation für E-Bikes



Erste öffentliche Ladestation für E-Bikes. Die Station ist fertiggestellt. Die Station ist fertiggestellt. Die Station ist fertiggestellt. Die Station ist fertiggestellt.

## „Winterleuchten“ in Fenstern soll Mut machen

„Winterleuchten“ in Fenstern soll Mut machen. Die Initiative soll die Stimmung auflockern. Die Initiative soll die Stimmung auflockern. Die Initiative soll die Stimmung auflockern. Die Initiative soll die Stimmung auflockern.

## Neubrandenburger Zeitung



## Erste Mieter können nun in den Irisweg ziehen

## Jetzt kostet das Parken an der Hintersten Mühle

## Claudine Vita wirft Saisonbestleistung

## Parkplatzsanierung fertig

## Erste öffentliche Ladestation für E-Bikes

## „Winterleuchten“ in Fenstern soll Mut machen

Januar

# Sportlicher Start ins Jahr 2020

Die Stadt der Vier Tore steht seit Jahrzehnten für sportliche Erfolge und ist Garant für Medaillen bei weltweiten Großereignissen.

07.01.2020

Nach der Meldung von Lungenentzündung mit unbekannter Ursache in der chinesischen Stadt Wuhan wird ein neuartiges Coronavirus (2019-nCoV) von den chinesischen Behörden als Ursache identifiziert.



Das internationale Knabenturnier nimmt für Neubrandenburg eine sportlich tragende Rolle ein. Umso wichtiger ist es für uns, dass sich die NEUWOGES als Mannschaftspate an diesem größten europäischen Nachwuchsturnier beteiligt.

Unser Konzern hatte die Ehre, die Patenschaft für den Vorjahressieger RB Leipzig zu übernehmen. Der sächsische Bundesliga-Nachwuchs schaffte es bis ins Finale und verlor dort vor mehr als 3.000 Zuschauern erst im Penalty-Schießen gegen Turniersieger Bayer 04 Leverkusen.



Zu einer festen Tradition ist im Neubrandenburger Sportkalender der karitative Neujahrslauf der Behörden geworden. Diesmal verzeichneten die Organisatoren mit 421 Teilnehmenden einen neuen Rekord. Auch die NEUWOGES schickte ein Team ins Rennen. Für jeden zurückgelegten Kilometer spendete die Sparkasse einen Euro.

Am Ende kamen 2.991 Euro zusammen, die dem Verein Quo vadis zugutekommen. Anschließend waren sich alle Teilnehmenden einig: „Was kann es Schöneres geben, als sich für eine gute Sache sportlich zu betätigen.“



Beim BARMER Firmen-Bowling-Cup begaben sich unsere Konzern-Mitarbeitenden auf Punkte-Jagd. Zahlreiche Unternehmen der Vier-Tore-Stadt gingen dabei an den Start. Unter dem Motto „Netzwerken mal anders“ bewiesen unsere drei Teams Nervenstärke.

Die „NEUWOGES-Mädels“ holten aus dem Handgelenk den ersten sowie zweiten Platz in ihren Kategorien.



09.01.2020

Die chinesischen Behörden melden den ersten Todesfall im Zusammenhang mit dem Virus.

15.01.2020

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) registriert in Thailand die erste Infektion außerhalb Chinas.

# Baufortschritt Irisweg

21.01.2020

In den USA wird der erste Corona-Fall publik.



**In unserem Fokus stand im Januar das zügige Fortschreiten der Neubauaktivitäten im Irisweg.**

Das Projekt am Irisweg umfasste den Neubau und die Vermietung von insgesamt 60 barrierefreien Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in Größen von 59 bis 77 Quadratmetern. Davon wurden 32 Wohnungen durch das Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial“ (1. und 2. Förderweg) des Landes Mecklenburg-Vorpommern bezuschusst. An allen vier Häusern liefen die Maurerarbeiten schon im Januar auf Hochtouren.

Die Nachfrage für diese Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen war sehr hoch. Einmal mehr zeigte sich, dass das der-

zeitige Angebot auf dem Neubrandenburger Wohnungsmarkt die bestehende Nachfrage kaum decken kann. Umso wichtiger ist es für uns, dass wir diesen Bedarfen gerecht werden und den Wohnungsneubau in den kommenden Jahren weiter vorantreiben.



Die Anforderungen, die an das Wohnen gestellt werden, steigen deutschlandweit stetig an. Neben einer guten Lage und einer komfortablen Ausstattung zählen auch nachhaltige ökologische Aspekte oder die barrierefreie Erreichbarkeit dazu. Letzteres ist die Grundvoraussetzung für ein selbständiges Leben

bis in das hohe Alter und ist auch für junge Familien zu einem wichtigen Kriterium geworden. Für die NEUWOGES nimmt deshalb neben den hochwertigen Modernisierungen unserer Wohnungsbestände seit geraumer Zeit das Thema Neubau einen großen Stellenwert ein.

24.01.2020

Das neuartige Virus erreicht Europa. In Frankreich gibt es die ersten Nachweise.



# Spendenübergabe Tierheim und Tierhof



Die KDW Technical Help GmbH hat unserem Tierheim in der Bergstraße Ende Januar 1.000 Euro gespendet.

Möglich wurde dies durch eine eher ungewöhnliche Maßnahme für die Zufriedenheit der KDW-Mitarbeitenden: Diese dürfen darüber entscheiden, welche gemeinnützige Einrichtung die jährliche Spende in Höhe von 1.000 Euro erhält. Von der Reinigungskraft über die Call-Center-Agenten bis hin zur Chefetage – alle Angestellten können sich mit gleichem Stimmgewicht an der Abstimmung beteiligen. „Das entspricht unserer Philosophie der gleichen Augenhöhe“, erklärte Klaus Oesteroth, geschäftsführender Gesellschafter der KDW.

Finanzielle Unterstützung ist für das Tierheim wichtig. Für die Vierbeiner fallen unter anderem erhebliche Futter- und Tierarztkosten an. Diese Unterhaltungskosten steigen stetig. Die Anzahl von aufgenommenen Hunden und Katzen blieb im Jahr 2020 konstant hoch.



Insgesamt nahmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Tierheims 55 Hunde sowie 116 Katzen auf. Dank vieler Spenden und Unterstützungen konnten im Jahr 2020 die Stahltüren der Hundezwinger erneuert werden.

Der NEUWOGES-Tierhof an der Hinterten Mühle verzeichnete 76 Neuzugänge. Dabei handelte es sich um Wellensittiche und andere Ziervögel, Kaninchen sowie Meerschweinchen. Auch für den Tierhof konnten wichtige bauliche Investitionen getätigt werden. Zwei Vogelvolieren wurden rundum modernisiert.



27.01.2020

Landkreis Starnberg in Bayern: Die erste erfasste Erkrankung wird aus Deutschland gemeldet.

# Mietkostenrechner und virtuelle Parkmap

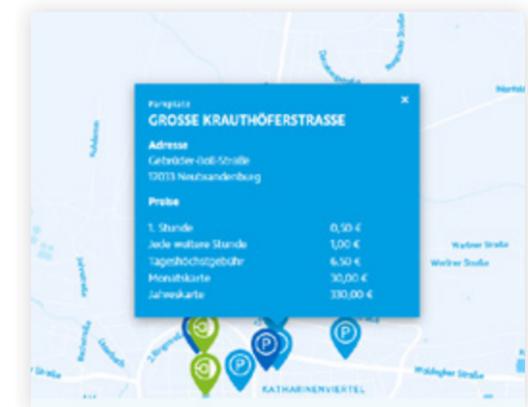
Der digitale Wandel ist in vollem Gange und hat längst auch die kommunale Wohnungswirtschaft erreicht.

Die technologischen Entwicklungen sind rasant und verändern die Art, wie sich informiert und wie miteinander kommuniziert wird. Diesen Wandel begreift die NEUWOGES seit vielen Jahren auch als Chance, die Servicequalität für ihre Mieterinnen, Mieter, Kundinnen, Kunden und Geschäftspartner stetig zu verbessern.

Unsere Mietinteressenten-Management-Lösung ImmoBlue Pro haben wir weiter optimiert und mit einem digitalen Mietkostenrechner gekoppelt. Mit diesem Rechner können sich Mietinteressenten einen Überblick über ihre Einnahmen und Ausgaben verschaffen. Anschließend kann eingeschätzt werden, wie viel Geld für die eigene Wohnungsmiete zur Verfügung steht. Anschließend werden alle dem Budget entsprechenden verfügbaren NEUWOGES-Wohnungen angezeigt.

Auch unser Geschäftsfeld Mobilität profitiert von den umfangreichen Möglichkeiten der Digitalisierung. Mit der Einführung einer virtuellen Parkmap können die Nutzerinnen und Nutzer auf einen Blick die von uns bewirtschafteten Parkplätze und Parkhäuser erfassen.

Sämtliche Parameter, wie Standort-Adressen, Parkkosten, Öffnungszeiten, Anzahl der Stellflächen und Kontaktdaten können online abgerufen werden.



Die fortschreitende Digitalisierung wird auch in den kommenden Jahren einen großen Stellenwert in unserem Konzern einnehmen. Sie ist Grundvoraussetzung für die Standardisierung von hocheffizienten Abläufen im Daten- und Kundenmanagement, im Rechnungswesen oder in der Fremdhausverwaltung.

30.01.2020

Die WHO erklärt eine gesundheitliche Notlage von internationaler Tragweite.

Die Weltgesundheitsorganisation beschreibt das in Wuhan grassierende Coronavirus als einen neuen Stamm des Virus, der bisher bei Menschen noch nicht identifiziert wurde.

Coronaviren (CoV) bilden eine große Familie von zwischen Tieren und Menschen übertragbaren Viren, die Erkrankungen von einer normalen Erkältung bis zu schweren Krankheiten wie dem Nahost-Atemwegssyndrom-Coronavirus (MERS-CoV) und dem Schweren Akuten Respiratorischen Syndrom (SARS-CoV) verursachen können.

Nach bisherigen Berichten kann eine Infektion mit dem 2019-nCoV zu milden bis schweren Krankheitsverläufen, teilweise mit tödlichem Ausgang, führen.

Zu den üblicherweise beobachteten Symptomen zählen Fieber, Husten, Kurzatmigkeit und Atembeschwerden. In schwereren Fällen kann die Infektion eine Lungenentzündung oder das Schwere Akute Respiratorische Syndrom hervorrufen. Insbesondere bei Personen mit anderen chronischen Vorerkrankungen kann es sogar zum Tod führen.

Februar

## Start Modernisierung Juri-Gagarin-Ring 29/31



Seit jeher besitzt die Modernisierung unserer Wohnungsbestände einen hohen Stellenwert in unserer täglichen Arbeit.

**11.02.2020**

Die neuartige Lungenerkrankung wird durch die WHO als Covid-19 bezeichnet.

Das Virus erhält den Namen Sars-CoV-2.

Unser Bestreben ist es, in allen Stadtgebieten den Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter unter den gegebenen Möglichkeiten gerecht zu werden. Im Februar startet der erste Bauabschnitt für die umfassenden Modernisierung unserer sogenannten Stufenhochhäuser im Juri-Gagarin-Ring 29 bis 35.

In diesem Abschnitt wurden für die 1978 und 1979 in der legendären WBS-70-Bauweise errichteten Wohnhäuser über fünf Millionen Euro investiert. Die Modernisierungsmaßnahmen werden die Wohnqualität für 101 Ein-, Zwei-, Drei-, sowie Vierzimmerwohnungen auf und wurden Ende 2020 beendet.

Neben einer kompletten Strangsanie rung wurden beispielsweise die Sicherheitstechnik auf den neuesten Stand gebracht und die Wohnungseingangstüren erneuert. Hinzu kamen unter anderem noch Fassadenarbeiten inklusive einer Drepeldämmung sowie eine umfassenden Instandsetzung der Balkone.



Insbesondere die Strangsanie rung war dabei für die Bauleitung und die ausführenden Firmen eine große Herausforderung. Diese wurde zu einem überwiegenden Teil im bewohnten Zustand durchgeführt.

Eine Besonderheit kann nun der weithin sichtbare Giebel am Juri-Gagarin-Ring 29 seit Juli 2020 aufweisen. Hier hat der in Mecklenburg-Vorpommern bekannte Künstler Enrico Pense (SANEKS) ein modernes Kunstwerk geschaffen. Die sich über elf Etagen erstreckende Giebelgestaltung wurde im Jahr des 50. Jubiläums der Oststadt fertiggestellt und kann damit als passendes Geschenk zum Geburtstag des Stadtteils betrachtet werden.



**14.02.2020**

Das Virus erreicht Ägypten und damit den afrikanischen Kontinent.

**15.02.2020**

In Frankreich wird der erste europäische Todesfall vermeldet.

# Deutsche Jugendmeisterschaften in der Halle

**Das Jahnsportforum wurde zu einer großen Bühne für den deutschen Leichtathletik-Nachwuchs.**

„Die Stimmung war unglaublich“, sagte Oliver Koletzko nach seinem Wettkampf. Zuvor hatte der Weitspringer aus Wiesbaden mit 7,53 Meter den deutschen Meistertitel im Neubrandenburger Jahnsportforum gewonnen. Ein schöneres Kompliment konnte es für die Leichtathletik-Arena in der Vier-Tore-Stadt wohl nicht geben.

Ohnehin entpuppte sich das Forum als perfekter Schauplatz für die Meisterschaften der deutschen Leichtathletik-Nachwuchssasse. Einmal mehr zeigte sich Neubrandenburg als echte Sportstadt und bewies eindrucksvoll, dass der aktuelle Status als Olympiastützpunkt absolut gerechtfertigt ist.

Die NEUWOGES, Hauptsponsor der Leichtathletikabteilung des SC Neubrandenburg (SCN), lud die SCN-Athleten 48 Stunden vor dem Meisterschaftsstart zu einem Sponsorenfrühstück ein. Unter dem Motto „Heimvorteil nutzen und richtig Gas geben“ wurde das lockere Beisammensein zu einem Auftakt für

ein erfolgreiches Wochenende. Die Gastgeber verzeichneten nach den beiden Wettkampftagen vier Medaillen. Angesichts der alles andere als günstigen Voraussetzungen, beispielsweise Verletzungsmisere und damit verbundene Trainingsrückstände, ein großer Erfolg.



Die erste Medaille holte Diskuswerfer Erik Marquardt. Ein Wurf auf 54,65 Meter bedeutete den Gewinn der Silbermedaille.

Sprinterin Cheyenne Kuhn lief über die 60 Meter zu einer Bronzemedaille. Im Finale lief sie in 7,45 Sekunden ein beherztes Rennen und verpasste um 0,02 Sekunden den deutschen Meistertitel.



Kugelstoß-Trainer Gerald Bergmann redete seinem Schützling Claudio Stoessel vor dem Wettkampf ins Gewissen: „Claudio, du bist Trainingsweltmeister – setze dein Können im Wettkampf um!“ Der Drehstoßtechniker nahm sich die Worte zu Herzen. Mit 17,96 Meter steigerte er seine persönliche Bestweite um fast einen Meter und gewann Bronze.



Hochspringer Ole Hendrik Gehrke hoffte vor den Meisterschaften: „Vielleicht gelingt mir mit dem Heimvorteil im Rücken ein Sprung über die Zwei-Meter-Marke“. Das Glück war auf seiner Seite: Im ersten Versuch stellte das Hochsprung-Talent eine neue persönliche Bestleistung auf, die mit der Bronzemedaille ausgezeichnet wurde.



Im Konzert der besten deutschen Nachwuchswetspringerinnen fehlten Joanne Schiffer sechs Zentimeter zu einem Medaillenplatz. Die Siebenkampspezialistin flog im Weitsprung auf 6,01 Meter. Mit dieser Weite war die Neubrandenburger Athletin äußerst zufrieden, auch wenn es am Ende „nur“ zu einem vierten Platz reichen sollte.

**27./28.02.2020**  
Erstmals tagt der neu eingerichtete Krisenstab der deutschen Bundesregierung.

**23.02.2020**  
Italien verzeichnet mehr als 150 nachgewiesene Infektionen.

Das Land riegelt daraufhin Städte im Norden ab.



März

# Ausbildungsmesse „vocatium“

Die Ausbildungsmesse „vocatium“ fand am 3. und 4. März im HKB statt.

Im Jahr 2020 begannen 19 junge Menschen ihre Ausbildung im NEUWOGES-Konzern. Ausgebildet wurden die Berufe der Immobilienkaufleute, der Kauffrauen für Büromanagement, des Fachinformatikers, der Maler und Lackierer, der Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, der Veranstaltungskaufleute sowie der Pflegefachkräfte.

Neu hinzu kam der Ausbildungsberuf Elektroanlagenmonteur. Für dieses Berufsbild erhielten wir die Ausbildungsbeurteilung und konnten einen Verbundausbildungspartner gewinnen. Zwei motivierte Auszubildende für diesen Beruf unterstützen uns nun fortan bei unseren täglichen Aufgaben.

Der NEUWOGES-Konzern präsentierte auf dieser Fachmesse für Ausbildung und Studium die Vielfaltigkeit seiner Ausbildungsmöglichkeiten. Unsere Ausbildungsverantwortlichen und unsere Auszubildenden kamen mit zahlreichen jungen Menschen zum Thema Berufswahl in den persönlichen Dialog. Speziell zu den Berufsbildern Pflegefachkraft, Anlagenmechaniker, Maler und Lackierer, Fachkraft für Veranstaltungstechnik und Immobilienkaufmann beziehungsweise Immobilienkauffrau gab es für die Besuchenden Informationen aus erster Hand.

**02.03.2020**  
Die WHO vermeldet weltweit rund 3.000 Todesopfer.

In Deutschland werden erste Fälle aus Sachsen und Thüringen gemeldet.

**03.03.2020**  
Das Coronavirus hat Mecklenburg-Vorpommern erreicht.

Die Landkreise Vorpommern-Greifswald und Vorpommern-Rügen melden die ersten Infektionsfälle.



# Baumesse „Bauen & Sanieren – Eigenheim 2020“

Trotz der sich abzeichnenden Pandemie konnten sich die Besuchenden vom 6. bis 8. März bei der 21. Messeauflage rund um das Thema Bauen, Wohnen und Modernisieren im Jahnsportforum auf den neuesten Stand bringen.



Die NEUWOGES richtete den Blick in die Zukunft und präsentierte die Vielfaltigkeit der Wohnungswirtschaft. Neben ausgewählten Grundstücken, Eigentums- und Mietwohnungen stellten sich auch unsere Geschäftsfelder Gebäudeservice, Pflegen sowie Bilden & Erholen einer breiten Öffentlichkeit vor.

Diese Messe war in den zurückliegenden Jahren erfahrungsgemäß hoch frequentiert. Fast 10.000 Besucherinnen und Besucher wurden verzeichnet.

Angesichts des sich weiter ausbreitenden Coronavirus registrierten die Veranstalter weit weniger Zulauf. Die Angst breitete sich unter den Menschen spürbar aus.



**04.03.2020**

Die Leipziger Buchmesse wird abgesagt.

In den folgenden Tagen und Monaten werden tausende weitere Veranstaltungen abgesagt.

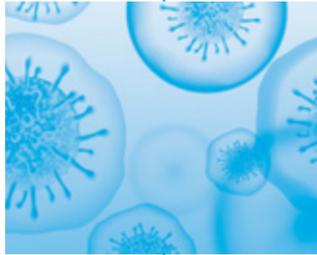
**05.03.2020**

Italien schließt alle Schulen.

**09.03.2020**

Ganz Italien wird zur Sperrzone.

## Erste Einschränkungen: Pandemieplan und Krisenstab



Der NEUWOGES-Konzern aktualisiert am **3. März** seinen seit 2009 bestehenden Pandemieplan und setzt dessen Stufe 1 „Sensibilisierung und Vorsorge“ in Kraft. Die NEUWOGES-Mitarbeitenden werden insbesondere darauf hingewiesen, dass eine Ansteckung auf den gleichen Wegen wie bei anderen Erkältungs- und ähnlichen Erkrankungen erfolgt.

**10.03.2020**

Auch Sachsen-Anhalt meldet den ersten Infektionsfall.

Damit sind alle deutschen Bundesländer betroffen.

### ERFORDERLICHE HYGIENEMASSNAHMEN:

- Einhalten der Husten- und Niesetikette
- Über die Hände können Viren auf die Schleimhäute von Mund, Nase und Augen übertragen werden, über diese kann eine Infektion besonders leicht erfolgen.
- Nach dem Naseputzen, Niesen oder Husten gründlich die Hände waschen!
- Ist kein Taschentuch griffbereit, sollten Sie sich beim Husten und Niesen die Armbeuge vor Mund und Nase halten und ebenfalls sich dabei von anderen Personen abwenden.
- Auf Händeschütteln und Umarmungen soll verzichtet werden.
- Waschen Sie sich regelmäßig und gründlich (mind. 20 Sekunden) die Hände mit Seife. Desinfizieren Sie diese gegebenenfalls – dies gilt insbesondere nach der Benutzung von Toiletten und Gemeinschaftssanitäreinrichtungen sowie vor dem Essen.
- Halten Sie Abstand zu Personen mit Erkrankungssymptomen. Das gilt auch in Situationen bei Arbeiten in Wohnungen der Mieter und bei Gesprächen im Büro.

Die NEUWOGES-Geschäftsführung gibt ihren Mitarbeitenden am **10. März** weitere spezielle Empfehlungen zur Prävention, zum Kundenkontakt und zum Umgang mit der drohenden Pandemie.

### DAZU ZÄHLEN:

- Meiden Sie bitte aktuell den Besuch von Groß- oder Massenveranstaltungen!
- Achten Sie beim Anstehen (zum Beispiel in der Kantine) auf „lockere“ Reihen!
- Verzichten Sie aktuell auf Dienstreisen! Davon ausgenommen sind zwingend notwendige Reisen. Gleiches gilt für Personen, die im Rahmen von Dienstreisen zu Ihnen wollen. Wägen Sie die Notwendigkeit bitte sehr sorgfältig ab. Nutzen Sie stattdessen die Möglichkeiten von Telefonkonferenzen oder Videotelefonie. Die IT-Abteilung hilft Ihnen bei Bedarf gern.
- Sollten Sie den Verdacht haben, dass Sie sich oder eine Ihrer Kontaktpersonen mit dem Coronavirus infiziert haben, veranlassen Sie bitte unverzüglich nachstehende Handlungsschritte:
  - Begeben Sie sich in bzw. verbleiben Sie zwingend in der Häuslichkeit!
  - Kontaktieren Sie Ihren Hausarzt zunächst unbedingt telefonisch!
  - Besuchen Sie Ihren Hausarzt nur bei zwingender Notwendigkeit bzw. nach dessen Aufforderung/Freigabe!
  - An Sonn- oder Feiertagen nutzen Sie die Rufnummer 116117 des ärztlichen Bereitschaftsdienstes!
  - Melden Sie sich bitte telefonisch oder per E-Mail bei Ihrem Vorgesetzten!

### BESONDERS DIE MITARBEITENDEN MIT KUNDENKONTAKTEN SOLLTEN SPEZIELLE VORSICHTSMASSNAHMEN TREFFEN:

- Meiden Sie vorläufig alle nicht dringend notwendige persönliche Kundenkontakte!
- Verzichten Sie auf Begrüßungen per Handschlag.
- Achten Sie auf Ihren Gesprächspartner! Zeigt dieser Erkältungssymptome, sprechen Sie ihn darauf an und wägen Sie gewissenhaft ab, ob möglicher Weise die Beendigung des persönlichen Gesprächs angeraten ist.
- Führen Sie Ihre Gespräche grundsätzlich mit dem gebührenden Abstand (min. 1,50 Meter)!
- Kontaktflächen regelmäßig reinigen und desinfizieren! Dazu zählen die Türklingen an Ihrer Bürotür, Ihre Stuhllehnen und Schreibtischoberflächen. Dazu nutzen Sie bitte das bereitgestellte Desinfektionsmittel. Ist kein Desinfektionsmittel zur Hand, nutzen Sie bitte Papiertücher und Seifenlauge.

## „NB feiert den Frühling“ auf dem Boulevard



Seit zwei Jahrzehnten ist das durch die NEUWOGES initiierte Projekt „Boulevard NB“ ein fester Bestandteil der Neubrandenburger Innenstadt.

Das Ziel dieser Initiative war und ist es, die Innenstadt mit verschiedenen Aktionen zu beleben und Menschen unterschiedlichen Alters einen Besuch unseres Stadtkerns so angenehm wie möglich zu gestalten. Auch im Jahr 2020 sollten unsere Veranstaltungen den Neubrandenburger Boulevard in eine Festmeile verwandeln. Das Coronavirus machte dies weitestgehend unmöglich. Am 14. März, also zwei Tage vor dem Lockdown, veranstalteten wir unter dem Motto „NB feiert den Frühling“ ein Fest für die ganze Familie.

Angesichts der sich zuspitzenden Lage war es unklar, ob das Event stattfinden sollte. In Absprache mit dem Gesundheitsamt und dem Werbegemeinschaft Innenstadt e.V. entschieden wir uns für eine Durchführung.

Auf die Hüpfburgen und sonstige Eventmodule verzichteten wir jedoch aus nachvollziehbaren Gründen.

An diesem Tag begrüßten wir gemeinsam mit vielen kleinen und großen Gästen sowie Straßenkünstlern, sogenannte Walk-Acts, frühlingshaften Geschenken und einer Big Band den Frühling. Außerdem hatten wir einige Frühlingsangebote für potenzielle Mieterinnen und Mieter im Gepäck, die sich einen exklusiven Einzugsbonus sichern konnten. Einer der Höhepunkte war für viele Besuchende die große Frühlings-Modenschau.



Rundum ein gelungener Tag, der uns rückblickend Kraft und Zuversicht für die kommenden, nicht einfachen Wochen und Monate geben sollte.

**11.03.2020**

Die WHO ruft eine Pandemie aus.

Die deutsche Bundeskanzlerin warnt vor einer Überlastung des Gesundheitssystems.

**13.03.2020**

Dänemark, Tschechien und Polen regeln ihre Grenzen ab.

US-Präsident Donald Trump ruft den nationalen Notstand aus.

# Lockdown – das öffentliche Leben kommt zum Erliegen

16.03.2020

Schulen und Kitas werden in Mecklenburg-Vorpommern geschlossen.

