

Mietergenossenschaft
An der Peenemündung eG



Mieterzeitung

Ausgabe 1/2024

Inhalt

03	Grußwort des Vorstandes
04	Jahresabschluss 2023
07	Baumaßnahmen
08	Hinweise aus der Verwaltung
09	Verhalten bei Havarien
10	Feuerwehrübung
11	Baumpatenschaft
12	Termine

Impressum

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

Verantwortlicher
Datenschutz: Mayk Lange, Thomas Fiebig (Vorstände)

Ausgabe 01/2024 (Mai 2024); Auflage: 900

Entwurf: MG "An der Peenemündung" eG

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

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Mieter,

herzlich willkommen zur Frühlingsausgabe 2024 unserer Mieterzeitung.

Die erfreulich milden Temperaturen bringen unsere Bauvorhaben, insbesondere in der Dünenstraße, gut voran. Der Sturmschaden aus dem vergangenen Herbst ist behoben. Die Gestaltung des Außenbereichs dort steht kurz bevor und umfasst auch ein neues Kunstwerk an der Fassade hin zum Strandvorplatz.

Die Anpassung der Betriebskosten der Wohngebiete Dünenstraße und Straße der Freundschaft ergab sich aus einer von uns angeforderten Vorscheurechnung des Energielieferanten und der Überprüfung der Betriebskosten, die wir monatlich im Rahmen Ihrer Mietzahlungen erheben. Die rechtzeitige Anpassung verhindert somit empfindliche Nachzahlungen Ihrerseits. Die Energiefrage ist, wie schon im letzten Jahr, ein wichtiger Kostenfaktor, den wir aufmerksam beobachten.

Wir werden auch nicht umhinkommen, die Kaltmiete der Altmietverträge als notwendige Maßnahme zur allgemeinen Kostensteigerung schrittweise auf das Niveau von Neuverträgen anzuheben.

Wir haben die Haus-, Benutzer- und Brandschutzordnung überarbeitet. Sie enthält verbindliche Regelungen und Hinweise zur Erhaltung und Pflege unserer Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen. Sie finden sie auf der Homepage oder zur Einsichtnahme in unserer Geschäftsstelle.

In der letzten Ausgabe der Mieterzeitung haben wir auf Personalveränderungen hingewiesen. Der Start von Frau Jamoussi ist gut geglückt und sie wird weiterhin persönlich und auch telefonisch Ihre erste Ansprechpartnerin unserer Verwaltung sein. Rund um unsere Begegnungsstätte "kiek in" ist uns der Personalwechsel nicht gelungen und es gab einige Aufregung. Der laufende Betrieb ist jedoch vollumfänglich gewährleistet und wir werden demnächst wieder in den "Normalbetrieb" übergehen. Eine Lösung zeichnet sich für den Juli ab.

Anstehende größere Veranstaltungen werden Mitte Juni (19.6.) unsere alljährliche Mitgliederversammlung und Anfang August (3.8.) das Mieterfest sein, wo wir auf zahlreiche Teilnahme hoffen. An dieser Stelle sei uns auch ein Hinweis auf die regelmäßigen & besonderen Veranstaltungen des "kiek in" gestattet. Die Termine und weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage www.mg-karlshagen.de und in unseren Schaukästen.

Abschließend möchten wir uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung bedanken. Gemeinsam können wir unsere Wohnanlage "hier oben" auf der Sonneninsel an der Ostsee zu einem noch besseren Ort machen, an dem sich jeder von uns gerne zu Hause fühlt.



Mayk Lange

Wir wünschen einen schönen Frühling & Sommer,
Ihr Team vom Vorstand

&



Thomas Fiebig

Jahresabschluss 2023

Die angespannte politische und wirtschaftliche Lage in Europa und der Welt beschäftigt uns auch weiterhin.

Insbesondere die steigenden Materialpreise und Lohnerhöhungen bei den Baufirmen und Dienstleistern haben Auswirkungen auf die kaufmännische und technische Bewirtschaftung unserer Objekte.

