WGW
www.wg-wolgast.de

MITGLIEDERINFORMATION

Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG

2020

gemeinsam füreinander - genossenschaftliches Wohnen

S.01 - Deckblatt
S.02 - Vorwort
S.03 - Bericht des Vorstandes Teil 1
S.04 - Bericht des Vorstandes Teil 2
S.05 - Bericht des Vorstandes Teil 3
S.06 - Bilanz - GuV 2019
S.07 - Bericht des Aufsichtsrates
S.08 - Allg. Info. - Notfalldienst / Personelle Änderung
S.09 - Allg. Info. - Hundehaltung / Abfalltrennung
S.10 - Baumaßnahmen - 2019 / 2020
S.11 - Rundum versorgt im „Haus Heimat“
S.12 - Gedenken / Jahreskalender 2021

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, liebe Mitglieder!

Nachdem wir im vergangenen Geschäftsjahr, d.h. im 65. Jahr des Bestehens unserer Genossenschaft eine erfolgreiche Bilanz ziehen konnten, können wir, trotz der Beschränkungen der Corona-Pandemie, auch 2020 optimistisch in die Zukunft blicken. Wir freuen uns sehr, dass unsere großen Bauvorhaben wie:

- Die Fertigstellung und der Bezug der seniorenfreundlichen Wohnanlage „Haus Heimat“ zwischenzeitlich abgeschlossen werden konnte.
- Die Umstellung der letzten 200 von insgesamt 504 Wohnungen mit Nachtspeicheröfen auf die kostengünstigere Fernwärmeversorgung begonnen hat und im Oktober 2020 beendet wird.
- Die neue Geschäftsstelle schon deutlich Gestalt annimmt und voraussichtlich im 1. Quartal 2021 bezogen werden kann.

Dafür gilt allen Beteiligten, dem Vorstand, Geschäftsstellenmitarbeitern, den fleißigen Bauleuten und nicht zuletzt Ihnen für Ihre Mitwirkung der Dank und die Anerkennung des Aufsichtsrates!

Unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie konnte die Geschäftsstelle, mit Ihrem Verständnis für notwendige Einschränkungen, fast normal ihre Aufgaben erfüllen und die Mitgliederbetreuung hilfsweise mit telefonischer Anmeldung sicherstellen. Die notwendigen Abstimmungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, speziell bezüglich der Erstellung und der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019, haben unter Einhaltung der bekannten Abstandsregeln planmäßig stattgefunden. Da aber auf Grund der geltenden Bestimmungen zur Sicherung des Gesundheitsschutzes in diesem Jahr unsere jährliche Mitgliederversammlung leider nicht stattfinden kann, hat der Aufsichtsrat, abweichend vom § 48 Abs.1, Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes, am 23. Juni 2020 den Jahresabschluss 2019, stellvertretend für die Mitgliederversammlung, festgestellt und die Einstellung des Überschusses in die Rücklagen beschlossen. Voraussichtlich wird die nächste Mitgliederversammlung, mit üblicher Tagesordnung, im Juni 2021 stattfinden. In diesem Zusammenhang bitten wir Sie dann um die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019.

Nicht zuletzt bedankt sich der Aufsichtsrat für Ihr Verständnis und Ihr Mitwirken, um die für uns alle doch besondere Lebenssituation bestmöglich zu überstehen. Unsere Einstellung als Genossenschaftler: „gemeinsam und füreinander“ da zu sein, hilft uns eben gerade, ungewohnte und erschwerte Zeiten erfolgreich und unbeschadet zu meistern. Verhalten Sie sich bitte vorsichtig, alles Gute für Sie und Ihre Familien und bleiben Sie gesund.

Norbert Grimm
Aufsichtsratsvorsitzender

1. Wirtschaftliche Grundlagen und Geschäftsverlauf

Unsere, vor über 66 Jahren gegründete, Wohnungsgenossenschaft Wolgast hat z. Z. 1447 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwas mehr als 82,8 Tm². Zusätzlich werden 43 Eigentumswohnungen, 45 Garagen, 3 Gewerbeeinheiten, 4 Gästewohnungen, 10 Pachtgärten und 360 Stellplätze verwaltet. Die Durchschnittsmiete in unseren Wohnungen beträgt derzeit 5,19 €/m² Wohnfl. (Stand 08/2020). Gegenüber 2019 ist die Durchschnittsmiete um 16 Cent gestiegen.

Grund für die angestiegene Durchschnittsmiete ist unter anderem die höhere Nutzungsgebühr nach Fertigstellung der Fernwärmeheizungen in der Ostrowskistr. und Diesterwegstr. und insbesondere die modernisierten Wohnungen in der Baustr. 22 / Hufelandstr. 9 (Haus Heimat). Die Corona-Pandemie hat sich im Jahr 2020 nur unwesentlich auf die Mietschulden ausgewirkt, die etwa gleichgeblieben sind. Anders verhält es sich beim Baugeschehen. Hier ist es insbesondere bei der Modernisierung des Hauses für Betreutes Wohnen in der Baustr. 22 / Hufelandstr. 9 zu Verzögerungen bei der Ausführung und den Materiallieferungen gekommen. Aufgetretene Probleme bei der Heizungsumstellung konnten durch den lobenswerten Einsatz unseres Mitarbeiters Herrn Krüger und durch das beauftragte Ingenieurbüro für Versorgungstechnik kurzfristig gelöst werden.

2. Prüfbericht zum Jahresabschlusses 2018

Der Jahresabschluss 2018 wurde durch die ordentliche Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr, am 13. Juni 2019, beschlossen. Die gesetzliche Prüfung durch den Prüfverband des Norddeutschen Wohnungsverbandes fand im September 2019 statt. Der Prüfbericht wurde uns dann im November letzten Jahres zugesandt und am 17. Dezember 2019 auf der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes nach umfassender Beratung zum Beschluss erhoben. Da wegen der Corona-Pandemie in diesem Jahr keine Mitgliederversammlung durchgeführt werden kann, bitten wir Sie, den Prüfbericht zum JA 2018 auf der Mitgliederversammlung im kommenden Jahr zum Beschluss zu erheben.

