

Fitmachen für die Zukunft

Mitgliederversammlung 2017



So viele interessierte Mieter wie lange nicht . . .

Mit 73 Mitgliedern war die Veranstaltung so gut besucht, wie seit langem nicht. Möglicherweise lag das auch am neuen Gebäude des Stadtteilbegegnungszentrums, dass sich mancher Besucher einmal von innen anschauen wollte.

Auf dieser wichtigsten Veranstaltung für unsere Mitglieder legten Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über ihre Arbeit ab, wurde der Jahresabschluss des abgeschlossenen Geschäftsjahres 2016 genehmigt und dem Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung erteilt. In diesem Jahr wählten die anwesenden Mitglieder Herrn Bischoff, Herrn Borchert und Herrn Norden wieder in den Aufsichtsrat.

Über folgende Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2016 wurde berichtet:

Weitere Minimierung des Wohnungsleerstandes, **Quote 2,58 %** (bereinigt um abrissbedingten Leerstand Berliner Straße)

Trepphausrenovierung in der Buxtehuder Straße 13, 14, 15

Errichtung Gebäude der neuen Geschäftsstelle mit 10 Wohnungseinheiten; Baubeginn 10.03.2016

Erneuerung Heizungsanlage, inklusive Schornstein in der Herderstraße 25-43

Erste Mietanpassung durch Vergleichsmietverfahren

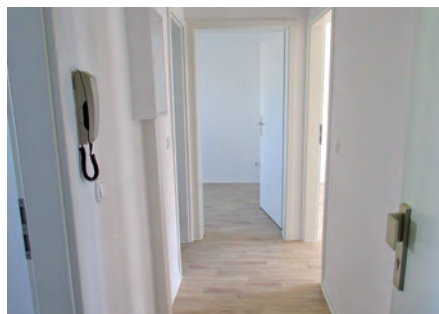
Personeller Wechsel in Schlüsselpositionen Vorstand und Technischer Leiter

Einführung eines neuen Verwaltungsprogrammes

2016 wurden viele Weichen für die kommenden Jahre gestellt. Es wurden Beschlüsse für weitere Neubauten gefasst und personelle Veränderungen in Schlüsselpositionen vorgenommen, die die weitere Arbeit prägen werden. Als neues Vorstandsmitglied arbeitet Frau Köhn, die gleichzeitig für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich ist. Herr Schulz übernahm den Bereich Technik.

Wir haben 2016 in Presse und Rundfunk von und über uns hören lassen, auf unsere Wohnungen und unsere Genossenschaft aufmerksam gemacht.

Die Wohnungsgenossenschaft ist aber nicht nur Wohnungsanbieter in unserer Stadt, sondern auch ein größerer Auftraggeber. 2016 wurden über 2,85 Mio. € für Instandhaltung, Reparaturen und größere Baumaßnahmen umgesetzt. Dabei haben viele Handwerksbetriebe aus Ribnitz-Damgarten mitgewirkt und Arbeit am Wohnort gefunden. 69 Wohnungen wurden 2016 neu vermietet, davon 26 durch Wohnungswechsel innerhalb der WG, vorrangig durch den Mieterauszug Berliner Straße 5-8. Wir sind weiterhin bestrebt, dass Wohnumfeld und die Wohnungen schöner und attraktiver zu gestalten.



Herrichtung von Leerwohnungen



Neue Geschäftsstelle, Kellergeschoss



Schülerprojekt Fußgängertunnel Buxtehuder Straße

EDITORIAL

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen
und Leser,

heute ist unsere kleine Mieterzeitung etwas umfangreicher, denn wir haben ihr eine Sonderbeilage beigelegt.



Petra Rackow, Vorsitzende

Aus gutem Grund, wir feiern in diesem Jahr 60 Jahre Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ – wir meinen, Zeit für einen Rückblick . . .

Auf den Jubiläumsseiten finden Sie wichtige Meilensteine zur Entstehung unserer Wohnungsgenossenschaft. Viele schöne Momente, aber auch schwierige Entscheidungen aus den Jahren 1990-1994 haben wir quasi als Blitzlichter in unsere kleine Chronik aufgenommen.

