

WGP

WOHNUNGS- UND
GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT
PASSAU MBH



DAS GEBÄUDE LINKS ZEIGT UNSERE GESCHÄFTSSTELLE IN DER DR.-ERNST-DERRA-STRASSE 6 IN PASSAU-KOHLBRUCK

MIETENKAUFENBAUEN

IHR KOMPETENTER PARTNER FÜR
WOHNUNGEN UND GRUNDSTÜCKE IN PASSAU

VORWORT



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

um auf die ständige Entwicklung und Neuorientierung des modernen Woh-

nungsmarktes reagieren zu können, wurde die strategische Neuausrichtung der WGP im Jahre 2008 nötig. Als Resultat schließt die WGP dieses Jahr mit sehr positiven Zahlen und Gewinnen ab.

Unsere Intention und unser Ziel sind nach wie vor Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu schaffen, um Wohnen und Leben in unserer Stadt attraktiv zu gestalten. Wir beschäftigen uns intensiv mit Wohnformen der Zukunft, um so den veränderten Lebensstilen und den daraus resultierenden individuellen Wohnbedürfnissen unserer Bürger nachkommen zu können.

Es freut mich, dass Ihnen die Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau mit dieser Broschüre einen Rückblick über die Entwicklung und Tätigkeiten Ihres Vermieters, aber auch eine Vorschau, gute Tipps und spezielle Serviceangebote an die Hand geben kann.

JÜRGEN DUPPER

Oberbürgermeister der Stadt Passau



In Zeiten großer Wohnungsnot wurde in Passau vor mehr als 60 Jahren eine Wohnungsbaugesellschaft gegründet. Nach einer Fusion mit der Grundstücksverwertungsgesellschaft

Passau im Jahre 2006 heißt die neue Gesellschaft nun WGP, Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau mbH. Neben der Vermarktung von Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken besteht der Hauptzweck der WGP in der Vermietung von preisgünstigem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Passau.

Der Aufsichtsrat der WGP, in welchem alle Parteien des Passauer Stadtrates vertreten sind, verfolgt mit der Erhaltung und der Stärkung der Wohnfunktion in unserer Stadt ein wesentliches und gemeinsames Ziel in der Kommunalpolitik. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, preisdämpfend auf dem Wohnungsmarkt aufzutreten. Bezahlbare und gute Wohnungen für einen großen Teil der Passauer Bevölkerung – darauf kommt es uns an. Um das gewährleisten zu können, bedarf es einer fachkundigen Geschäftsführung und eines unterstützenden Oberbürgermeisters mit seiner Verwaltung. Ich nutze deshalb die Gelegenheit, Herrn Geschäftsführer Werner Stadler und seinem Team, sowie dem alleinigen Gesellschafter Stadt Passau, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Jürgen Dupper, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat der WGP zu danken. Mein Dank geht auch an alle Mieter, die uns teilweise schon seit Jahrzehnten die Treue halten. Wir freuen uns schon auf die kommenden Aufgaben im nächsten Jahr, in welchem wir auch einige Wünsche und Anregungen unserer Mieter in die Tat umsetzen werden.

KARL SYNEK

Aufsichtsratsvorsitzender



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

wir wünschen Ihnen und Ihrer ganzen Familie von Herzen fröhliche und erholsame Weihnachtstage. Im neuen Jahr sollen Ihnen alle Vorhaben gut gelingen, geschäftlich wie privat.

Vielen Dank für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im sehr harten Alltag unseres Geschäftslebens. Auch im kommenden Jahr werden wir Ihnen ein Geschäftspartner sein, auf den Sie sich immer verlassen können.

Einige Tage der Ruhe und festlichen Stimmung bedeuten auch eine kleine Pause vom Alltag, die jeder von uns in dieser hektischen Zeit gut gebrauchen kann.

In diesem Sinne ein schönes Weihnachtsfest und ein gesundes, erfolgreiches neues Jahr.

WERNER STADLER

Geschäftsführer und das gesamte Team der WGP

WIR VERKAUFEN LEBENSQUALITÄT

Sie wollen in Passau bauen und suchen ein passendes Grundstück? Wir haben für Sie Innenstadt- und auch naturnahe Baugebiete!

