



## Liebe Mitglieder,

sicherlich wundern Sie sich, dass Sie jetzt schon unser Mitgliederjournal in den Händen halten, wo es dies doch sonst immer erst zu Beginn der Weihnachtszeit kommt.

Da jedoch der Informationsbedarf unserer Mitglieder größer geworden ist, was sich vor allem in den Rückmeldungen unserer Umfrage bestätigt hat, haben wir uns entschlossen, in diesem Jahr zweimal ein Mitgliederjournal mit wichtigen Informationen rund um das Wohnen in unserer Genossenschaft herauszubringen.

Den recht milden Winter haben wir bereits hinter uns gelassen und das Osterfest auch schon begangen, so dass wir uns jetzt auf den Frühling freuen und darauf, dass die Natur sich wieder von seiner grünen Seite zeigt und sich ordentlich herausputzt.



*Reinhard Severin, Vorstand*

Wie der Natur geht es auch den Menschen, und so haben wir uns in diesem ersten Vierteljahr schon mit der Umsetzung einiger Neuerungen befasst.

So haben wir für alle Wohngebiete Hauswarttätigkeiten angekündigt, um der wachsenden Nachfrage nach mehr Ordnung und Sicherheit bei den Mietern Rechnung zu tragen, aber auch um Mängel zu beseitigen und Ihr Wohnumfeld zu verbessern.



*Hellen Bahlcke, Prokuristin*

In diesem Zusammenhang werden unsere Liegenschaftsbetreuer Sicherheitsbegehungen in regelmäßigen Abständen in allen Objekten durchführen. Dabei besichtigen sie jedes Haus vom Dachboden bis zum Keller, um Sicherheitsmängel festzustellen. Eine ähnliche Begehung erfolgt auch im Außenbereich.

Fortsetzung von Seite 1

Die festgestellten Mängel werden dann durch die Liegenschaftsbetreuer entweder selbst behoben oder es wird eine Fachfirma damit beauftragt. Das größte Problem, das leider immer wieder mit schöner Regelmäßigkeit auftritt, ist dabei der Sperrmüll!

Damit meinen wir nicht solche Möbel, die jemand in seinen Keller gestellt hat, weil er sie gerade nicht braucht. Nein wir meinen die Dinge, die wir in allgemein zugänglichen Bereichen wie Fahrradkeller, Trockenräumen, Fluren, Treppenhäusern oder auch manchmal auf der Wiese vor dem Haus finden.

Diese Dinge sehen nicht nur unschön aus, sie behindern im Brandfalle gegebenenfalls ein zügiges Verlassen des Hauses. Deshalb sind unsere Liegenschaftsbetreuer angehalten, herumliegende Gegenstände zu entfernen, die der Sicherheit und Ordnung entgegen-

stehen könnten. Nur wer trägt diese Kosten, die von Jahr zu Jahr steigen? Im Allgemeinen kann man Sperrmüll von den Entsorgungsbetrieben kostenlos abholen lassen. Wird eine Abholung vom Mieter jedoch nicht veranlasst und von der Genossenschaft später entfernt, dann kostet das natürlich Geld. Wenn sich der Verursacher ermitteln lässt, erhält derjenige die Rechnung. Oft ist es aber so, dass der Müllverursacher nicht gefunden wird und dann werden wir in Zukunft die Kosten auf die Gemeinschaft umlegen müssen. Deshalb noch mal die Bitte an alle Mieter: Wenn Sie Sperrmüll entsorgen wollen, wenden Sie sich an den Entsorgungsbetrieb unter [www.evb-wismar.de](http://www.evb-wismar.de) oder Tel.03841/7490, der kann Ihnen weiter- und Geldsparen helfen.

Eine erfreuliche Tendenz ist die Resonanz auf unseren Mitgliederservice für Senioren. So konnten

wir einigen Mietern, die pflegebedürftig sind und eine notwendige Anpassung vor allem im Bad benötigten, bei der Maßnahme hilfreich zur Seite stehen. Angefangen von der Besichtigung vor Ort über die Antragstellung der Kostenübernahme bei den Krankenkassen und schließlich bis zur Durchführung der Maßnahme.

Auch personell hat sich bei uns etwas verändert. So möchten wir Ihnen in unserer heutigen Ausgabe unsere Liegenschaftsbetreuer vorstellen und einen Personalwechsel im Bereich Betriebskosten und Mietbuchhaltung bekanntgeben, damit Sie wissen, wer zukünftig Ihr Ansprechpartner in unserem Hause ist.

*Wir wünschen Ihnen einen sonnenreichen Start ins Frühjahr und eine schöne Zeit.*

*Ihre Wismarer  
Wohnungsgenossenschaft*

## „Ordnung ist das halbe Leben“

Wie oft haben Sie sich schon über einen vollgestellten Gemeinschaftsraum in Ihrem Haus geärgert oder über einen verschmutzten Müllplatz, eine fehlende Außenbeleuchtung am Objekt oder ein defektes Treppengeländer?

