

WIR WOHNEN GUT



**Herzlich willkommen!** – Wir stellen unseren neuen Mitarbeiter vor

Seite 6

**Glasfaserausbau** – Was Sie wissen müssen

Seite 10

**Vorsorgevollmachten** – Hintergrundinformationen

Seite 16



*Vorstand Hellen Bahlcke und Regina Suckow*

## **Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,**

das Jahr 2024 stand ganz unter dem Motto: „Unsere Genossenschaft wird 70“ und zum Ausklang des Jahres können wir sagen: „Dieses Jubiläum haben wir gebührend gefeiert“.

Den Mieter mit dem ältesten Mietvertrag haben wir geehrt, im Juni auf dem Gelände unseres Geschäftssitzes ein Mieterfest durchgeführt, auf dem eine Kreuzfahrt verlost wurde. Im September gab es ein gemeinsames Event mit unseren Geschäftspartnern und langjährigen Weggefährten.

Im siebzigsten Jahr kann unsere Genossenschaft auf eine Erfolgsgeschichte zurückblicken, auf die wir alle stolz sein können. Das bestätigen nicht nur die Bilanzzahlen und die gute technische Substanz unserer Wohnungsbestände, sondern auch das Feedback, das wir auf all unseren Zusammentreffen in unserem Jubiläumsjahr mit Mietern, Vertretern, Geschäftspartnern und Entscheidungsträgern erhalten haben.

In der Außenwirkung werden wir von potenziellen Interessenten durch die Bewertungen unserer Mieter als solide, professionell arbeitende, zuverlässige und auf Sozialverträglichkeit orientierte Genossenschaft wahrgenommen, bei der man ein Zuhause findet und gerne wohnt.

Gerade in Zeiten der Globalisierung, steigender Anonymität in der Kundenbetreuung, zunehmender Arbeit im Homeoffice haben wir uns auf die Fahnen geschrieben, unseren Service für die Mieter und Interessenten auf einem hohen Niveau zu halten und ständig zu verbessern.

Im Jahr 2024 haben erstmals die Bauaktivitäten beim Neubau und bei Großmodernisierungen abgenommen

und wir hatten wieder mehr Zeit, um uns auf die Verwaltung und Betreuung unserer Bestände zu konzentrieren. Begonnene Maßnahmen, wie der Umbau in der Ziolkowskistraße 8-13, wurden beendet und auch die umfangreiche Modernisierung am Wiesenweg 18 startete in 2024 und wurde weitestgehend abgeschlossen.

In das Modernisierungsprogramm der Leerwohnungen haben wir im Jahr 2024 wieder mehr als 2,6 Mio. Euro investiert und werden damit einen Rekordwert im Leerstand von ca. 1,2 Prozent zum Jahresende erzielen können.

Damit sind wir sukzessive auf dem Weg zur umfassenden Erneuerung unserer Bestände, die von weiteren Instandhaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle flankiert werden. So wurde das Programm zur Erneuerung der elektrischen Steigeleitungen fortgesetzt, die jeweils auch mit einer Treppenhäuserneuerung und dem Einbau neuer Brandschutztüren im Keller einhergehen.

Dacherneuerungen werden seit zwei Jahren an unseren Objekten im Wohngebiet Wendorf durchgeführt, auch diese Maßnahmen wurden in 2024 fortgesetzt. Dabei werden zusätzlich Dämmmaßnahmen und die Herrichtung der Treppenhäuser vorgenommen.

Insgesamt 4,5 Mio. Euro, das sind fast die Hälfte unserer jährlichen Mieteinnahmen, wurden 2024 bereitgestellt, um unsere Wohnungsbestände angemessen auf den neusten technischen Zustand zu bringen.

Die investierten Mittel können allerdings nur die notwendigen Erneuerungen nach langjähriger Nutzung decken, aber nicht die durch das Gebäudeenergiegesetz von der Regierung Gebäudeeigentümern auferlegte Pflicht, die Gebäudebestände CO<sub>2</sub>-frei zu machen.



Seit Jahren arbeitet der Vorstand der Genossenschaft in gemeinsamen Workshops mit den anderen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar, mit den Stadtwerken Wismar GmbH und der Hansestadt Wismar an Konzepten, wie die verpflichtenden Klimaziele der Landesregierung von MV erfüllt werden können. Damit stehen alle Beteiligten vor einer riesigen Herausforderung, für die eine praxistaugliche und vor allem bezahlbare Lösung noch lange nicht in Sicht ist.

Zunächst muss die Hansestadt Wismar ihrer gesetzlichen Pflicht, eine kommunale Wärmeplanung bis 2028 zu erarbeiten, nachkommen. Dabei stehen in einem sogenannten Wärmebeirat auch die Vertreter der Wohnungsunternehmen beratend und lenkend zur Seite. Die anschließende Umsetzung der Planung und den Ausbau eines entsprechenden Wärmenetzes mit erneuerbaren Energien bis 2040 zu bewältigen, wie die Landesregierung es fordert, erscheint aus heutiger Sicht unrealistisch. Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft wird hier zunächst auf Sicht fahren und erst Maßnahmen einleiten, wenn gewährleistet ist, dass diese praxistauglich und vor allem von den Mietern bezahlbar bleiben.

Durch die Krisen der letzten Jahre hat sich bereits eine Preisspirale entwickelt, die es erforderlich gemacht hat, unsere Bestandsmieten sukzessive anzupassen. Einigen Mietern ist in diesem Jahr bereits ein Mietanpassungsschreiben zugegangen. Auch in 2025 werden wir weitere Anpassungen vornehmen müssen, um die Qualität der Bausubstanz zu erhalten.

