

# Mitglieder Journal

Juli 2018



WISSEN,  
WAS GEHT



## Liebe Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,

den heißesten Mai seit 130 Jahren hatten wir in diesem Frühjahr zu verzeichnen. Und nicht nur wettertechnisch war es in diesem Frühjahr sehr heiß. Auch in der Genossenschaft hat gleich für drei Projekte die heiße Phase in diesem Frühjahr begonnen.

Am 9. April 2018 sind die Rückbauarbeiten am Kagenmarkt an unserem Objekt Prof.-Frege-Straße 59-63 angelaufen. Seit mehreren Jahren bereiten die dort ansässigen Wohnungsunternehmen diese Maßnahme vor. Nun stehen in diesem Jahr nach den Objekten der Wohnungsgenossenschaft Union und der Wohnungsbaugesellschaft Wismar zwei unserer Objekte in der Prof.-Frege-Straße 53-57 und 59-63 zum Rückbau der beiden oberen Geschosse auf dem Plan.

Keine einfache Zeit für die darin wohnenden Mieter. Während des aktiven Abtrags der Geschosse können sie aus Sicherheitsgründen für fast drei Wochen tagsüber nicht in ihrer Wohnung bleiben. Hinzu kommen diverse Arbeiten an der Infrastruktur, wie die Erneuerung der Straßen und Gehwege. In der Summe all dieser Bautätigkeit herrscht dort im Moment der Ausnahmezustand.

Da wird den Einwohnern des Stadtgebietes Kagenmarkt einiges abverlangt. Viele Fragen entstehen während dieser sehr drastischen Umgestaltung des Wohngebietes, die im Rahmen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ auf den Weg gebracht wurde.

Vom Landesförderinstitut gab es einen geringen Zuschuss, der jedoch bei weitem die Kosten für diese umfassende Investition nicht deckt. Deshalb bleibt es bei der Wismarer Wohnungsgenossenschaft auch beim Rückbau der beiden genannten Objekte.

Am 5. Mai 2018 hat die Stadt dort ein Stadtteilstfest organisiert, an dem sich auch alle ortsansässigen Wohnungsunternehmen mit

Ständen beteiligt haben. Die Vorstände haben sich dort den Fragen der Anwohner gestellt und dies ist von vielen Mietern wahrgenommen worden. Es war eine rundum gelungene Veranstaltung, bei der im persönlichen Gespräch bei Sonnenschein, Imbissversorgung und Musik so manches Anliegen in ungezwungener Atmosphäre geklärt werden konnte.

Wenn die gesamten Maßnahmen im Jahr 2019 abgeschlossen sein werden, wird das Ergebnis mit Sicherheit eine sehr positive Aufwertung des Wohnumfeldes sein

und dem Kagenmarkt ein ganz neues Erscheinungsbild verleihen. Ein Dankeschön an dieser Stelle an alle unsere Mieter vom Kagenmarkt für ihr Durchhaltevermögen, ihre Toleranz und ihr Verständnis.

Den Startschuss für ein weiteres großes Bauprojekt haben wir Anfang März am Wiesenweg gegeben. Hier wurde mit den Erdarbeiten und dem Bau der Tiefgarage im Frühjahr begonnen und die riesige Baugrube hat schon für Aufruhr gesorgt. Was baut die Genossenschaft da, wird das neue Bauwerk sich auch gut in unser lieb gewonnenes Umfeld ein-



Stadtteilstfest am Kagenmarkt am 5. Mai 2018

passen? Ja, das wird es. Es werden hier 27 Wohnungen mit Tiefgarage und Aufzug entstehen. Die Interessentenliste ist schon lang. In den nächsten Wochen werden wir mit der Vermarktung beginnen und wir gehen davon aus, dass alle Wohnungen schnell vermietet sind bei der riesigen Nachfrage. Die ersten Einzüge sind für Mai 2019 vorgesehen, der letzte Mieter sollte im September 2019 sein neues Zuhause beziehen können.

Was genau entsteht, kann auf dem Bauschild vor Ort in Augenschein genommen werden und auch in Kürze auf unserer Internetplattform.



