

## Die Wohnungsgenossenschaft, ein Unternehmen?



Wie alle Genossenschaften bilden auch die Wohnungsgenossenschaften in Hinsicht Wirtschaftlichkeit keine Ausnahme. Reparaturen, Instandhaltung, Investitionen, Modernisierungen, Begleichung von Altschulden (noch aus DDR-Aufbauzeit), Zinsen und Kreditverbindlichkeiten, Verwaltungsaufwendungen, fehlende Mieteinnahmen und Betriebskosten (es gibt noch viele weitere Kostengruppen) – all diese Ausgaben müssen aus den Mieteinnahmen gedeckt werden. Hoher Leerstand bedeutet Verlust in vielerlei Hinsicht und ist daher so gering wie möglich zu halten. Doch wie? Diese Frage ist eine sehr grundlegende und um sie zu beantworten muss man die Gegenwart und Zukunft bewerten. Weil diese Analyse umfangreich und vielschichtig ist, wurde ein Zukunftskonzept 2022 mit einem Umfang von circa 200 Seiten erstellt. Es soll die WG „Am Bodden“ eG auf Veränderungen vorbereiten, Chancen, Risiken und Handlungsmöglichkeiten aufzeigen sowie Leitfaden für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2022 sein. Neben der Beantwortung der wichtigen Fragen: „Wo stehen wir auf dem Wohnungswirtschaftsmarkt?

Wo wollen wir hin? Wie kommen wir dort hin?“ werden Ziele, Entwicklungsleitlinien und Handlungsmaßnahmen formuliert, die den Bestand, die Weiterentwicklung und die Aufgabenerfüllung absichern. Unternehmenspläne haben immer betriebswirtschaftliche Komponenten. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen und Investitionsprogramme dargestellt und zwar verbunden mit einer strategischen Wirtschafts- und Finanzplanung über 10 Jahre. Aus dieser wird der Nachweis erbracht, dass die Unternehmensentwicklung mit den geplanten Maßnahmen wirtschaftlich ist und zum angestrebten Erfolg führt.

Auch zukünftige Generationen werden in unserer Wohnungsgenossenschaft glücklich, in Sicherheit vor Mietwucher und Eigenbedarfkündigung wohnen.

Das ZUKUNFTSKONZEPT 2022 bildet die Basis für eine gute Zusammenarbeit innerhalb der genossenschaftlichen Gremien und ist Leitfaden für unternehmerische Entscheidungen.

## EDITORIAL

Liebe Mitglieder,

Ich freue mich, dass wir Ihnen heute die dritte Ausgabe unserer Mieterzeitung vorlegen können.



Petra Rackow, Vorsitzende

Ihre Information ist uns wichtig, denn mündige Bürger wollen informiert sein und sich ein Urteil bilden. In der vorliegenden Ausgabe von „BOD[D]ENSTÄNDIG“ erhalten Sie wieder viele Informationen zu den Ereignissen und zum Geschehen in unserer Wohnungsgenossenschaft, die Sie nur hier und aus dieser Zeitung erfahren. Immer wieder ist es schwierig über alle Ereignisse des letzten Halbjahres auf nur vier Seiten zu berichten. Doch wir haben eine gut gemischte Themenwahl getroffen. Im Hauptteil erfahren Sie wichtige Zusammenhänge aus unserem Zukunftskonzept. Wir berichten über abgeschlossene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, über die Schäden aus dem „Jahrhundert-Hagel“, das Graffiti-Projekt und auch über neue Vorstandsbeschlüsse zu besserem Service und den Dienstleistungen.

Von großem Interesse wird die Aufstufung der im nächsten Jahr geplanten baulichen und innerbetrieblichen Vorhaben sein. Einige Themen der kleinen Rubriken am Rand sind nicht nur wissenschaftlich wertvoll und wichtig, sondern auch skurril.

Nicht zuletzt wollen wir Ihnen zum Jahreswechsel Dank sagen für Ihre pünktlich gezahlte Miete, Ihre Unterstützung bei den Baumaßnahmen und Ihr gegenseitiges Verständnis für all die Facetten, die das gemeinschaftliche Leben unter einem Dach im Alltag mit sich bringt. Um die Tage bis zum Fest zu verkürzen ist neu in dieser Ausgabe ein kleines Preisrätsel. Machen Sie mit! Schreiben Sie uns, wie Ihnen die aktuelle Mitgliederinformation gefällt, was Sie lesen und wissen wollen, damit Sie im neuen Jahr eine interessante, abwechslungsreiche Ausgabe von „BOD[D]ENSTÄNDIG“ in Ihrem Briefkasten finden.