Diese und weitere Feststellungen nahmen wir als Vermieter ebenfalls wahr. Die Aufwendungen zur Feststellung und Behebung sind ansteigend.

Unser genossenschaftliches Bestreben bleibt es, Ihnen ein angenehmes Wohnen in unseren Objekten zu bieten, die Wohngebiete aufzuwerten und weiter attraktiver zu gestalten.

Deshalb haben wir seit 1. April 2015 für jedes unserer Objekte bzw. unserer Liegenschaften über Liegenschaftsbetreuer **Hauswartdienste** eingeführt.

Sie werden unsere Liegenschaftsbetreuer Ulf Bastubbe oder Sven Glöde nun sehr regelmäßig zu gezielten Kontrollgängen vor Ort im Einsatz sehen. Vielleicht werden Sie auch angesprochen, um auf kurzem Wege Klärung in eigener Sache herbeizuführen. Unsere Mitarbeiter tragen eine einheitliche Kleidung und führen einen Dienstausweis mit sich.

Gut nachvollziehbar sind diese Einsätze der Mitarbeiter durch Aushänge in Ihrem Hauseingang.



*Unsere Liegenschaftsbetreuer:  
Sven Glöde (links) und Ulf Bastubbe*

Wie sich diese umlagefähige Position als Veränderung in Ihrer Betriebskostenabrechnung ab dem Jahr 2015 auswirken wird, wurde Ihnen bereits mitgeteilt.

## Wohnen kostet Geld, aber es gibt auch Geld fürs Wohnen...

### Wohngeld ist kein Almosen, sondern eine staatliche Leistung

Statistisch geht man in Deutschland davon aus, dass etwa 40 Prozent der Haushalte (Mieter oder auch Eigentümer) Zuschüsse zustehen. Aber weitaus weniger Bürger nutzen diesen Zuschuss. Warum eigentlich?

Sicherlich ist ein Erstantrag für Wohngeld auch mit „Laufereien und Papierkrieg“ verbunden, aber es könnte sich durchaus lohnen, zumal die Zuschüsse **ab 2016** erheblich erhöht werden!

Wir möchten unseren Mietern einige Informationen und Anregungen geben, um zu entscheiden, ob man nicht doch einen **Mietzuschuss** beantragen sollte.

Ein Anspruch auf Wohngeld richtet sich nach mehreren Faktoren:

- Höhe der zu berücksichtigenden Miete
- Höhe des Gesamteinkommens
- Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder

Gut zu wissen, dass Ihnen bei der Berechnung von Wohngeld auch **Vermögensfreibeträge für verwertbares Vermögen** für im Haushalt zu berücksichtigende Personen zustehen, und zwar gar nicht so wenig: 60.000 Euro für die erste Person, 30.000 Euro für jede weitere Person.

Für unsere Hansestadt Wismar wurde als Berechnungsgrundlage die **Mietenstufe 3** festgesetzt.

Über die **Wohngeldtabelle** können Sie vorab schon überprüfen und ablesen, ob Ihnen aufgrund Ihrer familiären und finanziellen Situation Wohngeld zustehen würde.

### Was muss man bei der Beantragung nachweisen bzw. einreichen?

- gültiger Mietvertrag, Vermieterbescheinigung
- Verdienstbescheinigungen, Einkommensnachweise, Rentenbescheid
- Bescheide über Leistungen, die man bezieht, auch z. B. Unterhaltsgeld
- Nachweise über eventuell erhöhte Werbungskosten bei Berufstätigen, wie Fahrtkosten zur Arbeit (Steuerbescheid nutzen)
- Nachweis über eventuelles Krankengeld, Krankenversicherung
- ergänzende Erklärungen, z. B. wenn ein Azubi Zuwendungen von Eltern erhält
- Schwerbehindertenausweis, Nachweis über Pflegegeldstufe
- ggf. Sterbeurkunde bei einem Todesfall eines im Haushalt lebenden wohngeldberechtigten Mitglieds

Beachten Sie aber, dass Wohngeld nicht gewährt wird, wenn man schon andere Leistungen („Transferleistungen“) erhält, bei denen die Unterkunftskosten schon

berücksichtigt sind, wie z. B. ALG II-Empfänger, Sozialgeldempfänger, Erwerbsminderung und der Betrag schon höher als Wohngeld ist.

**Zwar wird jede Wohngeldberechnung durch die Wohngeldstelle individuell auf Ihre Situation hin durchgeführt und entschieden, aber wir unterstützen Sie gern zumindest beim ersten Schritt: der Antragstellung.**

Nehmen Sie Kontakt zu uns auf.

