



Mitgliedermagazin

02/2021



Mitgliederversammlung 2021 (ab Seite 4)

Neue Aufsichtsratsmitglieder / Personalveränderung (Seite 6/7)

Änderungen bei den Betriebskosten (Seite 7)

Begegnungsstätte (Seite 8)

Rufnummern im Notfall (Seite 9)

Bilder aus der Begegnungsstätte (Seite 10/11)

- 03 Grußwort des Vorstandes
- 04 Mitgliederversammlung 2021
- 06 Vorstellung Aufsichtsratsmitglieder / Personalveränderung
- 07 Entwicklungen bei den Betriebskosten
- 08 Begegnungsstätte
- 09 Rufnummern im Notfall
- 10 Bilder aus der Begegnungsstätte

Ab dieser Ausgabe erhalten Sie das Mitgliedermagazin in einer anderen Qualität. Wir lassen unsere Zeitschrift zukünftig mit Recyclingpapier aus 100 % Altpapier herstellen.

Impressum

Herausgeber: Mietergenossenschaft "An der Peenemündung" eG
Am Dünenwald 1, 17449 Karlshagen
Tel.: 038371 27 10 0 Fax: 038371 27 10 99
Kontakt: info@mg-karlshagen.de

Verantwortlicher
Datenschutz: Vorstand (Sigrid Grabow und Mayk Lange)

Ausgabe 02/2021 (Dezember 2021); Auflage: 900

Entwurf: MG "An der Peenemündung" eG

Fotos: MG "An der Peenemündung" eG
fine line design

Druck: Steffen Media Usedom
Bahnhofstraße 63, 17438 Wolgast

Liebe Mitglieder und Mieter, liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2021 neigt sich dem Ende. Es war bzw. ist ein spannendes und aufregendes Jahr. Auch weiterhin werden unsere beruflichen Aktivitäten, unsere Freizeit - das gesamte gesellschaftliche Leben - durch die COVID-19-Pandemie geprägt.

Wir hatten gehofft, dass wir ab Mitte des Jahres wieder zu einem normalen Tagesablauf zurückkehren können. Eine gewisse Zeit schien es auch so und die Sommermonate sind schnell vergangen. Leider hat uns die COVID-19-Pandemie ab Anfang Oktober wieder eingeholt und die Zahlen der Neuinfektionen steigen stetig an.

Nachdem wir schon unsere Mitgliederversammlung 2020 nicht durchführen konnten, mussten wir auch die im Juni geplante Mitgliederversammlung verschieben. Wir haben den Termin dann auf den 13.10.2021 gelegt. Auf dieser Mitgliederversammlung wurden dann die beiden Berichte über die Jahresabschlüsse für 2019 und 2020 vorgetragen. Es wurden für beide Jahre Beschlüsse gefasst und zwei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

Über die Mitgliederversammlung und die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder berichten wir ab Seite 4.

Hierzu noch ein Hinweis

Sämtliche Dokumente aus der Mitgliederversammlung liegen in der Geschäftsstelle vor und können jederzeit von den Mitgliedern eingesehen werden. (Bitte vereinbaren Sie aber vorher einen Termin.)

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 haben wir im Oktober abgeschlossen und entsprechende Nachzahlungen eingezogen bzw. vorhandene Guthaben an die Mieter ausgezahlt. Insbesondere durch die Senkung der Umsatzsteuer in 2020, kam es

in diesem Jahr zu deutlich mehr Rückzahlungen an die Mieter. Auf diesen Punkt werden wir auf Seite 7 eingehen und wir möchten einen Ausblick auf die derzeitige Preisentwicklung bei den Betriebskosten geben.

Auf der Seite 8 haben wir ein Mieterschreiben abgedruckt. Dieses Schreiben hat uns Frau Weigelt geschickt. Frau Weigelt lobt die Arbeit in unserer Begegnungsstätte und zeigt auf, wie wichtig die Seniorenbetreuung geworden ist. Insbesondere die Anwohner unserer Seniorenwohnanlage "Am Dünenwald" nutzen unsere Angebote rege.

