

Mitglieder Journal

Juli 2016



WISSEN,
WAS GEHT



Liebe Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,

das Geschäftsjahr 2015 ist seit fast einem halben Jahr Geschichte. Der Jahresabschluss 2015 ist erstellt, die Pflichtprüfung durch den Verband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften eG Berlin abgeschlossen.

Die Vertreter haben auf der Poeler Kogge „Wissemara“ bei der alljährlichen Vertreterversammlung den Jahresbericht des Vorstandes gehört und über den vorgelegten Jahresabschluss abgestimmt.

Der Lagebericht zeichnet ein positives Bild der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft. Erstmals ist es uns gelungen, nach über 15 Jahren den Leerstand nachhaltig auf unter 10 Prozent zu senken.

Das Geschäftsjahr 2015 war darüber hinaus mit vielen Herausforderungen gespickt, die unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit viel Engagement und Energie bewältigt haben.

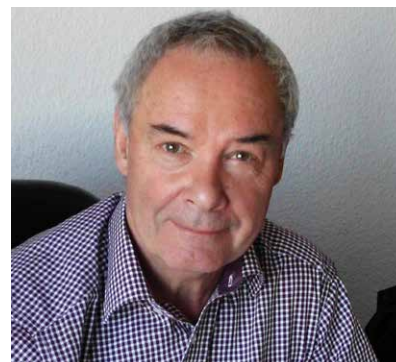
Veränderungen in der Personalstruktur haben es ermöglicht, kontinuierlich zwei Liegenschaftsbetreuer in den Beständen mit Begehungen, Sicherheitskontrollen und nicht zuletzt mit der Umsetzung der Hausordnung und der Verbesserung des Wohnumfeldes zu betrauen.



Hellen Bahlcke, Vorstand

Im Herbst 2015 konnten wir bereits mit der Erschließung des Grundstückes für unser Neubauvorhaben in Gägelow mit 33 barrierefreien, altersgerechten Wohnungen beginnen und diese im Dezember abschließen. Im Dezember dieses Jahres sollen dann bereits 33 Mieter der Genossenschaft dort ihr neues Zuhause beziehen. Besonders freuen wir uns darüber, dass wir bisher acht neue Mitglieder aus anderen Bundesländern Deutschlands für unser Projekt begeistern konnten, die sich darauf freuen, hier in Nordwestmecklenburg heimisch zu werden und ihren Lebensabend zu verbringen.

All die genannten Ergebnisse erreichten wir, Vorstand, Aufsichts-



Reinhard Severin, Vorstand

rat, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft, und nicht zuletzt Sie, liebe Mitglieder, Mieterinnen und Mieter, gemeinsam. Die Grundpfeiler für die gemeinsame Arbeit sind Vertrauen, Respekt und gegenseitige Wertschätzung.

Das gilt auch für den gegenseitigen Umgang in der Nachbarschaft. Wir wünschen uns und Ihnen gute Nachbarschaften. Wohl wissend, dass diese nicht von allein entstehen. Dazu braucht es jeden Einzelnen. Gehen Sie freundlich und rücksichtvoll auf Ihre Nachbarn zu. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und Ihren Familien einen schönen Sommer.

Der Vorstand



Vertreterversammlung 2016

Am 12. Mai 2016 war es wieder so weit: 38 Vertreter, der Aufsichtsrat und der Vorstand der Genossenschaft fanden sich um 16.00 Uhr an diesem heißen Maitag im Gastraum der Poeler Kogge „Wissemara“ ein, um die alljährliche Vertreterversammlung abzuhalten.

Bei einem leckeren Imbiss und Kaffee und Kuchen folgten die Vertreter und Gäste den Ausführungen des Aufsichtsratsvorsitzenden Fred Spegel, der durch die Versammlung führte. Nachdem er formal die Beschlussfähigkeit und die Ordnungsmäßigkeit der Einladung mit der Tagesordnung festgestellt hatte, übergab er das Wort an die Vorstandsvorsitzende Hellen Bahlcke.

