

Informationsblatt für Mitglieder, Mieter und alle Interessenten

1. Ausgabe 2020

In diesem Jahr ist alles anders...

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und interessierte Leser!

Es gibt viele Themen, die Sie als Mieter in diesen Zeiten interessieren werden und wir haben für Sie in dieser Infobroschüre einige zusammengestellt.

Die Konvent'a sowie andere geplante Veranstaltungen werden in diesem Jahr gar nicht stattfinden können, aber deshalb geht das Leben trotzdem weiter und wir sind auch weiterhin für Sie da – entweder telefonisch oder auf dem elektronischen bzw. Postweg. Je nachdem, wie die Einschränkungen gelockert (oder auch wieder verschärft) werden, sind wir für Sie in der Geschäftsstelle auch persönlich erreichbar. Bitte vereinbaren Sie dazu jedoch im Vorfeld einen konkreten Besuchstermin! Für die entsprechenden Hygienemaßnahmen haben wir gesorgt.

Wie Sie in dieser Ausgabe auch lesen können, geht die Krise auch an der WGO nicht spurlos vorbei, wobei wir optimistisch sind, dass sich alles wieder normalisieren wird.

**Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen der Vorstand,
der Aufsichtsrat und die Mitarbeiter der WGO!**



INHALTSÜBERSICHT



- | | |
|---|---|
| Seite 2 - WGO – voll ÖKO | Seite 10 - Keller richtig lüften
- Fake-Bewertungen |
| Seite 3 - Nachruf | |
| Seite 4 - Nachruf – ein persönliches Wort des Vorstandes
- Nachruf – Ein erfülltes Leben ist in aller Stille für immer erloschen. | Seite 11 - Abschluss der Sanierung des Objektes Altmarkt 7
- Wichtige Info an alle Mieter! |
| Seite 5 - Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat der WGO
- Nachbarschaftshilfen gesucht | Seite 12 - Illegale Müllentsorgung
- Umgang mit Beschwerden |
| Seite 6 - Neue Vorschriften zur Elektroinstallation
- Zusammenarbeit mit der Polizeihochschule
- Balkone in Rothenburg, An der Bahn | Seite 13 - Unsere Rechtsecke – Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell |
| Seite 7 - 25 Jahre WGO - eine Erfolgsstrategie | Seite 14 - Was Sie noch wissen sollten!
- Probleme mit der Miete wg. Corona
- Preiswert verreisen |
| Seite 8 - Die WGO in dieser Zeit
- Haftung des Mieters vermeiden | Seite 15 - Personalwechsel
- Der Mietendeckel muss auf den gerichtlichen Prüfstand |
| Seite 9 - Nachfrage nach Gästewohnungen der WGO
- Rating durch Kreditgeber
- Neue Satzung | Seite 16 - Gratulation den Jubilaren
- Impressum |

WGO – voll ÖKO

In den vergangenen Jahren hat die WGO die Unkrautbekämpfung zum Teil mit Hilfe von Pestiziden durchgeführt. Durch das sich ändernde Umweltbewusstsein der Menschen und die ohnehin nachlassende Wirkung der neu zugelassenen Wirkstoffe haben wir uns dazu entschlossen, die Unkrautbekämpfung auf absehbare Zeit völlig ohne Chemie zu realisieren.

Damit entfällt leider auch die regelmäßige Schulung der Hauswarte, welche sehr sachlich und verantwortungsbewusst mit den Unkrautvernichtungsmitteln umgegangen sind. Doch wir sind sehr optimistisch – denn die Natur wird es uns danken.



NACHRUF

Die WGO – Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG gibt in großer Trauer und tiefer Betroffenheit bekannt, dass ihr langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender, Herr

Helmut Hanske

am 29.01.2020 im Alter von 89 Jahren verstorben ist.

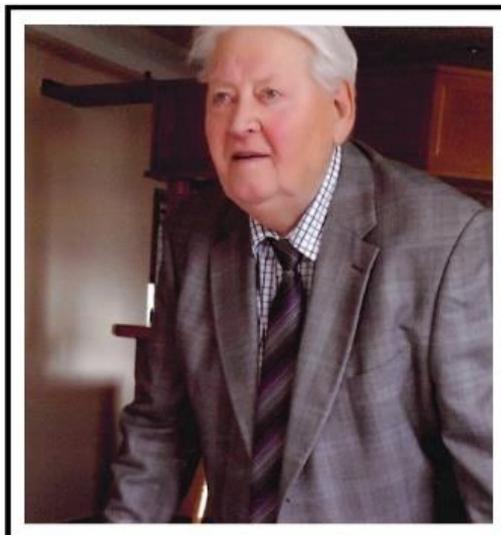
Herr Hanske war 1995 als eines der Gründungsmitglieder der entscheidende und herausragende Initiator bei der Gründung der WGO. Als Vorstand bis 1998 legte er den Grundstein für das in diesem Jahr sehr erfolgreiche 25-jährige Bestehen der WGO und prägte das Bild der Genossenschaft maßgeblich. Im Jahr 2000 begann er mit seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat, dessen Vorsitzender er seit 2001 bis heute war. In seiner langjährigen Tätigkeit für unsere Genossenschaft war ihm das Wohl der WGO und deren Mitglieder sowie der Zusammenhalt in den Gremien immer ein großes Anliegen. Sein außerordentliches Engagement trug maßgeblich zum Erfolg und zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft bei.

Mit ihm verlieren wir eine sehr starke Persönlichkeit, die sich mit hohem Maß an Verantwortungsbewusstsein um die berechtigten Anliegen der einzelnen Mitglieder intensiv gekümmert hat, ohne dabei das große Ganze aus den Augen zu verlieren.
Wir haben ihm viel zu verdanken.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt in diesen schweren Tagen seiner Ehefrau und seinen Angehörigen.

Wir werden ihm in Dankbarkeit für die vielen gemeinsamen Jahre
ein ehrendes Gedenken bewahren.

