

Bezahlbares Wohnen! - Die ganz andere Zeitung der WGO -

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und interessierte Leser!

Diese Infobroschüre wird aus unserer Sicht die spannendste Ausgabe sein, die Sie je in den Händen gehalten haben. Doch warum sind wir uns da so sicher? Natürlich möchten wir Ihnen, wie gewohnt, die wichtigsten Dinge aus Ihren / unseren Liegenschaften berichten, aber heute schauen wir mal von "oben" auf den Mikrokosmos „Wohnen“ und wagen einen Blick nach vorn, wobei wir nicht davon ausgehen, dass wir dafür in die Glaskugel schauen müssen.

Sie interessiert bestimmt auch, wie sich Wohnen in den nächsten Jahren entwickelt und noch mehr, wie Sie davon "betroffen" sein werden. Dafür haben wir recherchiert und Fakten zusammengetragen, welche wir Ihnen spannend und unterhaltsam zugleich vermitteln möchten.

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

ÜBER
25
JAHRE

WGO
Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG

All unseren Mitgliedern und Mietern wünschen
wir eine besinnliche Weihnacht und alles
erdenklich Gute für das Jahr 2022.

Altmarkt 5/6
02708 Löbau

 info@wgo-online.de
www.wgo-online.de

Tel.: 03585 / 49 01 40
Fax: 03585 / 49 01 45

Bitte beachten Sie, dass unsere Geschäftsstelle und die Außenstellen vom 22.12.2021 bis 02.01.2022 geschlossen bleiben. In dringenden Havariefällen wenden Sie sich bitte an die auf den Haustafeln aufgeführten Firmen. Diese haben wir auch noch einmal ganz aktuell auf unserer Homepage www.wgo-online.de veröffentlicht.

INHALTSÜBERSICHT



- Seite 3 Ergebnisse der Prüfung des Geschäftsjahres 2020
Die Genossenschaft - die Insel im tobenden Meer?
Die Arbeit des neu gewählten Aufsichtsrates
- Seite 4 Gendern - was mal gesagt werden muss
Wir schreiben selbst!
Die Zukunft des Wohnens
- Seite 5 Fortsetzung Artikel: Die Zukunft des Wohnens
- Seite 6 Fortsetzung Artikel: Die Zukunft des Wohnens
- Seite 7 Neue Müllplätze - schauen Sie selbst
Neue Briefkastenanlage in der Südstraße 20 in Zittau
Ausbau des Glasfasernetzes in Löbau
- Seite 8 Soll der Rasen häufiger gemäht werden?
Anstieg der Heizkosten im Winter erwartet - hier die Hintergründe
- Seite 9 Brand im Objekt Altmarkt 7 in Löbau
Terror in Löbau-Süd - was tun wir
Abschluss der energetischen Sanierung
- Seite 10 Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell
- Seite 11 Fortsetzung Artikel: Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell
Betriebskosten aktuell
- Seite 12 Ankündigung von Kostensteigerungen
Profitieren Sie von Ihrer Mitgliedskarte!
- Seite 13 Wissenswertes!
Was Sie noch wissen sollten!
- Seite 14 Fortsetzung Artikel: Was Sie noch wissen sollten!
Sperrmüll - und jetzt, wie weiter?
- Seite 15 Wie weit geht Ihre Initiative für das Objekt, in dem Sie wohnen?
Neue Betreuung der Gästewohnung in Zittau
Abschied vom Gästewohnungspool
- Seite 16 Gratulation den Jubilaren
Impressum

Ergebnisse der Prüfung des Geschäftsjahres 2020

Die WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG wird jedes Jahr über den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) einer Pflichtprüfung unterzogen. Dabei geht es im Wesentlichen um wichtige Kennzahlen des Unternehmens, die Vermögenslage, die Mitgliederliste, die Buchführung und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.



Die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 fand im September 2021 statt. Ihr lag, wie immer, ein ordentlich vorbereiteter Jahresabschluss zugrunde und auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde wieder bestätigt. Hervorgehoben haben die Prüfer in diesem Jahr, dass die Genossenschaft insgesamt gesehen, ein niedriges Mietniveau hat. Das wird Sie sicherlich freuen. Außerdem war der Vorstand in der Lage, für die nächsten Jahre sehr gute Finanzierungsbedingungen zu sichern, was uns den Spielraum für mehr Investitionen in den eigenen Bestand erlaubt. Darüber freuen wir uns besonders.

Die Genossenschaft - die Insel im tobenden Meer?

Diese Frage können wir eindeutig mit „JA“ beantworten 😊. Sie können sich gerade in so bewegten Zeiten wie diesen, ganz beruhigt in Ihre Wohnung zurückziehen und das Leben draußen toben lassen. Wir kümmern uns mit den Fachkräften aus der Wohnungswirtschaft um das Gebäude, die Grünanlagen ringsherum, die Wege und die Beauftragung des Winterdienstes, den eventuell tropfenden Wasserhahn oder die ggf. laufende Klospülung. Dafür haben wir in den kommenden Jahren noch mehr an Leistungen vorgesehen, die Sie vor Ort erleben werden. So haben wir jetzt angefangen, die Treppenhäuser farblich neu zu gestalten – ein Wunsch, der an uns herangetragen wurde. Die Instandsetzungen von bereits verwitterten Fassaden von Gebäuden werden folgen und viele Außenanlagen wurden bereits neu gestaltet.

Die Arbeit des neu gewählten Aufsichtsrates

Der Vorstand blickt mit Stolz und Zuversicht auf das erste Jahr der Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat in seiner derzeitigen Besetzung zurück und kann feststellen, dass die konstruktive Zusammenarbeit, welche schon immer im Vordergrund stand, auch weiterhin sehr gut umgesetzt wurde.