Hellen Bahlcke berichtete in ihrem Vortrag über das abgelaufene Geschäftsjahr und stellte wichtige Kennzahlen und das Jahresergebnis vor. Sie zeichnete ein sehr positives Bild vom Geschäftsverlauf und unterstrich vor allem, dass es 2015 erstmals gelungen ist, den Leerstand auf unter zehn Prozent zu senken. Insbesondere ging sie auf die positive Resonanz zu den Hauswartdiensten ein, stellte das

Neubauprojekt Gägelow vor und gab einen Ausblick auf die Planung der nächsten Jahre.

Abschließend stand noch die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes auf der Tagesordnung. Mit Bodo Wollmann, langjähriger Mieter der Genossenschaft, wurde mit einstimmigem Beschluss ein würdiger Nachfolger für den im November letzten Jahres verstorbenen Georg Ehmcke gefunden.

Nach Ende der offiziellen Versammlung ließen es sich die Vertreter schmecken, genossen die Ausfahrt bei herrlichem Wetter und interessanten Gesprächen untereinander und mit dem Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft. Viele Vertreter nutzten die Gelegenheit, letztmalig dem ausscheidenden Vorstandsmitglied, Reinhard Severin, zu danken für die vielen Jahre guter, vertrauenswürdiger Zusammenarbeit. Reinhard Severin scheidet am 30. September 2016 nach 23 Jahren als hauptamtlicher Vorstand und einem Jahr nebenamtlicher Tätigkeit aus und hatte schon ein Glänzen in den Augen, als er langjährige Vertreter verabschiedete.

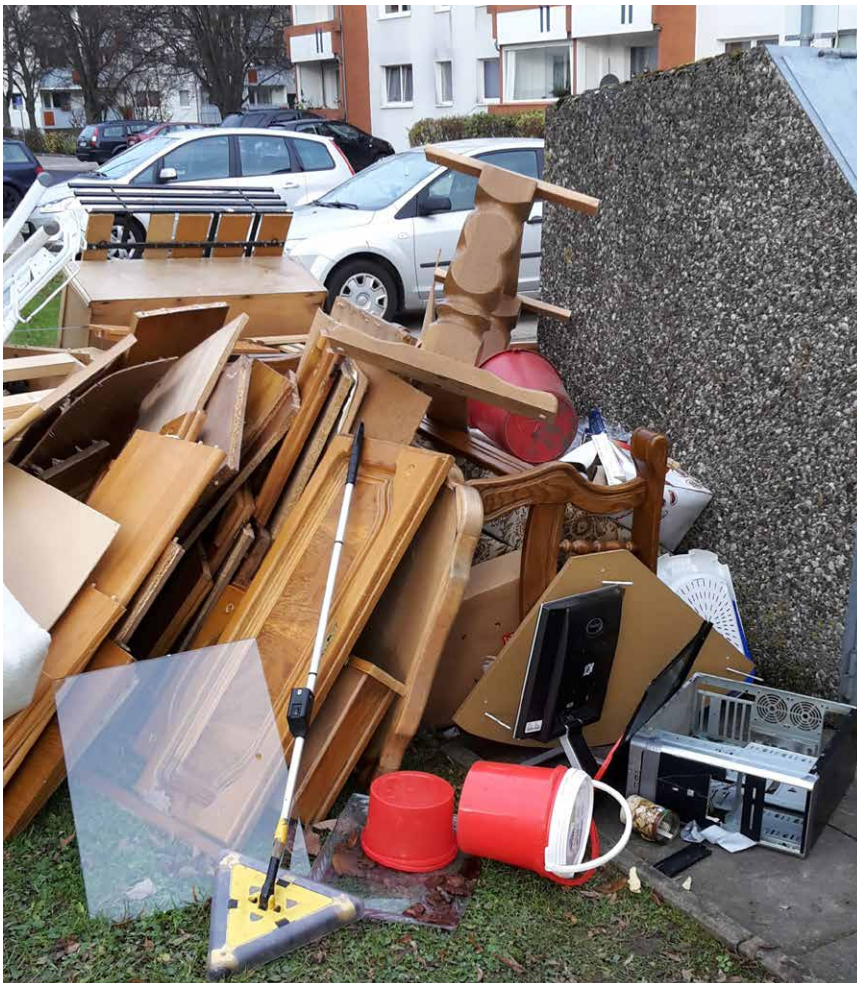


Bodo Wollmann wurde auf der Vertreterversammlung als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt.