3. Jahresabschluss 2019

Der Abschluss des Jahres 2019, d.h. die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang, wurden in diesem Jahr aufgrund der Einschränkungen wegen der Covid-19-Pandemie, stellvertretend für die Mitgliederversammlung, durch den Aufsichtsrat am 23.06.2020 in den Geschäftsräumen der WGW festgestellt. Unsere Bilanzsumme beträgt knapp 42,6 Millionen € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um etwa 1.400 T € erhöht.

Das Eigenkapital der WGW hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und beläuft sich auf knapp über 24,4 Millionen €. Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft beträgt 57,0 %. Der Gesamt-Jahresüberschuss in Höhe von 7,3 T € resultiert aus dem Überschuss aus der Hausbewirtschaftung und den sonstigen betrieblichen Erträgen. Der im Vergleich zu den vergangenen Jahren geringe Überschuss ist begründet durch sehr hohe Instandhaltungskosten u.a. für die Heizungsmodernisierung in den 220 Wohnungen der Diesterwegstr. 41 – 65. Die Abschreibungen, die nur bilanziell in den Aufwendungen ausgewiesen sind, betragen ca. 1,01 Millionen € und belasten die Genossenschaft finanziell nicht direkt. Dagegen ist die planmäßige Tilgung von ca. 1,47 Millionen € und die Zinsen in Höhe von 323,7 T € für die Genossenschaft ein direkter finanzieller Aufwand. Zusätzlich wurde im Jahr 2019 ein Kredit in Höhe von 301,2 T€ nach Ablauf der Zinsbindung außerordentlich getilgt. Um die Zins- und Tilgungsraten alter Kredite zu senken, nutzen wir die immer noch anhaltende Niedrigzinsphase. Für geplante und durchzuführende Investitionen wurden im Jahr 2019 neue Kredite in Höhe von 1.143 T€ (KfW) für die Modernisierung der Baustr. 22 / Hufelandstr. 9, 550 T€ (DKB) für den Ankauf der 8 WE in der Schusterstr. 38 und 870 T€ (SPK) für die Umstellung der Nachtspeicherheizung in der Diesterwegstr. 41 – 65. Auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates auf der gemeinsamen Sitzung am 09. Juni 2020 wurde der bilanzielle Jahresüberschuss von exakt 7.345,89 Euro in die Ergebnisrücklagen bzw. in das Eigenkapital eingestellt.

Für den Jahresabschluss 2019 sollte auf der Mitgliederversammlung die Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstandes zur Abstimmung gebracht werden. Auch hier bitten wir Sie um Entlastung auf der Mitgliedersammlung im Jahr 2021.

4. Baumaßnahmen 2019 / 2020

In jedem Jahr werden neben den laufenden Instandhaltungen auch Investitionen durchgeführt. So haben wir im Jahr 2019 den Umbau- und die Modernisierungsarbeiten im Gebäude der Baustr. 22 / Hufelandstr. 9 weitergeführt. Für diese umfangreiche Baumaßnahme sind ca. 3,5 Millionen € eingeplant. Im April und Mai 2020 wurden die ersten Wohnungen in der Baustr. 22 und im Juli die letzten Wohnungen in der Hufelandstr. 9 bezogen. Im Gebäude befinden sich eine Sozialstation, sechs Apartments für betreutes Wohnen und 25 barrierefreie Wohnungen. Derzeit werden noch die Außenanlagen hergestellt und einige Restarbeiten ausgeführt. Ein weiteres umfangreiches Vorhaben der WGW ist die Umstellung von über 500 Wohnungen auf Fernwärme, die bisher noch mit Nachtspeicheröfen beheizt wurden. Im Jahr 2018 wurden bereits die 84 Wohnungen in der Ostrowskistr. 2 – 9 umgestellt. Im Jahr 2019 erhielten die 220 Wohnungen in der Diesterwegstr. 41 – 65 neue moderne Heizungen. In diesem Jahr folgten die Hufelandstr. 12–20, Gorkistr. 1–6 und die Makarenkostr.7/8.

Im September 2020 wurde die Gesamtmaßnahme „Umstellung der Nachtspeicherheizung auf Fernwärme und Erneuerung der Warmwasserbereitung“ abgeschlossen. Für die über 3 Jahre laufende Maßnahme waren etwa 3 Millionen € eingeplant. Die Kostenschätzung konnte eingehalten werden. Neben einer deutlichen Erhöhung des Wohnkomforts werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten für alle Mieter geringer. Für einige sinken sie deutlich und für andere weniger, denn bei der Abrechnung gilt jetzt die Verteilung 50/50. Das heißt 50 % der Heizkosten tragen alle gemeinsam und 50 % werden individuell abgerechnet. Die Erwärmung des Wassers wird zukünftig mit 30 % allgemein und 70 % individuell umgelegt. Damit ist die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gerechter geworden. Beim Vergleich der ursprünglichen Kosten mit den neuen Kosten vergessen einige den Verbrauch von Tag-Strom für die Erwärmung des Wassers mit Durchlauferhitzer. Für die laufenden Instandhaltungen sind in diesem Jahr 1.069 T € (ohne Heizungsumstellung) vorgesehen. Das ist etwas mehr als im Jahr 2019. Grund für die Steigerung sind höhere Ausgaben für die Renovierung von Wohnungen bei Neuvermietung, wegen deutlich gestiegener Handwerkerpreise. Ein weiterer großer Anteil der geplanten Instandhaltungskosten wird für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen auf Mieterwunsch, wie z. B. Badmodernisierungen oder für Fenster- und Türenerneuerungen und sonstige laufende Instandhaltungen, z. B. die Erneuerung von Warmwasserspeichern oder Heizungspumpen, Wohnumfeld-Verbesserungsmaßnahmen usw. eingesetzt.