*Hellen Bahlcke, Vorstand*



*Regina Suckow, Vorstand*



Das dritte Projekt wurde in sechsmonatiger Bauzeit seit Dezember letzten Jahres in der Franz-Liszt-Straße umgesetzt.

Hoher Leerstand, verursacht durch einen schlechten technischen Zustand, fehlende Balkone und nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte, haben ein Umdenken und eine daraus resultierende Grundrissänderung und ein Balkonanbau erforderlich gemacht.

Jetzt bieten sich dem Interessenten dort großzügige Küchen und Bäder, ausgestattet mit Einbauküche, hochwertigem Fußbodenbelag, Balkon in Südrichtung, und auch das Treppenhaus und die Fassade haben einen neuen Anstrich erhalten.

Am 1. Juli 2018 halten dort die neuen Mieter Einzug und werden sich sicher in ihrem neuen Heim sehr wohlfühlen.

Fast nebenbei haben wir den Jahresabschluss erstellt, wurden vom Prüfungsverband geprüft und haben in der Vertreterversammlung Rechenschaft über das Geschäftsjahr 2017 abgelegt und alle erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Ein weiteres heißes Thema ist die neue Datenschutzgrundverordnung, die seit 25. Mai 2018 nun ohne Einschränkungen gültig ist. Einerseits wird hier dem Schutz jedes Bürgers beim Umgang mit seinen persönlichen Daten noch

intensiver als bisher Rechnung getragen, aber um die Anforderungen zu erfüllen, musste die Genossenschaft andererseits sehr viel Arbeit investieren.

Eine Projektgruppe wurde im November letzten Jahres gebildet, die notwendigen Maßnahmen ermittelt und an deren Umsetzung gearbeitet. So haben auch Sie mitwirken müssen, in dem Sie die Ihnen zugesandten Schreiben ausgefüllt an uns zurückgesendet haben, damit wir für die zukünftige Zusammenarbeit legitimiert sind, Ihre Daten auch entsprechend zu verwenden.

In diesem Zusammenhang möchten wir all diejenigen erinnern, die dieses Schreiben noch nicht zu uns auf den Weg gebracht haben, dies in Kürze zu tun.

Sie sehen, auch das Jahr 2018 hält viel Arbeit für uns bereit, der wir uns gerne zum Wohle unserer Mieter und Mitglieder stellen. Wir leisten damit wieder einen Beitrag, unsere Genossenschaft zukunftsfähig zu machen und unsere Bestände zeitgemäß zu entwickeln.

Jetzt wünschen wir Ihnen einen hoffentlich noch lange anhaltenden Sommer, sehr gerne mit ein wenig Regen für die Pflanzen, und ein weiterhin angenehmes Wohnen in Ihrer Wismarer Wohnungsgenossenschaft.

## Vertreterversammlung 2018

Erstmals in der Zusammensetzung der neu gewählten Vertreter hat am 16. Mai dieses Jahres die Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2017 und andere Tagesordnungspunkte getagt.

Bei herrlichem Sonnenschein haben sich mit rekordverdächtiger Teilnahme die Vertreter auf der Poeler Kogge eingefunden. Von 50 gewählten Vertretern waren 47 gekommen, um den Berichten des Aufsichtsrates und Vorstandes ihre Aufmerksamkeit zu schenken und die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Hellen Bahlcke, Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft, stellte die wichtigsten Kennzahlen und das wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft im Jahr 2017 dar und berichtete über aktuell anstehende Projekte und die Planung für die nächsten Jahre.

Vom Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften waren die beiden Vordstände Andreas Müller und Dr. Norbert Rückriemen dabei. Andreas Müller hielt auch in diesem Jahr wieder einen interessanten Vortrag über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und in Deutschland allgemein. Interessierte Vertreter hatten einige Fragen, die Herr Müller kompetent beantwortete.