Zum 31.12.2023 verwalten wir 877 Wohnungen und 649 Stellplätze im Ostseebad Karlshagen. Die Anzahl der Stellplätze und unser Wohnungsbestand haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Weiterhin bewirtschaften wir eine Begegnungsstätte für unsere Bürger sowie drei Gewerbeeinheiten in unserem Verwaltungsgebäude.

Am 01.01.2023 zählten wir 832 Mitglieder in unserem Bestand. Durch 47 Zugänge und 40 Abgänge veränderte sich die Anzahl zum 31.12.2023 auf 839 Mitglieder.

Die durchschnittliche Wohndauer liegt weiterhin bei knapp 13 Jahren und ist in den letzten fünf Jahren von 137 auf 157 Monate gestiegen.

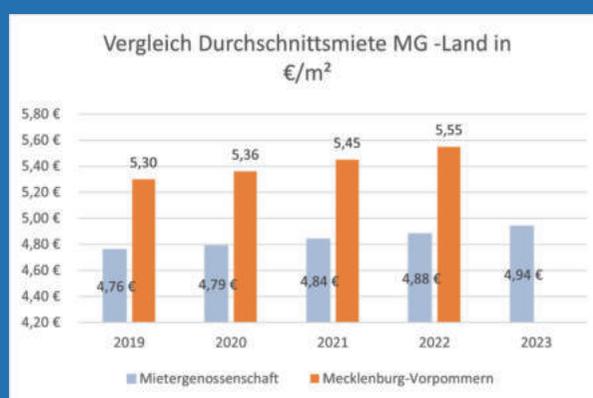


Das Durchschnittsalter unserer Mieter beträgt zum 31.12.2023 rund 64 Jahre und ist in den letzten 20 Jahren um 15 Jahre gestiegen. Ein Grund für diese Entwicklung liegt in der demographischen Entwicklung im Ort. Es ziehen überwiegend ältere Menschen neu nach Karlshagen. Diese Tendenz ist

auch anhand unserer Interessentenliste erkennbar. Mit dem steigenden Alter unserer Mieter ändern sich auch die Ansprüche an das Wohnen. Soweit die baulichen Gegebenheiten es im Bestand zulassen, unterstützen wir unsere Mieter bei altengerechten Umbauten.

Die Kaltmieten stiegen im Vergleich zum vorigen Jahr durch Neuvermietung zu marktüblichen Preisen gegenüber den Altverträgen, die noch zu deutlich niedrigeren Konditionen abgeschlossen wurden. Mit durchschnittlich 4,94 €/m² liegen wir im Vergleich weiterhin deutlich unter dem Landesdurchschnitt mit derzeit 5,55 €/m². Die Preissteigerungen der letzten Jahre im Bereich der Kosten, die wir nicht über die Betriebskosten umlegen können, führt aus kaufmännischer Sicht zwangsläufig zu Überlegungen, die Kaltmieten der Altverträge schrittweise der Marktlage anzupassen.

Das folgende Diagramm zeigt die Durchschnittsmiete der Mietergenossenschaft im Vergleich zum Landesdurchschnitt (für 2023 lagen noch keine Zahlen vor):



Insgesamt hatten wir im vergangenen Jahr 51 Auszüge und 52 Einzüge zu bearbeiten. Es ergab sich eine Fluktuationsquote von 5,8 %, die sich gegenüber dem Vorjahr (4,8 %) leicht erhöhte. Unser Verband ermittelte in den letzten Jahren für Mecklenburg-Vorpommern eine Quote von 9,5 %!

Jahresabschluss 2023

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen und Stellplätzen stiegen auf 3.121,9 T€ (Vorjahr 3.085,2 T€). Die Umsatzerlöse wurden durch den umzugsbedingten Leerstand und die damit verbundenen Erlösschmälerungen beeinflusst. Nach wie vor beschränkt sich der Leerstand nur auf den Zeitraum der Herrichtung für die Neuvermietung.

Die Erlösschmälerungen liegen aber noch immer weit unter dem Landesdurchschnitt von 5,4 % im Jahr 2022. In 2023 betragen die Erlösschmälerungen insgesamt 0,36 % der Erlöse aus Sollmieten. Nachfolgende Grafik zeigt die steigenden Umsatzerlöse und die Erlösschmälerungen der letzten Jahre.



Unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen per 31.12.2023 bei 5,0 Mio. €. In dieser Summe ist auch die Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von 750,0 T€ für die gesamte Umgestaltung der Außenanlagen der Dünenstraße inclusive der

neu geplanten Fahrradhäuser und Unterstellmöglichkeiten für E-Scooter enthalten. Die Annuitäten betragen in 2023 1.280,2 T€. Diese teilen sich auf in Zinszahlungen von 88,0 T€ (Vorjahr 113,3 T€) und Tilgungsleistungen von 1.192,2 T€ (Vorjahr 1.148,4 T€). Umgerechnet auf unseren Wohnungsbestand ergibt sich so eine Verschuldung zum 31.12.2023 von 96,48 €/m² (Vorjahr 104,54 €/m²).



Des Weiteren müssen die laufende Instandhaltung und Sanierung unseres Wohnungsbestandes durch die Erlöse gedeckt werden. Für entsprechende Maßnahmen wurden im Jahr 2023 1.128,9 T€ (Vorjahr 1.215,4 T€) investiert.

Diese Kosten setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

Fremdkosten Instandhaltung	972,2 T€
	(Vorjahr 1.067,8 T€)
+ Kosten eigener Leistungen	207,0 T€
	(Vorjahr 189,7 T€)
- Versicherungserstattungen	18,5 T€
	(Vorjahr 30,2 T€)
- Schadenersatz nach Auszug	31,8 T€
	(Vorjahr 11,9 T€)

Zusätzlich wurden folgende größere Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt:

- Neugestaltung der Außenanlagen Straße des Friedens

Jahresabschluss 2023

- Fassadeninstandsetzung Am Dünenwald 12 und 13
- Abschlussarbeiten an der Feuerwehrzufahrt Straße des Friedens 35-47
- Sockelsanierung Am Dünenwald 2-4 & 25, 26
- Fassadeninstandsetzung Straße der Freundschaft 16-18
- Erneuerung der Schließanlage Dünenstraße
- Austausch der Heizungsanlage Straße der Freundschaft 1-5 und 16-20

Für das gesamte Anlagevermögen (Grundstücke und Wohngebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung und den in Bau befindlichen Anlagen) weisen wir zum 31.12.2023 einen Wert von 17.900,2 T€ (Vorjahr 18.290,7 T€) in der Bilanz aus.

Zum 31.12.2023 war das Anlagevermögen zu 75,6 % (Vorjahr 70,0 %) durch Eigenkapital und im übrigen durch langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Anlagevermögen hat sich durch Zugänge bei den Außenanlagen und Betriebsausstattungen um 221,4 T€ erhöht.

Auf der Kapitalseite stieg der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital zum 31.12.2023 von 63,4 % im Vorjahr auf 66,1 % an. Die Finanzlage stellt die Zahlungsfähigkeit eines Unternehmens dar. Unsere Genossenschaft war in 2023 zu jedem Zeitpunkt in der Lage, laufende Verbindlichkeiten zu bedienen.

Im Zuge der kaufmännischen Vorsicht werden für zukünftige Zahlungen, von denen Höhe und Zeitpunkt noch nicht vollständig feststehen, Rückstellungen gebildet. Sie haben sich zum 31.12.2023 um 9,1 T€ auf 176,4 T€ erhöht. Diese betreffen üblicherweise Rückstellungen für Wirtschaftsprüfung, Steuern, Wärmedienst oder auch Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Um unsere Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten ist das zeitnahe

Verfolgen von Mietrückständen unerlässlich. Aktuell weisen wir in unserer Bilanz einen Forderungswert von 6,2 T€ aus.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 710,1 T€ (Vorjahr 609,3 T€) gliedert sich in das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, dem sonstigen und neutralen Ergebnis und den Steuern vom Einkommen und Ertrag. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte durch höhere Kaltmieten bei Wohnungswechsel und leicht gesunkene Instandhaltungskosten gesteigert werden. Gemäß der geltenden gesetzlichen Regelungen wurde der Jahresabschluss 2023 auch in diesem Jahr durch den Aufsichtsrat beraten und die Vorverteilung des Überschusses beschlossen. Der Überschuss wurde in voller Höhe den Rücklagen zugeführt und hat somit unser Eigenkapital gestärkt. Weiterhin wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine geordnete und sehr stabile Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestätigt.