Jetzt noch ein Blick in die nähere Zukunft:
Die WGW hat im April 2020 mit dem Bau einer neuen Geschäftsstelle begonnen. Diese wird auf dem Grundstück Johann-Wolfgang-von-Goethe-Str. 3 errichtet. Es entsteht ein 2-geschossiger barrierefreier Zweckbau, der kunden- und mitgliederfreundlicher ist, als die jetzigen Büroräume. Wir wollen damit die Erreichbarkeit vor allem für unsere älteren Mitglieder und die Arbeitsbedingungen für die Angestellten der Geschäftsstelle verbessern. Ebenso soll ein etwas größerer Raum für Schulungen, Versammlungen mit Hausgemeinschaften und für die AR-Sitzungen integriert werden. Dieser Raum kann ebenso für Vorträge oder Veranstaltungen mit unseren Mitgliedern genutzt werden. So wollen wir den Genossenschaftsgedanken mit neuem Leben füllen. Die Hausmeister der WGW werden zukünftig ebenfalls an diesem Standort zu finden sein. Sie rücken damit ins Zentrum unseres Gebäudebestandes und dichter an die Mitglieder der Genossenschaft heran, als es im Tannenkamp der Fall ist. Wir erhoffen uns damit auch eine Verbesserung des Service für unsere Mitglieder. Als positiven Nebeneffekt wollen wir durch den Neubau an diesem Standort die öffentliche Wahrnehmung unserer Genossenschaft verbessern und die Präsenz bei zukünftigen Mietinteressenten steigern.
Des Weiteren werden die Planung und ein Bauantrag für den Einbau von Aufzügen im Wohnhaus Hufelandstr. 12 – 15 vorbereitet. Die WGW hat derzeit ca. 125 barrierefreie, altersfreundliche Wohnungen, die entweder ebenerdig oder mit Aufzug zu erreichen sind. Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen soll in den nächsten 3 – 4 Jahren auf etwa 200 WE steigen.

5. Prognose, Chancen und Risiken

Für die nächsten Jahre erwarten wir auch weiterhin eine schwierige Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Vermietungssituation in Wolgast. Die Einwohnerzahl in Wolgast ist auch im Jahr 2019 wieder leicht gesunken. Insbesondere ist Wolgast-Nord vom Einwohnerverlust betroffen. Der Leerstand in unserer Genossenschaft ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Das erfordert einen sehr hohen Aufwand aller Mitarbeiter der Geschäftsstelle, denn unser Leerstand ist gekoppelt an die Entwicklung der Einwohnerzahlen unserer Stadt. Die wirtschaftliche und demographische Entwicklung in Wolgast sowie im Landkreis Vorpommern-Greifswald wird von uns kontinuierlich beobachtet und das Nachfrageverhalten analysiert, um so frühzeitig Möglichkeiten zur Senkung des Leerstandes zu erkennen. Die WGW wird auch zukünftig vorrangig in die Sanierung und den Umbau unserer Wohnungen in Wolgast-Nord und Wolgast-Süd investieren. Dort wo es möglich ist, werden Wohnungen barrierefrei und altersfreundlich umgebaut und die Bäder modernisiert. Wir haben aber auch weiterhin Interesse, uns an neuen Standorten in Wolgast zu engagieren und befinden uns dazu immer wieder im Dialog mit der Stadt.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2020 wird vermutlich ähnlich gering sein wie im Jahr 2019, begründet durch die hohen Instandhaltungskosten für die Umstellung der Nachtspeicherheizung auf Fernwärme.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 und 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfälle aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

6. Busreise

Im vergangenen Jahr führte uns die Busreise in die pommersche Hauptstadt Stettin. In drei Bussen machten sich 148 Mitglieder der WGW um 8:00 Uhr auf die Reise und erlebten einen schönen Tag mit Stadtrundfahrt, Stadtbummel und gemeinsamen Kaffeetrinken auf dem Restaurantschiff „Ladoga“. Zu 19:00 Uhr brachten uns die Fahrer der Anklamer Verkehrsgesellschaft sicher und entspannt wieder zurück nach Wolgast. Die Meinungen der Mitreisenden waren durchweg positiv. Die Busreise in diesem Jahr konnte aufgrund behördlicher Auflagen nicht durchgeführt werden. Die Ausflüge sind mittlerweile ja schon zur Tradition geworden, darum ist es umso trauriger,

dass es dieses Jahr nicht möglich war. Aber die Gesundheit unserer Mitglieder geht vor und es wäre dramatisch, wenn diese Reise die Ursache für eine Ansteckung und die Ausbreitung der Krankheit wäre. Wir hoffen, dass sich die Situation im nächsten Jahr verbessert und wir wieder eine interessante Tages-Busreise für unsere Mitglieder anbieten können.

Kalender

Unsere Kalenderaktion „Wolgast im Wandel der Zeit“ hat insgesamt einen Erlös von 1100,- € erbracht. Mit jeweils 550 Euro haben wir die Nachwuchsabteilung des Sport-Schützenvereins Wolgast und den Familientierpark Wolgast e.V. bei konkreten Projekten unterstützt. Von den unterstützten Vereinen soll ich allen Spendern ein herzliches Dankeschön ausrichten. Die Kalender für das Jahr 2021 sind bereits gedruckt und liegen in der Geschäftsstelle zur Abholung bereit. Auf großformatigen Bildern sind Leuchttürme und Häfen an der Ostsee abgebildet. Mit den freiwilligen Spenden wollen wir wieder einen Verein in Wolgast unterstützen.

