



# Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG.

SCHERTLINSTRASSE 14 a, 86159 AUGSBURG  
TELEFON 0821/25 92 82- 0 FAX: 0821/25 92 82-40

***Mieterbrief*** *Aktuelle Informationen für unsere Mieter.*

37. Jahrgang

Nr. 66

Ausgabe Dezember 2020

## **Betriebsschließung / Weihnachten – Neujahr 2020/2021**

**Der Geschäftsbetrieb wird vom 24.12.2020 bis einschließlich 03.01.2021 geschlossen.**

In dringenden Fällen wenden Sie sich bitte an die örtlichen Hausverwalter bzw. deren Vertreter.

Bei Notfällen entnehmen Sie den für Ihre Anlage zuständigen Hilfsdienst der Merktafel, die in Ihrem Hauseingang angebracht ist.

## **In eigener Sache**

Vorstand, Aufsichtsrat und die Belegschaft der Genossenschaft wünschen allen unseren Mietern und Mitgliedern und deren Angehörigen ein friedvolles Weihnachtsfest und ein erfolgreiches und gesundes neues Jahr 2021.

Die Grundlage des Erfolges ist das Engagement Vieler. Unser Dank gilt deshalb allen ehrenamtlichen und nebenberuflichen Mitarbeitern, sowie allen sonstigen Helfern, die überwiegend in ihrer Freizeit Aufgaben für die Genossenschaft wahrnehmen.

## **67. Vertreterversammlung**

Nachdem die Vertreterversammlung 2020 im ersten Halbjahr auf Grund des damals bestehenden Versammlungsverbots nicht abgehalten werden konnte, wurde gemäß des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht der Jahresabschluss 2019 vom Aufsichtsrat festgestellt.

Aufgrund der derzeitigen hohen Infektionszahlen und unter Abwägung, dass die Risiken im Verhältnis zum Nutzen als zu

hoch angesehen werden, ist es auch in naher Zukunft nicht möglich, die Vertreterversammlung durchzuführen. Es wurde deshalb beschlossen, in diesem Jahr keine Vertreterversammlung abzuhalten.

Die Beschlussfassungen zu Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates, sowie die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern werden in der nächsten Vertreterversammlung nachgeholt.

Die Aufsichtsräte, deren Wiederwahl angestanden hätte, bleiben bis zur Neuwahl im Amt.

Die nächste Vertreterversammlung soll im Juni 2021 stattfinden.

## **Jahresabschluss 2019**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 ist erstellt und vom Prüfungsverband der bayerischen Wohnungsunternehmen testiert.

Nachfolgend erhalten Sie einige Eckdaten:

Zum 31.12.2019 gehörten der Genossenschaft 2.329 Mitglieder (Vorjahr 2.376) mit 9.141 Geschäftsanteilen (Vorjahr 9.282) an. Wir verwalten 1.915 Wohneinheiten mit ca. 124.513 qm Wohnfläche, 445 Garagen und

10 gewerblich genutzten Mieteinheiten mit einer Nutzfläche von ca. 1.596 m<sup>2</sup>. Davon sind 24 (Vj. 24) Wohnungen preisgebunden und 346 (Vj. 380) Wohnungen stehen auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen lagen bei 6.104 T€ (Vorjahr 5.908 T€). Es wurden 22 Wohnungen vollmodernisiert. Die Kosten hierfür betrugen 1.410 T€. Dem stehen Umsatzerlöse von 10.517 T€ gegenüber.

Die monatliche Durchschnittsmiete lag im Jahr 2019 bei 5,30 €/m<sup>2</sup> und somit immer noch erheblich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Wie aus diesen Zahlen erkennbar ist, unternimmt die Genossenschaft große finanzielle Anstrengungen, den Bestand in einen heute üblichen Zustand zu versetzen.

Im Rahmen unserer Möglichkeiten ist es unser Ziel, alle Wohnungen zeitgemäß auszustatten. Für das Jahr 2020 sind hierfür wieder Mittel von rund 5,5 Mio. Euro angesetzt.

Mitglieder, die Interesse am Geschäftsbericht 2019 unserer Genossenschaft haben, können diesen auf unserer Internetseite unter [www.wes-eg.de](http://www.wes-eg.de) einsehen.

## **Was ist eigentlich eine Wohnungsgenossenschaft?**

Genossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen mit unterschiedlich vielen Mitgliedern. Primärer Zweck einer Wohnungsgenossenschaft ist es, ihren Mitgliedern zu dienen.

