

■ Mieterzeitung 2014



Loissin, Am Park 1



Lühmannsdorf, Giesekehäger Reihe 3



Lubmin, Wusterhusener Straße 1

Vorwort	3
----------------------	---

Wir über uns

Gesellschafter	4
Aufsichtsrat	4
Verwaltung	5

Zur Unternehmensentwicklung

Allgemeines	6
Statistik	6
Aus der Arbeit des Aufsichtsrates	6
Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen	7
Bestandsentwicklung	7 – 8
Miet- und Verkaufsangebote	9

Informationen

Legionellenuntersuchungen	10
Kellernutzung	10
Zentrale Wärmemengenzähler	11
Mieter werben Mieter	11

Impressum

Herausgeber: Verwaltungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hanshagen mbH
Satz+Layout: www.gryps-art.de
Druck: Hoffmann-Druck GmbH, Wolgast, www.hoffi-druck.de

Die Nutzung des in dieser Broschüre verwendeten Bild- und Textmaterials durch Dritte bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Genehmigung des Herausgebers.

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter der Verwaltungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hanshagen mbH,

die jährliche Mieterzeitschrift ist inzwischen zum festen Bestandteil unserer Arbeit geworden und wie jedes Jahr haben wir uns auch in diesem Jahr gefragt, über welche Themen wir überhaupt, allgemein oder auch detailliert informieren sollten. Fortsetzen möchten wir in jedem Fall unsere Informationen zur Bestandsentwicklung. Wichtig ist aber auch zu zeigen, dass es trotz eines engen Finanzierungsrahmens keinen Stillstand gibt und dass mit kontinuierlicher Arbeit in absehbaren Zeiträumen an Lösungen gearbeitet wird. Zu diesbezüglichen Hintergründen und Perspektiven möchten wir auf unsere ergänzenden Erläuterungen unter der Rubrik Unternehmensentwicklung verweisen. Für interessant halten wir auch erste Erfahrungswerte aus der Umsetzung neuer gesetzlicher Forderungen zur Legionellenbekämpfung und im Bereich der digitalen Erfassung von Wärmemengen zur Warmwassergewinnung. Auch hierzu möchten wir auf die folgenden Seiten unserer Mieterzeitschrift verweisen.



v.l.n.r. Herr Hermann und Herr Dr. Harcks

Mit freundlichen Grüßen

Hans – Jürgen Hermann
Geschäftsführer

Dr. Michael Harcks
Aufsichtsratsvorsitzender

Sitz der Gesellschaft:

Zum Soll 6, 17509 Hanshagen

Sprechzeiten:

Dienstag 09.00 – 11.30 Uhr

13.00 – 18.00 Uhr

außerhalb der Sprechzeiten nach vorheriger Absprache

Bürozeiten:

Mo, Mi, Do 07.00 – 16.00 Uhr

Dienstag 07.00 – 18.00 Uhr

Freitag 07.00 – 12.00 Uhr

Gesellschafter

Gemeinde Dargelin

Gemeinde Gribow

Gemeinde Groß Kiesow

Gemeinde Hanshagen

Gemeinde Karlsburg

Gemeinde Katzow

Gemeinde Kemnitz

Gemeinde Levenhagen

Gemeinde Loissin

Gemeinde Lubmin

Gemeinde Neu Boltenhagen

Gemeinde Rubenow

Gemeinde Wrangelsburg



Die Gesellschafter sind oberstes Organ der Gesellschaft und fassen ihre Beschlüsse in Gesellschafterversammlungen.

Aufsichtsrat

Dr. Michael Harcks	Vorsitzender	Bürgermeister Gemeinde Hanshagen
Rolf Warkus	Stellvertreter	ehemaliger Bürgermeister Gemeinde Karlsburg
Norbert Labahn	Mitglied	Bürgermeister Gemeinde Katzow
Jörg-Hagen Tambach	Mitglied	Bürgermeister Gemeinde Gribow
Hartmut Waschow	Mitglied	1. Stellvertreter des Bürgermeisters Gemeinde Groß Kiesow

Die Aufsichtsratsmitglieder sind ehrenamtlich tätig. Sie kontrollieren die Umsetzung der Gesellschafterbeschlüsse und unterstützen die Geschäftsführung in ihrer Arbeit. Nach der Kommunalwahl im Mai 2014 ist der Aufsichtsrat noch in diesem Jahr neu zu wählen. Die o.g. Mitglieder sind Mitglieder des alten Aufsichtsrates und amtieren bis zur Neuwahl.