Straßen und Gehwege

Im vergangenen Jahr wurde endlich der Gehweg in der Reuterstr. 12-20 und Beethoven-Str. 9/10 erneuert. Beendet ist in diesem Jahr bereits die Sanierung der Goethestraße. Weiterhin sollen in diesem Jahr noch der Gehweg in der Reuterstr. 2 - 10 und die Fahrbahn der Baustr. 35 – 45 (*Bilder Seite 4*) saniert werden. Nächstes Jahr sollen dann der Gehweg und die Fahrbahn Puschkinstr. 15 – 24 erneuert werden, sofern die kommunalen Finanzmittel zu Verfügung stehen. Auch zukünftig werden wir darauf achten, dass die Straßen und Gehwege vor unseren Häusern in einem guten Zustand sind oder saniert werden. Die WGW selbst wird z. B. im kommenden Jahr den Gehweg vor der Gorkistraße 5 und 6 instandsetzen.

Ralf Pens / Vorstandsvorsitzender

Wohnungsangebote

Makarenkostraße 15 / 17438 Wolgast

2 Raum-Wohnung / 50 m² Wohnfläche

Diese 2 Raum-Wohnungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum "Kleeblatt-Center". Die Wohnung verfügt über einen Balkon, einen Keller, Küche/Bad mit Fenster und wurde komplett saniert.
Der Energieverbrauch liegt bei 80 kWh.

Friedrich-Schiller-Straße 9 / 17438 Wolgast

2 1/2 Raum-Wohnung / 58,50 m² Wohnfläche

Die 2 1/2 Raum-Wohnungen befinden sich in ruhiger Lage in Wolgast-Süd, in der Nähe der Einkaufszentren „Famila“ und „Aldi“. Sie verfügt über einen Balkon, einen Keller, Küche mit Fenster sowie Bad/WC mit Fenster und Badewanne. Der Energieverbrauch liegt bei 74 kWh.

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Anlagevermögen insgesamt	36.446.279,49	35.944.742,80
Umlaufvermögen gesamt	6.215.799,81	5.326.140,35
Rechnungsabgrenzungsposten	202,17	357,93
Bilanzsumme	**42.662.281,47**	**41.271.241,08**

Passivseite	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Eigenkapital insgesamt	24.415.768,54	24.400.983,25
Rückstellungen	185.408,58	242.029,99
Verbindlichkeiten	17.993.965,18	16.589.982,53
Rechnungsabgrenzungsposten	67.139,17	38.245,31
Bilanzsumme	**42.662.281,47**	**41.271.241,08**

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2019 - 31.12.2019

	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Umsatzerlöse	5.644.400,86	5.694.119,69
Veränderung des Bestandes unfertiger Leistungen	-21.694,77	10.340,54
Sonstige betriebliche Erträge	144.634,78	193.902,53
Andere aktivierte Eigenleistungen	27.111,28	7.172,80
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.475.437,51	2.647.211,06
Rohergebnis	2.319.014,64	3.258.324,50
Personalkosten	539.639,76	508.446,00
Abschreibungen	1.011.459,25	1.442.580,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	305.614,81	197.065,94
Zinsen und ähnliche Erträge	965,41	961,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	323.719,71	369.320,42
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	139.546,52	741.873,41
Sonstige Steuern	132.199,63	139.087,85
Jahresüberschuss/ - fehlbetrag	7.346,89	602.785,56
Einstellung aus dem Jahresüberschuß	**7.345,89**	**602.785,56**

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler,
sehr geehrte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle,

In 2019 wurden planmäßig, einschließlich der konstituierenden Sitzung nach der Mitgliederversammlung, insgesamt 8 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Vom Vorstand der Genossenschaft wurde der Aufsichtsrat in den gemeinsamen Beratungen regelmäßig über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, den Erfüllungsstand der gesteckten Planziele für 2019 (insbesondere zur Fertigstellung der geplanten Baumaßnahmen) und die Entwicklung des Leerstandes sowie nicht zuletzt über Probleme der Mitglieder und die Öffentlichkeitsarbeit informiert. Sowohl in getrennten als auch in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden alle jeweils erforderlichen Entscheidungen beraten und getroffen sowie die gesetzlichen und satzungsgemäß notwendigen Beschlüsse gefasst.

Aus den vom Vorstand übergebenen Unterlagen konnte der Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung stets gut nachvollziehen. Der Rück-, Um- und Ausbau vorhandener Wohnblöcke zu altersfreundlichen und teils behindertengerechten Wohnungen gewinnt in Zukunft immer mehr an Bedeutung und entspricht dem Bedarf unserer älteren Mitglieder, die gern bis zum Lebensende in ihren Wohnungen und ihrem gewohnten Lebensumfeld verbleiben wollen! Umzüge und hohe Baukosten müssen dabei allerdings in Kauf genommen werden. Die Geschäftsführung hat sich diesen großen Herausforderungen, mit der Unterstützung der betroffenen Mitglieder und auch begünstigt durch das anhaltende Zinstief mit dem Projekt VE 42 (Baustr. 22/Hufelandstr. 9) bzw. „Haus Heimat“ bereits gestellt. Ab Mai 2020 wurden so 25 altersfreundliche Anderthalb-, Zwei- und Dreiraumwohnungen bedarfsgerecht und zu erschwinglichen Mieten an die glücklichen Mieter übergeben. Zudem ist bereits im April die Diakonie-Sozialstation mit ihrer Geschäftsstelle eingezogen. Ab August konnten dann als letztes auch die 6 Pflege-Apartments belegt werden.

Ein weiteres, umfangreiches und kostenintensives Bauvorhaben der Genossenschaft in 2019 war der 2. Bauabschnitt der Umstellung von Nachtspeicherheizungen auf Fernwärme in 220 Wohnungen. Den betroffenen Mietparteien gilt unser großer Dank für ihre notwendige Mitwirkung. Die letzten 200 Wohnungen mit Nachtspeicherheizung und elektrischer Warmwasseraufbereitung werden in diesem Jahr auf Fernwärme umgestellt. Die Umstellung von damit insgesamt 504 Wohnungen von Elektro- auf Fernwärme war den in den letzten Jahren rasant gestiegenen Stromkosten geschuldet und die Genossenschaft ist damit nicht zuletzt auch der Gleichbehandlung aller Mitglieder nachgekommen.