Die Vertreterversammlung fand wieder auf der „Wissemara“ statt.





Eine Veränderung, die Gutes bewirkt hat

Erinnern Sie sich? In unserem „Mitglieder Journal“ im Mai letzten Jahres haben wir Sie über die Einführung der Hauswartdienste informiert.

Anfängliche Bedenken unserer Mieter hinsichtlich der Notwendigkeit dieser Maßnahme und der eventuell daraus resultierenden hohen Kosten, welche sich auf die Mietnebenkosten auswirken könnten, haben wir schnell ausräumen können.

Die Dienste unserer Liegenschaftsbetreuer sind durchaus bezahlbar geblieben und haben sich in Bezug auf Aufwand und Nutzen für unsere Mieter bewährt. So belaufen sich die Kosten beispielsweise für eine 60 m² Wohnung durchschnittlich auf 1,15 € im Monat.

Jeden Tag sind unsere beiden Mitarbeiter für Sie in und um unsere Mietobjekte unterwegs und kontrollieren turnusmäßig Treppenhäuser, Kellergänge, Gemeinschaftsräume und Rettungswege auf Sauberkeit. Sie prüfen, ob sich Sperrmüll oder gefährliche Gegenstände ansammeln, führen kleinere Reparaturen in den Gemeinschaftsräumen durch und achten auf die Einhaltung der Haus- und Benutzerordnung bzw. der Mieterpflichten. Ihr Aufgabengebiet ist vielfältig.

Mussten wir beispielsweise Dachböden oder Gemeinschaftskellerräume früher durch eine Fremdfirma entrümpeln und beräumen lassen, kümmern sich heute unsere Kollegen Herr Bastubbe und Herr Glöde darum. Die Kosten werden

nach dem Verursacherprinzip abgerechnet. Dies bedeutet, dass dort, wo die Einsätze unserer Hauswarte sich häufen, diese auch auf die entsprechenden Wohnhäuser umgelegt werden. Entstehen also gar nicht erst solche Müllhalden, muss auch nicht zeitaufwendig nachberäumt werden. Sie, liebe Mieter, haben es also selbst in den Händen, die Kosten für Entsorgungseinsätze gering zu halten.

Wir freuen uns sehr, dass wir sowohl auf unseren diesjährigen kleinen Vertreterversammlungen der Wohngebiete sowie auf der großen Vertreterversammlung eine durchweg positive Resonanz auf die Einführung der Hauswartdienste erhalten haben. Das zeigt uns, dass dies eine sehr gute Entscheidung war.

Jahresbericht zum Geschäftsjahr 2015 (Auszug)