Davon profitiert die Genossenschaft erheblich! Anstehende Entscheidungen werden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates diskutiert und anschließend beschlossen. Dies war auch bei den Entscheidungen zur Refinanzierung des Unternehmens gegeben. Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle dafür.

**D
A
N
K
E**



Finde uns auf
Facebook

www.facebook.com/wgoloebau

Gendern - was mal gesagt werden muss



Es gibt einzelne Menschen, die werden sich durch das Gendern nicht davon abhalten lassen, Unterschiede zwischen den Geschlechtern zu machen. Das ist überhaupt nicht unser Anliegen und dennoch halten wir die Diskussion darüber für völlig übertrieben und viel mehr noch macht es gefühlt alles unlesbar! Deshalb werden wir uns nicht an der Verunstaltung der deutschen Sprache beteiligen, auch wenn wir ausgesprochene Befürworter der geschlechtlichen Gleichbehandlung sind! Wir schreiben unsere Artikel demzufolge weiter im eingeschlechtlichen Sprachgebrauch und trotzdem sind immer sowohl männliche als auch weibliche oder auch Menschen gleichermaßen gemeint, die sich nicht entscheiden können. Gleiches gilt auch für alle Nationalitäten und Farben von Menschen!

Wir schreiben selbst!

Wussten Sie eigentlich, dass die WGO fast alle Artikel in unserer Infobroschüre selber schreibt? Viele Wohnungsunternehmen greifen für die Mieterinformationen auf fast fertige Artikel anderer Anbieter bzw. direkt auf das Dienstleistungsangebot von Firmen zurück, welche sich auf die Mieter-Info-Broschüren spezialisiert haben. Dadurch geht uns aber das Persönliche verloren und wir möchten ja auch nicht allgemein über irgendwelche Probleme berichten, sondern Ihnen genau sagen, warum und wo bei uns etwas passiert und welchen Hintergrund manche Entwicklung hat. Dadurch sind wir mehr bei Ihnen und Sie werden das merken 😊.

Die Zukunft des Wohnens

Schuld ist die Politik, könnte man behaupten, wenn wir uns über die Begriffe wie Mietpreisbremse, grüner Strom, hohe Energie- und Heizkosten Gedanken machen, aber da sind auch noch die Preisschrauben bei den Instandhaltungskosten und die ganzen Ziele, welche die Wohnungsunternehmen alle für die Mieter und unser Klima umsetzen sollen. Sie denken jetzt, das ist ja noch überschaubar. Gut, da wären dann noch der Fachkräftemangel, welcher zu immer längeren Wartezeiten bei den Handwerksfirmen führt und spätestens da, wenn es darum geht, Verständnis für eine unangenehme Situation aufzubringen, ist die Geduld vieler Mieter vorbei. Völlig verständlich, würden auch wir sagen, wenn wir Außenstehende wären - wir sind aber die Dazwischenstehenden, der Prellbock der Mieter, der liebevoll Druckmachende bei den Handwerksfirmen und wir sind die Seelsorger in dieser Gesellschaft, bei denen die Mieter anrufen, wenn sie mal jemanden zum Reden brauchen, egal ob da etwas kaputt ist oder nicht. Wir könnten diese Ausführungen noch viel weiterführen, denn da gibt es auch noch die Personen, welche beim Vermieter anrufen und als Erstes sagen, dass sie einem das Wochenende noch schnell vermiesen wollen. Aber heute soll es auch nicht um die Genossenschaft selbst gehen, denn dafür sind die Vorstände da, welche die Probleme bisher immer lösen konnten. Heute geht es fast ausschließlich um Ihre Wohnung, Ihre Miete, Ihre Zukunft des Wohnens! Was erwartet uns? Der größte Jobmotor der Geschichte wahrscheinlich, denn mit den Klimaschutzziele hat sich Deutschland ein Umkrempeln in quasi jedem Bereich vorgenommen - egal ob beruflich oder privat. Ob wir das gut finden oder nicht, ob wir damit das Klima retten oder nicht, wollen wir an dieser Stelle hier weder beantworten noch näher darauf eingehen, da die Sichtweise der Menschen auf die Dinge durchaus unterschiedlich ist - was auch gut so ist.

Fortsetzung nächste Seite!

Fakt ist jedoch, dass wir vor einer Ökorevolution stehen, deren Ausmaß die meisten von uns so schnell nicht begreifen werden und trotzdem werden auch Sie ein Teil davon werden. Die Bundesregierung hat dafür bereits vor der Wahl die Weichen gestellt - daran wird sich auch nichts ändern. Es kann nur noch alles etwas verschärft werden, wenn bestimmte Aspekte (zum Beispiel der Mensch mit seinem normalen Einkommen) kaum Berücksichtigung finden. Doch kommen wir nun zum Kern unserer Ausführungen, die wir für Sie übersichtlich strukturiert haben.

Dazu stellen wir Ihnen ganz kurz die aktuellen Klimaziele in Deutschland vor und die **Aufgaben**, die sich daraus für die Wohnungsunternehmen ergeben. Wir beleuchten **Zusammenhänge** und **Hintergründe** sowie die **Auswirkungen** auf die Mieten. **Klimaziel** (ganz kurz) - die Treibhausgasneutralität bis 2045! Das bedeutet, dass alle Emissionen an CO2 nicht nur auf ein Minimum reduziert sein müssen, sondern, dass für jede Tonne CO2, welche dann noch anfällt, ein Gegenpol da sein muss, welcher dafür sorgt, dass das CO2 wieder abgebaut bzw. umgewandelt wird.

