WGO®
Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG

schöner Wohnen in der Oberlausitz

Informationsblatt für Mitglieder, Mieter und alle Interessenten

2. Ausgabe 2023

Wohnkosten als entscheidender Faktor für die Lebenshaltungskosten insgesamt!

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und interessierte Leser!

Manchmal ist es gut zu wissen, dass eine aktuelle Studie des IW Köln und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung genau das bestätigt, was die meisten von uns schon lange geahnt oder vermutet haben – das Leben in unserem Landkreis ist, auf ganz Deutschland bezogen, hier mit am preiswertesten. Dabei spielen die Wohnkosten eine entscheidende Rolle. So müssen wir uns nicht wirklich mit den Metropolen wie München oder Berlin vergleichen. Vielmehr kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass die Lebenshaltungskosten im Landkreis Görlitz und auch im Vogt- bzw. dem Salzlandkreis ca. 10 % unter denen im Durchschnitt der Republik liegen. Das ist eine ganz ordentliche Größe, wobei wir hier nicht von den Wohnkosten reden, welche hier noch viel niedriger sind als in den meisten Landkreisen. Das ist doch wirklich mal ein Grund zur Freude und sollte nicht gleich wieder mit anderen Vergleichen negativ belegt werden. Natürlich haben wir in dieser Ausgabe noch weitere interessante Informationen für Sie.

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

INHALTSÜBERSICHT

Seite 3 - Empfang für die WGO-Gründungsmitglieder

Seite 4 - Gästewohnung Löbau künftig mit WLAN
- Sponsoring der WGO

Seite 5 - Kabelfernsehen aktuell – Mieter müssen rechtzeitig handeln!

Seite 6 - Zur aktuellen Situation bei den Heizkosten
- Erstes genehmigtes Mieter-Photovoltaik-Balkonkraftwerk!

Seite 7 - Photovoltaik in der Geschäftsstelle
- Briefkasten (Görlitzer Straße - Zittau) ist leider Geschichte!

Seite 8 - Spielplätze und deren Kontrolle

Seite 9 - Erneuerung und Nutzung der Wäscheplätze

Seite 10 - Betriebskosten aktuell
- Ergebnisse der Prüfung des Geschäftsjahres 2022

Seite 11 - Personalwechsel im Bereich Vermietung
- Ankündigung von Kostensteigerungen und kein Ende in Sicht

Seite 12 - Ansprechpartner im Büro

Seite 13 - Hinweise zum Brandschutz in der Vorweihnachtszeit allgemein – speziell Silvesterfeuerwerk

Seite 14 - Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Seite 15 - Was Sie noch wissen sollten!
- Anzeige PŸUR

Seite 16 - Gratulation den Jubilaren
- Impressum

Unsere Gästewohnungen – einfach zum Wohlfühlen!

Schauen Sie doch mal wieder rein in unsere Gästewohnungen in Löbau oder Zittau.

Anfragen können Sie direkt unter ☎ *03585 490140* stellen.
Dort wird Ihnen nicht nur gesagt, ob die Wohnung in dem gewünschten Zeitraum frei ist, sondern auch wie günstig die Anmietung für einen bestimmten Zeitraum ist. Buchungsanfragen nimmt Frau Reuschel gern entgegen.

SCAN ME

Für weitere Infos einfach den QR-Code scannen!

