

MITGLIEDERINFORMATION

Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG



gemeinsam füreinander - genossenschaftliches Wohnen

2023



INHALTSVERZEICHNIS

S.01 - Deckblatt

S.02 - Vorwort

S.03 - Bericht des Vorstandes

S.04 - Bericht des Vorstandes

S.05 - Bericht des Vorstandes

S.06 - Bilanz und GuV

S.07 - Bericht des Aufsichtsrates

S.08 - Baumaßnahmen 2022 / 2023

S.09 - Dekarbonisierung - Was bedeutet das?

S.10 - Alles was Recht ist!

S.11 - Tod eines Mieters - Rechte und Pflichten der Angehörigen

S.12 - Gedenken / Personalinformation

VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler!

Nachdem im letzten Jahr fast alle durch die Corona-Pandemie bedingten Belastungen und Beschränkungen aufgehoben wurden, ist auch in unserer Genossenschaft der normale Geschäftsbetrieb zurückgekehrt. Die wichtigen persönlichen Kontakte zwischen Mitarbeitern der Geschäftsstelle und Besuchern sind wieder ohne Einschränkungen möglich. Die räumlichen Vorteile unserer neuen Geschäftsstelle treten hierbei deutlich positiv hervor.

An der Mitgliederversammlung 2022 als wichtigste Veranstaltung zur Mitbestimmung haben 103 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler teilgenommen. Auch unsere traditionellen Veranstaltungen wie Busreise und Theaterfestspiele auf der Schlossinsel wurden von vielen Mitgliedern wahrgenommen. Besonders die Busreise nach Rostock mit Tierparkbesuch und Hafentour fand großen Anklang. Dieser Zuspruch ist uns Motivation auch weiterhin solche Veranstaltungen zu organisieren. Sie repräsentieren unseren Genossenschaftsgedanken „gemeinsam und füreinander“ auch in der Öffentlichkeit. Trotz hinderlicher Bedingungen der letzten Jahre befindet sich unsere Genossenschaft in soliden wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnissen und wird auch in Zukunft allen Verpflichtungen nachkommen können.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle, der Vorstand und der Aufsichtsrat werden auch weiterhin für die preisgünstige Versorgung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen unserer Mitglieder Sorge tragen. Lassen Sie uns gemeinsam optimistisch in die Zukunft blicken.

Norbert Junge
Vorsitzender des Aufsichtsrates



1. Wirtschaftliche Grundlagen und Geschäftsverlauf

Unsere, vor über 68 Jahren gegründete, Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG hat z.Z. 1447 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 82.800 m².

Zusätzlich werden 123 Eigentumswohnungen, 45 Garagen, 3 Gewerbeeinheiten, 4 Gästewohnungen, die zurzeit fest vermietet sind, 10 Pachtgärten und 380 Stellplätze verwaltet. Die Durchschnittsmiete in unseren Wohnungen beträgt derzeit 5,39 €/m² Wfl. Gegenüber dem letzten Jahr ist die Durchschnittsmiete um 5 Cent gestiegen. Grund für die leicht angestiegene Nettokaltmiete sind punktuelle Modernisierungen in einzelnen Wohnungen. Preistreiber für die deutlich gestiegenen Warmmieten sind die Nebenkosten und dabei insbesondere die Energie- und Heizkosten.

Geprägt war die Geschäftstätigkeit des Jahres 2022 auch durch zwei zusätzliche Aufgaben die wir zu erfüllen hatten. Der Zensus wurde durchgeführt. Dafür mussten wir für die Statistischen Ämter von Bund und Land umfangreiche Angaben zu unseren Gebäuden und Wohnungen aufbereiten und zuarbeiten.

Weiterhin galt es für die Überarbeitung der Grundsteuerreform die Einheitswerte aller Grundstücke neu zu erfassen und für das Finanzamt die erforderliche Zuarbeit zu leisten. Für die frist- und qualitätsgerechte Bearbeitung dieser Zusatzaufgaben möchte ich mich insbesondere bei den kaufmännischen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle bedanken.



2. Prüfbericht zum Jahresabschluss 2021

Der Jahresabschluss 2021 wurde durch die ordentliche Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr, am 16. Juni 2022, beschlossen. Die gesetzliche Prüfung durch den Prüfverband des Norddeutschen Wohnungsverbandes wurde vom 05. bis zum 22. September 2022 in den Geschäftsräumen der WGW durchgeführt. Der Prüfbericht dazu wurde uns im November letzten Jahres zugesandt und am 20. Dezember 2022 auf der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes nach umfassender Beratung zum Beschluss erhoben.

