

■ Mieterzeitung 2013



Rückbau



Sanierung



Neubau

Vorwort	3
Wir über uns	4
Gesellschafter	4
Aufsichtsrat	4
Verwaltung	5
Zur Unternehmensentwicklung	
Statistik	6
Aus der Arbeit des Aufsichtsrates	6
Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen	6
Erläuterungen zum Wohnungsbestand	7 – 13
Informationen	
Mietangebote	13
Hausverkäufe	13
Trinkwasserverordnung	14
Wärmemengenzähler	14
SEPA	14
Heizen und Lüften	15
Ordnung und Sauberkeit	15
Dachrinnenreinigung	15
Hauswarttätigkeit	15

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,

im vergangenen Jahr haben wir an gleicher Stelle schwerpunktmäßig über die Struktur unserer Mietobjekte und den zum Teil bestehenden Sanierungsbedarf im größeren Umfang bei begrenzten Mitteln informiert. An der Aktualität dieses Themas hat sich nichts geändert, so gesehen könnte man also das Vorwort aus dem letzten Jahr unverändert auch in diese Mieterzeitung übernehmen.

Das Problem eines relativ hohen Sanierungsbedarfes auf der einen Seite und die Begrenzung der verfügbaren finanziellen Mittel auf der anderen Seite bestimmen nach wie vor die tägliche Arbeit und werden dies auch in den nächsten Jahren tun. Die engen Spielräume und sich ständig ändernde Randbe-



Herr Dr. Harcks und Herr Hermann (re.)

dingungen führen praktisch zu einer permanenten Anpassung des Wirtschaftsplanes und damit natürlich auch zu Unsicherheiten bei geplanten und angekündigten Vorhaben. Grundsätzlich schätzen wir ein, dass wir diese Situation nur schrittweise verbessern können und erst 2018/2019 einen Stand erreicht haben, wo Sanierungsbedarf und verfügbare Mittel in etwa in ein Gleichgewicht kommen. Wir hoffen, dass diese Erläuterungen zum besseren Verständnis für einige der nachfolgenden Erläuterungen hilfreich sind.

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	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.

Verwaltung

- 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



Statistik

Bezeichnung	2013	Vorjahr
Gesellschafteranzahl	13	13
Mitarbeiteranzahl	7	7
davon Vollzeit	4	4
davon Teilzeit	3	3
Anzahl der eigenen Mietobjekte	67	71
Anzahl der eigenen Mietwohnungen	859	864
erfasste Einzelaufträge für Instandhaltung		1121
Inanspruchnahme Notdienst		23

Aus der Arbeit des Aufsichtsrates seit dem Erscheinen der letzten Mieterzeitung

Aufsichtsratssitzungen fanden bisher am 24.10.2012 und 19.03.2013, 28.08.2013 und 18.09.2013 statt.

Die wesentlichen Beratungsthemen im Aufsichtsrat lassen sich, wie nachfolgend ausgewiesen, darstellen:

Entlastung der Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2011
Wirtschaftliche Entwicklung im Planjahr
Wirtschaftsplanung Folgejahre
Rechtsstreitigkeiten



Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen seit dem Erscheinen der letzten Mieterzeitung

Gesellschafterversammlung am 05.12.2012

- Feststellung Ergebnis Jahresabschluss 2011 mit 51.771 Euro
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2011
- Bestellung Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2012
- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2013



Erläuterungen zum Wohnungsbestand

Auf das grundsätzliche Problem der Finanzierung speziell bei der Altbestandssanierung wurde bereits im Vorwort aufmerksam gemacht. Ein Grund für die besondere Problematik ist dabei auch der Umstand, dass der tatsächliche Sanierungsumfang erst bei tiefgreifenden Analysen oder durch Freilegung vor Ort sichtbar wird. Nicht selten müssen im Ergebnis die Bauabläufe, das Finanzierungskonzept und Prioritäten neu bewertet werden.