Zudem gilt es natürlich auch mit verstärkter Öffentlichkeitsarbeit auf Kreis- und Landesebene, hilfsweise bundesweit, mit dem Hinweis auf günstige Mieten in unmittelbarer Nähe zur Ostsee bzw. der Insel Usedom und der Kreis- und Universitätsstadt Greifswald, aktiv und nachdrücklich zu versuchen, neue Mitglieder zu werben und zu gewinnen! Die Gewinnung neuer Mitglieder für unsere Genossenschaft muss in den kommenden Jahren verstärkt absolute Chefsache werden, damit drohender Abriss weitestgehend verhindert werden kann!

Die Verantwortlichen der Stadt müssen in diesem Zusammenhang zukünftig unbedingt mehr Engagement zeigen, um Wolgast für potentielle Zuzügler attraktiver zu machen, d. h. vor allem die Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Verbesserung der Infrastruktur!

Natürlich sind auch alle Genossenschaftsmitglieder aufgerufen im Bekanntenkreis oder wo auch immer die Werbetrommel zur Gewinnung „NETTER NACHBARN“ zu rühren. Zur Verstärkung der Geschäftsstelle wurde auf Anregung des Aufsichtsrates, speziell für die Mitgliederwerbung und Betreuung, bereits eine entsprechende Planstelle eingerichtet und zwischenzeitlich auch besetzt.

Hohe Mietausfälle durch notorische Mietschuldner oder große Vandalismusschäden sind erfreulicherweise nicht zu beklagen. Nur deshalb und durch das derzeitige Zinstief sowie die konsequente Entschuldungspolitik und das sparsame Wirtschaften der Geschäftsführung war es möglich die hohen Mieteinbußen durch anhaltenden Leerstand zu verkraften. Unsere Genossenschaft konnte so die anspruchsvollen Bauvorhaben durchführen und ihren Zahlungsverpflichtungen stets termingerecht und vollumfänglich nachkommen. Ohne Leerstand, d.h. mit entsprechenden, vollständigen Einnahmen, könnten natürlich der Wohnkomfort für unsere Wohnungen und die Wohnqualität in den Wohngebieten noch schneller und umfassender weiter verbessert werden!

Neben den genannten, ständigen Kontrollen zur wirtschaftlichen Situation, der Entwicklung der Genossenschaft und der laufenden Verwaltungstätigkeit waren in 2019 besondere Arbeitsschwerpunkte des Aufsichtsrates die Mitwirkung bei der Planung für das Geschäftsjahr 2020 und für die laufende Fünfjahresplanung bis 2024 sowie die Begleitung der genannten Bauvorhaben der Genossenschaft.

Bezüglich der Resonanz der betreffenden Bewohner auf die jeweils stattgefundenen Bauvorhaben möchte wir nochmals DANKE sagen! Die Herangehensweise von Vorstand und Aufsichtsrat bei der Erarbeitung von Zielstellungen, für Beschlussvorlagen und bei der Lösung von Problemen war stets von Sachkenntnis und dem Grundsatz des verantwortungsvollen und sparsamen Umganges mit den gegebenen Möglichkeiten und finanziellen Mitteln unserer Genossenschaft gekennzeichnet!

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 wurde durch die Geschäftsstelle und dem Vorstand verantwortungsbewusst vorbereitet und hat termingemäß im September 2019 durch den Prüfverband, ohne wesentliche Beanstandungen, stattgefunden. Geprüft wurden die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Buchführung und Rechnungslegung, der Jahresabschluss und die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Prognose für die zu erwartenden Entwicklungen in den Folgejahren. Beim Abschlussgespräch wurde vom Prüfer die ordnungsgemäße Arbeit des Vorstandes, der Geschäftsstelle und des Aufsichtsrates bestätigt.

... weiter auf Seite 8

Bericht Aufsichtsrat ... Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für 2019 hat der Aufsichtsrat geprüft und aufgrund der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie, für Großveranstaltungen, abweichend vom § 48 Abs. 1, Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes, am 23.06.2020, stellvertretend für die Mitgliederversammlung, festgestellt und die Einstellung des Überschusses in die Rücklagen beschlossen. Die gesetzliche Prüfung für den Jahresabschluss 2019 erfolgt durch den Prüfverband voraussichtlich im September 2020. Trotz bewegter Zeiten kann unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 eine positive Bilanz vorlegen und ich bin sicher, dass dies auch für die kommenden Jahre so sein wird, wenn wir alle unserer Philosophie treu bleiben: „Gemeinsam, Miteinander und Füreinander!“ Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Genossenschaftsmitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und dem Vorstand für ihr Engagement zur weiteren erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft,

Aufsichtsrat der WGW

Notdienst nur im Notfall

Wir als Genossenschaft und Sie als Wohnungsnutzer sind an einem sicheren und reibungslosen Wohnen interessiert. Sicherheit geht jeden von uns etwas an und jeder muss hierfür seinen Beitrag leisten. Für ganz besondere Fälle, eben Notfälle, gibt es einen Notfallservice. Auf unserer Internetseite (www.wg-wolgast.de) finden Sie die Firmen mit denen wir Verträge dazu abgeschlossen haben. Angaben finden Sie auch auf den Infotafeln im Eingangsbereich Ihres Wohnhauses. Diese Aushänge werden jedes Jahr im Dezember aktualisiert. Als erstes sollten Sie aber immer die Notfallnummer der WGW anrufen. Das Bereitschaftstelefon 0170 8076045 ist außerhalb der üblichen Geschäftszeiten durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle besetzt. Wenn Ihr Anruf nicht gleich angenommen werden kann, dann bitte Ihren Namen, Ihre Telefonnummer und das Anliegen hinterlassen. Wir rufen zurück. Der Mitarbeiter entscheidet dann, ob es sich um einen echten Notfall handelt und leitet entsprechende Maßnahmen ein.