Ihre

## PORTRAIT



■ Reinhilde Westendorf

Wer Frau Westendorf, schon seit 1958 Mitglied unserer Genossenschaft, in ihrer Wohnung in der Budapester Straße 12 besucht, wähnt sich in einer Puppenstube. Im wahrsten Sinne des Wortes, denn hier wohnt die fast 80jährige, mehr als rüstige Rentnerin zusammen mit hunderten großen und kleinen Puppen und Püppchen. Als Flüchtlingskind aus dem Ostpreußischen hatte sie nie eine Puppe und das einzige Püppchen, was ihr ihre Mutter aus alten Strümpfen selber nähte, wurde ihr noch auf dem Flüchtlingsstreck aus dem aus Handtüchern genähten Rucksack gestohlen. Wohl ein Kindheitstrauma? Mit ihren heute über 350 Puppen – viele haben Namen, die sie wie eigene Kinder behäkelt und bestrickt – erfüllt sie sich seit 2006 offensichtlich ihren unerfüllten Kindheitstraum. „Ich brauche das Gefummel und Gepuhle“ sagt die ehemalige Goldschmiedin, die 45 Jahre im Ostseeschmuck eben Filigranes zusammen fummelte und irgendwie schon ein Unikum in unserer Wohnungsgenossenschaft ist. Schön, dass wir solche Mieter haben!

## NACHRUUF

Wir ehren unsere 2012 verstorbenen Mitglieder:

Burkhard Sill,	Warschauer Straße 2
Manfred Schwanke,	Herder Straße 41
Barbara Schlör,	Demmler Straße 21
Erst Nier,	Warschauer Straße 7
Bruna Kühn,	Minsker Straße 10
Karl Heinz Krüger,	Herder Straße 39
Helmut Habben,	Berliner Straße 6
H.-Georg Ambrosi,	Herder Straße 27
Fritz Siebert,	Minsker Straße 1
Adolf Wilzer,	Jiciner Straße 1
Axel Hörning,	Rostocker Straße 76

Wir werden ihr Andenken in Ehren halten.

# Gutes Resümee und große Vorhaben

## 2012 im Rückblick – 2013 in der Vorschau

Erwartungsgemäß möchten wir unsere Mieter und Mitglieder zum Jahreswechsel informieren, was es im 2. Halbjahr 2012 Neues in der WG zu berichten gibt. In den letzten Monaten wurden so viele Wohnungen wie noch nie in einem solchen Zeitraum saniert bzw. für die Neuvermietung vorbereitet. Wir unternehmen große Anstrengungen, die Wohnungen attraktiv auszustatten, um im Vergleich mit anderen Anbietern gute Chancen in der Vermietung zu haben. Gleichzeitig werden die Mieten bei Neuvermietung an einen vergleichbaren Marktwert angepasst. Bisher sind in diesem Jahr ca. 55 Wohnungen neu hergerichtet worden. Noch sind die Schäden des „Jahrhundert-Hagels“ im Juni 2012 nicht alle behoben. Die Erfassung und Beweisführung gegenüber der Versicherung haben viel Kraft und Zeit gekostet. Vor wenigen Wochen erst einigten wir uns auf die Entschädigungssumme von 123.000 €. Der entstandene Schaden an Fassaden, Dächern und Balkonen ist weitaus höher und die Reparaturarbeiten werden sich wo es nötig ist, noch bis ins Frühjahr 2013 erstrecken. Wie geplant wurden folgende größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im letzten Halbjahr 2012 durchgeführt.

- Austausch der alten Wasser- und Abwasserleitungen als Strangsanierung im Mittelweg 46-52.
- Im Mittelweg 70-78 wurden die Fassade teilweise gedämmt und saniert sowie neue Fenster und Hauseingangstüren eingebaut.
- In der Rostocker Straße wurden die Fassaden an allen drei Gebäuden gesäubert.
- Es entstand ein neuer Müllbobberplatz in der Berliner Straße.
- Noch in diesem Jahr ist der Austausch der Treppenhaus- und Nebenraumtüren in den Fluren der Minsker Straße 1-5 geplant.
- Ein Graffiti-Projekt mit Schülern wurde durchgeführt. So wurde der Fußgängerdurchgang von der Berg zur Buxtehuder Straße mit tollen Motiven gestaltet (siehe Artikel Seite 3).