Das Baugebiet „Nördlich der Rittsteiger Straße“ liegt im Stadtteil Heining. Die attraktiven Baugrundstücke sind erschlossen und sofort bebaubar. Im Baugebiet „Nördlich der Rittsteiger Strasse“ stehen noch 19 Parzellen ab einem Preis von 116 €/m², einschließlich Erschließungskosten und Kanalherstellungsbeitrag, zum Verkauf. Das naturnahe und kinderfreundliche Wohngebiet ist für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ideal.

Das Baugebiet Tannenleite befindet sich in Patriching in einer wunderschönen Siedlungslage. Im Baugebiet entstehen Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser. Die Grundstücke sind erschlossen und der Preis liegt bei 155 €/m². Von den insgesamt 25 Parzellen, stehen noch 12 Parzellen für Reihenhausbau und 3 Einfamilienhausgrundstücke zum Verkauf.

In Zusammenarbeit mit der Veit-Fröhler-Bau GmbH ist es uns gelungen, statt der vorgesehenen Riegelbebauung eine ansprechende Reihenhausbauung zu entwickeln. Mit diesem Konzept wollen wir Familien mit Kindern, 2-Personenhaushalte und Singles ansprechen, die eine bezahlbare Alternative zu einer Mietwohnung suchen.

Der Wohnpark Kohlbruck liegt am höchsten Punkt der Stadt und wird durch eine hervorragende Infrastruktur unterstützt. Die Grundstücke sind erschlossen und beginnen bei einem Bodenpreis von 136,80 €/m².

Erkunden Sie unsere Baugebiete über die Geo-Datenbank, die Sie auf der Internetstartseite unter www.wgp-passau.de finden.

Sie möchten mehr Informationen über Grundstücke und Zuschüsse, die gegebenenfalls in Anspruch genommen werden können, dann wenden Sie sich bitte an Frau Wimmer (Telefon 0851/95671-19).



Baugebiet Tannenleite in Patriching

Der Aufsichtsrat der WGP hat 13 Mitglieder

Aufsichtsratsvorsitzender:	Karl Synek	(Bündnis 90 / Die Grünen)
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende:	Silke Werts	(SPD)
Weitere Aufsichtsratsmitglieder:		
Eva-Maria Buhmann (CSU)	Rainer Holzmann	(SPD)
Clemens Damberger (CSU)	Helmut Krautstorfer	(SPD)
Josef Haydn (CSU)	Erika Träger	(Bündnis 90 / Die Grünen)
Heinz-Peter Höber (FDP/Passauer Liste)	Paul Kastner	(ödp)
Peter Pell (FDP/Passauer Liste)	Oliver Robl	(ödp)
Alois Feuerer (FWG)		

MODERNISIERUNG und AUSBLICK



Seit dem Jahr 1995 ist die WGP bestrebt, kontinuierlich ihren Wohnungsbesand mit 1700 Wohnungen zu modernisieren und insbesondere auf Energieeinsparung und Umweltschutz zu achten.

So haben wir 2011 unter anderem die Wohnanlage Stantlerstraße 6, 8, 10 mit 45 Wohnungen modernisiert. Es wurde das Dach erneuert und zusätzlich der Dachboden gedämmt. Der Fassadenanstrich lässt die Wohnanlage im neuen Glanz erstrahlen. Die Elektroinstallation wurde ebenso erneuert. Eine Investition von rund 230.000 Euro war hier nötig.

Auch die Häuser in der Rittsteiger Straße 17 – 25 und Emezenz-Meier-Straße 4, 6, 8 haben einen neuen Fassaden- und Treppenhausanstrich erhalten. 186.000 Euro haben wir hier investiert.

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Passau wurde in unserer Wohnanlage Vornholzstraße 45 – 77 ein Blockheizkraftwerk errichtet. Hierbei sollen künftig 65 % der Wärmeenergie durch das Blockheizkraftwerk erzeugt werden. Dadurch verringern sich die Energiekosten pro Jahr um ca. 10.000 Euro. Davon profitieren 129 Mietwohnungen im Rahmen der Heizkostenabrechnung.

Im Jahr 2012 sind folgende Maßnahmen geplant:

INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN

Heininger Straße 18

Baujahr 1894

Sanierung des Daches, Fassadenanstrich, Fenstererneuerung, Briefkastenanlage

Obere Schneckenbergstr. 67 – 85

Baujahr 1987 – 91

Fassaden- und Treppenhaussanierung

Schulbergstraße 57, 57a, 57b, 57c

Baujahr 1985

Fassaden- und Treppenhaussanierung

Ferner werden wir künftig unsere Objekte von Energieberatern überprüfen lassen, um weitere sinnvolle Möglichkeiten der Energieeinsparung aufzuzeigen.

