



# 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.*

38. Jahrgang

Nr. 68

Ausgabe Dezember 2022

**Unser Geschäftsbetrieb wird zwischen Weihnachten 2022 und Neujahr 2023 nur eingeschränkt erreichbar sein.**

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**

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.

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 2023.

**Bleiben Sie gesund!!!!**

## **70. Vertreterversammlung**

Nachdem die Vertreterversammlung in 2021 noch unter Coronaauflagen stattgefunden hat, konnte die Vertreterversammlung in 2022 wieder termingerecht im ersten Halbjahr und ohne Einschränkungen abgehalten werden.

Am Freitag den 10.06.2022 um 13:00 Uhr fand die diesjährige Vertreterversammlung in der Gaststätte Hochfeld in Augsburg statt.

Es fanden sich 36 von 62 Vertretern ein. Nach der Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Johann Gröninger, wurde die Tagesordnung bekannt gegeben.

Danach folgte der Bericht des Vorstandes und des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021. Der Prüfungsbericht des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen, der die Ordnungsmäßigkeit und Richtigkeit des Jahresabschlusses testiert, wurde verlesen. Wortmeldungen hierzu erfolgten keine.

Der Lagebericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates sowie die Feststellung des Jahresabschlusses wurden einstimmig von den Vertretern angenommen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden entlastet. Über die Verwendung des Bilanzgewinns wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Bilanzgewinn 2021 soll den Rücklagen zugeführt werden. Eine Dividendenzahlung erfolgt nicht.

Die Aufsichtsratsmitglieder, Herr Wolfgang Barthold, Herr Martin Herdegen sowie Herr Pedro Müller schieden satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Die drei Herren wurden für drei weitere Jahre als Aufsichtsräte wiedergewählt.

Nach den Beschlussfassungen und der Wahl, wurde den Vertretern noch die Möglichkeit gegeben, allgemeine Fragen zu den einzelnen Verwaltungsangelegenheiten zu stellen. Die ordentliche Vertreterversammlung endete um 14:30 Uhr.

## **Jahresabschluss 2021**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ist erstellt und vom Prüfungsverband der bayerischen Wohnungsunternehmen testiert.

Nachfolgend erhalten Sie einige Eckdaten:

Zum 31.12.2021 gehörten der Genossenschaft 2.323 Mitglieder (Vorjahr 2.336) mit 9.105 Geschäftsanteilen (Vorjahr 9.170) an. Wir verwalten 1.915 Wohneinheiten mit ca. 124.654 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. 346) Wohnungen stehen auf Erbbaugrundstücken des Bundeseseisenbahnvermögens.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierungen lagen bei 6.133 T€ (Vorjahr 6.655 T€). Es wurden 20 Wohnungen vollmodernisiert. Die Kosten hierfür betragen 1.730 T€. Dem stehen Umsatzerlöse von 10.723 T€ gegenüber.

Die monatliche Durchschnittsmiete lag im Jahr 2021 bei 5,41 €/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 2022 sind hierfür wieder Mittel von rund 5,65 Mio. Euro angesetzt.

Mitglieder, die Interesse am Geschäftsbericht 2021 unserer Genossenschaft haben, können diesen auf unserer Internetseite [www.wes-eg.de](http://www.wes-eg.de) unter der Rubrik News einsehen.

## **Entwicklung der Energiepreise**

In den vergangenen Monaten sind die Kosten für Gas/-

Fernwärme und auch Pellets geradezu explodiert.

Als zwingend erforderliche Gegenmaßnahme hat die Genossenschaft hierzu Ihre monatliche Heizkostenvorauszahlung bereits im Juli 2022 um 50 % erhöht. Wie im Erhöhungsschreiben Mitte dieses Jahres bereits geschildert, ist der Energiemarkt sehr angespannt und kaum vorhersehbar. Die Regierung versucht durch verschiedenste Gesetze und dessen Vorgaben, wie zum Beispiel EnSikuMaV – (Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung) oder EnSimiMaV Vorschriften für Mieterinnen und Mieter, als auch für den Vermieter zu beschließen, um das Energiesparen zu veranlassen.

Aktuell kann man grundsätzlich festhalten, dass sich bis dato die Energiekosten verdrei- oder sogar vervierfacht haben.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Soforthilfe bezüglich dem Dezemberabschlag für Gas- und Fernwärmekunden in der Umlagenabrechnung für 2022 berücksichtigt wird.

Durch den bereits beschlossenen Energiepreisdeckel ab März 2023 für Gas- und Fernwärmekunden auf 12,00 ct/KWH und 80% des Vorjahresverbrauchs. beschränkt sich die Kostenerhöhung in 2023

auf eine ungefähre Verdoppelung. Deshalb ist davon auszugehen, dass in der Heizkostenabrechnung für 2022 und 2023 auf Sie enorme Kostensteigerungen zukommen werden.

Experten gehen davon aus, dass durch die Reduzierung der Raumtemperatur um 1°C rund 6% Energie eingespart werden können. Vorsicht! Bei Absenkung von Innenraumtemperaturen in der Heizperiode unter 16-18°C steigt das Risiko für Schimmelbildung zum Teil massiv.

Tipps zum Energiesparen und dessen Auswirkung erhalten Sie auf [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)

## **Was sind Balkonkraftwerke?**

Als Balkonkraftwerke werden kleine Solaranlagen bezeichnet, welche am Balkongeländer installiert werden können. Die Einspeisung in das Stromnetz geschieht über die Steckdose, wobei häufig die Installation einer speziellen, für PV-Anlagen geeigneten Buchse vonnöten ist, um den reibungslosen Betrieb sicherzustellen.

Zwei wichtige Aspekte geben Vermietern jedoch zu denken: Zum einen muss ein Balkonkraftwerk fachmännisch installiert werden, um die Brandgefahr zu minimieren. Mieter greifen allzu

gerne auf sogenannte „Plug & Play“-Lösungen zurück, die zwar vermeintlich einfach in Betrieb genommen werden können, aber nicht für die Elektrik des Hauses geeignet sind und dadurch eine Gefahr für alle Hausbewohner darstellt.

Zum anderen kann die Außenwirkung des Gebäudes durch die Installation einer PV-Anlage negativ beeinträchtigt werden. Mieter müssen bei Montagen auf dem Balkon dafür Sorge tragen, dass das äußere Erscheinungsbild nicht gestört wird und keine anderen Mieter beeinträchtigt werden. (Quelle: mietercheck.de)

Da bei Inbetriebnahme von Balkonkraftwerken, die in das Stromnetz einspeisen sollen weitreichende Bestimmungen bezüglich Wind- und Brandschutz, sowie den einschlägigen VDE und Netzbetreibervorschriften einzuhalten sind, ist von diesen Anlagen dringend abzuraten.

Die fachgerechte Installation durch einen Fachbetrieb, evtl. Zählerumbau, Anmeldung bei der Bundesnetzagentur, Anmeldung beim örtlichen Netzbetreiber usw. sind dabei zu beachten.

Übrigens ist auch für die Installation von kleineren Anlagen, die nicht einspeisen, grundsätzlich die Erlaubnis durch den Vermieter zu erfragen.