Zur Verbesserung von Service und Dienstleistungen wurden folgende Maßnahmen umgesetzt und Beschlüsse gefasst:

- Anlässlich des 55jährigen Bestehens unserer WG und dem UNO-Jahr der Genossenschaften fand unser Mieterfest am 4.8.2012 vor dem Boddencenter statt.
- Auf Beschluss des Vorstandes wird die Umrüstung von Gas- auf Elektroherd mit 150 € bezuschusst. Es kann dafür vor Einbau in der Geschäftsstelle ein Antrag gestellt werden.
- Die WG gestattet den Einbau einer Balkonverglasung. Es kann dafür vor Einbau in der Geschäftsstelle ein Antrag gestellt werden.

- Hausgemeinschaften die sich entschließen, die Flurreinigung über eine Firma durchführen zu lassen, können sich in der Geschäftsstelle informieren und Bescheid geben. Um Angebote, Verträge und Bezahlung über Betriebskosten kümmern sich die Mitarbeiter der Verwaltung.



Mittelweg 70-78, Sanierte Fassaden

- 40/50 Jahre Mitgliedschaft werden wieder durch die WG gewürdigt und im kleinen Rahmen gefeiert. Mit Blick auf das vorliegende WG-Zukunftskonzept liegen viele Aufgaben im Instandhaltungs- und Investitionsbereich vor uns, auch in der Orientierung der inneren Verwaltung. Zu den Großinstandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen 2013 zählen:

- Im Mittelweg 46-52 Einbau von neuen Wohnungseingangstüren und Sanierung der Treppenhäuser, Herstellung der Außenanlagen.
- Im Mittelweg 70-78 Austausch alter Wasser- und Abwasserleitungen im Schacht, Einbau von neuen Wohnungseingangstüren und Sanierung der Treppenhäuser und Herstellung der Außenanlagen.
- Rostocker Straße 80-86 Anbau von Balkonen für alle Wohnungen, Einbau von neuen Wohnungseingangstüren und Sanierung der Treppenhäuser, neue Hauseingangsbereiche.

Um den Umfang der baulichen Maßnahmen und dabei insbesondere die Verbesserung der Ausstattungsqualität der neu zu vermietenden Wohnungen organisatorisch zu bewältigen, ist es notwendig, in der Verwaltung zwei Vollzeitkräfte zusätzlich einzustellen. So wollen wir auch die Verbesserungen in der Sauberkeit der Gebäude innen und außen durch Kontrollen und Nacharbeiten erreichen sowie die Präsentation unserer neuen Wohnungen an Interessenten verbessern. Basierend auf dem Zukunftskonzept 2022 werden weitere Kleinwagen zur Optimierung der Mitarbeitermobilität angeschafft, die Geschäftsstelle wird erweitert bzw. erneuert. Viele und zum Teil neue Aufgaben sind zu bewältigen und dabei wollen wir auch den direkten Kontakt zu Ihnen verbessern. Es ist im neuen Jahr geplant, die Sprechzeiten auch donnerstags zu ermöglichen und die Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle bis 16.30 Uhr zu verlängern. Genauere Angaben werden wir in den Hauseingängen an den Info-Tafeln bekannt geben.

# Thema Graffiti . . .

## Kreative Darstellungsform oder nur Fassadenschmiererei?

Graffiti = Auf Mauern oder Fassaden gesprühte oder gemalte Parolen oder Darstellungen. Angesagte Ausdrucksform der jungen Generation einerseits, oft aber auch leidiges Ärgernis von Hausbesitzern, denn nicht jedes Graffiti ist ein Kunstwerk – oft eben auch nur eine bloße Sachbeschädigung. Dass Graffiti sehr wohl das Wohnumfeld bereichern können, beweisen die beiden von uns beauftragten Sprayer, die den tristgrauen Fußgängertunnel von

der Bergstraße zur Buxtehuder in einen farbenfrohen Durchgang verwandelten.