Die Firmen leisten einen 24-Stunden-Dienst der in Notfällen der Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft und Sicherheit unserer Objekte dienen soll. Alle anderen Reparaturaufträge sind über die WG Wolgast anzumelden und werden in den übliche Werkzeiten ausgeführt. Jedem sollten die Konsequenzen eines Missbrauchs der Notdienste bewusst sein - zusätzliche Kosten aus den Notdienstzuschlägen werden somit durch den Auslösenden zu zahlen sein, wenn diese unberechtigt beauftragt wurden.

Was sind Notfälle?

- Der komplette Ausfall der Heizung in einer Wohnung oder einem ganzen Haus bei Außentemperaturen unter +10 °C (Der Ausfall der Heizung in einzelnen Räumen ist kein Notfall!)
- Sämtliche Leitungsbrüche
- Verstopfung der Hauptabwasser- bzw. WC-Leitung (nicht der einzelne Abfluss des Wasch- oder Spültisches)
- Elektroausfall in der gesamten Wohnung oder im gesamten Haus (nicht der Ausfall einer einzelnen Steckdose oder Lichtquelle)
- Brände oder sonstige lebens- und sachbedrohliche Umstände

Sehr geehrte Mitglieder, werte Wohnungsnutzer, keinesfalls möchten wir Sie verunsichern, aber kostenbewusstes Handeln sollte unser aller Maßstab sein. Wir möchten mit unserer Information den Missbrauch dieser nicht gerade preiswerten Dienste vermeiden und hoffen im Interesse aller auf Ihr Verständnis.

Personelle Veränderung

Eine personelle Änderung in unserer Geschäftsstelle möchten wir Ihnen ebenfalls bekanntgeben. Frau Angela Kirchenwitz konnte seit mehreren Monaten krankheitsbedingt ihre Tätigkeit nicht ausüben. Stellvertretend für sie ist ab 01. November 2019 Frau Jennifer Habeck bei der WGW beschäftigt und hat sich schnell in den Aufgabenbereich eingearbeitet. Bei Frau Kirchenwitz möchten wir uns für die geleistete Arbeit bedanken und wünschen Ihre baldige Genesung.

Frau Jennifer Habeck stellt sich vor:

Ich bin im Jahr 1989 in Greifswald geboren und in Groß Kiesow aufgewachsen. Mit meinem Mann und meinen beiden Kindern bin ich 2019 nach Wolgast gezogen. Nach dem Schulabschluss habe ich eine Ausbildung zur Kauffrau im Gesundheitswesen absolviert. Gearbeitet habe ich zunächst in verschiedenen Firmen als Bürokauffrau und ab 2014 als Bereichsleiterin im Obi-Markt in Greifswald. In dieser Zeit konnte ich auch umfangreiche Erfahrungen im Empfangsbereich sammeln.

Seit dem 01.11.2019 bin ich bei der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG Ansprechpartnerin für Reparaturannahme und Weiterleitung von Kleinaufträgen. Weiterhin bin ich für sonstige Schreibarbeiten, als erste Kontaktperson für Mietinteressenten sowie für alle alltäglichen Anliegen der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG zuständig.

Hundehaltung ohne Ärger

Wer sich einen Hund zulegen und diesen in der Wohnung halten möchte, benötigt grundsätzlich eine schriftliche Genehmigung des Vorstandes. Zuvor ist die Zustimmung aller im Aufgang wohnenden Mieter einzuholen, denn durchaus ist es möglich, dass im Haus Mieter mit Allergien wohnen, wodurch eine Hundehaltung im Aufgang nicht möglich ist. Der Haltung von Kampfhunden oder sehr großen Hunden wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Das Zusammenleben zwischen Mensch und Hund gestaltet sich in einer Gemeinschaft nicht immer einfach. Für den Hundehalter ist das Tier ein Familienmitglied, für die Nachbarn gelegentlich ein Störfaktor. Um unter den Hausbewohnern dennoch ein gutes Einvernehmen sowie zufriedene Verhältnisse sicherzustellen, ist es erforderlich, dass von den Hundehaltern einige Regeln im Umgang mit ihrem Haustier beachtet werden.

Generell ist darauf zu achten, dass die Nachbarn nicht durch langanhaltendes Jaulen und Bellen des Hundes gestört werden. Außerhalb der Wohnung, das heißt im Haus und im Wohngebiet, ist der Hund an der Leine zu führen. Verschmutzungen, die durch den Hund im Treppenhaus, auf den Grundstücken unserer Genossenschaft oder auch auf öffentlichen Wegen verursacht werden, sind durch den Halter sofort zu beseitigen. Die Innenhöfe im Wohngebiet stellen keine Auslaufgebiete dar - auch das Betreten der Spielplätze mit Hunden ist nicht gestattet. Es ist auf die Bewohner und Kinder Rücksicht zu nehmen, die unsere Grünflächen zur Erholung und zum Spielen nutzen.

Liebe Hundebesitzer,
bitte halten Sie sich an diese einfachen Vorgaben, damit ein harmonisches Nachbarschaftsverhältnis gewahrt bleibt. Sollte es dennoch zu Problemen mit Ihren Nachbarn kommen, werden wir diese schnell, offen und fair mit Ihnen besprechen, um gemeinsam eine Lösung zu finden.