Empfang für die WGO-Gründungsmitglieder

Am 06.06.2023 hatte der Vorstand der WGO die Gründungsmitglieder zu einem Empfang in das Café Meier im Kurort Oybin eingeladen. Von einst 22 Gründungsmitgliedern haben derzeit noch fünf Mitglieder eine Wohnung in der Genossenschaft. Leider konnten von diesen fünf Mitgliedern nur drei der Einladung folgen. Es war eine gemütliche Atmosphäre in der feierlichen Gesprächsrunde mit den Vorstandsmitgliedern, den Herren Görlach und Kaulich sowie den Gründungsmitgliedern, den Herren Gruber, Bruns und Prof. Roscher.
Nach der Eröffnung durch den Vorstand, ließ Prof. Roscher wesentliche Entwicklungsschwerpunkte Revue passieren. In unserer Entwicklung gab es Höhen und Tiefen, so begann alles mit der Überführung des Mieterselbsthilfevereins in die Gründung unserer Genossenschaft am 15.12.1995. Die herausragende Aktivität zur Gründung der WGO ging von dem leider verstorbenen ersten Vorstand und langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Helmut Hanske, aus. Am Gründungstag der WGO versammelten sich 22 fest entschlossene Damen und Herren im „Lausitzer Granit“ in Löbau, um eine Rechtsform anzunehmen, welche in der Folge die ersten Ankaufgespräche mit Kommunen und Banken realisieren sollte.
Damals war das Interesse, Genossenschaftsmitglied zu werden, sehr hoch, denn es waren unsichere Zeiten in denen niemand wusste, ob die Gebäude, in denen ganz viele Mieter wohnten, an Kapitalanleger verkauft werden sollten, die eventuell nur das Ziel hätten, Geld aus den Immobilien zu pressen. Die nächsten Höhepunkte unserer Genossenschaft waren zweifelsfrei der Ankauf der vielen Wohnobjekte (1492 WE bis 1998) und die dann zeitnah erfolgte sehr umfassende Sanierung vom Keller bis zum Dachboden (bis 2001). Selbst an eine heute noch zeitgemäße Wärmedämmung wurde gedacht. Der plötzlich umschwenkende Mietermarkt führte in der Folge zu einem erhöhten Leerstand, welcher sich auch in den Zahlen der Genossenschaft widerspiegelte. Mit der Bestellung des neuen Vorstandes in der Zusammensetzung von Herrn Görlach und Herrn Kaulich im Jahre 2001 konnte dann das erste interne Sanierungskonzept erarbeitet werden und ab 2005 sank auch der Leerstand deutlich. Bereits 2002 kam es auch zum Abschluss einer ersten Sanierungsvereinbarung mit unserem Hauptkreditgeber. 2008 konnte der Prüfungsverband erstmalig die Vermögens- und Finanzlage der WGO als geordnet einschätzen. 2014 folgte auf der Basis eines erneuten Sanierungskonzeptes eine Sanierungsvereinbarung mit der WGO, welche sich wiederum positiv auf die Gesamtentwicklung der Genossenschaft auswirkte. Das letzte Sanierungskonzept bis 2023 weist außerdem den Weg in eine finanziell abgesicherte Zukunft für die Genossenschaft. Für diese konzeptionelle Arbeit und ihre Ergebnisse erhielt der Vorstand sowohl vom Hauptkreditgeber als auch vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften hohe Anerkennung. In einer Diskussionsrunde äußerte sich der Vorstand auch zu Heizungskonzepten und zur Nutzung der Photovoltaik.

Wir, als Gründungsmitglieder der WGO, bedanken uns beim Vorstand für die Entwicklung der WGO zu einem modernen marktorientierten Wohnungsunternehmen und für die recht nett gestaltete Nachfeier zu unserem 25- jährigen Geschäftsjubiläum.

Prof. Dr. sc. Roscher

Gästewohnung Löbau künftig mit WLAN

Die Gästewohnungen der WGO haben inzwischen eine lange Tradition, denn hier können Sie problemlos Ihren Besuch unterbringen, wenn Sie zu Hause zum Beispiel Geburtstag feiern wollen. *Nur am Rande möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass Feiern in der Gästewohnung selbst nicht zugelassen sind.*

Damit sich Ihre Gäste in Zukunft noch wohler fühlen, haben wir uns um (für Sie) kostenfreies Internet gekümmert – mit anderen Worten – Sie nutzen neben den bereits bestehenden komfortablen Ausstattungen nun auch kostenfrei das Internet per WLAN. Der Schlüssel dafür liegt künftig in der Gästewohnung aus und somit können die von den Gästen benutzten Geräte einfach dort angemeldet werden.

Als erste Gästewohnung statten wir die in Löbau damit aus und die Gespräche mit den verschiedenen Anbietern haben wir auch schon für Zittau geführt.

Wir wünschen viel Freude damit!

Sponsoring der WGO

Bereits seit vielen Jahren ist die WGO dabei, wenn es um die Unterstützung von Kindern und Jugendlichen geht. Darüber wurde jedoch bisher kaum ein Wort verloren. Allgemeine Anfragen zum Sponsoring bekommen wir sehr viele und mussten uns daher auf eine ganz bestimmte Richtung festlegen – Kinder – denn die benötigen die meiste Unterstützung.

So haben wir zum Beispiel schon die Kinder-/Jugendmannschaft TSG Lawalde e.V. mit Trikots unterstützt. Gehen Sie ruhig mal wieder zu einem Spiel Ihres regionalen Fußball-Nachwuchsvereins, dann können Sie nicht nur die Kids beim Spielen beobachten, sondern sich auch an deren farbenfroher Kleidung erfreuen. Übrigens gibt es bei diesen Spielen auch meist ein paar Getränke und auch etwas zum Essen – hingehen lohnt sich also auf alle Fälle.

