

Protokoll der Mieterversammlung vom 18.02.26

TOP 1 – Begrüßung und Einführung

Joachim Rang begrüßt alle Anwesenden und freut sich über das große Interesse.

TOP 2 – Betriebskostenabrechnungen 2024 & Ausblick auf 2025

Joachim Rang erläutert die Umlage der Betriebskosten für den Gemeinschaftsraum und das Quartiersmanagement im Jahr 2024 und gibt eine Vorschau der zu erwartenden Kosten für das Jahr 2025 (siehe Präsentation). Anhand einer Beispielwohnung mit 70 m² ergeben sich Betriebskosten für die beiden Gemeinschaftsräume in Höhe von rund 21 € im Jahr und für das Quartiersmanagements in Höhe von ca. 130 € im Jahr pro Mietpartei. Dieses Angebot ist fester Bestandteil des Konzeptes der begeno16 und die Genossenschaft hält die dafür anfallenden Kosten für angemessen.

Hinsichtlich der Heizungskosten für das Jahr 2025 können wir über eine vorläufige Abrechnung erkennen, dass diese über das gesamte Objekt im Rahmen der Kalkulation liegen. Die Heizkostenabrechnung für 2024 ist aufgrund des Abrechnungszeitraumes ausschließlich in der Heizperiode nicht repräsentativ.

Rückmeldungen / Fragen

Warum kamen Nachfragen bzgl. dieser Kosten erst nach Wochen?

Dazu Joachim Rang:

Leider sind in Berlin aufgrund von mehreren Ausfällen in der Verwaltung Anfragen und Anliegen nicht bearbeitet worden. Wir arbeiten daran, dass das besser wird.

TOP 3 – Aktuelles aus der Hausverwaltung

(Heizung, Lüftung, technische Themen)

Joachim Rang berichtet über aktuelle Themen aus der Hausverwaltung. Die Genossenschaft befindet sich derzeit auf der Suche nach einem neuen Hausverwalter und hat eine entsprechende Stellenanzeige geschaltet.

Die Firma Grönhagen führt im Auftrag der Genossenschaft eine Wartung der Heizungsanlagen in allen Wohnungen durch. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Zuge dieser Wartung auch einige der zuletzt aufgetretenen Schwierigkeiten klären lassen. Die Arbeiten erfolgten aufgangsweise.

Um den Zugang zu den Wohnungen sicherzustellen, wird den Mieterinnen und Mietern angeboten, Wohnungsschlüssel beim Quartiersmanagement zu hinterlegen. Die organisatorische Koordination der Wartung erfolgt ebenfalls über das Quartiersmanagement, das sicherstellt, dass alle Wohnungen erreicht werden können, und steht bei Rückfragen zur Verfügung.

Am 13.02. und am 02.03. fanden Begehungen mit einem Sachverständigen statt, bei der rund zehn Wohnungen im Hinblick auf das Zusammenspiel von Lüftungsanlagen und Fensterfalzen überprüft wurden. Nach erster Einschätzung des Sachverständigen entsprechen die Einstellungen der Norm, allerdings gibt es in den Wohnungen mit zwei Lüftern (Hauswirtschaftsraum und Bad) Optimierungspotenzial. Dieses wird zusammen mit KondorWessels und der Firma Komesker bis Ende April analysiert und ggf. Anpassungen vorgenommen. Wir halten Euch über den weiteren Hergang auf dem Laufenden, gehen aber nicht davon aus, dass vor dem Sommer 2026 Änderungen vorgenommen werden.

Darüber hinaus informiert Herr Rang, dass der interne Mitgliederbereich Greifswald inzwischen freigeschaltet wurde.

TOP 4 – Vermietung & Baufeld 7

Joachim Rang berichtet, dass das Baufeld 7 an die Umweltbank verkauft wird. Der Eigentumsübergang wird voraussichtlich im Sommer 2026 erfolgen. Mit dem Verkauf werden (hochverzinsten) Darlehen der Umweltbank abgelöst. Dadurch ergibt sich für die Genossenschaft eine jährliche Zinsersparnis von fast einer Millionen Euro.

So schmerzhaft dieser Schritt für die Genossenschaft ist, so positiv ist er für die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft. Mit diesem Verkauf sichert sich die Genossenschaft langfristig eine stabile Ertrags- und Liquiditätssituation. Die vergangenen Jahre waren für die begeno16 schwierig aus unterschiedlichen Gründen. Mit diesem Verkauf und der Vollvermietung in Greifswald wird die Genossenschaft in eine stabile und ruhige Position kommen.

Auf den Baufeldern 4 und 5 stehen derzeit noch etwa 50 Wohnungen zur Vermietung. Ziel sei es, bis zum Herbst die Vollvermietung zu erreichen.

Darüber hinaus informiert Herr Rang, dass den Mieterinnen und Mietern des Baufelds 7 bis auf Weiteres weiterhin der Zugang zu den Gemeinschaftsflächen im Quartier ermöglicht werden soll.

Rückmeldungen / Fragen

keine

TOP 5 Raum für Gemeinschaft

Anja Rosswinkel berichtet über ein Treffen in größerer Runde zum Thema Nutzung der Gemeinschaftsräume. Im Ergebnis des Austauschs besteht Einigkeit darüber, den Raum grundsätzlich weiterhin als offenen Gemeinschaftsraum zu erhalten.

Gleichzeitig wurde vereinbart, die bestehenden Nutzungsregeln zu überarbeiten, diese anschließend transparent an alle Mieterinnen und Mieter zu kommunizieren und die Einhaltung künftig besser zu organisieren.

Ergänzend ist vorgesehen, kurze und gut sichtbare Hinweise zu den wichtigsten Regeln direkt in den Räumen auszuhängen.

Anja informiert weiter, dass die Nutzungsregeln bereits überarbeitet wurden. Diese sollen nach der Mieterversammlung an alle Bewohnerinnen und Bewohner versendet werden. Ergänzungen oder Hinweise aus der Runde können dabei noch aufgenommen werden.

Darüber hinaus wird angeregt, den Gemeinschaftsraum in Haus 43 wohnlicher zu gestalten. Hierfür werden Mitstreiterinnen und Mitstreiter aus der Mieterschaft gesucht, die sich an der Weiterentwicklung und Verschönerung des Raumes beteiligen möchten.

TOP 6 – Außenflächen im Fokus

Anja stellt die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Außenfläche“ vor. Die Präsentation ist hier hinterlegt und kann in Ruhe eingesehen werden.

Anschließend werden alle Genossinnen und Genossen per E-Mail gebeten, ihre Rückmeldung zu geben und mitzuteilen, ob sie mit den vorgeschlagenen Maßnahmen einverstanden sind.

TOP 7 – Quartierfest 2026

Anja Rosswinkel berichtet über das geplante Straßenfest im neuen Quartier. Ziel ist es, das Quartier sichtbar und erlebbar zu machen. Das offene, nachbarschaftliche Fest soll Begegnung, Mitmachen, Feiern, Spielen und gemeinsames Essen ermöglichen

Die Veranstaltung soll die Nachbarschaft und das soziale Miteinander stärken sowie das Quartier für die Stadt Greifswald öffnen. Alle Gesellschaften am Standort werden sich beteiligen, an den Kosten und der Planung. Anja Rosswinkel hat hier den Hut auf.

Nachrichtlich: Der Termin steht nunmehr fest, es wird Freitag, der 12. Juni werden.

TOP 8 – Verschiedenes / Offene Fragen

keine