In stiller Anteilnahme
Vorstand | Aufsichtsrat | Mitarbeiter
WGO – Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG



Nachruf – ein persönliches Wort des Vorstandes

Dass es jeden Menschen einmal ereilt, darüber sind wir uns alle im Klaren gewesen, doch wenn es dann soweit ist, reißt der Verlust doch ein großes Loch in die Arbeit und auch in die Herzen derer, welche sehr gerne mit Herrn Helmut Hanske zusammengearbeitet haben.

Genau aus diesem Grund möchten wir an dieser Stelle mal das hervorheben, für das Herr Hanske bei uns in der WGO stand und auch künftig zur Orientierung stehen wird. Wir haben ihn immer als Unterstützer des genossenschaftlichen Gedankens und als streitbaren Menschen gesehen, der trotzdem immer die Einigung der verschiedenen Parteien im Blick hatte und dieses Ziel auch konsequent umsetzen konnte. Auch seiner Kontrollfunktion ist er sehr gut nachgekommen, was die Prüfer vom Verband in persönlichen Gesprächen mit dem Vorstand zum Ausdruck gebracht haben. In aller erster Linie war Herr Hanske jedoch ein Vordenker – ein Visionär, der schon heute die wichtigen Dinge von morgen als Ziel hatte und diesbezüglich beim Vorstand immer auf offene Ohren gestoßen ist. Zweifelsfrei die größte Idee hatte er aber, als er den (volkseigenen) Wohnraum, welcher nach der Wende privatisiert werden sollte, nicht irgendjemandem überlassen wollte, sondern diese Aufgabe bei den Bewohnern der Objekte sah. Somit gründete sich zuerst ein Mieterselbsthilfeverein und dann die Genossenschaft selbst.

Wir denken, dass es ganz viele Menschen in unserem Wohnungsbestand gibt, die ganz besondere und persönliche Dinge mit dem Menschen Herrn Hanske verknüpfen und das ganz positiv. Für uns ist das der Ansporn, die WGO genauso weiterzuführen wie bisher, um ihm immer ein ehrendes Gedenken zu wahren. Er würde darauf genauso stolz sein wie wir.

Nachruf

Ein erfülltes Leben ist in aller Stille für immer erloschen.

Am 29. Januar 2020 ist unser Aufsichtsratsvorsitzender, **Herr Helmut Hanske**, zur Mittagszeit sanft eingeschlafen.

Herr Hanske gründete gemeinsam mit 21 Gründungsmitgliedern als entscheidender und herausragender Initiator am 15. Dezember 1995 die Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz (WGO). Die beschlossene Satzung hebt die Spezifik über das Wohnverhältnis vom Erwerb von Wohneigentum als gewolltes politisches Ziel und vom Mitglieder- und Mietergeschäft ab. Während seiner Vorstandstätigkeit bis zum altersbedingten Ausscheiden zum 31.12.1998 gelang es ihm, über schwierige und erfolgreiche Verhandlungen mit der Treuhand- Liegenschaftengesellschaft aus dem Bestand der ehemaligen NVA-Dienstwohnungen rund 1500 Wohnungen für die WGO gestreut über den gesamten heutigen Landkreis Görlitz vom Süden bis zum Norden zu erwerben. Mit dem Erwerb der Wohnungen erfolgte unverzüglich bereits 1997 beginnend die Modernisierung der Wohnblöcke.

Nach seinem Ausscheiden als Vorstandsmitglied nahm er ab 2000 seine Tätigkeit als Mitglied im Aufsichtsrat auf, dessen Vorsitz er ab 2001 bis zu seinem Ableben übernahm.

Bis zu seinem Tode war sein ganz persönlicher Einsatz in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand stets darauf gerichtet, die WGO zu einem erfolgreichen Wirtschaftsunternehmen des Wohnungswesens zu formen. Die WGO wird sein Vermächtnis stets in Ehren halten.

Der Aufsichtsrat

Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat der WGO

Auf Grund des Ablebens unseres bisherigen Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Helmut Hanske, ist im Rahmen einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 03. März 2020 folgende personelle Besetzung des Aufsichtsrates beschlossen worden:

- ❖ Vorsitzender des Aufsichtsrates: Herr Prof. Dr. sc. Roscher
- ❖ Stellvertretender Vorsitzender: Herr Rechtsanwalt Mochner
- ❖ Schriftführer: Herr Sellmann
- ❖ Mitglieder: Herr Mücke
Herr Bayer (*gewählt als Nachrückkandidat auf der Mitgliederversammlung am 29. November 2017*)



Der Aufsichtsrat sichert unseren Mitgliedern zu, die Arbeit zum Wohle der WGO und im Sinne von Herrn Hanske erfolgreich mit dem Vorstand fortzuführen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. sc. Roscher

Nachbarschaftshilfen gesucht

Zum Zeitpunkt der redaktionellen Bearbeitung der Broschüre sind die Fallzahlen der aktuell infizierten Personen im Landkreis relativ niedrig und doch gibt es Menschen, die in dieser Zeit auf Hilfe von außen angewiesen sind! Bitte überlegen Sie selbst einmal, welchen Ihrer Nachbarn das betreffen könnte – auch wenn dieser sich vielleicht noch nicht bei Ihnen gemeldet hat. Wir reden auch hier nicht von kranken Leuten, sondern von Menschen mit Einschränkungen im Alltag bzw. einer Risikogruppe, die in dieser Zeit zum Beispiel nicht einkaufen gehen sollten oder können.

Damit Sie wissen, wie Sie ganz unkompliziert helfen können, haben wir ein paar Stichpunkte aufgeführt, über die Sie nachdenken können:



- Waren des täglichen Bedarfs einzukaufen
- Wäsche zu waschen bzw. zu holen und zu bringen
- Speisen anzuliefern und ggf. vor die Tür stellen
- Botengänge (Apotheke, Post etc.) für Bedürftige zu erledigen

Wir sind davon überzeugt, dass Sie das Richtige tun und sich dabei auch noch wohl fühlen werden, geholfen zu haben. Von uns gibt es dafür bereits ein Dankeschön an alle Helfer. Gern können Sie uns auch ein paar Informationen zukommen lassen, wenn Ihnen bereits geholfen wurde – wir würden gerne auch darüber berichten 😊.

