Thale
Wohnungsgenossenschaft

Fair-

Mieter-magazin

für Mitglieder, Mieter, Eigentümer und Interessierte

Ausgabe: 1/2023

aus dem Inhaltsverzeichnis:

Vorwort
Mitgliederversammlungen 2023
Personelle und andere Veränderungen
Bonitätsanalyse Deutsche Bundesbank
Vorschau auf die Betriebskosten 2024
Kinderseite

Sehr geehrte

Mitglieder, Bewohner, Eigentümer und Leser

Wandel

Herzlich willkommen zur neuesten Ausgabe unserer Mitgliederzeitung!
Im vergangenen Jahr beschäftigten uns drei essenziellen Themen, die unsere Genossenschaft aber auch unsere Gemeinschaft im Ganzen maßgeblich prägen werden.
Die ehrgeizige Zielsetzung der CO2-Neutralität bis 2045 steht im Fokus – eine Herausforderung, der wir uns gemeinsam stellen, und über die wir bereits in unserer letzten Ausgabe und der diesjährigen Mitgliederversammlung berichtet haben.

Zudem haben wir uns in den vergangenen Monaten ausführlich mit der bevorstehenden notwendigen Gebäudemodernisierung beschäftigt und einen Plan für die kommenden 22 Jahre erarbeitet. Wie können wir unseren Lebensraum nachhaltig gestalten und dabei den Komfort unserer Mitglieder erhalten? In zahlreichen Gesprächen und der Mitgliederversammlung haben wir versucht Antworten zu geben. Dies ist jedoch nur ein grober Ausblick auf die künftige Entwicklung. Die entsprechende Planung muss dauerhaft auf Aktualität und Machbarkeit geprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Hier stehen große Aufgaben vor uns, welche wir jedoch optimistisch angehen werden.
Die anhaltende Inflationsdebatte ist ein bestimmender Schwerpunkt dieser Ausgabe.
In der Betriebskostenvorschau für 2024 geben wir Ihnen einen Einblick in die sich ändernde Kostenstruktur und einen Ausblick auf die uns bereits vorliegenden Preiserhöhungen der einzelnen Dienstleister und Versorger.
Mit Spannung und Optimismus blicken wir in die Zukunft und sind fest entschlossen, gemeinsam mit Ihnen die bevorstehenden Herausforderungen zu meistern.
Viel Freude beim Lesen und Entdecken!

Freundliche Grüße Ihr Vorstand

Wolfgang Möhner
Technischer
Vorstand

Sebastian Beck
Kaufmännischer
Vorstand

2023

Mitgliederversammlung

Am 22.06.2023 fand unsere diesjährige Mitgliederversammlung wie gewohnt in den Räumlichkeiten des Europa-Gymnasiums statt.
Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft jährlich über das abgelaufene Wirtschaftsjahr gegenüber den Mitgliedern Rechenschaft abzulegen.

Nach der Eröffnung der Mitgliederversammlung und der Bestätigung der Geschäfts- und Tagesordnung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Rechtsanwalt Harald Tillmann, übergab er den Vorstandsmitgliedern Herrn Wolfgang Möhner und Herrn Sebastian Beck das Wort.
So konnten alle anwesenden Mitglieder der Mitgliederversammlung am Donnerstag, den 22. Juni 2023, in der Aula des Richard von Weizäcker Gymnasiums den Erläuterungen zum Jahresabschluss 2022 folgen.
Im Rechenschaftsbericht des kaufmännischen Vorstandes Herrn Beck wurden die Informationen mittels einer visuellen Präsentation für die Mitglieder veranschaulicht.
Er berichtete in seinem Vortrag über die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Leerstandsentwicklung des abgelaufenen Geschäftsjahres in beiden Wohngebieten.
In seiner Rede ging er auf die wirtschaftliche Lage und das Wirtschaftswachstum sowie die Einwohnerentwicklung in Deutschland, Sachsen-Anhalt und im Speziellem in Thale ein.
Im Bericht des technischen Vorstandes sprach Herr Möhner über die Lage der Genossenschaft, die erfolgten Modernisierungen, Investitionen und Instandhaltungen in den Wohngebieten im abgelaufenen Geschäftsjahr.
Die erfolgten Maßnahmen und laufenden Sanierungen von Wohnungen, um diese wieder vermieten zu können, wurden anschaulich in einer visuellen Präsentation dargelegt.