Fazit:

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage, noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Deutlich angestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten und die Einflüsse auf die Wohnungsmärkte bestehen durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas und dem Krieg in der Ukraine erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Die Unterlagen zum Jahresabschluss 2023, der Lagebericht und die Stellungnahme des Aufsichtsrates liegen in unserer Geschäftsstelle Am Dünenwald 1 zur Einsicht aus.

Baumaßnahmen

Der Sturmschaden aus dem vergangenen Herbst stellte nicht nur uns, sondern auch die Mieter der Dünenstraße 1 - 11 vor große Herausforderungen.

Die erforderliche Einrüstung des Objektes schmälert zwar den Ausblick, jedoch können wir die Reparatur des Daches inzwischen als erledigt betrachten.

Besonderes Augenmerk liegt derzeit auf der Beschichtung der Fassade, sowie auf der Problembeseitigung an den Küchenfensterelementen. Nach Abschluss der Arbeiten an den Innenverleistungen der Fenster werden die Maler der Genossenschaft die Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen beseitigen.



Da die Fassadenarbeiten an der Dünenstraße 1-11 noch nicht abgeschlossen sind, haben wir uns entschieden die geplanten Arbeiten auf der Hofseite Dünenstraße 13-21 vorzuziehen. Aktuell wird die Regenentwässerung und die Kellerwandabdichtung erneuert. Zur Gestaltung der Aussenanlagen haben wir Informationsveranstaltungen durchgeführt und Vorschläge der Mieter gesammelt.

Für 2024 sind weiterhin folgende Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt:

Dünenstraße 1 - 11:

straßenseitige Abdichtung und Rekultivierung der Grünanlagen, Gehwegbau und Umgestaltung der Hofflächen

Dünenstraße 11 + 21:

Neubau von Unterständen für E-Scooter und Fahrräder

Straße des Friedens 12 - 15:

Erneuerung der Balkondächer

Straße der Freundschaft 31 - 40:

Außerplanmäßig mussten wir die Regenentwässerung erneuern bzw. anschließen

Straße des Friedens 19, Straße der Freundschaft 35:

Setzung von Entwässerungs- und Verrieselungsschächten

Straße des Frieden 48 - 51, Waldseite:

Sockeltrockenlegung

Straße der Freundschaft, Dünenstraße:

Austausch der alten Hausanschlussstationen ab Juni

Hinweise aus der Verwaltung

Betriebskosten:

Auch im Jahr 2024 bleibt die Preisentwicklung bei den Heiz- und Warmwasserkosten spannend. Zum Ende des Jahres 2023 liefen die Preisbremsen für Strom und Gas aus. Des Weiteren wurde die Mehrwertsteuer von 7% auf 19% angehoben. Für das Jahr 2023 haben wir eine Hochrechnung erhalten und mit den Vorauszahlungen abgeglichen. Im Ergebnis ist in der Gesamtheit mit keinen großen Nachzahlungen zu rechnen. Um hohe Nachzahlungen für das Jahr 2024 zu vermeiden, haben wir die Vorauszahlung der Nebenkosten 1 auf Grundlage einer Testrechnung des Fernwärmeversorgers geprüft und teilweise angepasst.

Auch bei den Nebenkosten 2 kommt es im Jahr 2024 zu Preiserhöhungen. Bei der Grünanlagenpflege haben sich die Kosten seit dem 01.01.2024 um 3,85 % erhöht.

Die Kosten für den Betrieb der Aufzüge wurden zum Beginn des Jahres um 6,25 % angehoben. Zudem erhöht sich der Stundensatz der Angestellten der Firma Lutz-Aufzüge um 6,00 € netto. Als Begründung dafür wurden gestiegene Lohnkosten, Energiekosten sowie Materialpreise genannt.