Die Bund-Länderkonferenz beschließt drastische Maßnahmen. Der Einzelhandel muss bis auf wenige Ausnahmen schließen.

17.03.2020

Die für den Sommer geplante Fußball-Europameisterschaft wird um ein Jahr verschoben.

Öffentliche Spielplätze werden gesperrt.

18.03.2020

Bundeskanzlerin Angela Merkel spricht von einer Herausforderung historischen Ausmaßes.

Das Auswärtige Amt startet eine Rückholaktion für mehr als 160.000 deutsche Urlauber im Ausland.

Am 16. März kommt der Pandemie-Stab des NEUWOGES-Konzerns zusammen. Vornehmlich geht es zunächst darum, dass alle notwendigen Maßnahmen zur Sicherung des Geschäftsbetriebes, zum Schutz der Mitarbeitenden und zur weiteren Vorsorge festgelegt werden.

Auch die Handhabung von Arbeitszeiten und Homeoffice stehen auf der Agenda. NEUWOGES-Mitarbeitenden werden darüber hinaus ab sofort auswärtige Dienstreisen und der Empfang von Geschäftspartnern oder Gästen untersagt.

Zudem gibt es strenge Regelungen für Reparaturaufträge und Hausbesuche. Der Pandemiestab legt beispielsweise fest, dass bis auf Weiteres die Handwerkertätigkeiten eingestellt und nur noch Havarieaufträge und andere äußerst dringende Arbeiten erledigt werden.

Tags darauf schließt die NEUWOGES ihr Kundenzentrum in der Heidenstraße 6 und ihre Wohnzentrale in der Stargarder Straße 7. Die telefonischen Sprechzeiten der Kundenbetreuung werden verlängert. Die 102 von der NEUWOGES bewirtschafteten Spielplätze werden gesperrt. NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke sagt: „Die Gesundheit unserer Mieterinnen und Mieter sowie unserer Geschäftskunden ist uns genauso wichtig wie die Gesundheit unserer Mitarbeitenden.“ Deshalb seien die Schließungen unumgänglich.

Am 18. März aktiviert die NEUWOGES Stufe 3 des Pandemieplanes „Verhängung von Quarantänemaßnahmen in der Region Neubrandenburg“. Damit einhergehend werden die kritischen Prozesse des Konzerns und der besonders gefährdeten Personenkreise (Hochrisikogruppen) ermittelt.

Für große Teile der Mitarbeitenden wird die Möglichkeit zum Homeoffice geschaffen. Im Fokus stehen dabei die örtliche Trennung zur Aufrechterhaltung kritischer Prozesse, die Mitarbeitenden aus Risikogruppen, die Mitarbeitenden des Pandemiestabes und die Mitarbeitenden mit notwendiger Kinderbetreuung beziehungsweise mit Pflege von Angehörigen in der Häuslichkeit.

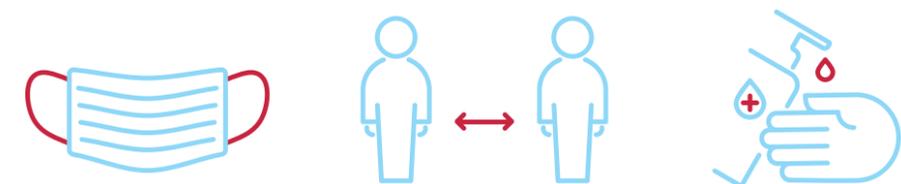


Darüber hinaus werden die Kantine in der Heidenstraße zum 23. März geschlossen, die persönlichen Sprechzeiten ausgesetzt, die Rahmenarbeitszeit verlängert und die Arbeit in Doppelbüros verboten. Im Städtischen Pflegeheim beginnen die Vorbereitungen für einen Isolationsbereich. Die NEUWOGES-Internate sowie der Tierhof und das Tierheim werden für den Öffentlichkeitsverkehr gesperrt.

NEUWOGES-Veranstaltungen werden abgesagt. Dazu zählen der städtische Frühjahrsputz, das Frühlingsfest an der Hintersten Mühle, die Seniorenmesse und das Familienkino.

In der Folge positioniert sich die Geschäftsführung der NEUWOGES in der Krisensituation und gibt ein Versprechen ab: Niemand wird seine Wohnung oder seine Gewerbeeinheit wegen durch die Corona-Krise bedingten Zahlungsschwierigkeiten verlieren.

Vor allem die Gewerbetreibenden haben massiv unter den Einnahmeverlusten zu leiden. Mit einer vertrauensvollen Kommunikation, Mietstundungen, Ratenvereinbarungen und durch staatliche Hilfsprogramme kann eine drohende Pleitewelle abgewendet werden.



22.03.2020

Bund und Länder einigen sich auf strenge Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen.

Millionen Deutsche können nicht mehr arbeiten oder arbeiten im Homeoffice.

23./24.03.2020

Die Bundesregierung kündigt für die Wirtschaft ein Hilfspaket mit einem Umfang von 156 Milliarden Euro an.

Die für den Sommer geplanten Olympischen Spiele in Tokio werden um ein Jahr verschoben.

28.03.2020

Mecklenburg-Vorpommern beklagt den erste Corona-Toten: Ein 57-jähriger Mann aus dem Landkreis Ludwigslust-Parchim stirbt.

31.03.2020

Weltweit sind über 800.000 Menschen infiziert. Knapp 40.000 sind an Covid-19 gestorben.

In Deutschland sind 67.000 Fälle bekannt und über 680 Tote zu beklagen.

April

## GdW-Kampagne: Für mehr Solidarität in Krisenzeiten

Eine innovative und nachhaltige Wohnungswirtschaft beinhaltet weit mehr als nur Investitionen in unseren Wohnungsbestand.



Die Geschäftsfelder und Tätigkeitsbereiche unseres NEUWOGES-Konzerns sind dafür ein gutes Beispiel. Dennoch erfordert es auch für uns seit Jahren enorme Anstrengungen, um eine sozialverantwortliche und gleichzeitig marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft zu erhalten. In der zurückliegenden Zeit hat sich diese Situation noch weiter verschärft.

**Wir sind die, die trotz aller Auflagen und Regulierungen bezahlbare Wohnungen für alles schaffen in Neubrandenburg**



Die NEUWOGES-Geschäftsführung unterstützte deshalb die Öffentlichkeitskampagne des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. aktiv. Eines der primären Ziele dieser Kampagne ist es, den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland deutlich zu machen. Eben diesen großen Bedarf gibt es auch bei uns in Neubrandenburg.

Gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, werden immer mehr durch die Anforderungen und Regulierungen der Politik ausgebremst. Beispielsweise müssen staatliche Ziele und gesetzliche Anforderungen für den Klimaschutz oder neue planerische Vorgaben refinanziert werden. Die finanziellen Belastungen für die Schaffung von Wohnraum sind dadurch enorm. Zwingend erforderlich ist es deshalb, die Wohn- und Baukosten zu reduzieren.

**Wesentliche Aspekte, die diese GdW-Kampagne beinhalten und die insbesondere für uns eine große Relevanz besitzen, sind:**

- bezahlbarer Klimaschutz
- Wohnraumförderung erhöhen
- Kapazitäten in den baurelevanten Behörden erhöhen
- altersgerechten Umbau unterstützen
- modulares und elementiertes Bauen stärken
- Smart-Home und E-Health stärken

## Unser Pflegeheim in Zeiten der Pandemie

Das neuartige Coronavirus SARS-CoV-2 stellte die 175 Bewohnenden und die über 150 Mitarbeitenden vor ganz neue und besondere Herausforderungen.

Das städtische Pflegeheim betreut faktisch ausschließlich Frauen und Männer aus der Hochrisikogruppe. Alle Mitarbeitenden aus diesem Geschäftsfeld müssen sich demzufolge einer großen Herausforderung stellen. Hierfür sind eigene Regelungen erlassen worden. Im Pflegeheim wurde beispielsweise eigens ein Isolationsbereich vorbereitet, um auf alle Eventualitäten vorbereitet zu sein.

Am 14. März trat durch einen Erlass der Landesregierung ein absolutes Besuchsverbot in Kraft. Gleichzeitig wurden alle Mitarbeitenden des Pflegeheimes sensibilisiert, alle Hygiene- und Schutzmaßnahmen auch in ihrem privaten Umfeld durchzuführen. Die Pflegeheim-Mitarbeitenden tragen zudem bei der Ausübung ihrer Betreuungs- und Pflegetätigkeiten einen Mund-Nase-Schutz, um die Ansteckungsgefahren so gering wie möglich zu halten.

Gleichzeitig wurde ein Notfallplan erstellt und dem Gesundheitsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingereicht. Das Gesundheitsamt bestätigte, dass der Plan unter Berücksichtigung der infektionshygienischen Aspekte sehr gut aufgestellt ist. Insbesondere für die zu erbringenden Pflegeleistungen war die Umsetzung der zu

treffenden Maßnahmen, wie etwa die Einhaltung von Abstandsvorgaben, äußerst schwierig. Diese sind in der direkten Pflege oder Betreuung kaum einzuhalten und nicht realisierbar.

Eine weitere große Herausforderung bestand in den ersten Wochen der Pandemie in der Materialbeschaffung, wie etwa einer ausreichenden Zahl von Mund-Nase-Masken, Einmal-Handschuhen oder Desinfektionsmitteln. Bis Mitte April hatte sich diesbezüglich die Situation durch das umsichtige und engagierte Handeln der Landesregierung weitestgehend entspannt.

Durch viele Angehörige erfuhren die Mitarbeitenden eine besonders hohe Wertschätzung, aber auch der allgemeine Respekt und die Wertschätzung der Bevölkerung wurde spürbar und half über schwierige Wochen hinweg. Es wurden viele Spenden an selbst genähten Mund-Nase-Masken entgegengenommen. Aber auch Musiker, welche im Pflegeheim-Garten für die vom Balkon oder von den Fenstern lauschenden Bewohnenden musizierten, brachten Hoffnung und Zuversicht sowie kulturelle Abwechslung in den Alltag.

Die Corona-Krise zeigte aber auch die Bedeutung aller Bereiche des Hauses – also der Pflege, der Betreuung, der Hauswirtschaft (Verpflegungs-, Wäsche- und Gebäudeservice) sowie der Verwaltung. Das Miteinander war und ist beispiellos.

**10.04.2020**

Das Osterfest verläuft im Lockdown unter anderem mit strikten Kontaktbeschränkungen.

# Pflegeheim – Gespräche übern Gartenzaun

Das Coronavirus verbreitet vor allem bei Seniorinnen und Senioren Angst und Schrecken.

Weltweit bekamen insbesondere Pflegeheime die tödliche Gefährlichkeit des Virus leidvoll zu spüren.



**Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Pflegeheimes hatten großen Respekt vor einer möglichen Infektion mit dem Coronavirus und den daraus folgenden Auswirkungen für die Bewohnenden sowie für die Kolleginnen und Kollegen.**

Dieser Umstand zeigte sich vor allem im umsichtigen Verhalten und den freiwilligen drastischen Einschränkungen der eigenen persönlichen Kontakte im privaten Bereich. Dieses Handeln zeigte auf, wie sehr sich die Mitarbeitenden mit dem Pflegeheim identifizieren und wie hoch das eigene Verantwortungsbewusstsein eines jeden Einzelnen ist. Aufgrund des Kontaktverbotes stellten die Pflegeheim-Mitarbeitenden den ein-

zigen persönlichen sozialen Kontakt für die pflegebedürftigen Menschen dar.

Der Bereich Betreuung spielt für die pflegebedürftigen Menschen immer eine sehr wichtige Rolle, denn die Mitarbeitenden kümmern sich überwiegend um die Alltagsbegleitung. Den Bewohnenden waren manche Dinge manchmal nicht gleich verständlich. „Es kamen viele, eigentlich banale Fragen zur Sprache. Beispielsweise: Warum geht der Mitarbeitende denn mit einem Mund-Nase-Schutz mit mir spazieren“, berichte Itke Nagel, Leiterin des Sozialen Dienstes. Aber auch die Mitarbeitenden im Verpflegungs- und Gebäudeservice mussten ihre notwendigen bewohnernahen Tätigkeiten umstellen beziehungsweise

mussten diese sich auf die neuen Anforderungen einstellen. Für alle Bereiche waren die Vorschriften zur Vermeidung der Verbreitung einer möglichen Virusinfektion einzuhalten.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeutete das Besuchsverbot einen harten Schnitt in ihren Alltag. Insbesondere für die Bewohnenden, welche zuvor täglich oder häufig Besuch empfangen haben, war das Verbot ein herber Verlust von Lebensqualität. Mit der Einführung eines digitalen Besuchsdienstes via Videotelefonie und der Möglichkeit von Besuchen am Gartenzaun, diese unter strenger Beachtung der Abstandsregularien und Hygienevorschriften, konnte die Pflegeheim-Leitung erfolgreich gegensteuern sowie Hoffnung und Zuversicht bei den Angehörigen und den Bewohnenden erzeugen. Auch die Gartenmusik und der Besuch der Rettungshundestaffel brachten willkommene Abwechslung in den Corona-Alltag der Bewohnenden.

Wie wichtig gutes Personal in der Pflege und in der Betreuung ist, wurde im Jahr 2020 den Menschen deutschlandweit auf Schlag bewusst. Die Beschäftigung zusätzlicher Mitarbeitenden wurde durch das sogenannte Teilhabechancengesetz möglich. Das NEUWOGES-Pflegeheim nutzte diese Gelegenheit und gab zwei langzeitarbeitslosen Menschen in der Wäscherei und dem Gebäudeservice eine berufliche Perspektive. „Als stationäre Pflegeeinrichtung haben wir einen

vereinbarten Personalschlüssel für alle Bereiche“, berichtet Geschäftsführerin Anke Saadan. Durch diese gesetzliche Förderung sei es möglich gewesen, zusätzliche Stellen zu schaffen und die Mitarbeitenden in den hauswirtschaftlichen Bereichen, zum Wohle der Bewohnenden zu unterstützen.

**Meinungen von Mitarbeitenden im Pflegeheim zur Pandemie:**

„Ein Segen für alle: Trotz der Pandemie konnten einige kleine Veranstaltungen für die Bewohnenden durchgeführt werden.“

„Die Pflegeheimleitung hat ein gutes Konzept entwickelt, um gut durch die weltweite Gesundheitskrise zu kommen.“

„Lockdown: kein Ausgleich zum harten Berufsalltag mehr möglich. Wegfall von Restaurantbesuchen, Kino, Massagen, Treffen mit Freunden und Familie.“

„Familiäre Schwierigkeiten durch Homeschooling und geschlossene Kindertageseinrichtungen brachten mitunter eine Überforderung bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.“

„Die Einsatzbereitschaft der Kolleginnen und Kollegen war hervorragend. Trotz der Mehrbelastung waren der Zusammenhalt und das Miteinander stets gegeben.“

**17.04.2020**

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern beschließt eine Maskenpflicht für Bahn, Bus und Taxi.

## Modernisierung in der Horst-Jonas-Straße

**20.04.2020**

Einzelhändler öffnen, in Zoos, Tierparks und botanischen Gärten werden die Außenanlagen geöffnet.

Der Semesterbetrieb an den Hochschulen und Universitäten geht vornehmlich digital weiter.

Der Schulbetrieb wird langsam hochgefahren und die Kita-Notbetreuung ausgebaut.

Großveranstaltungen bleiben untersagt, auch Restaurants, Bars und Kneipen bleiben geschlossen.

In der Horst-Jonas-Straße 1 bis 5 waren im April die umfangreichen Modernisierungen von 45 Ein-, Zwei-, und Drei-Zimmer-Wohnungen in vollem Gange.

Trotz der durch das Coronavirus bedingten Einschränkungen kam es glücklicherweise nur zu geringfügigen Abweichungen im Bauablaufplan. Rund 1,5 Millionen Euro wurden in die Verbesserung der Wohnqualität in dem 1969 erbauten Wohnhaus vom Typ Brandenburg investiert.

Einer der Schwerpunkte bei den Modernisierungsarbeiten war die komplette Strangerneuerung sämtlicher Versorgungsleitungen. Damit einher ging die Umstellung der bisherigen zentralen auf eine ökologisch wertvolle, kostensparende und komfortable dezentrale Warmwasserversorgung sowie der Austausch sämtlicher Sanitärgegenstände und die Neuverfließung der Bäder.



Darüber hinaus wurde die Elektroversorgung komplett erneuert. Es wurden ein neuer zentraler Hausanschluss, neue Wohnungs-Kleinverteiler und Elektroinstallationen in Küche, Bad und Flur

geschaffen. Jede Wohnung erhielt zudem einen Glasfaseranschluss für eine schnelle Internetanbindung.

Außerdem wurden die Treppenhaus- und Kellerbeleuchtungen energieoptimiert und mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Die Treppenhauswände erhielten eine neue Beschichtung und wurden im Sinne der Minimierung von Gebrauchsspuren vom Erdgeschoss hin zum Keller geflüßt.

Die alte Kellerdeckendämmung aus Polystyrol wurde entfernt und durch Mineralwolle ersetzt. Es erfolgte der Einbau neuer Brandschutztüren vom Typ T30 rds für mehr Sicherheit im Brandfall.

Die wenigen vorhandenen Leerwohnungen konnten mit noch mehr Wohnqualität ausgestattet werden. Unter anderem wurde der Estrich erneuert und die alten Wohnungseingangstüren ausgebaut und durch moderne Türen ersetzt.

## Erste Lockdown-Lockerungen in Sicht

Im März 2020 wurden die NEUWOGES-Mitarbeitenden über die im Zuge der Gesundheitskrise notwendig gewordenen Schließung der Kantine in der Heidenstraße informiert. Aufgrund einer Branchenaktualisierung der SARS-CoV-2-Bekämpfungsverordnung (SARS-CoV-2-BekämpfV) des Landes Mecklenburg-Vorpommern konnten wir noch vor dem Osterfest eine erfreuliche Mitteilung machen:



**„Ab dem 16. April 2020 ist unsere Kantine für die Mittagsversorgung wieder geöffnet. Für externe Gäste bleibt die Kantine nach wie vor geschlossen.“**

Die Kantine nahm ihren Betrieb selbstverständlich unter der Maßgabe aller dringend erforderlichen Hygiene- und Sicherheitsvorkehrungen auf. Unter anderem wurde das Essbesteck durch das Kantinen-Personal, unter Beachtung strenger Hygienemaßnahmen, an die jeweiligen Mitarbeitenden ausgegeben.

Die Zahl der Sitzmöglichkeiten wurde reduziert und damit für ausreichende Abstände zwischen den einzelnen Tischen gesorgt. Das Kantinen-Terminal und die sonstigen für Besuchende zugänglichen Bereiche wurden weiterhin regelmäßig desinfiziert. Die Mitarbeitenden wurden darauf hingewiesen, sich während des Aufenthalts in der Kantine an einen Sicherheitsabstand zu anderen Mitarbeitenden von mindestens zwei Metern zu halten.

Die vorübergehende Schließung, kurz nach dem einjährigen Jubiläum, war für viele Mitarbeitende und für den Küchenchef Jens Petzki ein herber Schlag. Der reichhaltige und genussvolle Mittagstisch hatte sich mittlerweile auch weit über die Grenzen der Heidenstraße herumgesprochen. In Spitzenzeiten wurden von Jens Petzki und seiner Mitarbeiterin Manuela Senura täglich bis zu 100 Portionen bereitgestellt.

Auch der Tierhof an der Hintersten Mühle öffnete unter Maßgabe strenger Hygiene- und Abstandsregeln am 20. April wieder für Besuchende.

Eine Woche später wurden das Kundenzentrum in der Heidenstraße und die Wohnzentrale in der Stargarder Straße 7 für die Besuchenden geöffnet.

Nach einer 41-tägigen Zwangspause wurde das NEUWOGES-Internat im Badeweg am 26. April für die Schülerinnen und Schüler der Abschlussklassen wieder geöffnet.

**22.04.2020**

Die Maskenpflicht gilt fortan auch in den Geschäften.

**29.04.2020**

In Deutschland beginnen die Pharmaunternehmen Biontech und Pfizer, einen Corona-Impfstoff an Menschen zu testen.

Mai

# Ladestation für E-Bikes in der City

In den zurückliegenden Jahrzehnten haben zahlreiche Touristen an ihren Urlaubs- oder Ferientagen unseren schönen Landkreis und unser reizvolles Bundesland Mecklenburg-Vorpommern genossen.

Viele von ihnen sind dabei mit dem Fahrrad unterwegs und machen in unserer Vier-Tore-Stadt Station.

In den vergangenen Jahren hat die E-Mobilität die Nutzenden von Zweirädern längst erreicht. Das bestätigten der Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH (VZN) die zahlreichen Anfragen von Touristen nach entsprechenden Lade-Möglichkeiten in der Vier-Tore-Stadt. Deshalb waren wir stolz und glücklich zugleich, dem VZN alle notwendige Unterstützung für die Inbetriebnahme der ersten E-Bike-Ladestation Neubrandenburgs zuteil kommen zu lassen. Die ohnehin schon vorhandene touristische Attraktivität unserer Stadt wurde dadurch nochmals gesteigert.

Die Zeit des Ladevorganges kann dafür genutzt werden, unsere schöne Vier-Tore-Stadt zu erkunden. Für beide Seiten eine Win-Win-Situation.

Die Stadt Neubrandenburg zeigte sich gegenüber der daraufhin folgenden Anfrage sehr aufgeschlossen. Es wurden 13.000 Euro für diese Erstinvestition zur Verfügung gestellt.



Am 20. Mai war es nach einer Verzögerung endlich soweit. Kurz vor Christi Himmelfahrt und Pfingsten eröffnete VZN-Geschäftsführerin Barbara Schimberg gemeinsam mit Oberbürgermeister Silvio Witt und Stadtpräsidenten Dieter Stegemann die Ladestation für E-Bikes.

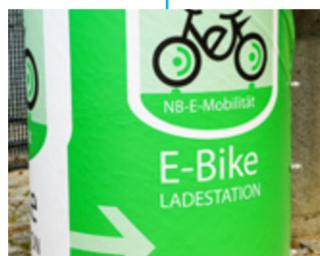
Alle Beteiligten waren voller Zuversicht, dass unsere Touristen hiervon regelmäßig Gebrauch machen werden und unsere Stadt von diesem Mehrwert profitieren wird.

02.05.2020

Möbelhäuser, Technikhäuser und andere große Geschäfte dürfen wieder öffnen.

06.05.2020

Bundeskanzlerin Angela Merkel sagt: „Wir können uns ein Stück Mut leisten, aber wir müssen vorsichtig bleiben.“



# Die Oststadt – Ein halbes Jahrhundert

Aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Die Oststadt mit ihren Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Gästen aus nah und fern wollten eine große Geburtstagparty feiern.

Schließlich gebührt einem 50. Jubiläum ein entsprechender Festakt. Aufgrund der grassierenden Gesundheitskrise wurde diese Feier abgesagt und in das Jahr 2021 verschoben.

Bereits 1956 begannen die ersten Baugrunduntersuchungen für Wohnkomplexe am Standort Neubrandenburg Ost. Ganze 14 Jahre später, am 22. April 1970 erfolgte die Grundsteinlegung für das neue Wohngebiet Oststadt. Damals wurden ehrgeizige Ziele ausgegeben. So sollten binnen sechs Jahren Wohnungen für 25.000 Menschen entstehen, 22 Schulen und Kindertagesstätten sowie sämtliche erforderliche Kultur- und Versorgungseinrichtungen.

Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner der Oststadt bezogen ihr Domizil vor 50 Jahren in den fünfgeschossigen, im Typ Brandenburg errichteten Wohnhäusern, in der heutigen Niels-Stensen-Straße (damalige Günter-Harder-Straße).

Ab 1973 wurden die Wohnhäuser vornehmlich in der legendären WBS-70-Bauweise errichtet. Das Wohnhaus in der Koszalinser Straße 1 bis 7 gilt als erstes dieser Art und steht schon seit 1984 unter Denkmalschutz. Von hier aus trat die WBS-70-Reihe ihren Siegeszug durch die gesamte damalige Deutsche Demokratische Republik an und wurde zum dominierenden Mehrfamilienhaustyp. In der Oststadt entstanden 1983 in der Hufelandstraße 49 bis 55 und in der Pawlowstraße 1 bis 7 noch WBS-70-Wohnhäuser.

Charakteristisch für diesen, auf einem eiszeitlichen Hochplateau gelegenen, Stadtteil und weithin sichtbar sind die zahlreichen Wohnhochhäuser. Insbesondere das 1978/1979 errichtete sogenannte Stufenhochhaus im Juri-Gagarin-Ring prägt das Gesamtbild.

Im vergangenen halben Jahrhundert entwickelte sich die Oststadt zu einem infrastrukturell bestens ausgestatteten Stadtgebiet mit hoher Wohnqualität. Täglich wird dort der Beweis erbracht, dass junge Familien, Senioren, Akademiker, sozial Schwächere und Menschen mit Migrationshintergrund in friedvoller Nachbarschaft zusammenleben können.



07.05.2020

Kosmetikstudios, Massagepraxen sowie Sonnen- und Tattoostudios nehmen ihren Betrieb wieder auf.

17.05.2020

Brasilien meldet 15.000 Neuinfektionen innerhalb von 24 Stunden.

Das Land entwickelt sich zu einem Brennpunkt der Pandemie.

# Erste Welle geschafft – Auswirkungen von Corona

## Mietschulden durch Corona – Was tun?

18.05.2020

Erstmals seit dem 14. März gibt es in Mecklenburg-Vorpommern einen Tag ohne nachgewiesene Corona-Infektion.

Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen dürfen unter Auflagen wieder Gäste aufnehmen.



Zahlungsschwierigkeiten können jeden unverschuldet treffen. Es gibt Situationen im Leben, in denen man schnell in eine Notlage geraten kann: der Verlust des Arbeitsplatzes, Kurzarbeit, eine längere Krankheit, die Trennung vom Partner waren bislang die häufigsten Ursachen. Die Folgen der Corona-Pandemie kamen nun hinzu und wuchsen zu einer neuen Herausforderung. Die Mitarbeitenden des Sozialen Dienstes der NEUWOGES sind in solchen Fällen für die Mieterinnen und Mieter eine wichtige Stütze.

21.05.2020

Die Zahl der weltweit registrierten Infektionen überschreitet die Schwelle von fünf Millionen.

25.05.2020

In Mecklenburg-Vorpommern öffnen Fitnessstudios, Sporthallen, Freibäder, Tanzstudios und Kinos.