Die Weihnachtsfeiertage stehen vor der Tür und der Jahreswechsel ist nicht weit entfernt. Zwischen Weihnachten und Neujahr ist unsere Geschäftsstelle zu den normalen Zeiten besetzt und wir sind wie gewohnt für Sie da. Um Ihnen auch über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel ein sicheres Gefühl zu geben, haben wir unseren Havarieplan auf Seite 9 abgebildet.

An dieser Stelle wollen wir noch einmal um Ihre Mitarbeit bitten!

Sollten Sie Anregungen für das Mitglieder-magazin oder auch selber Interesse am Schreiben von Artikeln haben, können Sie sich gerne mit uns in Verbindung setzen. Wir sind für alle Vorschläge offen und arbeiten Ihre Ideen mit Ihnen gerne aus.

Wir wünschen Ihnen schöne Weihnachtsfeiertage und einen erfolgreichen Start in das neue Jahr.

Für 2022 wünschen wir Ihnen Erfolg, Glück und vor allem viel Gesundheit!

Viel Spaß beim Lesen!

Sigrid Grabow & Mayk Lange
Vorstand

Mitgliederversammlung 2021

Nachdem unsere Mitgliederversammlung in 2020 nicht stattfinden konnte und wir den ursprünglichen Termin in diesem Jahr noch einmal verschieben mussten, fand am 13.10.2021 unsere Mitgliederversammlung im Historisch-Technischen Museum in Peenemünde für zwei Jahresabschlüsse statt.

Die Mitgliederversammlung wurde vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herr Hartmann, eröffnet. Zu Beginn der Versammlung berichtete der Vorstand zur Lage der Genossenschaft für die Jahre 2019 und 2020. Frau Grabow zeigte die Entwicklung der Genossenschaft auf und verglich wesentliche wohnungswirtschaftliche und betriebliche Kennzahlen mit den durchschnittlichen Verbandswerten.

wohnungswirtschaftliche und betriebliche Kennzahlen 2020 + 2019

	2020	VNW	2019	VNW
Wohn- und Nutzfläche Tm ²	51,44		
Ø Wohnungsmiete €/m ² +Monat	4,79	5,36 (-11%)	4,76	5,30 (-11%)
Ø BK-Vorauszahlung kalt	1,07	1,36 (-21%)	1,01	1,35 (-34%)
Ø BK-Vorauszahlung warm	1,11	1,11 (0%)	1,23	1,09 (+11%)
	6,97	7,83	7,00	7,74
• Differenz bei 60m ² WE €/Jahr		619,20		532,80
keine Abschreibung				
Mietforderung €	+145,50		+243,00	
• Verrechnung früherer Jahre				

Diese positive Entwicklung wird auch in den Prüfberichten für 2019 und 2020 durch unseren Verband bestätigt.

Kennzahlen 2020 + 2019

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote am Gesamtkapital %	55,4	51,3	47,6	44,3	39,9
VNW f. MV Genossenschaften %	49,0	56,8	54,0		
• Kommunale Unternehmen %	35,5	34,4	33,0		
Eigenkapital am AV %	61,3	56,7	52,6	49,6	44,9
Einnahme Sollmiete Mio.€	3,0	2,9	2,97	2,9	2,9
• Miete bei Neuvermietung, Gewerbe, Dachfläche, Stellplätze + Kurzzeit Stellplätze					

Weiterhin wurden die Mitglieder über die Entwicklungen in den Fachbereichen Hausbewirtschaftung, Instandhaltung, Buchhaltung und Betriebskosten informiert. Wesentliche Punkte bei den Betriebskosten waren die Funkumstellung bei den Rauchwarnmeldern, die Probleme bei der Mülltrennung und die Hausreinigung. Informationen

gab es auch über die Nutzung und die Aktivitäten in der Begegnungsstätte während der Coronapandemie und über die Unternehmensziele der kommenden Jahre.



Weitere Themen waren die E-Mobilität und die Erzeugung von Strom über eigene Photovoltaikanlagen. Frau Grabow erläuterte, dass die Mietergenossenschaft sich schon länger mit diesen Themen beschäftigt und Einsatzmöglichkeiten prüft. Der Nutzung von Photovoltaikanlagen stehen im Moment noch steuerrechtliche Gründe entgegen. Bei der E-Mobilität wurde ein Anfang zum Ausbau gemacht. Bereits bei der Planung der neu errichteten Stellflächen in der Straße des Friedens wurde ein nachträglicher Anbau von Elektrotankstellen vorgesehen und entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt.