Kein Verständnis haben wir für Schmierereien an unseren Fassaden! Die aufwändige Beseitigung kostet uns allen viel Geld, welches sinnvoller eingesetzt werden könnte. Daher bitten wir um Ihre Mithilfe. Sachdienliche Hinweise, die zur Dingfestmachung solcher (Be)Schmierer führen, honorieren wir mit 100,00 €.



Die Graffiti-Sprayer, Lukas Sturm und Matthias Oppen

## Gäste-Fewo Wenn's mal eng wird . . .

Die 3-Zimmer-Gästewohnung in der Minsker Straße 1 ist komplett ausgestattet – fühlen Sie sich bei uns wie zu Hause oder wie im Urlaub. Eine komplett eingerichtete Küche mit Balkon und ein modernes Wohnzimmer mit großzügiger Ausstattung werden Ihre Sinne ansprechen. TV in HD-Qualität und Radio mit CD-Laufwerk sind selbstverständlich. Ein komfortables Schlafzimmer mit Blick auf den Bodden und ein Jugendzimmer in frischen Farben, mit Etagenbett und Wäscheschrank sind ebenso Teil der Wohnung wie das luftige Wohlfühl-Bad mit Strandflair. Infos dazu finden Sie in unseren Schaukästen.



## Preisausschreiben Mit Unterstützung von EDEKA-Brüning

	A									Mann für alle Fälle, Stelle in der Zeitung ausgeschrieben
1. Gewässer an dem wir wohnen						D				
					B					Bewohner von nebenan
Info-Tafel im Hausflur	P								D	
		T								Urkunde mit Vermieter
Erwerb von Waren									U	
		M								Wechsel der Wohnung/des Wohnortes
Signaltaste an der Tür						G				
Raum für Körperhygiene			A							M
2. Gewässer an dem wir wohnen								S		
	U									Raum zum Kochen
					N					Plattform mit Geländer an der Hauswand
Behebung von Schäden						R				
	A									Abstellfläche für Fahrzeuge
						S				
Lichtöffnung in der Hauswand										
	O									Die eigenen Wohnräume

Machen Sie mit bei unserem Gewinnspiel, lösen Sie das Rätsel und senden Sie das sich in den grauen Feldern bildende, von oben nach unten gelesene Lösungswort (3 Worte) bis zum 15.12.2012 per Postkarte oder e-Mail an die Geschäftsstelle der WG „Am Bodden“ in der Moskauer Straße 13a. Dem glücklichen, durch Verlosung ermittelten Gewinner winkt ein von EDEKA-Brüning gesponsorter Einkaufsgutschein in Höhe von 50,00 €. Übrigens, allen ausgewiesenen Genossenschaftsmitglieder die den bequemen Lieferservice von EDEKA nutzen, wird schon bei einem Warenwert von 20,00 € (sonst 50,00 €) die sonst fällige Liefergebühr von 5,00 € erlassen.

## WISSENSWERTES



Karin Mallow

In Sachen Wohnung geht man am besten gleich zu ihr, denn Sie begleitet jeden, von der Antragstellung bis zur Wohnungsübergabe. Genossenschaftliches Mitgliederwesen – besser wohl miteinander, nennt man das . . . Seit 1993 sitzt die Ribnitzerin, selbst in einer WG-Wohnung zu Hause, bei uns hinter dem Schreibtisch, dem Mieter vis a vis. Diskret zu hören, das kann sie gut, um helfen zu können – denn Mieter kommen leider oft mit Problemen. Das Büro ist moderner geworden – sie stellt sich immer wieder den neuen Herausforderungen. Und, sie schwört auf ihr Team, weil alle gut miteinander können. Auch wenn sie es hin und wieder mal nicht schafft persönliche Schicksale, die sie berühren, im Büro zu lassen, quasi mit in den Feierabend nimmt, macht ihr ihre Arbeit einfach immer wieder Spaß. Vielleicht auch deshalb . . .

## JUBILÄEN

### 40 Jahre WG-Mitgliedschaft:

Richard Schumacher, Hannelore Möbius, Rea Masan, Hans Becker, Gudrun Böttcher, Peter Schmalfeld, Jutta Schulz, Angret Möschter, Annette Krämer, Christel Gloede, Helga Böttcher, Siegfried Klement, Rotraud Mahrzahl, Waltraud Jahnke, Reinhold Beck, Gerhard Jesse, Ulrich Wulff, Bärbel Wahle, Jürgen Peters, Lothar Eitemüller, Fritz Jürß, Gerda Sievers, Hartmut Just, Hedwig Kunz, Gertrud Hammerschmidt, Ingrid Müller, Monika Rogge

### 50 Jahre WG-Mitgliedschaft:

Helmut Fröhlich, Dieter Wilbrandt, Erika Groß, Karla Bednarz, Hans Pieplow, Karla Waack

Herzlichen Dank für Ihre Treue.