Abfallwirtschaft / Abfalltrennung

Wir haben Sie in den vergangenen Jahren zur Problematik der beanstandungslosen Abfallentsorgung durch die Entsorgungsunternehmen hinreichend informiert. Und doch gibt es leider immer noch Mitglieder (wenn auch erfreulicherweise wenige), die sich über die Satzung der Abfallwirtschaft nicht im Klaren sind. Zur umweltgerechten Reduzierung des Haus- und Geschäftsmülls kann jeder beitragen. Deshalb empfiehlt es sich Abfälle die wiederverwertet werden können getrennt zu sammeln.
Nachfolgend eine Übersicht, wie getrennt werden soll:

1. Papiertonne/ -container
Briefumschläge / Broschüren / Kartons / Kataloge / Papiertüten / Schreibpapier / Werbeprospekte / Zeitungen

2. Gelbe Tonne / Gelber Sack
Kunststoff: Joghurtbecher / Anpflanztöpfe / Plastikflaschen / Plastikbeutel / Plastikfolien

Metall: Aluschalen / Aludeckel / Alufolien / Konservendosen / leere Spraydosen

Verbundstoffe: Tetrapacks / Getränke- und Milchkartons

Schaumstoffe: Schalen für Obst und Gemüse / geschäumte Verpackungen

3. Biotonne (wenn vorhanden)
Baum- und Strauchschnitt / Eierschalen / Kaffefiltertüten / Gemüse- und Obstabfälle / Teebeutel / Laub / Pflanzen

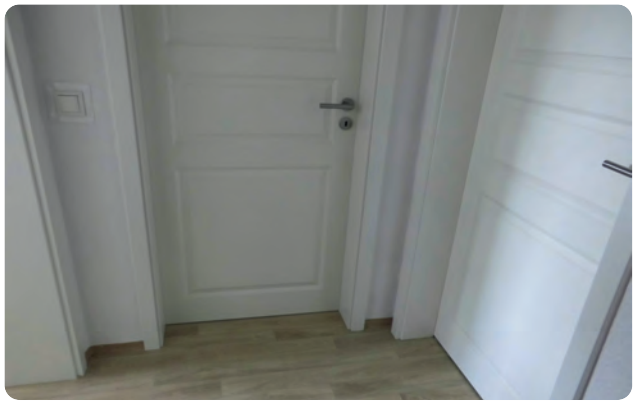
4. Hausmüllonne
Asche / Bleiglas / defektes Geschirr / defektes Spielzeug / Kehricht / Staubsaugerbeutel / verschmutztes Verpackungsmaterial / Spiegelglas / Windeln / u. ä.

Die Entsorgung von Sperrmüll, Elektro- und Elektronikschrott/Kühlschränke erfolgt ausschließlich nach Terminvereinbarung. Jeder Hausaufgang hat zwei Mal im Jahr die Möglichkeit Sperrmüll anzumelden. Da es nur einen Sperrmülltermin im Monat für die Mieter der WGW gibt, bitten wir Sie, sich rechtzeitig anzumelden. Es besteht aber auch die Möglichkeit sich über uns einmalig einen Sperrmüllschein ausstellen zu lassen und dann den Sperrmüll selbst beim Wertstoffhof zu entsorgen.

Haus Heimat - Rohbau und Balkonmontage

Neue WGW-Geschäftsstelle - Erdarbeiten und Rohbau

Heizungsumstellungen von Nachtspeicherheizung auf Fernwärme



Wohnungsmodernisierung - Bad, Innentüren, Bodenbeläge, Elektro

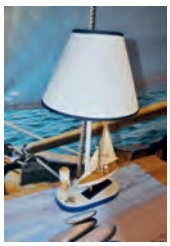
Rundum versorgt im „Haus Heimat“

Es ist gerade einmal ein halbes Jahr nach dem Umzug in ihre moderne Wohnung vergangen. Anni Paulat fühlt sich im „Haus Heimat“ in Wolgast sehr wohl. Ihr neues Zuhause ist ihr in den wenigen Monaten schon ans Herz gewachsen. Es ist eine der 25 altersgerechten Zwei- und Dreiraumwohnungen mit Fahrstuhl in der Hufeland-/Baustraße. Der ehemalige „DDR-Wohnblock“ wurde durch die Wohnungsgenossenschaft Wolgast gründlich umgestaltet und modernisiert. Die Diakonie-Pflegedienst gGmbH mietet in dem Gebäude sechs behindertengerechte Pflegeapartments, Büro- und Aufenthaltsräume. Die Bewohner des „Haus Heimat“ werden durch die Mitarbeiter der Sozialstation Wolgast betreut.

Betreutes Wohnen, Pflegeapartments & ambulante Pflege unter einem Dach

Warum hat sich Anni Paulat so schnell eingelebt? Das rührt sicher neben der liebevollen Betreuung durch den Pflegedienst auch daher, dass sie ihre eigenen Möbel mitnehmen konnte, ihre Küche vor allem. Vom vierten Stock aus hat sie von ihrem Balkon einen vortrefflichen Ausblick auf die Altstadt. Besonders froh ist sie aber über den Fahrstuhl. Das viele Treppensteigen wurde ihr in der alten Wohnung immer mehr zur Qual.

Anne-Katrin Sattler, Leiterin des „Haus Heimat“, hat die alte Dame vor Kurzem zu einem Rundgang durch das Erdgeschoss eingeladen und möchte ihr den frisch eingerichteten, im maritimen Flair gehaltenen Wintergarten, zeigen. Anni Paulat ist sichtlich beeindruckt:



„Sehr schön! In diesem wunderbaren Ambiente lässt sich so manches Schwätzchen mit den Hausbewohnern halten.“ Es sind die vielen Details, die zum Wohlfühlen beitragen, wie rustikale Lampen, Strandkorb, Ankermotive… Der Besucher fühlt sich wie in einem gemütlichen Restaurant. Die Tische können nach Corona-Zeiten auch zu einer langen Tafel zusammengestellt werden.