3. Jahresabschluss 2022

3.1. Bilanz

Unsere Bilanzsumme beträgt 42 Millionen Euro und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr, wegen planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen, um ca. 700.000 Euro verringert. In den Aktiva sind unser Anlagevermögen, das heißt, die Wohngebäude sowie der Grund und Boden mit rund 33,5 Millionen Euro enthalten. Im Sonstigen Anlagevermögen sind die neue Geschäftsstelle, die Betriebs- und Geschäftsausstattung, technische Anlagen und Grundstücke ohne Bauten mit ca. 1,7 Millionen Euro zusammengefasst. Sonstige Vermögensgegenstände beinhalten u. a. Forderungen aus Vermietung und Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich um 622.000 auf ca. 4,7 Millionen Euro erhöht. In den Passiva, also der Finanzierung unseres Anlagevermögens, sind Ihre Geschäftsguthaben mit 1,44 Millionen und die Ergebnissrücklagen, die Sie jedes Jahr beschließen, mit 24,8 Millionen Euro enthalten.

Das Eigenkapital der WGW erhöhte sich somit gegenüber dem Vorjahr um 732.000 auf ca. 26,3 Millionen Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 13,2 Millionen Euro. Das bedeutet eine Verringerung von ca. 1,4 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr, was durch monatliche Tilgungen und Tilgungszuschüsse erreicht wurde. Eine Sondertilgung wurde im letzten Jahr nicht vorgenommen. Die größten Posten bei den Sonstigen Verbindlichkeiten sind Vorauszahlungen von Umlagen und Rechnungen die 2022 eingegangen sind, aber erst 2023 bezahlt wurden. Somit ergeben sich Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von ca. 15,6 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft beträgt jetzt 62,0 %.

3.2. G und V

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** stehen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Fremdverwaltung, den beiden Photovoltaikanlagen und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von zusammengefasst über 6,4 Millionen Euro zu Buche. Dem stehen Gesamtaufwendungen von ca. 5,7 Millionen Euro gegenüber. Hier sind Kosten für die Hausbewirtschaftung, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Steuern und sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten. Der Jahresüberschuss in Höhe von knapp 700.000 Euro resultiert also aus dem Überschuss aus der Hausbewirtschaftung und den sonstigen Erträgen.

Die Abschreibungen, die nur bilanziell in den Aufwendungen ausgewiesen sind, betragen ca. 1,48 Millionen Euro und belasten die Genossenschaft finanziell nicht direkt. In dieser Summe sind auch die außerordentlichen Abschreibungen für die Frankstr. 14 – 16 und die Puschkinstr. 15 – 20 in Höhe von 363.000 Euro enthalten. Dagegen ist die planmäßige Tilgung von ca. 1,4 Millionen Euro und die Zinsen in Höhe von 251.000 Euro für die Genossenschaft ein direkter finanzieller Aufwand. Umschuldungen oder Prolongationen von Darlehen waren im vergangenen Jahr nicht erforderlich.

Auf der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates am 23. Mai 2023 wurde beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den bilanziellen Jahresüberschuss von exakt 694.192,61 Euro in die Ergebnisrücklagen bzw. in das Eigenkapital einzustellen.

3.3. Anhang

Im Anhang zum Jahresabschluss sind unter anderem Angaben zu den Bilanzierungsmethoden enthalten, so wie ich sie in den beiden Punkten zuvor erläutert habe. Weiterhin sind Ausführungen zu den Mitgliedern im Aufsichtsrat und Vorstand, zu den Beschäftigten der WGW und zur Mitgliederbewegung enthalten.

4. Baumaßnahmen 2022 / 2023

In jedem Jahr werden neben den laufenden Instandhaltungen auch Investitionen durchgeführt. Das Investitionsvolumen im vergangenen Jahr betrug 210.000 Euro. Schwerpunkte waren die Fertigstellung der zwei Stellplatzanlagen in der Schiller- und Reuterstraße mit insgesamt 18 PKW-Parkplätzen, die Erneuerung des Ver- und Entsorgungsstranges in der Ostrowskistraße 9 und die Anschaffung neuer Technik, z. B. ein Auto für den Regiebetrieb unserer Handwerker. Unser Hauptaugenmerk im Jahr 2022 lag, wie auch im Jahr zuvor, in der Instandhaltung und das wird auch dieses Jahr so sein. Viele Wohnungen für Neuvermietungen wurden umfangreich saniert. Für alle Investitionen und Instandhaltungsleistungen wurden nur finanzielle Eigenmittel eingesetzt. Neue Darlehen wurden nicht aufgenommen. Für die laufenden Instandhaltungen sind in diesem Jahr 1,42 Millionen Euro vorgesehen. Das ist eine leichte Steigerung gegenüber dem Jahr zuvor. Grund für die Steigerung sind höhere Ausgaben wegen gestiegener Handwerker- und Materialpreise. Allein 820.000 Euro sind für die Renovierung und Modernisierung von Wohnungen, die für eine Neuvermietung vorgesehen sind, eingeplant. 210.000 Euro sind für Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten durch Fremdgewerke und unsere eigenen Handwerker vorgesehen.