Wie weit sind wir mit der **Umsetzung** dieser gesetzlich festgelegten Forderung und können wir uns jetzt entspannt zurücklehnen? Die WGO hat die meisten Wohnungsbestände in den 90er Jahren im unsanierten Zustand erworben und sie anschließend mit viel Aufwand innen und außen komplex saniert. Dadurch ist es uns nachweislich bereits gelungen, den benötigten Energieaufwand im Gebäude um über 50 Prozent zu senken. Das bedeutet jedoch nicht, dass jetzt alle Mieter deshalb nur noch die Hälfte an Heizungskosten bezahlen, denn wie Sie schnell lernen werden, hat die Energieeinsparung nicht direkt etwas mit Einsparungen im Geldbeutel zu tun.

Die Energiewende kann und wird nicht in einem Schritt erreichbar sein. Deshalb sieht die Gesetzesnovelle, welche am 31. August 2021 in Kraft getreten ist, bereits bis 2030 eine Absenkung der Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 vor. Mit bereits über 50 Prozent liegt die WGO da schon ganz gut im Zeitplan, doch eine entspannte Situation ist es deshalb nicht für uns. Vielmehr beginnen bei uns schon die Hochrechnungen, was an Investitionen dafür noch notwendig ist und wer das alles bezahlen soll. Das ist jetzt aber genau die Stelle, an der wir zunächst erst einmal wieder darauf verweisen müssen, dass wir kein "böser Vermieter" sind, wie in den Medien allzu gern dargestellt wird. Ziel einer Wohnungsgenossenschaft ist die sichere und sozial verträgliche Versorgung der Mitglieder und Mieter mit Wohnraum, der benötigt wird. Spätestens bei dem Wort sozial verträglich machen wir uns alle Gedanken, dass Wohnen preiswert bleibt. Das wird in einer Wohnungsgenossenschaft schon alleine dadurch dargestellt, dass die Einnahmen und Ausgaben sich annähernd die Waage halten - sprich, die WGO hat nicht die Absicht, große Gewinne aus der Vermietung zu erzielen, aber die Kosten müssen durch die Mieten gedeckt sein!

Dieses Gleichgewicht droht nun auseinander zu fallen, denn die Überlegungen der Politik gehen in die Richtung, dass der Vermieter die Kosten für die CO2-Steuer (wenigstens anteilig) übernehmen soll. Auch bei Modernisierungen wurden die Möglichkeiten der Mietpreisanpassung in den vergangenen Jahren für Vermieter stark eingeschränkt. Sie können sich die Frage stellen, wo das Geld eigentlich herkommt, welches der Vermieter für das CO2 bezahlen soll, doch nach kurzer Überlegung bestimmt selbst beantworten. Ja, es geht nur über die Mieten! Und wenn diese nicht mehr ausreichend sind, um alle Kosten einer Genossenschaft zu decken, dann müssen die Mieten angehoben werden - NEIN, so einfach ist das nicht!

Fortsetzung nächste Seite!

Dafür gibt es doch dann den Mietendeckel, der Mieter vor Mieterhöhungen schützen soll. Glaubt man den Verbänden, so gilt der Mietendeckel künftig nicht nur in Berlin oder angespannten regionalen Wohnungsmärkten, sondern flächendeckend im ganzen Land.

Steigende Energiepreise, stark gestiegene Instandhaltungskosten, immer höher werdende Baupreise - wer bitteschön soll das am Ende alles bezahlen? Merken Sie etwas? Der Vermieter kann nur das Geld ausgeben, was er von den Mietern vorher eingenommen hat. Da tönt die Politik noch immer von einer Entlastung der Mieter, doch in Wahrheit werden hier die Mieter nach Strich und Faden veralbert! Die Worte >Vermieter belasten< reichen offenbar völlig aus, um dem Mieter zu signalisieren: „Ich bin ja nicht betroffen!“. Denken Sie mal darüber nach!

Wir bringen Ihnen noch ein aktuelles Beispiel aus Berlin. Da macht man sich gerade große Gedanken um die Enteignung von Wohnungsunternehmen, denn die verkörpern ja wieder das Böse, was dem Mieter nur das Geld aus der Tasche ziehen will. Keiner hat sich jemals ernsthaft dazu Gedanken gemacht, wer dann die ganzen Wohnungsbestände ordentlich verwalten bzw. bewirtschaften soll - die Personen, die in der Corona-Zeit arbeitslos geworden sind? Oder doch lieber der Staat selbst, der es hervorragend hinbekommen hat, alle wichtigen Ressourcen aus der Hand zu geben, um dann die Kontrolle zu verlieren (Bahn, Stromnetze, Infrastruktur) - sprich, alles was für die Grundversorgung der Bevölkerung wichtig ist. Dieser pure Aktionismus ist es auch, der die Wohnungswirtschaft, welche langfristig plant, in Rage versetzt. Doch es ist noch lange nicht Schluss, es werden noch mehr Sauen durchs Dorf getrieben - zum Beispiel mit der Installation von Smartmetern, die viel mehr können, als nur Strom zu zählen. Doch was ist mit den von vielen erhofften Tarifen für die Smartmeter? Leere Versprechungen? Wann kann der Nutzer denn nun schauen, ob er in der Mittagszeit seinen Geschirrspüler anschalten kann, weil da der Strom gerade am billigsten ist? Leider können wir Ihnen diese Frage nicht beantworten, aber der Unmut in der Wohnungswirtschaft steigt anhand solcher halb gedachten Sachen.

Hier gibt es so viele Ansatzpunkte, wo für die Zukunft etwas (im Sinne der Verbraucher) tatsächlich mal geregelt werden muss, ohne dabei den Aspekt der Machbarkeit (auch für die Wohnungsunternehmen) außer Acht zu lassen!

Nun haben wir recht viel über die offenen Dinge in der Wohnungswirtschaft gesprochen und auch bereits darauf verwiesen, inwieweit die Wohnungsunternehmen nur in der Lage sind, die Kosten für die durchaus notwendigen Umstrukturierungen zu tragen. Das bedeutet aber auch, dass es (nicht hausgemacht) flächendeckende Mietpreisanhebungen geben wird, auch wenn einem das sonst keiner sagen will.