*Ihre Wismarer*

*Wohnungsgenossenschaft eG*

### Die Wohngeldstelle der Hansestadt Wismar:

(bis voraussichtlich Mai 2015)

- Scheuerstraße 2, 23966 Wismar
- Tel.: 03841 251-3272 (Frau Redenz)
- Tel.: 03841 251-3274 (Frau Nordheim)
- E-Mail: einwohnermeldeamt@wismar.de

**Achtung!** Voraussichtlich ab Juni 2015 wird die Wohngeldstelle der Hansestadt Wismar an einem neuen Ort untergebracht sein:

- Dr.-Leber-Straße 2, 23966 Wismar (die anderen Kontaktdaten bleiben erhalten)

### Unverbindliches Beispiel für einen Haushalt mit zwei zu berücksichtigenden Mitgliedern in Wismar

- zu berücksichtigende Miethöhe: 370,00 € – 380,00 € (KM + BK kalt)
- anrechenbares Gesamteinkommen: 990,00 € – 1000,00 € (abzüglich diverser Freibeträge z. B. für Pflegestufe, Schwerbehinderung sowie Pauschalen für Werbungskosten...)
- Ihr Wohngeldzuschuss könnte sein: 43,00 €

## Wenn ein Mieter selbst zum Vermieter wird – der Untermieter

So manches Mal verändern sich in der eigenen Familie Lebensumstände, die sich auch auf den Mietvertrag auswirken können.

Sei es, dass ein studienbedingtes auswärtiges Praktikum ansteht, sei es, dass man einen pflegebedürftigen Verwandten in der Wohnung befristet aufnehmen muss oder dass eine Lebensgemeinschaft entstehen soll – dann werden Entscheidungen erforderlich.

Auch ein Auszug eines Familienmitgliedes, das bis dahin einen Teil der Mietzahlung mit übernahm, schränkt Sie unverhofft ein.

In den letzten Jahren haben wir eine wachsende Anzahl von Anträgen auf Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung eines Teils der Wohnung an einen **Untermieter** zu verzeichnen und zu bearbeiten.

Wenn auch Sie einen Teil Ihrer Wohnung untervermieten wollen, so holen Sie sich bitte **vorher** schriftlich die Erlaubnis des Vermieters ein, denn schließlich wohnt plötzlich jemand anderes in der Wohnung

als seinerzeit bei Vertragsabschluss unterzeichnet.

Eine Untervermietung ohne Erlaubnis berechtigt den Vermieter zur Kündigung, selbst dann, wenn man einen Anspruch auf Erlaubnis gehabt hätte.

### Was ist zu tun?

Teilen Sie uns kurz in Schriftform mit, wer, wie lange und aus welchem Grunde Ihr Untermieter sein wird. Bitte legen Sie die Kopie des Personalausweises des zukünftigen Untermieters bei und unterzeichnen Sie beide dieses Schriftstück.

Die Genossenschaft erteilt in der Regel die Genehmigung, wenn nicht ein wichtiger Grund dem entgegensteht, wie z. B. eine Überbelegung der Wohnung oder dass der geplante Untermieter uns bereits hinreichend bekannt ist und z. B. eine Störung des Hausfriedens zu erwarten ist.

Ein Untervermieten an Touristen wird nicht genehmigt. Bei gewerb-

licher Untervermietung hat man keinen unmittelbaren Anspruch auf die Erteilung einer Erlaubnis. Im Einzelfall erheben wir einen monatlichen **Untermietzuschlag** in Höhe von 10 Prozent der Grundmiete.

Über den Inhalt Ihres privaten Untermietvertrages sollten Sie sich im Vorfeld unbedingt kundig machen. Hier lauern so einige Tücken auf Sie, auch wenn Sie Einnahmen aus der Untermiete erzielen.

Es fängt schon damit an, dass Sie als Hauptmieter uns (dem Hauptvermieter) gegenüber haften, wenn Ihr Untermieter Schäden an der Mietsache verursacht.

Und es hört damit auf, dass Ihr Untermieter zum vereinbarten Zeitpunkt hoffentlich auch wieder auszieht, und zwar ohne Ihre Möbel.

Aber dennoch, gut vorbereitet, kann ein Untermieter durchaus eine Alternative sein, um Ihr Mietverhältnis z. B. bei zeitweiser Abwesenheit zu erhalten oder entlastend bei der Mietzahlungsverpflichtung zu wirken.

## Personalwechsel

Unsere langjährige Mitarbeiterin Marianne Rudsky, die für das Sachgebiet Betriebskosten verantwortlich war, ist am 31. März 2015 nach 25 Dienstjahren in der Wismarer Wohnungsgenossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand gegangen.

Wir wünschen ihr auf diesem Wege nochmals alles Gute für den neuen Lebensabschnitt und bedanken uns für die gute Zusammenarbeit.

Das Sachgebiet Betriebskosten/Betriebskostenabrechnung bearbeitet ab sofort unser Mitarbeiter Benny Lehmann, der bereits seit zwei Jahren gemeinsam mit Marianne Rudsky das Sachgebiet betreut hat.

- Bei Fragen rund um die **Betriebskosten** und deren Abrechnung steht Ihnen ab jetzt **Benny Lehmann** persönlich sowie unter der Rufnummer 03841 7274-29 zur Verfügung.



- Den Bereich der Mietenbuchhaltung hat Kristina Joost ab 1. April 2015 übernommen. Wenn Sie Fragen rund um Ihre **Mietzahlung** haben, nehmen Sie Kontakt zu **Kristina Joost** auf – persönlich oder unter Telefon 03841 727415.