Neue Vorschriften zur Elektroinstallation

So schnell mal in eine neue Wohnung ziehen – das wird künftig nicht mehr funktionieren. Wir könnten jetzt wieder auf die Politik schimpfen, doch in Wirklichkeit begrüßen wir die neue gesetzliche Grundlage.

So wurden die für die Elektroinstallationen gültigen DIN VDE 0100 angepasst, welche automatisch eine deutliche Verbesserung beim Personenschutz mit sich bringen. Damit zählt nach einem Auszug vom Mieter die Wohnung oft als „Altinstallation“ und muss somit komplett überarbeitet bzw. auf den neuesten Stand gebracht werden. Das kostet viel Geld und auch Zeit. Damit werden die Wartezeiten auf eine neue Wohnung unter Umständen ein ganzes Stück länger. Doch Sie können sich bei uns trotzdem darauf verlassen, dass Sie dann auch eine Wohnung bekommen, die auch elektrisch gesehen, auf dem neuesten normativen Stand ist.

ig/Kabel	Überstrom-Schutzeinrichtung	R _{iso} (MΩ)	Fehlerstrom
Leiter	Art	Z _s (Ω) □	ohne □
zahl Quers.	Charakteristik	(A)	mit □
(mm ²)		I _n	Verbraucher
5 x 70	E	35	240 > 999
2 x 7,5	B	76	302 > 999 40 30
2 x 7,5	B	76	277 > 999 40 30
2 x 7,5	B	76	488 > 999 40 30
2 x 7,5	B	76	370 > 999 40 30
2 x 2,5	B	20	547 > 999 40 30
5 x 2,5	B	76	793 > 999 40 30
2 x 7,5	B	76	403 > 999 40 30
2 x 2,5	B	76	789 > 999 40 30
x			
2 x 7,5	B	76	348 > 999 25 30
x	7.0		

Zusammenarbeit mit der Polizeihochschule

Im letzten Jahr hat die WGO ihre Zusammenarbeit mit der Polizeihochschule ausgebaut und diese hat vermehrt unsere topsanierten Wohnungen nachgefragt. Dadurch sind unsere Wohnungen in Rothenburg so begehrt, dass wir praktisch keinen leerstehenden Wohnraum mehr haben – normale Wohnungswechsel ausgenommen.

Der Bund hat dabei die verschiedenen Wohnungsanbieter am örtlichen Wohnungsmarkt „unter die Lupe genommen“ und die Zusammenarbeit mit der WGO favorisiert. Auch viele private Wohnungsanfragen erhalten wir in diesem Zusammenhang, was uns darauf schließen lässt, dass die Bewohner vor Ort ganz zufrieden mit uns sind. Das macht uns natürlich stolz, doch es ist für uns kein Zeichen sich jetzt ausruhen zu können. Aber es entspricht der Philosophie unserer Genossenschaft.

Balkone in Rothenburg, An der Bahn

Mit der Sanierung der drei Objekte in Rothenburg „An der Bahn“ hat die WGO auch die Balkonverkleidungen erneuert. Diese sind jedoch mit den Jahren durch die Struktur der Oberflächen langsam mit Algen „verunreinigt“. Ein Anblick, der für Bewohner und Gäste nicht schön ist. Darum bietet die WGO an, die betroffenen Balkone mit einer speziellen Lösung zu imprägnieren und somit dem Algenwachstum ein Ende zu bereiten. Es kommen dabei nur handelsübliche Grünbelagsentferner zum Einsatz, welche entsprechend den Vorschriften angewendet werden.



Mieter dürfen sich ab sofort gern schriftlich per E-Mail in der WGO melden, wenn ihr Balkon davon auch betroffen ist und einer Imprägnierung unterzogen werden soll. Wir takten die Arbeiten dann in unsere Planung ein und die Handwerker werden sich vorher bei Ihnen anmelden, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

25 Jahre WGO - eine Erfolgsstrategie

*Allen Unkenrufen zum Trotz und uns zum Glück
legt unsere WGO ihr fünfundzwanzigstes Bestehensjahr zurück.
Sie bestreitet ihren silbernen Jubiläumsakt
auf dem heiß umkämpften Wohnungsmarkt.
Moderate Mietpreise und hohe Serviceorientiertheit
bilden das Rückgrat für solide Mieterfreundlichkeit.*

Alles begann mit dem Mieterselbsthilfeverein Löbau, der am 23.05.1995 unter Leitung von Herrn Philipp gegründet wurde. Mit vereinten Kräften gelang es, unter Führung von Herrn Hanske und Herrn Heller am 15.12.1996 gemeinsam mit 20 weiteren Mitgliedern die WGO zu gründen und die erste Satzung der WGO zu beschließen. Am gleichen Tage wurde aus diesem Kreis der Aufsichtsrat gewählt mit dem Vorsitzenden Herrn Opelt, der 1997 von Herrn Fichtmüller abgelöst wurde.



Die Satzung hebt die Spezifik der WGO über das Wohnverhältnis vom Erwerb von Wohneigentum (Eigentumsorientiertheit) als gewolltes politisches Ziel und vom Mitglieder- und Mietergeschäft ab.

Im Jahr 1998 beendete Herr Hanske seine Vorstandstätigkeit und der blutjunge Absolvent der Hochschule Zittau/Görlitz, Fachrichtung Wirtschaftsingenieurwesen, Herr Görlach, trat an seine Stelle. 2001 schied Herr Heller als Vorstandsmitglied aus und unser Finanzbuchhalter, Herr Kaulich, übernahm zusätzlich diese Funktion.