Sanierung einer Leerwohnung

Um diesen Prozess für unsere Mieter möglichst nachvollziehbar zu gestalten, haben wir im vergangenen Jahr an dieser Stelle Aussagen zu ausgewählten Objekten getroffen.

In unserer aktuellen Mieterzeitung informieren wir nachfolgend mit gleicher Zielstellung zum Gesamtumfang unseres Wohnungsbestandes. Wir bitten entsprechende Einschätzungen allerdings nur so zu verstehen, wie eingangs erläutert. Es handelt sich danach um Einschätzungen nach dem aktuellen Kenntnisstand. Verbindlich wird über konkrete Vorhaben wie bisher gesondert und direkt informiert.

Objekt Nr.	allgemeine Angaben			Bemerkungen
	Ort	Anschrift	WE Anzahl	
1	Dargelin	Teichstraße 46/48	10	keine
2	Dargelin	Teichstraße 50/52	12	keine
3	Dargelin	Gutsweg 6	7	verkauft
4	Dargelin	Gutsweg 1	4	Sanierungsbedarf
5	Dargelin	Teichstraße 34	2	Verkauf
6	Gribow	Chausseestraße 38a/b	12	Perspektive unklar
7	Gribow	Chausseestraße 15	7	Sanierungskonzept in Arbeit
8	Groß Kiesow	Hauptstraße 13a-c	21	keine
9	Groß Kiesow	Ringstraße 9 a - e	10	Teilverkauf und Teilsanierung
10	Hanshagen	Querstraße 6/7	12	keine
11	Hanshagen	Querstraße 8/9	12	keine
12	Hanshagen	Querstraße 10/11	12	keine
13	Hanshagen	Straße des Friedens 9	6	Sanierungsbedarf bei einzelnen WE
14	Heilgeisthof	Chausseestraße 1	24	keine
15	Karlsburg	Schulstraße 4	6	keine
16	Karlsburg	Schulstraße 14-16	23	keine
17	Karlsburg	Schulstraße 17-19	20	keine
18	Karlsburg	Schulstraße 20-22	20	keine
19	Karlsburg	Schulstraße 23-27	40	Rückbau 2013/2014
20	Karlsburg	Schulstraße 28-32	40	keine
21	Karlsburg	Schulstraße 33	25	keine
22	Karlsburg	Schulstraße 35	25	keine
23	Karlsburg	Schulstraße 36	36	keine
24	Karlsburg	Schulstraße 37	36	keine
25	Karlsburg	Schulstraße 6	4	keine
26	Katzow	Dorfstraße 5	12	keine
27	Katzow	Unterreihe 16	4	keine
28	Kemnitz	Neubau I	24	Gestaltungsbedarf Außengelände
29	Kemnitz	Neubau II	24	Gestaltungsbedarf Außengelände
30	Kemnitzerhagen	Untere Dorfstraße 3	4	Sanierung Dach 2014
31	Kemnitzerhagen	Dorfstraße 12	4	allgemeiner Sanierungsbedarf
32	Levenhagen	Dorfstraße 1	21	keine
33	Loissin	Am Park 1	8	Sanierungsbedarf bei einzelnen WE
34	Lubmin	Wusterhusener Straße 30	6	keine
35	Lubmin	Wusterhusener Straße 31/32	12	keine
36	Lubmin	Dünenstraße 43	3	keine
37	Lubmin	Wusterhusener Straße 1	4	Sanierungsbedarf bei einzelnen WE
38	Lubmin	Schulstraße 10	5	teilweiser Sanierungsbedarf
39	Lubmin	Hafenstraße 14	6	verkauft
40	Lühmannsdorf	Giesekehäger Reihe 3	6	keine