| AKTIVA | Geschäftsjahr | Vorjahr | Passiva | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|------------------------|------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben davon fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 924,00 € (Vorjahr: 924,00 €) | 26.155,11 € | 25.709,33 € | Eigenkapital | | |
| Anlagevermögen | | | Geschäftsguthaben | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 166.166,00 € | 189.882,00 € |
| Software | 355,00 € | 788,00 € | der verbleibenden Mitglieder | 2.827.902,00 € | 2.784.166,00 € |
| Sachanlagen | | | aus gekündigten Geschäftsanteilen | – € | 770,00 € |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 45.075.066,40 € | 45.862.956,40 € | Kapitalrücklage | 32.288,00 € | 28.640,00 € |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 174.200,12 € | 178.651,12 € | Ergebnisrücklagen | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 254.073,65 € | 455.236,17 € | Gesetzliche Rücklage (zugeführt: 9.044,33 €) | 1.063.229,49 € | 1.054.185,16 € |
| Grundstücke mit Nutzungsrecht Dritter | 53.787,91 € | 53.787,91 € | Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DM-BilG | 12.556.127,91 € | 12.556.127,91 € |
| Maschinen | 1.974,00 € | 2.917,00 € | Andere Ergebnisrücklagen (zugeführt: 81.398,98 €) | 2.796.998,90 € | 2.715.599,92 € |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 30.687,00 € | 3.329,00 € | Bilanzgewinn/Bilanzverlust | | |
| Anlagen im Bau | 557.300,06 € | 0,00 € | Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 90.443,31 € | 131.504,88 € |
| Bauvorbereitungskosten | 51.506,10 € | 54.007,86 € | Einstellung in Ergebnisrücklagen | -90.443,31 € | -131.504,88 € |
| Anlagevermögen insgesamt | 46.198.950,24 € | 46.611.673,46 € | Eigenkapital gesamt | 19.442.712,30 € | 19.329.370,99 € |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Andere Vorräte | | | Rückstellungen | | |
| Unfertige Leistungen | 2.700.886,86 € | 2.655.768,38 € | Sonstige Rückstellungen | 343.690,08 € | 320.498,99 € |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | Verbindlichkeiten | | |
| Forderungen aus Vermietung | 23.098,36 € | 23.168,08 € | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 27.858.446,79 € | 28.929.094,22 € |
| Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken | 141.000,00 € | 121.612,90 € | Erhaltene Anzahlungen | 2.968.805,21 € | 2.894.519,24 € |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 17.404,26 € | 51.535,93 € | Verbindlichkeiten aus Vermietung | 8.400,65 € | 5.109,69 € |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 6.128,60 € | 14.442,33 € | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 115.189,05 € | 133.205,12 € |
| Flüssige Mittel | | | Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 1.919,91 € (Vorjahr: 6.562,71 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) | 9.311,91 € | 17.639,57 € |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.610.265,44 € | 2.115.945,64 € | Rechnungsabgrenzungsposten | 17.269,61 € | 20.021,45 € |
| Umlaufvermögen insgesamt: | 4.498.783,52 € | 4.982.473,26 € | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 39.936,73 € | 29.603,22 € | Bilanzsumme | 50.763.825,60 € | 51.649.459,27 € |
| Bilanzsumme | 50.763.825,60 € | 51.649.459,27 € | | | |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|------------------------|------------------------|
| Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 8.699.487,63 € | 8.590.961,31 € |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 45.118,48 € | -95.577,91 € |
| Sonstige betriebliche Erträge | 455.347,37 € | 157.695,04 € |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | -5.501.458,59 € | -4.930.776,22 € |
| Rohergebnis | 3.698.494,89 € | 3.722.302,22 € |
| Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -519.812,70 € | -502.622,25 € |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | -103.545,80 € | -104.299,26 € |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -1.189.037,00 € | -1.182.533,68 € |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -318.203,77 € | -254.567,01 € |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 6.335,62 € | 19.116,34 € |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.252.153,82 € | -1.355.668,50 € |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 322.077,42 € | 341.727,86 € |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | - € | - € |
| Sonstige Steuern | -231.634,11 € | -210.222,98 € |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 90.443,31 € | 131.504,88 € |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen | -90.443,31 € | -131.504,88 € |
| Bilanzgewinn/Bilanzverlust | 0,00 € | 0,00 € |

Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft auf einen Blick

| | | |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 2 0 1 5 | | |
| Mietwohnungen | 2.003 | 109.832,72 m ² |
| Gewerbeobjekte | 3 | |
| Garagen/Stellplätze | 959 | |
| Sonstige Objekte | 11 | |
| Bilanzsumme | 50.763.825,60 € | |
| Eigenkapitalquote | 38,30 % | |
| Umsatzerlöse | 8.699.487,63 € | |
| Instandhaltung/Modernisierung | 2.654.448,34 € | |
| Mitarbeiter | 11 | |
| Jahresüberschuss | 90.443,31 € | |

Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

| | Mitglieder | Anteile |
|---|--------------|---------------|
| Bestand am 01.01.2015 | 2.247 | 18.079 |
| Zugänge: | | |
| davon | | |
| Aufnahme | 234 | 1.106 |
| Übertragung | 4 | 50 |
| Übernahme weiterer Anteile | 0 | 292 |
| Abgänge: | | 1.448 |
| davon | | |
| Tod im Geschäftsjahr | 25 | 252 |
| Tod in früheren Jahren | 3 | 35 |
| Übertragung | 8 | 50 |
| Kündigung | 128 | 807 |
| Kündigung weiterer Anteile | 0 | 0 |
| Ausschluss | 2 | 20 |
| Bestand der verbleibenden Mitglieder am 31.12.2015 | 2.319 | 18.363 |

Nicht immer ist Wachstum positiv...

...aber dennoch ist ein Negativrekord ein Gradmesser und erfordert Lösungen.