Sie sehen liebe Mitglieder, dass wir alle Mittel, die uns zur Verfügung stehen, bereitstellen, um Ihre Wohn- und Lebensbedingungen zu erhalten und zu verbessern. Dafür ist es auch hin und wieder erforderlich, Anpassungen vorzunehmen, um zum Investitionsstaus zu verhindern und auch, um die Herausforderungen unserer Zeit in Zukunft finanzieren zu können.

Natürlich werden wir bei all diesen Maßnahmen, die wir notwendigerweise durchführen müssen, einen Fokus auf die soziale Verträglichkeit legen, um Überlastungen unserer Mitglieder zu vermeiden.

Auch 2024 wurde von uns als ein arbeitsreiches Jahr mit vielen Aufgaben und Neuerungen wahrgenommen, die bei der Umsetzung immer wieder von unserem gesamten Team Höchstleistungen abverlangt haben.

So wollen wir jetzt zum Jahresende einmal inne halten, die ruhigere Weihnachtszeit zur Erholung nutzen, um Kraft für ein neues Jahr zu tanken, welches sicherlich auch wieder mit neuen Veränderungen und Chancen auf uns wartet.

Ihnen, liebe Mitglieder, wünschen wir für die schönste Zeit des Jahres eine angenehme besinnliche Weihnachtszeit mit der Möglichkeit, sich im Kreise Ihrer Lieben zu erholen, um mit neuem Tatendrang in das Jahr 2025 starten zu können.

Auch 2025 sind wir wie gewohnt für Ihre Anliegen und Sorgen im Zusammenhang mit Ihrem Wohnen für Sie da und an Ihrer Seite.

*Herzlichst*

*Ihr Vorstand der Wismarer Wohnungsgenossenschaft*





Bei der Vertreterversammlung im Podium (v.l.): Hellen Bahlcke (am Rednerpult), Sylvia Bartsch, Regina Suckow, Ingrid Marczyński, Birg-Ferdinand Freitag und Andreas Müller

## Vertreterversammlung 2024

**D**ie Vertreterversammlung der Wismarer Wohnungsgenossenschaft fand mit insgesamt 38 Vertreterinnen und Vertretern in diesem Jahr am 8. Mai 2024 in den Räumlichkeiten des Filmbüros MV in Wismar statt. Anwesend waren neben dem Vorstand auch die Vertreter/-innen des Aufsichtsrates Sylvia Bartsch, Ingrid Marczyński und Birg-Ferdinand Freitag sowie Andreas Müller, Vorstand des Prüfungsverbandes der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e. V. Vorstandsvorsitzende Hellen Bahlcke eröffnete die diesjährige Vertreterversammlung und stellte in ihrem Vortrag die Bilanz des Geschäftsjahres 2023 und die wichtigsten Kennziffern vor. Besonders lobte sie die positive Entwicklung bei der Senkung des Leerstands.

Die zentralen Themen des Vorstandsberichtes waren die vergangenen und geplanten Instandhaltungsprojekte. Im Jahr 2023 sind etwa 2.87 Millionen Euro in die Großmodernisierung der Ziolkowskistraße 8-13, die Teilmodernisierung der Elektroinstallation verschiedener Objekte und die Dacharbeiten in der Erwin-Fischer-Straße 26-30 investiert worden. Für das Jahr 2024 wurden folgende Bauvorhaben vorgestellt: Komplettsanierung Wiesenweg 18, Instandsetzung von Dach und Fassade in der Erwin-Fischer-Straße 7-11, Erneuerung der Elektroinstallation in verschiedenen Objekten sowie Instandsetzung der Fassade und Modernisierung der Wärmepumpe im Pappelweg 2a.

Betont wurden von der Vorstandsvorsitzenden weiterhin die Wichtigkeit der Unterstützung sozialer Förderprojekte in der Region. Sie berichtete über die Aktivitäten

zugunsten gemeinnütziger Vereine und Einrichtungen, insbesondere für Kinder.

Abschließend merkte sie an, dass Vorstand und Aufsichtsrat das 70. Jahr der Genossenschaft mit besonderen Highlights würdigen möchte. Dazu zählen unter anderem ein geplantes Mieterfest an der Geschäftsstelle der Genossenschaft und ein Festakt mit Geschäftspartnern, Wegbegleitern und Mitarbeitern im September des Jahres.



Aus Anlass des 70-jährigen Jubiläums der Wohnungsgenossenschaft erhielten alle Vertreterinnen und Vertreter zur Begrüßung eine Flasche Jubiläumssekt.

## Mietanpassungen

Die Genossenschaft investiert weiterhin laufend in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die anhaltende Preissteigerung im Baugewerbe stellt die Genossenschaft vor neue Herausforderungen. So entwickelt sich eine zunehmend größere Lücke zwischen Einnahmen und notwendigen Investitionen in die Bestände. Es ist folglich unausweichlich, die Mieten in einem angemessenen Rahmen anzuheben. Bei unseren Bestandsmietern werden wir schrittweise die Mieten an das Mietniveau des Mietspiegels der Hansestadt Wismar anpassen. Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen werden wir die Anpassungen vermietetseitig auf ein moderates Maß begrenzen.

Grundlage bildet der Mietspiegel der Hansestadt Wismar. Bei der Erstellung des Mietspiegels haben Vertreter der Stadt, der Vermieter und der Mieter mitgewirkt. Er enthält eine Übersicht über die in Wismar gezahlten Mieten für Wohnraum unterschiedlicher Kategorien. Den Mietspiegel können Sie online unter <https://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Wohnen-in-Wismar/Mietspiegel/einsehen>.