Da ist es doch gut, wenn Sie in einer Genossenschaftswohnung wohnen! Auch wir können uns nicht dem Markt entziehen, aber wir können an vielen Stellen Wege gehen, die dem allgemeinen Trend der Mietpreissteigerungen entgegenwirken. So kann die Versorgung der Mieter mit eigenem Solarstrom enorm an Bedeutung gewinnen, wenn der Gesetzgeber auch hier die richtigen Entscheidungen trifft.

Eines wird sich jedoch nicht ändern - Wohnen in einer Genossenschaft wird immer preiswert bleiben! Darum bleiben Sie entspannt und vertrauen Sie auf die Kompetenzen der Wohnungsunternehmen.

-7-

Neue Müllplätze - schauen Sie selbst

Schöne neue Müllplätze wurden vor kurzem in Niesky und Rothenburg gebaut, die sich mit der Situation vorher nicht vergleichen lassen. Aus Niesky haben wir dazu keine einzige Meldung oder ein Dankeschön erhalten 😞, doch in Rothenburg freuen sich die Mieter 😊. Doch die Gestaltung ist noch nicht abgeschlossen - Kletterpflanzen werden die Plätze nächstes Jahr in eine Oase verwandeln, die niemanden mehr an einen Müllplatz erinnern wird.



◀ Müllplatz
in Rothenburg



Müllplatz ▶
in Niesky

Neue Briefkastenanlage in der Südstraße 20 in Zittau

Manchmal reicht ein Fotovergleich, um etwas zum Ausdruck zu bringen.



Ausbau des Glasfasernetzes in Löbau

Wie den aktuellen Gesprächen von Vertretern der Telekom in einer Sitzung in der WGO zu entnehmen war, plant diese den massiven Ausbau des Glasfasernetzes für die Stadt Löbau. Der erste Bauabschnitt soll demzufolge Anfang nächsten Jahres stattfinden. Durch diesen Ausbau werden die Mieter in der Lage sein, sehr schnelles Internet mit einer Bandbreite von bis zu einem Gigabit/Sekunde bestellen zu können. Möglich macht dies das neue Telekommunikationsgesetz, welches am 01. Dezember 2021 in Kraft tritt. Dadurch wird vieles für Verbraucher einfacher und wir werden dazu sicherlich in einer der nächsten Ausgaben genauer darauf eingehen.

Soll der Rasen häufiger gemäht werden?

Dies ist eine Frage, die wir uns selbst gerne stellen, dabei aber auch die Kosten im Blick haben. Parallel dazu bekommen wir vereinzelt Anfragen von Mietern, die sich über einen kürzeren Zeitraum zwischen den einzelnen Grünschnitten freuen würden.



Deshalb heute die Frage an Sie! Wünschen Sie sich ein oder zwei Schnitte mehr im Jahr und wären

Sie auch bereit, dafür höhere Betriebskosten zu tragen? **Entscheiden Sie mit**, in dem Sie uns eine E-Mail an [info\(at\)wgo-online.de](mailto:info@wgo-online.de) senden. Im Betreff muss stehen „Meinung zur Rasenmäh“ und Ihre „Mieterkontonummer“. Dies dient ausschließlich der Zuordnung zum Objekt und Ihre Meinung hat keine rechtlichen Konsequenzen für Sie, denn sie stellt noch keine verbindliche Bestellung der Rasenpflege dar.

Wir werten alle Einsendungen aus und sind gerne bereit, auch Ihre Meinung zu berücksichtigen - so geht Basisdemokratie 😊.

Anstieg der Heizkosten im Winter erwartet - hier die Hintergründe



Russland ist mal wieder an allem schuld - zumindest war es so in den Medien zu lesen, weil die zu wenig Gas liefern. Doch wir möchten das nicht einfach so stehen lassen und lesen genauer nach. Fakt ist, Russland hat die vereinbarten Mengen an Gas bisher (Redaktionszeitpunkt) pünktlich geliefert! Woran liegt es also, dass Gas immer knapper und dadurch auch teurer wird? Die Sache lässt sich ziemlich einfach erklären. In Deutschland sind die großen Gasspeicher sonst immer vor dem Winter gut gefüllt und sichern somit eine gute Versorgungslage ab. In diesem Jahr sind die Speicher aber wesentlich weniger gefüllt, weil unter anderem kleine Gaskraftwerke Stromschwankungen im Netz ausgleichen mussten und dabei ja nicht mehr auf Kohle gesetzt werden soll. Außerdem sind Kohlekraftwerke viel träger in der Erzeugung und können gar nicht so schnell reagieren wie Gaskraftwerke. Aber die verbrauchen halt auch das Gas, welches eigentlich für die Verbraucher und den Winter vorgesehen war! Jetzt könnten wir uns

natürlich fragen, ob da einer beim Gaseinkauf für die Speicher geschlafen hat, aber das bringt uns an dieser Stelle nicht weiter.

Fakt ist, bevor es stromtechnisch einen Blackout gibt, brauchen wir die Gaskraftwerke. Die Stabilität auf dem Strommarkt ist extrem wichtig - für uns alle! Dies wird auch noch ein wichtiges Thema in der gesamten Zeit der Energiewende bleiben bis tatsächlich genügend Ökostrom zur Verfügung steht.

Brand im Objekt Altmarkt 7 in Löbau

Sie können sich sicherlich vorstellen, wie es ist, wenn man plötzlich einen Anruf von der Polizei bekommt und einem mitgeteilt wird, dass es in einem Objekt der WGO in Löbaus Ortsmitte brennt. Das ist kein gutes Gefühl. Zum Glück im Unglück war es offenbar keine vorsätzliche Brandstiftung, sondern eine unachtsam fallen gelassene Zigarette - davon gehen wir zumindest aus. Inzwischen sind die Schäden durch einen Brandsanierer wieder behoben und die Mieter haben den Schreck ebenfalls verdaut. Kommt man heute in das schön gelegene Quartier im Stadtzentrum von Löbau ist nichts mehr von dem Brand erkennbar - tolle Leistung!