Jens Krüger berichtet in einem Interview über seine tägliche Arbeit. Er ist Diplomsozialpädagoge sowie Immobilienkaufmann und seit 2008 als Sozialberater bei der NEUWOGES tätig.

**Viele Hilfsprogramme des Bundes und Landes sind angelaufen und greifen. Wie entwickelt sich die Situation bei Mietern, mit denen Sie in Kontakt sind?**

**Jens Krüger:** Ja, es gibt verschiedene Hilfsprogramme vom Bund, vom Land und von Institutionen, aber nicht in jedem Fall greifen diese Unterstützungen zeitnah. Ganz bestimmt sind diese Stellen bemüht, schnell zu helfen. Aber es gibt zahlreiche betroffene Mieterinnen und Mieter, die auf diese Unterstützungen dringend warten. Pauschale Lösungen und Angebote gibt es allerdings nicht, es muss immer der Einzelfall betrachtet werden.

**Was heißt das?**

**Jens Krüger:** Wir helfen individuell. Dafür ist es notwendig, dass der Mieter uns die Gründe und den Umfang seiner Zahlungsschwierigkeiten darlegt und entsprechend belegt. Dazu gehört die Vorlage der Kündigung des Arbeitsverhältnisses oder der Nachweis über den Bezug von Kurzarbeitergeld ohne Aufstockung, über unbezahlte Freistellung wegen Kinderbetreuung oder des Einkommensverlustes wegen Quarantäne.



**Und wie geht es dann weiter?**

**Jens Krüger:** Wir erfragen beim Mieter, ob er mögliche Unterstützungen in Anspruch nimmt, zum Beispiel Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld, Verdienstausschüttung, Geld nach dem Elternentschädigungsgesetz beziehungsweise ob Unterstützungszahlungen in Aussicht stehen. Darüber hinaus klären wir auf, ob auch andere Ursachen, zum Beispiel vor Corona bestehende Zahlungsschwierigkeiten und Unregelmäßigkeiten ursächlich sein können. Zudem wird berücksichtigt, ob es auch andere Schwierigkeiten im Mietverhältnis gibt.

**Wie können konkrete Hilfen für den Mieter aussehen?**

**Jens Krüger:** Wir beraten zu möglichen Hilfen und verweisen an die zuständigen Stellen. Kein Mieter soll seine Wohnung wegen vorübergehender Zahlungsschwierigkeiten infolge der Corona-Pandemie verlieren. Gemeinsam mit den Betroffenen suchen wir nach Lösungen, die für beide Seiten tragbar sind. Das kann auch eine Mietstundung oder eine Ratenvereinbarung sein. Sehr wichtig ist, dass der Mieter im Rahmen seiner Möglichkeiten Eigeninitiative zeigt und sich nicht erst dann bei uns meldet, wenn sich im Briefkasten die Mahnungen häufen.



## „Keep your Ticket“ Neubrandenburger ersehnen Kulturveranstaltungen

Veranstaltungsabsagen, Veranstaltungsverlegungen, Ungewissheit. Das Coronavirus hat deutschlandweit die Veranstaltungsbranche lahmgelegt. Konzerte und Auftritte namhafter Künstler wurden abgesagt und fanden nicht statt. Viele Fans fragten sich: Wie nun weiter mit bereits erworbenen Tickets?

Gesetzlich hat jeder das Recht auf eine Kostenerstattung für seine bereits bezahlten Tickets. Eine solche Welle von Erstattungen bringt den Veranstaltungsunternehmen jedoch zusätzliche finanzielle und wirtschaftliche Schwierigkeiten in dieser weltweiten Krisenzeit.

Deshalb hatte sich die europaweite Initiative „keepyourticket“ gegründet. Dieser hat sich unter anderem auch die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH (VZN) angeschlossen. Die Initiative ruft alle Ticketinhaber dazu auf, auf eine Erstattung der Ticketpreise, wenn möglich zu verzichten und die angebotenen Nachholveranstaltungen zu besuchen.

Juni

## Baufortschritt Irisweg und Vermietungstage

03.06.2020

Senkung der Mehrwertsteuer, Hilfen für Kommunen, Zuschüsse für Familien: Bund und Länder legen für 2020 und 2021 ein Konjunkturpaket im Umfang von 130 Milliarden Euro auf.



Im Zuge des Baufortschritts für unsere vier neuen Wohnhäuser im Irisweg führten wir Ende Mai und am 19. Juni 2021 Besichtigungstage in Form von Baustellenbesichtigungen für unsere künftigen Mieterinnen und Mieter durch.

Ziel dieses Neubauvorhabens war es, Menschen mit mittlerem Einkommen sowie ältere und behinderte Menschen bei der Versorgung mit angemessenem, barrierefreiem, bezahlbarem und neuem Wohnraum zu unterstützen. Aus diesem Grund wurden 32 der 60 Wohnungen über das Förderprogramm der Landesregierung zur Schaffung belegungsgebundener Wohnungen gebaut.

Viele Bürgerinnen und Bürger wissen nicht, dass sie einen Anspruch auf geförderten neuen Wohnraum haben. Aus diesem Grund waren die Besichtigungstage und die öffentlichkeitswirksame Bewerbung selbiger ein wichtiger Aspekt bei der Vermietung. Gemeinsam mit Frau Heike Beck-Helbing, die in der

Stadtverwaltung für die Erteilung der Wohnberechtigungsscheine zuständig ist und gleichzeitig als Behindertenbeauftragte fungiert, gelang es uns, vielen Mieterinnen und Mietern die Angst und die Bedenken vor der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins zu nehmen. Den neuen geförderten und barrierefreien Wohnraum gibt es im sogenannten ersten Förderweg für sechs Euro den Quadratmeter und im zweiten Förderweg für 6,80 Euro den Quadratmeter. Seit Februar 2019 gibt es in unserem Bundesland zwei Förderwege mit unterschiedlichen Förderbeträgen und Mietstufen. Ziel der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern ist es, breiteren Bevölkerungsschichten als bisher den Zugang zum geförderten Mietwohnungsmarkt zu ermöglichen.

Zahlreiche Mietinteressierte nutzten unsere Angebote für die Vororttermine. Unter strenger Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln verzeichnete unser Vermietungsteam einen regen Zulauf mit zahlreichen Reservierungen.



## Top Ausbildungsbetrieb: Der NEUWOGES-Konzern



Die Freude war groß! Zum bereits siebenten Mal haben wir den Titel TOP-Ausbildungsbetrieb von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern erhalten.

Die Grußworte von IHK-Präsident Dr. Wolfgang Blank erreichten uns diesmal auf dem digitalen Weg. „Ihr Unternehmen steht für eine Spitzen-Ausbildungsqualität in der Wirtschaftsregion mit attraktiven Ausbildungsberufen für junge Menschen in unserer Region und darüber hinaus“, gratulierte Dr. Wolfgang Blank.

Mit der Verleihung dieses Titels wurden die besonderen Leistungen unseres Konzerns in der Berufsausbildung und Weiterbildung, bei der Berufsorientierung und der Fachkräfteentwicklung anerkannt und gewürdigt. Der Fachkräftemangel spielt mittlerweile auch bei uns im Konzern eine gewichtige Rolle. Insbesondere in den handwerklichen Berufen und im Pflegebereich ist dieser deutlich spürbar.

Trotz des Coronavirus haben wir im Jahr 2020 wichtige Fundamente für eine nachhaltige Sicherstellung unserer Ausbildungsqualität legen können. Drei unserer Mitarbeitenden haben sich als Ausbildungsverantwortliche qualifiziert und werden fortan ihr Wissen an die neuen Auszubildenden weitergeben. Im Zusammenhang mit der Berufsorientierung haben unsere Ausbildungsbotschafter am Projekttag „Schule – Beruf – Leben“ teilgenommen und das Berufsbild des Immobilienkaufmanns sowie alle weiteren Ausbildungsmöglichkeiten im NEUWOGES-Konzern vorgestellt. Bedauerlicherweise waren aufgrund der durch die Coronapandemie bedingten Einschränkungen nur sehr wenige Schülerpraktika realisierbar.



15.06.2020

In Mecklenburg-Vorpommern dürfen Restaurants bis Mitternacht öffnen, Kneipen können wieder Gäste empfangen. Für Hotels fällt die Vermietungsgrenze weg.

Konzerte und Theateraufführungen dürfen unter Auflagen stattfinden. Familienfeiern mit bis zu 75 Gästen sind wieder möglich.

# Sportsponsoring im Jahr 2020

28.06.2020

Weltweit haben sich mehr als zehn Millionen Menschen mit dem Virus infiziert.

Mehr als 497.000 Menschen starben an beziehungsweise mit einer Infektion.

Als Premium-Sponsor fördert die NEUWOGES seit vielen Jahren den Nachwuchs- und Spitzensport der Abteilung Leichtathletik des SC Neubrandenburg (SCN).

Das Jahr 2020 begann mit eindrucksvollen Leistungen der Athleten bei den Deutschen Hallenjugendmeisterschaften im Jahnsportforum. Eigentlich sollten diese Erfolge nur der Auftakt für eine glorreiche Freiluftsaison sein. Das Coronavirus durchkreuzte diese Pläne. Nichts war mehr so, wie es einmal war.

Normaler Trainingsbetrieb war undenkbar und auch die Teilnahme an Wettkämpfen nahezu ausgeschlossen und nur unter strengsten Auflagen möglich.

Die sozialen Kontakte wurden eingeschränkt und das Schul- oder Arbeitsumfeld war nicht in der gewohnten Art vorhanden. Gerade für Leistungssportler sind dies alles unbeschreiblich große Einschränkungen.

Die großen Ziele vieler SCN-Athleten konnten sich 2020 nicht erfüllen. So plante SCN-Sprinterin Cheyenne Kuhn die Qualifikation für die U20-Weltmeisterschaften in Kenia. Diskuswerferin Claudine Vita wollte sich bei den Olympischen Spielen in Japan mit den besten Diskus-Frauen der Welt messen.

Aus alledem wurde nichts. Die Meisterschaften wurden abgesagt und auf das kommende Jahr verschoben.

Der NEUWOGES-Konzern stand den SCN-Athleten in diesen schwierigen Monaten stets zur Seite.



Auch die Jagd nach dem runden Leder wird von der NEUWOGES seit langer Zeit unterstützt – die zahlreichen Erfolge der Vereinsmannschaften und die Entwicklung junger Talente zu Bundesliga- und Nationalmannschaftsakteuren sprechen für die Nachhaltigkeit unseres Engagements beim 1. FC Neubrandenburg 04.

Die Pandemie hat insbesondere den Kinder- und Jugendfußball stark getroffen. Für viele junge Menschen ist ein wichtiger Teil ihrer Freizeit schlichtweg nicht mehr existent. Für die NEUWOGES als engagierter Sponsor der zwölf- bis 18-jährigen Mädchen und Jungen war es selbstverständlich, die Unterstützung in diesen schweren Zeiten aufrechtzuerhalten.

Unsere Tennisdamen vom Tennisclub Rot-Weiß Neubrandenburg e.V. absolvierten Mitte Juni in der Ostliga (vierte deutsche Liga) ihren Saisonauftakt beim Tennisclub Grün-Weiß Berlin-Lankwitz. Auch dabei mussten aufgrund der pandemischen Lage strenge Hygiene- und

Abstandsregeln eingehalten werden. Gegen den Drittligaabsteiger aus der Hauptstadt fiel die Niederlage mit 1:8 erwartungsgemäß deutlich aus. Mannschaftsführerin Jenny Lange steuerte mit ihrem Sieg im Einzel den Neubrandenburger Punktgewinn bei. Sie bilanzierte: „Wir haben für das erste Saisonspiel durchgehend gute Leistungen gezeigt und wollen diesen Trend auch in Richtung der nächsten Punktspiele aufrechterhalten.“ Für die Vier-Tore-Städterinnen war der Klassenerhalt das erklärte Ziel.

Bereits am 12. März erreichten uns traurige Nachrichten von unseren Freunden des Freizeit- und Sportvereins für Behinderte e.V. Neubrandenburg. Das für den 28. März 2020 geplante 29. Internationale Sitzballturnier musste, wie so viele andere Sportveranstaltungen auch, ausfallen.



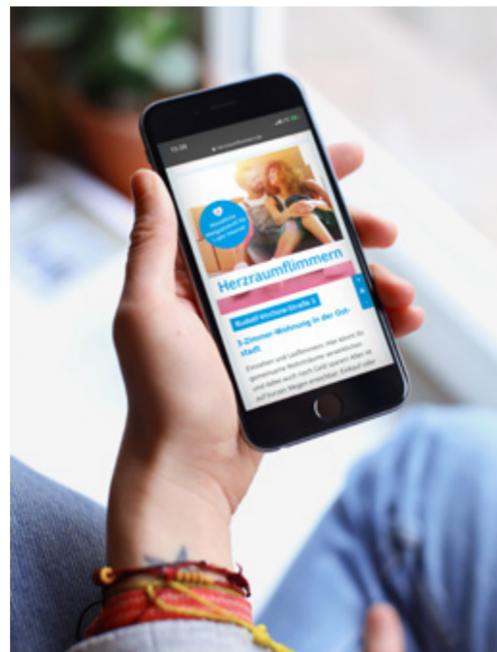
Juli

# Vermietungskampagne „Herzraumflimmern“

Am 1. Juli startete unsere große Vermietungskampagne „Herzraumflimmern“. Die Zielgruppe dieser bis zum Jahresende laufenden Kampagne waren die Generationen der unter 35-Jährigen.

Unser Ziel war es, den Leerstand bei Wohnhäusern ohne Aufzüge in den oberen Etagen zu verringern. Es wurden Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in allen Stadtgebieten angeboten. Die Ein-Zimmer-Wohnungen gab es dabei schon für einen Kaltmietpreis von 179 Euro im Monat.

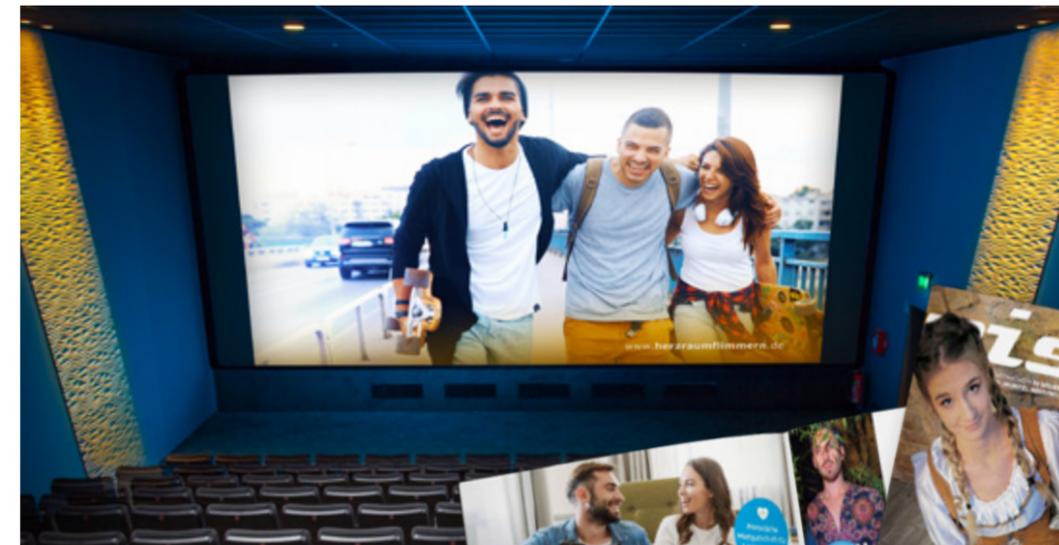
Als besonderen Bonus konnten die neuen Mieterinnen und Mieter ein Jahr lang eine monatliche Mietgutschrift für ihre Internetnutzung erhalten.



**NEUWOGES**  
Herzraumflimmern

Eigens für diese Kampagne wurde eine Landingpage an den Start gebracht. Auf dieser gab es alle Informationen und die besten Wohnungsangebote.

Neben der zielgruppenoptimierten Landingpage [www.herzraumflimmern.de](http://www.herzraumflimmern.de) wurde die Kampagne über eine Facebook-Promotion begleitet. Give-Aways, Kinowerbung, Großflächenplakate, Print-Anzeigen und die Internetvermarktung über alle gängigen Immobilienportale trugen zum Erfolg bei.



Schließlich wurden von 211 Aktionswohnungen 145 vermietet. Das entspricht rund 69 Prozent aller Aktionswohnungen und ist unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände als großer Erfolg zu werten. Über die Hälfte der Mieterinnen und Mieterinnen kamen nicht aus Neubrandenburg. Am beliebtesten waren dabei die Zwei-Zimmer-Wohnungen. 85 Prozent konnten aus unserem Bestand vermietet werden.

**02.07.2020**  
Der Bundestag beschließt einen zweiten Nachtragshaushalt. Die Regierung darf damit fast 218 Milliarden Euro neue Schulden aufnehmen.

Zur Einordnung: Der gesamte Bundeshaushalt des Jahres 2019 hatte ein Volumen von rund 356 Milliarden Euro.

## Street Art auf dem Neubrandenburger Boulevard



Mit unserem Projekt „Boulevard NB“ beleben wir seit mehr als zwei Jahrzehnten den Stadtkern.

Ende August folgte mit einem verkaufsoffenen Sonntag das nächste Highlight. Die Besuchenden hatten die Möglichkeit zum Sonntagsshopping in über 150 Geschäften. Als Bonbon gab es unter dem Motto „Riesenspaß für alle Familien“, quer durch die Innenstadt ein Action-Paradies zu erleben. Ganz gleich ob Bungee, Kistenstapeln, Kinderriesenrad, Hindernisbahn oder Rodelbahn, Karussell und Kindereisenbahn, für jeden Geschmack war etwas dabei.



So konnten wir am 4. Juli unsere Veranstaltung „Street Art, Fotokunst und Malerei auf dem Neubrandenburger Boulevard“ durchführen. Besuchenden jeden Alters war es erlaubt, Graffiti auf mehrere knapp sechs Quadratmeter große Wände zu sprayen. Darüber hinaus verwirklichten die Künstlerinnen und Künstler des RWN Art e.V. eine vierwöchige Open Air Kunstausstellung in den Schaufenstern der Innenstadtthändler.

## Modernisierung Internat im Badeweg

Mit dem Beginn des neuen Schul- und Ausbildungsjahres 2020 haben die Bewohnerinnen und Bewohner unseres Internates im Badeweg die Vorzüge der dort abgeschlossenen Modernisierungen genießen können.



Zudem erhielten im Erdgeschoss die Rezeption und der Eingangsbereich eine neue und zweckmäßigere Gestaltung.

„Diese Modernisierung hat unser Internat zu einem hellen, einladenden und schönen Ort gemacht“, berichtet Internats-Leiterin Liane Schneider. Insbesondere bei den sogenannten Schnupperwochen geben gerade die angereisten Eltern eine durchweg positive Resonanz.

Bereits im vergangenen Jahr wurden im ersten Bauabschnitt 38 Internatszimmer mit einer Kapazität von 61 Betten modernisiert und neu möbliert. Der zweite Bauabschnitt hat im Juli mit der Modernisierung und Neumöblierung von 30 Zimmern und 60 Betten seinen Abschluss gefunden.

Die Zimmer der Bewohnenden, Gemeinschaftsräume und Flure wurden malerisch instandgesetzt sowie mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet. Auch die Zimmertüren wurden erneuert. Eine zeitgemäße, moderne und auf die Bedürfnisse der jungen Bewohnenden abgestimmte Möblierung macht das Wohnen in unserem Internat nun noch angenehmer.

Für den NEUWOGES-Geschäftsführer des Geschäftsfeldes Bilden & Erholen, Guntram Prohaska, war beeindruckend, „wie gut die Zusammenarbeit der an den Modernisierungsmaßnahmen beteiligten Gewerke funktionierte“. Er bilanzierte: „Sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner der Internates, als auch für deren Eltern und für unsere Erzieherinnen und Erzieher waren die Modernisierungsmaßnahme eine wichtige sowie nachhaltige Investition, von der alle Beteiligten noch lange profitieren werden.“

Die Auslastung sei sehr gut. „Wir haben aktuell nur noch einige wenige Plätze frei“, erläutert Liane Schneider. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 114 Schülerinnen, Schüler und Lehrlinge betreut.

**13.07.2020**  
Bewohner von Pflege- und Behinderteneinrichtungen können wieder täglich Besuch empfangen

**10.07.2020**  
In Mecklenburg-Vorpommern kann man sich wieder ohne Kontaktbeschränkungen treffen.

Bei Veranstaltungen in Räumen dürfen jetzt 200 Personen zusammenkommen.

Im Freien wird die Obergrenze auf 500 Personen angehoben.

Gaststätten können bis 2 Uhr morgens öffnen.

## Für einen guten Start in die Schule

14.07.2020

Seit dem 3. Juli ist in Mecklenburg-Vorpommern keine Neuinfektion registriert worden. Laut der aktuellen Statistik gibt es darüber hinaus keine aktive Infektion mehr unter den Einwohnern im Land.



23.07.2020

Die Zahlen der Neuinfektionen steigen wieder deutschlandweit. Auch Mecklenburg-Vorpommern ist betroffen.

### Wir versenkten prall gefüllte NEUWOGES-Schultüten an die neuen Schülerinnen und Schüler.

Normalerweise hätte es am 30. Juli unser 13. Schultütenfest gegeben. Das übliche Fest mit Hüpfburg, Ponyreiten, Basteln, Kinderschminken und Luftballon-Clown konnte aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie nicht stattfinden.

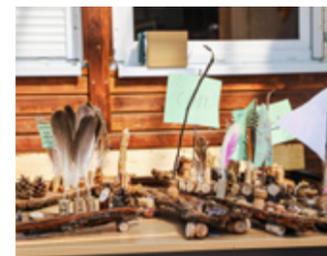
Dennoch haben wir unseren jüngsten Mieterinnen und Mietern, die vor einem neuen wichtigen Lebensabschnitt standen, trotz aller Einschränkungen eine Freude zum Schulanfang gemacht. Auch die Geschwister der Abc-Schützen erhielten von uns eine kleine Aufmerksamkeit.



## Kinderferienspiele an der Hintersten Mühle

Seit dem März dieses Jahres war nichts mehr, wie es einmal war. Das Coronavirus bestimmt nahezu alle Bereiche unseres Alltages. Umso wichtiger war es, ein Stück weit Normalität zu schaffen.

Unsere beliebten Kinderferienspiele an der Hintersten Mühle mussten im Jahr 2020 zu den Oster- und Pfingstferien komplett abgesagt werden. Auch die Durchführung von Kinderferienlagern fand nicht statt. Glücklicherweise konnten unter Einhaltung von strengen Auflagen die Ferienspiele im Sommer und im Oktober stattfinden. Die Zahl der Teilnehmenden war jedoch auf 25 Kinder pro Tag begrenzt. Insgesamt wurden 971 Kinder in den Ferienspielen betreut. Anhand der Buchungszahlen und Voranmeldungen wären es unter „normalen“ Umständen rund 1.400 Mädchen und Jungen gewesen.



Die gute Laune ließen sich die teilnehmenden Kinder trotz der Einschränkungen nicht nehmen. Bei dem abwechslungsreichen und pädagogisch wertvollen Tagesprogramm für die Schulkinder ab sechs Jahren blieben kaum Wünsche offen.



Es gab vieles zu erleben: Geocaching, Bade- und Angeltage, BMX-Schnuppertage, Sommerrodeln oder verschiedene Ausflüge in das Umland.

Mit Schulbeginn veranstalteten wir dann an der Hintersten Mühle in steter Regelmäßigkeit unsere NEUWOGES-Erlebnistage. Zahlreiche Kindergarten- und Grundschulgruppen und Grundschulklassen beteiligten sich. Die teilnehmenden Mädchen und Jungen lernten die Natur und deren Flora und Fauna aus einem ganz anderen Blickwinkel kennen. Jede Menge nützliches Wissen wurde beispielsweise bei der Bauernhof-Olympiade, bei der Tiersafari, beim Mühlenwasservergnügen oder beim Projekt „Vom Schaf zum Schal“ vermittelt.



24.07.2020

Schwerins Oberbürgermeister Rico Badenschier ruft nach mehreren Neuinfektionen den Corona-Krisenstab zusammen.

28.07.2020

Für Mecklenburg-Vorpommern gilt die fünfte Verordnung der Landesregierung zur Änderung der SARS-CoV-2-Quarantäneverordnung.

August

# Gegen das Ladensterben



Die Folgen der Corona-Krise für die Gewerbetreibenden wurden spätestens im Sommer 2020 sichtbar.

Auch die NEUWOGES musste für ihre gewerblichen Mieterinnen und Mieter konstatieren, dass es zum Teil erhebliche wirtschaftliche Probleme gab. Die Mietschulden im Bereich des Gewerbes waren im Vergleich zu der Zeit vor Corona mehr als dreimal so hoch.

Die NEUWOGES hat für die Zeiten des Lockdowns und den damit verbundenen Schließungen Grundsätze entwickelt und ist diesen in der Folge auch treu geblieben. Es wurde dabei konkret festgelegt, wie mit Zeiten der kompletten Schließungen umgegangen wird und mit den Zeiten danach, welche ja trotz Lockerungen bei vielen Gewerbetreibenden dennoch Umsatzeinbußen zur Folge haben. So wurden beispielsweise Mietzahlungen gestundet, anteilige Mietzahlungen erlassen und langfristige Ratenvereinbarungen abgeschlossen.



Die lokale und überregionale Presse berichtete regelmäßig über die Sorgen und Nöte der Gewerbetreibenden. Die Zeitschrift „KOMMUNAL“ als Europas größtes Magazin für Kommunalpolitik widmete der Neubrandenburger Innenstadt einen Leitartikel mit dem Titel „Gegen das Ladensterben“. Darin wird beschrieben, was die Vier-Tore-Stadt von so vielen anderen Städten und Kommunen unterscheidet und wie wichtig unsere ergriffenen Maßnahmen waren. „Die kommunale Wohnungsgesellschaft stellt sich als Schutzwall gegen die Auswirkungen der Corona-Pandemie heraus, die wie ein Tsunami über die Innenstädte mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés hereingebrochen ist.“

Die französische Tageszeitung Le Monde berichtete im Oktober über die Neubrandenburger Innenstadt, deren Händler und über die NEUWOGES als kommunales Wohnungsunternehmen. Die Le Monde gilt neben dem Figaro als die wichtigste meinungsbildende Zeitung Frankreichs.