Zu den durchgeführten Maßnahmen zählten:

- Containerplatz Theodor-Fontane-Ring
- Umstellung der EDV
- Instandhaltung der Gästewohnungen

Im weiteren Verlauf berichteten die Vorstände über die Durchführung einer freiwilligen Mieterhöhung für rund 270 Mietverträge im laufenden Jahr 2023 und die Herausforderungen der folgenden Jahre im Zusammenhang mit den durchzuführen-den Maßnahmen zur Erreichung der CO2-Neutralität bis zum Jahr 2045.

Im Bericht des Aufsichtsrates informierte der Vorsitzende, Herr Rechtsanwalt Harald Tillmann, die Mitgliederversammlung über die Arbeitsschwerpunkte und die durch-geführten Kontrollen gegenüber dem Vorstand des abgelaufenen Geschäftsjahres. Hierbei gab es zu keinem Zeitpunkt Beanstandungen.

Nach der Diskussion erfolgten die Beschlussfassungen. Zusätzlich zu den Vorjahren wurde in der ordentlichen Generalversammlung über eine neue Satzung abgestimmt, und diese sodann beschlossen. Bezüglich der Veröffentlichung relevanter Themen wurde in dieser Satzung als Veröffentlichungsorgan die aktuelle Tageszeitung festgelegt. Da im Rahmen der Veröffentlichung der Satzung im Genossenschaftsregister, diesem die o. g. Festlegung zu unspezifiziert waren, erfolgte am 19.10.2023 eine außerordentliche Mitgliederversammlung ebenfalls im Europa-Gymnasium, in welcher die Offenlegung dahingehend spezifiziert wurde, dass dies in Schrift- oder Textform oder durch einmalige Bekanntmachung im Wochenspiegel – Region Harz – Ausgabe Quedlinburg erfolgt.

Kurzbilanz

01.01.2022 - 31.12.2022

AKTIVA		
A.	Anlagevermögen	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	12.723,94
II.	geleistete Anzahlungen	
III.	Sachanlagen	29.238.523,32
Anlagevermögen insgesamt		29.251.247,26
B.	Umlaufvermögen	
I.	Unfertige Leistungen /	
	Geleistete Anzahlungen	1.617.131,56
II.	Forderungen und sonstige	
	Vermögensgegenstände	117.287,69
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.830.552,99
Umlaufvermögen insgesamt		3.564.972,24
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	3.257,75
Bilanzsumme		**32.819.477,25**

PASSIVA		
A.	Eigenkapital	€
I.	Geschäftsguthaben	1.139.851,84
II.	Sonderrücklage	4.363.723,93
III.	Ergebnisrücklage	12.454.417,24
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	-
Eigenkapital insgesamt		17.957.993,01
B.	Rückstellungen	
I.	Rückstellungen	457.645,77
C.	Verbindlichkeiten	
I.	gegenüber Kreditinstituten	12.588.203,20
II.	Erhaltene Anzahlungen	1.331.924,73
III.	aus Vermietung	8.440,62
IV.	aus Lieferungen und Leistungen	429.783,58
V.	Sonstige Verbindlichkeiten	11.585,39
Verbindlichkeiten insgesamt		14.369.937,52
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	33.900,95
Bilanzsumme		**32.819.477,25**

Personelle und andere Veränderungen

Vorstellung unseres neuen Mitarbeiters

Auch in diesem Jahr gab es personelle Veränderungen in unserer Wohnungsgenossenschaft, wenn gleich diese nicht so umfangreich, wie im vergangenen Jahr ausgefallen sind.

So verstärkt Herr Christian Müller seit dem 01.10.2023 den Bereich Technik/Hausmeisterdienste. Herr Müller wurde den anwesenden Mitgliedern der Generalversammlung am 19.10.2023 bereits vorgestellt. Er ist Meister für Sanitär Heizungsbau und Klimatechnik und übernimmt künftig einen Teil der Wartungen unserer mit Fernwärme versorgten Liegenschaften, sowie die Wartungen der mit Gasetagen- und Zentralheizungen versorgten Liegenschaften.
Wir freuen uns sehr, dass wir Herrn Müller für uns gewinnen konnten und wünschen uns eine langjährige gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wir wünschen Herrn Christian Müller viel Erfolg und Freude bei seiner Arbeit und hoffen auf eine gute Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern.