Wir interviewten langjährige Mitglieder und Mieter zu dieser Zeit und ihrer Sichtweise auf 60 Jahre Leben in der Wohnungsgenossenschaft. Auch diese kleinen Geschichten sind in der Sonderbeilage zu lesen. Außerdem laden wir ein zu unserem Jubiläums-Fest Ende August, wo wir auch unsere neue Geschäftsstelle vorstellen wollen.

Informativ haben wir wieder das Wichtigste aus unserer Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2016 zusammengestellt und berichten über Aktuelles aus dem 1. Halbjahr 2017.

Auch die kleinen Artikel am Rand sind lesenswert, denn sie sind thematisch interessant, geben Hinweise – zum Beispiel, was mit unseren alten Geschäftsräumen in der Moskauer Straße 13 a geschieht. Und auch unsere neue Adresse ist wichtig, denn seit dem 10. Juli 2017 sind wir im neuen Gebäude, unserer neuen Geschäftsstelle am Körkwitzer Kreisel, Rostocker Str. 13, anzutreffen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre, einen schönen Sommer – bleiben Sie gesund.

Und sicherlich sehen wir uns auf unserem Fest am 22. August 2017, ab 13.00 Uhr, wir freuen uns auf Sie.

Ihre

PORTRAIT



■ Susanne Peters

Wer uns in der Geschäftsstelle besucht oder anruft, wird von ihr empfangen. Frau Peters ist seit 01.09.2016 unsere neue Mitarbeiterin für die Annahme Ihrer Wünsche, Sorgen und Reparaturmeldungen, vermittelt weiter oder beantwortet Ihre Anfragen. Kompetent, freundlich und mit einem Lächeln hilft Sie gern weiter.

WISSENSWERTES

■ Aus Alt macht Neu

In unsere alte Geschäftsstelle Moskauer Straße 13 a zieht die Physiotherapie Drews ein. Anfang September öffnet die neue Zweigstelle der vorhandenen Praxis. Noch wird umgebaut, aber alle Mitarbeiter freuen sich schon auf die hellen und bequem zu erreichenden Räume mitten im Wohngebiet. Für viele unserer Mieter wird sich damit der Weg zur Behandlung verkürzen.

■ Mit Blick über den Tellerrand

Harte Diskussionen um Vergleichsmietenbasis nach § 558 BGB in unserer WG. 655 Wohneinheiten wurden im Mietpreis angepasst. Alle vier eingeleiteten Gerichtsverfahren wurden zu Gunsten der WG entschieden.

Netto Kaltmiete per

31.12.2016 durchschnittlich 5,03 €/m²

31.12.2015 durchschnittlich 4,71 €/m²

31.12.2014 durchschnittlich 4,70 €/m²

31.12.2013 durchschnittlich 4,54 €/m²

Gemessen an vergleichbarer Wohnqualität in Ribnitz-Damgarten liegen unsere Wohnungen sowohl beim Kaltmietpreis pro m²-Wohnfläche, als auch bei den Betriebskosten auf dem Wohnungsmarkt in einem günstigen Preissegment.

Rückblick auf das 1. Halbjahr 2017

■ Umzug unserer Verwaltung in die neue Geschäftsstelle am Körkwitzer Kreisel

Ein großes Stück Arbeit steht vor der Vollendung. Das Erdgeschoss unseres neuen Gebäudes am Kreisel wurde innerhalb von 3 Tagen gut organisiert durch die Verwaltung bezogen. Am 10. Juli öffneten wir unsere neue Geschäftsstelle in der Rostocker Str. 13 und begrüßten die erste Besucherin. Noch ist nicht alles komplett gestaltet, aber die Technik funktioniert und wir sind bestens empfangsbereit. Übrigens besteht noch eine Chance auf Wohnen mit Wasserblick in einer unserer neuen schönen Wohnungen, die ab 1. September vermietet werden. Bei Interesse melden Sie sich oder sagen es weiter.



Umzug – circa 400 Kartons wurden gepackt . . .

■ Herrichtung von Leerwohnungen

Im ersten Halbjahr 2017 wurden 23 Leerwohnungen sehr aufwändig vor Wiedervermietung saniert. Weitere 8 sind bereits in Arbeit.

