

## 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 und dadurch die Heizungsanlage ausfiel und auch Schäden bei Mietern verursacht wurden. Wir bitten daher alle Mieter darum, sich zum Entlüften der Heizkörper im Büro der Genossenschaft zu melden.

## 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. Immer wieder wird bei Kontrollen festgestellt, dass in den Kellergängen und im Hausflur leichtentzündliche Stoffe, Möbelstücke etc. gelagert werden. Bei jedem Einzug besprechen wir diese Problematik. Jeder erhält zum Nachlesen bei Unterzeichnung des Miet-/Nutzungsvertrages eine Hausordnung, dennoch muss nach Bekanntwerden sofort Abhilfe geschaffen werden. Hierbei geht es um die Haftung im Schadensfall. Ebenfalls die fachgerechte Installation von Kellerlicht und Strom gehört zur Sorgfalts- und Obhutspflicht eines jeden Mieters.

Es sollte eine Selbstverständlichkeit sein, eigenen Hausmüll in den dafür vorgesehenen Tonnen zu verschließen und das Tor des Müllplatzes wieder abzuschließen. Mülltrennung ist nicht immer ganz einfach. Aus diesem Grund möchten wir die eine oder andere Unsicherheit aufklären.

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

Es dürfen nur leere Verpackungen in den gelben Sack geworfen werden, wobei diese ausgewaschen werden müssen.

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 Elektroaltgeräte werden gesondert entsorgt und gehören nicht in den Restmüll.

Ein besonders erhebliches Müllproblem sind achtlos weggeworfene Zigarettenkippen. Dies beklagt auch die Firma, die für die Außenreinigungsarbeiten für uns 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.

## Zu viel Lärm rechtfertigt Kündigung der Wohnung

**Nachbarn haben ein Recht auf Ruhe. Zwar muss man in der eigenen Wohnung nicht rund um die Uhr still sein, aber permanenter Lärm geht auch nicht. Sonst riskiert man die Kündigung.**

**Berlin.** In Mehrfamilienhäusern ist es zwar selten vollkommen ruhig. Doch zu viel Lärm müssen Bewohnerinnen und Bewohner nun auch nicht ertragen. Will heißen:

Streiten die Nachbarn regelmäßig lautstark, knallen sie ständig ihre Türen und lassen permanent ihre Kinder nach 22 Uhr noch wild toben, müssen sie die Wohnung räumen. Eine fristlose Kündigung ist in einem solchen Fall jedenfalls gerechtfertigt. Das entschied das Landgericht Berlin (Az.: 65 S 104/21).

### Der Fall:

Die Mieter waren wegen Ruhestörung bereits mehrfach vom Vermieter abgemahnt worden. Grund hierfür waren regelmäßiges lautes Geschrei und Gebrüll, knallende Türen und wiederkehrender Kinderlärm zu Ruhezeiten. Schließlich wurde der Mietvertrag fristlos gekündigt. Die Mieter hielten dage-

gen: Ruhestörungen habe es zu keiner Zeit gegeben, erklärten sie. Deshalb zogen sie aus der Wohnung auch nicht aus. Daher erhob der Vermieter schließlich Räumungsklage, der vom Amtsgericht Neukölln nach einer Zeugenerhebung stattgegeben wurde.

### Toleranzangebot gegenüber Kinderlärm hat Grenzen

Die Berufung vor dem Landgericht hatte keinen Erfolg: Die Mieter hätten ihre mietvertraglichen Pflichten verletzt, indem sie entgegen dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot erhebliche Lärmbelästigungen zu verschulden gehabt hätten. Diese Belästigungen seien von Zeugen bestätigt worden, die Mieter hätten diese Aussagen nicht widerlegt. Das Amtsgericht habe zudem berücksichtigt, dass Kinderlärm auch in Ruhezeiten nicht ausgeschlossen werden könne und auch durch gesetzliche Regelungen privilegiert sei. Dieses dadurch zum Ausdruck gebrachte Toleranzangebot der Genossenschaft gegenüber Kinderlärm habe aber durchaus auch Grenzen. Nämlich dann, wenn Erwachsene ihre Kinder während der nächtlichen Ruhezeiten nicht schlafen legten. (dpa)

(Quelle: VNW Magazin – Wohnen im Norden 05/2021)

## Unterstützung Wiedereinzug „Brandblock“

Seit dem 01.10.2021 ist der sogenannte „Brandblock“ wieder in der Vermietung. Die Mieter Christina Gampe und Frank Wegner waren während der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen bei Verwandten bzw. in einer vorübergehenden Wohnung untergebracht. Beide Mieter sind aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen auf die Hilfe Dritter beim Wiedereinzug angewiesen gewesen. Die Genossenschaft unterstützte beide Mieter. Dem Mieter Wegner konnten Einrichtungsgegenstände besorgt werden, die durch das Löschwasser nach dem Brand zerstört waren.

