

Mieterinformation 2/2022



Sehr geehrte Mitglieder und Mieter,

unsere Generalversammlung konnte in diesem Jahr wieder wie üblich im Juni stattfinden. In dieser Mitgliederinformation sind die wichtigsten besprochenen Themen zum aktuellen Geschehen und zu den laufenden Baumaßnahmen, welche zur Mitgliederversammlung vorgestellt wurden, enthalten.

In unserem Einleger informieren wir über die Möglichkeiten der sozialrechtlichen Beratung und Unterstützung durch den VDK. Wenn Sie es wünschen, organisieren wir eine Informationsveranstaltung zur Vorstellung der Leistungen durch einen Mitarbeiter des VDK hier bei uns in Penig. Bitte sprechen Sie uns an.

1. Aufsichtsratswahl

Zu unserer diesjährigen Mitgliederversammlung war die Aufsichtsratswahl (alle 4 Jahre) Thema. Unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied, Herr Lutz Stockmann, hat sich nicht wieder zur Wahl gestellt.

Wir danken Herrn Stockmann für sein Engagement im Aufsichtsrat für unsere Genossenschaft und wünschen ihm vor allem Gesundheit, Glück und Wohlergehen.

In den Aufsichtsrat wurden gewählt:

Herr Tilo Mehner, Aufsichtsratsvorsitzender,
Herr André Lippert, Frau Beate Eckstein und Herr Sebastian Frenzel als neues Mitglied im Aufsichtsrat.

Wir freuen uns auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit.



**Aktuelle
Informationen**

**Wohnungsgenossenschaft
"eG" Penig**

Pestalozzistraße 7
09322 Penig

Telefon 037381 66699-0

Internet: www.wgeno-penig.de

E-mail: info@wgeno-penig.de



**Aktuelle
Informationen**

**Wohnungsgenossenschaft
"eG" Penig**

Pestalozzistraße 7
09322 Penig
Telefon 037381 66699-0
Internet: www.wgeno-penig.de
E-mail: info@wgeno-penig.de

2. Das aktuelle Geschehen

2.1 Montage von Rauchwarnmeldern, Umrüsten von Messgeräten

In einigen wenigen Wohnungen sind Rauchwarnmelder oder Messgeräte nachzumontieren. Auf Grund des plötzlichen und unerwarteten Todes von Herrn Haberkorn sind ggf. vereinbarte Termine nicht wahrgenommen worden. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass einzelne Termine von ista noch nicht abgesagt oder verschoben worden sind. Sicherlich werden die betreffenden Mieter in den nächsten Wochen informiert und die Montagetermine nachgeholt.

2.2 Unterjährige Verbrauchsinformation (UVI)

Als Ihr Vermieter sind wir dazu verpflichtet, Ihnen monatlich eine Verbrauchsinformation für den Verbrauch von Heizung und Warmwasser zukommen zu lassen. Die neue Heizkostenverordnung (HKVO 2021) schreibt dies vor. Wir haben für diese Leistung unseren Dienstleister ista beauftragt. Hierfür fallen Kosten von ca. 15,00€ / Wohnung im Jahr an, welche im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden.

Versandkosten für den Postversand sind in dieser Summe nicht enthalten.

Die Ista Deutschland GmbH hat dazu jedem Bewohner ein Informationsschreiben zugesandt, in welchem ein Freischaltcode für die Registrierung auf der Website ista ecotrend enthalten ist. Wenn Sie sich registriert haben, werden Ihnen die monatlichen Verbrauchsinformationen per E-Mail zugeschickt. Gern helfen wir Ihnen bei der Anmeldung, wenn Sie dies allein nicht leisten können.

Wir sind uns dessen bewusst, dass sicherlich nicht jedes Mitglied/jeder Wohnungsnutzer über ein Smartphone/einen Computer oder eine E-Mail-Adresse verfügt. Für diese Mitglieder gibt es die Möglichkeit die Informationen per Post von ista ecotrend zu erhalten. Dafür fallen weitere 3,00€/Monat für Verpackung und Versand an. Weitere Möglichkeiten sind, dass Sie sich die Unterjährige Verbrauchsinformation monatlich in unserer Geschäftsstelle abholen oder Sie verzichten auf die UVI.

Wenn Sie sich nicht bei ista ecotrend anmelden können, geben Sie uns bitte Bescheid, damit wir gemäß einer der 3 genannten Möglichkeiten vorgehen können. Dazu erhalten Sie von uns ein Formular, auf dem Sie Ihren Wunsch vermerken können.

2.3 Flüchtlinge aus der Ukraine

Leider herrscht im Osten Europas ein schrecklicher, sinnloser Krieg.

Wir haben uns bereit erklärt, Flüchtlinge aus der Ukraine aufzunehmen und der koordinierenden Stelle im Landratsamt (dem GSQ) verschiedene Wohnungen für die Unterbringung der Flüchtlinge angeboten, jedoch leider keine Rückmeldung dazu erhalten.

Vielmehr sind private Helfer auf uns zugekommen, um Verwandten/Bekanntem aus der Ukraine eine Unterkunft zu besorgen. Zurzeit haben wir 2 Wohnungen in der Feldstraße 3 an Flüchtlinge vermietet. Das sind eine Mutti mit 3 Kindern und deren Großeltern.