■ Bauvorhaben „Boddenwiese“ wächst

Das nächste große Bauprojekt hatte bereits den ersten symbolischen Spatenstich und nun dreht sich schon der Kranh für den 7.Geschosser und die Tiefgarage. Bis zum Winter wollen wir die Tiefgarage geschlossen und bis zum 4. OG den Rohbau erstellt haben. (siehe nebenstehender Artikel, Seite 3)

■ Endlich blüht sie . . .

Es müssen nicht immer die großen Neuigkeiten sein, die interessieren. Auch die kleinen Dinge, scheinbar am Rand, sorgen für Aufmerksamkeit. So freuen wir uns über die Blütenpracht unserer Blumenwiese vor der Minsker Straße 9-10. Im letzten Jahr ist der Samen leider nicht aufgelaufen, aber alle Beteiligten (Naturschutzbund – Samen, Gärtnerei Krause – Einsaat und unsere Verwaltung – Organisation und Kosten) waren sich einig, es noch einmal zu versuchen.

Wir hoffen vielen damit eine Freude zu machen. Die Blumen sollen übrigens auch im nächsten Jahr wieder blühen. . . .



Bauvorhaben „Boddenwiese“, Bodenplatte Haus 5

Bunte Meter für alle



Baubeginn „Boddenwiese“

Wir haben begonnen – symbolischer „Erster“ Spatenstich



Vorstand Petra Rackow und Anke Köhn sowie Aufsichtsratsvorsitzender Birk Bischoff

Mit dem symbolischen „Ersten“ Spatenstich begann am 13. Juni 2017 die Bauphase. Es stehen schon die Baufahrzeuge und die große Betonpumpe auf der Baustelle, denn wir wollen in diesem Jahr noch vor Winterbeginn so weit wie möglich mit dem Rohbau vorankommen – unsere neuen Mieter warten schon auf ihre schönen neuen Wohnungen. Geplanter Einzug ist Ende 2018. Haben auch Sie Interesse an

einer attraktiven Wohnung mit Aufzug? Dann melden Sie sich in unserer Geschäftsstelle. (Kontakt Seite 4) 29 Mietern aus dem Haus Berliner Straße 5-8 konnten wir eine renovierte, schöne Wohnung in unserem Bestand vermitteln. Wir hoffen, dass alle nach dem Umzug zufrieden und glücklich wohnen. Wir danken auf diesem Weg nochmal für das Verständnis dieser Maßnahme und Ihr Vertrauen.

Dank an 30- und 40jährige Treue



Bei Kaffee, Kuchen und Sonnenschein . . .

Am 15.02.2017 luden wir in schon guter Tradition wieder langjährige Jubiläums-Mitglieder unserer WG zum Treff bei Kaffee und Kuchen, Gesprächen und zur Besichtigung des neuen Stadtteilbegegnungszentrums in der G.-A.-Demmler-Straße 6 ein.

Sehr viele Mitglieder nutzten die Einladung, kamen und hatten einen geselligen und informativen Nachmittag. Wir danken allen für die vielen Anregungen. Im nächsten Jahr findet diese beliebte Veranstaltung natürlich auch wieder statt.

Glück gehabt

Gewinner Ausgabe Dezember 2016

Das richtige Lösungswort lautete: 693

Wie immer wurde der Gewinner von einer Glücksfee in unserer Geschäftsstelle ausgelost. Einen Gutschein im Wert von 25,00 € für das Restaurant im Ribnitzer Fischhafen oder in „De Zees“ erhielten Dieter und Edith Willbrandt, Herderstraße 25. Herzlichen Glückwunsch.



WISSENSWERTES

Neue Internetseite der WG online

Pünktlich mit dem Umzug in unsere neue Geschäftsstelle am Kreisel gehen wir auch mit einer neuen, designmäßig überarbeiteten Internetseite an den Start, die um Rubriken und Fotos erweitert wurde. Die Oberfläche wurde angepasst an die Darstellungen der Seite auf unterschiedlichen Endgeräten, wie Smartphone oder Tablet. Doch sehen Sie einfach selbst nach unter www.wg-am-bodden.de.

Viel Spaß dabei und für Anregungen und Verbesserungen haben wir immer ein offenes Ohr. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Streitfall Hausflur – Schuhe verboten, Kinderwagen erlaubt!