Wir bedanken uns recht herzlich bei der Firma Hausmeisterservice Frank Schick-Hauke aus Bellin für die tatkräftige Unterstützung hinsichtlich Beräumung des Objekts sowie der Beschaffung von Möbelstücken.



# WOHNUNGS- GENOSSENSCHAFT UECKERMÜNDE eG



Seit dem 01.05.2022 erreichen Sie uns wie gewohnt:

<b>dienstags</b>	<b>09.00 Uhr – 12.00 Uhr</b>	<b>13.00 Uhr – 17.00 Uhr</b>
<b>donnerstags</b>	<b>09.00 Uhr – 12.00 Uhr</b>	<b>13.00 Uhr – 16.00 Uhr</b>

Persönliche Termine sind ebenfalls nach telefonischer Terminabsprache möglich. Schriftlich erreichen Sie uns auch via E-Mail an [info@wg-ueckermuende.de](mailto:info@wg-ueckermuende.de).

## SERVICE

Ihren persönlichen Ansprechpartner erreichen Sie telefonisch unter **039771 531880**

### Ansprechpartner

Kerstin Simon	<i>Vorstand</i>
Mandy Falk	<i>Vorstand</i>
Roland Semdner	<i>Technischer Mitarbeiter</i>
Maria Ott	<i>Kaufmännische Mitarbeiterin</i>

### Aufsichtsrat seit dem 04.09.2021

Ina Ehrke	<i>Aufsichtsratsvorsitzende</i>
Thomas Paul Bunk	<i>Stellvertreter</i>
Jan Kaiser	<i>Schriftführer</i>

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

## ÜBER UNS

**Sitz der Gesellschaft:**  
Kranichstraße 1  
17373 Ueckermünde  
E-Mail: [info@wg-ueckermuende.de](mailto:info@wg-ueckermuende.de)  
Website: [www.wg-ueckermuende.de](http://www.wg-ueckermuende.de)

**Aufsichtsrat seit dem 04.09.2021:**  
1. Ina Ehrke (*Aufsichtsratsvorsitzende*)  
2. Thomas Paul Bunk (*Stellvertreter*)  
3. Jan Kaiser (*Schriftführer*)

**Vorstand:**  
Kerstin Simon & Mandy Falk  
**Mitarbeiter:**  
Roland Semdner (*Technischer Mitarbeiter*)  
Maria Ott (*Kaufmännische Mitarbeiterin*)

Liebe Mitglieder und Mieter,

wie im Vorjahr begleitete nicht nur uns, sondern ganz Deutschland auch im zurückliegenden Jahr die Corona-Pandemie. Unsere erste Priorität war und ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter zu schützen und unseren Teil zur Eindämmung der Verbreitung beizutragen. Es mussten geplante Veranstaltungen abgesagt bzw. verschoben werden. Insofern war es erfreulich, dass wir am 04.09.2021 unsere Mitgliederversammlung in der Turnhalle der Haffgrundschule durchführen konnten.

Diese außergewöhnliche Zeit stellte auch die Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde erneut vor große Herausforderungen, denn nicht nur die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am sogenannten Brandblock in der Geschwister-Scholl-Straße 25-29 verzögerte sich, auch die Baupreise erfuhren seit 51 Jahren den stärksten Anstieg. Ebenfalls stiegen die Bewirtschaftungskosten unter anderem durch die Einführung der CO<sub>2</sub>-Umlage und die Erhöhung der Wasser- und Abwasserpreise. Nicht desto trotz konnten die Arbeiten in der Geschwister-Scholl-Straße 25-29 beendet werden und der Wohnblock wurde seit dem 01.10.2021 der Wiedervermietung zugeführt.

Welche Anstrengungen die Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde eG aufwenden muss, um die von der Bundesregierung und der Europäischen Union aufgestellten Klimaziele zu erreichen, bleibt abzuwarten.

Einschränkungen im Geschäftsstellenbetrieb konnten trotz Erkrankung der Mitarbeiter der Genossenschaft im Mai 2021 durch HomeOffice verhindert werden.