Die verbleibenden ca. 30 % der geplanten Instandhaltungskosten werden für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen auf Mieterwunsch, wie z.B. Badmodernisierung, Fenster- und Türeneuerungen und sonstige laufende Instandhaltungen, wie die Erneuerung von Warmwasserspeichern oder Heizungspumpen usw. eingesetzt. Bereits begonnen haben wir in diesem Jahr mit der Fassadenreinigung der Gebäude in der Schillerstraße und der malermäßigen Instandsetzung der Treppenhäuser in der Mozartstraße. Diese Arbeiten werden kontinuierlich fortgesetzt.

Hervorzuheben ist hier insbesondere die Leistung unserer eigenen Leute. Die Einstellung eines weiteren Handwerkers und die Änderung der Aufgabenbereiche haben sich bewährt und ausgezahlt. Zwei Handwerker sind jetzt dauerhaft mit der Sanierung von Wohnungen beschäftigt. Sie führen Heizungs- und Sanitärarbeiten sowie auch Putz-, Trockenbau- und Fliesenlegerarbeiten aus. Dadurch konnten wir einem drohenden Sanierungsstau durch fehlende Arbeitskräfte bei den Fremdfirmen entgegenwirken. Auch finanziell wirken sich diese Eigenleistungen für unsere Genossenschaft positiv aus.



Entgegen den früheren Jahren werden jetzt nur noch zwei Hausmeister für die Rasenpflege und den Heckenschnitt eingesetzt. Zusätzlich führen diese beiden Männer aber auch Kleinreparaturen u. a. im Bereich Schimmelschutz und bei der Reparatur von Türen, Fenstern und Schließanlagen aus. Sie packen bei der Sperrmüllentsorgung mit an und sichern den Winterdienst ab.

Für den gezeigten Einsatz der technischen Mitarbeiter ebenfalls ein Dankeschön, denn oftmals ist die Arbeit nicht leicht und findet manchmal zu wenig Anerkennung.



5. Prognose, Chancen und Risiken

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem internen Controlling, mit einem Vier-Augen-Prinzip, der regelmäßigen Berichterstattung an den Aufsichtsrat und der jährlichen Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Die langfristige Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Wolgast wird wesentlich durch den Leerstand und der damit verbundenen Erlösschmälerung beeinflusst.

Die Befürchtungen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges Russlands gegen die Ukraine, über die ich im letzten Jahr berichtet hatte, sind leider eingetroffen. Die Finanz- und Ertragslage in Gestalt von nachteiligen Änderungen auf dem Kapitalmarkt, gestiegene Einkaufspreise für Energieträger, die Unterbrechung von Lieferketten, Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien, deutlich höhere Baukosten und auch Cyberangriffe (z.B. direkt auf unseren Messdienstleister ista) haben sich negativ bemerkbar gemacht. Aber, trotz ständig neuer Krisen und anderer alltäglicher Schwierigkeiten sollten wir optimistisch in die Zukunft schauen.

Das Wichtigste für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft und die Rückkehr zur Normalität ist sicherlich Frieden in Europa und das möglichst schnell.

6. Sonstiges

Busreise/Theaterbesuch

Im letzten Jahr haben wir nach der coronabedingten Pause die Tradition der Tagesbusreisen wieder aufgenommen. Wir haben den Rostocker Zoo besucht und anschließend eine Schifffahrt vom Rostocker Stadthafen bis nach Warnemünde unternommen. Ich glaube, es hat allen Teilnehmern gut gefallen. Ebenso scheint das Interesse am gemeinsamen Theaterbesuch bei Ihnen immer noch hoch zu sein, wie die Teilnehmerzahlen vom letzten Jahr gezeigt haben.

70. Geburtstag der WGW

Zum 70jährigen Bestehen unserer Genossenschaft sind im nächsten Jahr auch zusätzliche Veranstaltungen geplant. Wir denken über ein Mieterfest im Sommer und eine Festveranstaltung im Dezember nächsten Jahres nach. Vielleicht können wir die Veranstaltung im Dezember dann schon in der neuen Stadthalle, also in der jetzigen Bibliothek in Wolgast-Nord durchführen. Das wäre schön.

Allgemeine Informationen aus aktuellem Anlass

Nach dem Weggang von Edeka aus Wolgast-Nord sind einige Mieter und auch der Aufsichtsrat an mich herangetreten, mit der Bitte, dass ich mich für die Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes einsetze. Das habe ich auf der letzten Stadtvertreterversammlung getan. Ein Entwurf des Kaufvertrages für das Grundstück in der Hufelandstr. liegt der Stadtverwaltung jetzt vor und wird auf einer der nächsten Stadtvertreterversammlungen beraten. Ich werde weiterhin dranbleiben um das Problem zu lösen und versuchen das Verfahren zu beschleunigen.

