

Bedienung der Heizkörper/Entlüftung

Immer wieder muss durch die Handwerker festgestellt werden, dass Mieter an den Heizkörpern selbstständig Entlüftungen vornehmen. Dies führte nicht nur einmal dazu, dass sich auf der gesamten Heizungsanlage kein Wasser mehr befand. Dadurch fiel die Heizungsanlage aus und es entstanden auch Schäden bei den Mietern. Wir bitten daher alle Mieter darum, sich zum Entlüften der Heizungsanlage im Büro der Genossenschaft zu melden.

Kellerbeschriftung

In den nächsten Wochen werden wir versuchen, eine ordentliche Kellerbeschriftung vorzunehmen. Hierzu ist es erforderlich, dass jeder Mieter – sofern noch nicht geschehen – eine Kennzeichnung seines Kellers vornimmt, d. h. entweder seine Wohnungsnummer oder einen Namen auf der Kellertür außen notiert, so dass das Anbringen der neuen Beschriftung durch Herrn Semdner erfolgen kann.

Wasserpreise

Mit den Jahresrechnungen (2020) für Wasser und Abwasser ist der Genossenschaft jeweils eine Mitteilung des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde zu den Preisänderungen der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zum 01.01.2021 zugegangen. Eine öffentliche Information ist hierzu nicht erfolgt. Der Vorstand hat daher eine entsprechende Auskunft hinsichtlich der Form einer Veröffentlichung und der Grundlagen sowie Rechtfertigung der Preissteigerung erbeten. Die GKU bzw. der Wasser- und Abwasserzweckverband teilte am 16.02.2021 mit, dass in der Mitgliederversammlung am 30.11.2020 die Grundpreis-Anpassungen beschlossen und am 08.12.2020 auf der Seite des Verbandes veröffentlicht worden sind. Die Preissteigerungen betragen ab 01.01.2021 68 %. Das betrachten wir, wie auch andere Mitgliedsunternehmen des VNW (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen), als überhöht. Wir haben uns einer beauftragten rechtlichen Prüfung der Preissteigerung durch den VNW angeschlossen.

Ordnung und Sauberkeit

Was die Ordnung und Sauberkeit betrifft, gehen die Ansichten der Bewohner (unserer Genossenschaftswohnungen) offensichtlich weit auseinander.

Leider sehen wir immer wieder verunreinigte und verschmutzte Außenanlagen oder Hausflure. Wir sollten alle gemeinsam auf unser Umfeld achten! Es sollte eine Selbstverständlichkeit sein, eigenen Hausmüll in den dafür vorgesehenen Tonnen zu entsorgen und vor allen Dingen die Mülltonnen zu schließen und den Müllplatz wieder abzuschließen.

Mülltrennung ist nicht immer ganz einfach. Aus diesem Grund möchten wir die eine oder andere Unsicherheit aufklären.

Gelber Sack/gelbe Tonne

Der gelbe Sack ist für die Entsorgung von Leichtverpackungen aus Kunststoff, Weißblech, Aluminium und Verbundstoffen (Kunststoffflaschen, -becher und -folien, Milch- und Safttüten, Vakuumverpackungen aus Verbundstoffen, Weißblechdosen und -deckel, Menüschaalen, Deckel und Folien aus Aluminium und Styropor).

Es dürfen nur leere Verpackungen, die ausgewaschen wurden, in den gelben Sack geworfen werden.

Restmüll

In den Restmüll gehören nur die nicht weiter verwertbaren Abfälle, d. h. nur Abfälle, die nicht über die anderen Tonnen entsorgt werden, wie Zigarettenkippen, Staub, Hygieneartikel, Babywindeln, verschmutzte Tücher, Lappen und Filter, Lumpen, Essensreste, Porzellan, Spiegelglas, Glühbirnen, Tapetenreste, Wachspapier etc.

Bauabfälle, Altglas, Altpapier, Altmetall oder Elektro-Altgeräte werden gesondert entsorgt und gehören nicht in den Restmüll.

Ein besonders erhebliches Müllproblem sind achtlos weggeworfene Zigarettenkippen. Dies beklagt auch die Firma, die für uns die Außenreinigungsarbeiten vornimmt. Wir bitten Sie, dies zu unterlassen und auch Ihre Mitmenschen darauf aufmerksam zu machen, sollten Sie dies wahrnehmen. Zigaretten verrotten kaum und geben zudem noch Schadstoffe in den Boden ab.