Die ersten 148 WE kaufte die WGO von der Treuhand am 01.07.1996. Die Modernisierung der ersten Wohnblöcke begann im Juni 1997. Bereits über 1496 WE verfügte die WGO zum 03.06.1998 mit einem Liegenschaftsbereich von Olbersdorf, über Zittau, Löbau-Süd/Nord, Kittlitz, Kleinradmeritz, Lautitz, Rothenburg, Niesky bis hin nach Weißwasser. Durch Rückbau von Objekten reduzierte sich die Anzahl der WE auf 1387, der Modernisierungsgrad beläuft sich auf ca. 95 %. Der Leerstand entwickelte sich von ca. 21 % im Jahre 1999 auf ca. 6 % im Jahre 2019. Seit 2017 beherbergen wir in unseren Objekten 8 Gewerbeeinheiten. Als Serviceleistung bieten wir in Löbau und Zittau je eine Gästewohnung an.

Im Jahre 2000 begann die planmäßige analytische Tätigkeit des Aufsichtsrates über die Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat.

Schwierige, aber erfolgreiche Verhandlungen mit unserem Hauptkreditgeber ermöglichten es uns, ein umfassendes Sanierungskonzept im Jahre 2014 zu verabschieden. Die Beschlüsse unserer Mitgliederversammlung vom 11.06.2014 dienten dem Inkrafttreten des Sanierungskonzeptes.

Die bewährte Zusammenarbeit der Organe der Genossenschaft Vorstand, Überwachungsorgan Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung, vor der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über ihre geleistete Arbeit ablegen und von der für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit entscheidende Beschlüsse gefasst werden, ist das Erfolgsgeheimnis der WGO.

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. sc. Roscher

Die WGO in dieser Zeit

Um den Anforderungen der Verordnungen zu entsprechen, mussten auch wir den öffentlichen Besucherverkehr zeitweise komplett unterbinden. Zudem wurden umgehend alle Unternehmensabläufe auf den Prüfstand gestellt, damit das Ansteckungsrisiko im Unternehmen auf ein Minimum reduziert wird. So sind ebenfalls alle Teambesprechungen mit Handwerkern ausgefallen und es fanden maximal Einzelgespräche unter Berücksichtigung der Hygieneregeln statt. Wenn möglich, wurden Abstimmungen nur am Telefon vorgenommen. Das hat auf der einen Seite zu erheblichem Mehraufwand bei einigen Kollegen geführt, aber auf der anderen Seite konnten durch die Kontaktbeschränkungen entweder gar keine Wohnungsbesichtigungen durchgeführt werden oder später nur mit Einzelpersonen und hohen Anforderungen. Das hat uns schon ganz schön zurückgeworfen und einzelne Unternehmensbereiche regelrecht lahmgelegt.

Dennoch schauen wir nach vorn und sehen das Licht am Ende des Tunnels... ☺. Doch auch bei den Handwerksfirmen kam es zu deutlichen Einschränkungen, denn diese konnten nur noch im Ausnahmefall in eine bewohnte Wohnung. Ein gewisser Reparaturrückstau und teils unzufriedene Mieter (die ohne Verständnis) haben uns in dieser Richtung nicht zufriedener gemacht. Wir wollen unsere Ausführungen zum Thema aber auch nicht ausufern lassen, denn gejamert soll hier nicht werden!

Doch die Einschränkungen auf der einen Seite haben in anderen Bereichen des Unternehmens, die auch weniger zu tun hatten, dazu geführt, Projekte anzuschieben, zu denen man vorher einfach nicht gekommen ist. Ein Beispiel dafür ist die technische Planung einer neuen Heizungsanlage für das Objekt der WGO in Kleinradmeritz. Dazu wurden mehrere Heizungsvarianten mit den jeweiligen Kosten gegenübergestellt und die neuen Mietpreise für die Mieter berechnet. Jetzt muss es nur noch die Möglichkeit geben, es den Mietern auch mal vorzustellen ☺ – eines können wir an der Stelle jedoch bereits sagen – wir sind begeistert von den Einsparungsmöglichkeiten der Mieter – neue Technologien machen es möglich! Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann lesen Sie in einem unserer nächsten Infobroschüren mehr darüber, wenn wir das Projekt auch realisiert haben.



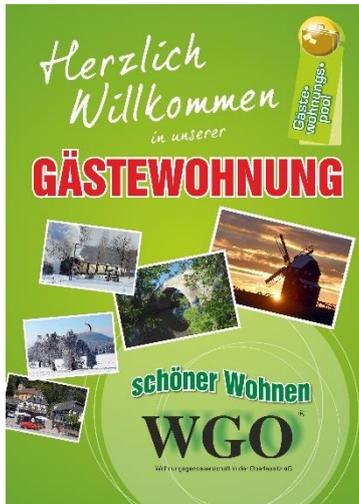
Haftung des Mieters vermeiden

Normalerweise freut sich ein Vermieter, wenn er den Mieter für einen Schaden in die Haftung nehmen kann – wir haben dazu jedoch eine andere Einstellung!

Die WGO möchte lieber den Schaden so gering wie möglich halten! Darum ist es **für Sie wichtig**, einen Schaden schnell zu melden, damit dieser auch durch uns abgestellt werden kann. Verschlimmert sich ein Schaden durch den Umstand, dass dieser nicht umgehend gemeldet wurde, haftet der Mieter dafür.

Doch wie melde ich einen Schaden denn nun richtig? Von der Sache her reicht ein Anruf beim Vermieter (in der Geschäftsstelle der WGO), doch wer auf Nummer „Sicher“ gehen will, der macht seine Meldung schriftlich. Dadurch können alle Seiten viel besser nachvollziehen, wann der Schaden gemeldet wurde und in welchem Zeitraum auch die Reparatur erfolgte.

Fazit: „Vor dem (größeren) Schaden klug sein.“ ☺



Nachfrage nach Gästewohnungen der WGO

Es ist kein Geschäftszweig, von dem eine Genossenschaft leben kann, und doch gehört das Angebot an Gästewohnungen in unserem Bestand zu den Serviceleistungen, den die WGO seinen Mitgliedern und Mietern anbieten möchte. Deshalb freuen wir uns über die rege Nachfrage und die teils schon sehr langfristig vorliegenden Buchungsanfragen.