In Bezug auf die Erneuerung der Windkraftanlagen im Bereich der Netzebander Straße kann ich Ihnen jetzt schon zusagen, dass ich dem Vorhaben in der Stadtvertretung nicht zustimmen, sondern die Interessen unserer Genossenschaft vertreten werde. Die Windräder sind einfach zu groß und könnten die Wohnqualität der Bewohner in der Koch-, Gorki- und Baustr. negativ beeinflussen. Zumal wir in diesem Gebiet ja auch Investitionen für den verbleibenden Bestand nach Rückbau geplant haben.



Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Anlagevermögen insgesamt	35.234.651,68 €	36.654.817,59 €
Umlaufvermögen gesamt	6.777.984,55 €	6.065.393,55 €
Rechnungsabgrenzungsposten	14.871,11 €	10.060,58 €
Bilanzsumme	42.027.507,34 €	42.730.271,72 €

Passivseite	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Eigenkapital insgesamt	26.303.564,45 €	25.571.086,84 €
Rückstellungen	101.032,35 €	143.047,18 €
Verbindlichkeiten	15.587.516,04 €	16.980.613,30 €
Rechnungsabgrenzungsposten	35.394,50 €	35.524,40 €
Bilanzsumme	42.027.507,34 €	42.730.271,72 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2022 - 31.12.2022

	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
Umsatzerlöse	6.185.508,39 €	6.017.843,17 €
Veränderung Bestand unfertiger Leistungen	-17.570,41 €	64.382,17 €
Sonstige betriebliche Erträge	253.960,33 €	210.913,72 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.921.466,38 €	2.629.949,87 €
Rohergebnis	3.500.431,93 €	3.663.189,19 €
Personalkosten	535.365,77 €	507.688,42 €
Abschreibungen	1.483.880,46 €	1.529.074,68 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	407.826,87 €	317.178,65 €
Zinsen und ähnliche Erträge	7.079,06 €	3.236,26 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	250.582,62 €	279.253,12 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	829.854,28 €	1.033.230,58 €
Sonstige Steuern	135.662,66 €	135.660,88 €
Jahresüberschuss/ - fehlbetrag	694.192,61 €	897.569,70 €

Bericht des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung 2023 zum Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden planmäßig 7 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Auf der Grundlage vom Vorstand übergebener Geschäftsunterlagen zum Jahresabschluss 2021, zum Prüfbericht des Verbandes zum Jahresabschluss 2020, zur Mitgliederversammlung 2022 sowie zur Planung 2023 wurden Kennzahlen beraten und hinterfragt. Sitzungsgemäße Beschlussvorlagen wurden bearbeitet und nach Abstimmung gefasst.

In ebenfalls 7 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die laufende Geschäftstätigkeit Rechenschaft abgelegt. Ständige Beratungspunkte waren aktuelle und geplante Baumaßnahmen, Wohnungsleerstand, Mieterangelegenheiten, Wohnumfeld sowie allgemeine Informationen zu neuen Vorschriften und Gesetzen. Hier ist besonders die vom Zweckverband geplante Rückübertragung der Wohnungswasserzähler an die WGW zu nennen. Das bedeutet einen Verwaltungsmehraufwand und Kosten für die WGW. Neue Gesetze und Verordnungen sowie Gebührenerhöhungen steigern den bürokratischen Aufwand und erhöhen ebenfalls die Kosten für die Genossenschaft und somit unserer Mieter.

Dem entgegen konnten wir als besonders positiven Erfolg der Geschäftstätigkeit die 448 T Euro Tilgungs- und sonstigen Zuschüsse für das Haus Heimat zur Kenntnis nehmen.

Der Verfahrensstand zum geplanten Teilrückbau in Wolgast-Nord in Abstimmung mit der WoWi sowie der Stadt Wolgast war fast ständig Gegenstand der Beratungen. Das sich der Leerstand in diesem Bereich nicht weiter negativ entwickelt hat, kann durchaus als Erfolg gewertet werden. Die Modernisierung von freigewordenen und nachgefragten Wohnungen war hierbei sehr hilfreich.

Die Eigenleistungen durch unsere Handwerker wirkten sich kostendämpfend auf die nötigen Fremdleistungen aus. Generell kann festgestellt werden, dass die fachliche Ausrichtung unserer technischen Mitarbeiter sich positiv auf unser Geschäftsergebnis auswirkt.

Die erfolgreiche Verwaltungstätigkeit bleibt auch außerhalb unserer Genossenschaft nicht unbeachtet. So bekamen wir den Zuschlag für die Verwaltung von 80 Eigentumswohnungen in Karlshagen obwohl andere Angebote billiger waren.

Im Geschäftsjahr 2022 setzte sich die konstruktive Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat fort. Ziel waren keine Kompromisse, sondern eine an Ergebnis- und Planzahlen orientierte Sacharbeit. In den Sitzungsprotokollen ist die satzungsgemäße Aufsichts- und Kontrollarbeit des Aufsichtsrates dokumentiert. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 bescheinigt dem Vorstand und dem Aufsichtsrat eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit. Für unsere Genossenschaft wird eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gesicherte Zahlungsfähigkeit festgestellt.