Zur Unternehmensentwicklung

41	Netzeband	Wiesenstraße 1	21	keine
42	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 2a	12	keine
43	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 1	6	Weiterführung Heizungsumstellung
44	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 16	6	Weiterführung Heizungsumstellung
45	Neu Boltenhagen	Spiegelsdorfer Damm 15	6	Beginn Heizungsumstellung
46	Neu Boltenhagen	Ringstraße 11	9	teilweiser Sanierungsbedarf
47	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 2	4	keine
48	Neu Boltenhagen	Am Sportplatz 3	4	keine
49	Pritzwald	Wolgaster Straße 21	4	keine
50	Pritzwald	Wolgaster Straße 22	4	keine
51	Ranzin	Dorfstraße 30a-d	24	keine
52	Ranzin	Dorfstraße 31	6	keine
53	Rubenow	Hauptstraße 6/7	6	allgemeiner Sanierungsbedarf
54	Sanz	Hof 6, Haus 4a,b	4	keine
55	Stilow	Lindenplatz 1	7	Verkauf
56	Stilow	Lindenplatz 3	6	Verkauf
57	Vierow	Am Anger 4	7	Abschluss energetische Sanierung
58	Wrangelsburg	Schwedenstraße 5	6	teilweiser Sanierungsbedarf
59	Wrangelsburg	Schwedenstraße 1	7	teilweiser Sanierungsbedarf
60	Wusterhusen	Lubminer Straße 13/14	12	keine
61	Wusterhusen	Straße des Friedens 2-4	21	keine
62	Wusterhusen	Straße des Friedens 5-7	21	keine
63	Wusterhusen	Straße des Friedens 8-10	21	keine
64	Wusterhusen	Straße des Friedens 11-13	21	keine
65	Wusterhusen	Ulmenweg 1-4	48	Sanierungsbedarf Elektro und Heizung
65		Gesamtsumme	862	



Wohnungsbestand Wusterhusen

Neubau an der Wusterhusener Straße 30 in Lubmin



Das Grundstück im Bereich Wusterhusener Straße ist eine Entwicklungsfläche, auf der in den nächsten Jahren weitere Neubauten mit ähnlichem Charakter realisiert werden sollen. Das erste Neubauvorhaben wurde planmäßig im Dezember 2012 fertiggestellt und ist vom ersten Tag an vollständig vermietet. Bestandteil des Objektes sind zwei 2-Raum-Wohnungen und vier 3-Raum-Wohnungen mit Balkon und Terrasse. Die Wohnungen verfügen über eine dem heutigen Standard angemessenen Ausstattung einschließlich Fußbodenheizung. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 50 und 70 m². Für weitere Vorhaben liegen bereits schon jetzt Mietanträge vor.

Neubau Wohnhaus in Lubmin, Wusterhusener Straße



Ansicht Südosten

Neubau Wohnhaus in Lubmin, Wusterhusener Straße



Ansicht Nordwesten



Ansicht Nordosten



Ansicht Südwesten

Neubau Bereich Kurzer Weg/Hafenstraße in Lubmin



Abstimmung mit dem Ing. Büro NuP

Der Grundstücksbereich Kurzer Weg/Hafenstraße ist ebenfalls als Entwicklungsfläche für die nächsten Jahre zu betrachten. Mit einem ersten Neubau soll im Jahr 2014 begonnen werden. Auch für diese Vorhaben liegen bereits schon jetzt Mietanträge vor.



Rückbau Schulstraße 23 – 27 in Karlsburg

Die Gesellschaft verfügt in Karlsburg über den größten Umfang an Neubaublöcken. Durch die negative demografische Entwicklung soll das Objekt Schulstraße 23 – 27 im Jahr 2013 komplett freigezogen und rückgebaut werden. Für das gesamte Quartier im Bereich der Schulstraße liegt eine städtebauliche Studie mit Rück- und Umbauvorschlägen vor. Die Umsetzung wird sich, abgesehen von der bereits feststehenden Rückbaumaßnahme in der Schulstraße 23 – 27, nach der Mietnachfrage in den nächsten Jahren entwickeln.