Im weiteren Bericht des Vorstandes sprach Herr Lange über die Wärme- und Warmwasserversorgung unserer Wohnungen. In einem kurzen Rückblick auf die Diskussionen der vergangenen Jahre und die möglichen Alternativen, wurden die aktuellen Unsicherheiten und die Preisentwicklungen seit 2018 dargestellt. Hierbei war zu erkennen, dass damalige Preisvorteile durch gestiegene Herstellungskosten und durch hartnäckige Vertragsverhandlungen mit dem Wärmeversorger nicht mehr vorhanden sind. Somit verwies Herr Lange am Ende der Ausführungen auf den gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand zur Umfrage zum

Mitgliederversammlung 2021

Thema Wärmeversorgung. Da es im Moment keine Preisvorteile bei einer Einzelgasstation gibt, eine hohe Dynamik an den Energiemärkten herrscht und die politischen Entwicklungen schwer einschätzbar sind, wurde der Prozess zur Entscheidung über die Nutzung der Fernwärme, von Einzelgasstationen oder der Geothermie unterbrochen. Derzeit führen wir weiterhin Vertragsverhandlungen über eine mittelfristige Vertragslaufzeit mit dem derzeitigen WärmeverSORGER.

Anschließend bedankte sich der Vorstand bei einigen Mitgliedern für ihr ehrenamtliches Engagement und der Aufsichtsrat erläuterte die anstehende Satzungsänderung, das jährliche Budget des Aufsichtsrates und die Jahresabschlussberichte der gesetzlichen Prüfung. Für beide Jahre wurde vom Genossenschaftsverband ein uneingeschränktes Testat erteilt.



Nach einer kurzen Pause und verschiedenen Wortmeldungen, verabschiedete sich Herr Kulisch mit einem Redebeitrag als nebenamtlicher Vorstand.



An dieser Stelle möchten wir uns noch einmal für die langjährige nebenamtliche Tätigkeit bedanken und wünschen Herrn Kulisch alles Gute für die folgenden Jahre.

Im Anschluss wurden die Diskussionsbeiträge beantwortet. Somit konnte die Mitgliederversammlung zu den Beschlussfassungen übergehen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden für die Jahre 2019 und 2020 mit großer Mehrheit entlastet. Die Satzungsänderung und das jährliche Budget für den Aufsichtsrat wurden ebenfalls mit großer Mehrheit beschlossen.

Der letzte Punkt auf der Tagesordnung sah die Wahl von zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern vor. Als Kandidaten haben sich Frau Antje Dreier und Herr Bernd Kieckhöfel bereit erklärt im Aufsichtsrat mitzuarbeiten. Weiterhin sind Frau Brigitte Rehbein und Herr Heinz-Hugo Hartmann, wegen Ablauf der Amtszeit, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Beide Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl. Weitere Kandidaten wurden nicht vorgeschlagen. Die vier Kandidaten wurden im ersten Wahlgang mit großer Mehrheit durch die Mitgliederversammlung gewählt.

Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Heinz-Hugo Hartmann	Vorsitzender
Wolfgang Telle	Stellvertreter
Antje Dreier	Schriftführerin
Bernd Kieckhöfel	Stellvertretender Schriftführer
Werner Waßmann	Mitglied
Brigitte Rehbein	Mitglied

Der Aufsichtsratsvorsitzende beendete im Anschluss die Mitgliederversammlung.

Vorstellung der neuen Aufsichtsratsmitglieder

Nachfolgend möchten wir Frau Antje Dreier und Herrn Bernd Kieckhöfel vorstellen.

Antje Dreier

Von Beruf bin ich Metallbauzeichnerin, tätig bin ich seit mehr als 25 Jahren als Supervisor in einem Callcenter.