Die zukünftige finanzielle Entwicklung der WGW wird maßgeblich von der Höhe leerstandbedingter Miet- und Umlageausfälle, den notwendigen Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltungsmaßnahmen sowie für den Kapitalsdienst bestimmt. Hierbei ist auch weiterhin ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung von größter Bedeutung.

Der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde dem Aufsichtsrat zur Prüfung übergeben und nach Vergleich mit den Planzahlen und den Ergebnissen der Vorjahre von diesem bestätigt. Die anschließende gesetzliche Prüfung durch den Verband erfolgt ebenfalls in Absprache mit dem Vorstand und Aufsichtsrat der WGW.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Beschlussvorlagen zuzustimmen und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Da in diesem Geschäftsjahr keine Aufsichtsratsmitglieder satzungsgemäß ausscheiden und auch von allen die Bereitschaft zur weiteren Mitarbeit vorliegt, ist keine Neuwahl erforderlich.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern der WGW sowie ihren Partnern für ihren Anteil an unseren positiven Ergebnissen, gleichfalls bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle sowie dem Vorstand für ihren Einsatz und setzt auch weiterhin auf eine sichere, erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft.

Wolgast, 15.06.2023

Norbert Junge
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Herstellung neuer PKW-Stellplätze in der Friedrich-Schiller-Str. und Fritz-Reuter-Str.

Wohnungsmodernisierung für Neuvermietung in Wolgast Süd

Wohnungsangebote
Diesterwegstr. 61 - 65 / 17438 Wolgast - Nord
1 ½ bis 3 ½ Raum-Wohnungen / ca. 42 – 74 m² Wfl.

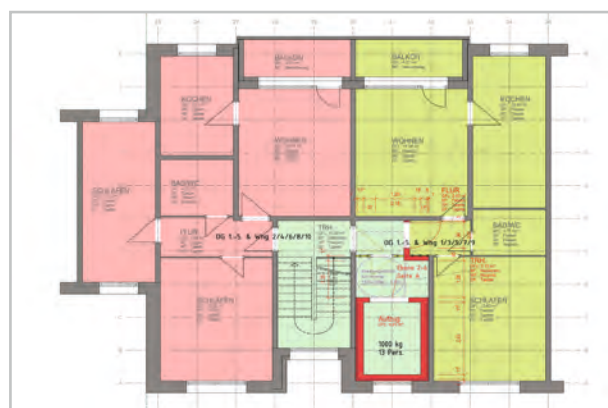
Zentral aber ruhig gelegene Wohnungen mit einem gepflegten Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärztehaus und Schulen sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Alle Wohnungen haben einen Balkon und sind saniert oder werden nach Ihren Wünschen renoviert.


Hufelandstraße 12 - 13 / 17438 Wolgast - Nord
2 und 3 Raum-Wohnungen / ca. 49 – 63 m² Wfl.

Zentral gelegene Wohnungen im gepflegten Umfeld. Ärztehaus, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Alle Wohnungen sind mit Balkon ausgestattet.

Diese Wohnungen werden zur Zeit saniert/modernisiert. Sie sind nach den Umbauarbeiten barrierefrei, verfügen über ebenerdige Duschen und sind mit einem Aufzug zu erreichen. Die Fertigstellung der ersten Wohnungen ist für das 1. Quartal 2024 geplant. **Bewerbungen sind ab November 2023 möglich.**



Was bedeutet das?

Ein Beitrag von Prof. Dr. Norbert Raschper im VNW-Magazin 2-2023 (Auszug)

Die Wohnungswirtschaft steht vor riesigen Aufgaben. Die Verpflichtung zur Dekarbonisierung der Wohnungsbestände wird viele Ressourcen (Geld und Personal) benötigen und das Tagesgeschäft der Bestandsmodernisierung massiv verändern. Die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 gleicht einem Marathonlauf – aber die scheinbar noch langen 20 Jahre sind angesichts der Aufgabe knapp bemessen und müssen gut geplant werden.

Dekarbonisierung von Immobilien bedeutet die CO₂-freie Erzeugung vorrangig von Wärme und Warmwasser. Um dies zu erreichen, muss folgende sehr einfache mathematische Gleichung gelöst werden:
Energiermenge x CO₂-Faktor = CO₂-Emission.

Da die Energiemenge für Heizung und Warmwasser auch bei dickster Wärmedämmung niemals „0“ werden kann, muss also CO₂-Faktor „0“ werden. Nicht der Energieverbrauch oder die Wärmedämmung ist für den Klimaschutz entscheidend. Nur mit dem Einsatz erneuerbarer Energien ist die Klimaneutralität realisierbar.