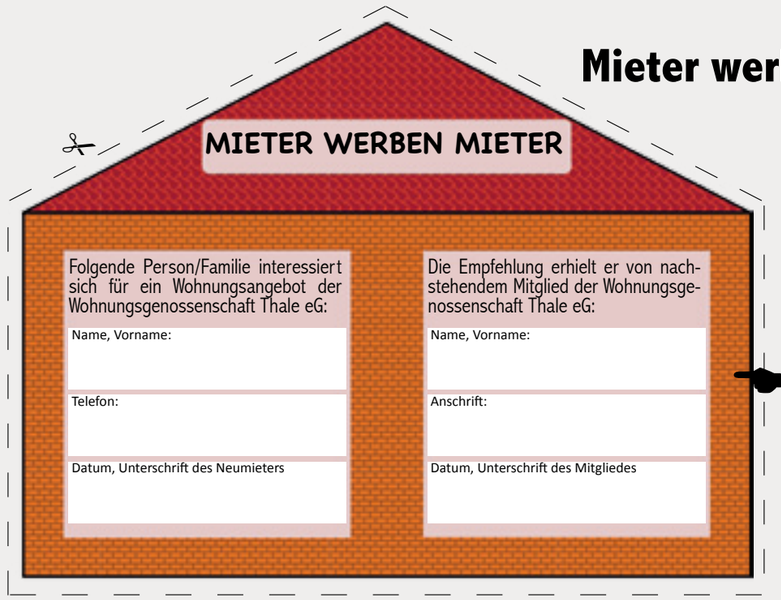
Dem Ein oder Anderen mag es bereits aufgefallen sein, neben unserem veränderten Coporate Design ist seit Anfang des Jahres unsere neu gestaltete Internetseite online. Diese enthält alle wichtigen Infos und Neuerungen rund um die Genossenschaft. Neben Rat und Tat finden Sie hier ebenso unsere aktuellen Wohnungsangebote wie auch unsere Kontaktmöglichkeiten.
Unser neues Erscheinungsbild sehen Sie vor allem an unseren drei neu designten Fahrzeugen, welche täglich in den Gebieten „Auf den Höhen“ und in der „Blankenburger Straße“ für sie unterwegs sind. Sie erkennen diese am leuchtenden Grün mit unserem Logo.

Seit Juni dieses Jahres befindet sich auf unserer Geschäftsstelle in der Ferdinand-Freiligrath-Str. 53 eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 13 kWp. Hierüber wird ausschließlich die Geschäftsstelle mit Strom versorgt. Vor allem in den Sommermonaten reicht die installierte Leistung aus, um den täglichen Strombedarf zu decken. Dies ist ein erster von noch vielen notwendigen Schritten auf dem Weg zur CO2-Neutralität unserer Genossenschaft, den wir alle gemeinsam in Zukunft gehen und meistern müssen.

Bonitätsanalyse der Deutschen Bundesbank

„Testat Notenbankfähig“

Auch in diesem Jahr wurde unserer Wohnungsgenossenschaft Thale eG erneut das Prädikat „notenbankfähig“ durch die Deutsche Bundesbank attestiert.
Hiermit wird der Wohnungsgenossenschaft Thale eG bereits zum zwölften Mal dieses Qualitätssiegel durch die Bundesbank verliehen.
Unserer Genossenschaft wird durch diese Auszeichnung zum wiederholten Male eine gute Bonität bescheinigt.
Unter Anderem ist dieses Siegel eine der grundlegenden Voraussetzungen, um Finanzierungsmöglichkeiten für größere Investitionsprojekte bei deutschen Banken anfragen und prüfen zu lassen.
Im Namen aller Mitglieder können Vorstand und Mitarbeiter stolz auf die wiederholte und langjährige Auszeichnung sein.



Mieter werben lohnt sich!