Terror in Löbau-Süd - was tun wir



Lange haben wir nicht überlegen müssen, ob die Überschrift den Artikel tatsächlich beschreibt oder etwa übertrieben ist. Ganz klar, es ist auch aus unserer Sicht ein unhaltbarer Zustand, den dort ein einzelner Mieter verursacht. Uns tun dabei nicht nur die Nachbarn leid, welche bis zu einer Entfernung von fast 100 m das Spektakel mit verfolgen können, sondern wir ärgern uns noch viel mehr über die gesellschaftlichen Probleme, die wir bei der Bewältigung unserer Maßnahmen zu ertragen haben. Doch mal von vorn. Wir haben da also einen Mieter, der es anderen Mietern bereits unzumutbar gemacht hat, nebenan wohnen zu können! Auf Einzelheiten möchten wir an dieser Stelle aus ermittlungstaktischen Gründen nicht eingehen, aber es sind bereits Mieter ausgezogen! Doch wir haben uns bereits seit langem für eine Lösung des Problems eingesetzt und dabei wahrscheinlich fast alle uns zur Verfügung stehenden Mittel ausgereizt. Um die rechtlichen Grenzen kommen wir jedoch nicht herum und wollen uns auch nicht auf das Niveau begeben, welches der Störenfried bereit ist einzugehen. Darum haben wir unter anderem auch eine fristlose Kündigung ausgesprochen. Über diese und andere Sachen haben nun die Gerichte zu entscheiden, doch die lassen sich mehr Zeit als uns lieb ist. Es ist für uns als Vermieter eine furchtbare Zeit, in der uns die Hände im wahrsten Sinne des Wortes gebunden sind, bevor wir hoffentlich die Wohnung bald räumen lassen dürfen. Auf Verständnis bei den umliegenden Mietern brauchen wir jedenfalls nicht zu hoffen, denn da ist längst keins mehr vorhanden (verständlicher Weise). Eine Sache haben wir dabei auch absichtlich weggelassen - die Klatschpresse würde sich wahrscheinlich brennend für den Fall interessieren und ausschlachten. Das halten wir nicht für zielführend!

Abschluss der energetischen Sanierung

In unserem kleinen Vier-Familienhaus in Kleinradmeritz stehen die Sanierungsarbeiten kurz vor dem Abschluss. Ersetzt wurden dort die alten Nachspeicherheizungen durch moderne, energiesparende Großflächenheizungen in der Decke bzw. im Fußboden. Die Steuerung erfolgt raumweise über programmierbare Displays. Mit der Sanierung sind auch bereits fast alle Wohnungen wieder vermietet. Natürlich haben wir die Chance genutzt und in diesem Zusammenhang auch alle Wohnungen an den neuen Elektro-Standard der DIN VDE 0100 angepasst.

Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Erklärung mehrerer Mieterhöhungen bei jeweils abgeschlossenen und tatsächlich trennbaren Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter möglich



Im Frühjahr 2021 hatte sich der BGH mit der Frage auseinandergesetzt, ob es zulässig ist, dass durch den Vermieter mehrere Mieterhöhungen für jeweils abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen erklärt werden, wenn doch die Modernisierungsmaßnahme als Ganzes angekündigt wurde. Dem vorausgegangen war die Klage von Mietern, denen der Vermieter die Durchführung zahlreicher Arbeiten zur Modernisierung des Mietobjektes ankündigte. Der Umfang wurde mit verschiedenen Maßnahmen zur Einsparung von Energie, dem erstmaligen Anbau von Balkonen und neuen Wohnungseingangstüren mit verbessertem Einbruch-, Wärme-, Brand- und Schallschutz angekündigt. Ebenfalls angegeben war der Zeitraum der Arbeiten und die voraussichtliche Mieterhöhung der gesamten Modernisierungsmaßnahme. Im Folgenden erklärte der Vermieter die Erhöhung der monatlichen Miete unter Berufung auf die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Die Wohnungseingangstüren waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingebaut, aber die Kosten hierfür auch nicht bei der Erhöhung berücksichtigt. Das sollte erst später erfolgen. Aus Klägersicht (Mieter) fehlte es am Abschluss des „untrennbaren Gesamtmodernisierungsvorhabens“ und darum zahlten sie die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt. Mit ihrer Klage begehrten sie die Rückzahlung überzahlter Miete und die Feststellung, dass die erhöhte Miete nach Modernisierung erst ab einer neuen Mieterhöhungserklärung verlangt werden könne. Dieses Begehren hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger die Sache weiter.