Eine Erhebung des Zensus 2022 zeigt: Die ermittelten Durchschnittswerte der Mieten in Mecklenburg-Vorpommern liegen bei 6,20 € nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Die Grafik verdeutlicht, dass wir uns in Mecklenburg-Vorpommern noch unter dem Bundesdurchschnitt befinden.

Die Genossenschaft lag per 31.12.2023 mit einer Nettokaltmiete von 6,15 €/m<sup>2</sup> sogar noch unter diesem Wert, was vor allem aus der sozial orientierten Unternehmenspolitik resultiert. Insbesondere vor dem Hintergrund dieses genossenschaftlichen Gedankens und zur Aufrechterhaltung unserer Wohnqualität ist es äußerst wichtig, die entsprechenden Einnahmen zu erzielen und in die Gebäude zu reinvestieren.

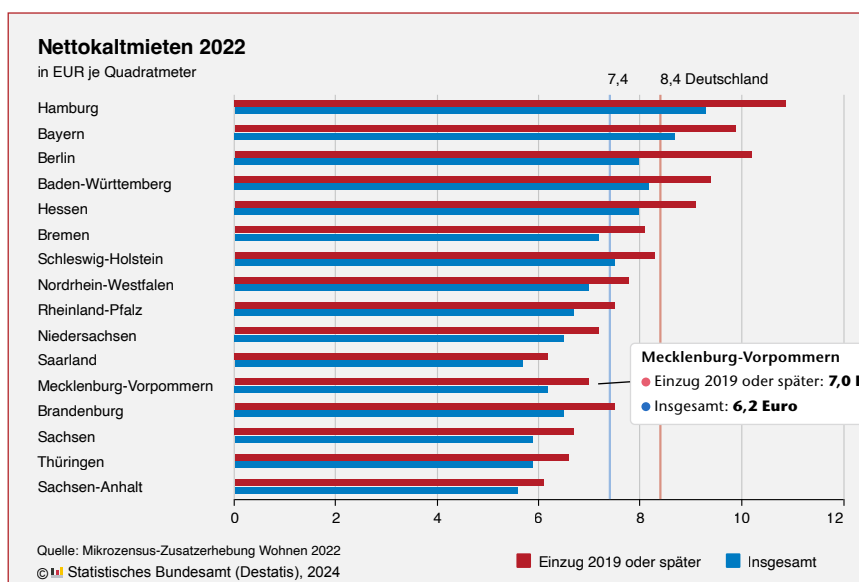
## Sorgenfreier wohnen durch Wohngeld

Die Belastung durch Wohnkosten ist für viele Haushalte mit niedrigen Einkommen hoch. Hier hilft das Wohngeld: Das Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zu den Wohnkosten für eine Mietwohnung oder selbstgenutztes Wohneigentum. Es unterstützt Haushalte mit geringem Einkommen oberhalb der Grundsicherung und dient der Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens.

Anfang 2023 trat die Wohngeld-Plus-Reform in Kraft. Die Anzahl der berechtigten Wohngeldhaushalte wurde dadurch erhöht und zudem die Höhe des Wohngeldes für die bisher Beziehenden im Durchschnitt verdoppelt. Neu war, dass das Wohngeld durch die Reform auch bei den Heizkosten entlastet und die für den Klimaschutz notwendigen Belastungen einer Sanierung abmildert.



Grundsätzlich gilt: Wer wenig Einkommen hat, sollte seinen Anspruch auf Wohngeld prüfen. Mit dem Wohngeld-Rechner des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen kann sich jeder online ausrechnen lassen, ob ein Anspruch auf Wohngeld besteht oder nicht. Es sind nur sieben relevante Daten anzugeben, um zu dem Ergebnis zu gelangen. Beispielsweise wird die Bruttokaltmiete abgefragt, die sich aus der Nettomiete und der kalten Betriebskostenvorauszahlung zusammensetzt (ohne Heizkosten).



## Wohngeldrechner

Den Rechner finden Sie im Internet unter [www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de) im Bereich → Themen → Wohnen & Stadtentwicklung → Wohngeld & Wohnraumförderung → Wohngeld (Link siehe QR-Code). Verbindlich berechnen kann Ihren Wohngeldanspruch die für Sie zuständige Wohngeldbehörde.



## Nebenkostenabrechnung 2023

### Warum wurden die Vorauszahlungen angepasst?

In vielen Fällen wurden die Heizkostenvorauszahlungen mit der diesjährigen Nebenkostenabrechnung abgesenkt. Von mehreren Mietern erhielten wir hierzu Rückfragen und einige äußerten die Befürchtung, im nächsten Jahr nachzahlen zu müssen.

Anhand des folgenden Beispiels möchten wir Ihnen die Anpassung veranschaulichen und Ihnen diese Angst nehmen:

Marie Mustermann hat folgende Abrechnung erhalten.

Vorauszahlungs-Block	Abrechnungs-zeitraum	Ihre Gesamtkosten	Ihre Vorauszahlung	Ergebnis	Betrag
Vorauszahlung Betriebskosten	01.01.-31.12.2023	950 €	1.050 €	Guthaben	100 €
Vorauszahlung Heizkosten	01.01.-31.12.2023	600 €	1.560 €	Guthaben	960 €
<b>Abrechnungsergebnis</b>				<b>Guthaben</b>	<b>1.060 €</b>

Aufgrund dessen, dass die Vorauszahlungen eindeutig höher sind als die angefallenen Kosten, wird eine Anpassung der Heizkosten-Vorauszahlung vorgenommen.

Bisher hat Frau Mustermann eine monatliche HK-Vorauszahlung in Höhe von 130 € geleistet. In einem Jahr hat sie folglich 1.560 € bezahlt. Da die Gesamtkosten jedoch nur bei 600 € liegen, ist eine solch hohe Vorauszahlung nicht länger notwendig.