Empfehlen Sie Ihre Wohnungsgenossenschaft Thale eG doch Ihren Bekannten und Freunden weiter, es lohnt sich!
Für jede durch Ihre persönliche Empfehlung vermietete Wohnung erhalten Sie eine Prämie nach Ablauf von 3 Monaten erfolgter Mietzahlung in Höhe von:

=100,00 Euro=

Als Ihre persönliche Empfehlung gilt die Vorlage dieser vollständig ausgefüllten Empfehlungscard nach Abschluss eines Nutzungsvertrages des Neumieters.

IMPRESSUM

Herausgeber, Satz + Layout sowie textliche und inhaltliche Verantwortung:

Wohnungsgenossenschaft Thale eG
Ferdinand-Freiligrath-Str. 53
06502 Thale
www.wohnen-in-thale.de
office@wohnen-in-thale.de

Druck:
Quedlinburg Druck GmbH
Groß Orden 4, 06484 Quedlinburg

Bildnachweise:
Pixabay ,WG Thale eG

Vorschau auf die Betriebskosten

2024

Gerade haben Sie die Betriebskostenabrechnung für das abgelaufene Jahr 2022 erhalten und schon sind wir – wie bereits mehrfach im abgelaufenen Jahr – gezwungen, Sie über weitere Kostensteigerungen für das kommende Jahr 2024 zu informieren.
Auch in diesem Jahr haben sich alle Verbraucherpreise in Deutschland seit dem völkerrechtswidrigen Angriff Russlands auf die Ukraine erheblich verteuert. Nach einer Inflationsrate von etwa 10 % im vergangenen Jahr, sind auch in 2023 die Kosten des täglichen oder wöchentlichen Einkaufs sowie der Versorger gestiegen.
Das Statistische Bundesamt gibt zum 30.10.2023 eine Inflationsrate von 3,8 % an.

In den letzten Wochen und Monaten sind bei uns bereits diverse Schreiben von Dienstleistern und Versorgern eingegangen, welche für das kommende Jahr Preiserhöhungen beinhalten. Unter anderem erhöhen sich die Preise für die Wartung und den Notruf-Service für unsere Fahrstuhlanlagen um 4,8 % bzw. 9,2 %. Ebenso hat das Dienstleistungsunternehmen, welches die Gebäudereinigung übernimmt, eine Preiserhöhung von 5,0 % angekündigt.
Der Versorger enviaM hat uns ebenso mitgeteilt, das eine Anpassung der Strompreise für Betriebs- und Wärmepumpenstrom von aktuell 0,2731 €/kWh auf 0,3152 €/kWh steigt. Auch dies ergibt eine Steigerungsrate von 15,4 %.
Die Wartungspauschale unserer bestehenden Rauch- und Wärmeabzugsanlagen steigt je Objekt um 24,6 %.

Am stärksten fällt die Steigerung bei den Heizungskosten aus. Im Jahr 2022 berichteten wir über den Anstieg im Bereich Fernwärme um durchschnittlich 100 %. Fällt im nächsten Jahr die Gaspreisbremse weg, so steigen diese Kosten um weitere 50 %. Ebenso erhöhen sich die Gaspreise im Bereich der Zentralheizungen um etwa 103 % ab dem 01.01.2024. Hier besteht noch bis zum Ablauf des 31.12.2023 ein gebundener Preis mit MITGAS über 0,0496 €/kWh.
Ab dem 01.01. des Folgejahres steigt auch hier der Preis auf 0,1008 €/kWh. Dieser befindet sich jedoch noch unterhalb der Preisbremse.
Des Weiteren soll der verringerte Mehrwertsteuersatz von aktuell 7 % ebenso auslaufen, so dass dann wieder 19 % MwSt für die Gas- bzw. Fernwärmelieferung zu zahlen sind.

All diesen genannten Kostensteigerungen sind wir als Vermieter, ebenso wie Sie als unsere Mitglieder, alternativlos ausgesetzt.
Daher haben wir Ihnen – wie bereits in unseren erfolgten Anschreiben – die Erhöhung der Betriebskosten-Vorauszahlungen ans Herz gelegt. Dieser Bitte sind bereits sehr viele Mitglieder nachgekommen.
Des Weiteren haben wir im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 teilweise die Betriebskostenvorauszahlungen ebenso angepasst.