Hierfür werden jährlich € 100.000 bereitgestellt.

NEUBAUMAßNAHMEN

Die WGP plant 2012 den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Bereich Schießstattweg/Kraftstraße.



WOHNANLAGE RITTSTEIGER STRASSE IN PASSAU-HEINING



WOHNANLAGE STANTLERSTRASSE 6 - 10

Der Vermieter informiert



BETRIEBSKOSTEN-MANAGEMENT

Einmal im Jahr steht die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für Vermieter und Mieter

ins Haus.

Mit Betriebskosten sind alle Kosten gemeint, die dem Hauseigentümer durch eine normale Nutzung entstehen. Die Betriebskostenabrechnung listet sämtliche für ein Gebäude anfallenden Betriebskosten auf und legt sie nach einem Schlüssel auf die Mieter um.

Übliche Umlageschlüssel sind abgelesene Zählerstände sowie der Wohnflächenanteil.

Aus Gesamtbetrag und Umlageschlüssel errechnet sich der Betriebskostenanteil für jeden einzelnen Mieter. Nach Abzug der unterm Jahr geleisteten Vorauszahlung kommt es dann zu einem Guthaben oder Nachzahlung.

Betriebskosten – das sind zuallererst die umlagefähigen Lieferarten Strom, Gas, Wasser und das Abwasser. Hinzu kommen Versicherungen, kommunale Abgaben für Müllabfuhr, Grundsteuer und Straßenreinigung, Wartungsleistungen, Kaminkehrer, Kabelfernsehen, Gartenpflege und Winterdienst sowie der Hauswart. Abrechnungstechnisch sprechen wir bei umlagefähigen Betriebskosten von regelmäßig wiederkehrenden Gebühren.

Viele Betriebskostenarten können wir nur geringfügig oder gar nicht beeinflussen. Dennoch sind wir laufend bestrebt die Gebühren für unsere Mieter niedrig zu halten.

Auch der Mieter kann die Betriebskosten beeinflussen.

Dies beginnt bei der Mülltrennung. Sperrmüll hat nichts in den Restmülltonnen verloren. In jedem Stadtteil befinden sich Recyclinghöfe, die wiederverwertbare Rohstoffe und Sperrmüll annehmen und so die Restmülltonne entlasten. Durch sparsamen Umgang mit Wasser können die Gebühren für Wasser und Kanal erheblich gesenkt werden.

Wir haben bereits 50 % unseres Wohnungsbestandes auf Einzel-



Wohnanlage Obere Schneckenbergstraße 81-85 in Passau-Grubweg

wasserzähler umgerüstet. Hier zahlt der Mieter nur die Gebühren, aufgrund seiner Wasserverbrauchswerte.

Aufgrund von Rahmenabkommen mit Versorgern und Lieferanten können wir eine erhebliche Senkung der Betriebskosten herbeiführen. Derartige Rahmenabkommen bestehen in der Gebäude- und Haushaftpflichtversicherung, für Ihren Kabelfernsehanschluss mit Kabel Deutschland sowie für Strom und Gas mit den Stadtwerken Passau.

Mit unseren Betriebskosten liegen wir um 13% unter dem Bundesdurchschnitt.

ABLESEN DER HEIZKOSTENVERTEILER UND WASSERUHRN ZUM JAHRESENDE

Wir haben Anfang 2010 unseren Wohnungsbestand mit Zentralheizung auf Funkheizkostenverteiler umgerüstet.

Im gleichen Zug erfolgte die Umstellung der Einzelwasserzähler auf Funk.

Die jährlichen Verbrauchsdaten in Ihrer Wohnung für Heizung und Wasser werden von der Firma ISTA per Funk an unser Rechenzentrum übermittelt.

Davon profitieren annähernd 1.000 Wohnungen.

Der Vorteil für Sie als Mieter
ES KOMMT KEIN ABLESER MEHR IN IHRE WOHNUNG!

Der Vermieter informiert

PROBLEMFALL SCHIMMEL RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN UNBEDINGT BEACHTEN

Ein gutes Raumklima hängt von mehreren Faktoren ab.