2012, ein bewegtes Jahr klingt besinnlich aus . . . , zum Ende des Jahres wünschen wir allen Mitgliedern der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG und deren Familien, aber auch allen mit uns kooperierenden Unternehmen und allen „BOD[D]ENSTÄNDIG“ Lesern im Namen des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Horst Hildebrandt, des Vorstandes und aller Mitarbeiter der Geschäftsstelle eine besinnliche Weihnachtszeit und für das kommende Jahr Gesundheit, Wohlergehen, Glück und Zufriedenheit.

## KONTAKT · NOT-DIENST · SPRECHZEIT

### ■ Geschäftsstelle

Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG Ribnitz-Damgarten  
 Moskauer Straße 13 a · 18311 Ribnitz-Damgarten  
 Fax: 03821 - 81 26 87 · wg.ambodden@t-online.de

### ■ Kontakt

Vermietung: 03821 - 70 87 987  
 Reparaturen: 03821 - 70 87 988  
 Mietbuchhaltung: 03821 - 70 87 989  
 Finanzbuchhaltung: 03821 - 70 87 997

### ■ Sprechzeiten

Dienstag 08.00 - 11.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr  
 ab Januar 2013 auch am  
 Donnerstag 08.00 - 11.30 Uhr und 13.30 - 16.30 Uhr

**Not-Dienst: 0160 - 97 83 09 71**

## WISSENSWERTES

### ■ Rauchmelder retten auch Ihr Leben!

Auch in diesem Jahr gab es wieder Brandfälle, bei denen Dank Rauchmelder Schlimmeres verhindert werden konnte. Nicht erst das offene Feuer, nein, bereits der Schwelrauch wird vom Rauchmelder registriert und löst Alarm aus, der Sie im Schlaf vorm Ersticken retten kann oder die Nachbarn informiert, um Hilfe zu rufen, bzw. sich selbst zu retten. Bereits nach wenigen Atemzügen werden durch giftige Gase Wahrnehmung und Reaktion stark eingeschränkt. Bei Alarmauslösung durch Rauch zuerst Fenster öffnen. Nicht ins Treppenhaus lüften, da dies der erste Rettungsweg für alle Bewohner ist! Dann erst die Brandursache analysieren und möglichst beseitigen. Ist durch Rauch keine Überschaubarkeit mehr gegeben, dann sofort die Feuerwehr (Notruf 112) alarmieren. Weil Rauchmelder so wichtig sind, wurden Einbau und Kontrolle gesetzliche Pflicht. Wir, die WG, sind zu Kontrollen verpflichtet, Sie als Mieter für die Gewährleistung des Zutritts in Ihre Wohnungen. Gegebenfalls können Sie bei Behinderung der Kontrollen persönlich für entstandene Schäden an Personen und Gebäudeteilen straf- und zivilrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Bitte ermöglichen Sie die angekündigten Termine zur Kontrolle – Es geht um unsere Sicherheit!

### ■ Hauswart gesucht

Wir suchen zum **01. 03. 2013** einen Hauswart in der Bestandsbewirtschaftung. Alle weiteren Infos dazu finden Sie in den Schaukästen in unserer Geschäftsstelle. Wir bieten Ihnen gute Arbeitsbedingungen, eine leistungsgerechte Bezahlung, gute Sozialleistungen und ein freundliches Betriebsklima. Reizt Sie die Vielseitigkeit dieser verantwortungsvollen Aufgabe?

Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum **31.12.2012**.

## IMPRESSUM

### ■ Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG Ribnitz-Damgarten  
 Moskauer Straße 13 a · 18311 Ribnitz-Damgarten

### ■ Gesamtherstellung

Agentur für Kommunikations- und Objekt design „nord design“  
 Andreas Dietzel · © 2012 · www.norddesign.com

### ■ Fotos

Andreas Dietzel (6), Reinhilde Westendorf (1)  
 WG-Archiv (2)

■ Redaktionsschluss November 2012