**05.08.2020**  
Angesichts der steigenden Zahlen von Neuinfektionen, entscheidet sich die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern gegen weitere Lockerungen.

Le Monde  
MERCREDI 21 OCTOBRE 2020

ÉCONOMIE & ENTREPRISE | 17

REPORTAGE  
NEUBRANDENBURG - envoyée spéciale

C'est l'une des images emblématiques de l'épidémie de Covid-19: les centres-villes vidés de leur population. Imposée par le confinement décrété le 23 mars, la fermeture des commerces et des restaurants n'a duré que quelques semaines en Allemagne, mais, dans de nombreuses petites villes, la crise sanitaire a amplifié un mouvement déjà en cours depuis longtemps: la désertification des centres. Comme en France, les commerces ferment, sous l'effet de la concurrence des centres commerciaux en périphérie, du repli des services publics, de l'essor de l'e-commerce et des services bancaires en ligne et, désormais, du développement du télétravail.

Début septembre, la Fédération allemande des villes et des communes s'est alarmée de l'«hémorragie» en cours dans les centres-villes du pays. «Le commerce de détail, notamment à cause des conséquences de la pandémie, fait face à un bouleversement massif», écrit la fédération, qui redoute la fermeture, à court terme, de 50 000 commerces en Allemagne. Pour beaucoup de communes de taille moyenne, l'annonce par le groupe Karstadt Kaufhof de la fermeture de 62 grands magasins, au mois de juin, a été perçue comme un chant du cygne. Ces grands magasins, installés au meilleur endroit de leur zone pléto-

ne, jouaient le rôle d'aimant, capables de drainer suffisamment de consommateurs dans les boutiques alentour. La situation est à ce point critique que la fédération a appelé à organiser un dialogue entre les représentants des villes concernées, les commerçants, les propriétaires immobiliers et les acteurs du tourisme pour sauver les centres-villes. Une des stratégies les plus inattendues recommandées aux communes consiste à racheter les biens immobiliers laissés vacants, même temporairement, afin de pouvoir les proposer à moindre coût à des commerçants, des artisans, des artistes, ou pour en faire des logements. Tout usage susceptible de faire revenir de l'animation dans les zones considérées comme les «cartes de visite» des communes et «les lieux d'identification» de leur population.

A l'évocation de cette initiative, les responsables de la ville de Neubrandenburg, dans le nord-est du pays, dans le Land de Mecklenbourg-Poméranie-Occidentale, esquissent un petit sourire de satisfaction. Comme une discrète revanche du modèle de l'Est. Dans cette commune de 65 000 habitants, située au mi-



lieu du plateau lacustre du Mecklenbourg, à deux heures au nord de Berlin, cela fait longtemps que la gestion du centre-ville est menée de façon coordonnée entre les acteurs publics et privés de la ville, avec succès. Même en temps de Covid-19, il n'y a presque aucune boutique vide. L'atout de Neubrandenburg: un parc immobilier en gestion communale de 300 espaces commerciaux dans le centre-ville, pour 12 000 appartements. «Après la réunification, l'essentiel du parc immobilier du centre-ville a été confié à la gestion de la société Neuwoges, qui appartient à 100 % à la commune», explique son directeur, Frank Benischke. Ce n'est pas une exception dans l'ancienne Allemagne de l'Est. La plupart des communes qui y sont situées, dont Berlin, ont hérité d'un immense parc immobilier à la réunification, en 1990, qu'elles ont plus ou moins privatisé. A Neubrandenburg, la mairie a conservé environ 60 % dans le centre-ville. Pas question, pour autant, de revenir au temps du socialisme. «Nous n'exploitons pas nous-mêmes les espaces, nous les louons à des commerçants. Ils apportent leur fine connaissance du marché que nous n'avons pas», poursuit M. Benischke. Mais il dispose tout

de même de leviers pour composer un mélange d'activités «équilibré». «Dans les négociations avec les commerçants, nous regardons le taux de marge de l'activité et nous adaptons le loyer en fonction.» Dans la Turmstrasse, une des grandes allées commerçantes du centre, la Neuwoges est chez elle. Dans la rue alternent boutiques textiles, cafés-boulangeries, opticiens et restaurants. Tous sont gérés par des indépendants, regroupés dans une association pour la promotion du centre-ville. Plus loin, sur la place centrale, on trouve aussi un centre commercial classique et ses grandes chaînes textiles, qui ont adhéré à l'association des commerçants, afin de participer aussi aux décisions concernant le centre de la commune.

Pendant le confinement, cette configuration a permis de réagir vite pour éviter les faillites. Dès les premières semaines, la Neuwoges a pu proposer à ses locataires commerciaux un report des loyers, avant même l'adoption du plan de soutien fédéral aux entreprises et aux indépendants. Et, en temps normal, la coopération entre privé et public facilite l'organisation d'événements pour attirer le chaland: concerts en plein air, fêtes, lectures, marchés aux puces, exposition d'art urbain, mais aussi, une fois par an, un authentique défilé de mode tout au long de la Turmstrasse, organisé et financé par l'association des commerçants. Des événements populaires et gratuits, qui complètent l'offre culturelle classique de la ville. Si elle n'est pas une grande cité touristique, Neubrandenburg est fière de son centre, qui a gardé intacts ses remparts et ses quatre portes médiévales. Ce cœur historique fait l'objet de toutes les attentions, afin d'attirer les 350 000 personnes installées aux alentours, dans cette région rurale. «Dans les années 1990, on a fait l'erreur classique de laisser se construire des centres commerciaux en périphérie, analyse Silvio



Le grand magasin de la chaîne Kaufhof, dans le centre de Neubrandenburg, le 19 juin. STEFAN SAUER/DPA PICTURE-ALLIANCE VIA AFP

PLEIN CADRE

## En Allemagne, les villes reprennent possession de leur centre

Pour faire face à la désertification et à la crise sanitaire, la Fédération allemande des villes et des communes recommande le rachat de zones entières. A Neubrandenburg, dans le nord-est du pays, la coopération entre public et privé est un succès

du centre. On est capables de réunir facilement tous les acteurs autour d'une table.»

Il suffit de faire quelques pas dans la rue avec lui pour comprendre combien il est une figure familière des commerçants du centre-ville. «Ce n'est pas un job facile, mais la communication directe est importante pour avancer ensemble. Au début, il a fallu faire beaucoup de pédagogie, expliquer aux commerçants l'importance d'avoir une visibilité sur Internet. Les gens qui font 50 kilomètres pour venir ici se renseignent avant. Le commerce stationnaire ne fonctionne pas sans le Web, dit-il. Il y a dix ans, on se faisait du souci pour l'attrait de la ville. Mais l'évolution actuelle est encourageante. Et qui sait quels seront les effets à moyen terme du télétravail? Berlin est devenu cher pour beaucoup de familles, qui peuvent trouver ici des loyers plus abordables.»

Partout en Allemagne, d'autres communes expérimentent des modèles similaires, sans bénéficier toujours des mêmes marges de manœuvre. Au mois de juillet, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, la grande région de l'Ouest (8 millions d'habitants), un programme de 70 millions d'euros de fonds régionaux a été mis à disposition des communes affectées par la crise sanitaire pour renforcer leur centre-ville, y compris en rachetant des espaces commerciaux. A Hanau, en Hesse, Lübeck, dans le Schleswig-Holstein, ou Karlsruhe, dans le Bade-Wurtemberg, les communes se sont aussi lancées dans le rachat d'immobilier stratégique. Au point d'alarmer la Fédération des communes allemandes, qui met en garde les communes contre les risques de distorsion de concurrence.

Mais la dynamique est enclenchée. L'épidémie est l'occasion de repenser le rôle du centre-ville, où le commerce n'est plus forcément incontournable: «Ce doit être un lieu de rencontre pour tous, où l'on peut se retrouver sans forcément avoir une influence, explique-t-il. Le fait d'avoir un parc immobilier en gestion municipale est un atout énorme dans la promotion

CÉCILE BOUTELLET

# Verabschiedung von unseren Azubis

Am 13. August verabschiedete die Konzern-Geschäftsleitung unsere zehn ausgelernten Auszubildenden in die Arbeitswelt.



Die Gesundheitskrise machte die Prüfungsvorbereitungen und die Abläufe der Abschlussprüfungen zu einer anspruchsvollen Herausforderung. Dennoch bestanden alle zehn NEUWOGES-Azubis ihre Prüfungen mit Bravour. Alle zehn erhielten im Anschluss einen festen Arbeitsvertrag. Innerhalb des Konzerns konnten wir trotz Corona immer sicherstellen, dass unseren Prüfungsabsolventen alle notwendigen Hilfen und Unterstützungen erhielten. Die Ausbildungsinhalte und die benötigten Fertigkeiten wurden vermittelt. Einmal mehr zeigten wir, wie wichtig eine gut funktionierende Unternehmensfamilie gerade in Krisenzeiten ist.



**Arnold Baron (Fachinformatiker):**  
„Corona hat den Prüfungsstress selbstverständlich noch größer gemacht. Insbesondere unsere Personalabteilung hat uns alle erdenkliche Hilfe geleistet – vielen Dank dafür!“

**Jennifer Berger (Immobilienkauffrau):**  
„Ich habe mich während meiner Ausbildung in allen Bereichen sehr wohlfühlt. Besonders hilfreich war, dass wir für die intensive Vorbereitungen auf die Prüfungen von der Arbeit freigestellt worden sind.“

**André Jakob (Immobilienkaufmann):**  
„Kein Regelunterricht mehr, keiner wusste so recht, was zu machen war. Das Angebot seitens der Berufsschule für Online-Konsultationen war nicht oder nur unzureichend vorhanden. Die Prüfungsvorbereitungen gestalteten sich zu einer echten Herausforderung.“

**Lara Barsikow (Pflegefachfrau):**  
„Die Corona-Pandemie setzte uns Prüflingen sehr zu. Es ist schon krass, wenn die praktischen Prüfungen an Puppen abgehalten werden müssen. Ich bin froh, dass wir in unseren Teams so liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben, die uns über das normale Maß hinaus unterstützt haben.“

**Sally Gräf (Kauffrau für Büromanagement):**  
„Vier Wochen Berufsschule fielen inmitten unserer Prüfungsvorbereitung einfach aus. Eine Unterstützung seitens der Berufsschule blieb aus – es gab keinen Online-Unterricht. Die zielführende Vorbereitung auf die anstehenden Prüfungen mussten wir uns selbst erarbeiten.“

# Unser Balkonwettbewerb 2020

Definitiv – auch bei unserem traditionsgeladenen Balkonwettbewerb war diesmal alles anders.

Als uns bis Ende Juli relativ wenige Zuschriften für diesen in den vergangenen Jahrzehnten so beliebten Wettbewerb vorlagen, waren wir schon etwas verwundert. Der Monat August brachte uns dann aber viele E-Mails und Briefe mit schönen Fotos von blumenreichen und stimmungsvollen Balkonen unserer Mieterinnen und Mietern. Es zeigte sich, dass gerade in diesem krisenhaften Jahr ein solcher Rückzugsort an der frischen Luft für viele Menschen in den Wohnquartieren von großer Bedeutung war.



Die Gewinner (v. r. n. L.) wurden von Sven Bilinski (Abteilungsleiter Eigenbestand) geehrt:  
Platz 1: Julia Kapischke  
Platz 2: Reinhard und Brigitte Schmidt  
Platz 3: Uwe Golnick  
Platz 4: Regina und Holger Rutkowski  
Platz 5: Birgit und Manfred Falkowski



Unser Balkonwettbewerb startete im Jahr 2000 mit seiner ersten Auflage. Oft haben wir uns in den zurückliegenden Jahren gefragt, ob so ein Wettbewerb noch das Interesse trifft. Die stetige große Resonanz zeigt uns jedoch immer wieder, dass unsere Mieterinnen und Mieter nach wie vor mit Feuereifer dabei sind. Während der zurückliegenden 20 Jahre haben wir kleine Dinge wie Juryzusammensetzung und Bewertungsregeln optimiert – der Grundgedanke ist dennoch immer geblieben.

Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer sind für uns Gewinner. Mit großer Freude und Enthusiasmus nehmen unsere Jurymitglieder die Impressionen und liebevoll gestalteten oder mit Erklärungen versetzten Teilnahmeunterlagen jedes Jahr zur Kenntnis.

Ob nun Fan von Blumenvielfalt, Kräutern oder Gartenzwergen, entscheidend ist dabei immer, dass sich die Teilnehmenden auf ihren Balkon-Oasen wohlfühlen und ihr Wohnumfeld genießen.

**17.08.2020**  
Bundeskanzlerin Angela Merkel hält weitere Lockerungen für ausgeschlossen.

## Herzliches Willkommen im Irisweg

Ende August konnten wir die ersten Wohnungen an unsere neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.



die ersten beiden von insgesamt vier Wohnhäusern an die NEUWOGES-Geschäftsführer Michael Wendelstorf und Frank Benischke übergeben.

Im Irisweg vermieten wir insgesamt 60 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Der Bau von 32 dieser Wohnungen wurde durch das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern bezuschusst. Dadurch haben wir die Möglichkeit Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen sowie ältere und behinderte Menschen bei der Versorgung mit angemessenem, bezahlbarem und neuem Wohnraum zu unterstützen.

Von einer solchen Förderung profitiert nun auch Sandra Wagner. Sie zog mit ihrem Ehemann und ihrem Sohn in dieses neue Wohnquartier. „Die Beantragung der Förderung für unsere Dreizimmerwohnung war leichter als gedacht. Ich kann von unserer Seite aus sagen, dass es schnell und unkompliziert vonstatten gegangen ist“, versichert Sandra Wagner.



Die Freude bei Joachim und Ingrid Wollinsky ist offensichtlich. Lächelnd nimmt das Ehepaar die Schlüssel zu ihrer neuen Dreizimmerwohnung im Irisweg entgegen. „Das ist eine so schöne Wohnung, so hell und freundlich“, schwärmt Ingrid Wollinsky. Ihr Ehemann ergänzt: „Endlich haben wir einen Fahrstuhl und wohnen barrierefrei.“ Der über 70-Jährige hat gesundheitliche Einschränkungen, Schwellen und Absätze erschweren ihm den Alltag zusehends. Das Ehepaar lebte zuvor fast 40 Jahre auf dem Datzeberg und feiert im September goldene Hochzeit. Beide sind sich einig: „Die Wohnung im Irisweg ist das passende Geschenk zum 50. Jubiläum.“

Ende August konnte die NEUWOGES die ersten Mieterinnen und Mieter im Irisweg begrüßen. Zuvor hatte Ralf Kohl, Geschäftsführer der VAKON Bau GmbH,



Das Wichtigste sei nur, sich konkret bei der NEUWOGES oder bei der Stadt Neubrandenburg über die Fördermöglichkeiten zu informieren. Vor allem Menschen mit mittleren Einkommen sei nicht bekannt, dass auch sie einen Anspruch auf geförderten Wohnraum besitzen.



**27.08.2020**  
Bund und Länder verständigen sich auf ein Verbot von Großveranstaltungen bis Ende Dezember 2020.

September

# Begrüßung der neuen Azubis

Ein herzliches Willkommen gab es am 1. September für unsere neuen Auszubildenden.

Auszubildende: Pflegefachkräfte

Auszubildende: Malerin, Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik und Elektroanlagenmonteure

Auszubildende: Kaufrauen für Büromanagement, Immobilienkaufleute und Fachinformatiker

Auszubildender: Fachkraft für Veranstaltungstechnik

Herzlich Willkommen zum...

**AUSBILDUNGSSTART 2020**  
im NEUWOGES-Konzern

# Parkplatzeröffnung an der Hintersten Mühle

Trockenen Fußes gelangt man nun zum Naherholungsgebiet Hinterste Mühle.



Am 9. September haben die beiden Geschäftsführer unseres NEUWOGES-Geschäftsfeldes Bilden & Erholen, Guntram Prohaska und Frank Benischke, gemeinsam mit Oberbürgermeister Silvio Witt und Vertretern der bauverantwortlichen Unternehmen den modernisierten Parkplatz an der Hintersten Mühle wieder freigegeben. Die motorisierten Besuchenden der Hintersten Mühle profitieren von einer wesentlich

verbesserten Parkplatzsituation am Mühlendamm. Im Juli startete die Baumaßnahme zur Neugestaltung der Parkflächen. Insbesondere die Vermeidung von Wasseransammlung nach Regenfällen stand bei dieser Maßnahme im Vordergrund. Dazu wurden neben der Verlegung von Rasengittersteinen auch sogenannte Mulden geschaffen, damit das Wasser besser abfließen beziehungsweise versickern kann.

Die 36 Stellflächen sind gegen ein kleines Entgelt nutzbar. Wer bis zwei Stunden parkt, zahlt 50 Cent, bis vier Stunden einen Euro und bis zehn Stunden nur zwei Euro.

Seit Mitte August musste es auch keine durstigen und hungrigen Besucher mehr geben. Robbels Bistro bietet seitdem selbstgemachte Sandwiches, Mini-Pizzen, heiße Suppen, leckere Pasta-Variationen sowie erfrischende Kalt- und Heißgetränke, Eis und weitere Leckereien an. Das Bistro ist gleichzeitig eine angenehme Location für Feierlichkeiten.



11.09.2020

In Deutschland steigen die Neuinfektionen und sind so hoch wie zuletzt Ende April.

Die NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke und Michael Wendelstorf begrüßten gemeinsam mit den Führungskräften unserer Geschäftsfelder zum Ausbildungsstart 19 neue Azubis in den unterschiedlichsten Ausbildungsberufen. Niemals zuvor begannen gleichzeitig so viele Auszubildende ihren beruf-

lichen Werdegang in unserem Konzern. Dieser Umstand zeigt, wie sehr sich unsere Geschäftsfelder auch künftig weiterentwickeln und wachsen werden. Unsere Ausbildungsstrategie hat sich bewährt und ist eine wichtige Säule für die Erhaltung unserer Leistungsfähigkeit in den kommenden Jahrzehnten.

02.09.2020  
Ganz Spanien wird zum Risikogebiet erklärt. Gleichzeitig steigen in Frankreich die Zahlen der Neuinfektionen auf neue Rekordstände.

# Wohnbaulanderschließung Carlshöhe



Die Arbeiten für die Wohnbaulanderschließung in Carlshöhe wurden im September abgeschlossen.

neuen und verkehrstechnisch idealeren Verlauf. Für die dadurch erforderlich gewordenen Baumfällarbeiten werden selbstverständlich Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Mit dem Abschluss dieser Wohnungsbaulanderschließung hat die NEUWOGES seit 2014 insgesamt 252 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 132.550 Quadratmetern voll erschlossen.



**14.09.2020**  
Die Hochschulen in Mecklenburg-Vorpommern öffnen ihre Hörsäle.

Das neue Semester startet mit Präsenzunterricht und weniger Studienanfängern.

Im Wohngebiet Carlshöhe an der Kieseestraße haben wir insgesamt 24 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilien- und in Teilen mit Doppelhäusern vollumfänglich erschlossen.

Die Erschließungsmaßnahme umfasste unter anderem die Abwasserentsorgung sowie die Wasser-, Gas- und Stromversorgung. Darüber hinaus wurden die Voraussetzungen für eine umfassende Telekommunikation geschaffen (Telefon und Internet) und die Verkehrserschließung inklusive der Beleuchtung verwirklicht.

Die Interessentenanfragen für den Erwerb der zur Verfügung stehenden Grundstücke waren ungebrochen groß. Binnen kürzester Zeit wurden diese veräußert.

Im Zuge dieses 1,5 Millionen Euro teuren Vorhabens hatte sich die Stadt Neubrandenburg außerdem dazu entschlossen, die Kieseestraße zu erneuern. Neben der Erneuerung erhielt die Straße einen

## Konzernweite Befragung von Mitarbeitenden



Schon Johann Wolfgang von Goethe wusste: „Wer neue Antworten will, muss neue Fragen stellen“. Der NEUWOGES-Konzern soll nachhaltig und damit zukunftsorientiert auf seinem erfolgreichen Kurs gehalten werden.



Die gute wirtschaftliche und sozialverträgliche Entwicklung der vergangenen Jahre konnte nur gelingen, weil das fortwährende Engagement jedes Mitarbeitenden bei der Bewältigung und Umsetzung der verschiedenen Unternehmensprozesse ungebrochen groß war und ist.

Aufgrund der steten Veränderungen, der wachsenden Herausforderungen und der damit einhergehenden steigenden Belastungen für das Privat- und Berufsleben der Konzern-Mitarbeitenden bedarf es zielgerichteter Strategien, um die NEUWOGES-Erfolgsgeschichte fortzuschreiben und gleichzeitig ein noch besseres Arbeits- sowie Betriebsklima für jeden Einzelnen zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2020 die mit den Betriebsräten abgestimmte

Mitarbeitenden-Befragung initiiert. Über 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich an dieser Befragung beteiligt. Das große Interesse und eine Teilnahmequote von 60,6 Prozent zeigen, wie wichtig eine solche Befragung ist und wie sehr sich der überwiegende Teil unserer Konzern-Mitarbeitenden mit ihrem Unternehmen identifizieren sowie ihre Ideen einbringen möchten.

Die dadurch erlangten Erkenntnisse sind ein wichtiges Instrument, um in den kommenden Jahren konzernweit die gesetzten Entwicklungsziele zu erreichen. Aus der durchgeführten tiefgreifenden Analyse der Befragungsergebnisse ergeben sich Aufgabenfelder, welche in den kommenden Jahren durch die Mitarbeitenden gemeinsam mit der Geschäftsführung gelöst und umgesetzt werden.

## Fachkonferenz für ein neues Stadtmarketingkonzept

In den zurückliegenden Jahren wurde ausgiebig und intensiv über das Stadtmarketing in Neubrandenburg diskutiert.

Es gab zahlreiche gute Überlegungen, von denen einige auch umgesetzt werden konnten. Das Potential für die Vier-Tore-Stadt ist dabei längst nicht ausgeschöpft. Deshalb startete Oberbürgermeister Silvio Witt eine Standortanalyse, in deren Folge auch die Bürgerinnen und Bürger sich mit einer Onlinebefragung zum Stadtmarketing beteiligen konnten.

Als kommunales Wohnungsunternehmen und als maßgeblicher Initiator für Aktivitäten zur Belebung der Innenstadt sowie für die Wohnqualitäten in den Stadtgebieten, wurde die NEUWOGES in die Erarbeitung des Konzeptes mit einbezogen. Im September fand dazu der erste Fachkongress im Güterbahnhof statt, ein zweiter folgte im November in digitaler Form.



Das Konzept für die perspektivische Ausrichtung in der Zukunft basiert auf den fünf Marketingsäulen: Standortmarketing, Citymarketing, Tourismusmarketing, Kultur-, Kongress und Eventmarketing sowie Veranstaltungsmarketing. In einem Schritt wurden die Stärken und Schwächen der jeweiligen Säulen für Neubrandenburg herausgearbeitet. Die Experten haben sowohl aus der Stärken-Schwächen-Analyse, den Ergebnissen der Fachkonferenzen und aus den Umfrageergebnissen der digitalen Bürgerbeteiligungen Maßnahmenblätter für die Vier-Tore-Stadt entworfen. Im Jahr 2021 geht es in die Endphase, um daraus das Neubrandenburger Marketingkonzept zu entwickeln.



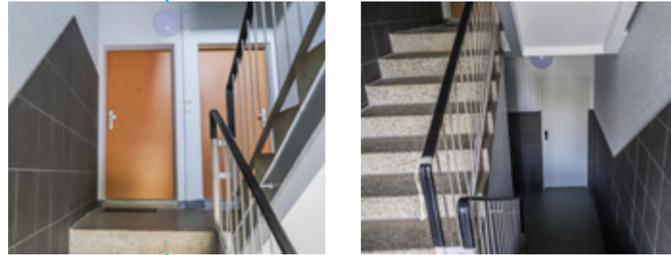
**29.09.2020**  
Weltweit sind mehr als eine Million Menschen im Zusammenhang mit dem neuen Coronavirus gestorben.

Bund und Länder verständigen sich auf weitere Corona-Maßnahmen. Unter anderem nimmt fortan der sogenannte Inzidenzwert eine tragende Rolle bei der Bekämpfung des Virus ein.

Die Corona-Krise hat die Schulden von Bund, Ländern, Kommunen und Sozialversicherung auf den Höchststand von 2,1 Billionen Euro steigen lassen.

Oktober

# Modernisierung Hufeisenstraße



Die 53 Wohnungseingangstüren der vorhandenen Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen wurden ausgebaut und durch moderne Brandschutztüren (Blockrahmentüren mit Federband) ersetzt.

Die Modernisierungsarbeiten in und an unseren Wohnhäusern in der Hufeisenstraße 66 bis 72 konnten wir erfolgreich abschließen.

Es erfolgten darüber hinaus Reinigungs- und Anstricharbeiten an der Fassade und an den insgesamt 36 Balkonen. Außerdem wurden die Hauseingangsbereiche und die Außenanlagen modernisiert sowie zum Teil neugestaltet.

Alle vier Hausaufgänge erhielten ein effizientes Beleuchtungssystem mit Bewegungsmeldern. Die Treppenhäuser wurden mit einem neuen Anstrich versehen und in den Eingangsbereichen im Wandbereich gefliest. Hinzu kam der Einbau einer Kellerdeckendämmung aus Mineralwolle und die Ausstattung der Kellerzugänge mit neuen Brandschutztüren.

Die 1987 in der WBS-70-Bauweise im Reitbahnviertel errichteten sechsgeschossigen Häuser erhielten ein umfangreiches Modernisierungspaket. Unter anderem wurden sämtliche Wohnungs-, Treppenhaus- und Kellerfenster sowie die innen- und außenliegenden Fensterbänke erneuert.



05.10.2020

Bundesweit ist ein rasanter Anstieg von Neuinfektionen zu verzeichnen.

14.10.2020

Bund und Länder einigen sich auf neue Maßnahmen. Mit der sogenannten Hotspot-Strategie kann es nun auch nächtliche Ausgangsbeschränkungen geben.

# Pflanzaktion in den Wohnquartieren

Zu einer festen Tradition sind unsere herbstlichen Pflanzaktionen mit Schülerinnen und Schülern aus Neubrandenburger Grundschulen geworden.