Die Wohnungen haben wir aus Spenden bei Wohnungsaufösungen möbliert und mit gebrauchtem/gut erhaltenem Inventar bestückt.

2.4 Steigende Betriebskosten

Ein weiteres akutes Thema, welches uns derzeit beschäftigt sind die rasant steigenden Betriebskosten. Für die Grünanlagenpflege, den Winterdienst und die Hausreinigung liegen uns schon Preisanpassungen aller Dienstleister vor.

Im Bereich Heizung und Strom haben wir für alle Objekte mit Gas-Zentralheizung gültige Verträge mit einer Energie mit einer Laufzeit bis Ende 2023.

Für die über Contracting versorgten Objekte haben wir Verträge mit einer Preisgleitklausel welche an Energiepreisindizes gekoppelt sind. Hier liegen jedoch auch noch keine Preisanpassungen vor. Inwieweit diese Verträge bei Versorgungsengpässen weiter Bestand haben, kann jedoch nicht prognostiziert werden. Im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung werden wir entsprechend dem dann aktuellen Kenntnisstand eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung vornehmen müssen.

3. laufende Baumaßnahmen:

3.1 Rückbau des Gebäudes Robert-Koch-Str. 24-30

In der Gebäudefassade brüten verschiedene geschützte Vogelarten (Stare, Mauersegler, Sperlinge und vermutlich Fledermäuse). Aus diesem Grund wurden die Abbrucharbeiten unterbrochen und von der unteren Naturschutzbehörde mit einem Baustopp belegt.

Der Baustopp dauert mindestens bis 30. August 2022 an. Dann prüft ein Artenschutzgutachter den Baukörper erneut auf Brutstätten.

In diesem Zusammenhang müssen wir Ersatzbrutplätze schaffen, so dass in den nächsten Wochen an einigen ausgewählten, mit einem Artenschutzgutachter abgestimmten Gebäuden Nistkästen montiert werden.



Rückbau Robert-Koch-Str. 24-30

3.2 Erneuerung der Treppenanlagen zu den Hauseingängen Tauschaer Weg 11 und 13

Durch die Firma Theuer werden die Treppenanlagen zu den Hauseingängen der Gebäude Tauschaer Weg 11 und 13 erneuert. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Penig die Ausbesserung des beschädigten Pflasters des Fußweges vor dem Gebäude Tauscher Weg 11 bei der Firma Theuer mit beauftragt.



3.3 Wohnungsausbau zur Neuvermietung

Insgesamt haben wir in diesem Jahr bereits 29 Wohnungen an neue Mieter übergeben. Seit Januar 2022 wurden bisher 32 Wohnungsvergaben beschlossen.

Nach wie vor ist ein Großteil der neu zu vermietenden Wohnungen umfangreich zu modernisieren. Die steigenden Baukosten machen uns dabei große Sorgen. Für die Elektroarbeiten konnten wir mit der Firma Elektra Festpreise pro Wohnung vereinbaren.

Ob diese bei den stetig steigenden Materialkosten jedoch lange Bestand haben werden, bleibt abzuwarten. Die stark steigenden Materialkosten betreffen jedoch alle Gewerke, so dass wir für die Wohnungsausbauten in diesem Jahr mit ca. 12 % Mehrkosten im Vergleich zum vergangenen Jahr rechnen müssen. Zusätzlich zu den Kostensteigerungen müssen wir uns zunehmend mit Kapazitäts- und Lieferengpässen auseinandersetzen. Wir mussten in diesem Jahr schon 3 Wohnungen ohne Innentüren an die neuen Mieter übergeben. Zur Zeit sind Lieferzeiten für Türen von 4 Monaten an der Tagesordnung.

3.4 Erneuerung der Heizungsanlage im Gebäude Feldstraße 24-26-28

Durch die Firma Böhme wurden die defekten Thermen erneuert, die 4 Thermen wurden durch 2 Stück ersetzt. Die Kosten für die Heizungserneuerung betragen ca. 17,5 T EUR.

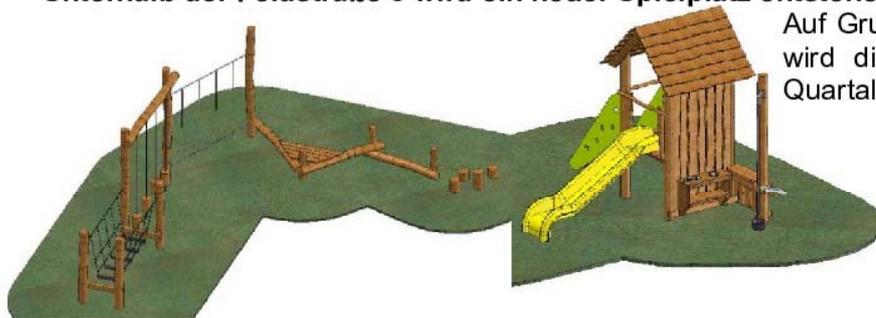
Das sind ca. 30 % Mehrkosten die wir aufwenden müssen, im Vergleich zur Heizung die wir Ende 2020 in der Feldstraße 30-32-34 durch die Firma Böhme einbauen ließen.