Das soll aber noch nicht alles sein ☺. Seit ein paar Monaten sind wird auch als Sponsor auf dem Fußballplatz des Sportclubs Großschweidnitz-Löbau e.V. zu sehen.

Kabelfernsehen aktuell – Mieter müssen rechtzeitig handeln!

Bereits in den letzten Ausgaben unseres Informationsblattes sind wir auf das Thema Kabelfernsehen, Internet und Glasfaser eingegangen. Heute widmen wir uns aber speziell dem Thema Kabelfernsehen und erklären Ihnen, warum Sie gerade jetzt selbst aktiv werden müssen.

Ausgangspunkt dafür ist der Fakt, dass die Wohnungsbestände der WGO in fast allen Liegenschaften bisher mit Kabel-TV versorgt wurden bzw. nur noch bis zum Ende des Jahres 2023 durch das Sammelinkasso der WGO versorgt werden.

Das Entgelt dafür wird derzeit noch über die Betriebskosten abgerechnet. Ab dem 01.01.2024 wird sich das bereits in den Beständen der WGO ändern! Auch wenn der Gesetzgeber eine Frist bis zum 01.07.2024 vorgesehen hat. Ab dem 01.01.2024 muss sich also jeder Mieter selbst um das Kabelfernsehen kümmern! Doch wir können gleichzeig Entwarnung geben – in allen Liegenschaften werden die bisherigen Kabelnetzbetreiber die Versorgung nicht einstellen - nur muss sich der Mieter direkt beim Kabelnetzbetreiber für den Fernsehempfang anmelden! Wer das ist, das lesen Sie hier:

Zittau	>	Vodafone
Olbersdorf	>	BWK (Zittau)
Löbau	>	PŸUR
Weißwasser	>	PŸUR
Rothenburg	>	PŸUR
Niesky	>	Stadtwerke Niesky

Kittlitz, Kleinradmeritz, Lautitz > keine Versorgung über Kabelnetzbetreiber

Die Kontaktdaten erhalten Sie bzw. haben Sie bereits schon in einem Anschreiben zur Umstellung von der WGO oder direkt vom Kabelnetzbetreiber (mit dem wir auch für die Zukunft Verträge abgeschlossen haben, sodass dieser die Versorgung unserer Liegenschaften durchführen darf) erhalten. Wohlgemerkt, die Abrechnung erfolgt nur noch direkt mit dem Betreiber der Anlage, nicht mehr über uns!

Kann ich mir da jetzt eine Sat-Antenne selbst anbringen? Nein, denn es ist weiterhin eine Fernsehversorgung in der Wohnung möglich! Ausnahmegenehmigungen sind beim Vermieter einzuholen und werden jedoch nur dann gestattet, wenn das TV-Programm in der Landessprache des Mieters anders nicht zu empfangen ist.

Bleibt der Fernseher schwarz, wenn ich nichts unternehme? Ja, wenn auch sicherlich nicht gleich am 01.01.2024, denn die Kabelnetzbetreiber werden sicherlich dem Mieter eine Übergangsfrist einräumen, bevor das Signal abgeschaltet wird. Weitere Informationen folgen in den direkten Anschreiben des Anbieters.

Zur aktuellen Situation bei den Heizkosten

Schauen wir auf die Entwicklung der Energiepreise, so könnte man auf den ersten Blick meinen, im nächsten Winter wird alles gut, denn die Preise für Gas sind deutlich günstiger als in 2022. Doch der Schein trügt. Nicht nur, dass die sinkenden (genau wie auch die steigenden) Energiepreise erst später (durch sogenannte Preisgleitklauseln) beim Kunden ankommen, vielmehr werden der Anstieg der Mehrwertsteuer auf Gas von derzeit 7 % auf wieder 19 % (zum Jahresende 2023) für ein weiterhin hohes Preisniveau sorgen. Außerdem steigt auch der CO2-Preis in 2024. Trotzdem, dass sich die Bundesregierung noch einmal auf eine Verlängerung der Gaspreisbremse bis Ende März 2024 verständigt hat, können wir aus unserer Sicht keine Entwarnung beim Heizen geben – auch nicht, wenn sehr viele unserer Objekte mit Fernwärme versorgt werden, denn ein Großteil der Fernwärme entsteht immer noch aus Gas.

Unser Tipp: Senken Sie auch in diesem Winter Ihren Verbrauch, indem Sie die Raumtemperatur auf ein Maß senken und sich trotzdem (vielleicht mit Pullover) wohlfühlen! Aber heizen Sie kontinuierlich, denn Schimmel in der Wohnung ist erst recht ungesund und führt zu viel höheren Kosten als bei einem ordentlichen Heizverhalten. Wir halten Sie auf dem Laufenden.