Der Förderauftrag von Wohnungsgenossenschaften besteht normalerweise darin, ihren Mitgliedern dauerhaft gute, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Ganz gleich, ob es sich um kleine oder große, um eher traditionelle oder moderne Genossenschaften handelt – gemeinsamer und entscheidender Vorteil des genossenschaftlichen Wohnens ist das lebenslange Wohn- bzw. Nutzungsrecht, das man als Mitglied in einer Genossenschaftswohnung genießt. Vor allem die eigentumsähnliche Sicherheit, die z.B. eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters ausschließt, rechtfertigt das Schlagwort vom „Mieter im eigenen Haus“, selbst wenn ein Genossenschaftsmitglied in der Realität nur einen kleinen Anteil von einigen hundert Euro besitzt.

Das Miteigentum des Genossenschaftsmitglieds bezieht sich also nicht auf die selbst genutzte Wohnung, sondern auf das Wohnungsunternehmen, gleich wie

viele Anteile jemand gezeichnet hat.

Was die Kapitalstruktur einer Wohnungsgenossenschaft angeht, so erweist es sich als Vorteil, dass es keine nutzerfremden Kapitalanlageinteressen gibt. Deshalb entsteht kein dauernder Konflikt zwischen den Mietern einerseits und den Kapitalanlegern andererseits.

Aus der Genossenschaft fließt kein Kapital ab, sondern die erwirtschafteten Überschüsse verbleiben als Rücklagen für Modernisierung und Instandhaltung in der Genossenschaft.

Die Wohnungsgenossenschaft verlangt von ihren Mietern nur eine kosten- und investitionsgedeckte Miete und keine Renditeorientierte Mieten.

### **Heizung über Nacht nicht komplett abdrehen.**

Richtiges Heizen spart Energiekosten und dient der Gesundheit. Darauf weist der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer hin.

Heizkörper sollten nicht von Verkleidungen, Vorhängen oder Möbeln verdeckt werden.

Die Türen einzelner Räume sollten geschlossen bleiben.

Denn wenn kühlere Räume wie das Schlafzimmer mit der wärmeren Luft aus dem Wohnzimmer beheizt werden, gelangt Luftfeuchtigkeit in den kühleren Raum. Das begünstigt die Bildung von gesundheitsschädlichem Schimmel. Sinnvoll ist es, die Heizung über Nacht oder bei längerer Abwesenheit nicht komplett abzudrehen. Sinkt nämlich die Temperatur im Raum unter 16 Grad, kondensiert Feuchtigkeit.

## **Auf gute Nachbarschaft**

Niemand kann sich seine Nachbarn aussuchen. Sie sind einfach da. Viele ignorieren diese mit solcher Konsequenz, dass sie den Nachbarn erstmals wahrnehmen, wenn dieser im Sarg aus der Wohnung getragen wird, wo er wochenlang lag, ohne dass es jemanden aufgefallen wäre. In seelenlosen Wohnhäusern, wo Menschen aneinander vorbeiziehen, fliegen aber besonders häufig die Fetzen.

Wer sich nicht kennt, baut keine Bindung auf. Statt aufeinander zuzugehen, grenzen sich die meisten ab.

Bei uns haben viele auch lieber Recht, als ihren Frieden. Dabei versteht es sich von selbst, dass die Schuld stets bei den anderen liegt. Miteinander reden, friedlich

coexistenz und Kompromissbereitschaft – Fehlansage.

Wohnen und Leben in guter Nachbarschaft bietet ein Stück mehr an Lebensqualität. Das heißt nicht, dass man alles gemeinsam machen muss. Es ist vielmehr die Grundhaltung, die die Menschen verbindet. Mal ist es das wohlthuende Schwätzchen oder eine aufmerksame Nachfrage, die das Zusammenleben etwas bereichert. So entsteht auch der fruchtbare Boden für gegenseitige Hilfsbereitschaft und Rücksichtnahme.

Gute Nachbarschaft entsteht aber nur durch Kommunikation. Erst Kommunikation macht Beziehung möglich. Kommunikation kann Brücken bauen zwischen Menschen und verschiedenen Ansichten.

Deshalb unser Rat. Gehen Sie auf ihre Nachbarn zu. Reden Sie mit ihnen, bevor Konflikte entstehen.

## **Anonyme Schreiben an die Wohnungsgenossenschaft**

Wiederholt haben uns Beschwerdebriefe ohne Absenderangaben erreicht. Solchen Schreiben gehen wir generell **nicht** nach. Wir bearbeiten nur Mitteilungen mit Absenderangaben und Unterschrift.