Zur Mietergenossenschaft kam ich 2010, meine Familie suchte eine neue Wohnung und wir wollten unbedingt in Karlshagen bleiben, ich lebe hier seit über 30 Jahren. Wir bekamen unsere Wunschwohnung und ich wurde auch gleich Genossenschaftsmitglied.

Wie begann Ihre Arbeit als Aufsichtsrat?

Zum Aufsichtsrat kam ich dagegen eher zufällig, ein Gespräch unter Nachbarn. Ob ich da wohl mitmachen würde? Anfangs war ich skeptisch, aber Herr Bachmann stellte mir dann die Arbeit des Aufsichtsrates kurz vor, und ich entschied, mich zur Wahl zu stellen. Nun bin ich dabei, sehr viel Neues kommt auf mich zu und es gibt viel zu lernen, aber ich freue mich darauf.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Für die Mietergenossenschaft wünsche ich mir, dass ihre erfolgreiche Arbeit noch lange fortgeführt wird und dass Mitglieder und Mieter gut und gern bei uns wohnen. Dazu möchte ich ein klein wenig beitragen.



Bernd Kieckhöfel arbeitete nach seinem Studium als Manager bei einem Softwarehersteller. Von 1994 bis 2019 war er als Pro-

zessberater und Management-Trainer selbstständig. 2018 trat er der Genossenschaft bei und wohnt in Karlshagen.

Wie begann Ihre Arbeit als Aufsichtsrat?

2019 wurde ich auf der Mitgliederversammlung angesprochen, ob ich in der Genossenschaft mitwirken möchte. Die Corona-Situation bot viel Zeit, mich mit möglichen Aufgaben auseinanderzusetzen. Gespräche mit amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern unterstützten mich bei meiner Entscheidung. 2021 wählte die Mitgliederversammlung mich in den Aufsichtsrat.

Was bringen Sie in die Arbeit des Aufsichtsrates ein?

Mein Wissen und die Erfahrungen aus rund 30 Jahren Berufstätigkeit für unterschiedliche Unternehmen in sehr verschiedenen Branchen. Damit möchte ich einen Beitrag leisten, das Lebenswerk der Genossenschaftsgründer in Karlshagen erfolgreich fortzuführen.

Was reizt Sie an Ihrer neuen Aufgabe?

Wohnungswirtschaft und Genossenschaftswesen sind für mich neue und interessante Gebiete, die Einarbeitung erfordern werden. Das Konzept Mietergenossenschaft finde ich auf ganzer Linie überzeugend: Im Mittelpunkt steht Schaffen und Erhalt von attraktivem, bezahlbarem Wohnraum sowie langfristiger wirtschaftlicher Erfolg der Genossenschaft. Das eine ist ohne das andere nicht realisierbar und funktioniert nur durch das Zusammenwirken aller Beteiligten auf allen Ebenen.



Personalveränderungen

Seit 01.12.2021 wird unser Team durch Frau **Lisa-Marie Gröger** verstärkt.

Frau Gröger wird den Empfangsbereich betreuen und erster Ansprechpartner für unsere Mieter und Mitglieder sein. Ebenso wird sie für die Bereiche Betriebskosten und Hausbewirtschaftung tätig sein.

Wir wünschen viel Erfolg!



Entwicklung bei den Betriebskosten

Abrechnung für 2020

Die Betriebskostenabrechnung im Jahr 2020 war eine besondere Herausforderung.

Auf Grund der USt-Senkung ab dem 01.07.2020 wurde vieles durcheinander gewirbelt. Durch die vielen verschiedenen Steuersätze ist die Abrechnungserstellung deutlich aufwendiger gewesen. Trotz allem können wir aber sagen, dass es uns gelungen ist, auch diese Hürde zu meistern.

Die größte Ersparnis brachte der Heizkostenfaktor, allerdings war dafür die Senkung der Umsatzsteuer der Hauptindikator, denn der Verbrauch ist annähernd gleichgeblieben. Die Gesamtkosten der Heizung sind im Vergleich zu 2019 um 16 % gesunken.