Verteilt man die Gesamtkosten auf 12 Monate (600 € / 12 Monate) ergibt sich eine notwendige monatliche Vorauszahlung in Höhe von 50 €.

Die Genossenschaft berücksichtigt zusätzlich die Preissteigerung für das Jahr 2024 individuell für jedes Objekt. In diesem Beispiel würde Frau Mustermann zukünftig etwas mehr als 50 € Heizkosten-Vorauszahlung zahlen, hier 56 €:

NV-Position	bisheriger Betrag	Änderung	neuer Betrag
Nettomiete	406 €	0 €	406 €
Vorauszahlung Betriebskosten	90 €	0 €	90 €
Vorauszahlung Heizkosten	130 €	- 74 €	56 €
<b>Monatlicher Zahlungsbetrag</b>	<b>626 €</b>	<b>-74 €</b>	<b>552 €</b>

Damit sollten die Vorauszahlungen die Gesamtkosten im nächsten Jahr abdecken.

Außerdem wird in der nächsten Abrechnung auch berücksichtigt, dass bereits ein halbes Jahr lang die vorherige, höhere Vorauszahlung geleistet wurde. Die Genossenschaft wird die nächste Abrechnung für eventuell weitere notwendige Anpassungen nutzen. Ziel ist es, hohe Guthaben sowie Nachzahlungen zu vermeiden und ein ausgeglichenes Abrechnungsergebnis zu erreichen.

## Herzlich willkommen und viel Erfolg!

Nach fast drei Jahren Tätigkeit in unserem Unternehmen verabschiedeten wir Ines Kapalle am Jahresende 2023 und wünschten ihr für die Zukunft alles Gute.

Für ihre Stelle konnten wir ab 1. April 2024 Henning Klüßendorf für uns gewinnen, der über ein abgeschlossenes Bachelor-Studium im Bauwesen verfügt. Der zweifache Familienvater ist in seiner Freizeit unter anderem sehr aktiv für die freiwillige Feuerwehr als stellvertretender Gemeindeführer im Einsatz.

Durch seine Qualifikationen und bisher erlangten Erfahrungen im Bauingenieurwesen ist er der ideale Ansprechpartner für die Belange der Mieter im technischen Bereich sowie für die Betreuung der Bauprojekte der Genossenschaft.

„Ich freue mich, dass ich so offen und freundlich ins WWG-Team aufgenommen wurde und blicke auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit. An der Tätigkeit gefällt mir besonders der Abwechslungsreichtum, den die Modernisierung und Instandhaltung des gesamten Gebäudebestandes mit sich bringt.“



Henning Klüßendorf

## Ihre Ansprechpartner

### Vorstand



**Hellen Bahlcke**  
Vorstand  
Tel. (03841) 7274-12  
info@wismarer-wg.de



**Regina Suckow**  
Vorstand  
Tel. (03841) 7274-12  
info@wismarer-wg.de

### Finanzbuchhaltung



**Maren Kröger**  
Assistenz des Vorstands/  
Prokuristin  
Tel. (03841) 7274-12  
m.kroeger@wismarer-wg.de



**Nico Bärwald**  
Projektmanagement  
Tel. (03841) 7274-14  
n.baerwald@wismarer-wg.de

### Empfang



**Stefanie Schameitke**  
Empfang  
Tel. (03841) 7274-0  
s.schameitke@wismarer-wg.de



**Katja Dönselmann**  
Empfang  
Tel. (03841) 7274-0  
k.doenselmann@wismarer-wg.de



**Grit Nauwald**  
Beschwerdemanagement /  
Empfang  
Tel. (03841) 7274-24  
g.nauwald@wismarer-wg.de

### Hausbewirtschaftung



**Benny Lehmann**  
Leiter Hausbewirtschaftung /  
Betriebskosten  
Tel. (03841) 7274-29  
b.lehmann@wismarer-wg.de



**Leonie Schümann**  
Mietenbuchhaltung  
Tel. (03841) 7274-20  
l.schuemann@wismarer-wg.de



**Simone Mitschke**  
Front Office / Buchhaltung  
Tel. (03841) 7274-18  
s.mitschke@wismarer-wg.de



**Marie Hamann**  
Front Office  
Tel. (03841) 7274-30  
m.hamann@wismarer-wg.de



**Ulrike Josuweit**  
Front Office  
Tel.: (03841) 7274-22  
u.josuweit@wismarer-wg.de



**Kerstin Kaiser**  
Back Office/  
Mitgliederwesen  
Tel. (03841) 7274-13  
k.kaiser@wismarer-wg.de



**Kristina Joost**  
Back Office  
Tel. (03841) 7274-15  
k.joost@wismarer-wg.de



### Technik



**Uwe Kaiser**  
Leiter Technik/Prokurist  
Tel. (03841) 7274-28  
u.kaiser@wismarer-wg.de



**Henning Klüßendorf**  
Technik  
Tel. (03841) 7274-16  
h.kluessendorf@wismarer-wg.de



**Erik Schameitke**  
Technik  
Tel. (03841) 7274-31  
e.schameitke@wismarer-wg.de



**Ulf Bastubbe**  
Objektbetreuer  
Tel. (03841) 7274-17  
u.bastubbe@wismarer-wg.de



**Sven Glöde**  
Objektbetreuer  
Tel. (03841) 7274-22  
s.gloede@wismarer-wg.de



## Modernisierung und Instandhaltung – Projekte 2024

Ziolkowskistraße 8-13:

| Neue Fassade | Erdarbeiten Außenanlagen | Barrierefreie Zuwegung |  
| Nach der Fertigstellung |