Die Kosten der Beleuchtung beinhalten die Flure, Keller, Hauseingänge sowie die Straßenbeleuchtung. Diese sind von dem Auslaufen der Strompreisbremse betroffen. Allerdings liegen die Strompreise aktuell deutlich unter dem Preisniveau von 2023.

Hausreinigung:

Seit Februar diesen Jahres werden alle Aufgänge, von denen wir die Zustimmung aller Mieter erhalten haben, von einer Fremdfirma gereinigt. Aufgrund von Schwierigkeiten in der Durchführung und Qualität haben wir ab 01.06.2024 zwei Firmen mit der Treppenhausreinigung beauftragt.

Wir betrachten nun die Aufgänge, bei denen bereits eine Mehrheit der Mieter die Fremdreinigung wünscht und bitten an dieser Stelle noch einmal nachdrücklich alle bislang Unentschlossenen, sich an der Fremdreinigung zu beteiligen.

Die angekündigte halbjährliche Reinigung der Treppenhausfenster, Hauseingangstüren und falls vorhanden, Hoftüren haben wir nach Angebotsvergleich auf drei Firmen verteilt. Der sich nach der Glasflächenberechnung ergebende Preis liegt zwischen 13 € und 17 € pro Jahr und Wohnung. Die Kosten werden in der Betriebskostenabrechnung 2024 auf die Mieter umgelegt. Voraussichtlich werden diese Arbeiten Anfang Juni durchgeführt. Die genauen Termine sowie den Ablauf der Fensterreinigung teilen wir Ihnen über gesonderte Aushänge mit.

Anpassung der Miete für Altverträge:

Bestimmte Kosten, insbesondere Lohnkosten, Instandhaltungs-, Betriebsmittel- und Energiekosten der Verwaltung steigen stetig an und lassen sich nicht auf die Betriebskosten umlegen, was zunehmend unseren finanziellen Handlungsspielraum einengt. Wichtige Erhaltungsmaßnahmen sind abgesichert. Um die Wohnqualität zu verbessern, würden wir gerne mehr tun. Zum Beispiel Kellertüren modernisieren, Fassaden neu gestalten oder auch Treppenhäuser renovieren. Die Planung und Realisierung erfordert jedoch Gelder, die wir möglichst ohne Fremdmittel finanzieren möchten. Eine schrittweise Anpassung der Kaltmieten ist demnach im Interesse aller Mieter wünschenswert und notwendig. Über die konkrete Erhöhung Ihrer Miete informieren wir rechtzeitig.

Was mache ich im Falle einer Havarie?

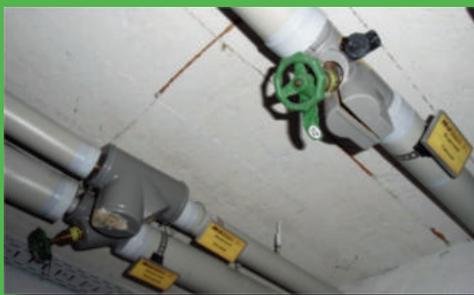
Der Wasserschaden passierte innerhalb der Wohnung durch undichte Wasserleitungen oder geplatze Schläuche im Versorgungsschacht:

Bitte rufen die Notfallnummer an. Diese finden Sie auf dem Havarieplan im Eingangsbereich ihres Hauses!

Da das Wasser aber weiterhin in Ihre Wohnung fließt, zeigen wir Ihnen hier, wie Sie den Schaden selbst begrenzen können bis Hilfe eintrifft.

Sie können das Wasser in Ihrer Wohnung selbst an den Absperrhähnen abstellen. Der Schacht mit diesen Hähnen befindet sich in Ihrem Badezimmer oberhalb des Waschbeckens (in Dachwohnungen darunter). Bei Ihrem Einzug haben Sie von uns einen Vierkantschlüssel erhalten, mit welchem Sie die Klappe zum Schacht öffnen können. Wenn Sie den Schacht geöffnet haben, sehen Sie die beiden Wasserzähler an den Leitungen und die Absperrhähne.