- Geschäftsführung:** Hans – Jürgen Hermann
Telefon: 038352/6631-11
J.Hermann@vwg-hanshagen.de
- Sekretariat:** Andrea Szalowski
Telefon: 038352/6631-12
a.szalowski@vwg-hanshagen.de
- Finanzbuchhaltung:** Margitta Wollbrecht
Telefon: 038352/6631-13
m.wollbrecht@vwg-hanshagen.de
- Objektverwaltung:** Ilona Mewitz
Telefon: 038352/6631-14
i.mewitz@vwg-hanshagen.de
- Objektverwaltung:** Tobias Sommerfeld
Telefon: 038352/6631-15
t.sommerfeld@vwg-hanshagen.de
- Mietverwaltung:** Ingetraut Petrick
Telefon: 038352/6631-16
i.petrick@vwg-hanshagen.de
Zuständig für die Gemeinden Levenhagen, Dargelin, Groß Kiesow,
Wrangelsburg, Karlsburg, Züssow OT Ranzin, Lühhannsdorf, Gribow
- Mietverwaltung:** Sabine Kuschel
Telefon 038352/6631-17
s.kuschel@vwg-hanshagen.de
Zuständig für die Gemeinden Hanshagen, Kemnitz, Loissin, Brünzow,
Lubmin, Wusterhusen, Neu Boltenhagen, Katzow, Rubenow
- Zentrale:** Telefon 038352/6631-0

Nottelefon: 0172/3198898
Der Notdienst ist ausschließlich für Notfälle
außerhalb der Arbeitszeit eingerichtet.

Internet: www.vwg-hanshagen.de

e-mail: info@vwg-hanshagen.de

Fax-Nr.: 038352/6631-20



Allgemeines

Wenn man die Jahre 1992 – 2006 als Umbruch- und Investitionsphase bezeichnen möchte, dann kann für die Jahre 2007 – 2013 von einer Konsolidierungsphase gesprochen werden, auch wenn der Übergang zwischen den einzelnen Phasen mehr als fließender und nicht als abrupter Prozess verstanden werden muss. Bedeutsam für die Gesellschaft und die Mieter gleichermaßen für die Zukunft ist der Zeitraum von 2014 – 2018 und danach. Bis in das Jahr 2018 wird die Entschuldung weiter oberste Priorität haben. Begleitet wird dieser Prozess durch eine permanente Bestandsanalyse. Dabei geht es sowohl um die Durchdringung der Objekte in Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen, aber auch um eine generelle Bewertung der Zukunftsfähigkeit vornehmlich unter dem Aspekt der Leerstandsentwicklung. Am Ende dieses Prozesses wird die Verschuldung von ca. 17 Mio. € im Jahr 2007 auf ca. 6 Mio. € im Jahr 2018 abgebaut sein und bei den Objektbeständen wird sich die Gesellschaft auf die Objekte mit langfristigem Mietbedarf konzentrieren können. Ab dem Jahr 2019 werden sich die Prioritäten ändern. Zwar wird sich die Gesellschaft weiter entschulden, jedoch nicht mehr in der bisherigen jährlichen Höhe. Die freiwerdenden Mittel sollen dann in Erneuerungsinvestitionen und gegebenenfalls auch in Neubaumaßnahmen fließen. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie speziell unsere nachfolgenden Erläuterungen zur Bestandsentwicklung zu sehen.

Statistik

Bezeichnung		2014	Vorjahr
Gesellschafteranzahl		13	13
Mitarbeiteranzahl		7	7
davon Vollzeit		4	4
davon Teilzeit		3	3
Anzahl der eigenen Mietobjekte		60	67
Anzahl der eigenen Mietwohnungen		795	815
Anzahl der fremdverwalteten Mietwohnungen		40	40
erfasste Einzelaufträge für Instandhaltung	per 31.10.14	1.034	1097
Inanspruchnahme Notdienst	per 31.10.14	54	31

Aus der Arbeit des Aufsichtsrates seit dem Erscheinen der letzten Mieterzeitung

Aufsichtsratssitzungen fanden im zurückliegenden Zeitraum am 18.09.2013, 06.11.2013 und 30.01.2014 mit folgenden Themen statt.