Nachdem Aufsichtsratsvorsitzender Fred Spiegel alle erforderlichen Beschlüsse von den Vertretern eingeholt hatte, ging man zum gemütlichen Teil der Veranstaltung über: Bei einem kühlen Bier und Gulaschsuppe oder bei Kaffee und Kuchen haben die Vertreter die anschließende Ausfahrt bei schönstem Maiwetter genossen. Dabei ergab sich natürlich ausreichend Gelegenheit, interessante Gespräche zu führen und sich kennenzulernen.



# Jahresbericht zum Geschäftsjahr 2017 (Auszug)

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr	PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	23.927,18 €	24.580,51 €	<b>Eigenkapital</b>		
davon fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			<b>Geschäftsguthaben</b>		
1.091,50 € (Vorjahr: 1.091,50 €)			der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
			ausgeschiedenen Mitglieder	203.742,00 €	167.398,00 €
<b>Anlagevermögen</b>			der verbleibenden Mitglieder	2.854.390,00 €	2.868.250,00 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	4,00 €	162,00 €	aus gekündigten Geschäftsanteilen	- €	1.386,00 €
<b>Sachanlagen</b>			<b>Kapitalrücklage</b>	39.216,00 €	35.552,00 €
Grundstücke mit Wohnbauten	49.047.727,29 €	47.920.971,09 €	<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	169.668,12 €	169.748,12 €	Gesetzliche Rücklage	1.186.473,82 €	1.106.264,62 €
Grundstücke ohne Bauten	254.073,65 €	254.073,65 €	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DM-BilG	12.556.127,91 €	12.556.127,91 €
Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	53.787,91 €	53.787,91 €	Andere Ergebnisrücklagen	3.906.197,86 €	17.648.799,59 €
Maschinen	541,00 €	1.031,00 €	<b>Bilanzgewinn</b>		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.361,00 €	35.844,00 €	Jahresüberschuss	802.092,02 €	430.351,27 €
Anlagen im Bau	320.973,81 €	1.625.514,71 €	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-802.092,02 €	-430.351,27 €
Bauvorbereitungskosten	37.657,40 €	51.506,10 €	<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>20.746.147,59 €</b>	<b>19.919.293,57 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>49.929.794,18 €</b>	<b>50.112.638,58 €</b>	<b>Rückstellungen</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>			Steuerrückstellungen	- €	7.000 €
<b>Andere Vorräte</b>			Sonstige Rückstellungen	412.390,08 €	411.690,08 €
Unfertige Leistungen	2.843.803,01 €	2.833.654,14 €	<b>Verbindlichkeiten</b>		
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.086.557,43 €	30.995.541,73 €
Forderungen aus Vermietung	25.971,12 €	18.522,48 €	Erhaltene Anzahlungen	3.099.873,03 €	2.973.842,99 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.812,66 €	82.199,80 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.333,05 €	7.597,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	119,00 €	3.824,41 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	313.859,92 €	526.455,65 €
<b>Flüssige Mittel</b>			Sonstige Verbindlichkeiten	8.577,98 €	7.111,25 €
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.766.860,82 €	1.767.979,24 €	davon aus Steuern 1.031,98 € (Vorjahr: 1.259,55 €)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
			0,00 € (Vorjahr: 154,03 €)		
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>	<b>4.718.566,61 €</b>	<b>4.706.180,07 €</b>	Rechnungsabgrenzungsposten	17.163,00 €	19.453,04 €
Rechnungsabgrenzungsposten	19.614,11 €	24.586,15 €	<b>Bilanzsumme</b>	<b>54.691.902,08 €</b>	<b>54.867.985,31 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>54.691.902,08 €</b>	<b>54.867.985,31 €</b>			

# Jahresbericht zum Geschäftsjahr 2017 (Auszug)

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	9.290.499,42 €	8.939.289,55 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	10.148,87 €	132.767,28 €
Sonstige betriebliche Erträge	498.320,85 €	364.756,32 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-5.413.095,25 €	-5.456.060,18 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.386.273,89 €</b>	<b>3.980.752,97 €</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-578.112,39 €	-504.051,42 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-116.496,81 €	-100.654,00 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.316.202,76 €	-1.207.878,32 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-311.284,85 €	-311.438,09 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.265,27 €	3.279,18 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.014.227,91 €	-1.166.183,56 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.028,15 €	-28.387,80 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.042.786,29 €</b>	<b>665.438,96 €</b>
Sonstige Steuern	-240.694,27 €	-235.087,69 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>802.092,02 €</b>	<b>430.351,27 €</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	-802.092,02 €	-430.351,27 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

## Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft auf einen Blick

2017	
Mietwohnungen	2.034
Gewerbeobjekte	3
Garagen/Stellplätze	950
Sonstige Objekte	11
Bilanzsumme	54.691.902,08 €
Eigenkapitalquote	37,94 %
Umsatzerlöse	9.290.499,42 €
Instandhaltung/Modernisierung	2.473.410,98 €
Mitarbeiter (inklusive Vorstand)	15
Jahresüberschuss	802.092,02 €

## Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Anteile
<b>Bestand am 01.01.2017</b>	<b>2.354</b>	<b>18.625</b>
Zugänge:		
davon		
Aufnahme	228	983
Übertragung	5	54
Übernahme weiterer Anteile	0	288
Abgänge:		
davon		
Tod im Geschäftsjahr	27	260
Tod in früheren Jahren	3	38
Übertragung	5	54
Kündigung	172	1.050
Kündigung weiterer Anteile	0	0
Ausschluss	2	13
<b>Bestand verbleibende Mitglieder am 31.12.2017</b>	<b>2.378</b>	<b>18.535</b>

## Neues Aufsichtsratsmitglied

Auf der diesjährigen Vertreterversammlung auf der Poeler Kogge stand neben vielen anderen Punkten auch die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes auf der Tagesordnung.

Die im Moment amtierenden Aufsichtsratsmitglieder unter dem Vorsitz von Fred Spiegel haben schon seit einiger Zeit in die Zukunft geschaut und aufgrund der Altersstruktur in diesem Gremium die Fühler nach neuen Mitgliedern ausgestreckt, die vor allem die persönlichen und fachlichen Kompetenzen zur Wahrnehmung dieses Ehrenamtes mitbringen.

In Sylvia Bartsch ist eine Persönlichkeit gefunden worden, die diese Kompetenzen in jedem Fall mitbringt. Sie ist 49 Jahre alt, studierte Betriebswirtin



Sylvia Bartsch

und seit über 20 Jahren bei den Stadtwerken Wismar tätig. Dort ist sie seit vielen Jahren die Bereichsleiterin des Kundenservice und die Pressesprecherin der Stadtwerke.

So bringt sie fundierte Kenntnisse aus der Verwaltung, Abrechnung und Kundenbetreuung mit und hat somit viele Schnittstellen mit den Tätigkeiten in der Genossenschaft.

Durch ihre persönliche Vorstellung auf der Versammlung konnte sie die Vertreter von ihrer Eignung überzeugen und wurde einstimmig gewählt.

Frau Bartsch dankte den Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen und brachte zum Ausdruck, dass sie sich auf die spannende Arbeit freut und sich dieser Herausforderung gerne stellt.

## Willkommen an Bord – neue Mitarbeiterin vorgestellt

Wie im Leitartikel berichtet, haben wir uns in diesem Jahr wieder viel vorgenommen. Seit 2016 haben wir in jedem Jahr Neubauprojekte in Angriff genommen, die Personal-

kapazitäten in nicht unerheblichem Umfang beanspruchen. Eines unserer obersten Unternehmensleitziele ist es, unseren Mietern einen ausgezeichneten Service rund um ihre

Mietwohnung zu bieten. Diesen kann man nur gewährleisten, wenn ausreichend Personal mit entsprechender Ausbildung zur Verfügung steht.

In letzter Zeit haben wir Sie schon über verschiedene Medien über den immer brisanter werdenden Fachkräftemangel informiert und sind deshalb sehr froh, eine neue Mitarbeiterin für den Bereich Vermietung gefunden zu haben.