Wenn Sie diese Hähne zudrehen, ist das Wasser in Ihrer Wohnung abgestellt und Sie können beruhigt auf Hilfe warten. Sollte der Wasserfluss nicht gestoppt werden können oder außerhalb der Wohnung passieren, können Sie im Keller das Wasser abstellen. Diese Absperrhähne (Warmwasser-, Kaltwasser- und Zirkulationsleitung) befinden sich an den Rohren, die entlang der Kellerdecke verlaufen.



Besonderheit für alle Mieter der Hausnummern 1-5 und 16-20 in der Straße der Freundschaft bei Wasserschäden außerhalb der eigenen Wohnung:

Hier haben wir neue Hausanschlussstationen einbauen lassen und im Zuge dieser Renovierung Ventile gewechselt bzw. neu eingebaut. Wo vorher eine Absperrung des Wasserflusses nur blockweise möglich war, haben wir Absperrmöglichkeiten für jeden Aufgang installieren lassen und gekennzeichnet. Diese finden Sie im Keller links und rechts am Steigestrang. Bitte immer alle drei Ventile schließen!



Da diese Art der Installation sehr kostenintensiv ist, behalten wir uns bei den weiteren Umbaumaßnahmen in der Straße der Freundschaft Änderungen vor, worüber wir dann rechtzeitig informieren.

Feuerwehrrübung Straße der Freundschaft

Im Vorfeld mit der Leitung unserer freiwilligen Feuerwehr abgesprochen, sollten die Nachwuchskräfte der Feuerwehr beübt werden. Am 17.4. fand in der Straße der Freundschaft ein Übungseinsatz der Feuerwehr statt. Hierzu diente eine vorübergehend leer stehende Wohnung in der dritten Etage als Übungsobjekt. Eine Menschenattrappe und 2 Personen waren in der Wohnung eingeschlossen, dazu Rauch und ausgelöste Rauchwarnmelder. Nach nur 11 Minuten waren die Kameraden vor Ort und nahmen die Bewältigung der Situation in Angriff. Beteiligt waren die Wehren Karlshagen, Trassenheide und der Leiterwagen aus Zinnowitz. Wir danken allen Beteiligten die uns zeigten, dass auf die Einsatzbereitschaft und Effektivität unserer Feuerwehr Verlass ist. Auch im weiteren Jahr wird es zu Übungen in den Wohngebieten kommen. Im Mai erhielt die Feuerwehr ihr neues Einsatzfahrzeug. Demzufolge muss der Umgang mit der neuen Technik geübt werden.



Baumpatenschaft

Das Anfang November letzten Jahres ins Leben gerufene Projekt der Baumpatenschaft mit Kindern der Heinrich-Heine-Schule und der Kneipp-Kita ging nun mit der feierlichen Aufstellung der damals versprochenen Beschilderung in die nächste Phase. Wir danken allen Beteiligten erneut und wünschen den Bäumen gutes Gedeihen unter den interessierten und wachsamem Augen der Paten.



Termine

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung findet am 19.06.2024 um 18 Uhr im Historisch-Technischen Museum in Peenemünde statt.

Die Unterlagen zum Jahresabschluss 2023 liegen mit dem Lagebericht des Vorstandes und der Stellungnahme des Aufsichtsrates in unserer Geschäftsstelle Am Dünenwald 1 zur Einsicht aus.

Mieterfest

Das diesjährige Mieterfest findet am 03.08.2024 an unserer Geschäftsstelle Am Dünenwald 1 ab ca. 14:00 Uhr statt. Hierzu werden wir Sie noch einmal gesondert informieren.

Wir freuen uns, Sie als unsere Gäste begrüßen zu dürfen!

Ihre Ansprechpartner

Neuvermietung / Verwaltung	Frau Wahl	038371 27 10 14
Reparaturen / Baumaßnahmen	Herr Holz	038371 27 10 25
Betriebskosten / Verwaltung	Herr Heuer	038371 27 10 12
Buchhaltung / Mitgliedschaft	Frau Jasiacki	038371 27 10 13

Email: info@mg-karlshagen.de