**N**eben der laufenden Instandhaltung unserer Liegenschaften gab es im Jahr 2024 wieder zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsprojekte in unserer Genossenschaft. Zum Sommerende konnten wir das Großprojekt Balkonerneuerung und Energetische Sanierung der Wohnanlage Ziolkowskistr. 8-13 zum Abschluss bringen. Die neuen Balkone sind mehr als doppelt so groß wie vorher und

schwollenfrei zu begehen. Die Fassaden haben ein zusätzliches Wärmedämmverbundsystem erhalten. Kellerdecke und oberste Geschosdecke wurden wärmedämmend. Alle Fenster wurden erneuert und haben jetzt eine Dreifachverglasung. Die Zuwegungen zum Gebäude wurden barrierefrei neu gestaltet. Alle Eingänge haben neue Haustüren und Briefkastenanlagen erhalten. Sämtliche Elektro-Steigleitungen sowie Zählerplätze wurden

neu installiert. Alle Treppenhäuser wurden abschließend malermäßig saniert. Die Zentralheizung und Warmwasserbereitung erfolgt jetzt durch eine Hybridanlage aus modernem Gaskessel und einer Luftwärmepumpe.

In Wendorf haben wir bei einem weiteren Objekt, der Erwin-Fischer-Str. 7-11, die Erneuerung der Dachendeckung sowie eine Sanierung der Fassade vorgenommen. Auch



hier wurden abschließend die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Das Objekt Pappelweg 2a in Wismar-Süd hat eine neue Sole-Wärmepumpe für die Heizung und Warmwasserbereitung bekommen. Die Gebäudefassade wurde mit einer zusätzlichen Wärmedämmung und einem komplett neuen Putz versehen. Außerdem haben alle Balkone einen neuen Fußboden aus Holz erhalten.

Im Frühjahr haben wir mit der Modernisierung sowie der energetischen Sanierung des Wohnhauses Wiesenweg 18 begonnen. Alle Fenster des Gebäudes verfügen nun über eine Dreifachverglasung. Dach, Fassade und Kellerdecke wurden mit zusätzlicher Wärmedämmung versehen. Eine neue Balkonanlage wertet die Wohnungen im Erd- und Obergeschoß erheblich auf. Die Wohnung im Dachgeschoß wird nach kompletter Entkernung mit einem völlig neuen Grundriss ausgebaut. Der Gebäudeeingang wird mit einer größeren Haustür mit Seitenteil sowie einem modernen Vordach mit Briefkastenanlage neu und komfortabel gestaltet. Alle Zuwegungen zum Gebäude werden neu gepflastert. In der neu gestalteten Außenanlage werden ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen. Jede der fünf Wohnungen soll zukünftig über einen Pkw-Stellplatz verfügen können. Die Arbeiten an diesem Objekt werden zum Jahresende weitgehend abgeschlossen sein.

Im Wohngebiet Friedenshof haben wir das Projekt der Elektro-Strangsanierungen fortgesetzt. In diesem Jahr wurde in den Objekten Sella-Hasse-Str. 1- 7, Ossietzkyallee 14-18 sowie 1-5 gearbeitet. Dabei wurden die Elektroinspeisungen und Zählerplätze, die Klingel-/Wechselsprechanlagen sowie die Beleuchtungsanlagen in Treppenhäusern und Kellern komplett neu installiert. Nach Abschluss der Installationsarbeiten werden auch hier alle Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.



*Dachdeckerarbeiten Erwin-Fischer-Straße 7-11*



*Pappelweg 2a nach der Sanierung*



*Baustelle Wiesenweg 18*



## Ausbau Glasfasernetz der Telekom

Foto: Resy / iBad Homburg / Germany auf Pixabay

**B**ereits in der vorangegangenen Ausgabe hatten wir informiert, dass die Deutsche Telekom seit Juli 2023 ihr Glasfasernetz in Wismar ausbaut. Angefangen im Wohngebiet Wendorf, über das Köppernitztal bis hin zum Stadtteil Friedenshof sind bereits Trassen gebaut, Hauseinführungen installiert und über das jeweilige Treppenhaus schnelles Internet bis in die Wohnungen gelegt worden.

Die von der Telekom beauftragten Firmen, wie die ortsansässige Elektro-Plath Netzbau GmbH, verlegen dabei das Leitungsnetz im öffentlichen Bereich sowie Hauseinführungen aufgangsweise in alle Wohngebäude. Innerhalb der Häuser werden dann Leitungstrassen durch die erfahrene Firma CIRCET Deutschland SE im Treppenhaus bis zu jeder Wohnung ausgeführt. In diesem Zuge werden

dann auch die Glasfaser-Anschlussdosen in jeder Wohnung installiert.

Wir bitten Sie schon jetzt, die von der Telekom und Ihren Partnerfirmen angebotenen Termine für die Installation in Ihrer Wohnung wahrzunehmen. Die Herstellung des Glasfaser-Anschlusses in Ihrer Wohnung erfolgt für Sie kostenfrei. Eine unmittelbare Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über ein glasfaserbasiertes Produkt der Telekom besteht für Sie nicht.

Nach Inbetriebnahme des Netzes in Ihrer Straße können Sie auf ein glasfaserbasiertes Telefonie- und/oder Internet-Produkt der Telekom oder auch zu Drittanbieter wechseln. Die Beauftragung dazu ist in der Regel bereits schon jetzt möglich.