Hinweise zum Brandschutz

Immer wieder wird bei Kontrollen festgestellt, dass in den Kellergängen und im Hausflur leicht entzündliche Stoffe, Möbelstücke etc. gelagert werden, insbesondere vor den im Keller befindlichen Zähler-schränken. Diese müssen frei zugänglich für jeden Mieter sein. Bei jedem Einzug besprechen wir diese Problematik. Jeder erhält zum Nachlesen bei Unterzeichnung des Miet-/Nutzungsvertrages eine Hausordnung. Aufgrund der Haftung in einem Schadensfall muss nach Bekanntwerden sofort Abhilfe geschaffen werden. Die fachgerechte Installation von Kellerlicht und Strom gehört ebenfalls zur Sorgfalts- und Obhutspflicht eines jeden Mieters.

In jeder Wohnung befinden sich entsprechend den Vorgaben der Bauordnung des Landes Rauchwarnmelder. Aufgrund der erfolgten Umstellung auf funkgesteuerte Rauchwarnmelder ist für die Wartung kein Zugang in die Wohnungen der Mieter durch den Schornsteinfeger mehr erforderlich. Bei Ausfall eines Gerätes informieren Sie uns bitte! Wir veranlassen dann unverzüglich die Reparatur durch die Firma UWD mbH.

Wir bedanken uns bei allen Mietern für die gute Zusammenarbeit beim Anbringen der Rauchwarnmelder.

Fernsehversorgung

Die Steigleitungsarbeiten sind in den Objekten, bis auf die zu den Terminen nicht angetroffenen Mieter, zu 99 % abgeschlossen. In einigen Fällen kam es zu Missverständnissen zwischen der bauausführenden Firma und dem Mieter. Es werden in den nächsten Wochen Stichproben zur Ausführung der Arbeiten sowohl durch den technischen Mitarbeiter als auch durch die Mitarbeiter der Telekom vorgenommen. Wir danken allen Mietern für die kooperative Zusammenarbeit während der Installationszeit auch im Namen der bauausführenden Firma und der Telekom.



WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT UECKERMÜNDE eG



SERVICE

Ansprechpartner

Kerstin Simon	<i>Vorstand</i>
Mandy Falk	<i>Vorstand</i>
Roland Semdner	<i>Technischer Mitarbeiter</i>

Notaufsichtsrat seit 24.03.2020

Dieter Schlichting	<i>Aufsichtsratsvorsitzender</i>
Danilo Knoop	<i>Stellvertreter</i>
Daniel Kandler	<i>Schriftführer</i>

In Havariefällen am Wochenende steht Ihnen unser Bereitschaftsdienst unter der Rufnummer **039771 531880** zur Verfügung.

Wir stehen Ihnen gern zu einem beratenden Gespräch zur Verfügung oder nehmen uns Ihrer Probleme zu folgenden Zeiten an:

UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag	Donnerstag
09.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 16.00 Uhr
13.00 – 17.00 Uhr	

Sie erreichen uns unter: 039771 531880

Selbstverständlich erreichen Sie uns auch per Email: info@wg-ueckermuende.de oder Sie finden uns im Internet www.wg-ueckermuende.de

ÜBER UNS

Sitz der Gesellschaft:

Kranichstraße 1
17373 Ueckermünde
E-Mail: info@wg-ueckermuende.de
Website: www.wg-ueckermuende.de

Notaufsichtsrat:

1. Dieter Schlichting	Vorsitzender
2. Danilo Knoop	Stellvertreter
3. Daniel Kandler	Schriftführer

Vorstand:

Kerstin Simon & Mandy Falk

Mitarbeiter:

Roland Semdner (*Technischer Mitarbeiter*)

Liebe Mitglieder und Mieter,

das zurückliegende Jahr hat uns gefordert. Die Pläne und Erwartungen, mit denen jeder Einzelne ins Jahr 2020 gestartet ist, wurden verändert, als Corona Deutschland erreichte. Im privaten und beruflichen Leben wurden wir alle vor riesige Veränderungen gestellt. Für unsere Mitglieder ist das zurückliegende Jahr im persönlichen Miteinander mit Familie und Freunden besonders schwierig gewesen. Sich von engsten Angehörigen und Enkeln fernhalten zu müssen, sie nicht umarmen zu können, um gesund zu bleiben, war für Alt und Jung nicht leicht. Auch für die Genossenschaft ist das Jahr anders als geplant verlaufen. Insbesondere musste unsere für Oktober geplante Mitgliederversammlung ausfallen. Die Mitgliederversammlung haben wir in der zweiten Jahreshälfte 2021, in den Sommermonaten, geplant.

Wir wünschen uns, Sie 2021 wieder persönlich treffen zu können.