Trotzdem gibt es noch Lücken im Kalender, in denen eine Gästewohnung angemietet werden kann. Fragen Sie einfach telefonisch bei Frau Reuschel unter ☎ 03585 490140 an oder schreiben Sie ihr eine kurze E-Mail an die bekannte Adresse oder über das Kontaktformular auf unserer Internetseite.

Nur eine kleine Sache müssen wir dazu noch mitteilen –die Gästewohnungen der WGO sind nur für die Unterbringung von Gästen da und nicht, um darin Feiern durchzuführen. Wenn das beachtet wird, bleiben wir auch nach der Nutzung der Gästewohnung Freunde ;-).

Rating durch Kreditgeber

Auch als Genossenschaft sind wir nicht in der Lage, alle Investitionen bezogen auf den Erwerb von Immobilien ohne Fremdmittel von Banken zu realisieren. Aus diesem Grund finden regelmäßig Ratinggespräche zwischen den uns finanzierenden Banken und der WGO statt. Das jüngste Gespräch wurde dieses Jahr im Januar in den Geschäftsräumen der Genossenschaft geführt. Im Verlauf des Gesprächs wurde wieder deutlich, dass die WGO mit Abstand den niedrigsten Leerstand in der Region hat und auch das Management positiv hervorgehoben wurde. Das ist für uns insofern wichtig, da die künftigen Finanzierungsbedingungen von solchen Einschätzungen abhängig sind. Somit geht der Vorstand davon aus, dass wir in Zukunft noch bessere Darlehenszinsen angeboten bekommen. Damit erhöht sich auch gleich der finanzielle Spielraum, den jedes Wohnungsunternehmen benötigt, um weiter in den eigenen Bestand zu investieren. Unsere Mitglieder und Mieter werden es uns danken.

Neue Satzung

Die Mitglieder haben in ihrer letzten Versammlung eine neue Satzung der WGO beschlossen, die inhaltlich sich nicht von der bisherigen unterscheidet, jedoch an die Formulierungen der Mustersatzung des Verbandes angepasst wurde.

Die darin enthaltenen Änderungen waren dabei so vielfältig, dass es sinnvoller war, die Satzung als Ganzes neu zu beschließen. Jedes Mitglied erhält ein neues Exemplar der Satzung der WGO. Für alle, die sich für die Satzung an sich interessieren, wird diese auch wieder auf der Homepage der Genossenschaft veröffentlicht.



Keller richtig lüften

Die Hauswarte haben bei einem Rundgang erneut festgestellt, dass viele Mieter ihre Keller falsch lüften – für uns ein Grund, dieses Thema erneut aufzugreifen und Ihnen zu erläutern.

Wenn es draußen warm ist, muss das Kellerfenster geschlossen bleiben! Warum? Weil die warme Luft viel Feuchtigkeit aufnehmen kann und sich anschließend im Keller abkühlen würde. Die Folge ist – die Luft gibt die Feuchtigkeit im Keller ab – das kann nicht gewollt sein!



Ergo – es wird genau dann der Keller gelüftet, wenn es draußen kalt ist. Wie das funktioniert, erklären wir Ihnen auch gern. Die kalte Luft kommt durch die geöffneten Kellerfenster hinein und erwärmt sich, weil der Keller im Winter immer wärmer ist als die Außenluft. Anschließend strömt diese (nun feuchte Luft) wieder nach außen. Dabei gelangt neue kalte Luft in den Keller. Es sollte jedoch trotz allem darauf geachtet werden, dass es keine Frostschäden im Keller gibt – das kann jedoch ganz einfach dadurch geregelt werden, indem das Kellerfenster nur einen Spalt (und nicht vollständig) geöffnet wird.

Danke für Ihre Mithilfe zur Vermeidung von Feuchteschäden!

Fake-Bewertungen

Negative Onlinebewertungen scheinen gerade in Mode zu kommen, um in unseriöser Art und Weise einen Vermieter in der Öffentlichkeit in Misskredit zu bringen.

Auch wir haben inzwischen solche Erfahrungen machen müssen und sind keinesfalls gewillt, diese Art der Diskriminierung/Rufschädigung unkommentiert hinzunehmen. Dazu gibt es schon zahlreiche Gerichtsurteile und diese zeigen ganz deutlich, dass die Betroffenen vor Negativbehauptungen geschützt werden müssen – wohlgemerkt, hier geht es nicht um berechnete und sachlich vorgetragene Kritik!

Da hierdurch nicht nur ein Imageschaden entstehen kann, sondern betroffene Firmen mit enormen finanziellen Einbußen rechnen müssen, ist die gezielte Falschbehauptung auch kein Kavaliersdelikt. Im Falle der WGO haben wir aus diesem Grund auch rechtliche Schritte gegen die Person eingeleitet, die sich wahrscheinlich noch sicher fühlt, anonym eine diskriminierende Behauptung als Bewertung abgegeben zu haben – doch solche Personen müssen wahrscheinlich erst eigene Erfahrung mit der Justiz machen, damit sie feststellen ... auch das Internet ist kein rechtsfreier Raum und jeder Mensch hinterlässt Spuren, die zurückverfolgt werden können.



Natürlich möchten wir niemanden davon abhalten eine Bewertung für die WGO abzugeben, doch rückblickend können wir bisher feststellen, dass die vielen zufriedenen Bewohner kaum eine Onlinebewertung abgegeben haben, jedoch die zur Verfügung stehenden Plattformen gezielt für Kritik genutzt werden – mit anderen Worten – Sie dürfen uns auch bewerten, wenn Sie zufrieden mit uns sind 😊.

Abschluss der Sanierung des Objektes Altmarkt 7

Im absoluten Stadtzentrum von Löbau besitzt die WGO ein historisches Gebäude neben unserer Geschäftsstelle. In diesem befinden sich 5 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und wurde von uns unter dieser Prämisse saniert. Den Abschluss bildete jetzt noch das Treppenhaus, welches nach historischen Vorbildern mit Rollenmotiven versehen wurde. Die Bewohner begrüßen die Maßnahme und fühlen sich in dem neuen Ambiente sehr wohl.