Das Baugerüst vor dem Wintergarten ist bereits abgebaut, sodass der Blick auf den zukünftigen Park offen ist. Grünflächen, Sitzecken, Bäume und Sträucher werden zum Verweilen einladen. Befestigte Wege sind bestens für Rollstuhl- und Rollator geeignet. Nach einer kurzen Verschnaufpause geht der Rundgang weiter zu den sechs Pflegewohnungen. Sie sind sehr stilvoll, individuell und mit viel Liebe eingerichtet. Es gibt ein Segelboot-, Himmel- oder Kornfeldapartment. Jedes Zimmer hat seinen eigenen Charme.

Bei der Einrichtung und Gestaltung haben sich alle Mitarbeiter der Sozialstation Wolgast Gedanken gemacht und kreativ mitgearbeitet. Sie versetzten sich in die zukünftigen Besucher hinein. Wer nicht mehr so gut zu Fuß ist und im Bett liegen muss, braucht etwas für das Auge. Die Wolken- und Blumentapeten an der Decke sind ein Hingucker. Ab September sind die Pflegeapartments bezugsfertig und erwarten ihre Gäste.

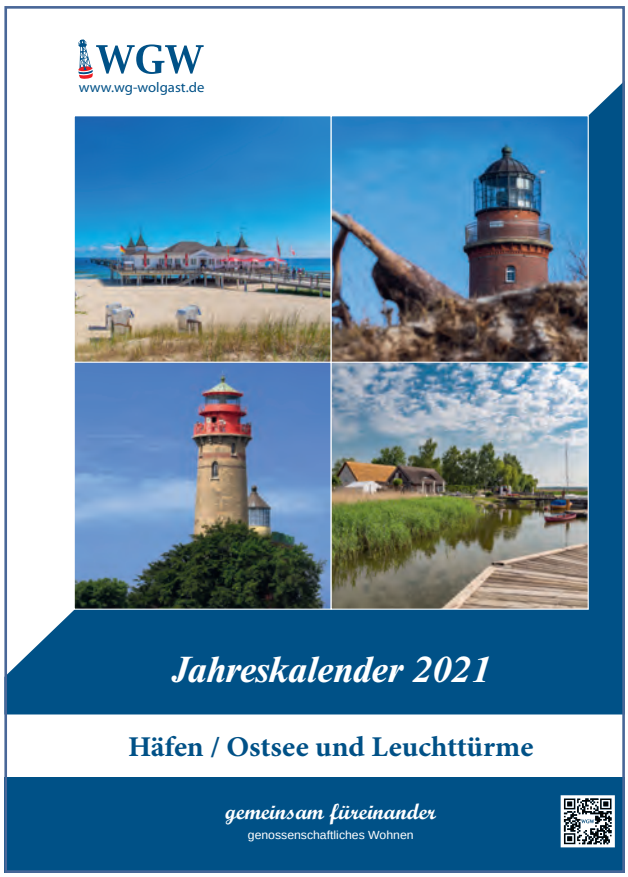
Viele Interessenten gibt es bereits und erste Reservierungen. Im zukünftigen Wohnzimmer können sich die Besucher mit einem Buch zurückziehen oder sich zum Kartenspiel verabreden. Ob Wintergarten oder Wohnzimmer – alle Hausbewohner und Besucher der Pflegeapartments können die neuen Räume gleichermaßen nutzen.

Die Mitarbeiterinnen der Sozialstation Wolgast haben bereits im Frühling ihre neuen Büro-, Aufenthalts- und Besprechungsräume im Haus „Heimat“ bezogen. Auch hier ist das maritime Flair deutlich zu spüren.

Sie wünschen sich Unterstützung im Alltag oder pflegen einen lieben Angehörigen und würden gern unsere Pflegeapartments kennenlernen? Sie erreichen uns unter:
Tel.: 0 38 36 - 23 32 00 *oder im „Haus Heimat“ in der Hufelandstr. 8/9 bzw. Baustr. 22, 17438 Wolgast*

Gedenken der verstorbenen Mitglieder

18.02.2019 - Eva-Maria Hogh
27.02.2019 - Wilhelm Baruth
24.03.2019 - Reiner Rohde
30.03.2019 - Karl-Heinz Eigbrecht
15.07.2019 - Peter Zitzke
17.07.2019 - Torsten Diener
18.07.2019 - Eckhard Römpp
24.07.2019 - Ella Schumacher
14.08.2019 - Helga Schielke
31.08.2019 - Günther Arnold
01.10.2019 - Edith Ebeling
17.10.2019 - Eberhard Lange
19.10.2019 - Ilse Richter
08.11.2019 - Erna Rach
18.11.2019 - Erna Ziemann
11.02.2020 - Klaudia Karpowicz
28.02.2020 - Helmut Wöller
30.03.2020 - Howhannes Galstjan
16.04.2020 - Ingrid Fährmann
24.05.2020 - Detlef Fürst



Kalender 2021

Der Spendenerlös der Jahreskalender 2021 soll wieder einem gemeinnützigen Verein zu Gute kommen. Vereine, die sich insbesondere in der Kinder- und Jugendarbeit engagieren, bitten wir sich bei uns zu bewerben, damit die WGW sie bei einem konkreten Projekt oder Vorhaben unterstützen kann.

Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG
Hufelandstraße 16
17438 Wolgast

Telefon: 03836 289530
Telefax: 03836 289539
Bereitschaftsdienst: 0170 8076045

info@wg-wolgast.de
www.wg-wolgast.de

Vertretungsberechtigte
Vorstand: Ralf Pens (h.a.)
Michael Schütt (n.a.)
Geschäftsführer: Ralf Pens
Prokura: Heidrun Habermann (h.a.)
Steffen Wegener (h.a.)
Aufsichtsrat: Norbert Grimm (Vorsitzender)
Rüdiger Kurzmann (stellvertr. Vorsitzender)
Rolf Laube (Schriftführer)
Nico Oberndörfer
Norbert Junge

Bildrechte: © Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG, Usedom Design

Gestaltung, Satz und Lithografie:
Usedom Design
www.usedom-design.de