Wir danken Ihnen, dass Sie uns auch im vergangenen Jahr die Treue gehalten haben und wünschen Ihnen für 2021 viel Gesundheit und Zuversicht! Wir sind stets bemüht, Ihnen schöne, zeitgemäße Wohnräume mit sozial verträglichen Mieten zu bieten.

Ispenicher Straße 15 und 16

Der Bau der Wohnhäuser ist abgeschlossen. Die Wohnhäuser in der Ispenicher Straße 15 und 16 sind vermietet. Der Vorstand konnte neue Mitglieder und deren Partner bzw. Familien in der Genossenschaft begrüßen.

Im März 2021 sind die Arbeiten an den Außenanlagen abgeschlossen worden. Es wurden Möglichkeiten für das Unterstellen von Fahrrädern geschaffen und die Straßenbeleuchtung errichtet.

Für dieses Jahr plant die Stadt „Seebad Ueckermünde“ gemeinsam mit dem privaten Vermieter Fredersdorf, der Ueckermünder Wohnungsgesellschaft mbH und unserer Genossenschaft den Straßenausbau in der Ispenicher Straße sowie die Herrichtung der Stellflächen und Außenanlagen. Der Genossenschaft bot sich in diesem Bereich an, mit Fördermitteln weitere 13 Stellflächen zu errichten.

Die Baumaßnahme soll voraussichtlich im Herbst 2021 beginnen.

Fotos

Links: Ispenicher Straße 15 und 16

Rechts: Haffring 18

Unten Mitte: Geschwister-Scholl-Straße 25-29

Geschwister-Scholl-Straße 25-29

Nach dem verheerenden Dachstuhlbrand im Jahr 2019 ist das Dach wieder aufgebaut. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben sich zwischenzeitlich gemeinsam dafür ausgesprochen, aufgrund des Leerzuges wertsteigernde Maßnahmen an diesem Wohnblock vorzunehmen. So wurden die Elektro-Hausanschlüsse erneuert und erweitert. Die Gasthermen werden in den Wohnungen entfernt und diese mit Elektro-Durchlauferhitzern ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dann dezentral über einen Elektro-Durchlauferhitzer. Es wurden sämtliche Elektroleitungen neu verlegt und die Wohnungen mit Steckdosen und Schaltern nach jetzt herrschendem Standard ausgestattet. Den zukünftigen Mietern wird nunmehr die Möglichkeit der Nutzung eines Ceran- bzw. Induktionsfelds in der Küche ermöglicht. Des Weiteren erhalten die Zweiraumwohnungen einen nachgerüsteten Vorstellbalkon. Hierfür sind Schneidarbeiten für die Herrichtung des Balkonaustritts erforderlich. Nach den vorliegenden Planungsunterlagen belaufen sich die Kosten für die umfangreichen Sanierungen durch die Erneuerung der E-Anlage sowie die Errichtung der Vorstellbalkone auf ca. 475,0 T€. Des Weiteren wird die Genossenschaft teilweise die in die Jahre gekommenen Bäder sanieren. Die Finanzierung dieser Investitionstätigkeiten erfolgt zum Teil über Eigenmittel aber auch über die Aufnahme von Kreditmitteln. Ein Wiederbezug ist vorsichtig geschätzt für September 2021 geplant.

Der Jahresabschluss 2019 ist festgestellt und fristgemäß veröffentlicht. Sie erhalten in unserer diesjährigen Mitgliederzeitschrift alle wichtigen Informationen, um auf die nächste Mitgliederversammlung vorbereitet zu sein.

Unsere Geschäftsstrategie ist satzungsgemäß nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern vorrangig auf die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung und zufriedene Mitglieder. Zum 31.12.2019 verfügte die Genossenschaft über 637 bewirtschaftete Wohnungen in 20 Wohngebäuden sowie zwei Gewerbeeinheiten (Sparkasse und Büro der Genossenschaft) zu einer Größe von 36.226 m². Hinzukommen 229 nicht vermietete Stellflächen.

Die Anzahl unserer Mitglieder veränderte sich durch 47 Zugänge und 67 Abgänge von 699 Mitgliedern am 01.01.2019 auf 679 Mitglieder am 31.12.2019.



VORHER



NACHHER

Dass sich unsere tägliche Arbeit und unser Einsatz für Ihre Wohnqualität auszahlt, zeigt sich in der leicht gestiegenen Wohnungsdauer von 142 Monaten (11,1 Jahre) im Jahr 2018 auf 146 Monaten (12,1 Jahre) im Jahr 2019.