Doch damit ist es für uns nicht getan – vielmehr wollen wir in der nächsten Zeit (personelle Kapazitäten vorausgesetzt) auch die anderen Treppenhäuser in der WGO malermäßig instandsetzen. Die Weichen dafür sind gestellt, und wir hoffen auf eine kurzfristige Verstärkung unseres Malerteams.

Sie kennen zufällig einen angestellten Maler (m/w/d), der vielleicht zurzeit noch auf Montage fahren muss? Dann zögern Sie nicht lange und erzählen es ihm – vielleicht möchte er/sie/es ;-) ja in Zukunft jeden Abend zu Hause verbringen und nicht mehr auf Montage fahren?

Bewerbungen nehmen wir gern entgegen und freuen uns, auf diesem Wege schon einigen Mitarbeitern eine Perspektive in der Oberlausitz aufgezeigt zu haben.

Wichtige Info an alle Mieter!

Während Corona gab es eine Zeit lang nur eingeschränkt Toilettenpapier zu kaufen und offenbar haben sich da einige Mieter versucht selbst zu helfen, indem andere Papiersorten (Küchenrolle etc.) als Hygieneartikel verwendet wurden.

Nun kommt das böse Erwachen, denn die ersten Einsätze von großen Spülfahrzeugen liegen hinter uns! Natürlich haben wir den Verursacher ausfindig machen können und dieser musste die Rechnung in Höhe von ca. 350 € selbst tragen. Das können Sie vermeiden und wir möchten Ihnen helfen. Bei Anzeichen einer Verstopfung in der Wohnung – egal ob Badewanne, Dusche, Waschbecken oder Toilette, hilft die Reinigung mit einem **Rohrreinigungs-Gel**. Bitte verwenden Sie ausschließlich Gel, da die anderen Mittel zu noch stärkeren Verstopfungen führen können! Die meisten Gele helfen auch gegen Haare und Seifenreste – einfach aus der Flasche reinkippen und maximal eine halbe Stunde warten, dann mit heißem Wasser reichlich nachspülen – fertig!



Finde uns auf
Facebook

www.facebook.com/wgolobau

Illegale Müllentsorgung

Mit sehr empfindlichen Strafen müssen die Personen rechnen, die ihren Müll nicht wie vorgesehen in den dafür bereitstehenden Mülltonnen, sondern daneben bzw. außerhalb der Müllboxen, entsorgen. Fragen Sie uns bitte nicht, warum Menschen so etwas tun, aber wir treffen leider solche Zustände an. Diese werden von uns dokumentiert und notfalls auch zur Anzeige gebracht! Umweltvergehen sind in der heutigen Zeit auch kein Kavaliersdelikt mehr und Hinweise auf die „Täter“ finden sich fast immer – so wie im aktuellen Fall.

Wir wünschen uns dennoch nicht, dass wir alle „Täter“ finden, sondern dass jeder Bewohner (nein, es sind nicht die Personen, die nur hier vorbeigehen und den Müll abstellen!) gleich alles richtig entsorgt. Dann könnten wir an dieser Stelle mal ein Foto einstellen, welches die schönen Außenanlagen der WGO zeigt ...wir geben die Hoffnung nicht auf ☺.



◀ Görlitzer Straße,
Zittau

Leipziger Straße, ▶
Zittau



Umgang mit Beschwerden

Die WGO hat ein sehr effektives Beschwerdemanagement, mit dem alle Beschwerden zügig und zielorientiert abgearbeitet werden.

Trotz allem gibt es teilweise Unmut bei den Bewohnern, dass wir angeblich nichts gegen bestimmte Sachverhalte unternehmen würden. Dies können wir ganz klar einschränken, denn es sind genau die Fälle, bei denen sich die Mieter nur „innerlich“ aufregen und wir darüber entweder gar keine Kenntnis haben oder die Leute den „Aufwand“ scheuen mal schriftlich darzulegen, was das Problem ist. Doch genau das ist das eigentliche Problem an der Sache – wie sollen wir bitteschön etwas unternehmen, wenn Sie uns am liebsten nur etwas „zurufen“ und wir sollen dann gegen den Schadensverursacher vorgehen ohne Beweise zu haben!

Sie wollen, dass sich das ändert? Dann melden Sie es uns ordentlich, sachlich und schriftlich! Wir bemühen uns gerne für Sie!

Vergessen Sie jedoch nicht vorher selbst einen Gesprächsversuch mit dem Nachbarn zu unternehmen, bevor Sie den Vermieter zur Schlichtung „einschalten“.

Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Notdienstpauschale an den Hausmeister stellt keine umlagefähigen Betriebskosten dar