Im Oktober waren wir in verschiedenen Stadtteilen aktiv. Unter der Mithilfe von rund 250 Mädchen und Jungen gaben wir 6.000 Schneeglöckchen sowie Krokussen in verschiedenen Stadtteilen ein neues Zuhause. Im Frühjahr 2021 verabschiedeten auf dem Datzeberg, in der Süd- und Oststadt, im Vogelviertel sowie im Reitbahnviertel ein Meer von Blüten die Wintermonate. Die teilnehmenden Kinder und deren Familien konnten sich an den prächtigen Farben in ihren Wohnquartieren erfreuen.



16.10.2020

In Deutschland werden neuerliche Höchststände von Neuinfektionen gemeldet.

17.10.2020

Bundeskanzlerin Angela Merkel ruft die deutsche Bevölkerung auf, alle Kontakte so weit wie möglich zu reduzieren.

# Wir pflanzen für die Zukunft: Unsere Baumpflanzaktion

Bei der NEUWOGES-Baumpflanzaktion wurden 200 Vogelkirschen-Bäume in das Brodaer Holz gepflanzt.



Hinzu komme, dass diese Bäume wertvolles Holz liefern werden. Ursprünglich beheimatete dieser Standort einen Fichtenbestand. Die langanhaltende Trockenheit der vergangenen Jahre schwächte die Nadelgehölze – der Borkenkäfer hatte leichtes Spiel. In den zurückliegenden fünf Jahren hat die NEUWOGES damit weit über 2.000 Bäume in den 1.054 Hektar großen Neubrandenburger Stadtwald gepflanzt und hierdurch einen wichtigen, nachhaltigen und ökologischen Beitrag zum Erhalt der Flora und Fauna in der Vier-Tore-Stadt geleistet.

Besonders spannend und lehrreich war für die an dem Aktionstag teilnehmenden Schülerinnen und Schüler der Streifzug durch den Wald an der Hintersten Mühle. Stadtförster Carsten Düde übernahm die fachkundige Führung. Es gab für alle Kinder im wahrsten Sinne des Wortes Natur zum Anfassen.

Die Flora und Fauna an der Hintersten Mühle wurde erforscht. So erfuhren die jungen Menschen beispielsweise die Unterschiede zwischen Stiel- und Traubeneichen, dass die ältesten Bäume auf der Erde über 4.000 Jahre alt werden können und dass es nicht nur die Kohl- und Blaumeise bei uns gibt, sondern auch die Tannenmeise heimisch ist.

„Eine rundum gelungene Veranstaltung. Wir haben heute gesehen, wie wichtig und nachhaltig es ist, wenn die Kinder inmitten der Natur lernen“, bilanzierte Grundschullehrerin Adeline Könke.

Die Vogelkirsche gehört zu den Edellaubhölzern und gilt als Urmutter unserer Süßkirschenbäume. „Die Insekten werden sich an der Blütenpracht erfreuen und die Früchte sind eine wichtige Nahrungsalternative für unsere Vögel“, beschreibt Carsten Düde.



**28.10.2020**  
Bund und Länder beschließen massive Corona-Einschränkungen.

Die Gastronomie wird wieder geschlossen. Kultur- und Freizeit-sportangebote werden verboten.

**29.10.2020**  
Die Vier-Tore-Stadt gibt bekannt, dass der Weberglockenmarkt und die Eislaufsaison ausfallen.

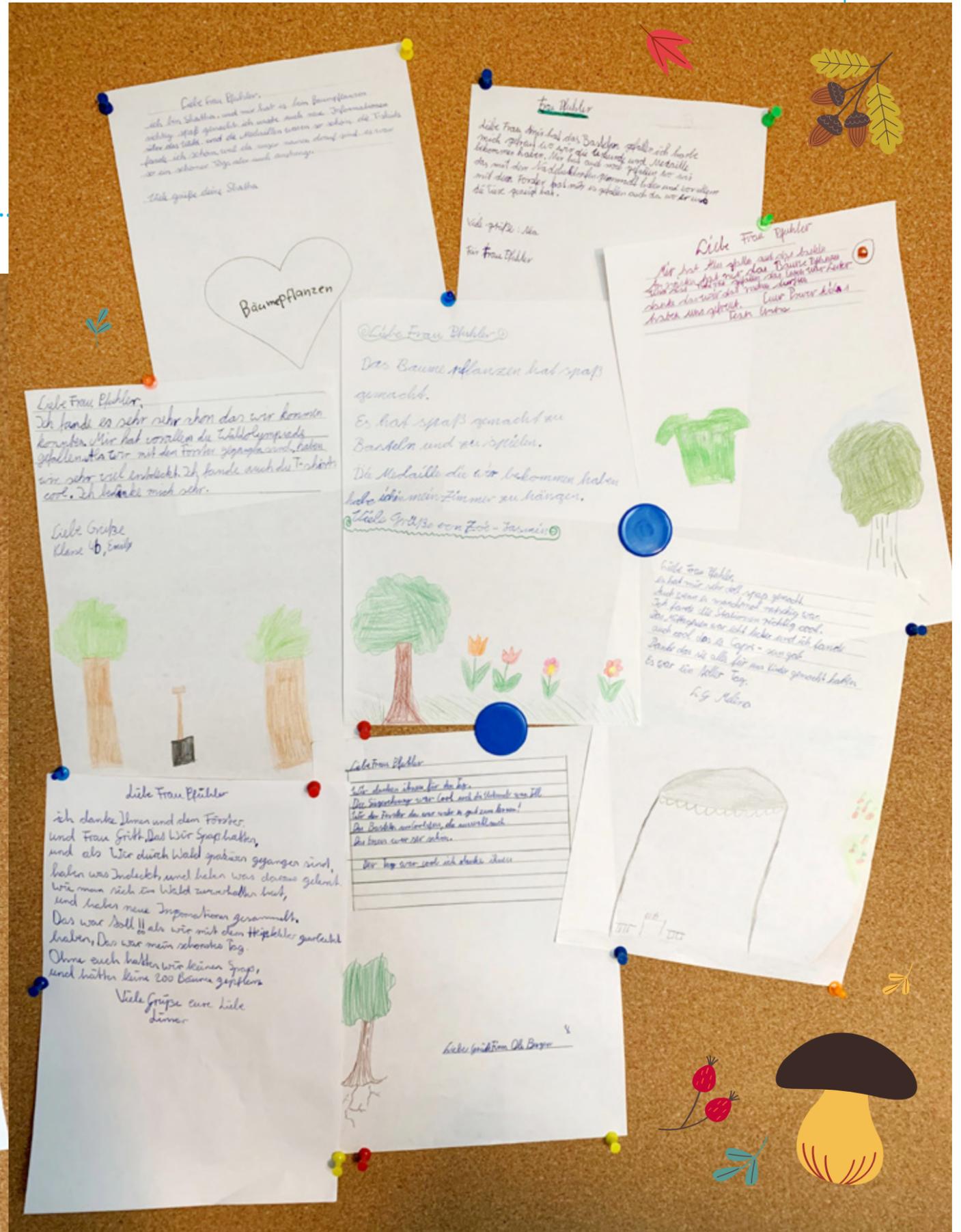
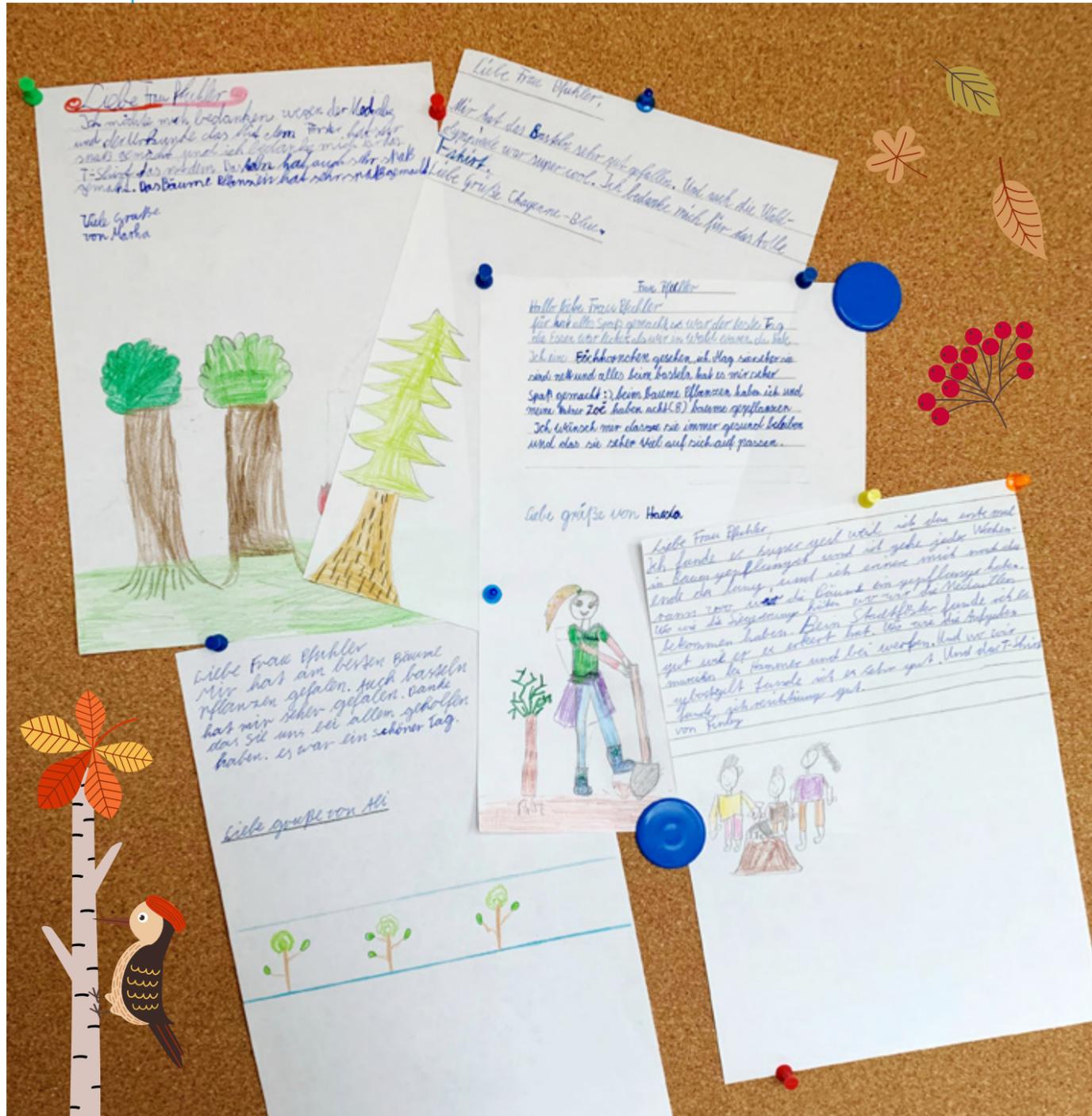
**18.10.2020**  
Die Welt befindet sich fest im Corona-Griff. Die Zahl der bestätigten Infektionen steigt auf über 40.000.000.

**24.10.2020**  
In Deutschland sind mehr als 10.000 Menschen in Zusammenhang mit einer Covid-19-Infektion gestorben.



# Ein Dankeschön für die NEUWOGES-Pflanzaktionen

Viele schöne Briefe erreichten uns von den Schülerinnen und Schülern, die am Aktionstag teilgenommen haben.



November

# Starkes Team in schweren Zeiten: SCN und NEUWOGES

Seit vielen Jahren unterstützt die NEUWOGES den SC Neubrandenburg und seine erfolgreichen Leichtathleten. Im November wurde die weitere Unterstützung zugesagt.

der Saale perfekt eingestellt. Jeweils mit persönlichen Bestleistungen gewannen die drei Neubrandenburgerinnen die Goldmedaille im Mehrkampfteamwettbewerb und durften sich fortan Deutsche Meisterinnen nennen. Wie sehr sich unser jahrelanges Engagement perspektivisch auszahlt, zeigte sich im August bei der Entscheidung zu den Leistungssport-Planungen in Deutschland des Bundesinnenministeriums. Das Trainingszentrum Leichtathletik in Neubrandenburg bleibt vorerst bis 2024 als Bundesstützpunkt erhalten. „Durch diese Entscheidung haben wir Planungssicherheit und können in Ruhe unter professionellen Bedingungen weiterarbeiten“, sagte SCN-Sportwartin Astrid Kumberruss. Und weiter: „Ohne die nachhaltige Unterstützung der NEUWOGES und unserer anderen Sponsoren wäre dies alles nicht möglich.“

02.11.2020  
Das öffentliche Leben wird in Deutschland zu weiten Teilen heruntergefahren.

Die zurückliegenden Monate waren auch für die Leichtathleten des SC Neubrandenburg alles andere als einfach. Viel Ungewissheit, ausgefallene Großereignisse und ein damit verbundener ungewöhnlicher Trainingsalltag machten das Jahr 2020 zu einer besonderen Herausforderung.

Mit dem Sommer kamen einige Lockerungen und es gab wieder nationale Wettkämpfe. Die Neubrandenburger Athletinnen und Athleten präsentierten sich dabei als starke Einheit. So feierte Diskuswerferin Claudine Vita in Braunschweig den Vizemeistertitel und Chima Ihenetu belegte im Konzert der besten deutschen Hochspringer einen guten siebenten Platz. Beim Nachwuchs in Heilbronn gewann Libby Buder im Weitsprung ebenso Silber wie Franca Gelbhaar im Diskuswurf. Bronzemedallien gab es dort für Vivien Ernst im Hochsprung und Elija Ziem über die 400-Meter-Distanz. Besonders erfreulich: Mit einer Zeit von 48,34 Sekunden erfüllte Elija die Norm für die U18-Europameisterschaften im kommenden Jahr. SCN-Trainer Carsten Hodea hatte seine Goldmädels Ciara Niemann, Hilke Thamke und Lea Führer bei den Deutschen Mehrkampfmeisterschaften der U16-Jährigen in Halle an



Claudine Vita unterschrieb im November einen neuen Sportlervertrag mit dem SCN und wird damit die kommenden zwei Jahre dem Club erhalten bleiben.



„Ein Wechsel zu einem anderen Verein kam für mich nicht in Frage. Ich habe in Neubrandenburg super Rahmenbedingungen und dazu die besten Trainer, die es für diese Disziplin gibt“, berichtet die 24-Jährige. Auch Diskuswurf talent Tim Ader unterzeichnete einen neuen Vertrag und blieb der Vier-Tore-Stadt treu. „Ich denke mit den Vertragsunterzeichnungen haben wir den jüngeren Athletinnen und Athleten signalisiert, dass sich harte Arbeit auszahlen kann und Neubrandenburg für den Leistungssport Perspektiven bietet“, so Astrid Kumberruss. Die Leichtathleten des SC Neubrandenburg blickten mit viel

Vorfreude auf das kommende Jahr 2021. Der Deutsche Leichtathletik-Verband hat zehn SCN-Athleten in die Bundeskader berufen. Angeführt von der in den Olympiakader berufenen Claudine Vita wurden Tim Ader, Sprinterin Cheyenne Kuhn, die Kugelstoßer Claudio Stoessel und Tillmann Engelbrecht, 400-Meter-Läufer Elija Ziem sowie Kugelstoßerin Franca Gelbhaar in den Nachwuchsbundeskader 1 berufen. Für die Unterstützung ihrer sportlichen Entwicklung erhielten Mehrkämpferin Libby Buder, Hochspringerin Vivien Ernst und Kugelstoßer Ole Mehlberg ihre Berufungen in den Nachwuchskader 2.

05.11.2020  
Trotz europaweiter verschärfter Kontaktbeschränkungen steigen die Corona-Zahlen weiter stark an.

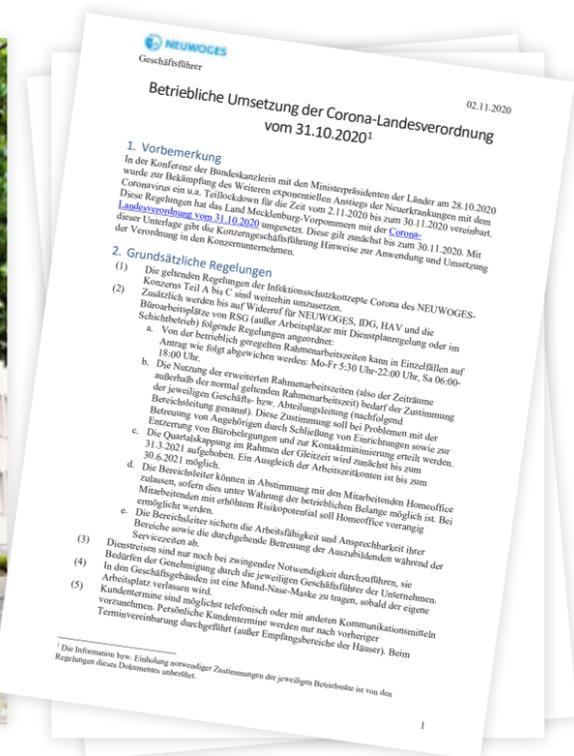
# Corona und kein Ende in Sicht

**07.11.2020**  
Die Gesundheitsminister von Bund und Ländern beschließen eine gemeinsame Impfstrategie.

In der Konferenz der Bundeskanzlerin mit den Ministerpräsidenten der Länder am 28. Oktober wurde zur Bekämpfung des weiteren exponentiellen Anstiegs der Neuerkrankungen mit dem Coronavirus unter anderem ein Teillockdown für die Zeit vom 2. November bis zum 30. November vereinbart. Auf dieser Grundlage hatte das Land Mecklenburg-Vorpommern eine Corona-Landesverordnung mit Wirkung zum 1. November erlassen. Die NEUWOGES-Geschäftsführung handelte und gab den Mitarbeitenden Hinweise zur Anwendung und Umsetzung der Verordnung in unseren Konzernunternehmen.

**NEUERLICH MUSSTEN, WIE SCHON IM MÄRZ EINSCHNEIDENDE MASSNAHMEN ERGRIFFEN WERDEN:**

- Homeoffice sofern möglich
- Meetings und Besprechungen über Video- oder Telefonkonferenzen
- Arbeitszeitverlagerungen, zwingend für Doppelbüros
- Schließung von Begegnungsstätten und Stadtteilbüros für den Publikumsverkehr
- Zeitversetzter Arbeitsbeginn und zeitversetztes Arbeitsende für die Handwerker und für die Mitarbeitenden in den Bereichen Grün/Winter und Reinigung
- Schließung des Freizeitbereiches an der Hintersten Mühle
- Schließung Tierhof und Tierheim für Besuchende
- Beschilderung von Spielplätzen mit Hinweis auf die Coronaregeln



# Multimediavertrag neu.sw



**Ende November stellten wir mit den Neubrandenburger Stadtwerken (neu.sw) die Weichen für eine sichere Versorgung mit Fernsehen, Internet und Telefonie.**

Künftig werden die neu.sw alle dafür notwendige Infrastruktur vorhalten und weiter ausbauen. Diese Vereinbarung betrifft rund 300 Objekte der NEUWOGES mit mehr als 12.000 Wohneinheiten. Die Zusammenarbeit der beiden städtischen Unternehmen wurde in einem neuen Vertrag für weitere zehn Jahre besiegelt.

Dieser Vertrag erlaubt der neu.sw, die eigenen Koaxialkabel-Verteilnetze in den Objekten der NEUWOGES weiter zu nutzen. Zusätzlich wollen beide Gesellschaften gemeinsam eine sogenannte FTTH-Infrastruktur aufbauen, um auch in der Vier-Tore-Stadt den Glasfaserausbau direkt bis in die Wohnungen voranzutreiben.

Dabei übernimmt die NEUWOGES in den Gebäuden die Verlegung der Leerrohre für die modernen Glasfaserkabel. Die Lichtwellenleiter werden anschließend von neu.sw eingezogen und zu

einem Hausverteilsnetz verknüpft sowie danach der Betrieb und die Netz-Wartung sicher gestellt. „Die Fortführung der engen Zusammenarbeit mit der NEUWOGES sichert den Mieterinnen und Mietern auch für die kommenden zehn Jahre eine sehr gute Versorgung mit Fernsehen, Internet und Telefonie. Unser bestehendes Netz liefert bereits jetzt große Bandbreiten bis zu 100 Mbit/s, aber die Entwicklung geht weiter und deshalb investieren wir hier in die Zukunft“, sagte neu.sw Geschäftsführer Ingo Meyer.

„Mit dem Aufbau des Glasfaserkabelverteilsnetzes bis in die Wohnungen wird für die NEUWOGES-Bestände eine zukunftsfähige Telekommunikations-, Internet- und Multimediaversorgung mit entsprechend hohen Bandbreiten garantiert. Im Hinblick auf die zunehmende Nutzung von Homeoffice und Streamingdiensten werden die hohen Bandbreiten in Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnen“, betonte NEUWOGES-Geschäftsführer Michael Wendelstorf. Insgesamt investieren beide Unternehmen gemeinsam in den kommenden Jahren voraussichtlich mehr als sieben Millionen Euro in die Telekommunikationsinfrastruktur.

**12.11.2020**  
Mecklenburg-Vorpommern ordnet erstmals die Maskenpflicht für den Unterricht an.

# Aufzugsanbauten Kirschenallee

Seit einigen Jahren zeigen die demographischen Entwicklungen eine deutliche Alterung der Gesellschaft. Mit zahlreichen Wohnraumanpassungen in unseren Beständen, wie zum Beispiel der Nachrüstung mit Aufzügen, steuern wir diesem Trend erfolgreich entgegen.

Für viele unserer Mieterinnen und Mieter ist ein Aufzug zu einer nahezu unverzichtbaren Komponente geworden. In den zurückliegenden Jahren haben wir bereits an mehreren Standorten Aufzugsnachrüstungen vorgenommen.

Im Oktober wurden auf dem Lindenberg die Arbeiten für weitere solcher Nachrüstungen gestartet. Die sechsgeschossigen Wohnhäuser in der Kirschenallee 17, 19 und 21 erhielten in den folgenden Wochen neue Personenaufzüge. Die Schachtkonstruktionen bestehen aus einer Stahl-Glas-Kombination. Dieses Modernisierungsvorhaben wird durch das Programm der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern „Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen“ mit finanziellen Mitteln gefördert.

Der demographische Wandel birgt zahlreiche Problemlagen in sich. Die Veränderungen der Altersstrukturen wirken sich auch auf die Bedürfnisse, Anforderungen und Wünsche unserer Mieterinnen und Mieter in den Bereichen Wohnen und Wohnumfeld aus. Als größter Vermieter in der Vier-Tore-Stadt stellen wir uns seit vielen Jahren diesen Herausforderungen.

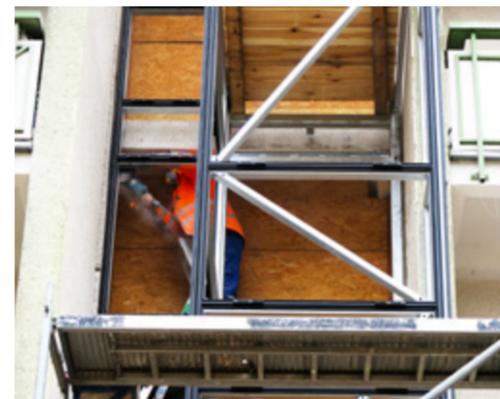
Die Aufzugsanlagen wurden eingangsseitig vor den Wohnhäusern errichtet und im Bereich der Zustiege barrierefrei gehalten. Die Haltestellen der Aufzüge befinden sich im Erdgeschoss und im Bereich der Zwischenpodeste aller Ober-



geschosse. Zum Einsatz kommt fortan eine effiziente, maschinenraum- und getriebelose Aufzugsanlage mit einer Mindesttragkraft von 450 Kilogramm.

Die Eingangsbereiche erhielten für die Zeit der Bauarbeiten eine Rüstung und wurden im Zuge der Modernisierung mit neuen Briefkastenanlagen ausgestattet. Während der Baumaßnahme wurden die Fassadenflächen im Bereich des Treppenhauses geöffnet und die für die Aufzugsinstallation notwendigen Abbrucharbeiten vorgenommen.

Nach Fertigstellung der Arbeiten wurden die Außenanlagen in den Bereichen der neuen Aufzüge wiederhergestellt und zum Teil neu gestaltet.



**20.11.2020**  
Biontech und Pfizer beantragen in den USA die Zulassung ihres Impfstoffes.

**18.11.2020**  
Die Planungen für Impfzentren in Mecklenburg-Vorpommern laufen auf Hochtouren. Ziel ist es mindestens ein Impfzentrum je Landkreis vorzuhalten.

Bundestag und Bundesrat beschließen das neue Infektionsschutzgesetz.

## Einstimmung auf Weihnachten

25.11.2020

Nach stundenlangen Beratungen einigen sich Bund und Länder auf eine Verlängerung des Lockdowns bis zum 20. Dezember.

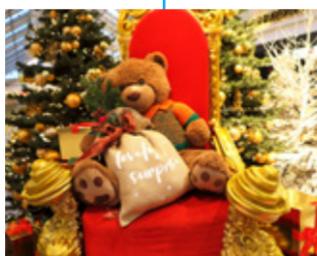


von Stunden der Beschaulichkeit mit strahlenden und wärmenden Herzenslichtern erfüllt. Davon konnten sich alle bei einem Bummel durch unseren Stadtkern überzeugen.

Außerdem wurde mit dem Projekt „Winterleuchten in Neubrandenburg“ durch das Netzwerk Stadtteilarbeit ein mutmachendes Zeichen für Gemeinschaft und Zusammenhalt gesetzt. Das Motto: „Wir bringen unsere Stadt zum Leuchten“ stand dabei im Mittelpunkt. Die NEUWOGES zählte zu den größten Unterstützern und sorgte mit dem Regionalfernsehen neueins dafür, dass es zu jedem Advent einen filmischen Streifzug durch eines unserer Stadtgebiete gab.