Die Dekarbonisierung setzt in jedem Immobilienunternehmen eine klare, langfristige Klimastrategie voraus. Dabei sollten drei Handlungsfelder bearbeitet werden:

Stufe 1: Minimierung der Energieverbräuche bis 2030

Der Energieverbrauch der Gebäude ist zu minimieren. Jede nicht notwendige kWh reduziert die aufwendige CO₂-freie Energieerzeugung. Insbesondere auch Bestandsgebäude sollten zukünftig bis an die Grenze der Wirtschaftlichkeit gedämmt werden. Trotz erheblicher technischer/wirtschaftlicher Herausforderungen ist dies zur Heizkostenentlastung anzustreben. Um zukünftige Optimierungspotenziale der Stufe 1 finden zu können, sind Bestandsdaten unumgänglich. Die jährliche Analyse der Energieverbrauchsdaten in Verbindung mit Bestandsdaten zur energetischen Gebäudehülle zeigt Hochverbraucher und ermöglicht die Abschätzung von Energieeinsparpotenzialen durch eine Wärmedämmung.

Stufe 2: Austausch fossiler Energieträger bis 2045

Der Einsatz erneuerbarer Energieträger ist der Schlüssel zum Erreichen der Klimaneutralität. In Stufe 2 sind daher alle fossilen durch CO₂-freie Energieträger zu ersetzen. Da die Investitionsplanung gebäude- und quartiersspezifisch erfolgt, müssen auch die möglichen Optionen für den Klimaschutz technisch und wirtschaftlich bewertet werden. Die Anlagenkonzepte mit erneuerbaren Energien sind jedoch sehr überschaubar und nicht jedes Konzept ist in jedem Gebäude/Quartier sinnvoll. Die Zeit der Gasheizung als „Allheilmittel“ der Wärmeversorgung ist vorbei, auch die stark propagierte Wärmepumpe kann dies allein nicht übernehmen. Die Realisierung von Fern- und Nahwärmenetzen statt Gebäudeheizungen ist kostengünstiger, bietet mehr Alternativen für die technische Gebäudeausrüstung und sollte bevorzugt werden. Sofern der örtliche Fernwärmelieferant eine valide Dekarbonisierungsstrategie mit konkurrenzfähigen Wärmepreisen vorlegt, zeigt die Umstellung auf CO₂-freie Fernwärme schnelle Erfolge für die gebäudespezifische CO₂-Reduktion und sollte erste Wahl sein.

Stufe 3: Kompensierung von Rest-CO₂ durch CO₂-Senken ab 2040

Die Maßnahmen in Stufe 1 + 2 sollten die CO₂-Emissionen auf ca. 7 – 10 kg/m²Wfl/a reduzieren, weniger ist deutlich zu kostenintensiv. Die Stufe 3 setzt dann ab ca. 2040 auf die Kompensation dieser Restemission durch CO₂-Senken. Natürliche CO₂-Senken wie Dach- oder Fassadenbegrünungen sollten daher schon jetzt bei Modernisierungen eingeplant werden. Die Anrechnung nachverdichteter Bäume ist aktuell noch unklar. Der Bau technischer CO₂-Senken bedarf bis zur Marktreife noch vieler Innovationen.

Was bedeutet das für die Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG?

In den kommenden Jahren werden auf die WGW hohe Kosten zukommen und personelle Anstrengungen nötig sein. Besonders zu beachten sind die Gebäude in Wolgast-Nord die für einen selektiven Rückbau vorgesehen sind. Der verbleibende Bestand muss energetisch saniert werden um die neuen Anforderungen zu erfüllen. Unser Wohnungsbestand in Wolgast ist zu fast 100% (außer Schusterstr. 38 und Tannenkampweg 107) an die Fernwärme angeschlossen. Das heißt, wir müssen zusammen mit der Wärmeversorgung Wolgast GmbH ein gemeinsames Konzept erarbeiten wie die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes erreicht werden kann.

Der Bestand in Zinnowitz und Lassan muss separat betrachtet werden. Hier müssen individuelle Lösungen gefunden werden.



(Auszug aus dem VNW-Magazin 3-2022)

Unerlaubte Untervermietung rechtfertigt Kündigung

In vielen Städten scheint es lukrativ, Feriengäste in freien Wohnungszimmern zu beherbergen. Doch auch vor einer tageweisen Untervermietung sollte der eigene Mietvertrag gelesen werden.

Einfach die gemietete Wohnung in Teilen untervermieten ist eine schlechte Idee. Wer in seiner Wohnung Reisende unterbringen möchte, muss zuvor die Erlaubnis des Vermieters einholen.

Andernfalls droht die fristlose Kündigung. Dies geht aus einer Entscheidung des Amtsgerichtes München hervor (Az.417 C 7060/21).