Wir danken Ihnen, dass Sie uns auch im vergangenen Jahr die Treue gehalten haben und wünschen Ihnen für 2022 viel Gesundheit und Zuversicht! Wir sind stets bemüht Ihnen schöne, zeitgemäße Wohnräume mit sozial verträglichen Mieten zu bieten.

## Neue Mitarbeiterin

Seit dem 01.07.2021 verstärkte ich, Frau Maria Ott, als neue Mitarbeiterin das Team der Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde eG. Gerne möchte ich mich Ihnen vorstellen. Ich bin 28 Jahre alt und ausgebildete Kauffrau für Büromanagement. Ich bewarb mich auf die Stellenausschreibung der Wohnungsgenossenschaft, da ich in meiner vorherigen beruflichen Tätigkeit bei der Bundeswehr bereits als Sachbearbeiterin eingesetzt war. Ich freue mich auf die neuen Herausforderungen und die Zusammenarbeit mit den Kollegen, Mitgliedern und Mietern.

## Kostensteigerungen

### Preisänderungen für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser

Mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 erhielt jeder Mieter das Informationsblatt das Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde, wonach die Entgelte für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser um ca. 68 % steigen. Für einen 4-Personenhaushalt erhöhen sich die Kosten in diesem Jahr um ca. 100,00 €.

Im Jahr 2021 bezahlte die Genossenschaft für ca. 29599 m<sup>3</sup> Trink- und Schmutzwasser ca. 275.000,00 €. Im Vorjahr wurden für 27132 m<sup>3</sup> ca. 193.000,00 € bezahlt.

Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen, in deren Verbandsgebieten es ebenfalls ohne ordentliche Begründung zu deutlichen Preissteigerungen kam, haben wir Zusammenschlüsse gebildet und lassen die Preissteigerungen durch einen auf diesem Gebiet spezialisierte Anwaltskanzlei aus Rostock prüfen. Es gab in der Vergangenheit bereits Gespräche mit dem Geschäftsführer der GKU. Bisher haben die Erläuterungen zu diesen Preissteigerungen keine ausreichenden Erkenntnisse gebracht. Daher ist eine abschließende Beurteilung, ob im Verbund eine Klage Aussicht auf Erfolg hat, derzeit nicht möglich.

### Preisänderungen für Beheizung der Wohnung

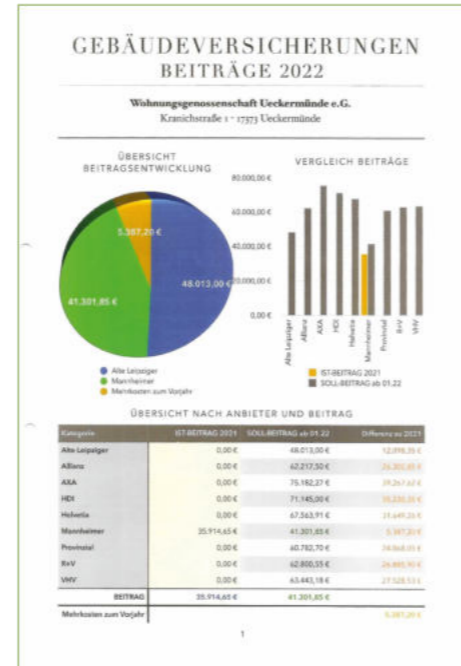
Wie sie alle aus Presse und Rundfunk erfahren haben ist zum 01.01.2021 die CO<sub>2</sub>-Steuer als Anreiz für mehr erneuerbare Energien eingeführt worden. Das belastet nicht nur uns als Vermieter, sondern auch Sie als Mieter. Durchschnittlich stiegen die Heizkosten dadurch je nach Größe der Wohnung um 25 bis 125 Euro.



Maria Ott | Foto: ZVG

## Gebäudeversicherung

Der Genossenschaft wurden zum 01.01.2022 von der Mannheimer Versicherung Preissteigerungen zu den Gebäudeversicherungen bekanntgegeben. Daraufhin veranlasste der Vorstand eine Einholung von Angeboten. Nachfolgend das Ergebnis der Ausschreibung:



Zum 01.01.2022 stiegen die Versicherungsprämien für die Gebäudeversicherung von jährlich 41.783,18 € (2021) auf 48.050,80 €.

## Treppenreinigung

Nach Ablauf des Vertrages hat der Vorstand Angebote eingeholt. Nach Sichtung der Angebote ist unter Beachtung der gesetzlichen Anpassung des Mindestlohn mit einer Erhöhung der Kosten für Treppen- und Außenreinigung zu rechnen.

Um für unsere Mieter die Gefahr einer großen Betriebskostennachzahlung zu reduzieren, muss die Betriebskostenvorauszahlung mit der kommenden Abrechnung erhöht werden.