Grundsätzlich müssen Sie keinen Vertragswechsel vornehmen. Für ein neues Produkt besteht für Sie auch im neuen Glasfasernetz Wahlfreiheit. Die Telekom speist in ihr Glasfasernetz neben den eigenen Diensten auch die von Wettbewerbern wie etwa 1&1, Vodafone oder O<sup>2</sup> ein. Das bisher existierende Kupferkabel-Leitungsnetz für Ihre Festnetzanschlüsse bleibt zunächst weiterhin in Betrieb. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Telekom zukünftig neue Verträge ausschließlich über das Glasfasernetz anbieten wird. Langfristig wird das Glasfasernetz daher das bestehende Festnetz ablösen.



Foto: Deutsche Telekom AG/Robert Itermann

## Neue gesetzliche Regelung zum Kabelfernsehen ohne Probleme umgesetzt

Durch die gesetzliche Regelung der Bundesregierung endete zum 30. Juni 2024 die Übergangsfrist für das sogenannte Nebenkostenprivileg zu den Gebühren des Kabelfernsehens. Von dieser Regelung waren in unserer Genossenschaft nur die Mieter einer Wohnanlage in Wismar-Süd betroffen. Hier haben wir rechtzeitig individuelle vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern zur Fortsetzung der Versorgung mit Kabel-TV für die Zeit nach dem 30. Juni 2024 getroffen.

Die überwiegende Anzahl unserer Mieter hat jeweils einen separaten Vertrag mit dem Anbieter Vodafone



Deutschland GmbH für die Versorgung mit Kabelfernsehen (den sogenannte Einzelnutzer-Vertrag). Diese Verträge konnten nahtlos fortgeführt werden. Niemand musste hier mieterseitig aktiv werden. Es bestand keine Notwendigkeit, einen neuen Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen!

Die TV-Versorgung über den jeweils vorhandenen Kabelanschluss ist technisch für alle betroffenen Mieter unserer Genossenschaft auch nach dem 1. Juli 2024 gesichert.

# Bilanz zum 31. Dezember 2023

# Jahresbericht zum Geschäftsjahr 2023 (Auszug)

A K T I V A	31.12.2023	Geschäftsjahr	31.12.2022	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €		0,00 €	
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	57.072.856,96 €		58.204.161,19 €	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.109.169,46 €		3.185.214,44 €	
Grundstücke ohne Bauten	89.960,63 €		176.028,28 €	
Grundstücke mit Nutzungsrecht Dritter	53.787,91 €		53.787,91 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.586,43 €		225.890,37 €	
Anlagen im Bau	2.535.634,86 €		435.972,48 €	
Bauvorbereitungskosten	0,00 €		0,00 €	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>63.049.996,25 €</b>		<b>62.281.054,67 €</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen	3.395.636,24 €		3.227.625,55 €	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	27.265,95 €		32.355,42 €	
Forderung aus Verkauf von Grundstücken	- €		16.785,00 €	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.942,20 €		117.833,73 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	74.849,40 €		20.681,82 €	
	<b>293.055,55 €</b>		<b>187.655,97 €</b>	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.973.521,50 €		3.902.848,23 €	
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>	<b>11.662.213,29 €</b>		<b>7.318.129,75 €</b>	
Rechnungsabgrenzungsposten	8.343,88 €		10.897,81 €	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>74.720.553,42 €</b>		<b>69.610.082,23 €</b>	
<b>P A S S I V A</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	241.447,94 €		219.299,99 €	
der verbleibenden Mitglieder	3.212.789,72 €		3.171.030,44 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	308,00 €		308,00 €	
	<b>3.454.545,66 €</b>		<b>3.390.638,43 €</b>	
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>60.960,00 €</b>		<b>57.408,00 €</b>	
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.499.181,02 €		1.483.821,63 €	
Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DM-BilG	12.556.127,91 €		12.556.127,91 €	
Andere Ergebnisrücklagen	6.720.562,54 €		6.582.328,06 €	
	<b>20.775.871,47 €</b>		<b>20.622.277,60 €</b>	
<b>Bilanzergebnis</b>				
Jahresüberschuss	153.593,87 €		632.095,28 €	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-153.593,87 €		-632.095,28 €	
	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>24.291.377,13 €</b>		<b>24.070.324,03 €</b>	
<b>Rückstellungen</b>				
Steuerrückstellungen	0,00 €		6.111,00 €	
Sonstige Rückstellungen	547.962,00 €		551.460,00 €	
	<b>547.962,00 €</b>		<b>557.571,00 €</b>	
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.258.238,73 €		40.699.102,25 €	
Erhaltene Anzahlungen	5.097.920,43 €		3.939.497,24 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.958,51 €		69.593,02 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391.895,14 €		229.877,05 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.523,00 €		20.027,63 €	
davon aus Steuern 17.172,73 € (Vorjahr: 12.635,37 €)				
	<b>49.852.535,81 €</b>		<b>44.958.097,19 €</b>	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>28.678,48 €</b>		<b>24.090,01 €</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>74.720.553,42 €</b>		<b>69.610.082,23 €</b>	

# Jahresbericht zum Geschäftsjahr 2023 (Auszug)

## Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft – die wichtigsten Zahlen

	2023	2022	2021
	in T €	in T €	in T €
Bilanzsumme	74.721	69.610	70.490
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	11	12	12
Anlagevermögen	63.050	62.281	64.288
Eigenkapital	24.291	24.070	23.332
davon offene Rücklagen	20.776	20.622	19.990
Rückstellungen	548	558	486
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.258	40.699	43.090
Geschäftsguthaben	3.455	3.390	3.288
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	11.386	11.285	10.443
Instandhaltungskosten	4.110	3.499	3.331
Personalkosten	1.231	1.115	1.010
Jahresüberschuss	154	632	649
Wohnungsbestand	2.004	2.005	2010
Verbleibende Genossenschaftsmitglieder	2.523	2.515	2.489
Personalbestand am Jahresende (ohne Vorstandsmitglieder)	18	17	16
Kaufmännische Angestellte	11	10	10
Technische Angestellte	7	7	6

# 70 Jahre Wismarer Wohnungsgenossenschaft

Mieterfest

## 70 Jahre WWG – Ein unvergessliches Jubiläum!

Am 19. Mai 1954 wurde unsere Genossenschaft gegründet. Anlässlich des runden Jubiläums wurde am 22. Juni 2024 ein Fest begangen – ein Ereignis, das vielen noch in Erinnerung bleiben wird!