Hausflure und Treppen sind Gemeinschaftsflächen, für Mieter ein wichtiger Teil ihres Wohnumfeldes. Sie sind Zugang zu den Wohnungen und im Notfall Flucht- und Rettungsweg. Die Rettungskräfte müssen sich ohne Behinderung im Treppenhaus, z. B. beim Tragen von Personen, bewegen können.

Viele Bewohner betrachten sie aber auch als Teil der eigenen Wohnung, stellen dort zum Ärger von Vermieter und Mitmietern Kinderwagen, Garderoben oder Schuhregale auf – versperren somit oft den Weg. Grundsätzlich sind Garderoben, Schuhe oder Schränke nicht im Treppenhaus erlaubt. (OLG Hamm, Beschluss vom 4. Dezember 2008, Az. 15 Wx 198/08). Sie gehören in die Wohnung. Auch Dekorationen, z. B. Blumenkübel, dürfen nicht im Treppenhaus aufgestellt werden, worauf der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hinweist.

Kinderwagen dürfen aber im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses abgestellt werden (LG Berlin, Az. 63 S 487/08), ebenso Rollatoren, Gehhilfen oder Stützapparate. Sie müssen aber an einem geeigneten Platz zusammengeklappt werden. (LG Hannover, Urteil vom 17. Oktober 2005, Az. 20 S 39/05).

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß:

„Flure und Treppen dienen allen Bewohnern gemeinsam. Deshalb sind gegenseitige Rücksichtnahme und eine vorherige Abstimmung mit dem Vermieter erforderlich. Im Einzelfall muss geklärt werden, was zulässig ist und was nicht. Entscheidend sind die Platzverhältnisse im jeweiligen Hausflur. So darf der Fluchtweg nicht beeinträchtigt werden. Auch müssen die Mieter zu ihrem Briefkasten gelangen können.“

Zum Erbe gehört auch der Mietvertrag

Was Erben beachten müssen

Werte und Eigentum werden von Generation zu Generation weitergegeben. Doch was passiert mit der Wohnung, wenn einer der Vertragspartner stirbt? Muss der andere dann ausziehen? Nein, denn der Mietvertrag geht auf die Erben über, die den Vertrag des verstorbenen Mieters übernehmen und die Wohnung beziehen können. Das gilt auch für Erben, die mit dem Mieter zusammengelebt haben: dem Ehe- oder Lebenspartner, seinen Kindern oder anderen Verwandten. So hat der Gesetzgeber vorgesorgt, dass die Familie nach dem Tod des Hauptmieters nicht ihr Zuhause verliert, sich eine neue Bleibe suchen muss. Sein Zuhause verliert auch ein Mitbewohner nicht, der längere Zeit mit dem Mieter zusammengelebt hat, aber kein offizieller Erbe ist. Dieser kann trotzdem, sogar gegen den Willen der Erben, den Mietvertrag übernehmen und weiter in der Wohnung leben. Der Vertrag geht erst dann auf die Erben über, wenn der Mitbewohner rechtzeitig seinen Austritt daraus erklärt.

Sonderkündigungsrecht für Erben und Vermieter

Oft können/wollen Erben die Wohnung aber gar nicht übernehmen, sind daran interessiert, schnell aus dem Mietvertrag herauszukommen, um zusätzliche Kosten zu vermeiden. Die Kündigungsfrist dauert in der Regel 3 Monate – es sei denn, im Vertrag ist eine Kündigung mit langen Fristen ausgeschlossen. Hier hilft ein Sonderkündigungsrecht. Erben sollten dem Vermieter schnellstens, am besten zum ersten möglichen Termin nach Kenntnis vom Tod des Mieters, mitteilen, dass sie außerordentlich kündigen wollen, sonst verfällt diese Möglichkeit. Ebenso hat auch der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht,

das er ohne Begründung durchsetzen kann – allerdings nur gegenüber den Erben, die nicht mit dem Mieter zusammengelebt haben. Die Kündigungsfrist beträgt dann 3 Monate.

Erben müssen Miete zahlen.