**Der neuerliche Lockdown und die weiter steigenden Inzidenzzahlen machten die Durchführung des Weberglockenmarktes unmöglich.**

Mit der Weihnachtsillumination in der Innenstadt setzte die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH in Zusammenarbeit mit der NEUWOGES ein wichtiges Zeichen. Trotz aller Einschränkungen wurde die Adventszeit



## Weihnachtszeit und Betriebsvereinbarung im Konzern



**Angesichts der Entwicklungen und der hohen Fallzahlen von Infektionen mit dem Coronavirus konnte es keine Advents- oder Weihnachtsfeiern in den Abteilungen, Fachbereichen oder Teams unseres Konzerns geben.**

Solche Feierlichkeiten sind immens wichtig für das betriebliche Miteinander und damit auch für die Bewältigung der täglichen Herausforderungen im Arbeitsalltag. Deshalb schenkte die NEUWOGES-Geschäftsführung allen Mitarbeitenden des Konzerns pünktlich zum Start der Adventszeit einen Vier-Tore-Gutschein der Werbegemeinschaft Neubrandenburger Innenstadt e.V. in einem Wert von 44 Euro.



Damit verbunden war ein großer Dank für den unermüdlichen Einsatz in den zurückliegenden Wochen und Monaten.

Mit der Unterzeichnung der „Konzernbetriebsvereinbarung zur Vereinheitlichung von Sozialleistungen und Vergütungsbestandteilen“ vollzogen der Konzernbetriebsrat und die Konzerngeschäftsführung einen wichtigen Schritt für die Angleichung der Arbeitsbedingungen im gesamten Konzern.

Die Zustimmung des Aufsichtsrates ebnete den Weg für die Inkraftsetzung der neuen Vereinbarung. Die wesentlichsten Neuerungen sind die Angleichung des Jahresurlaubs für alle Konzernmitarbeitenden auf 30 Kalendertage zuzüglich der bezahlten Freistellungen für den 24. und 31. Dezember eines Jahres, sofern diese auf einen Werktag fallen und die Anhebung der Vergütung von Rufbereitschaften um durchschnittlich elf Prozent.

Diese Maßnahme lässt die NEUWOGES-Familie noch enger zusammenrücken und zeugt von einem fundierten sowie solidarischen Zusammenhalt.

30.11.2020

Der US-Pharmakonzern Moderna beantragt als erstes Unternehmen die Zulassung für einen Corona-Impfstoff in der EU.

Dezember

# Eröffnung Parkplatz Tilly-Schanzen-Straße

02.12.2020

Die Infektionszahlen in Deutschland sinken nicht. Bund und Länder vereinbaren eine Verlängerung des Lockdowns bis zum 10. Januar 2021.

In Mecklenburg-Vorpommern sollen die Impfungen am 27. Dezember beginnen.



08.12.2020

In Großbritannien werden die ersten Europäer gegen Covid-19 geimpft.

In Mecklenburg-Vorpommern wird die Maskenpflicht auf öffentliche Plätze ausgeweitet.

**Die Modernisierungsmaßnahmen für den Parkplatz in der Tilly-Schanzen-Straße wurden bis zum Ende des Jahres weitestgehend beendet. Ab dem 18. Dezember konnte dort wieder geparkt werden.**

In einer rund fünfmonatigen Bauphase wurde das Areal an der Bundesstraße 104 durch die NEUWOGES umfassend modernisiert. Es wurde ein zukunftsfähiger

und moderner Parkplatz mit insgesamt 128 Stellflächen geschaffen. Die städtische Wohnungsgesellschaft investierte dafür rund 1,22 Millionen Euro. Im Zuge der Befestigung und damit deutlich angenehmeren Nutzungsmöglichkeit der Park- und Fahrflächen konnte auch die Anzahl der Stellplätze erhöht werden. Zudem werden auf dem Parkplatz im ersten Quartal 2021 vier Ladesäulen mit insgesamt acht Ladepunkten für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge entstehen und er wird mit einem modernen System zur Zufahrtskontrolle und Bezahlung ausgerüstet.

Die Stadt Neubrandenburg und die NEUWOGES vertreten die Auffassung, dass mit der Fertigstellung der Orts-

umgehung noch mehr Verkehr über die östliche Stadzufahrt rollen wird. Das sogenannte „Parkgarderenprinzip“ aus dem städtebaulichen Rahmenplan fordert, dass vor den wesentlichen Innenstadtaufahrten möglichst viele Parkmöglichkeiten errichtet werden. Umso wichtiger ist die Modernisierung des Parkplatzes in der Tilly-Schanzen-Straße. Die Parkkapazitäten in der Neubrandenburger Innenstadt sind bekanntlich sehr begrenzt. Darüber hinaus wurden alle erforderlichen Vorbereitungen für den 2021 vorgesehenen Baustart des Parkhauses Pferdemarkt abgeschlossen. Das Projekt umfasst 594 Stellplätze auf fünf Parkebenen. Hinzu kommen rund 50 Stellplätze im Außenbereich – unter anderem für Reisemobile.



09.12.2020

Mecklenburg-Vorpommern beschließt für Landkreise und kreisfreie Städte mit einer Inzidenz über 50 Homeschooling ab der 7. Klasse.

13.12.2020

Die Infektionszahlen in Deutschland steigen weiter. Bund und Länder einigen sich auf einen harten Lockdown vom 16. Dezember 2020 bis 10. Januar 2021.

Geöffnet bleiben nur noch Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Kindertagesstätten und Schulen müssen schließen.

16.12.2020

Das öffentliche Leben kommt zum Erliegen.

#### ZEITRAUM DER MODERNISIERUNG:

- Juli bis Dezember 2020
- Pflanzarbeiten bis März 2021

#### UMFANG DER MODERNISIERUNG:

- 5.000 Kubikmeter Boden wurden bewegt
- 3.500 Quadratmeter Rasen- und Pflanzflächen geschaffen
- 300 Meter Regenwasserleitungen wurden verlegt
- 155 Kubikmeter fassende Rigole wurde gebaut (unterirdischer Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und versickern zu lassen)
- 1.200 Meter verbaute Borde
- 1.200 Quadratmeter verbaute Asphalt
- 2.400 Quadratmeter verbautes Pflastermaterial

#### ANZAHL STELLFLÄCHEN:

- 124 PKW-Stellflächen
- 4 Caravan-Stellflächen

#### E-MOBILITÄT:

- Vier Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten

#### BEPFLANZUNG/ERSATZPLANZUNGEN:

- 1.900 Kleinpflanzen
- 6 Bäume

#### ARCHÄOLOGISCHE AUSGRABUNGEN:

- Vierwöchige Maßnahme vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme
- Gräber aus dem Zeitraum 1900 bis 1950

## Prävention und richtiges Verhalten im Brandfall

18.12.2020

Das Bundesgesundheitsministerium legt die Impfpriorisierung fest. Zunächst sollen die über 80-Jährigen sowie die Bewohnenden von Pflegeeinrichtungen und die dort Beschäftigten geimpft werden.

19.12.2020

Deutschlandweit werden 31.553 neue Ansteckungen mit Sars-CoV-2 gemeldet. So viele wie niemals zuvor.

In Großbritannien weitet sich eine neue Virusvariante rasant aus.

21.12.2020

Die EU-Kommission genehmigt den Impfstoff von Biontech/Pfizer.

In den USA werden die ersten Menschen mit dem Serum von Moderna geimpft.



burger Feuerwehr weiter ausgebaut. Als größter Vermieter der Vier-Tore-Stadt sind wir dankbar für den stetigen Einsatz und die geleistete Unterstützung der Feuerwehrfrauen und Feuerwehrmänner bei Schadensereignissen. Deshalb ermöglichen wir den Helfenden regelmäßige Trainings- und Ausbildungstage an beziehungsweise in unseren Wohnhäusern.

**Regelmäßig informieren wir unsere Mieterinnen und Mieter mit Hausaushängen oder in unserer Mieterzeitung über die Wichtigkeit der Prävention zur Vermeidung von Bränden und dem richtigen Verhalten im Brandfall sowie der so wichtigen Freihaltung von Fluchtwegen in unseren Treppenhäusern.**

Wenige Sekunden können zwischen Rettung und Zerstörung entscheidend sein, die Feuerwehr muss so schnell wie möglich zum Brandherd gelangen. Auch Notfalldienste, wie etwa Sanitäter und Ärzte, sind auf passierbare Wege im Hausflur angewiesen – eine Trage benötigt erheblich mehr Platz als ein einzelner Mensch. Als Eigentümerin obliegt die Verkehrssicherungspflicht der NEUWOGES. Demzufolge sind wir dafür verantwortlich, dass Flucht- und Rettungswege ihre Aufgabe jederzeit erfüllen können.

Im vergangenen Jahr haben wir unsere Zusammenarbeit mit der Neubranden-

burger Feuerwehr zu einem besonderen Übungseinsatz in die Neustrelitzer Straße 49 bis 53 aus. Hier wurde an unserem Wohnhochhaus die Höhenrettung trainiert. Zum Einsatz kam ein 650.000 Euro teures Drehleiterfahrzeug, welches Menschen aus bis zu 30 Metern Höhe retten kann.



## Corona in MV: Harter Lockdown beginnt

**Das Land Mecklenburg-Vorpommern erlässt am 15. Dezember eine neue Corona-Landesverordnung.**

Mit dieser Verordnung werden die in der Telefonkonferenz der Bundeskanzlerin mit den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 13. Dezember 2020 getroffenen politischen Beschlüsse umgesetzt. Angesichts der dramatischen Lage verschärft der NEUWOGES-Konzern einige Anordnungen nochmals. So müssen alle Mitarbeitende die Arbeiten, soweit dies inhaltlich und technisch möglich ist, im Homeoffice erledigen. Resturlaubstage für 2020 sowie Gleit- und Überstundenguthaben sind aufzubauchen. Die Vermietungszentrale wird erneut für den Publikumsverkehr geschlossen.

Alles in allem bedeutet der neuerliche harte Lockdown sehr unterschiedliche Belastung innerhalb unseres Konzerns. Die persönlichen Kundenkontakte in unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft wurden bereits seit Mitte März stark eingeschränkt. Wir arbeiteten mit Erfolg auf eine Verschiebung von persönlichen Kontakten zu Online- und Telefonkontakten hin. Die Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen sind im Homeoffice nicht zu realisieren und laufen daher unter strengen Hygienemaßregeln weiter.

Unser Pflegeheim arbeitet mit seinen über 150 Mitarbeitenden unter Höchstlast weiter. Eine Homeoffice-Lösung ist

dort nur in bestimmten Bereichen der Verwaltung machbar.

Auch unsere Handwerker, welche in unseren Mieterwohnungen unterwegs sind, müssen Herausforderungen meistern. Eine Arbeit im Homeoffice ist in diesem Bereich nicht realisierbar. Die Reparaturleistungen wurden erneut etwas eingeschränkt. Allerdings wird sichergestellt, dass die Nutzbarkeit der Wohnungen insbesondere dann, wenn alle zu Hause sind, immer gegeben ist.

Unsere Auszubildenden werden durch technische Hilfsmittel, wie Zurverfügungstellung von Laptops bei der Teilnahme am Distanzunterricht unterstützt. Sämtliche Meetings, Arbeitsgruppen, Dienst- und Arbeitsberatungen, interne und externe Schulungen werden ausschließlich online abgehalten. Die Einführung von Microsoft Teams als Tool für Videokonferenzen und zum Austausch von Dokumenten brachten einen erheblichen Mehraufwand in Bezug auf die Schulung von Mitarbeitenden und Abstimmungen mit dem Datenschutzbeauftragten für eine rechtskonforme Nutzung mit sich. Probleme der Mitarbeitenden im Handling und im Umgang mit den neuen Herausforderungen der stark zugenommenen Digitalisierung konnten durch die Grundlagenschulungen minimiert werden. Die Implementierung und Schulung von Microsoft Teams und weiteren Office-365-Produkten haben die Zusammenarbeit auf Distanz enorm unterstützt.

26.12.2020

Die 101 Jahre alte Heimbewohnerin Edith Kwoizalla wird am zweiten Weihnachtsfeiertag in Halberstadt als erste Deutsche gegen das Coronavirus geimpft – einen Tag vor dem offiziellen Impfstart.

27.12.2020

Bundesweiter Start für Impfungen. In Mecklenburg-Vorpommern sind mobile Impfteams in den Pflegeheimen unterwegs.

27.12.2020

Um die Krankenhäuser zu entlasten und Corona-Ansteckungen einzudämmen, gibt es für die Silvesternacht strenge Auflagen. So ist der Verkauf von Böllern und Raketen bundesweit verboten, große Partys sind ebenfalls nicht erlaubt.

In der Nacht zum Jahreswechsel bleibt es ruhig.

Ein  
bewegendes  
Jahr.

# 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  
Konzernpressesprecher  
Tel. 0395 4501133

## Satz und Layout

Andrea Seiler  
Sachbearbeiterin Kommunikationsdesign

## Fotos

©NEUWOGES, ©Frank Benischke,  
©Espen Göcke, ©neueins GmbH,  
©Thomas Kunsch, ©Hans Wotin,  
©Bernd Lasdin, ©Michael Scharf,  
©Peter Krüger, ©SC Neubrandenburg,  
©Steven Giermann, ©Adobe Stock,  
©Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## 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**

**2020**

# Inhalt

1	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020	4
2	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020	8
3	Konzerngewinn- und Verlustrechnung	12
4	Anhang zum Konzernabschluss 2020	14
5	Kapitalflussrechnung	28
6	Eigenkapitalpiegel	32
7	Konzernlagebericht 2020	36
8	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	50



## 1

# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

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 Geschäftsjahr 2020 gab es keine Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates.

Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2020 waren:

Herr Toni Jaschinski  
Fraktion DIE LINKE Vorsitzender

Herr Thomas Gesswein  
Arbeitnehmervertreter Stellvertreter

Herr Christoph Biallas  
Fraktion SPD (seit 10/2019)

Herr Marko Messner  
Fraktion CDU (seit 08/2019)

Herr Prof. Dr. Oppermann  
Fraktion SPD

Herr Robert Schnell  
Fraktion AfD (seit 08/2019)

Herr Thomas Schröder  
Fraktion DIE LINKE

Herr Michael Steinführer  
Fraktion CDU

Frau Swantje Sy  
Arbeitnehmervertreterin

Frau Jutta Wegner  
Fraktion B90/Grüne (seit 08/2019)

Im Geschäftsjahr 2020 fanden vier ordentliche und eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus führte der Aufsichtsrat vom 16. - 17.10.2020 eine Klausurtagung zu ausgewählten Themen durch.

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Lage und Geschäftsentwicklung der NEUWOGES in den Aufsichtsratssitzungen und zusätzlich durch schriftliche Informationen, überwiegend durch Nutzung des digitalen Ablagesystems ShareFile.

Seine Überwachungs- und Beratungspflichten gegenüber der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag wahrgenommen.

Mit 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 wurde angewiesen, den Kodex anzuwenden und jährlich einen Bericht zu erstellen. Eine Entsprechungserklärung für das Geschäftsjahr 2020 seitens der Geschäftsführung als auch seitens des Aufsichtsrates lag zur Prüfung des Jahresabschlusses 2020 vor.

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage von Beschlussvorlagen und zusätzlichen 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.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 22.04.2020 wurde der Risikobericht der NEUWOGES für das Geschäftsjahr 2019 vorgelegt und zur Kenntnis genommen. Des Weiteren wurden Geschäftsbeziehungen nahestehender Personen genehmigt sowie Personalangelegenheiten leitender Mitarbeiter behandelt und beschlossen.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 29.04.2020 wurde über eine Geschäftsführerangelegenheit beraten und beschlossen.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 26.08.2020 wurde der Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss und Konzernabschluss 2019 entgegengenommen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der NEUWOGES sowie des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 sind von der GdW Revision 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 2019
- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 05.05.2020 erteilt.

Der Aufsichtsrat erstattete gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 171 Abs. 1 und 2 AktG schriftlich Bericht über seine Prüftätigkeit. Es wurden die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften und mehrheitlichen Beteiligungen sowie der Jahres- und Konzernabschluss, die Lageberichte der NEUWOGES und des Konzerns sowie der Gewinnverwendungsvorschlag geprüft.

Der Abschlussprüfer wurde in der Sitzung am 26.08.2020 durch den Aufsichtsrat angehört. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers für die Gesellschaft und den Konzern stimmte der Aufsichtsrat für den Jahresabschluss 2019 zu. Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat der Gesellschafterin empfohlen, dem Jahresabschluss 2019 der NEUWOGES zuzustimmen und den Konzernabschluss zu genehmigen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat unter der Beschlussnummer 11/49/2020;

Drucksache VII/0024 in ihrer Sitzung am 22.10.2020 den Jahresabschluss 2019 festgestellt, der Gewinnausschüttung in Höhe von insgesamt 1.955.000,00 EUR an die Stadt sowie der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zugestimmt. Die Gesellschafterversammlung hat mit Beschluss vom 09.11.2020 den Jahresabschluss 2019 der NEUWOGES festgestellt und die Gewinnverwendung und Entlastung entsprechend der Beauftragung durch die Stadtvertretung beschlossen. Ebenfalls wurde der Konzernabschluss genehmigt.

Der Jahres- und Konzernabschluss 2019 wurden im elektronischen Bundesanzeiger mit Datum vom 12.02.2021 und 05.01.2021 veröffentlicht. Im Stadtanzeiger vom 25. September 2020, dem Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg, erfolgte ebenfalls die Offenlegung.

Gemäß § 8 (2c) des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020 in seiner Sitzung am 26.08.2020 vorgenommen.

In der Aufsichtsratssitzung am 26.08.2020 hat der Aufsichtsrat gemäß Gesellschaftsvertrag § 8 (2a) die Weiterbestellung eines Geschäftsführers beschlossen.

In der Sitzung am 21.10.2020 hat der Aufsichtsrat Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2021 ff. und zur mittelfristigen Finanzplanung, zur mittelfristigen Unternehmensplanung sowie zum Stand und zu den Perspektiven der Unternehmensfinanzierung gefasst.

Die Reintegration der 100%igen Tochtergesellschaft, die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH auf die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft zum 01.01.2021 wurde in dieser Sitzung ebenfalls beschlossen.

Das Sponsoring/Spenden 2020 der NEUWOGES sowie die Planung 2021 für das Sponsoring wurden in der Sitzung am 21.10.2020 behandelt und beschlossen.

Über die Einführung eines konzerneinheitlichen Vergütungs- und Sozialleistungssystems wurde

in der Sitzung am 21.10.2020 beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 16.12.2020 wurde die Änderung des Anstellungsvertrages eines leitenden Mitarbeiters beschlossen.

Über den Ankauf eines Grundstückes wurde in der Aufsichtsratssitzung am 16.12.2020 beraten und beschlossen.

Der lt. § 7 (6) des Gesellschaftsvertrages gebildete Ausschuss des Aufsichtsrates (Personalausschuss) hat im Jahr 2020 fünf Sitzungen abgehalten. Der Ausschuss hat zu nachfolgenden Themen beraten:

- Besetzung der Stelle Abteilungsleiter Rechnungswesen der NEUWOGES
- Erteilung Prokura für einen leitenden Angestellten
- Information der Geschäftsführung zur Abrechnung der Zielvereinbarungen 2019 und Abschluss der Zielvereinbarungen 2020
- zu Geschäftsführerangelegenheiten
- zur Erfüllung der Zielkriterien 2019 der Geschäftsführer
- zur Weiterbestellung eines Geschäftsführers
- zur konzerneinheitlichen Vergütung
- zur Verschmelzung, Reintegration der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH auf die NEUWOGES
- zu den Zielkriterien der Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2021

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, 18.08.2021



Thomas Gesswein  
amtierender Aufsichtsratsvorsitzender

# 2

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

## KONZERNBILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

AKTIVSEITE	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		134.378,35	224.777,28
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	332.090.706,63		324.027.357,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.804.411,19		35.812.718,42
Grundstücke ohne Bauten	7.374.218,57		6.613.468,88
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.438.271,82		1.484.031,82
Bauten auf fremden Grundstücken	115.406,72		132.923,24
Technische Anlagen und Maschinen	3.495.016,71		3.755.294,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.006.277,68		928.804,78
Anlagen im Bau	524.629,74		19.838,12
Bauvorbereitungskosten	1.410.527,31		253.810,72
Geleistete Anzahlungen	135.426,35	384.394.892,72	3.868.566,99
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		432.164,00	241.564,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		250.690,00	282.496,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>385.212.125,07</b>	<b>377.645.652,22</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	4.079.514,12		3.431.651,64
Bauvorbereitung	432.569,76		571,63
Unfertige Leistungen	21.086.681,72		21.047.193,79
andere Vorräte	108.147,75		106.324,86
Geleistete Anzahlungen	102.679,06	25.809.592,41	78.064,88
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	883.629,39		827.644,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	75,00		90,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	257.265,85		290.233,60
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	421.730,09		219.919,11
Sonstige Vermögensgegenstände	4.401.137,05	5.963.837,38	3.349.514,74
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.124.338,77	9.678.019,59
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>100.146,59</b>	<b>57.880,37</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>422.210.040,22</b>	<b>416.732.760,61</b>

PASSIVSEITE	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		16.565.729,14	11.784.063,57
Gewinnrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	99.132.587,03		99.132.587,03
Andere Gewinnrücklagen	429.016,98		429.016,98
Konzernrücklage	11.571.570,59	111.133.174,60	11.910.862,81
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		6.573.381,84	6.397.373,35
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>152.167.585,58</b>	<b>147.549.203,74</b>
<b>Sonderposten aus Investitionszulage</b>		<b>3.556.232,73</b>	<b>3.672.164,42</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellung	99.480,05		68.894,24
Sonstige Rückstellungen	12.154.191,96	12.253.672,01	12.427.552,88
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.097.280,98		220.039.614,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		30.677,51
Erhaltene Anzahlungen	21.585.854,55		21.374.200,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	504.011,73		568.066,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.973.441,28		2.701.114,29
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	9.346,25		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.841.319,71		7.219.240,66
dav. aus Steuern	(1.744.181,00)		(1.160.319,13)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.839,08)	253.011.254,50	(6.595,80)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.221.295,40	1.082.031,29
<b>BILANZSUMME</b>		<b>422.210.040,22</b>	<b>416.732.760,61</b>

## 3

# Konzerngewinn- und Verlustrechnung 2020

## KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	68.118.537,70		68.553.433,92
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.626.717,00		11.714.757,95
c) aus Betreuungstätigkeit	1.197.630,78		1.173.324,88
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.504.090,01	74.446.975,49	2.937.625,21
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		1.109.979,54	-2.502.681,52
Aktiviert Eigenleistungen		529.670,82	169.296,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.828.624,01	6.429.951,41
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.898.208,85		31.548.985,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.158.874,16		6.670.225,13
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.447.965,39	33.505.048,40	3.197.314,16
<b>Rohergebnis</b>		<b>46.410.201,46</b>	<b>47.059.182,68</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	12.604.724,08		12.054.036,30
b) soziale Abgaben	2.780.166,67		2.637.376,15
dav. für Altersversorgung	(245.097,91)	15.384.890,75	(222.310,11)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.336.116,18	10.844.959,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.843.641,97	6.119.531,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		231.672,99	36.506,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.289.663,86	6.982.184,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag		357.440,32	191.347,81
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8.430.121,37</b>	<b>8.266.252,23</b>
Sonstige Steuern		1.856.739,53	1.868.878,88
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>6.573.381,84</b>	<b>6.397.373,35</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>6.573.381,84</b>	<b>6.397.373,35</b>

## 4

# Anhang zum Konzernabschluss 2020

## 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 2020 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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:

	Umsatzerlöse	Ergebnis 2020*	Stammkapital	Mitarbeitende 2020**	Stimmrechte
	T€	T€	T€	Ø	%
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	71.766,9	6.736,7	17.895,3	106,25	
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH	2.209,0	-0,8	77,0	50,08	100
Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg	9.703,9	263,2	25,0	146,67	100
Haveg Immobilien GmbH	1.374,8	-6,6	48,0	19,08	100

\*vor Ergebnisabführung, \*\*ohne Geschäftsleitung

## 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 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.

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 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€ 432,2 ausgewiesen.

Damit ergibt sich für den Konzern die untenstehende Beteiligungsübersicht:

Name und Sitz des Unternehmens	Eigenkapital	Anteil am Stammkapital	Jahresergebnis
	T€	%	T€
<b>Konsolidierte Unternehmen</b>			
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg	140.935,3		6.912,7
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg	77,0	100,0	55,0*
Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg	624,5	100,0	268,0*
Haveg Immobilien GmbH, Neubrandenburg	200,5	100,0	6,3*
<b>Nicht konsolidierte Unternehmen</b>			
Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH, Neubrandenburg	3.081,6	94,0	92,3
Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH, Neubrandenburg	739,3	94,0	-72,6

\*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 eine Zuschreibung auf die vom Ansatz im Einzelabschluss um die dort vorgenommenen steuerlichen Abschreibungen abweichenden Wertansätze zum Zweck der Konsolidierung 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 fünf Objekte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 710,6 (Vorjahr: T€ 294,8) vorgenommen. Auf der gleichen Grundlage wurden an sieben Objekten Zuschreibungen in Höhe von T€ 1.867,9 (Vorjahr: T€ 378,2) vorgenommen.

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. Bezugnehmend 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€ 9.170,9 (Vorjahr: T€ 9.433,1) bei Wohnbauten und T€ 2.238,8 (Vorjahr: T€ 2.315,8) 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€ 250,7 (Vorjahr: T€ 282,5) 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 weitere Vorratsgrundstücke in der Gerstenstraße, in Carlshöhe, Lindenberg Süd Baufeld 56 und dem Markgrafenhof. Die Wertansätze entsprechen der aktuellen Marktlage. Die Grundstücke sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Als **unfertige Leistungen** wurden T€ 20.666,1 (Vorjahr: T€ 21.026,9) 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€ 855,3 (Vorjahr: T€ 1.435,8) der Mittel gebunden.

Die als **Treuhandguthaben** geführten Mietkautionen sind mit T€ 7.842,4 (Vorjahr: T€ 7.636,6) bei einem Kreditinstitut sowie mit Sparbüchern hinterlegt. Guthaben für treuhänderisch verwaltete Objekte in Höhe von T€ 1.282,4 (Vorjahr: T€ 1.139,0) 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 2018 G mit einem Rechnungszins von 1,60 % entsprechend der Laufzeit.