Erstes genehmigtes Mieter-Photovoltaik-Balkonkraftwerk!

Egal ob man die Zeitung aufschlägt oder sich im Internet informiert, überall liest man viel über sogenannte Balkonkraftwerke, welche sich die Mieter installieren sollen – aber vor allem sollen diese zahlreich gekauft werden. Doch wenn man aus fachmännischer Sicht einen Blick auf die Angebote wirft, dann wird einem schnell klar, dass es mehr (sagen wir mal) unpassende Angebote gibt, als fachlich gute Anlagen. Nicht umsonst sind die Auflagen der meisten Wohnungsgenossenschaften und auch der anderen Vermieter so hoch. Es geht überhaupt nicht darum, dass es verhindert werden soll, dass sich ein Mieter selbst mit Strom versorgt, sondern nur darum, dass die Anlagen selbst keine Gefahr darstellen und auch der Gesamteindruck des Gebäudes nicht entstellt wird.

Anfragen von Mietern zur Installation einer Balkonsolaranlage bekommen wir zurzeit eine ganze Menge. Deshalb haben wir die Anschlussbedingungen auf einem A4-Formular zusammengefasst, wie sie auch vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) vorgeschlagen werden. Nach der Zusendung dieser Bedingungen an den Mieter merken wir, wie ernsthaft die Anfrage tatsächlich war, denn oft melden sich die Interessenten dann nicht mehr. Die Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens spielt dabei sicherlich auch eine entscheidende Rolle.

Umso erfreuter sind wir über eine erst vor kurzem ordentlich in Betrieb genommene Balkon-Photovoltaik-Anlage eines Mieters, welcher alle Anforderungen ordentlich umgesetzt hat. Die Anlage ist sowohl beim Marktstammdatenregister als auch bei den örtlichen Stadtwerken angemeldet, solide und zerstörungsfrei am Balkon befestigt und auch die wichtigen elektrischen Komponenten wurden vom Elektriker geprüft. Was aber auch ganz wichtig ist, die Photovoltaik-Module sind nicht aus Glas, was sie gefahrlos für Passanten macht. Alles in allem ist damit ein guter Start für die Eigenenergieversorgung des Mieters gelungen und der Balkon wurde auch nicht zum Schandfleck dadurch. Bleibt nur zu hoffen, dass auch der Ertrag die Bemühungen wert war.

Photovoltaik in der Geschäftsstelle

Als moderne Genossenschaft machen wir uns täglich Gedanken zum Thema Nachhaltigkeit. Durch die Bürotätigkeit – vor allem durch die Rechentechnik – verbraucht die WGO im Jahr einige tausend Kilowattstunden Strom. Dieser ist in den letzten Jahren auf dem Strommarkt immer teurer geworden und bietet daher ein sehr großes Sparpotenzial.

Deshalb haben wir in diesem Jahr für die Geschäftsstelle in Löbau eine Photovoltaik-Anlage geplant und diese am 13.10.2023 in Betrieb nehmen können. Dazu waren einige Vorarbeiten sowie Berechnungen notwendig und auch die Anmeldungen beim Marktstammdatenregister und den Stadtwerken sind inzwischen sehr umfangreich und aufwendig.

Doch kommen wir mal zur Anlage selbst. Den Berechnungen zufolge werden wir damit bis zu 80 % unabhängig von externem Strom werden. Unter diesen Voraussetzungen soll sich die Anlage bereits nach ca. 12 Jahren amortisiert haben. Da die Laufzeit heute meist ohne Probleme mehr als 20 Jahre betragen kann, gewinnt hier nicht nur das grüne Gewissen, sondern es kann auch noch Geld gespart werden. Bei der Betrachtung der Rentabilität sind die derzeitigen durchschnittlichen Strompreise am Markt von rund 40 Cent je Kilowattstunde berücksichtigt worden. Durch weitere – leider erwartbare Preissteigerungen – kann es durchaus noch schneller gehen, dass sich die Anlage amortisiert. Schauen wir mal 😊.

Briefkasten (Görlitzer Straße - Zittau) ist leider Geschichte!

Die Idee dahinter war sehr gut, denn wir wollten den Mietern in Zittau-Nord eine Möglichkeit geben, uns postalisch auf kurzem Wege zu erreichen, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen.