In seinem Urteil vom 28. April 2021 – VIII ZR 5/20 hat der BGH die Feststellungen der Vorinstanzen bestätigt und damit ist die Revision zurückzuweisen. Weder ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete noch ein Anspruch auf Feststellung, dass die erhöhte Miete erst nach einem erneuten Mieterhöhungsverlangen zu zahlen sei steht den Klägern zu, da die vom Vermieter erklärte Mieterhöhung wirksam ist. Grundsätzlich kann ein Mieterhöhungsverlangen erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Sind aber tatsächlich unterschiedliche und trennbare Maßnahmen durchgeführt worden, so können auch mehrere Mieterhöhungsverlangen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen gestellt werden. Der Mieter wird auch dadurch nicht unangemessen benachteiligt, da er ja von einzelnen abgeschlossenen Maßnahmen bereits profitiert, auch wenn die Gesamtmaßnahme noch nicht beendet ist. Gerade wie hier im vorliegenden Fall lässt sich der Einbau der Wohnungseingangstüren von den anderen Maßnahmen wie z. B. dem Balkonanbau eindeutig abgrenzen. Auch kann aus einem einheitlichen Ankündigungsschreiben nicht geschlussfolgert werden, dass es sich um ein untrennbares Gesamtmodernisierungsvorhaben handelt. Mal abgesehen davon könnte der Vermieter auch die Miete nach erfolgter Modernisierung erhöhen, ohne vorher eine Ankündigung erklärt zu haben. Lediglich die Rechtsfolge in Form der Frist, ab wann der Mieter die erhöhte Miete nach Zugang der Erhöhungserklärung schuldet, verändert sich, da sich diese von drei auf sechs Monate nach Zugang verlängert. Durch die Ankündigung soll dem Mieter lediglich zureichend Kenntnis vermittelt werden, damit eine sachgerechte Beurteilung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen möglich ist, gerade in Bezug auf die Duldungspflicht, auf noch zu treffende Maßnahmen oder gegebenenfalls auf zu ziehende vertragsrechtliche Konsequenzen (Sonderkündigungsrecht nach § 555 e BGB).

Fortsetzung nächste Seite!

All das schränkt aber den Vermieter nicht in seiner Befugnis ein, die Kosten von tatsächlich durchgeführten und in sich abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen auch gestaffelt auf den Mieter umzulegen.

Fazit: Ob das in der Praxis tatsächlich eine so große Bedeutung hat, mehrere Erhöhungserklärungen hintereinander zu stellen, ist fraglich, da jede Erklärung für sich die gesetzlichen Anforderungen des § 559 b BGB erfüllen muss und damit doch ein erheblicher Mehraufwand für den Vermieter verbunden ist. Ganz abgesehen davon, sind mehrere Erhöhungen, auch wenn rechtlich nicht zu beanstanden, mental für den Mieter und dem Verhältnis Mieter/Vermieter bestimmt nicht gerade förderlich.

Betriebskosten aktuell

Ende August war es wieder soweit und Ihnen wurde die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 zugestellt. Daran merkt man, wie schnell doch die Zeit vergeht. Die gute Nachricht vorweg, es waren wieder deutlich mehr Guthaben, die wir an Sie auszahlen konnten, als Nachzahlungen, also Geld, welches wir noch erhalten haben. Doch wo Licht ist, ist bekanntlich auch Schatten und so führten die kontinuierlichen Kostensteigerungen der letzten Jahre bereits zu einem Anstieg der Nachzahlungen um ca. 30 %. Ein Ende des allgemeinen Preisanstieges ist leider nicht in Sicht, aber dazu mehr in einem weiteren Artikel dieses Info-Blattes. Sieht man sich die einzelnen Betriebskostenarten etwas genauer an, so ist festzustellen, dass von den Steigerungen besonders die Wasser- und Abwasserkosten (speziell Löbau) sowie die Kosten für die Gebäudeversicherung betroffen waren. Auch weiter zugenommen haben die Kosten für den Strom, was sich beim Hauslicht niederschlägt. Eher positiv war noch die Entwicklung bei den Heiz- und Warmwasserkosten, die gegenüber dem Vorjahr (2019) insgesamt niedriger ausgefallen ist, wodurch andere Steigerungen noch etwas kompensiert werden konnten.



Sehr erfreulich für uns ist es, dass sich die Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung, wie schon in den letzten Jahren, auf einem ganz niedrigen Niveau befinden, was nicht heißen soll, dass wir fehlerfrei sind (wir arbeiten aber weiter daran).

Hinweis in eigener Sache!



Wie bereits mehrfach in unseren Ausgaben vom Info-Blatt getan, bitten wir bei Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung in jedem Fall um Mitteilung der aktuellen Bankverbindung. Eine Auszahlung von Guthaben ist sonst nicht möglich. Darauf wird auch in der Abrechnung extra hingewiesen. Dennoch erreichen uns jedes Jahr mehrere Anrufe, wo das Geld bleibt.

Das ganze Thema lässt sich umgehen, wenn Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilen, dann erfolgt auch die Auszahlung automatisch, ohne dass man sich dafür extra bemühen muss. Einfach mal darüber nachdenken.



Ankündigung von Kostensteigerungen

„Und täglich grüßt das Murmeltier“. Genauso fühlen wir uns bei den mittlerweile permanenten Meldungen zu steigenden Preisen in fast allen Bereichen. Fest steht, dass für die kommende Heizperiode das Heizen deutlich teurer wird, um wieviel teurer genau lässt sich nur schwer sagen, da dies wieder von verschiedenen Faktoren abhängt, wie z. B. mit welchem Medium die Wärmeerzeugung stattfindet (Öl, Gas, Fernwärme). Der Vergleich beim Ölpreis lässt gegenwärtig einen Unterschied zum Vorjahr von 50 % und mehr erkennen und fällt damit am höchsten aus. Auch der Mindestlohn steigt, wie von der alten Regierung bereits beschlossen - weiter (bis Mitte 2022 auf 10,45 €). Doch damit nicht genug. Die neue Regierung ist noch nicht abschließend gebildet (zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses), aber bereits im Wahlkampf wurde der Ruf nach 12 € Mindestlohn immer lauter und verstummt auch nicht bei der Regierungsbildung. Eine Erhöhung des Mindestlohns hat flächendeckende Auswirkungen und zieht weitere Preiserhöhungen in allen Bereichen nach sich. Wer denkt, jetzt ist alles zu Preissteigerungen gesagt, der irrt. Der „Wahnsinn“ geht weiter und hat auch einen Namen - CO₂-Steuer. Genau vor einem Jahr haben wir über die Einführung der CO₂-Steuer ab 2021 berichtet. Diese steigt von 25 € je Tonne CO₂ in 2021 auf 30 € je Tonne CO₂ ab 2022. In 2025 sind dann sogar 55 € je Tonne fällig, wenn es bei der bisherigen Regelung bleibt, denn Bestrebungen von einigen grünen Politikern gehen dahin, dass sie es gern sehen würden, wenn die 55 € je Tonne bereits ab 2023 gelten. Es bleibt spannend!