Verhandelt wurde der Fall eines Mieters, der einzelne Räume seiner Wohnung auf verschiedenen Reisebuchseiten im Internet angeboten hatte. Die im Mietvertrag ausdrücklich vorgeschriebene Erlaubnis seines Vermieters holte er nicht ein. Stattdessen vermietete er auch nach einer Abmahnung Teile seiner Wohnung an Touristen unter. Die darauffolgende fristlose Kündigung des Vermieters sei daher rechtmäßig, so das Amtsgericht München.

Darf der Vermieter einen Schlüssel behalten?

Ein Schlüsselbund für den Mieter, ein Ersatzschlüssel für den Vermieter: Ist das zulässig? Jedenfalls nicht ohne Zustimmung des Mieters.

Beziehen Mieter eine neue Wohnung, ist manchmal nicht ganz klar: Hat der Vermieter jetzt alle Schlüssel für den Zutritt der Wohnung ausgehändigt? Oder ist ein Ersatz in dessen Besitz verblieben? Die Rechtslage dazu ist absolut eindeutig. Der Mieter muss alle beim Vermieter vorhandenen Wohnungsschlüssel ausgehändigt bekommen. Ohne Erlaubnis des Mieters darf der Vermieter in keinem Fall einen Ersatzschlüssel zurückhalten.

Im Notfall muss der Vermieter Zutritt zur Wohnung haben.

Aber:

Der Mieter habe dafür Sorge zu tragen, dass Vermieter oder Hausmeister im Notfall die Wohnung betreten können. Der klassische Notfall ist etwa ein Wasserrohrbruch. Denkbar sind auch Szenarien wie eine leckende Gasleitung oder ein geborstenes bzw. offenstehendes Fenster.

Dennoch müssen Mieter dem Vermieter nicht zwingend einen Schlüssel überlassen. Es reicht aus, wenn der Mieter während eines Urlaubs zum Beispiel einem Nachbarn oder in der Nähe wohnenden Bekannten einen Schlüssel überlässt und dem Vermieter dies mitteilt.



Wohnen & Pflege

im „Haus Heimat“

Jetzt Urlaubspflege nutzen!

Sie wünschen sich eine **Pause von den Pflegeaufgaben**, sind **kurzzeitig verhindert** oder wollen Ihre Lieben nach einem Krankenhausaufenthalt in guten Händen wissen? Dann lernen Sie doch unsere individuell gestalteten **Pflegeapartments** kennen!

Auch sonst rundum gut versorgt:
 tages- oder stundenweise Urlaubspflege • altersgerechte 2- & 3-Raumwohnungen • ambulantes Pflegezentrum
 Betreuung rund um die Uhr • 24h-Hausnotruf • Fahrstuhl
 abwechslungsreiche Tagesgestaltung • Veranstaltungen

☎ 38 36 - 23 32 00



Baustraße 22
17438 Wolgast

Diakonie-Pflegedienst gGmbH
in Vorpommern
www.diakonie-pflegedienst.de

Tod eines Mieters:**Welche Rechte und Pflichten Angehörige haben!**

(von Sabine Meuter, VNW-Magazin 2-2023, Auszug)

Nach dem Tod eines Angehörigen gibt es jede Menge zu regeln.

Wie geht es weiter mit dem Mietvertrag?

Es ist eine Frage, die sich im Todesfall vielleicht nicht sofort aufdrängt. Doch irgendwann sollten sich Hinterbliebene überlegen; Was ist in Sachen Mietvertrag zu beachten, wenn der Verstorbene Wohnungsmieter war?

Erlischt der Mietvertrag mit dem Tod des Mieters automatisch?

Nein. Entweder läuft das Mietverhältnis mit überlebenden Mitmietern oder aber den Erben weiter. „Auch für den Fall, dass der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führte, den Mietvertrag nicht unterschrieben hat, tritt dieser mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.“, sagt Rolf Janßen vom DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main. Das gleiche Recht steht auch dem eingetragenen Lebenspartner zu. Tritt der Ehegatte oder Lebenspartner nicht in das Mietverhältnis ein, können das im Haushalt lebende Personen – etwa Kinder – oder andere Familienmitglieder tun.

Was, wenn dem Vermieter die Haushaltsangehörigen als Mieter nicht genehm sind?

Der Vermieter hat ein Sonderkündigungsrecht mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten. Dieses kann er innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todesertritts ausüben, wenn in dem neuen Mieter ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt. „Das kann z.B. sein, dass der Vermieter konkrete Zweifel an der Zahlungsfähigkeit des neuen Mieters hat“ sagt Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

Und wenn die Haushaltangehörigen nicht in das Mietverhältnis eintreten wollen?

„In dem Fall läuft das Mietverhältnis mit den Erben weiter“ erklärt Julia Wagner. Allerdings haben nicht nur Vermieter, sondern auch alle mit dem oder verstorbenen in einem Haushalt lebenden Personen wie auch die Erben die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Todesfalles das Mietverhältnis außerordentlich mit einer gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen.