Die Feier fand auf unserem Firmengelände statt und bot eine Vielzahl an Aktivitäten für Jung und Alt. Neben unseren Mietern und Mitgliedern waren auch der Vorstand, der Aufsichtsrat, unsere Mitarbeiter sowie zahlreiche weitere Gäste anwesend.

Für beste Unterhaltung sorgte der Moderator Leif Tenemann, der das Programm charmant begleitete. Die kleinen Gäste hatten viel Freude auf der Hüpfburg, während sich die Erwachsenen im Torwandschießen und am Glücksrad versuchten. Auch das Kinderschminken war ein voller Erfolg und zauberte vielen Kindern ein Lächeln ins Gesicht.

Ein besonderes Highlight des Tages war das große Gewinnspiel, bei dem als Hauptpreis eine Kreuzfahrt verlost wurde.

Doch auch die weiteren Preise, bereitgestellt von der Stadtphysiotherapie Wismar, erfreuten die Gewinner.

Für das leibliche Wohl sorgte die Firma BliEvent mit einem hervorragenden Catering, das keine Wünsche offen ließ. Musikalisch wurde die Feier von DJ Heinzl untermauert, der mit seiner Musik für ausgelassene Stimmung sorgte.

Wir danken allen, die dazu beigetragen haben, dass dieses Jubiläum zu einem unvergesslichen Ereignis wurde. Gemeinsam haben wir auf 70 erfolgreiche Jahre zurückgeblickt – und wir freuen uns schon jetzt auf die kommenden Jahre in unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft!

70



# 70 Jahre Wismarer Wohnungsgenossenschaft

Reisegutschein als Gewinn auf dem Mieterfest

## Die glückliche Gewinnerin des Hauptpreises unseres Preisrätsels

Ein Reisegutschein im Wert von 1.000 € lockte unsere Mieterinnen und Mieter zusätzlich zu den vielen geplanten Aktionen anlässlich unseres Mieterfestes am 22.06.2024 zum 70 jährigen Bestehen unserer Genossenschaft auf das Außengelände der Geschäftsstelle.

Auch viele weitere Besucher beteiligten sich an diesem Tag am Preisrätsel und hatten natürlich die richtige Antwort auf die Frage, wie alt unsere Genossenschaft in diesem Jahr geworden ist, schnell notiert und in die Lösungsbox eingeworfen.

Karin Hollstein aus dem Juri-Gagarin-Ring 35 ist die glückliche Gewinnerin des Hauptpreises geworden.

Nachdem Frau Hollstein aus den richtigen Lösungen gezogen wurde, ließ es sich Hellen Bahlcke als Vorstand der Genossenschaft nicht nehmen, sie telefonisch über ihren Gewinn zu informieren und zu einem gemeinsamen Termin in die Genossenschaft zur Übergabe des Reisegutscheins einzuladen. Gemeinsam mit ihrem Mann Rainer nahm sie den Gutschein von Hellen Bahlcke und Regina Suckow entgegen.

Im Anschluss an die Übergabe wollte sich das Ehepaar dann gleich im Reisebüro über Reisemöglichkeiten informieren. Wann und welche Reise das Ehepaar unternommen hat, entzieht sich leider unserer Kenntnis. Da



das Reiseguthaben bereits eingelöst wurde vermuten wir, dass sie eine schöne Reise unternommen haben und heute bereits auf eine erlebnisreiche Kreuzfahrt mit vielen tollen Eindrücken zurückblicken können.

Weitere vier Gewinner des Preisrätsels konnten sich jeweils über einen Gutschein für eine Massage der im Haus unserer Geschäftsstelle ansässigen Physiotherapiepraxis freuen.

## Jubiläumsveranstaltung



Ein weiterer Höhepunkt war unser Ausflug zum Schloss Groß Schwansee und eine anschließende Abendveranstaltung im Technologie- und Gewerbezentrum Wismar zu Ehren unseres Jubiläums. Der Vorstand hatte Ge-

schäftspartner, Wegbegleiter, ehemalige Vorstände, den Aufsichtsrat sowie alle Mitarbeiter der Genossenschaft dazu eingeladen.

# 70 Jahre Wismarer Wohnungsgenossenschaft

Ältester Mietvertrag wurde gesucht

## Fast sieben Jahrzehnte in der Genossenschaft



Im Laufe der sieben Jahrzehnte des Bestehens der Genossenschaft lebte eine Vielzahl an Mietern in unseren Wohnungen. So vielschichtig wie das Leben selbst waren die Gründe für Einzüge, Zuzüge und Auszüge. Die erste Wohnung nach dem Auszug aus dem Elternhaus, Heirat, Kinder, Scheidung, um nur einige Gründe zu nennen. Besonders in der DDR-Zeit war es enorm schwierig, den Lebensumständen entsprechend passenden Wohnraum zu bekommen. Viele der älteren Bewohner können sich daran noch sehr gut erinnern.

Besonders im Wohngebiet Wendorf, welches in den sechziger Jahren entstand, haben wir heute noch sehr viele Mieter mit Erstbezug aus den Entstehungsjahren der Häuser und den höchsten Altersdurchschnitt im Vergleich zu unseren anderen Wohngebieten.