Entlastung der Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2012
Wirtschaftliche Entwicklung
Fragen des Objektbestandes
Rechtsstreitigkeiten

Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen seit dem Erscheinen der letzten Mieterzeitung

Gesellschafterversammlung am 04.12.2013

- Feststellung Ergebnis Jahresabschluss 2011 mit -1.657 T Euro
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2012
- Bestellung Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2013
- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2014
- Beschlüsse zu Objektverkäufen



Gesellschafterversammlung am 14.05.2014

- Beschlussfassung zu Objektbeständen
- Beschlüsse zur Wahlordnung für den Aufsichtsrat

Gesellschafterversammlung am 10.09.2014

- Beschlussfassung zu Versicherungsfragen
- Beschlussfassungen zu Grundstücksfragen
- Beschlussfassung zum Verkauf der Objekte Ringstraße 9b bis e in Groß-Kiesow

Bestandsentwicklung

allgemeine Angaben				Bemerkungen
Objekt Nr.	Ort	Anschrift	WE Anzahl	
1	Dargelin	Teichstraße 46/48	10	keine
2	Dargelin	Teichstraße 50/52	12	keine
3	Dargelin	Gutsweg 1	4	Sanierungsbedarf
4	Dargelin	Teichstraße 34	2	Verkauf geplant
5	Gribow	Chausseestraße 38a/b	12	Leerstände
6	Gribow	Chausseestraße 15	7	Sanierung von zwei Leer-WE gepl.
7	Groß Kiesow	Hauptstraße 13a-c	21	keine
8	Groß Kiesow	Ringstraße 9 b - e	0	verkauft
9	Hanshagen	Querstraße 6/7	12	keine
10	Hanshagen	Querstraße 8/9	12	keine
11	Hanshagen	Querstraße 10/11	12	keine
12	Hanshagen	Straße des Friedens 9	6	Sanierungsbedarf
13	Heilgeisthof	Chausseestraße 1	24	keine
14	Karlsburg	Schulstraße 4	6	keine
15	Karlsburg	Schulstraße 14-16	23	keine
16	Karlsburg	Schulstraße 17-19	20	keine
17	Karlsburg	Schulstraße 20-22	20	keine
18	Karlsburg	Schulstraße 28-32	40	keine
19	Karlsburg	Schulstraße 33	25	keine

20	Karlsburg	Schulstraße 35	25	keine
21	Karlsburg	Schulstraße 36	36	Leerstandskonzentration
22	Karlsburg	Schulstraße 37	36	keine
23	Karlsburg	Schulstraße 6	4	keine
24	Katzow	Dorfstraße 5	12	keine
25	Katzow	Unterreihe 16	4	keine
26	Kemnitz	Neubau I	24	Gestaltungsbedarf Außengelände
27	Kemnitz	Neubau II	24	Gestaltungsbedarf Außengelände
28	Kemnitzerhagen	Untere Dorfstraße 3	4	allgemeiner Sanierungsbedarf
29	Kemnitzerhagen	Dorfstraße 12	4	Verkauf geplant
30	Levenhagen	Dorfstraße 1	21	keine
31	Loissin	Am Park 1	8	Sanierungsbedarf bei einzelnen WE
32	Lubmin	Wusterhusener Straße 30	6	keine
33	Lubmin	Wusterhusener Straße 31/32	12	keine
34	Lubmin	Dünenstraße 43	3	keine
35	Lubmin	Wusterhusener Straße 1	5	Sanierungsbedarf bei einer Leer-WE
36	Lubmin	Schulstraße 10	5	teilweiser Sanierungsbedarf
37	Lühmannsdorf	Giesekenhäger Reihe 3	6	Weiterführung Heizungsumstellung
38	Netzeband	Wiesenstraße 1	21	keine
39	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 2a	12	keine
40	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 1	6	Weiterführung Heizungsumstellung
41	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 16	6	Weiterführung Heizungsumstellung
42	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 15	6	Beginn Heizungsumstellung
43	Neu Boltenhagen	Ringstraße 11	9	teilweiser Sanierungsbedarf
44	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 2	4	keine
45	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 3	4	keine
46	Pritzwald	Wolgaster Straße 21	4	keine
47	Pritzwald	Wolgaster Straße 22	4	keine
48	Ranzin	Dorfstraße 30a-d	24	keine
49	Ranzin	Dorfstraße 31	6	keine
50	Rubenow	Hauptstraße 6/7	5	allgemeiner Sanierungsbedarf
51	Sanz	Hof 6, Haus 4a,b	2	keine
52	Vierow	Am Anger 4	7	Abschluss energetische Sanierung
53	Wrangelsburg	Schwedenstraße 5	6	teilweiser Sanierungsbedarf
54	Wrangelsburg	Schwedenstraße 1	7	teilweiser Sanierungsbedarf
55	Wusterhusen	Lubminer Straße 13/14	12	keine
56	Wusterhusen	Straße des Friedens 2-4	21	keine
57	Wusterhusen	Straße des Friedens 5-7	21	keine
58	Wusterhusen	Straße des Friedens 8-10	21	keine
59	Wusterhusen	Straße des Friedens 11-13	21	keine
60	Wusterhusen	Ulmenweg 1-4	48	Sanierungsbedarf Elektro und Heizung

Ergänzende Erläuterungen zu ausgewählten Objekten

Lubmin, Wusterhusener Straße 1

Durch Veränderung des Wohnungszuschnittes wurde im Jahr 2014 die Wohnungsanzahl im Objekt von vier auf fünf erhöht. Ein Bild hierzu finden Sie auf der Titelseite.