Bereits im Dezember des vergangenen Jahres hatte sich der BGH mit der Frage beschäftigt, ob eine an einen Hausmeister entrichtete Notdienstpauschale im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähige Betriebskosten darstellt. Im vorliegenden Fall weist die von der Klägerin für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung eine Notdienstpauschale in Höhe von ca. 1.200 € aus. Diese wird dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt und deckt Störungsfälle wie z. B. Wasserrohrbruch, Strom- oder Heizungsausfall ab. Aus der Betriebskostenabrechnung ergab sich ein Nachzahlungsbetrag, welchen die Beklagten um die anteilige Notdienstpauschale nebst Ausfallwagnis gekürzt zum Ausgleich brachten. Die Klägerin begehrt den Kürzungsbetrag in Höhe von 102,84 € auf dem Klageweg. In den Vorinstanzen hatte die Klage keinen Erfolg. Mit Urteil vom 18. Dezember 2019 (Az. VIII ZR 62/19) hat der BGH den Anspruch der Klägerin auf Zahlung der Notdienstpauschale durch die Beklagten verneint. Wie bereits das Berufungsgericht richtig gesehen hat, handelt es sich bei diesen Kosten nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind. Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3, § 556 Abs. 1, 4 BGB hat der Mieter Betriebskosten zu tragen, wenn die Parteien eine entsprechende Vereinbarung wirksam getroffen haben. Eine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung (II. BV) oder auf die seit dem 1. Januar 2004 geltende Betriebskostenumlageverordnung im Mietvertrag ist dafür grundsätzlich ausreichend. Betriebskosten sind entsprechend vorgenannter Verordnungen Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Von den umlagefähigen Betriebskosten sind Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung sowie Verwaltungskosten abzugrenzen. Ausgehend von dieser Unterscheidung zwischen Betriebskosten und Verwaltungskosten kommt es darauf an, ob die Notdienstpauschale unter die im Streitfall allein in Betracht kommende Betriebskostenposition „Kosten des Hauswarts“ fällt oder ob sie den vom Vermieter selbst zu tragenden Verwaltungskosten zuzuordnen ist. Der BGH hat sich, wie auch schon das Berufungsgericht, der Auffassung angeschlossen, dass es sich bei der Notdienstpauschale um Verwaltungskosten handelt. Begründet wird diese unter anderem damit, dass die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen und die darauffolgende Veranlassung von Reparaturmaßnahmen Tätigkeiten seien, die im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung stehen und die üblicherweise während der normalen Geschäftszeiten an die Hausverwaltung gerichtet würden. Für die (kosten)rechtliche Einordnung einer bestimmten Tätigkeit kann es nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten verrichtet wird, beziehungsweise ob der Vermieter für Meldungen außerhalb der Geschäftszeiten einen Notfalldienst einrichtet.

Unstrittig ist, was zu den explizit umlagefähigen Kosten für den Hauswart gehört. Dies sind die Vergütung, die Sozialbeiträge sowie alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Als umlagefähige Kosten des Hauswarts kommen dabei z. B. Aufwendungen für Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten in Betracht. Als Betriebskosten sind auch die Kosten anzusehen, die durch typische Aufgaben eines Hauswarts verursacht werden und der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung in den allgemein zugänglichen Räumen sowie auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts dienen.

Was Sie noch wissen sollten!

STVO-Novelle ist in Kraft getreten – Verstöße werden teurer

Ab dem 28.04.2020 werden Verstöße im Straßenverkehr härter geahndet. Nunmehr drohen Fahrverbote bereits bei einer Geschwindigkeitsüberschreitung von 21 km/h innerorts und ab 26 km/h außerorts. Punkte gibt es bereits bei einer Überschreitung von 16 km/h. Ebenfalls härter bestraft wird, wer auf der Autobahn keine Rettungsgasse bildet. Hier sind 200 € Bußgeld, zwei Punkte in Flensburg und obendrein noch ein Fahrverbot von einem Monat möglich. Auch beim Thema „Falschparken“ wird es künftig bis zum Dreifachen teurer im Vergleich zur bisherigen Regelung. Im Zuge der STVO-Novelle hat der Bundesrat auch der Einführung neuer Verkehrszeichen zugestimmt. Unsere Empfehlung lautet: Mal wieder eine aktuelle STVO anschaffen und sich mit den Änderungen vertraut machen.

Rentenerhöhung zum 01.07.2020 – mehr Rentner müssen eine Steuererklärung abgeben

Die Rentenerhöhung ab dem 01.07.2020 ist beschlossene Sache und das trotz Corona-Krise. Im Osten steigen die Renten um 4,2 % und im Westen um 3,45 %. Soweit die gute Nachricht. Aber wo Licht ist, ist auch Schatten. Mit der Rentenerhöhung rutschen manche Rentner in die Steuerpflicht. Nach Schätzungen des Bundesministeriums für Finanzen sind das für das Steuerjahr 2019 ca. 48.000 Rentner die erstmals, aufgrund der Rentenanpassungen der Vorjahre, eine Steuererklärung abgeben müssen. Entscheidend dafür ist der Zeitpunkt des Renteneintritts und die Höhe der monatlichen Rente sowie ggf. weiterer Bezüge bzw. Einnahmen und lässt sich deshalb nicht pauschal sagen, für wen es zutrifft und für wen noch nicht.

(Weitere Informationen finden Sie z. B. unter: <https://www.bvl-verband.de/steuern/steuertipps>)

Probleme mit der Miete wg. Corona?

Die ersten Wochen der Krise sind „schon“ rum und die Auswirkungen kommen auch in der WGO an. Dennoch gibt es keinen Grund zu verzagen, denn, wen es auch immer betrifft, eine Genossenschaft lässt keinen Mieter (ohne triftigen Grund) im Regen stehen. Natürlich werden wir auch hier prüfen, ob Corona nicht nur als Vorwand genutzt wurde, aber die aktuellen Zahlen der Mietausfälle halten sich in Grenzen.



Im gewerblichen Bereich sieht das bereits ganz anders aus. Ganz wichtig ist für uns jedenfalls eine Sache – warum wir das auch hier ansprechen – wenn Sie Probleme mit der Mietzahlung haben, dann melden Sie sich bei uns und stimmen Sie die weitere Vorgehensweise mit uns ab! Die berühmte „Kopf in den Sand“-Strategie führt nur in die Katastrophe! Vergessen Sie auch nicht, die Sozialleistungen zu beantragen – erst recht, wenn sich Ihre Einkommenssituation verändert hat! Darunter fällt auch das Wohngeld.

PREISWERT VERREISEN – ein Service Ihrer Genossenschaft!

Sie möchten gern woanders Urlaub machen?

Hier finden Sie Gästewohnungen anderer Genossenschaften in ganz Deutschland.

www.gästewohnungspool.de

SCAN ME





Personalwechsel

Zum Ende des Monats Februar 2020 hat leider ein Mitarbeiter aus dem Bereich „Service“ unser Unternehmen verlassen, um sich arbeitsmäßig neu zu orientieren. Doch glücklicherweise hat dieser die WGO so positiv im näheren persönlichen Umfeld gelobt, dass wir bereits einen Nachfolger vertraglich binden konnten, welcher seit dem 01.04.2020 als neuer Mitarbeiter im gleichen Arbeitsbereich die Arbeit des Vorgängers fortsetzt. Wir freuen uns natürlich sehr über die positive Bewertung als Arbeitgeber und setzen auch weiterhin alles daran, dass unsere Mitarbeiter zufrieden sind.