Deutlich mehr Beschwerden

Wir verzeichneten in den letzten beiden Jahren deutlich mehr Beschwerden über genossenschaftliche Anliegen als jemals in den Zeiten zuvor. Die Ursachen sind vielschichtig.

Zunächst ist es in jedem Fall gut, dass sich immer mehr Mieter Gedanken um Ordnung, Sauberkeit und um ein reibungsarmes Zusammenleben machen. Quer durch die Mieterstruktur unserer Häuser haben sowohl jüngere als auch ältere Generationen einen höheren Anspruch an ein geregeltes genossenschaftliches Miteinander. Recht so.

Dieses Anwachsen der Beschwerden bestätigen auch unsere Mitarbeiter Herr Bastubbe und Herr Glöde bei ihren routinemäßigen Kontrollen in den Objekten. Oft wird direkt vor Ort im Mietergespräch um Lösungen gerungen und Informationen werden aufgenommen und weitergeleitet.

Vergleichbar mit dem Sprichwort: „Wo gehobelt wird, fallen Späne“, ist auszuwerten, dass sich ca. 45 Prozent aller registrierten Beschwerden um die Thematik der Ordnung und Sauberkeit in den Treppenhäusern drehen. Ein unsauberes Treppenhaus bringt Unmut und lässt schnell auch andere Probleme keimen.

Etwa 18 Prozent beschränken sich auf Beschwerden wegen Lärmbelästigungen. Weitere 13 Prozent siedeln sich im Bereich der Haustierhaltung an, wenn „Hund, Katze & Co“ störend wirken. Mit 24 Prozent schlagen sogenannte „Sonstige Beschwerden“ zu Buche, wie z. B. Verschmutzungen im Wohngebiet oder offene Türen und Fenster.

Der größte Problembereich

Zurück zum prozentual größten Problembereich – der Reinigung gemeinschaftlicher Flächen.

In Gesprächen in unserer Geschäftsstelle oder auch direkt vor Ort wurde deutlich, dass manche Mieter eigene private Maßstäbe zur Handlungsgrundlage setzen. Dem ist aber nicht so, denn unsere Hausordnung regelt die wesentlichen Anforderungen im Umgang mit genossenschaftlichen Gemeinschaftsbereichen.

Ich höre in Gesprächen, dass „die Treppe eigentlich gar nicht so schmutzig war und deshalb nicht gereinigt wurde“. Dies sieht der Nachbar aber anders – und erst recht in der darauffolgenden Woche, in der dann dieser Nachbar reinigen muss.

Auch ein Reinigen im individuellen vereinbarten 14-tägigen Rhythmus oder sogar 4-wöchigen Wechsel führt nicht immer zum gewünschten Erfolg. Und das Thema Treppenreinigung schlägt auch andere Wellen: Es gibt Mietinteressenten, die eine Wohnungsanmietung nach erfolgter Besichtigung ablehnen, weil das „Aushängeschild Treppenhaus“ sehr hoch bewertet wird.

Betrachtet man die einzelnen Wohngebiete, in denen es zu Beschwerden kam und kommt, so ist das Gebiet Wendorf statistisch erhöht, gefolgt vom Gebiet Friedenshof. Auch hier sind sicherlich mehrere Gründe zu finden, aber einer ist auf alle Fälle die dortige Altersstruktur der Mieter und die erfreulich lange Verweildauer.

Viele Wendorfer Mieter leben seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen, die eigenen Kinder sind lange schon aus dem Haus, man genießt das verdiente Rentnerdasein. Aber leider stellen sich eben auch schon mal gesundheitliche Situationen ein, die ein Reinigen der Treppe nicht immer problemlos ermöglichen. Vom Grundsatz her ist es unerheblich, warum ein Mieter seine Treppe nicht reinigt, er müsste es in jedem Fall tun.

Als Vermieter bleibt es unser genossenschaftliches Anliegen, allen Mie-



Ilona Weigel, Teamleiterin
Vermietung

tern ein angenehmes Wohnumfeld zu bieten, egal ob man gerade neu eingezogen ist oder schon langjährig im Hause wohnt.