Hinweis auf Preisanpassung zu den Betriebs- und Heizkosten für 2021 und 2022

1. Kosten für Heizung / Warmwasser

Für 2022 rechnen wir bei gleichbleibendem Verbrauch und mit einer Kostensteigerung von ca. 8 %, das entspricht einer Summe von ca. 50.000,00 €. Die Preise für die Abrechnung der Firma Minol Messtechnik erhöhen sich um ca. 2,5 % (lt. Preisliste Minol). Mit Mehrkosten in Höhe von 3.000,00 € ist zu rechnen. Insbesondere die Umlage der Beschaffungskosten spielen hier eine

große Rolle.

2. Außenreinigung / Grünanlagenpflege

Ab dem 01.01.2022 erfolgt eine Preiserhöhung der Firma Dussmann um 4 %. Für die Firma Gartenprofi Wuttig kündigt sich eine Erhöhung um 3 % an. Die Kosten für die gesamte Grünanlagenpflege steigen so um ca. 10.200,00 €.

3. Kosten der Beleuchtung

Die EEG-Umlage wird 2022 von derzeit 6,5 Cent auf 3,72 Cent pro Kilowattstunde sinken. In der Branche wird damit gerechnet, dass eine sinkende Umlage die Strompreise zwar insgesamt stabilisiert, die Stromkosten aber unterm Strich nicht sinken, z. B. durch höhere Beschaffungskosten für die Energieversorger.

Die Kosten für die Jahre 2021 und 2022 werden auf Grund der aktuellen Marktsituation in allen Bereichen der Betriebskostenabrechnung steigen. Angefangen von der Wärmeversorgung, über die Grünanlagenpflege bis hin zum Schornsteinfeger. Gestiegene Beschaffungskosten werden bei Betriebsstoffen und erhöhten Materialkosten erkennbar sein.

Begegnungstätte "Kiek In"?

Unsere Begegnungsstätte feierte am 14.05.2021 ihren 15. Geburtstag. Leider ist die Geburtstagsfeier auch den Coronabeschränkungen zum Opfer gefallen. Einige Mitglieder haben sich von den ganzen Beschränkungen und Regeln dennoch nicht beirren lassen und haben versucht ein wenig Normalität in den Coronaalltag zu bringen. Es wurde z. B. im Freien Sport getrieben, gesungen und auch einfach nur erzählt.



Aus diesem Anlass möchten wir die Gedanken von Ingeborg Weigelt hier abdrucken und bedanken uns für die netten Worte:

Der Volksmund sagt:

„Alte Bäume verpflanzt man nicht.“

Sicher weil zu befürchten ist, dass sie an einem neuen Standort nicht mehr anwachsen, keine Wurzeln mehr schlagen und damit auch nicht mehr grünen und blühen werden. Ob die ersten Mieter der altersgerechten Wohnungen in der Anlage „Am Dünenwald“ in Karlshagen vor nunmehr 15 Jahren den Spruch wohl auch im Kopf hatten? Jedenfalls passte die Bezeichnung „Dünenwald“ gut. Heute können wir sagen, dass das Astwerk unserer „alten Bäume“ viele Bereiche des gesellschaftlichen Lebens begründet.



Nehmen wir als Beispiele den Karlchen-Chor, die Tanzgruppe oder auch den Shanty-Chor überall mischen die Bewohner des Dünenwaldes mit, ist das Rauschen der Blätter unserer „alten Bäume“ nicht zu überhören. Wir sind also fest verwachsen im Dünenwald und merkten in den zurückliegenden Monaten, wie wichtig uns unsere soziale Verbundenheit ist, weil durch die Pandemieeinschränkungen vieles nicht möglich war.

So freuen wir uns umso mehr, dass langsam wieder Normalität einzieht.

Die wöchentlichen Spielenachmittage sind jetzt wieder fester Bestandteil unseres Miteinander.