Was von vornherein feststand, war, dass dieser Briefkasten nicht regelmäßig geleert werden kann. Eingepegelt hatte sich eine Leerung so 1- bis 2-mal pro Woche. Doch dann wurde der Briefkasten leider auch für Terminsachen genutzt und wir konnten nicht genau nachvollziehen, wann denn dringende Post genau eingeworfen wurde. Das hat leider zur Folge, dass mit der Zweckentfremdung (welche wir nicht verhindern können) der Briefkasten seinen eigentlichen Sinn verfehlte. Er hätte täglich geleert werden müssen.

Somit blieb uns nur übrig, diese Form der Kommunikation einzustellen. Sehr schade.

Spielplätze und deren Kontrolle

Die WGO hat eine Vielzahl an Spielplätzen in den verschiedenen Wohngebieten und diese müssen auch gewartet und kontrolliert werden, damit sich kein Kind beim Spielen ernsthaft verletzen kann. Diese regelmäßigen Kontrollen werden durch die Hauswarte nach einem festen Schema durchgeführt, bei dem alle wichtigen Informationen über den jeweiligen Spielplatz gesammelt und ausgewertet werden. Auch Tests der Spielgeräte gehören zu diesen regemäßigen Kontrollen. Trotz allem lassen wir zusätzlich jedes Jahr von einer externen Prüforganisation die Spielplätze kontrollieren, weil wir sicher gehen wollen, dass es wirklich keine Mängel an den Anlagen gibt.

Was uns dabei in diesem Jahr passiert ist, darauf konnten wir uns bisher nicht wirklich einen Reim machen. So können wir nur vermuten, dass der Prüfer, welcher die Anlagen bisher regelmäßig geprüft hatte, in den wohlverdienten Ruhestand gegangen ist und der neue Prüfer vielleicht mit seinem Fachwissen über das Ziel von sicheren Spielplätzen hinausschießen will. So hatte es bisher noch nie eine Rolle gespielt, ob an dem Spielplatz ein großes Schild aufgestellt ist, auf dem in vielen Piktogrammen zu sehen ist, was alles dort nicht erlaubt ist bzw. beachtet werden muss. Auch für uns ist es wichtig, dass die Spielgeräte sicher und auch nicht in ihrer Funktion eingeschränkt sind. Mängel in diesem Zusammenhang werden selbstverständlich umgehend beseitigt. Aber scheinbar hat auch hier jetzt die Bürokratie zugeschlagen, wobei bezweifelt werden darf, ob die Kinder selbst überhaupt in der Lage sind, die Piktogramme richtig zu deuten, aber da haben sich ja bestimmt andere Menschen “Gedanken“ gemacht. Fest steht nur eins, solange wir die Forderungen der Prüforganisation nicht umgesetzt haben, müssen wir einige Spielplätze vorübergehend absperren! Zum Glück sind zu dieser Jahreszeit sowieso weniger Kinder auf den Spielplätzen anzutreffen, aber wir ärgern uns trotzdem darüber, wenn wir einen Spielplatz nicht zur Nutzung freigeben können.

Doch während dieser Artikel geschrieben wird, sind unsere Servicemitarbeiter und ein Maler bereits dabei einen schönen großen Kletterpilz aus DDR-Zeiten vor dem Verfall zu retten. Dieser hatte tatsächlich bereits einzelne Abplatzungen der Farbe vorzuweisen und wurde deshalb von uns komplett entrostet und nach der Grundierung neu gestrichen. Auch bisher in Holz eingefasste Sandkästen, an denen Mängel im Holz aufgetreten sind, werden schnellstmöglich mit dem Holzverbundwerkstoff WPC ausgestattet. Damit ist die Holzlattung wesentlich länger haltbar und nicht mehr so pflegeintensiv. Doch auch wir sehen noch Verbesserungsbedarf bei den Sandkästen, welche noch häufiger von Unkraut befreit werden müssen, damit Kinder wieder gern darin spielen. Dies ist Aufgabe der Hauswarte und wir werten so etwas ebenfalls intern aus.

Gern können auch Sie uns Hinweise geben, wenn mal etwas (Ihrer Meinung nach) nicht in Ordnung ist. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, für Sie die Objekte in einem schönen Zustand zu halten, zudem auch die Außenanlagen und Spielplätze zählen.

Erneuerung und Nutzung der Wäscheplätze

Die WGO hat in der Vergangenheit bereits an einigen Stellen die alten und unansehnlichen Wäscheplätze durch moderne Anlagen ersetzt, was in den Liegenschaften für ein schöneres Erscheinungsbild sorgt. Der Erneuerung gingen auch Analysen über die tatsächliche Nutzung der Wäscheplätze voraus und somit führte die Erneuerung oft auch zu einem kleineren Wäscheplatz. Da wir uns als Genossenschaft auch zu diesem Thema wirklich Gedanken machen, ist es uns wichtig hier ein paar Anmerkungen und Nutzungshinweise zu geben.