Loissin, Am Park 1

Zurzeit stehen in diesem Objekt zwei Wohnungen leer. Bei beiden soll ebenfalls eine Veränderung des Zuschnittes in Verbindung mit einer Komplettsanierung erfolgen. Die Arbeiten werden schrittweise geplant. Zurzeit wird der Fußboden aufgenommen, um den Sanierungsbedarf in diesem Bereich abschätzen zu können. Ein Bild hierzu finden Sie auf der Titelseite.

Neu Boltenhagen, Am Sportplatz 1

Bei vier von sechs Wohnungen erfolgte eine Umstellung von Nachtspeicherheizungen auf eine zentrale Gasheizung. Es verbleibt der Umstellungsbedarf für zwei Wohnungen.

Neu Boltenhagen, Spiegelsdorfer Damm 16

Bei zwei von sechs Wohnungen erfolgte eine Umstellung von Nachtspeicherheizungen auf eine zentrale Gasheizung. Es verbleibt der Umstellungsbedarf für vier Wohnungen.

Karlsburg, Schulstraße 36

Die Leerstandsproblematik im Bereich Schulstraße in Karlsburg bleibt auch nach Rückbau des Blockes Schulstraße 23 – 27 ein Problem. Aktuell konzentriert sich die Leerstandsentwicklung auf das Objekt Schulstraße 36. Auf Grund dieser Entwicklung werden zurzeit nur noch die 1. – 3. Etage vermietet.

Lühmannsdorf, Giesekehäger Reihe 3

In diesem Objekt erfolgte eine Umstellung der Einzel- Gasetagenheizungen auf eine zentrale Heizung mit Warmwasserspeicher. Drei von sechs Wohnungen sind angeschlossen. Es verbleibt der Umstellungsbedarf für drei Wohnungen. Ein Bild hierzu finden Sie auf der Titelseite.

Neubau Bereich Kurzer Weg/Hafenstraße in Lubmin

Die VWG verfügt in diesem Bereich über eine eigene Grundstücksfläche und hatte die Absicht, durch Zukauf weiterer Grundstücke von der Gemeinde hier eine größere Entwicklungsfläche zu bebauen. Nachdem der Zukauf neuer Flächen nicht mehr weiter verfolgt wird, bleibt es bei der Vorhaltung der bestehenden Eigentumsfläche über ca. 1.200 m². Da zurzeit die Kredittilgung Vorrang vor Neubauten hat, wird es voraussichtlich nicht vor 2019 zu einem Neubau kommen.



Aktuelle Mietangebote

Bezüglich aktueller Mietangebote möchten wir auf unsere Homepage www.vwg-hanshagen.de und auf das Internetportal www.immobilienscout24.de verweisen. Hier eine Auswahl von aktuell zur Verfügung stehenden Wohnungen:

Wohnung 1:	Karlsburg, Schulstraße 33	3 – Raum WE	67 m ²	Zentralheizung
Wohnung 2:	Karlsburg, Schulstraße 16	2 – Raum WE	44 m ²	Gasetagenheizung
Wohnung 3:	Wusterhusen, Ulmenweg 3	2 – Raum WE	49 m ²	Nachtspeicherheizung

Ergebnisse Legionellenuntersuchungen

Nach der seit dem 01. November 2011 in Kraft getretenen neuen Trinkwasserverordnung wurden im letzten Jahr alle von der Gesetzesänderung betroffenen zentralen Warmwasseraufbereitungsstellen mit einem Probennahmesystem ausgestattet. Es erfolgte eine Erstbeprobung, über deren Ergebnisse wir Sie nachfolgend informieren möchten:



allgemeine Angaben				Ergebnisse
Lfd. Nr.	Ort	Anschrift	WE Anzahl	
1	Dargelin	Teichstraße 46/48	10	keine Kontamination
2	Dargelin	Teichstraße 50/52	12	keine Kontamination
3	Groß Kiesow	Hauptstraße 13a-c	21	keine Kontamination
4	Karlsburg	Schulstraße 36	36	keine Kontamination
5	Karlsburg	Schulstraße 37	36	keine Kontamination
6	Kemnitz	Neubau I	24	keine Kontamination
7	Kemnitz	Neubau II	24	keine Kontamination
8	Lubmin	Wusterhusener Straße 30	6	keine Kontamination
9	Lubmin	Schulstraße 10	5	keine Kontamination
10	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 2a	12	keine Kontamination
11	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 1	6	keine Kontamination
12	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 16	6	keine Kontamination
13	Neu Boltenhagen	Ringstraße 11	9	keine Kontamination
14	Pritzwald	Wolgaster Straße 21	4	keine Kontamination
15	Ranzin	Dorfstraße 30a-d	24	keine Kontamination
16	Wusterhusen	Lubminer Straße 13/14	12	keine Kontamination
17	Wusterhusen	Straße des Friedens 2-4	21	keine Kontamination
18	Wusterhusen	Straße des Friedens 5-7	21	keine Kontamination
19	Wusterhusen	Straße des Friedens 8-10	21	keine Kontamination
20	Wusterhusen	Straße des Friedens 11-13	21	keine Kontamination

Mieterkeller

In der Vergangenheit mussten wir immer wieder feststellen, dass die Mieterkeller nicht den Wohnungen zugeordnet werden konnten, was zu Problemen bei Neuvermietungen und auch in Havariefällen führte. Inzwischen haben wir uns gemeinsam mit unseren Mietern bemüht, diesen Zustand zu verbessern. Für diese Unterstützung möchten wir uns an dieser Stelle recht herzlich bei den betreffenden Mietern bedanken.

Ausrüstung der zentralen Warmwasseraufbereitung mit digitalen Wärmemengenzählern

Nach einer Änderung der Heizkostenverordnung im Jahr 2009 müssen ab Januar 2014 alle Heizungsanlagen mit zentraler Warmwasseraufbereitung mit einem digitalen Wärmemengenzähler ausgerüstet werden. Mit dieser Messung soll die Wärmemenge für den Warmwasserverbrauch nicht mehr pauschal über einen rechnerischen Ansatz, sondern direkt gemessen werden. Nach erfolgter Umrüstung werden diese Messungen nunmehr Grundlage für die Betriebskostenabrechnung Warmwasser.

Ausgerüstet wurden folgende Objekte:



allgemeine Angaben		
Objekt Nr.	Ort	Anschrift
1	Dargelin	Teichstraße 46/48
2	Dargelin	Teichstraße 50/52
3	Groß Kiesow	Hauptstraße 13a-c
4	Karlsburg	Schulstraße 36
5	Karlsburg	Schulstraße 37
6	Katzow	Unterreihe 16
7	Kemnitz	Neubau I
8	Kemnitz	Neubau II
9	Lubmin	Wusterhusener Straße 30
10	Lubmin	Dünenstraße 43
11	Lubmin	Schulstraße 10
12	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 2a
13	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 1
14	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 16
15	Neu Boltenhagen	Ringstraße 11
16	Pritzwald	Wolgaster Straße 21
17	Pritzwald	Wolgaster Straße 22
18	Ranzin	Dorfstraße 30a-d
19	Ranzin	Dorfstraße 31
20	Vierow	Am Anger 4
21	Wrangelsburg	Schwedenstraße 5
22	Wusterhusen	Lubminer Straße 13/14
23	Wusterhusen	Straße des Friedens 2-4
24	Wusterhusen	Straße des Friedens 5-7
25	Wusterhusen	Straße des Friedens 8-10
26	Wusterhusen	Straße des Friedens 11-13

Mieter werben Mieter

Bedingt durch den demografischen Wandel muss in unserer Region von einer rückgängigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. War die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Gesellschaft vor Jahren noch groß, stehen in letzter Zeit Wohnungen über längere Zeiträume leer. Wir haben es uns deshalb zur Aufgabe gemacht, uns hierauf einzustellen und auch neue Wege zur Bewerbung von freien Mietwohnungen zu gehen. Seit langem nutzen wir hierzu das Internetportal Immobilienscout, unsere Homepage und unsere Mieterzeitung. Neu planen wir die Einbeziehung der Mieter selbst und Veröffentlichungen in der Blitz-Zeitung.

Wir möchten Sie bitten, mögliche Mietinteressenten auf die verfügbaren Mietwohnungen hinzuweisen. Dabei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der aktuelle Standard der Wohnungen nicht zum Gegenstand eines Mietvertrages wird. Mit Vorlage eines begründeten Mietinteresses werden wir entsprechende Investitionen tätigen, um die Wohnungen vor einer Neuvermietung auf einen angemessenen Standard zu bringen.