Die **latenten Steuern** werden auf der Grundlage der sich aus der Gegenüberstellung von Handels- und Steuerbilanz ergebenden aktiven und passiven temporären Latenzen ermittelt. Insgesamt ergibt sich, vor allem aufgrund geringerer steuerlicher Wertansätze für die Wohnbauten, ein Passivüberhang von T€ 34.691,0 (Vorjahr: T€ 28.453,6) bzw. passive latente Steuern von T€ 10.832,3 (Vorjahr: T€ 8.554,6). Zusätzlich wurden auf der Grundlage der Ergebnisplanung 2021 bis 2025 die voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge ermittelt. Die zu berücksichtigenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge von T€ 17.321,0 und T€ 21.737,1 bzw. die aus den Verrechnungsmöglichkeiten resultierenden aktiven latenten Steuern von T€ 6.088,6 wurden mit den passiven latenten Steuern aus den temporären Differenzen verrechnet.

Es verbleiben passive latente Steuern von T€ 4.743,7, die jedoch nach DRS 18 Tz. 21 des Deutschen Standardisierungsrats in vollem Umfang mit den aktiven latenten Steuern von T€ 33.530,8 aus den nach mehr als 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen von T€ 171.561,8 und T€ 41.435,6 saldiert werden können.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt.

	2020 T€	Vorjahr T€
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	6.930,8	6.588,7
x theoretischer Steuersatz (31,2 %)		
= <b>erwarteter Steueraufwand</b>	2.164,1	2.057,3
<b>Überleitung</b>		
+ Steueranteil für steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	122,7	135,1
- Steueranteil für temporäre Differenzen und Verluste, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	-1.929,4	-1.729,6
= <b>ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	357,4	191,3

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 %) zu Grunde gelegt.

Die rechnerische Konzernsteuerquote beträgt 5,2 % (Vorjahr: 7,0 %).

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

T€ 21.371,9 (Vorjahr: T€ 21.323,9) der **erhaltenen Anzahlungen** sind von Mietern als Vorauszahlungen auf die anstehenden Betriebskostenabrechnungen geleistet worden. Für Verkaufsgrundstücke bestehen Anzahlungen in Höhe von T€ 214,0 (Vorjahr: T€ 50,3).

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** des Konzerns ist in einer Anlage gesondert dargestellt. Der Zugang in das Sachanlagevermögen (nach Zuschüssen) betrug im Geschäftsjahr T€ 17.685,8 (Vorjahr: T€ 6.668,9). Die Abschreibungen betragen T€ 11.336,1 (Vorjahr: T€ 10.845,0); davon entfallen T€ 710,6 (Vorjahr: T€ 294,8) auf außerplanmäßige Abschreibungen. Zuschreibungen wurden in Höhe von T€ 1.867,9 (Vorjahr: T€ 3.888,0) vorgenommen.

Im **Umlaufvermögen** werden unbebaute Grundstücke zu Bilanzwerten in Höhe von T€ 4.079,5 (Vorjahr: T€ 3.431,7) ausgewiesen. Die Muttergesellschaft weist zum 31. Dezember 2020 einen Grundstücksbestand von 144.870 m<sup>2</sup> aus.

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

	31.12.2020 T€	Vorjahr T€
<b>Aktiva</b>		
sonstige Vermögensgegenstände	587,1	657,7
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber		
anderen Kreditgebern	0,0	30,7
sonstige Verbindlichkeiten	1.955,0	6.074,8

Es bestehen insgesamt **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 5.963,8 (Vorjahr: T€ 4.687,4). Darunter sind Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 1.710,5 (Vorjahr: T€ 1.590,5) sowie über fünf Jahre in Höhe von T€ 240,9 (Vorjahr: T€ 311,2).

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

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

	31.12.2020 T€	Vorjahr T€
Rückstellung für Risiko Zwischenvermietung	8.473,7	8.948,8
Rückstellung für vertragliche Instandhaltungsverpflichtungen	35,2	363,6
Drohverlustrückstellung	254,2	389,2
Überbrückungsgeld	329,9	553,5

Aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand von T€ 358,6 (Vorjahr: T€ 953,3) und Zinserträge von T€ 209,6 (Vorjahr: T€ 0,9).

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

	31.12.2020 T€	Vorjahr T€
Kosten Hausbewirtschaftung	740,0	736,0
Ausstehende Außenprüfung	69,2	63,3
Unterlassene Instandhaltung	255,0	161,3
Kosten für Betriebskostenabrechnung	210,0	210,0
Prozesskosten	39,6	20,0
Abschluss- und Prüfungskosten	106,7	113,5
Eigener Aufwand Bilanzerstellung	103,6	109,8
Ausstehende Rechnungen	420,9	7,0
Leistungsvergütung	145,2	133,4

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:

	2020 T€	Vorjahr T€
Sollmieten für Wohnungen, Gewerberäume und Garagen nach Erlöschmälerungen	47.180,7	46.613,6
Umlagen	20.758,9	21.191,8
Unterbringung Sportinternat	0,0	373,3
Übrige	122,9	106,8
	68.062,5	68.285,5

**Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Abgang von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von T€ 1.413,3 (Vorjahr: T€ 3.484,0) und bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von T€ 1.213,4. 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:

	2020 T€	Vorjahr T€
Zuschreibung für in Vorjahren vorgenommene Abschreibungen	1.867,9	3.888,0
Auflösung von Rückstellungen	11,9	646,1
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	331,5	135,6
Kosten-erstattungen	876,3	617,9
Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen	246,8	261,4
Erträge aus Versicherungen	370,6	489,1
erhaltene Zuschüsse	103,4	56,0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,0	274,5

**Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** werden im Wesentlichen durch Aufwendungen im Rahmen der Erschließungstätigkeit in Höhe von T€ 2.423,0 (Vorjahr: T€ 562,2) sowie Aufwendungen aus Buchwertabgängen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 588,4, davon T€ 537,8 durch die Veräußerung von Eigentumswohnungen geprägt.

Im Posten **sonstige betriebliche Aufwendungen** sind Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von T€ 289,9 (Vorjahr: T€ 235,7) sowie Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 249,2 (Vorjahr: T€ 686,5) enthalten.

## D SONSTIGE ANGABEN

Zum 31. Dezember 2020 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 2020 durchschnittlich 299,75 Mitarbeitende (ohne Geschäftsführung) sowie 22,33 Auszubildende.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung seiner Aufgaben im Konzern betragen im Geschäftsjahr T€ 10,3 (Vorjahr: T€ 9,2).

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€ 56,0 für die Abschlussprüfung. Weitere sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.

Im Konzern bestehen zum 31. Dezember 2020 Leasingverträge, aus denen sich monatliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 45,9 ergeben. Die Restverpflichtung aus diesen Verträgen beträgt T€ 744,8. 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 € 6.912.674,06 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 auszusütten und den verbleibenden Anteil in Höhe von € 2.957.674,06 der Kapitalrücklage sowie in Höhe von € 2.000.000,00 der Rücklage für Bauerneuerungen nach § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages zuzuweisen.

## E NACHTRAGSBERICHT

Mit der Verschmelzung der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (IDG) auf die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) zum 1. Januar 2021 hat sich der Konsolidierungskreis verändert. Darüber hinaus sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2020 keine weiteren Ereignisse eingetreten, 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 IM KONZERN

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuch- ungen/ Umglie- derungen	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuch- ungen	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.804.505,82	14.981,40	601.807,82	0,00	1.217.679,40	1.579.728,54	105.379,33	601.806,82	0,00	0,00	1.083.301,05	224.777,28	134.378,35
Firmenwert	177.408,11	0,00	0,00	0,00	177.408,11	177.408,11	0,00	0,00	0,00	0,00	177.408,11	0,00	0,00
	1.981.913,93	14.981,40	601.807,82	0,00	1.395.087,51	1.757.136,65	105.379,33	601.806,82	0,00	0,00	1.260.709,16	224.777,28	134.378,35
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	532.521.351,19	12.837.289,49	945.631,69	3.435.197,92	547.848.206,91	208.493.993,81	9.539.205,25	407.820,78	0,00	1.867.878,00	215.757.500,28	324.027.357,38	332.090.706,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.580.473,31	1.068.485,44	0,00	877.985,89	60.526.944,64	22.767.754,89	954.778,56	0,00	0,00	0,00	23.722.533,45	35.812.718,42	36.804.411,19
Grundstücke ohne Bauten	9.065.183,94	785.055,39	4.830,00	-19.475,70	9.825.933,63	2.451.715,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2.451.715,06	6.613.468,88	7.374.218,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.605.606,75	0,00	69.709,03	0,00	1.535.897,72	121.574,93	0,00	23.949,03	0,00	0,00	97.625,90	1.484.031,82	1.438.271,82
Bauten auf fremden Grundstücken	661.845,51	0,00	67.785,94	0,00	594.059,57	528.922,27	17.515,52	67.784,94	0,00	0,00	478.652,85	132.923,24	115.406,72
Technische Anlagen und Maschinen	6.747.817,31	30.707,25	26.288,68	28.839,55	6.781.075,43	2.992.522,72	319.823,68	26.287,68	0,00	0,00	3.286.058,72	3.755.294,59	3.495.016,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.160.462,91	483.561,44	333.835,38	0,00	3.310.188,97	2.231.658,13	399.413,84	327.160,68	0,00	0,00	2.303.911,29	928.804,78	1.006.277,68
Anlagen im Bau	19.838,12	512.130,14	0,00	-7.338,52	524.629,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.838,12	524.629,74
Bauvorbereitungskosten	253.810,72	1.897.564,50	207.102,51	-533.745,40	1.410.527,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.810,72	1.410.527,31
Geleistete Anzahlungen	3.868.566,99	71.004,07	22.680,97	-3.781.463,74	135.426,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.868.566,99	135.426,35
	616.484.956,75	17.685.797,72	1.470.761,69	0,00	632.492.890,27	239.588.141,81	11.230.736,85	853.003,11	0,00	1.867.878,00	248.097.997,55	376.896.814,94	384.394.892,72
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	241.564,00	190.600,00	0,00	0,00	432.164,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408.100,00	432.164,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	282.496,00	0,00	31.806,00	0,00	250.690,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	282.496,00	250.690,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	524.060,00	190.600,00	31.806,00	0,00	682.854,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	690.596,00	682.854,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>													
	618.990.930,68	17.891.379,12	2.104.375,51	0,00	634.570.831,78	241.345.278,46	11.336.116,18	1.454.809,93	0,00	1.867.878,00	249.358.706,71	377.812.188,22	385.212.125,07

## 2 DIE FRISTIGKEITEN DER FORDERUNGEN IM KONZERN

FORDERUNGEN	Insgesamt	Davon		
		Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	883.629,39 (827.644,18)	883.629,39 (827.644,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	75,00 (90,00)	75,00 (90,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	257.265,85 (290.233,60)	257.265,85 (290.233,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	421.730,09 (219.919,11)	421.730,09 (219.919,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.401.137,05 (3.349.514,74)	2.449.669,45 (1.447.825,37)	1.710.519,81 (1.590.470,67)	240.947,79 (311.218,70)
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>5.963.837,38</b> (4.687.401,63)	<b>4.012.369,78</b> (2.785.712,26)	<b>1.710.519,81</b> (1.590.470,67)	<b>240.947,79</b> (311.218,70)

## 3 DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN IM KONZERN

VERBINDLICHKEITEN	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.097.280,98 (220.039.614,90)	14.679.015,25 (14.891.663,95)	59.916.187,89 (57.485.488,98)	149.502.077,84 (147.662.461,97)	224.097.280,98 (220.039.614,90)	GPR/V (GPR/V)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (30.677,51)	0,00 (30.677,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (30.677,51)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	21.585.854,55 (21.374.200,26)	21.585.854,55 (21.374.200,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	504.011,73 (568.066,42)	504.011,73 (568.066,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.973.441,28 (2.701.114,29)	2.973.441,28 (2.701.114,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	9.346,25 (0,00)	9.346,25 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.841.319,71 (7.219.240,66)	3.841.319,71 (7.219.240,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>253.011.254,50</b> (251.932.914,04)	<b>43.592.988,77</b> (46.784.963,09)	<b>59.916.187,89</b> (57.485.488,98)	<b>149.502.077,84</b> (147.662.461,97)	<b>224.097.280,98</b> (220.070.292,41)	

GPR = Grundpfandrecht

V = Verpfändung/Ausfallbürgschaft/Forderungsabtretung

# 5

## Kapitalfluss- rechnung

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2020	2019	Veränderung Vorjahr
		T€	T€	T€
<b>I.</b>	<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
	Jahresergebnis	6.573,4	6.397,4	176,0
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögen	9.468,3	6.956,9	2.511,4
+/-	Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	695,5	695,5	0,0
+/-	Veränderung Sonderposten aus Investitionszulage	-116,0	-115,9	-0,1
+/-	Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	-621,1	-2.217,4	1.596,3
+/-	Ab-/Zunahme sonstige Aktiva	-1.384,6	1.840,9	-3.225,5
+/-	Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.079,8	1.979,6	-3.059,4
+/-	Zu-/Abnahme sonstige Passiva	-656,0	-10.046,4	9.390,4
+/-	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-938,1	-2.204,0	1.265,9
+	Zinsaufwendungen	5.905,3	6.028,9	-123,6
-	Zinserträge	-21,9	-35,6	13,7
=	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.825,0</b>	<b>9.279,9</b>	<b>8.545,1</b>
<b>II.</b>	<b>Investitionsbereich</b>			
+	Einzahlungen aus Sachanlageabgängen	1.445,7	8.247,3	-6.801,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18.812,8	-6.698,9	-12.113,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-190,6	0,0	-190,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15,0	53,8	-68,8
+	Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagevermögen	31,8	-24,1	55,9
+	erhaltene Zinsen	21,9	35,6	-13,7
=	<b>Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.519,0</b>	<b>1.613,7</b>	<b>-19.132,7</b>
<b>III.</b>	<b>Finanzierungsbereich</b>			
+	Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	18.868,1	12.295,7	6.572,4
-	planmäßige Tilgungen	-14.828,7	-15.652,3	823,6
-	außerplanmäßige Tilgungen	-1,1	-88,6	87,5
+	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.127,1	0,0	1.127,1
-	gezahlte Zinsen	-5.905,3	-6.028,9	123,6
-	Auszahlung Gesellschafterin	-4.119,8	-4.933,6	813,8
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben	580,5	100,8	479,7
=	<b>Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.279,2</b>	<b>-14.306,9</b>	<b>10.027,7</b>
<b>IV.</b>	<b>Finanzmittelfonds</b>			
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.973,2	-3.413,3	-559,9
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8.242,2	11.655,5	-3.413,3
=	<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>4.269,0</b>	<b>8.242,2</b>	<b>-3.973,2</b>

# 6

## Eigenkapital- spiegel

**EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31.12.2020**  
**Konzern Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH**

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage	Konzernrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2020	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
Einstellung in Rücklagen	0,00	4.781.665,57	0,00	0,00	0,00	-4.781.665,57	0,00
Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	-339.292,22	0,00	339.292,22	0,00
Ausschüttung/ Einstellung Verbindlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.955.000,00	-1.955.000,00
Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.573.381,84	6.573.381,84
Stand 31.12.2020	17.895.300,00	16.565.729,14	99.132.587,03	11.571.570,59	429.016,98	6.573.381,84	152.167.585,58

Neubrandenburg, 3. Mai 2021

NEUWOGES  
 Neubrandenburger  
 Wohnungsgesellschaft mbH

  
 Frank Benischke

  
 Michael Wendelstorf

## 7

# Konzern- lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

## A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, nachfolgend „NEUWOGES“ oder „Mutterunternehmen“ oder „Gesellschaft“ genannt, wurde am 12. September 1990 gegründet und ist die Muttergesellschaft des NEUWOGES-Konzerns. Alleinige Gesellschafterin der NEUWOGES ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Die NEUWOGES hält Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften:

- Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (IDG)
- Immobilien Reparatur- und Servicegesellschaft mbH Neubrandenburg (RSG)
- Haveg Immobilien GmbH (Haveg)
- Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PFH)
- Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ).

Die NEUWOGES hält im Sinne des § 290 (2) HGB Beteiligungen an drei Kapitalgesellschaften im Geschäftsjahr 2020 (IDG, RSG, Haveg) und ist damit gemäß § 290 (1) HGB auch zur Aufstellung eines Konzernabschlusses in den ersten fünf Monaten des Konzerngeschäftsjahres für das vergangene Konzerngeschäftsjahr verpflichtet. Mit diesen verbundenen Unternehmen bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Nicht einbezogen in den Konzernabschluss werden die Beteiligungen mit jeweils 94 % an der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH (PFH) sowie an der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ), da das Mutterunternehmen in seinen Rechten aufgrund der im Gesellschaftsvertrag geregelten Zweckbindung in Bezug auf das Vermögen der vorgenannten Gesellschaften erheblich und dauerhaft eingeschränkt ist (§ 296 (1) Nr. 1 HGB).

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 Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, verwaltet und veräußert Wohnungen und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

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.

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 ausgegeben. Darüber hinaus realisiert der Konzern weitere mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen sowie das Geschäftsfeld der Parkraumbewirtschaftung.

Die IDG erbringt Dienst- und Geschäftsbesorgungsleistungen verschiedener Art. Dabei handelt es sich um kaufmännische und immobilienbezogene Dienst- und Geschäftsbesorgungsleistungen aller Art, einschließlich diesbezüglicher Personalüberlassungs- und Personaldienstleistungen gegenüber anderen Unternehmen. Die Geschäfte der Gesellschaft basieren im Wesentlichen auf vertraglich gebundenen Leistungen mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und den Tochtergesellschaften des Konzerns.

Die RSG erbringt Dienstleistungen im Bereich des technischen und infrastrukturellen Facility Managements (FM) für die NEUWOGES, für Wohnungs- und Grundstückseigentümer sowie für städtische Gesellschaften. Dabei erstreckt sich das Leistungsspektrum auf die laufende Instandhaltung, die Instandsetzung von Leerwohnungen, die technische Hotline für die NEUWOGES und für Dritte, den Hausmeisterservice, die Grünlandpflege und den Winterdienst, die Treppenhaus- und die Sonderreinigung für die NEUWOGES, die Parkraumbewirtschaftung auf eigenen und angemieteten Stellplätzen

sowie im Auftrag Dritter auf fremden Grundstücken, das Objektmanagement und die Haus- technikerleistungen für die Gewerbeimmobilien der NEUWOGES und für Dritte. Im Auftrag der NEUWOGES wird der Leistungsbereich der Elektromobilität entwickelt.

Die Haveg erbringt Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft und ist schwerpunktmäßig auf die Verwaltung von Wohnungen und anderen Immobilien für das Mutterunternehmen, 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie Ende des 1. Quartals und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %, welches erstmals zu einer negativen jährlichen Wachstumsrate des BIP seit der Finanzkrise im Jahr 2009 geführt hat (2020: -5,0 %, Vorjahr: 0,6 %). Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.<sup>1</sup>

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist weiterhin mit einem konstanten Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland beteiligt (2020: 11,1 %, Vorjahr: 10,6 %), verzeichnete jedoch auch erstmals seit sieben Jahren einen Rückgang der Wirtschaftsleistung zum Vorjahresvergleich (-0,5 %). Dieser Rückgang ist unter anderem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbeimmobilien zurückzuführen.<sup>2</sup>

Einzig die Bauwirtschaft konnte der Corona-Pandemie im Jahr 2020 trotzen und verbuchte

eine höhere Wirtschaftsleistung als im Vorjahr. Insbesondere durch den Wohnungs- sowie öffentlichen Bau nahm die Bruttowertschöpfung um 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr zu. Insgesamt wurden im Jahr 2020 für Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände rund 236 Milliarden Euro investiert. Der Anteil der Investitionen in Neubau und Modernisierungen von Wohnungen liegt bei 61 % im Jahr 2020, was unter anderem auf den Rückgang des Gewerbebaus infolge der Pandemie und der eintretenden Rezession zurückzuführen ist.<sup>3</sup>

Ebenfalls bedingt durch die Corona-Pandemie und den Einbruch der Wirtschaftsleistung, war die Entwicklung der durchschnittlichen Erwerbstätigen (2020: 44,8 Mio., Vorjahr: 45,3 Mio.) und damit der Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,0 % auf 5,9 %.<sup>4</sup>

Auch für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern war eine ähnlich der gesamtwirtschaftlichen Lage Deutschlands verlaufende Entwicklung im Jahr 2020 zu beobachten. Besonders betroffen von der Corona-Pandemie waren die Dienstleistungsbereiche und das produzierende Gewerbe, dies führte zu einem Rückgang des preisbereinigten BIP von 5,2 %. Der sukzessive Rückgang der Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls durch die Pandemie gestoppt und betrug im Jahr 2020 7,8 % (Vorjahr 7,1 %).<sup>5</sup>

Entgegen dem deutschlandweiten Trend in der Baubranche haben sich die Umsätze in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % verringert. Insbesondere ist hier der Rückgang in der Sparte Wohnungsbau (Minus 6,5 % zum Vorjahr) zu beobachten und in der Entwicklung im Jahr 2020 kritisch zu betrachten.<sup>6</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neubrandenburg weist zum 31.12.2020 einen leichten Rückgang um 393 Einwohner auf 64.289 Einwohner aus. Die darin enthaltene Anzahl der ausländischen Bürger erhöhte sich minimal von 3.879 auf 3.885 Personen. Das entspricht einem Anteil von 5,3 % an der Gesamtbevölkerung.<sup>7</sup>

Im Vergleich zum integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg lag die reale Einwohnerzahl um 2.820 Einwohner über dem für das Jahr 2020 prognostizierten Wert (61.469 Einwohner).<sup>8</sup> Die Arbeitslosenquote für die Stadt weist im Vergleich zum Vorjahr einen negativen Trend aus und ist zum Bilanzstichtag von 10,1 % auf 11,3 % gestiegen.<sup>9</sup> Sie liegt damit weiterhin über dem Landesdurchschnitt von 7,9 %.<sup>10</sup>

Der Wohnungsbestand in der Stadt Neubrandenburg beträgt zum Jahresende 38.248 Wohneinheiten und erhöhte sich damit um 252 Wohneinheiten.<sup>11</sup> Davon stehen im Stadtgebiet 1.116 Wohnungen leer. Die Gesellschaft ist der größte Vermieter der Stadt Neubrandenburg. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Neubrandenburg beträgt 31,7 % und ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,1 % gestiegen.<sup>12</sup>

<sup>1</sup> Vgl. GdW Information 161 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, S. 1

<sup>2</sup> Vgl. GdW Information 161 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, S. 4-5

<sup>3</sup> Vgl. GdW Information 161 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, S. 5 und S. 9

<sup>4</sup> Vgl. GdW Information 161 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, S. 5

<sup>5</sup> Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 1

<sup>6</sup> Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 3

<sup>7</sup> Vgl. Stadt Neubrandenburg, Statistische Information der Viertore-Stadt Neubrandenburg (Quartalsbericht IV/2020), S. 2

<sup>8</sup> Vgl. Stadt Neubrandenburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg (4. Fortschreibung), S. 17

<sup>9</sup> Vgl. Stadt Neubrandenburg, Statistische Information der Viertore-Stadt Neubrandenburg (Quartalsbericht IV/2020), S. 3

<sup>10</sup> Vgl. Arbeitsmarkt im Überblick – Berichtsmontat Dezember 2020 – Mecklenburg-Vorpommern

<sup>11</sup> Vgl. Stadt Neubrandenburg, Statistische Information der Viertore-Stadt Neubrandenburg (Quartalsbericht IV/2020), S. 4

<sup>12</sup> Vgl. Stadt Neubrandenburg, Statistische Information der Viertore-Stadt Neubrandenburg (Quartalsbericht IV/2020), S. 4. (38.284 Wohnungen) und interne Bestandsbewertung NEUWOGES zum Stichtag 31. Dezember 2020 (12.148 Wohnungen)

## 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 2020 bewirtschaftete die NEUWOGES folgende Bestände:

	31.12.2019		31.12.2020	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
<b>Wohnungen</b>				
eigene	11.579	666.945	11.624	669.994
angemietete	524	29.375	524	29.375
<b>gewerblich genutzte Objekte</b>				
eigene	313	50.362	312	50.354
angemietete	6	224	6	224
<b>Zwischen-summe:</b>	<b>12.422</b>	<b>748.226</b>	<b>12.466</b>	<b>749.947</b>
<b>Garagen</b>				
	4.904	0	4.866	0
<b>Stellplätze</b>				
eigene	2.598	0	2.777	0
angemietete	3.877	0	3.680	0
	<b>19.905</b>	<b>748.226</b>	<b>23.789</b>	<b>749.947</b>

Die Erhöhung des eigenen Bestandes an Wohnungen und gewerblich genutzten Objekten gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Ankauf von Neubauobjekten in den eigenen Bestand von 60 Wohnungen und der Veräußerung von 15 Eigentumswohnungen.

Die absolute Höhe der Umsatzerlöse für das Mutterunternehmen erhöhte sich für Wohnungen um 2,1 % (Vorjahr: -0,8 %), beeinflusst durch die Fertigstellung und den Vermietungsstart der neuen Objekte. Für die gewerblichen Nutzungen verminderte sich die absolute Höhe um 0,3 %.

Für den Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr Mieterhöhungen im Rahmen des seit 1. Juni 2020 für Neubrandenburg geltenden aktuellen Mietspiegels gemäß § 558 BGB, Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht.<sup>13</sup> Mieterhöhungen im Gewerbebereich konnten durch vertraglich geregelte Umsatzanpassungen, Neuvermietungen sowie coronabedingt nur vereinzelt erzielt werden.

Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im 5-Jahresrückblick aufgeschlüsselt nach Nutzungsarten wie folgt entwickelt (€/qm/p.m.):

	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungen	5,27	5,10	5,06	4,99	4,94
Gewerbe	7,22	7,20	7,49	7,73	7,85

Die Wohnungsmiete liegt damit weiter leicht unter dem Durchschnitt des Landes von 5,28 €/m<sup>2</sup>, die zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um 1,0 % gestiegen ist.<sup>14</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 Empfänger von Transferleistungen ausgerichtet. Der Anteil von ALG-II-Empfängern und Empfängern der Grundversicherung betrug im Jahr 2020, bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, 28,3 % und liegt damit deutlich unter dem Niveau des Vorjahres von 48,9 %. Dies resultiert aus einem deutlichen Rückgang der Neuvermietungen in dieser Zielgruppe im Jahr 2020. Aufgrund der Unsicherheiten aus den Auswirkungen der Corona-Pandemie ging die Nachfrage und damit die Neuvermietung bei Kunden aus den unteren Einkommensgruppen überproportional zurück.