So erreichte uns nicht selten die Bitte von Bewohnern, ob der Wäscheplatz nicht wieder so groß gebaut werden kann, wie zuvor. Dies würden wir tatsächlich auch tun, wenn der Bedarf da ist! Aber wie sieht es denn in Wirklichkeit aus? Da werden immer noch Leinen gespannt, wo einzelne Personen denken, einen exklusiven Anspruch auf genau diese Trockenfläche zu besitzen.

Viel zu oft haben wir scheinbar herrenlose Leinen gesehen, auf denen seit vielen Monaten keine Wäsche mehr aufgehangen wurde und die inzwischen so schmutzig geworden sind, dass wahrscheinlich auch niemand mehr dort Wäsche aufhängen möchte. Damit das nicht passiert, gibt es eine Wäscheplatzordnung, welche zwar nicht neu ist, aber vielen erst einmal wieder ins Gedächtnis gerufen werden muss. Deshalb hier in aller Kürze die wichtigsten drei Wäscheplatzregeln:

- es gibt keinen reservierbaren Wäscheplatz durch Hängenlassen von Leinen
- die Wäscheleine ist unmittelbar vor dem Aufhängen der Wäsche zu spannen damit abgesichert ist, dass die nasse Wäsche auch dort aufgehangen werden kann
- wer seine Wäscheleine nach der Benutzung nicht abnimmt, der gibt sie dadurch automatisch auch für andere Bewohner zur Nutzung frei und muss natürlich dann mit seiner Wäsche warten, bis der andere Nutzer diese wieder abgenommen hat

Die tatsächliche Auslastung der Wäscheplätze werden wir natürlich weiter im Auge behalten und bei Bedarf auch größere Wäscheplätze bauen. Ein Hinweis dazu kann uns jederzeit gerne gegeben werden. Warum gehen wir das genauso wie beschrieben an? Weil wir einen solchen Zustand mit ganz vielen leeren bzw. ungenutzten Leinen nicht schön finden und denken, dass auch die Bewohner sich wohler fühlen, wenn der Wäscheplatz ein schönes Bild im Wohngebiet ergibt.

Hier kommt aber noch ein Nachtrag von uns:

Für den neu gebauten Wäscheplatz in der Siemensstraße in Löbau werden wir als WGO neue Wäscheleinen kaufen und diese für den Gebrauch durch alle Mieter zur Verfügung stellen. Damit dürfte es in Zukunft auch keine Probleme mehr geben. Wir sind also immer an einer schnellen Lösung für alle interessiert.

Betriebskosten aktuell

Im August war es mal wieder soweit und wir haben Ihnen (bis auf ein Objekt) die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 zugestellt. Ein großes Lob und vielen Dank an die fleißigen Helfer bei der Vorbereitung und Mitwirkung. Auch, wenn es für Sie auf den ersten Blick so aussah wie immer, gab es im Detail diesmal doch Änderungen. Diese brachte der von der Bundesregierung beschlossene Entlastungsbetrag (Dezemberentlastung) für die Gas- und Fernwärmekunden mit sich. Da die entsprechenden Gesetze/Verordnungen kurzfristig erlassen wurden, bestand die Herausforderung darin, dass sowohl die Abrechnungsfirma als auch unser Softwareanbieter Änderungen am Abrechnungsprogramm innerhalb kurzer Zeit vornehmen mussten, damit wir Ihnen in der Abrechnung Ihren individuellen Entlastungsbetrag, so wie vom Gesetzgeber gewollt, auch darstellen konnten. Das war aber für die Meisten von Ihnen nicht der wichtigste Aspekt bei der Betriebskostenabrechnung. Es ging Ihnen vielmehr darum, ob die Vorauszahlungen bei den gestiegenen Kosten, insbesondere bei den Heiz- und Warmwasserkosten, auch ausreichten. Es war gut, dass Sie und wir im Vorjahr rechtzeitig reagiert haben und die Vorauszahlungen angepasst hatten. Nur im Einzelfall fehlte es an der Einsicht, was dann aber in der Regel zu deutlich höheren Nachzahlungen führte. Entgegen der Vorjahre waren die regionalen Unterschiede für 2022 recht gravierend. Besonders „hart“ hat es aus unserer Sicht die Bewohner von Zittau getroffen. Dort begannen bereits in der zweiten Jahreshälfte 2021 die Fernwärmepreise zu steigen wobei sich der Preisanstieg im Jahr 2022 weiter fortsetzte. Somit ist es nicht besonders verwunderlich, dass es im Bereich Zittau überwiegend Nachzahlungen gab. In den anderen Bereichen sah es deutlich entspannter aus (von Ausnahmen abgesehen), hier sind überwiegend Guthaben entstanden.