Was, wenn die verstorbene Person alleine lebte und es keine Erben gibt?

Werden keine Erben gefunden oder schlagen die Hinterbliebenen das Erbe aus, muss der Vermieter eine Nachlasspflegschaft vor Ort beantragen. „Gegenüber dem eingesetzten Nachlasspfleger kann der Vermieter dann eine ordentliche Kündigung aussprechen“, sagt Julia Wagner.

Was, wenn die verstorbene Person Mietschulden hat?

Dafür müssen die Personen aufkommen, die in das Mietverhältnis eintreten, bzw. die Erben. Eventuell vorhandene Schulden des oder der Verstorbenen können z.B. die Nebenkosten sein.

Und wenn es in der Wohnung, die die verstorbene Person hinterlassen hat, wie `Kraut und Rüben` aussieht?

Dafür kommen ebenfalls die Erben auf. „Ansprüche des Vermieters gegenüber den Erben, etwa wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, können auf die Höhe des Nachlasses beschränkt werden“. Sagt Rolf Janßen und verweist auf ein entsprechendes Urteil des Bundesgerichtshofs (Az: VIII ZR 68/12). Aber: Ist wegen des zunächst unbemerkt gebliebenen Todes des alleinlebenden Mieters dessen Wohnung mit Ungeziefer befallen, fehlt es nach einem Urteil des Landgerichts Berlin (Az.: 66 S 7/21) an einer Pflichtverletzung des Mieters und damit auch an einer Schadenersatzpflicht seiner Erben.

In der Satzung der WGW eG ist zu diesem Thema folgendes festgelegt:

§ 9**Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall**

- (1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erben über. Mehrere Erben können ein Stimmrecht nur durch einen gemeinschaftlichen Erben ausüben.
- (2) Der zum Haushalt gehörende Ehegatte oder die zum Haushalt gehörenden Kinder haben, soweit sie Erben sind, das Recht, Mitglied der Genossenschaft zu werden.

Hinweis:

Erben, die sich um die Abgabe der Wohnung kümmern, müssen bei der WGW, anders als im Gesetz verankert, keine Kündigungsfrist einhalten. Mit der vertragsgemäßen Wohnungsabgabe endet der Mietvertrag zum Ende des Monats.





Gedenken der verstorbenen Mitglieder

17.01.2021 - Manfred Klapper
07.12.2021 - Johanna Kriz
04.03.2022 - Ursula Behncke
22.04.2021 - Ulrich Pelikan
30.04.2022 - Helma Loll
18.06.2022 - Vera Kutzner
31.07.2022 - Edeltraut Wagner
04.08.2022 - Lothar Illmanh
20.08.2022 - Klaus Mett
04.10.2022 - Mario Nerlich
06.10.2022 - Marieluise Jarling
10.10.2022 - Almut Lewin
19.10.2022 - Winfried Schraa
22.10.2022 - Resi Weber
27.11.2022 - Jürgen Behrend
10.12.2022 - Dr. Harald Karger
15.12.2022 - Mathias Holst
19.12.2022 - Margarete Ohm
19.12.2022 - Traute Leisner
22.01.2023 - Wolfgang Kusrov
28.01.2023 - Friedrich Bähr
18.03.2023 - Gudrun Dräger
24.03.2023 - Falk Kulbe
04.04.2023 - Renate Kracht
20.04.2023 - Maria Rühlicke
06.06.2023 - Jürgen Hartmann
07.06.2023 - Jens-Peter Hannig
14.06.2023 - Regina Kretzschmar
09.07.2023 - Manfred Viereckl

Personelle Veränderung

Personelle Zugänge oder Abgänge waren in den letzten 12 Monaten nicht zu verzeichnen.

Den demografischen Umbruch in der Verwaltung, also den Verjüngungsprozess, haben wir bereits 2021 abgeschlossen.

Eine kleine Änderung gibt es jedoch. Herrn Krüger wurde zum 01. Januar 2023 in einem gemeinsamen Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes Prokura erteilt. Die Prokura für Frau Habermann ist erloschen.



Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG

Von-Goethe-Straße 3
17438 Wolgast

Telefon: 03836 289530
Telefax: 03836 289539

Bereitschaftsdienst: 03834 57010
Nur im Notfall, außerhalb der Geschäftszeiten!

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

Vertretungsberechtigte

Vorstand: Ralf Pens (h.a.)

Michael Schütt (n.a.)

Geschäftsführer: Ralf Pens

Prokura: Thomas Krüger (h.a.)

Steffen Wegener (h.a.)

Aufsichtsrat: Norbert Junge (Vorsitzender)

Rüdiger Kurzmann (stellvertr. Vorsitzender)

Rolf Laube (Schriftführer)

Norbert Grimm

Wolfgang Joseph

Bildrechte: © Wohnungsgenossenschaft
Wolgast eG, Usedom Design

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