Häuser, in denen wir eine Fachfirma mit der Reinigung des gesamten Treppenhauses beauftragten, so z. B. in Objekten in der „Hanns-Eisler-Straße“, bieten seit Jahren einen gepflegten Gesamteindruck und entlasten alle Mieter.

Die Genossenschaft steht derzeit in Verhandlungen mit Fachfirmen, um die Treppspflege für alle unsere Mietobjekte in die Hände Dritter zu legen. Eine komplette Pflege aller Häuser durch Dritte wird aufgrund der entsprechenden Menge deutlich günstiger als private Einzelaufträge.

Die anfallenden Kosten werden über die Nebenkostenabrechnung verteilt und belasten den einzelnen Mieter im Verhältnis zu sonstigen Aufwänden moderat vertretbar. Das Wohnen gewinnt an Qualität – und das wird von allen gewünscht.

Haben Sie ein Anliegen? So erreichen Sie uns:

Philipp-Müller-Str. 65, Wismar
Tel.: (03841) 7274-0
info@wismarer-wg.de

FC Anker Wismar ist unser Partner

Dem einen lässt es das Herz höher schlagen, wenn er in seiner Freizeit seinen geliebten Fußballclub auf dem Fußballplatz anfeuern kann, ein anderer verbringt seine Wochenenden lieber in seinem Garten oder unternimmt andere Aktivitäten. Für alle, die Ersteres lieben und so wie wir als Sponsor des FC Anker Wismar seit vielen Jahren dem Verein die Treue halten, stellen wir unseren Mietern auch in der kommenden Saison wieder eine begrenzte Anzahl an kostenlosen Eintrittskarten für die Heimspiele, welche im Punktspielbetrieb bestritten werden, zur Verfügung.

Bereits in der zu Ende gehenden Fußball-Saison der Oberliga Nord, welche die fünfte Liga in den neuen Bundesländern bildet, waren die Heimspiel-Karten des FC Anker bei unseren Mietern sehr beliebt und schnell vergriffen. Zum Ende der Saison schafften es die Spieler des Vereins auf Platz 6. Die neue Saison startet am 1. Juli 2016. Wenn Sie Interesse an Karten für diese Saison



haben, sprechen Sie gern unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Genossenschaft an.

Eines der Highlights zum Saisonende außerhalb des Punktspielbetriebes war wohl auch das am 22. Mai 2016 stattgefundenen Freundschaftsspiel gegen den Erstligisten Hamburger Sportverein unter der Leitung des Trainers Bruno Labbadia. Der große Klassenunterschied

war für die Zuschauer, unter die sich auch zwei Mitarbeiter unserer Wohnungsgenossenschaft gemischt hatten, kaum spürbar. Unsere Wismarer Mannschaft bot den Zuschauern ein anspruchsvolles Spiel und kämpfte beide Halbzeiten hindurch. Am Ende stand ein 0:2 für den HSV, ein für alle Zuschauer durchaus zufriedenstellendes Ergebnis.

11. Internationales Straßentheaterfest

boulevArt

29. bis 31.07.2016 | Freitag, Sonnabend und Sonntag

Drei Tage lang erobern nationale und internationale Künstler die Straßen und Plätze der Hansestadt Wismar. Fremde Sprachen, Töne und Bilder füllen die Stadt und verwandeln sie in eine große bunte Bühne. Theatergruppen, Musiker, Straßenkünstler, Akrobaten, Komödianten, Stelzenläufer – sie alle werden die Innenstadt auf dem Boulevard, im Fürstenhof und am Alten Hafen verzaubern.



Theaterkarten jetzt online kaufen

Mit Beginn der Spielzeit 2016/17 führt das Theater Wismar den digitalen Kartenverkauf ein. Besucher haben dann die Möglichkeit, Karten bequem von zu Hause zu buchen. Über die Homepage www.theater-wismar.de oder über www.eventim.de können Sie Theaterkarten buchen und, falls gewünscht, auch gleich ausdrucken. Der Versand bezahlter Karten ist ebenfalls möglich. Der Vorverkauf für die Vorstellungen der kommenden Spielzeit beginnt am 1. Juli 2016. Natürlich können Sie auch in Zukunft Ihre Karten persönlich erwerben. Dafür stehen Ihnen die Tourist-Information Wismar und das Servicecenter der OZ zur Verfügung.