„Auch die durchschnittliche Kaltmiete zeigt: Genossenschaft lohnt sich!“ Aufgrund der durch die zum 01.01.2019 wirksam gewordene Mieterhöhung ist die durchschnittliche Kaltmiete von 4,25 €/m² im Jahr 2018 auf 4,86 €/m² im Geschäftsjahr 2019 gestiegen. Diese Erhöhung begründet sich aber nicht nur in der Mietanpassung, sondern auch in den erzielten Mieten bei Neuvermietung. Die Mietanpassungen erfolgten aufgrund der jährlich ansteigenden Bau- und Materialpreise sowie der Handwerkerlöhne.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsvermietung stiegen analog zur Durchschnittsmiete um 170,6 T€ auf 2.177,2 T€. Durch Leerstand und Erlösschmälerungen (Mietausfälle) werden die Umsatzerlöse beeinflusst. Der Leerstand ist auf den Zeitraum der Sanierung von Wohnungen für die Neuvermietung und Wohnungen in den oberen Etagen, wobei zu merken ist, dass eine Vermietung hier immer schwieriger wird, zurückzuführen. Die Leerstands-Quote lag zum 31.12.2019 bei 4,7 % (6,9 % im Vorjahr). Dieser Leerstands-Rückgang ist insbesondere mit dem Teilrückbau von 2 Etagen im Haffring 18 - 18 c begründet. Die Erlösschmälerung betrug 107 T€.

Die Erlöse aus der Wohnungsvermietung werden zur Bedienung der laufenden Kreditverbindlichkeiten, aber auch für die Herrichtung von Wohnungen genutzt.

So lagen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Genossenschaft zum 31.12.2019 bei 7.263,4 T€, wobei 781,4 T€ im Jahr 2019 getilgt wurden, davon 154,2 T€ Zinsen. Umgerechnet auf unseren Wohnungsbestand mit 36.226 m² (Stand 31.12.2019) ergibt sich eine Verschuldung von 223,71 €/m².

Für Instandhaltungsmaßnahmen gab die Genossenschaft in 2019 insgesamt 1.018,2 T€, dies insbesondere für Sanierungsarbeiten am Wohnblock Haffring 18 - 18 c, für Strang-Sanierungen, für die Erneuerung der E-Hausanschlüsse und E-Anlage in der Werner-Seelenbinder-Straße 1 - 7 und für die Erneuerung/Wechsel von Gasthermen oder E-Durchlauferhitzern. Dies sind 27,25 €/m² (Vorjahr 11,87 €/m²). Für den Neubau der zwei Wohngebäude in der Ispenicher Straße sind 2019 1.812,1 T€ aufgebracht worden.

Das Anlagevermögen der Genossenschaft wurde 2019 mit 12.094,4 T€ bewertet (Vorjahr 11.015,3 €).



Zur Finanzierung der Errichtung der zwei Mehrfamilienhäuser in der Ispenicher Straße mit je 13 Wohneinheiten sind Annuitäten-Darlehen in Höhe von je 1.350,0 T€ bei der DKB mit einem Zinssatz von 2,15 % bei einer Zinsbindung bis zum 30.06.2034 und einer Laufzeit von 26 Jahren und bei der Sparkasse mit einem Zinssatz von 2,24 % bei einer Zinsbindung bis zum 30.03.2034 und einer Laufzeit von 25 Jahren aufgenommen worden.

Unsere Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2019 5.040,7 T€. Dies entspricht 36,7 %. Im Vorjahr lag diese bei 5.136,1 T€ (35,8 %).

Die Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde eG war in 2019 zu jedem Zeitpunkt in der Lage, die laufenden Verbindlichkeiten zu tragen. Die Finanzlage ist nach dem geprüften Jahresabschluss geordnet.

Im Zuge der kaufmännischen Vorsicht, um auch Verbindlichkeiten zu erfassen, die jedoch noch nicht eingefordert wurden, werden unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschreibungsregeln Rückstellungen gebildet. So unter anderem für die Wirtschaftsprüfung, den Wärmediendienst und Steuern. Für die Zahlungsfähigkeit ist die zeitnahe Verfolgung von Mietrückständen wichtig. Zum Ende des Prüfungsjahres 2019 betragen die Mietrückstände 56,5 T€ nach Wertberichtigung 27,4 T€ (Vorjahr 68,5 T€ nach Wertberichtigung 54,8 T€).

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 101,2 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 639,6 T€).

Im Ergebnis: Das Geschäftsjahr 2019 weist eine geordnete und stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Genossenschaft aus. Sollten bei Ihnen Fragen bestehen, beantworten wir Ihnen diese gern. Sie können den JAB 2019 oder den Prüfbericht gerne nach vorheriger telefonischer Terminabsprache in den Geschäftsräumen einsehen.