Wer vorsorglich in diesem Zusammenhang selbst die Vorauszahlung anpassen möchte, kann sich gern an Frau Pursche unter der Telefonnummer 03585/490148 wenden oder eine E-Mail an info@wgo-online.de mit diesem Anliegen senden. Bitte die Mieterkontonummer (MKN) nicht vergessen.



Profitieren Sie von Ihrer Mitgliedskarte!



Ihre Mitgliedskarte dient nicht nur dafür, sich als Mitglied der WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG auszuweisen, sondern Sie erhalten sogar in vielen Geschäften tolle Rabatte!

Auf unserer Homepage <https://www.wgo-online.de/mitgliedskarte.html> finden Sie eine komplette Übersicht aller Vorteilspartner der WGO. Schauen Sie bei Gelegenheit einmal rein!

Wissenswertes!

- Die Regierung ist sich darüber einig, dass die EEG-Umlage (derzeit bei 6,500 ct/kWh) massiv **gesenkt werden soll** (um 2,8 ct/kWh), um die Verbraucher beim **Strompreis** zu entlasten. Doch das ist nur die halbe Wahrheit, denn im gleichen Atemzug werden die Netzentgelte für die Durchleitung von Strom wieder angehoben. Wieviel von der Verbilligung des Stromes tatsächlich noch beim Kunden ankommt, wird jeder erst sehen, wenn der Versorger seine neuen Preisinformationen für das neue Jahr versendet hat.
- Auch die Flutkatastrophe im Sommer 2021 könnte für alle Immobilienbesitzer und damit auch die Mieter in Deutschland noch höhere Kosten mit sich bringen. So werden die Hochwasserschäden bisher auf ca. 33 Mrd. Euro geschätzt, was sich dann im Nachgang auf die Prämien für viele **Gebäudeversicherungen** auswirken wird.
- Gespräche zwischen Vodafone und den 3 großen Vermietern (inkl. WGO) in Zittau haben zu einer Lösung im Sinne der Mieter geführt. Genaueres erfahren Sie in einem gesonderten Schreiben, welches derzeit noch von Vodafone entworfen wird. Damit möchte man auf freiwilliger Basis den Mietern für die vielen **Einschränkungen im Kabelnetz** von Zittau zu Beginn des Jahres entgegenkommen. Wir begrüßen die Entscheidung von Vodafone und sehen in den dafür vorgesehenen zusätzlichen Leistungen für jeden Mieter eine Chance bzw. einen echten **Mehrwert** für das Wohnen in der WGO.



Was Sie noch wissen sollten!



Porto wird teurer

Das Porto bei der Deutschen Post wird ab 2022 angehoben. So werden die verschiedenen Briefprodukte um jeweils 5 Cent angehoben und die Postkarten um 10 Cent teurer. Damit kostet ein Standardbrief dann 85 Cent statt 80 Cent und eine Postkarte kostet dann 70 Cent statt 60 Cent bisher. Andere Postdienstleistungen sind auch von Erhöhungen betroffen (weitere Infos unter: <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/ab-2022-werden-briefe-teurer-204225/>).

Pfand auf Kunststoffflaschen wird erweitert

Auf bisher nicht pfandpflichtige Kunststoffflaschen wird ab dem 01.01.2022 Pfand erhoben. Das betrifft alle Einweggetränkeflaschen aus Kunststoff mit einer Größe bis zu 3 Litern Inhalt. Ausnahmen soll es vorerst nur noch für Milchgetränke in Kunststoffflaschen geben. Ebenfalls vollständig mit Pfand belegt werden alle Getränkedosen. In einer Übergangsfrist bis zum 01.07.2022 können alle Getränkeverpackungen pfandfrei verkauft werden, die schon im Verkehr sind. Ab dem 01.07.2022 wird der Pfandbetrag Pflicht.

Fortsetzung nächste Seite!

Plastiktütenverbot

Supermärkte dürfen ab 01.01.2022 keine Einkaufstüten aus Kunststoff mehr anbieten. Dabei geht es um sogenannte leichte Kunststofftragetaschen mit einer Materialstärke zwischen 15 und 50 Mikrometern (0,015-0,05 Millimeter). Ausgenommen von dem Verbot sind besonders stabile Mehrweg-Tüten sowie die extra dünnen Plastikbeutel aus der Obst- und Gemüseabteilung.

Unser Tipp: Einfach zur nächsten Konvent'a kommen und Stoffbeutel von der WGO sichern - das ist ein Beitrag für die Umwelt!



Sperrmüll - und jetzt, wie weiter?



Es ist mal wieder kurz vor dem Jahreswechsel und wir möchten es nicht versäumen, Sie darauf hinzuweisen, dass der Abfallkalender für das nächste Jahr wieder vom Landkreis an alle Haushalte verteilt wird. Jetzt fragen Sie sich: „Was hat das mit mir zu tun“. Eine ganze Menge, gerade wenn es um das Thema Sperrmüllentsorgung geht.

Dem Abfallkalender liegen erfahrungsgemäß die Sperrmüllkarten bei, meist 2 Stück. Diese werden benötigt, um die Entsorgung von Sperrmüll anmelden zu können unabhängig davon, ob man sich wegen Umzug von alten Dingen trennen

möchte oder weil einfach der Zeitpunkt für neue Möbel gekommen ist. Ganz wichtig dabei ist, der Sperrmüll muss rechtzeitig beim Entsorger angemeldet werden, da es bis zu 6 Wochen dauern kann, bis man einen Termin für die Abholung bekommt. Alternativ kann auch über die Homepage vom Landkreis die Sperrmüllabholung bestellt werden, dazu gibt es auf der Seite entsprechend dem Entsorgungsgebiet zwei Links (<https://www.kreis-goerlitz.de/Landratsamt/Standorte.htm/05-Kultur-und-Tourismus/Seiten/Online-Beantragung-von-Sperrmuell-sowie-Elektro-und-Elektronikschrott.html>?).