Der Anteil der Vermietung an Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus an allen neu abgeschlossenen Mietverträgen ist im Vergleich zum Vorjahr

gestiegen und lag bei 5,5 % (Vorjahr 4,6 %). Dies resultiert größtenteils aus dem Umzug der Flüchtlinge in größeren Wohnraum.

Die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte bleibt weiterhin ein Risikofaktor für das Unternehmen. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Der Trend für diese Zielgruppe war leicht rückläufig, der Anteil an den Neuvermietungen lag bei 11,1 % (Vorjahr: 13,1 %).

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.):

	2020	2019	2018	2017	2016
Betriebskosten	1,60	1,55	1,53	1,46	1,47
Heiz- und Warmwasserkosten	1,14	1,06	1,10	1,19	1,22

Preissteigerungen führten zur Erhöhung bei den Betriebskosten. Der Anstieg der Heiz- und Warmwasserkosten ist bedingt durch die Erhöhung des Fernwärmepreises um 8 % für den Versorgungsbereich Neubrandenburg. Infolge von pandemiebedingten Lock-Down-Maßnahmen ist die Kostensteigerung ebenso auf das veränderte Verbrauchsverhalten der Mieter zurückzuführen.

<sup>13</sup> Vgl. Mietspiegel der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Zeitraum 1. Juni 2020 bis 1. Mai 2022)

<sup>14</sup> Vgl. WoWiConnect – Textbausteine für den Geschäftsbericht – Landesverband-Mecklenburg-Vorpommern, S. 1.

Die Forderungsbestände aus Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen sind von T€ 1.547,0 auf T€ 1.644,3 angestiegen. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen sind die Forderungen aus Vermietung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 68,5 auf T€ 879,9 gestiegen. Die Mietforderungsausfallquote beträgt 0,2 % (Vorjahr: 1,1 %).

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

Zum Stichtag 31.12.2020 sind 5,8 % (Vorjahr: 4,8 %) 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 31.12.2020 4,2 % (Vorjahr: 3,9 %).

Neben den Umsatzerlösen des Kerngeschäftes, der Hausbewirtschaftung, realisiert die Gesellschaft Umsätze aus der Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sowie aus Lieferungen und Leistungen. Durch das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung wurde mit rund 80,4 % der Umsatzerlöse des Konzernverbundes (vor Konsolidierung) der wesentliche Anteil an den Umsatzerlösen erbracht.

Die IDG war 2020 als Dienstleister fast ausschließlich für das Mutterunternehmen und die Unternehmen im Konzernverbund tätig.

Der Anteil der Umsatzerlöse der IDG betrug im Geschäftsjahr rund 3,0 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives Jahresergebnis ausgewiesen.

Der Geschäftsverlauf der RSG war im Jahr 2020 geprägt von der vertraglich gebundenen

Leistungserbringung gegenüber der Konzernmutter sowie der gezielten Festigung der Leistungserbringung für andere Unternehmen und Eigentümer. Im technischen Kundendienst wurden im Jahr 2020 insgesamt 843 Leerwohnungen instandgesetzt. Darüber hinaus wurden 46 individuelle Bäder im Rahmen des Seniorenkonzeptes umgebaut. Die Handwerker arbeiteten zudem ca. 14.300 Aufträge in den Mietwohnungen im Zuge der Reparaturarbeiten und im Havariedienst ab. Die technische Hotline erfasste im Auftrag der NEUWOGES ca. 23.400 Schadensmeldungen. Die Hausmeister der RSG waren für die Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit in und an den Objekten verantwortlich und erledigten darüber hinaus Aufträge in den Gemeinschaftsflächen. Das Müllmanagement ist Bestandteil der wöchentlichen Arbeiten im Quartier. Die Mitarbeiter des Sachgebietes Grünanlagen und Winterdienst bewirtschafteten die Spielplätze sowie die Garagenkomplexe der NEUWOGES. Spielplätze wurden durch die Mitarbeiter neu errichtet sowie instandgesetzt. Darüber hinaus wurden Reparaturaufträge am Stadtmobiliar sowie fortlaufend kleinere Aufträge für Dritte erledigt. Es wurden systematisch Reinigungsarbeiten mit spezieller Technik am Gebäude erledigt (Vordächer, Betoneinhausungen, Treppenanlagen). Im Bereich des Müllmanagements übernehmen die Mitarbeiter die Reinigung der Plätze, der Müllabwurfanlagen sowie die Sondermüllentsorgung. In der Parkraumbewirtschaftung wurden im Jahr 2020 ca. 5.000 Parkplätze in Tiefgaragen und auf beschränkten Stellplatzanlagen für die NEUWOGES, die Stadt, das Klinikum, die IHK und auf gepachteten Immobilien bewirtschaftet. Die Parkscheinautomaten der Stadt Neubrandenburg wurden ebenfalls durch die Mitarbeiter dieses Bereiches unterhalten. Darüber hinaus wurden die Ladesäulen für E-Fahrzeuge straßenbegleitend und in der Tiefgarage Stadtringtreff bewirtschaftet. Im Rahmen der Objektbewirtschaftung erfolgte die Organisation der Treppenhausreinigung im NEUWOGES-Bestand in ca. 400 Objekten. Es wurden 963 Treppenhäuser durch eigene Mitarbeiter gereinigt. Außerdem wurden in der Sonderreinigung 392 Leerwohnungen und Einzelaufträge abgearbeitet. Reinigungs- und Grünlandpflege-

leistungen wurden außerdem für die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH sowie die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH in Höhe von ca. T€ 640 gemanagt.

Der Anteil der Umsatzerlöse der RSG betrug im Geschäftsjahr rund 11,4 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives Jahresergebnis ausgewiesen.

Die Haveg verwaltet 3.399 Wohn- und 294 Gewerbeeinheiten sowie 2.603 sonstige Einheiten treuhänderisch im Rahmen der Hausverwaltung. Für das Mutterunternehmen werden 898 Wohnungen und 73 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Der Anteil der Umsatzerlöse der Haveg betrug im Geschäftsjahr rund 1,6 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung). Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis aus.

## 2. Investitionen

Die Investitionstätigkeit im Konzern wurde maßgeblich durch die Tätigkeit des Mutterunternehmens im eigenen Wohnungsbestand und die Erschließungstätigkeit bestimmt.

Im Jahr 2020 wurde die Investitionstätigkeit unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte mit dem Anspruch der zielgerichteten Verbesserung der Qualität des eigenen Bestandes fortgeführt. Die zunehmend in den Vordergrund tretende Einhaltung energiepolitischer und ökologischer Anforderungen wurde dabei berücksichtigt und umgesetzt. Neben dem Wohnen widmet sich der Konzern darüber hinaus auch den Themen der Digitalisierung und der Elektromobilität, die auch in der Investitionstätigkeit des abgelaufenen Geschäftsjahres sichtbar geworden sind.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum investierte das Mutterunternehmen in die qualitativ höherwertige Modernisierung von Mietwohnungen sowie in Neubaumaßnahmen. Dabei wurden unter anderem vier Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen im Irisweg

fertiggestellt und an die Neuwoges übergeben. Diese Neubaumaßnahme wurde mit einem Investor durch einen Kaufvertrag über ein Grundstück mit noch zu errichtenden Wohngebäuden realisiert.

Das Entwicklungskonzept für das Stadtgebiet Oststadt wurde durch die Investitionsmaßnahmen im Juri-Gagarin-Ring 31 und 33 fortgeführt. Mit der finalen Fertigstellung ist im ersten Quartal 2022 zu rechnen. Zur weiteren Aufwertung des Stadtgebietes ist die 2018 begonnene Projektentwicklung zur Neubebauung des Grundstückes Juri-Gagarin-Ring 10 - 16 geplant. Mit den Gewinnern des ursprünglichen Planungswettbewerbs wurde eine Aufhebung des Vertrages vereinbart.<sup>15</sup> Eine Neuausschreibung des Generalplanerauftrages für den Neubau des Multifunktionsgebäudes wurde eingeleitet.

Des Weiteren wurde in der Südstadt mit Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den Objekten der Horst-Jonas-Straße 1 - 17 begonnen. Die Maßnahme in der Horst-Jonas-Straße 1 - 5 wurde im Geschäftsjahr bereits abgeschlossen. Darüber hinaus wurden Instandhaltungsmaßnahmen in der Hufeisenstraße 66 - 72 durchgeführt und zur Verbesserung der Vermietbarkeit Aufzugsanlagen in der Kirschenallee 17 - 21 installiert.

Im Geschäftsjahr wurde auch der Erwerb des Grundstücks Markgrafenhof finalisiert. Für die zukünftige Nutzung ist ein Wohnquartier und die Errichtung eines Hotels geplant. Für den Hotelteil ist eine Veräußerung im nächsten Geschäftsjahr beabsichtigt (vgl. dazu auch den Chancen- und Prognosebericht).

Durch den verstärkten Fokus im Bereich der Elektromobilität in Verbindung mit der Schaffung von Parkraum im Stadtgebiet Neubrandenburg, wurden für diesen Geschäftsbereich zwei Neubauvorhaben realisiert beziehungsweise befinden sich in der Planungsphase. Berücksichtigt bei den Bauvorhaben ist auch die Schaffung von weiteren E-Ladesäulen. Bereits freigegeben worden ist der Parkplatz in der Tilly-Schanzen-Straße.

In Bauvorbereitung befindet sich der erstmalige Bau eines Parkhauses am Pferdemarkt.

Das Mutterunternehmen tätigte im Geschäftsjahr 2020 Investitionen von insgesamt T€ 21.645 (Vorjahr: T€ 13.525). Davon betrifft ein Volumen in Höhe von T€ 20.148 aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand, davon unter anderem resultierend aus dem Kauf eines Grundstückes mit 4 Gebäuden. In Höhe von T€ 1.090 wurde in Maßnahmen der mittleren Instandsetzung investiert. Betriebs- und Geschäftsausstattungen, technische Anlagen sowie immaterielle Wirtschaftsgüter wurden in Höhe von T€ 406,4 angeschafft.

Im Rahmen der Erschließungstätigkeit sind für den Ankauf und die Erschließung Kosten in Höhe von T€ 2.001,7 für das Mutterunternehmen angefallen. Im Geschäftsjahr konnte damit das für die Erschließungstätigkeit geplante Volumen in Höhe von 74,5 % realisiert werden.

Der Erfüllungsstand der Investitionen zum geplanten Volumen für das Mutterunternehmen beträgt insgesamt 62,0 %.

## 3. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Konzern für die Investitionstätigkeit<sup>16</sup> Fremdmittel in Höhe von T€ 18.868,1 in Anspruch genommen. Die Zinsspannen für den Abschluss von Kapitalmarktdarlehen lagen in Abhängigkeit von der Zinsbindungsdauer zwischen 0,7 % bis 2,9 %.

## 4. Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 waren 310 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Dazu kommen 25 Auszubildende.<sup>17</sup>

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten an der Gesamtbelegschaft beträgt 49,6 %. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Tatsache, dass 26,3 % 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.

Weiterführend aus dem ERP-Systemwechsel auf Wodis Sigma im Jahr 2019 lag der Schulungsschwerpunkt auf der fachgemäßen Anwendung des neuen Betriebssystems, insbesondere in Form von speziellen Schulungen für erstmalig genutzte Module in Wodis Sigma. Darüber hinaus wurden in Einzelfällen fachspezifische Weiterbildungen in Anspruch genommen.

Auch die betrieblichen Weiterbildungsmaßnahmen und Schulungsangebote waren von der Corona-Pandemie geprägt. Dabei wurden vermehrt Onlineangebote in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Prokura von Frau Ramona Holtz erloschen. Herrn André Schwarze, Abteilungsleiter Planung und Bau, wurde Prokura für die Gesellschaft erteilt.

Die Anzahl der Mitarbeitenden im Mutterunternehmen erhöhte sich zum 31. Dezember 2020 auf 111 Mitarbeitende (Vorjahr: 107 Mitarbeitende).

Die Vergütung der Mitarbeiter 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 Mitarbeiter bleibt der im Arbeitsvertrag vereinbarte Tarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft weiter bestehen. Für neu abzuschließende Arbeitsverhältnisse wird seit dem 1. Januar 2016 der TVöD, in Verbindung mit der seit 1. Januar 2018 gültigen Betriebsvereinbarung zur leistungs- und zielorientierten Vergütung, angewendet.

<sup>15</sup> Ein Vergleichsvereinbarung mit der DGI Bauwerk zur Aufhebung des Generalplanervertrags wurde am 22. März 2021 unterzeichnet.

<sup>16</sup> Diese umfasst die Investitionen in den Bestand, den Neubau und den Ankauf. Diese Investitionen wurden vom Mutterunternehmen vorgenommen.

<sup>17</sup> Die Gesamtzahl der Mitarbeitenden in der Gruppe beträgt 518 Mitarbeitenden (inklusive der nicht konsolidierten Tochtergesellschaften).

Im TVöD wurde vom 1. März bis 31. Juli 2020 eine durchschnittliche Erhöhung von 1,06 % vereinbart. Zum 1. August 2020 fand keine Tarifierhöhung statt. Für das Jahr 2020 wurde eine Corona-Sonderzahlung als Einmalzahlung vereinbart, die gestaffelt nach Zugehörigkeit zur Entgeltgruppe und vereinbarter Arbeitszeit mit dem Dezembergehalt ausgezahlt worden ist. Im Tarif der Wohnungswirtschaft wurde eine Entgeltanpassung um 1,2 % erst ab dem 1. Januar 2021 wirksam. Ebenfalls wurde für diese Tarifbeschäftigten eine Corona-Sonderzahlung für Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte ausbezahlt.

In der IDG waren 34 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2020 angestellt. Hinzu kommen 18 Auszubildende.

Von den 18 Auszubildenden werden 11 Immobilienkaufleute, 5 Kaufleute für Büromanagement, ein Fachinformatiker für Systemintegration und ein Veranstaltungskaufmann ausgebildet. Die IDG ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeitende, 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.

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 waren in der RSG 153 Arbeitnehmende als Haustechniker, Ausbautechniker, Hausmeister sowie weitere gewerbliche Mitarbeitende und Verwaltungsmitarbeitende zur Sicherung des Objektmanagements und der Parkraumbewirtschaftung angestellt.

Die Vergütung erfolgte nach dem Vergütungs- und Sozialleistungssystem der RSG, welches zum 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt wurde.

In der Haveg waren zum Stichtag 31. Dezember 2020 19 Mitarbeitende zur Verwaltung von Immobilien angestellt.

Die Haveg ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeitende, die im Zuge des Betriebsübergangs nach § 613a BGB von dem Mutterunternehmen 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 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 6.573,4 (Vorjahr: T€ 6.397,4) aus. Die Ertragslage des Konzerns wird wesentlich von der Muttergesellschaft geprägt.

Das im Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Funktionsbereich:	2019	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.322,2	5.928,7	2.606,5
Eigentümergebetung	-5,2	6,3	11,5
Erschließung	445,9	129,0	-316,9
Parkraumbewirtschaftung	39,5	-70,8	-110,3
Verwaltungsdienstleistungen	6,7	59,4	52,7
Betreuungsleistungen	-9,4	-10,4	-1,0
Betriebsergebnis	3.799,7	6.042,2	2.242,5
Finanzergebnis	-922,9	-152,7	770,2
Neutrales Ergebnis	3.711,9	1.041,3	-2.670,6
Steuern von Einkommen und Ertrag	-191,3	-357,4	-166,1
	6.397,4	6.573,4	176,0

Die Analyse der Ertragslage lässt eine hohe Ertragskraft der Hausbewirtschaftung erkennen. Die Ergebnisentwicklung wird maßgeblich durch die geringere Inanspruchnahme von Instandhaltungskosten beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr wurden objektbezogene Maßnahmen der mittleren Instandsetzung auf Grund des realisierten Leistungsumfanges aktiviert und nicht aufwandswirksam behandelt.

Der Funktionsbereich der Erschließungstätigkeit weist im Geschäftsjahr ein positives Ergebnis aus. Das Ergebnis ist geprägt durch die Aktivitäten in der Grundstücksentwicklung und Erschließung sowie im Verkauf der Grundstücksflächen, vorrangig für die Eigenheimbebauung.

### 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 2020 hat sich der Finanzmittelbestand wie folgt entwickelt:

	2019	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Flüssige Mittel	9.678,0	5.124,3	-4.553,7
Verpfändete Festgeldguthaben	-1.435,8	-855,3	580,5
Finanzmittelbestand	8.242,2	4.269,0	-3.973,2

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 4.553,7 verringert und beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2020 T€ 5.124,3. Unter Berücksichtigung der verpfändeten Festgeldguthaben stehen T€ 4.269,0 zur freien Disposition zur Verfügung.

Der aus der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 ermittelte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 17.825,0 reicht nicht

vollständig aus, um die Gesamtsumme aus Zins- und Tilgungsleistungen des Geschäftsjahres zu finanzieren. Im Geschäftsjahr getätigte Anlageinvestitionen wurden von dem Mutterunternehmen durch vorhandene liquide Mittel und Fremdmittel finanziert.

Die Liquiditätslage im Konzern wird weitgehend durch die finanzielle Situation des Mutterunternehmens 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:

	2019	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Liquidität 1. Grades	9.678,0	5.124,3	-4.553,7
Liquidität 2. Grades Unterdeckung I (Nettogeldvermögen)	-16.023,5	-16.698,5	-675,0
Liquidität 3. Grades Unterdeckung II (Nettoumlaufvermögen)	-14.113,9	-13.947,7	166,2

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.

Der Konzern war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Dabei standen der Muttergesellschaft für die Sicherung der laufenden Geschäftstätigkeit zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 2.000 sowie beginnend ab Mai des Geschäftsjahres T€ 5.000 zur Verfügung. Die Erhöhung der Kreditlinie wurden aufgrund der zeitlichen Überschneidung fortschreitender Bauaktivitäten an den Investitionsobjekten zu den Darlehens- und Zuschussvalutierungen notwendig und wurde im April anteilig in Anspruch genommen. Darüber hinaus standen der Tochtergesellschaft RSG als Kontokorrent zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 190,0 zur Verfügung. Es erfolgte in Höhe von T€ 6,2 eine Inanspruchnahme für Avale.

**III. Vermögenslage**

Die Geschäftsvorgänge 2020 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur des Konzerns aus:

bereich ist das saldierte Ergebnis aus Bestandszugängen aus den im Geschäftsjahr realisierten Neubauten und 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€ 855,3 Sicherungsaspekten.

Bei der Kapitalstruktur wird die Bilanzerhöhung im mittel- und langfristigen Fremdkapitalbereich durch die hohe Tilgung und Neuaufnahme von Darlehen sowie im kurzfristigen Bereich durch die Minderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten beeinflusst.

	31.12.2019		31.12.2020		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögen</b>						
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	380.942,9	91,4	388.694,1	92,1	7.751,2	2,0
Kurzfristig gebundenes Vermögen	35.789,9	8,6	33.515,9	7,9	-2.274	-6,4
<b>Gesamtvermögen:</b>	<b>416.732,8</b>	<b>100,0</b>	<b>422.210,0</b>	<b>100,0</b>	<b>5.477,2</b>	<b>1,3</b>
<b>Schulden</b>						
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	215.607,5	51,7	219.022,6	51,9	3.415,1	1,6
Kurzfristiges Fremdkapital	49.903,8	12,0	47.463,6	11,2	-2.440,2	-4,9
Eigenkapital	151.221,5	36,3	155.723,8	36,9	4.502,3	3,0
<b>Gesamtkapital:</b>	<b>416.732,8</b>	<b>100,0</b>	<b>422.210,0</b>	<b>100,0</b>	<b>5.477,2</b>	<b>1,3</b>

Die Vermögenslage ist unverändert durch den hohen Anteil von 92,1 % 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€ 5.477,2 (1,3 %) erhöht. Die ausgewiesene Mehrung von 1,3 % im mittel- und langfristigen Vermögens-

Die Erhöhung des Eigenkapitals wurde maßgeblich durch das Jahresergebnis, welches als wesentliche Steuerungskennzahl der Gesellschaft anzusehen ist, beeinflusst.

Der Verschuldungskoeffizient des Konzerns liegt zum Jahresabschluss 2020 bei 49,3 % (Vorjahr: 49,0 %). Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns beträgt 36,9 % (Vorjahr: 36,3 %) und ist als solide zu betrachten.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital deckten das langfristig investierte Vermögen fast vollständig (96,4 %) ab.

**D RISIKOBERICHT**

Der Konzern verwendet zur Sicherung seiner Vermögenswerte und der dauerhaften Zahlungsfähigkeit ein Risikofrüherkennungssystem. 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 Unternehmens überwacht. Dazu analysiert das Standardberichtswesen sowohl externe als auch interne Risikobereiche. Die Risikoberichterstattung erfolgt durch die Geschäftsführung einmal jährlich an den Aufsichtsrat, die Entwicklung ausgewählter Risikokennziffern werden dem Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung jeweils in den Aufsichtsratssitzungen zur Kenntnis gegeben.

Neben dem Risikomanagement verfügt das Mutterunternehmen über eine interne Revision, die der Geschäftsführung direkt 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. Diese Risiken 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 Objektzustände sowie deren Berücksichtigung in der langfristigen Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Software IGIS 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.

Aufgrund 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.

Seit dem 3. März 2020 gelten die Festlegungen der Geschäftsführung des Konzerns zu Maßnahmen zur Vermeidung von Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus. Es wurden weitere betriebliche Regelungen zum Infektionsschutz erlassen, geändert und teilweise auch wieder aufgehoben. Gestützt auf die aktuellen Verordnungen der Bundes- und Landesregierung ist im Konzern der NEUWOGES das Infektionsschutzkonzept in Kraft getreten.

Damit ist im Konzern ein übersichtliches Regelwerk entstanden, mit dem auch über das Jahr hinaus gearbeitet werden kann. Zur Vermeidung und Reduzierung wirtschaftlicher Auswirkungen wurden staatliche Zuschüsse und Unterstützungsmaßnahmen in Anspruch genommen, unter anderem für die Entgeltausgleichszahlung nach dem Infektionsschutzgesetz.

Im Eigenbestand erfolgt ein monatliches Monitoring zur Entwicklung der Mietschulden. Bei Mietausfällen oder proaktiven Hinweisen von Mietern werden Maßnahmen zur Regulierung ergriffen. Insgesamt ist der Leerstand um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dies ist neben dem Nachfragerückgang aufgrund der Corona-Pandemie auch den sich in Vorbereitung befindenden Abriss- und Modernisierungsprojekten geschuldet.

Bedingt durch die Corona-Pandemie sind die Mietrückstände im Bereich Gewerbe deutlich angestiegen auf T€ 230,5 (Vorjahr: T€ 46,1). Diese sind begründet durch die behördlich angeordneten Schließungen im Zuge der Lock-Down-Maßnahmen. Zum Abbau der Mietrückstände finden fortlaufende Verhandlungen mit den Mietern statt. Kurzfristige Maßnahmen wurden mit befristeten Vertragsanpassungen bereits in die Wege geleitet.

Darüber hinaus ist eine schlechtere Wirtschaftlichkeit von Gewerbeimmobilien festzustellen, die zum Teil durch vereinbarte Umsatzmieten auch von der Corona-Pandemie negativ beeinflusst worden sind. Es wurden unter anderem befristete Mietreduzierungen und dauerhafte Mietminderungen im Berichtsjahr vereinbart.

Das Risikomanagementsystem des Konzerns hat darüber hinaus keine weiteren Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten.

## 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 stehen dabei die Anpassung an sich verändernde senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld sowie die Versorgung von Bedürftigen mit Wohnraum. Diese Entwicklungen werden die Investitionstätigkeit des Mutterunternehmens in den Folgejahren weiter wesentlich prägen. Zur Bereitstellung kunden- und markt-orientierter Angebote und der langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit und des Preisniveaus setzt das Mutterunternehmen auf weitere Modernisierungen des Bestandes, die 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 Gesellschaft vorhandene Hochhaus Waagestraße als städtebaulicher Missstand markiert, dessen Abriss nunmehr im Jahr 2023 geplant ist. Die Leerstandsquote für dieses Objekt beträgt zum Stichtag bereits 50,7 %. 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. Mit der Finalisierung eines entsprechenden Entschädigungsvertrages und der Festlegung einer Entschädigungssumme ist in Abstimmung mit der Gesellschafterin im Verlauf des Jahres 2021 zu rechnen.

Weitere Neubaumaßnahmen sind für das kommende Jahr bereits avisiert und in der Vorbereitungsphase, insbesondere der Neubau Fasanenstraße beginnend im März 2021. Für das Wohnquartier Markgrafenhof wurden planmäßig die Planungsleistungen ausgeschrieben und das Hotelprojekt wurde am Markt platziert. Diesbezüglich wurden zudem Gespräche mit Investoren geführt, jedoch ist der Corona-Pandemie geschuldet bisher noch kein Verkauf realisiert worden.

Neben Investitionen sind auch bereits Desinvestitionen im kommenden Geschäftsjahr beschlossen worden. Der Verkauf des Objektes in der Unkel-Bräsig-Straße 14 wurde nach Auswertung der eingereichten Angebote bestätigt. Die Beurkundung des Kaufvertrages wird voraussichtlich im Mai 2021 stattfinden.

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

Die Ausrichtung und Geschäftstätigkeit der Konzernunternehmen erfolgten stets unter

dem Gesichtspunkt der Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften. Die Geschäftsentwicklung 2021 schließt bei den Konzernunternehmen planmäßig, bis auf eine Ausnahme, an das Vorjahr an.

Mit der Verschmelzung der IDG zum 1. Januar 2021 führt die NEUWOGES den Geschäftsbereich des bisherigen Tochterunternehmens weiter. Zukünftig wird das Geschäftsfeld um die kaufmännischen und immobilienbezogenen Dienst- und Geschäftsbesorgungsleistungen, einschließlich diesbezüglicher Personaldienstleistungen gegenüber anderen Unternehmen erweitert.

Das Ergebnis des Mutterunternehmens wird für das Geschäftsjahr 2021 in Umsetzung der geplanten Geschäftstätigkeit von voraussichtlich T€ 3.310,6 prognostiziert. Die mittelfristige Planung geht für 2022 von einer positiven Entwicklung des Jahresüberschusses aus. Darin enthalten sind die Ergebnisse der Tochtergesellschaften.

Neubrandenburg, 3. Mai 2021

NEUWOGES  
Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH

  
Frank Benischke

  
Michael Wendelstorf

# Bestätigungs- vermerk des Abschlussprüfers

## 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 2020 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 7. Mai 2021

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)