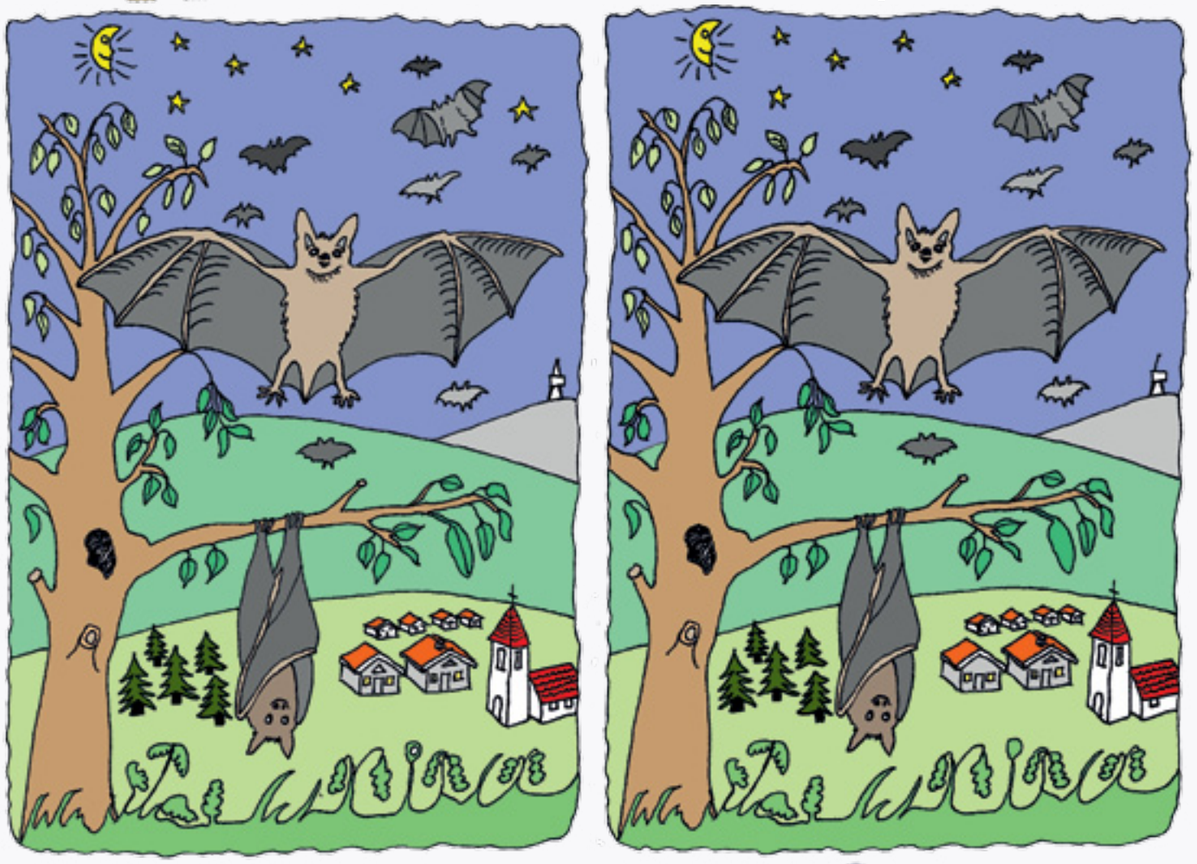
Wenn Sie in diesem Zusammenhang Fragen haben, kommen Sie gern auf uns zu.