Der Mietendeckel muss auf den gerichtlichen Prüfstand

Zum Zeitpunkt des Entstehens von diesem Artikel sind die Mieten in Berlin bereits seit zwei Monaten fixiert – das bedeutet, dass per Landesgesetz zunächst alle Mieten auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren werden. Zusätzlich gelten durch das Land festgelegte Mietobergrenzen, die sich an der Ausstattung und dem Alter des Gebäudes orientieren. Auch eine Obergrenze für eine Mietsteigerung in Höhe von 1,3 % pro Jahr gehört zu dem Gesetzesvorstoß in Berlin. Das hört sich für Mieter in erster Linie ganz toll an, und warum sollte das Modell nicht gleich in ganz Deutschland Schule machen – werden Sie sich jetzt vielleicht fragen? Um das jedoch richtig zu verstehen, muss man sich jedoch mit der Wohnungswirtschaft auskennen und Zusammenhänge erkennen können. Ein Umstand, den sich die Politiker zu Nutze machen, um Wähler auf ihre Seite zu bekommen, die davon genauso wenig Ahnung haben, wie die Politiker selbst! Doch erst, wenn ich mir dazu Gedanken mache, was passiert, wenn die Mieten für Vermieter nicht mehr auskömmlich sind, dann versteht man erst den Ernst dieses politischen Spektakels und dass der Weg in die Sackgasse führt! Am deutlichsten wird man es jedoch verstehen, wenn wir Ihnen sagen, dass auch die genossenschaftlich organisierten Vermieter, welche ja den Mietern in allererster Linie verpflichtet sind, auch um ihre Existenz fürchten und damit das System der sozialverträglichen Vermietung zusammenbrechen kann. Doch wir wollen ja bekanntermaßen nicht schwarzmalen und deshalb kommt hier für jeden eine ganz einfache Gleichung, mit der jeder Mieter etwas anfangen kann:

Weniger Mieteinnahmen = weniger Investitionen durch den Vermieter möglich = erhöhter Reparaturrückstau = keine schönen und modernen Wohnungen mehr = Zustände wie auf dem Wohnungsmarkt der DDR

Sie sind bisher verwöhnt, weil Sie ein Problem melden und dann tatsächlich ein Handwerker kommt, der das Problem abstellt? ... das ist ja nur mal zum Nachdenken!

Zum Glück sind sich wenigstens zwei Parteien einig, dass dieses Gesetz gegen die Verfassung verstößt und deshalb verfassungsrechtlich geprüft werden muss. Nicht auszudenken, was aus der Wohnungswirtschaft in Deutschland wird, wenn dieses Gesetz seine Legitimation erhält! Wir möchten diesen Artikel aber nicht ausweiten, deshalb ganz kurz und knapp die Aussagen der Fachleute in den wohnungswirtschaftlichen Verbänden zu diesem Thema:

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bezeichnet den Mietendeckel als „Schlag ins Gesicht für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft“!

Die „Initiative Faires Wohnen“, in der Handwerksbetriebe, Verbände und Vereinigungen organisiert sind, befürchtet, dass Berlin in den kommenden Jahren bis zu 30.000 Fachkräfte verliert, weil Wohnungsunternehmen Modernisierungen, Sanierungen oder andere Baupläne von der Agenda streichen werden.

... darüber sollten sich die Politiker mal Gedanken machen!



Gratulation den Jubilaren



*Der Vorstand, die Mitglieder des Aufsichtsrates
und die Mitarbeiter der WGO gratulieren allen Jubilaren
und wünschen beste Gesundheit und Wohlbefinden.*

Januar

Simone Geißler	45 Jahre
Jürgen Ludwig	82 Jahre
Isolde Gerschner	84 Jahre
Siegfried Veith	86 Jahre
Erwin Zgodzaj	87 Jahre

Februar

Rosel Ettinger	75 Jahre
Gerd Mücke	75 Jahre
Lucie Rentsch	81 Jahre
Helga Reichert	81 Jahre
Helga Mietzke	83 Jahre
Peter Hübenthal	83 Jahre
Herbert Matyschok	85 Jahre
Hans-Georg Kuhn	86 Jahre
Ruth Garbe	88 Jahre
Egon Alex	89 Jahre

März

Karl-Heinz Arnhold	81 Jahre
Gerda Pursche	82 Jahre
Eva Veith	84 Jahre
Karl-Heinz Kozok	84 Jahre
Wilfried Heise	84 Jahre
Werner Bauch	86 Jahre
Eduard Kieselbach	90 Jahre

April

Winfried Bruns	65 Jahre
Harry Werner	80 Jahre
Helmut Schonert	83 Jahre
Manfred Neumann	84 Jahre
Brigitte Hoffmann	86 Jahre

Mai

Thomas Mayer	70 Jahre
Erika Neitsch	80 Jahre
Anita Schubert	80 Jahre
Rosemarie Jackisch	81 Jahre
Renate Fichtmüller	81 Jahre
Wilfried Egel	82 Jahre
Dr. Roland Graubner	84 Jahre
Günter Beeck	88 Jahre

Juni

Brigitte Fritzsche	65 Jahre
Karin Irmgard Pöhlmann	65 Jahre
Dietrich Wegner	81 Jahre
Claus Beyer	87 Jahre

Impressum

Herausgeber: Ehrenamtl. Redaktionskollegium
Redaktion: Frau Katrin Heinsch

Redaktionsanschrift: WGO

Altmarkt 5/6, 02708 Löbau



Quellenangabe Fotos: WGO-Archiv bzw. gesonderte Angabe

Hinweis: Für die von Dritten zugearbeiteten Inhalte übernimmt die WGO keine Gewähr auf Richtigkeit der Aussagen und verweist darauf, dass die dargestellten Meinungen nicht mit denen der WGO übereinstimmen müssen.