Sanierungsobjekt Am Anger 4 in Vierow

Bei dem Sanierungsobjekt Am Anger 4 in Vierow handelt es sich um ein Objekt mit Perspektive. Es hat 7 Wohneinheiten und eine gute Kombination aus Lage und Wohnungen mit zugeordneten Gärten. Die Sanierung des Objektes wurde seit längerer Zeit über einzelne Bauabschnitte realisiert. Hierzu gehören u.a. Fenster, Heizung, Dach, Elektrotechnik und einzelne Wohneinheiten. Über einen letzten Bauabschnitt mit einer energetischen Sanierung der Außenfassade und der Sanierung weiterer Wohneinheiten soll die Grundsanierung vom Prinzip in der nächsten Zeit abgeschlossen werden.



Kemnitzerhagen , Untere Dorfstraße 3

Bei dem Objekt Kemnitzerhagen, Untere Dorfstraße 3 handelt es sich um ein unsaniertes Objekt. Für das Jahr 2013 war die Erneuerung des Daches vorgesehen. Mit Beginn der Arbeiten wurde festgestellt, dass nicht nur die Dachfläche, sondern der gesamte Dachaufbau erneuert werden muss.



Über die Weiterführung der Arbeiten wird mit dem Wirtschaftsplan 2014 entschieden.

Informationen

Mietangebote

Bezüglich aktueller Mietangebote möchten wir auf unsere Homepage www.vwg-hanshagen.de verweisen. Als Auswahl möchten wir an dieser Stelle auf drei zur Verfügung stehende Wohnungen hinweisen.

Wohnung 1:	Spiegelsdorfer Damm 16 in Neu Boltenhagen, 2-Raum-Wohnung,	47,7 m ² , Gasheizung
Wohnung 2:	Neubau II in Kemnitz - 2-Raum-Wohnung,	50,93 m ² , Gasheizung
Wohnung 3:	Heilgeisthof, 3-Raum-Wohnung,	60,27 m ²

Hausverkäufe

Verkauft werden konnte das ehemalige Gutshaus in Dargelin, Gutsweg 6



Brünzow OT Stilow, Lindenplatz 1 u. 3, sind noch zu verkaufen



Nähere Informationen finden Sie auf der Internet-Seite der Gesellschaft: www.vwg-hanshagen.de.

Trinkwasserverordnung

Nach der seit dem 01. November 2011 in Kraft getretenen neuen Trinkwasserverordnung werden bis Ende des Jahres alle von der Gesetzesänderung betroffenen zentralen Warmwasseraufbereitungsstellen mit einem Probennahmesystem ausgestattet. In der Folge werden diese Warmwasserzentralen dann einer regelmäßigen Untersuchung unterzogen. Die Erstbeprobung findet bis zum 31.12.2013 statt. Die nächsten Untersuchungen sind dann für 2016 vorgeschrieben.



Wärmemengenzähler

Nach einer Änderung der Heizkostenverordnung im Jahr 2009 müssen bis Ende 2013 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. Mit dieser Änderung reagiert der Gesetzgeber auf die verbesserte Dämmung von Gebäuden und damit auf eine prozentuale Verschiebung zwischen Heizkosten und Kosten für die Warmwasseraufbereitung.



SEPA – Änderungen im Lastschriftverfahren

SEPA ist die Abkürzung für Single Euro Payment Area, was übersetzt „Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum“ bedeutet. Im SEPA-Raum werden standardisierte Verfahren für den bargeldlosen Zahlungsverkehr (üblicher Weise Überweisung und Lastschrift) verwendet. Seit etwa 2008 können diese Verfahren parallel zu der bekannten Inlandsüberweisung / Inlandslastschrift genutzt werden. Zum 01.02.2014 müssen Unternehmen ihren bargeldlosen Zahlungsverkehr jedoch auf die einheitlichen SEPA-Verfahren umgestellt haben. An Stelle von Konto-Nr. und Bankleitzahl treten mit der Einführung IBAN und BIC, ab dem 01.02.2014 kann auf die Angabe der BIC bei inländischen Zahlungen verzichtet werden.



Was bedeuten diese Veränderungen für unsere Mieter?