Thale

Die Kinderseite - Die Fledermaus

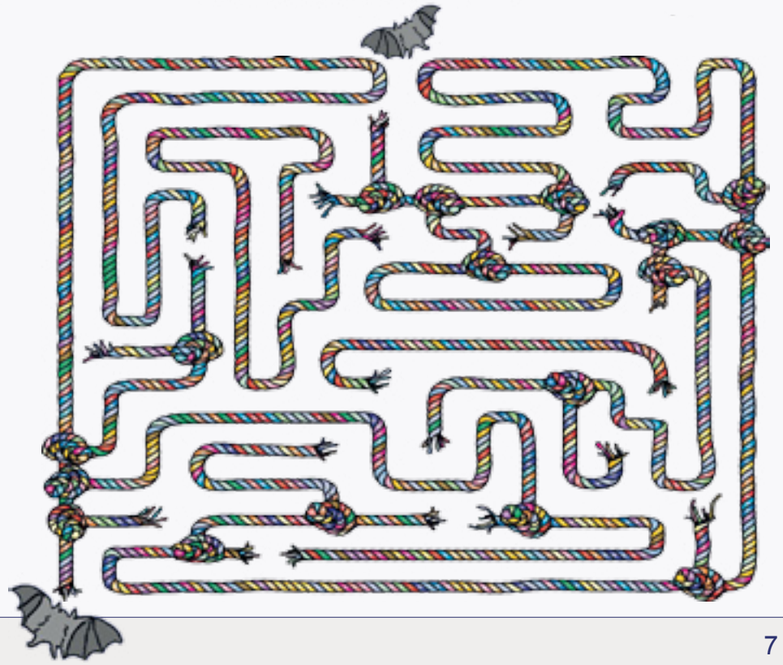
Größe: Spannweite: ca. 25 cm
Alter: bis zu 30 Jahre
Wohnort: Höhlen, Dachböden, Felsspalten

Finde 10 Fehler!



Wir sagen Herrn Helmut Rödiger:
!!Vielen lieben DANK!!
für das toll gemalte Fledermaus - Fehlersuchbild!
Wir freuen uns aufs Nächste ;-) !

Thale



Havarietafel

Bei Havarien und Notreparaturen nutzen Sie bitte die Ihnen bekannten Telefonnummern bzw. die untenstehenden Firmen auf der Havarietafel.

Störung TV/Rundfunk

Tele System Harz
(im Auftrag der SYNVIA media)
☎ 0800 40 33 333

Kontaktdaten:

Wohnungsgenossenschaft
Thale eG
F.-Freiligrath-Str. 53
06502 Thale
Telefon: 03947 9580
Fax: 03947 95845
www.wohnen-in-thale.de
office@wohnen-in-thale.de

Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag
von 09:00 bis 12:00 Uhr und
14:00 bis 17:00 Uhr

Unsere Geschäftsstelle ist vom 27.12.2023 bis zum 29.12.2023 besetzt.

Gas, Wasser, Sanitär

Heisat
☎ 9540 oder 0173 9468 150

Ermlich & Gehrke
☎ 93 220

Fernheizung

Stadtwerke Thale
über GETEC Magdeburg
Störungsleitstelle
☎ 0391 2568 - 585

Havarie Abflussleitung

Abfluss - Kai
☎ 0177 6449 486

Die Rohrreiniger
☎ 0160 5577 633

Elektro

elektrotherm
☎ 2378 oder 0172 9413 911

Ermlich & Gehrke
☎ 93 210

bei Gasgeruch

MITGAS - Leitstelle
☎ 0800 2200922
Gas- und Etagenheizung
siehe Aushang im Haus bzw. Aufkleber an der Gastherme

Störung Dachheizzentralen

H.-Heine-Str. 1, 3, 5 und 7, 9, 11
Heisat Thale ☎ 9540

H.-Heine-Str. 6, 8, 10 und 12, 14, 16
Ermlich & Gehrke ☎ 93220

Thale
Wohnungsgenossenschaft

Mitglieder- und Kundenservice

Vorstandssekretariat (Empfang, Auftragsannahme, Schadensmeldungen)	Frau Uta Poggeman office@wohnen-in-thale.de **Telefon 03947 9580**
Wohnungsmarkt, Vermietung	Herr Christian Felsmann felsmann@wohnen-in-thale.de **Telefon 03947 95815**
Servicetechniker	Herr T. Dorin und Herr C. Müller dorin@wohnen-in-thale.de **Telefon 03947 9580**
Wohneigentumsverwaltung	Frau Angelika Lehmann lehmann@wohnen-in-thale.de **Telefon 03947 95844**

Der Geist der Weihnacht liegt in der Luft
mit seinem zarten lieblichen Duft.
Wir wünschen Euch zur Weihnachtszeit
Ruhe, Liebe und Fröhlichkeit!

(Unbekannt)