Auch Seniorensport ist möglich, ebenso Ausflüge mit dem Bus und Kinobesuche. Kurzum: „Bei entsprechender gärtnerischer Betreuung gelingt das Verpflanzen alter Bäume sehr gut.“


Mir und vielen anderen Mitbewohnern ist der Dünenwald jedenfalls Heimat geworden. Hierher zu ziehen war eine meiner besten Lebensentscheidungen. Meine Erinnerungen wären unvollständig, wenn ich nicht erwähnen würde, welche Rolle das „kiek in“ und insbesondere Frau Hidde bei der Integration von uns „alten Bäumen“ spielt. Hier ist der Ort des Kennenlernens und des Miteinanders. Hier wird gespielt, gesungen, getanzt, gemodelt und natürlich auch geredet- miteinander und nicht übereinander. Für diesen geselligen Ort und die Frau, die das alles managt zum Schluss meiner Erinnerungen ein herzliches Dankeschön.

Ingeborg Weigelt
Bewohnerin vom
Dünenwald



Notrufnummern aus dem Havarieplan

Nachfolgend ist unser Havarieplan dargestellt. Sollten vor oder nach unseren Öffnungszeiten eine Havarie auftreten, rufen Sie bitte die jeweilige Telefonnummer an.



Unser HAVARIEPLAN

Anschrift:
Am Dünenwald 1, 17449 Ostseebad Karlshagen

Arbeitszeiten:
Mo, Di, Do 07.15 - 12.00 und 12.30 - 16.00 Uhr
Mi 07.15 - 12.00 und 12.30 - 18.00 Uhr
Fr 07.15 - 12.15 Uhr

Telefon 038371 - 27 10 0
Fax 038371 - 27 10 99
E-Mail info@mg-karlshagen.de

Notruf	Polizei		☎ 110
	Feuerwehr / Rettungsstelle		☎ 112

Sehr geehrte Mieter,

sollte es zu einer **Störung** kommen, melden Sie diese bitte:

- ▶ **während der Arbeitszeiten** persönlich oder telefonisch in unserem Büro.
☎ 038371 - 27 10 0
- ▶ **Außerhalb der Arbeitszeit** wenden Sie sich bitte direkt an unsere Firmen.

Havarie	Elektro	☎ 0174 - 93 27 526 ☎ 0171 - 49 14 28 4 ☎ 0171 - 64 18 54 9	Lembcke Janeck
Havarie	Heizung und Wasser (Schläuche)	☎ 038355 - 63 15	Fritz
Havarie	Fernwärme (Heizung & Warmwasser) Einzelgasstation	☎ 0171 - 45 61 625 ☎ 0179 - 59 95 86 9 ☎ 0151 - 44 86 62 39 ☎ 038355 - 63 15	SHZ (Frd.+Düne) WWV (Frie) WWV Linde (DW 12+13) Fritz (DW 1-34)
Havarie	Rohrverstopfung	☎ 03834 - 56 67 10 ☎ 0171 - 35 83 370	Müller
Havarie	Notöffnung der Türanlagen	☎ 03836 - 20 31 54	Putzar
Havarie	Fernsehempfang	☎ 03836 - 27 77 20	Plückhahn
Havarie	Schrankenanlage Dünenstraße	☎ 03836 - 27 300	Meier
Havarie	Fensteranlagen	☎ 0173 - 99 95 643	Nordic Design
Havarie	Scheibenbruch	☎ 038377 - 43881	Ochotzki

Hier noch eine Information der Geschäftsstelle zu den bestehenden Coroneregeln.

Unsere Einschränkungen in den Öffnungszeiten für die Geschäftsstelle bleiben bis auf Weiteres bestehen. Melden Sie sich bei Bedarf bitte telefonisch oder per Mail im Voraus an.

Bitte beachten Sie, dass der Zutritt nur mit vereinbartem Termin und unter der Einhaltung der 3G Regel erfolgen kann!

Bilder aus der Begegnungsstätte





***Wir wünschen allen Mietern und Mitgliedern
eine schöne Weihnachtszeit und ein
gesundes neues Jahr 2022!***



Ihre Ansprechpartner

Neuvermietung / Verwaltung	Frau Richter	038371 27 10 12
Reparaturen / Baumaßnahmen	Herr Holz	038371 27 10 25
Betriebskosten / Verwaltung	Frau Wahl	038371 27 10 14
Buchhaltung / Mitgliedschaft	Frau Jasiocki	038371 27 10 13
Empfang / Zentrale	Frau Gröger	038371 27 10 0
Email: info@mg-karlshagen.de		