## Baumaßnahmen

In diesem Jahr ist geplant, die letzten noch mit Fernwärme versorgten beiden Wohnblöcken Belliner Straße 78-85 auf Zentralheizung umzurüsten; dies da die Fernwärmepreise in den letzten Jahren gestiegen sind und der Fernwärmeversorgungsvertrag zum 31.12.2022 endet. Bereits im Jahr 2018 wurde der Wohnblock Haffring 18-18 c umgerüstet. Die Mieter erfuhren hier ein Einsparpotential an Heizkosten.

Die Genossenschaft investiert für die Umrüstung insgesamt ca. 120.000,00 €.

Der Jahresabschluss 2020 wurde in der Mitgliederversammlung am 04.09.2021 festgestellt, vom Prüfungsverband VNW Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen in Hamburg geprüft und fristgemäß veröffentlicht. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten in der Mitgliederversammlung von den anwesenden Mitgliedern Entlastung für das Geschäftsjahr 2020.

Sie erhalten in unserer diesjährigen Mitgliederzeitschrift alle wichtigen Informationen, um auf die nächste Mitgliederversammlung vorbereitet zu sein.

Zum 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über 703 bewirtschaftete Wohnungen in 23 Wohngebäuden sowie zwei Gewerbeeinheiten (Sparkasse und Büro der Genossenschaft) zu einer Größe von 40175,48 m<sup>2</sup>. Hinzukommen 255 nicht vermietete PKW-Stellflächen.

Die Anzahl unserer Mitglieder veränderte sich durch 59 Zugänge und 51 Abgänge von 686 Mitgliedern zum 01.01.2021 auf 694 Mitgliedern zum 31.12.2021.

Die Wohndauer von durchschnittlich 140 Monaten bzw. 11,66 Jahren zeigt uns, dass sich unser täglicher Einsatz für Ihre Wohnqualität auszahlt.

„Auch die durchschnittliche Kaltmiete zeigt: Genossenschaft lohnt sich!“ Die durchschnittliche monatliche Wohnungs-

kaltmiete erhöhte sich durch Neuvermietungen von 4,83/m<sup>2</sup> im Jahr 2020 auf 4,95 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Mietpreis in Ueckermünde liegt nach den Internetportalen „Miet-Check.de und Wohnungsboerse.net“ bei 6,25€/m<sup>2</sup>. Die Mietsteigerungen konnten überwiegend im Rahmen von Neuvermietungen realisiert werden.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsvermietung stiegen analog zur Durchschnittsmiete um ca. 190 T€ auf ca. 2.394 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 Leerstandsquote lag zum 31.12.2021 bei 7,3 %. Auch ist seit dem 31.10.2021 mit dem Wiederbezug des sogenannten Brandblocks begonnen worden. Zum 31.12.2021 waren 16 Wohnungen einer Vermietung noch nicht zugeführt.

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

So lagen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Genossenschaft zum 31.12.2021 bei

8.393 T€, wobei 742,9 T€ im Jahr 2021 getilgt wurden. Umgerechnet auf unseren Wohnungsbestand mit 40175,48 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Verschuldung von 208,91 €/m<sup>2</sup>.

Für Instandhaltungsmaßnahmen gab die Genossenschaft in 2021 insgesamt ca. 1.805,9 T€, dies insbesondere für Sanierungsarbeiten am Wohnblock Geschwister-Scholl-Straße 25-29. Hier wurden sämtliche Gasthermen zur Aufbereitung des Warmwassers entfernt, die Hausanschlüsse und Elektroleitungen im gesamten Block wurden erneuert, alle Wohnungen wurden renoviert, weiß gestrichen und mit einem Klickverludboden versehen, von den 40 Bädern wurden 31 vollsanziert. Dies bedeutet mit einer Badewanne bzw. Dusche, neuen Sanitärprojekten ausgestattet und neu gefliest. Teilweise wurden Innen- und durch den Brand bzw. das Löschwasser beschädigte Wohnungseingangstüren erneuert, die Hausflure wurden mit einem neuen Buntsteinputz versehen.

Dies sind 44,95 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 11,87 €/m<sup>2</sup>). Das Anlagevermögen der Genossenschaft wurde 2021 mit ca. 14.092,1 T€ bewertet (Vorjahr 14.130,5 €). Unsere Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2021 5.844,3 T€ (2021). Dies entspricht 41,47 %. Im Vorjahr lag diese bei 5.811,6 T€ (36,5 %).