Ina Hinkelmann verstärkt seit dem 1. Januar 2018 unser Team. Sie ist 38 Jahre alt, gebürtige Brandenburgerin und hat bei der DKB Grund in Schwerin zuletzt im Immobilienvertrieb gearbeitet.

Frau Hinkelmann bildet sich im Moment zum Immobilienfachwirt nebenberuflich weiter und rundet damit ihr Profil ab.

Sie ist Ihre Ansprechpartnerin bei allen Fragen, die im Zusammenhang mit Ihrem Mietvertrag stehen und für Wohnungsinteressenten.



Ina Hinkelmann



Foto: Alexandra H. / pixelto.de

## Weniger ist manchmal mehr

**...zumindest was den Umgang mit personenbezogenen Daten betrifft**

In den letzten Wochen und Monaten erhielten Sie über Presse, Rundfunk, Fernsehen und andere Medien viele Informationen zur neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung, die seit 25. Mai 2018 uneingeschränkt wirksam ist.

Die Anforderungen für die Umsetzung dieser Verordnung sind vielschichtig und zu bekannten Begriffen, wie Speichern von personenbezogenen Daten oder Verarbeiten solcher Daten, finden Sie auch Begriffe, wie biometrische Daten oder Online-Kennung und dergleichen mehr.

Ein Zusammenleben in der Europäischen Gemeinschaft und im Europäischen Wirtschaftsraum verlangt zwingend nach mehr Schutz für jede einzelne Person bei der Verarbeitung seiner Daten und des freien Verkehrs zwischen den Staaten.

Letztlich wirkt sich diese Verordnung auf jedes Unternehmen aus und wir als Genossenschaft tragen Verantwortung im Umgang mit Ihren Mieterdaten.

Unsere neuen Mieter, die in den letzten Wochen Ihren Mietvertrag unterzeichneten, spürten dies zuerst beim Vertragsabschluss. Es wurden mehrere Schreiben vorge-

legt, in denen durch eine Unterschrift eine Entscheidung zum Umgang mit personenbezogenen Daten getroffen wurde.

Der Datenschutz betrifft auch so manche Ihrer Nachfragen zu anderen Mietern und Mietverträgen, wie beispielsweise

- ob Frau XXX schon gekündigt habe,
- wie man Herrn YYY erreichen könne, um zum Klassentreffen einzuladen, oder
- ob der Sohn seine Miete gezahlt habe.

Solche Auskunftersuche ohne nachweisliche Vollmacht müssen auch weiterhin abschlägig beantwortet werden.

Sie erwarten von uns, dass wir Ihre Daten ohne Zustimmung nicht einfach an Dritte weiterreichen. Wer ist ein sogenannter DRITTER? Dritte sind vereinfacht gesagt diejenigen, die mit dem Zweck der Erfüllung des Vertragsverhältnisses zwischen Ihnen und der Genossenschaft nichts direkt zu tun haben.

Grundsätzlich haben Sie ein Recht auf Vergessenwerden. Aus die-

sem Grunde erfragen wir auch in Schriftform, ob z. B. bei einer eingereichten Wohnungskündigung Ihre Kontaktdaten an einen potenziellen Nachmieter weitergereicht werden dürfen.

Für viele Mieter ist dies selbstverständlich und oftmals wegen privater Übernahmeverhandlungen gern gewünscht, aber ohne Ihre Einwilligung werden wir Ihre Daten nicht weiterreichen.

Auch Ihr Recht auf Hinterlegung Ihrer korrekten persönlichen Daten setzen wir um. Wenn Sie eine neue Handynummer, eine andere Festnetznummer haben oder Ihre E-Mail-Adresse hat sich geändert, so informieren Sie uns bitte in schriftlicher Form.

Dies trifft natürlich auch zu, falls Daten gelöscht werden sollen.

Für die Herausgabe Ihrer Daten an Servicepartner, Handwerker und Dienstleister erhielten bekanntlich alle Mieter ein vorbereitetes Schreiben mit der Bitte um Bearbeitung.

Falls Sie diesen Vordruck verlegt haben, so melden Sie sich einfach bei uns, wir versenden gern nochmal dieses Formular.