Die bisherigen Einzugsermächtigungen müssen in ein sogenanntes SEPA-Lastschriftmandat umgewandelt werden. Formal handelt es sich hierbei um die Erteilung eines neuen Lastschriftauftrages. Die Mieter selbst müssen hierbei jedoch nicht tätig werden. Mindestens 14 Tage vor dem Ersteinzug der Miete auf Grundlage der neuen Überweisungsregelungen wird die Abbuchung des Betrages dem Mieter im gültigen SEPA-Lastschriftmandat angezeigt.

Heizen und Lüften

Auch dieses Thema war bisher Bestandteil aller bisheriger Mieterzeitungen und hat hinsichtlich seiner Aktualität nichts eingebüßt. In unserer diesjährigen Ausgabe zu diesem Thema nur so viel, dass wir uns neben einer Mieteraufklärung zurzeit auch verstärkt mit zielgenauen technischen Möglichkeiten für eine sogenannte Zwangslüftung beschäftigen. Dieses kann zimmer-, wohnungs- oder objektbezogen sein. Mehr Dämmung bedeutet letztendlich auch mehr Dichtigkeit und oft treten diese Probleme gerade erst dann auf, wenn richtigerweise energiesparende Maßnahmen durchgeführt wurden.



Ordnung und Sauberkeit

Ordnung und Sauberkeit! Dieses Thema ist letztendlich im Interesse aller Mieter. Besonders bitten wir um Verständnis für die Bemühungen unserer Mitarbeiter, dass die Hausflure und Dachböden von privaten Sachen beräumt werden. Hierbei geht es nämlich nicht nur um den Gesamteindruck, sondern auch um Fragen der Sicherheit.



Ein gesondertes Problem stellt auch die Sperrmüllentsorgung dar. Häufig werden hier Gegenstände mit abgestellt, die nicht für die Sperrmüllentsorgung geeignet sind. Eine Liste der Gegenstände, die für den Sperrmüll geeignet sind, erhalten Sie nach Anmeldung eines Entsorgungstermins für Sperrmüll durch Ihren Wohnungsverwalter. Bei Nichtbeachtung können wir nur den Weg einer kostenpflichtigen Beräumung des Restmülls gehen.

Dachrinnenreinigung

Im Interesse einer vorbeugenden Objektsicherung ist die Dachrinnenreinigung allgemeiner Teil zyklischer Arbeiten und damit regelmäßiger Teil umlagefähiger Betriebskosten. Entsprechend will unsere Gesellschaft auch in diesem Bereich mehr für die Objekterhaltung tun als in der Vergangenheit. Auf diese Überlegung gingen letztendlich verschiedene Mieterinformationen und Beschwerden von Mietern zu diesem Vorhaben im Laufe des Jahres zurück. Im Ergebnis dieses Prozesses haben wir die Arbeitsrichtung dahingehend verändert, dass zunächst der Objektbestand erfasst wurde, der sich unmittelbar im Bereich von Bäumen u.ä. befindet. Eine zyklische Reinigung der Dachrinnen hier ist unbedingt erforderlich. Für den restlichen Bestand orientieren wir nunmehr auf eine bedarfsgerechte Reinigung. Welcher Zyklus sich hieraus ergibt, wird sich letztendlich erst über eine genaue Analyse in den Folgejahren entscheiden.



Hauswarttätigkeit

Zur Hauswarttätigkeit gab es zuletzt wiederholt Fragen, so dass nachfolgend hierzu einige Erläuterungen gegeben werden sollen. Begrifflich ist zu diesem Punkt zwischen Hausmeistertätigkeit und Hauswarttätigkeit zu unterscheiden. Der Tätigkeitsumfang von Hauswarten ist im Mietkostenrecht klar geregelt. Diese Tätigkeit umfasst insbesondere die Überwachung von Sammelheizungen und deren Brennstoffzufuhr, die Veranlassung und Kontrolle von Schutzmaßnahmen bei Frostgefahr, die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung, die Aufnahme von Schäden und Schadensanzeigen sowie die Kontrolle des Gesamtzustandes der Gebäude und Grundstücke.