Hinweis in eigener Sache
An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass die WGO an den Betriebskosten kein Geld verdient, sondern lediglich die Verteilung der von den einzelnen Dienstleistern und Lieferanten gestellten Rechnungen auf der Grundlage von einschlägigen Verordnungen oder Gesetzen vornehmen. Bei der Verteilung werden die leerstehenden Wohnungen genauso mit einbezogen und die Kosten für diese von der WGO getragen. Anders lautende Meinungen sind aus unserer Sicht schlicht falsch oder einfach unsachlich!

Ergebnisse der Prüfung des Geschäftsjahres 2022

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 2022 fand zwischenzeitlich statt. Ihr lag, wie immer, ein ordentlich vorbereiteter Jahresabschluss zugrunde. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Personalwechsel im Bereich Vermietung

Für alle, die es noch nicht erfahren haben. Frau Mayer hat uns auf eigenen Wunsch verlassen und kehrt wieder in ihren alten Tätigkeitsbereich zurück. Wir wünschen Frau Mayer alles Gute und danken ihr für die geleistete Arbeit.

Das Beständigste im Leben ist und bleibt die Veränderung. Wir freuen uns, dass wir schnell für Ersatz sorgen konnten und Frau Schwind seit 01.11.2023 ihre Tätigkeit in der Vermietung aufgenommen hat.

Wir wünschen Frau Schwind viel Erfolg und Freude bei der Arbeit. Wir sind uns sicher, dass sie schnell ihren Platz im Team findet und von diesem gut aufgenommen wird.

Ankündigung von Kostensteigerungen und kein Ende in Sicht

In unserer Rubrik „Was Sie noch wissen sollten“ haben wir das Thema CO2-Steuer im Zusammenhang mit steigenden Kraftstoffpreisen erwähnt. Auch an dieser Stelle kommen wir an diesem Thema nicht vorbei. Die CO2-Steuer steigt nächstes Jahr weiter von derzeit 30 auf 40 € pro Tonne CO2 und wird die Heiz- und Warmwasserkosten in den meisten Fällen verteuern.

Noch steht auch nicht abschließend fest, wie lange die Gaspreisbremse gilt. Zunächst bis zum 31.12.2023. Mit dem Wegfall der Gaspreisbremse gelten dann für den vollen Verbrauch die Marktpreise. Gegenwärtig werden für 80 % vom Vorjahresverbrauch sowohl die Preise für Gas als auch für Fernwärme gedeckelt, das heißt nach oben begrenzt. Die Differenz zum Marktpreis trägt der Staat – also genaugenommen der Steuerzahler. Mit dem Wegfall der Preisbremsen kann es eigentlich nur teurer werden. Wir halten Sie auf dem Laufenden.

Nahezu schon beschlossene Sache ist die Anhebung der Mehrwertsteuer auf Gas und Fernwärme vom reduzierten Steuersatz von derzeit 7 % auf die regulären 19 % und das wahrscheinlich vorzeitig zum 01.01.2024. Ursprünglich sollte die Regelung mit dem reduzierten Steuersatz bis 31.03.2024 gelten. Alles in allem sind das die Gründe dafür, warum wir von Vermieterseite bei Guthaben in der Betriebskostenabrechnung keine Anpassungen der Vorauszahlungen nach unten vorgenommen haben und das auch Niemandem ruhigen Gewissens empfehlen können.

Aber nicht nur das Heizen wird teurer. Die Anhebung des allgemeinen Mindestlohnes ab 2024 von 12,00 € auf 12,41 € wird sich auf die Waren- und Dienstleistungspreise auswirken. Noch gravierender wird sich die Anhebung der Mautsätze für LKW auf deutschen Straßen auswirken. Laut Auskunft der Branche liegt die Mehrbelastung bei der Maut für alle LKW, die CO2 emittieren, zwischen 70 und 83 %. Die Maut zählt zu den Logistikkosten und wird in den Preis für Waren- und Dienstleistungen mit einkalkuliert und somit an den Endverbraucher weitergereicht.

Bereits im Vorjahr haben wir Sie über die Tariferhöhung im Gebäudereiniger-Handwerk informiert. Die zweite Stufe und damit die Erhöhung zum 01.01.2024 auf 13,50 €/Stunde in der Lohngruppe 1 steht an. Für Fachkräfte der Lohngruppe 6 (Glas- und Fassadenreinigung) steigt der Branchenmindestlohn zum 01.01.2024 auf 16,70 €/Stunde. Auch das schlägt sich unmittelbar in den Kosten für diese Dienstleistungen nieder.