Egal ob Vermieter oder Erben selbst kündigen: Kosten kommen in jedem Fall auf sie zu. Die Erben sind verpflichtet die Wohnung bis zum Ende des Mietverhältnisses zu räumen, Miete zu zahlen und Nebenkostenzahlungen zu leisten. Die Wohnung muss in gutem Zustand übergeben werden, u. U. sind Schönheitsreparaturen nötig. Sollte das Mietobjekt umgebaut worden sein, muss der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Erben, die Ausgaben für Miete und Reparaturen nicht zahlen können, können ihre Haftung auf den Wert des Erbes beschränken. Rechnungen/Schulden des Verstorbenen werden dann aus dem Erbe bezahlt, das private Vermögen der Erben ist geschützt. Allerdings sind solche Verfahren kompliziert.

Hat der Verstorbene nichts als Schulden hinterlassen, gibt es eine weitere Möglichkeit: Die Erbschaft kann innerhalb von sechs Wochen ausgeschlagen werden. Wird das Erbe ausgeschlagen, geht der Nachlass auf die Erben der nächsten Ordnung über.

Gibt es keine Erben oder sind die Erben unbekannt, ordnet das Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft an. Der Nachlasspfleger soll die Hinterlassenschaft sichern und verwalten. Existiert dann tatsächlich kein Erbe, erbt das Land, in dem der verstorbene Mieter seinen letzten Wohnsitz hatte.

Eine rechtzeitige Regelung mit den erbberechtigten Personen schafft Klarheit und Sicherheit für alle.

Betriebs-/Heizkostenabrechnung 2016

Jedes Jahr erhalten Sie von uns die Abrechnung Ihrer Betriebs- und Heizkosten.

In diesem Jahr verzögert sich die Erstellung der Schreiben auf Grund der Umstellung unserer Software und unseres Umzuges in die neue Geschäftsstelle. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die erstmalige Prüfung der Grunddaten einen höheren Zeitaufwand erfordert. Wir bedanken uns für Ihre Geduld.

WISSENSWERTES

Genossenschaften als immaterielles Kulturerbe der Menschheit

Genossenschaften haben zwar in der Regel wirtschaftliche Ziele, doch ist diese spezielle Organisationsform, Menschen mit gemeinsamen Interessen ohne Gewinnerzielungsabsicht zur Erreichung gemeinsamer Ziele zusammenzubringen, von nicht zu unterschätzender kultureller Bedeutung.

Genossenschaften orientieren sich an sozialen Werten und bauen auf ideellen Grundsätzen wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie – das heißt auf Prinzipien des kulturellen Selbstverständnisses menschlicher Gemeinschaften – auf.

Dieser Aspekt sowie das durch diese Kulturform zum Ausdruck kommende bürgerschaftliche Engagement im sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereich jenseits von privaten und staatlichen Wirtschaftsformen finden Anerkennung mit der Aufnahme der Genossenschaftsidee in die UNESCO-Liste als Immaterielles Kulturerbe der Menschheit.

Als ein bis heute dynamisch, einflussreich und aktiv wirkendes immaterielles Strukturelement vertritt die Genossenschaftsidee die spezifische Charakteristik deutscher Gesellschaftskultur.

Genossenschaften ermöglichen darüber hinaus weniger privilegierten Bevölkerungsschichten gesellschaftliche Teilhabe.

Die Genossenschaftsform ist ein allen Interessenten offenstehendes, überkonfessionelles Modell der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und prägt damit die deutsche Kultur bis in die Gegenwart hinein.

KONTAKT · NOT-DIENST · SPRECHZEIT

■ Geschäftsstelle

Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG Ribnitz-Damgarten
Rostocker Straße 13 · 18311 Ribnitz-Damgarten
Fax: 03821 - 81 26 87 · info@wg-am-bodden.de



■ Kontakt

Kundencenter: 03821 - 88 97 650
Vermietung: 03821 - 70 87 987
Technik: 03821 - 70 87 988
Mietbuchhaltung: 03821 - 70 87 989

■ Sprechzeit

Dienstag 09.00-12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00-12.00 Uhr und 13.30 - 17.00 Uhr

Not-Dienst: 0160 - 97 83 09 71

IMPRESSUM

■ Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG Ribnitz-Damgarten
Rostocker Straße 13 · 18311 Ribnitz-Damgarten

■ Gesamtherstellung

Agentur für Kommunikations- und Objektdesign „nord design“
Andreas Dietzel · © 2017 · www.norddesign.com

■ Fotos

Andreas Dietzel (1), Hagen Hansen (1)
WG „Am Bodden“ (10)

■ Redaktionsschluss 08. August 2017