Der Sperrmüll darf auch erst unmittelbar vor der Entsorgung - frühestens am Vorabend bzw. früh am Entsorgungstag - bereitgestellt werden. Sonst kann es dazu führen, dass aus einem unscheinbaren „Haufen“ plötzlich ein ganzer Berg wird und das kann für den Verursacher richtig teuer werden. Verursacher wäre in dem Fall derjenige, der den Müll zu zeitig herausstellt.

Wie weit geht Ihre Initiative für das Objekt, in dem Sie wohnen?

Angenommen, Sie kommen gerade mit dem Abfall aus dem Haus und sind auf dem Weg zum zentralen Müllplatz in der Nähe. Würden Sie dann eine Plastikverpackung von einem Eis, welche wahrscheinlich ein Kind achtlos fallen ließ, aufheben und mit in die dafür vorgesehene Tonne werfen? Seien Sie ehrlich zu sich! Unsere Erfahrungen zeigen, dass dies kaum noch jemand tatsächlich macht. Aber warum? Denken Sie wirklich, dass Sie dafür Miete zahlen, damit den ganzen Tag ein Hausmeister den Müll um das Objekt auflieft? Das zahlen Sie nicht und den tatsächlichen Aufwand könnten wahrscheinlich auch die wenigsten bezahlen. Darum gehen Sie mit offenen Augen durch Ihr Wohnobjekt und helfen Sie mit wenigen Handgriffen, damit das von Ihnen bewohnte Objekt weiter schön bleibt! Noch viel schlimmer empfinden wir es aber, wenn es diese liebevollen Menschen gibt, welche die Grünanlagen vor oder hinter dem Haus für alle pflegen und dies von den Mitbewohnern nicht wertgeschätzt wird! Denken Sie mal darüber nach.

Neue Betreuung der Gästewohnung in Zittau

Unsere moderne und preiswerte Gästewohnung in Zittau wird seit November dieses Jahres durch eine neue Mitarbeiterin betreut. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und somit können Sie die noch freien Termine für den nächsten Heimatbesuch der lieben Verwandtschaft ab sofort wieder bei Frau Reuschel unter der Telefonnummer 03585/490140 anfragen und buchen.

Damit die Übergabe der Wohnung für alle Gäste noch einfacher ist, hat die WGO einen Schlüsseltresor angebracht, der in der Lage ist, jedem Gast einen ganz individuellen Zugangscodex zur Verfügung zu stellen. Damit ist der Schlüssel sicher vor Ort verwahrt und eine zeitaufwendige Übergabe nicht mehr notwendig.



Abschied vom Gästewohnungspool

Viele Jahre lang hat die WGO eine Internet-Plattform betrieben, welche unsere Gästewohnungen und die partnerschaftlicher Unternehmen übersichtlich dargestellt hat. Buchen musste man direkt bei der verlinkten Genossenschaft. Leider hat der Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) inzwischen seine eigene Plattform herausgebracht und der Zulauf zur WGO-Plattform hielt sich in Grenzen. Nun war es an der Zeit, die Internetpräsenz zu modernisieren und an die neuen Sicherheitsstandards anzupassen. Das würde für die WGO einen großen finanziellen Aufwand bedeuten, wobei wir für den Betrieb der Plattform auch bisher keine Erträge generiert haben.



Aus den oben genannten Gründen hat der Vorstand entschieden, die Gästewohnungs-Plattform der WGO abzuschalten. Eine Buchung der Gästewohnungen der WGO ist natürlich weiterhin über die Homepage der WGO und dem darin enthaltenen Kontaktformular möglich. Mit einem Anruf in der Geschäftsstelle ist gleich auch noch zu erfahren, ob die jeweilige Gästewohnung in Löbau oder Zittau im avisierten Zeitraum noch frei ist. Haben Sie unseren Service schon genutzt? Wir bekommen immer wieder positive Rückmeldungen von Gästen - probieren Sie es doch einmal aus!



Gratulation den Jubilaren



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

Juli

Ursula Meißner	75 Jahre
Helga Urban	81 Jahre
Prof. Dr. sc. Gert Kämmler	81 Jahre
Prof. Dr. sc. Wilfried Roscher	84 Jahre

August

Dieter Thumeyer	84 Jahre
Werner Gruber	85 Jahre
Harry Malter	87 Jahre
Sigrid Notfulla	88 Jahre
Franz-Heinrich Schulze	88 Jahre
Walter Krone	90 Jahre
Pia Szust	91 Jahre

September

Ilka Flanhardt	50 Jahre
Christa Fischer	80 Jahre
Ernst Weyer	80 Jahre
Werner Triegel	86 Jahre
Margarete Raulin	87 Jahre
Gerda Jerzynek	92 Jahre

Oktober

Karin Palme	81 Jahre
Kurt Stübner	81 Jahre
Brigitte Lerch	83 Jahre
Adolf Hanke	83 Jahre
Gottfried Michel	84 Jahre

November

Manfred Stöckert	70 Jahre
Renate Dittrich	81 Jahre
Werner Dietrich	87 Jahre
Elfriede Donner	90 Jahre
Alfred Juranek	90 Jahre

Dezember

André Kambach	50 Jahre
Heinz Urbansky	75 Jahre
Karl-Heinz Beier	86 Jahre
Günter Bula	91 Jahre
Reinhard Schietzelt	93 Jahre
Walter Rafelt	93 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.

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in unserem Info-Blatt auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet ausdrücklich keine Wertung.