4. Maßnahmen die noch bis Ende des Jahres umgesetzt werden sollen

- **Im Gebäude Johann-Sebastian-Bach-Str. 21 werden wir im Erdgeschoss links eine behindertengerechte Wohnung ausbauen.** Voraussichtlich erhalten wir, bzw. der neue Mieter Fördermittel von der SAB für den Wohnungsausbau. Auch von der Pflegekasse werden 4 T EUR erwartet. Diese Mittel sollen für den Anbau eines Liftes am Giebel als Zugang zur Wohnung verwendet werden. Die Wohnung soll im Herbst bezugsfertig sein.

- **Im Gebäude Meischner Str. 59-61-63 wird eine große 5-Raum-Wohnung im 3.OG der Meischner Str. 59/61 entstehen,** welche an eine junge Familie vermietet wird. Die neuen Mieter wohnen bereits in unserer Genossenschaft und sind Genossenschaftsmitglieder.

- **Unterhalb der Feldstraße 3 wird ein neuer Spielplatz entstehen.**



Auf Grund der Lieferzeit der Spielgeräte wird dieser voraussichtlich erst im IV. Quartal 2022 errichtet werden können.

- **Im Bereich vor dem Hauseingang Meischner Str. 45 wird ein neuer Sandkasten errichtet.** Der bereits vorhandene, ältere Spielplatz soll in Zusammenarbeit mit den Familien, die in diesen Hauseingang eingezogen sind, neu gestaltet werden. Die Familien haben sich angeboten, die Pflegepatenschaft für den Spielplatz zu übernehmen.

- **Am Gebäudeeingang Feldstraße 4 soll die Treppenanlage erneuert werden.**

Diese Leistung wird die Firma Theuer ausführen.

- Für die im Frühjahr gefällten Bäume müssen wir im Herbst noch einige **Ersatzpflanzungen** vornehmen. Wobei dies keine Obstbäume sein dürfen, die uns verschiedentlich von Gartenbesitzern angeboten wurden.

5. Maßnahmen die für das nächste Jahr geplant sind

- Wie geplant und bereits angekündigt, werden wir den **Gebäudeteil Mozartstraße 11-13 zurückbauen**.

Für den Rückbau erhalten wir Fördermittel von der SAB, auf der Grundlage des Programmteils Rückbau Wohngebäude, Fördergebiet „Stadtumbaugebiet Penig“. Voraussichtlich werden wir eine Förderung in Höhe von ca. 76 T EUR erhalten.

Aus Sicht der Wirtschaftlichkeit und eines sinnvollen Bauablaufplanes haben wir uns entgegen der ursprünglichen Planung dazu entschlossen, nicht nur den Rückbau im nächsten Jahr zu realisieren, sondern auch die **Modernisierung des Gebäudeteils Feldstraße 20-22** mit Erneuerung des Daches, Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf die Fassaden, Einbau einer Dachboden- und Kellerdeckendämmung, Anbau von Balkonen und Grundrissänderungen.

Bei der Planung der zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen werden wir noch mehr Augenmerk auf die energetischen Aspekte legen. Auch sind wir in Gesprächen inwieweit Mieterstrommodelle durch Photovoltaikanlagen sinnvoll sind oder die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarthermie bestehen.

- In Abhängigkeit von den Baukosten für die Sanierung der Feldstraße 20-22 werden wir prüfen, ob in der 2. Jahreshälfte 2023 der vorgesehene **Balkonanbau** an das Gebäude **Johann-Seb.-Bach-Str. 17-19-21** durchgeführt werden kann.
- Die Modernisierung des Gebäudes Mozartstraße 21-23-25 muss auf Grund der Mehrkosten bei der Fassadensanierung in der Meischner Str. 29-31 sowie der stark gestiegenen Baukosten auf das Jahr 2024 verschoben werden.
- Im Jahr 2023 soll der **Freizug des Gebäudeteils Feldstraße 16-18**, in Vorbereitung auf den geplanten Rückbau in 2024, in enger Abstimmung mit den 5 noch im Gebäude wohnenden Mietern vollzogen werden.

6. Maßnahmen die für 2024 und 2025 geplant sind

Wir haben durch die anhaltenden Kostensteigerungen zur Zeit sehr schwierige Rahmenbedingungen, trotzdem wollen wir noch einen vorsichtigen Ausblick für die Jahre 2024 und 2025 geben.

Im Jahr 2024 planen wir nunmehr die

- **Modernisierung des Gebäudes Mozartstraße 21-23-25, und**
- **den Rückbau des Gebäudeteils Feldstraße 16-18.**

Für das Jahr 2025 ist die Modernisierung des Gebäudeteils Mozartstraße 7-9 geplant.

*Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer
und bitte bleiben Sie gesund.*

Penig, den 18. Juli 2022

Wohnungsgenossenschaft "eG" Penig


André Bergstädt
Vorstandsvorsitzender


Annett Mading
Vorstandsmitglied



©shutterstock.com