Umso gespannter waren wir auf die Antworten unseres Aufrufs in der Ausgabe des Mieterjournals zum Jahresende 2023. Gesucht wurden Mitglieder mit dem ältesten Mietvertrag.

So war es auch nicht verwunderlich, dass sich Heinrich Greve aus der Rudolf-Breitscheid-Straße bei uns meldete. Er ist Genossenschaftsmitglied seit 68 Jahren und lebt seitdem mit seiner Frau Gisela in einem unserer Häuser in Wendorf. Er erinnert sich noch an die vielen Aufbaustunden, die er damals für den Betrag in Höhe von 2.500 DDR-Mark leisten musste. Laut seiner Aussage lebt er immer noch gerne in diesem Teil der Stadt und hat eine tolle Wohnung mit Balkon zur Südseite. Darüber freuen wir uns natürlich sehr.

Benno Queisser, der zudem seit vielen Jahren als Vertreter fungiert, kann auf 56 Jahre Mitgliedschaft und Mietdauer bei der Wismarer Wohnungsgenossenschaft – damals noch geschlossen unter dem Namen „AWG-Arbeiterwohnungsgenossenschaft der Mathias-Thesen-Werft“ – zurückblicken. An den Eintritt in die Genossenschaft und ihren Mietbeginn vor 50 Jahren können sich Renate Rosenberg und Brigitte Scheel erinnern. Die entsprechenden Dokumente belegen dies.

Zum Termin der Ehrung der genannten Mitglieder durch den Vorstand Hellen Bahlcke und die Aufsichtsratsvorsitzende Sylvia Bartsch wurde auch die Gewinnerin des Weihnachtspreisrätsels, Frau Birgit Sobiech, geehrt.



Heinrich Greve ist unser langjährigster Mieter

## Vorsorge ist besser als Nachsorge

Bereits im Journal 2023 haben wir auf das wichtige Thema der Vollmachtgabe hingewiesen. Unsere Gesundheit ist unser wichtigstes Gut. Und sollten wir mal nicht in der Lage sein, Entscheidungen treffen zu können, ist es hilfreich, eine bevollmächtigte Person an der Seite zu haben.

Mit einer Vorsorgevollmacht kann eine Vertrauensperson rechtsgeschäftlich bevollmächtigt werden, um im Bedarfsfall wie zum Beispiel bei Krankheit, einem Unfall oder dem Nachlassen der geistigen Kräfte, die Angelegenheiten des Vollmachtgebers zu regeln.

Liegt uns als Vermieter eine Vollmacht vor, können beispielsweise Rechtsgeschäfte im Rahmen des Mietvertrags getätigt werden. Eine Vollmacht kann auch über den Tod hinaus erteilt werden, sodass der Bevollmächtigte im Sinne des Vollmachtgebers die Abwicklung der Wohnungsangelegenheiten übernehmen kann, ohne dass ein rechtlicher Betreuer bestellt werden muss.

Wichtig ist eine Person zu bevollmächtigen, der man uneingeschränkt vertraut. Auch muss die Erteilung einer Vollmacht freiwillig erfolgen. Nehmen Sie sich Zeit und sprechen Sie mit Verwandten und Freunden. Sie können eine Vollmacht vollumfänglich oder auch nur für bestimmte Rechtsgeschäfte erteilen.

Wir weisen darauf hin, dass wir keine rechtliche Beratung leisten können. Wir stellen Ihnen jedoch mit diesem Journal gerne die Vorlage zur Vorsorgevollmacht des Bundesministeriums für Justiz zur Verfügung. Informationen dazu finden Sie auf deren Internetseite <https://www.bmj.de>. Sie haben bereits eine Vorsorgevollmacht erteilt? Hinterlegen Sie diese für den Bedarfsfall gerne bei uns, damit wir stets in Ihrem Sinne handeln können.

### Patientenverfügung

Mittels Patientenverfügung legt ein einwilligungsfähiger Volljähriger für den Fall seiner Einwilligungsunfähigkeit schriftlich fest, ob er in bestimmte, zum Zeitpunkt der Festlegung noch nicht unmittelbar bevorstehende Untersuchungen seines Gesundheitszustands, Heilbehandlungen oder ärztliche Eingriffe einwilligt oder sie untersagt.

### Vorsorgevollmacht

Mit der Vorsorgevollmacht wird eine Vertrauensperson für den Fall der Geschäfts- und/oder Einwilligungsunfähigkeit des Vollmachtgebers für bestimmte in der Vollmacht festgelegte Bereiche bevollmächtigt. Die Vertrauensperson nimmt im Bedarfsfall die rechtlichen Angelegenheiten der vertretenen Person im Umfang der erteilten Vollmacht wahr.

### Betreuungsverfügung

Eine Betreuungsverfügung ist eine für das Betreuungsgericht bestimmte Willensäußerung einer Person für den Fall der Anordnung einer Betreuung. Das Betreuungsgericht hat bei der Auswahl eines Betreuers die in der Betreuungsverfügung getätigten Vorschläge im gesetzlich zulässigen Rahmen zu berücksichtigen.

### Vorsorgeregister

Im Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer kann man die o. g. Verfügungen registrieren lassen, damit z. B. Ärzte bei dringenden Entscheidungen diese Informationen erhalten können.



## Unsere Öffnungszeiten

Montag	8.30 – 12.30 Uhr	13.00 – 15.00 Uhr
Dienstag	8.30 – 12.30 Uhr	13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung	
Donnerstag	8.30 – 12.30 Uhr	13.00 – 15.00 Uhr
Freitag	8.30 – 13.00 Uhr	