Zum einen darf die Raumtemperatur nicht zu niedrig sein, damit die Räume nicht auskühlen und feucht werden. Genauso wichtig ist es, die verbrauchte Luft, in der sich jede Menge Feuchtigkeit angesammelt hat, gegen trockene Frischluft auszutauschen. Sonst setzt sich die feuchte Luft an den kühleren Stellen im Raum fest – genauso wie im Bad, wenn sich der Wasserdampf nach dem Duschen als Tropfen an Spiegeln und Fliesen niederschlägt.

ZUR VORBEUGUNG VON SCHIMMELBEFALL GEBEN WIR IHNEN EIN PAAR TIPPS ZUR HAND

Tipps zum richtigen Heizen

Heizung auch bei Abwesenheit nie ganz ausstellen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer bestimmten Temperatur

Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen (z. B. Schlafzimmer – Wohnzimmer) am besten



geschlossen halten. In den kühleren Räumen steigt nur die Feuchtigkeit, nicht die Temperatur.

Selbst in wenig genutzten Räumen sollte die Temperatur nicht unter 14-16 °C absinken. Anderenfalls kann es zur Kondensation von Feuchtigkeit und zu Schimmelpilzbildung kommen.

Tipps zum richtigen Lüften

Drei Mal am Tag gründlich durchlüften ist wichtig, um verbrauchte Luft gegen hygienisch einwandfreie auszutauschen und die angesammelte Feuchtigkeit loszuwerden.

Querlüften statt Kipplüften: Für den schnellen Luftaustausch die Fenster fünf bis zehn Minuten ganz öffnen. Dauerlüften durch gekippte Fenster verschwendet teure Heizenergie

Die meiste Feuchtigkeit entsteht beim Kochen/Spülen, Duschen/Baden, Waschen/Putzen sowie durch Pflanzen.

Auch bei Regenwetter lüften. Die kalte Außenluft ist immer noch trockener als die warme Innenluft



FERNSEHEN - ANALOG GEHT - DIGITAL KOMMT

Auch weiterhin analoges Fernsehen über das Fernsehkabel Medienberichten zufolge wird am 30. April 2012 die Verbreitung analoger Fernsehprogramm über Satellit abgeschaltet.

Da wir im Jahr 2009 eine Modernisierung des Kabelanschlusses durchgeführt haben, sind Sie als Mieter nicht betroffen. Ihr Bildschirm wird am 01. Mai 2012 nicht schwarz bleiben, denn über das Fernsehkabel von Kabel Deutschland können Sie auch weiterhin das analoge Programmangebot empfangen.

WGP



Impressum

Herausgeber:
WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT
PASSAU mbH

Fotos:
Robert Geisler
rogerimages.de

Druck & Layout:
Complet| Druck
Haitzinger Str. 22 D
94032 Passau

Redaktion:
WGP mbH

Auflage:
2.000 Exemplare

Alle Infos auf einen Blick

Geschäftsstelle

Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft
Passau mbH
Dr.-Ernst-Derra-Str. 6
94036 Passau

Telefon: 0851/95671-0
Telefax: 0851/95671-60

E-Mail: info@wgp-passau.de
Internet: www.wgp-passau.de

Sprechzeiten

Montag, Dienstag, Donnerstag
7.30 – 17.00 Uhr durchgehend
Freitag
7.30 – 12.00 Uhr
(Mittwoch sind keine Sprechzeiten)

Mit unseren überaus kundenfreundlichen Öffnungszeiten ermöglichen wir Ihnen einen kurzfristigen Kontakt zu unseren Beraterinnen und Beratern für Vermietung und Verkauf.

Der Wohnungsantrag kann auf unserer Homepage unter „Kontakte“ ausgedruckt werden.

Erkunden Sie unsere Wohn- und Gewerbegrundstücke über die Geo-Datenbank, die Sie auf unserer Internetstartseite finden.

Haben Sie Fragen zur Miete, Nebenkostenabrechnung, Abrechnung der Mietkaution wenden Sie sich bitte an die Buchhaltung im 3. Obergeschoß.

Sind Sie auf der Suche nach geeigneten Tagungsräumen, so können wir Ihnen unseren Konferenzsaal in der Dr.-Ernst-Derra-Str. 6 mit bis zu 110 Sitzplätzen zur Anmietung anbieten.