Ansprechpartner im Büro Löbau

Wie erreiche ich die Mitarbeiter im Büro? Bei wem muss ich eine Reparatur anmelden? Wie kann ich meine Mietschulden bezahlen? All das sind Fragen, die sich viele Mieter oder Interessenten stellen. Hier unsere Kolleginnen und Kollegen und die Zuständigkeiten:

Herr Görlach
Vorstand

Herr Kaulich
Vorstand

Frau Reuschel
Sekretariat

Frau Heinsch
Inkasso / Beschwerde-management

Frau Pursche
Mieten- und Mitglieder-buchhaltung

Frau Schmidt
Liegenschafts-management

Frau Schwind
Vermietung

Neue Bürosprechzeiten ab 2024

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, um Ihnen die neuen Öffnungszeiten der Geschäftsstelle in Löbau mitzuteilen. Eine Anpassung ist notwendig geworden, weil wir unseren Service am Kunden weiterhin aufrechterhalten wollen und uns trotzdem an die Gegebenheiten des verfügbaren Personals anpassen müssen.

Montag	08:30 Uhr - 12 Uhr	und	13:30 Uhr - 15 Uhr
Dienstag	08:30 Uhr - 12 Uhr	und	13:30 Uhr - 18 Uhr
Mittwoch	08:30 Uhr - 12 Uhr		
Donnerstag	08:30 Uhr - 12 Uhr	und	13:30 Uhr - 18 Uhr
Freitag	08:30 Uhr - 12 Uhr		

☏ *03585 490140* 🖷 *03585 490145* ✉ *info@wgo-online.de*

Hinweise zum Brandschutz in der Vorweihnachtszeit allgemein – speziell Silvesterfeuerwerk

Alle Jahre wieder oder so ähnlich. Mit Beginn der Adventszeit steigt wieder das Risiko für Wohnungsbrände. So richtig gemütlich wird es erst, wenn Kerzen brennen und Räucherkerzen ihren Duft verbreiten. Das ist auch alles richtig und gut so. Was aber so „niedlich und harmlos“ klingt, birgt bei falschem Umgang echte Gefahren für Leib und Leben. Oberste Regel ist daher: Nie eine offene Flamme unbeaufsichtigt brennen zu lassen. Wir können leider schon ein trauriges Lied davon singen wie so etwas ausgeht. Zum Glück blieb es bisher immer bei Sachschäden.

Was sich aber leider auch noch nicht bei allen herumgesprochen hat, ist der richtige Umgang mit Feuerwerk und deren Hinterlassenschaften. Pünktlich zum 31.12. letzten Jahres hatten wir im Birkenweg in Löbau Süd wieder so einen Fall, auch das leider nicht zum ersten Mal. Es spricht ja grundsätzlich nichts gegen den Ordnungssinn unserer Mitglieder und Mieter. Bei abgebranntem Feuerwerk ist jedoch zu voreiliges Handeln nicht angebracht, da dies unter Umständen gefährlich werden kann. Auch hier hatten es die Bewohner gut gemeint und abgebrannte Feuerwerksbatterien gleich im Restmüllcontainer entsorgt. Das heimtückische bei den Feuerwerksbatterien ist jedoch, dass diese noch Stunden nach dem eigentlichen Zünden im Inneren weiter glimmen und sich daraus ein Brand entwickeln kann. Wie das im konkreten Fall ausgegangen ist, sehen Sie am nachfolgenden Bild.

Fazit: Abgebranntes Feuerwerk erst am Folgetag einsammeln und anschließend entsorgen. Niemals abgebranntes Feuerwerk in der Wohnung, im Haus oder im Keller lagern! Ebenfalls nicht, wenn Sie dies in eigentlich nicht brennbaren Gefäßen sammeln. Auch solch einen Fall hatten wir in der Silvesternacht 2017/2018 in Löbau-Süd. Dass es damals nur bei Sachschäden geblieben ist, war reiner Zufall. Wir appellieren an Ihre Vernunft und den gesunden Menschenverstand, damit nicht erst Personen zu Schaden kommen müssen.

Müllplatz in Löbau-Süd nach dem Containerbrand am 31.12.2022

Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Der Wohnraummieter muss unter bestimmten Voraussetzungen dem Vermieter Zutritt zur Wohnung gewähren – entweder aus vertraglicher Nebenpflicht oder Vereinbarung im Mietvertrag

Im April dieses Jahres hat sich der BGH mit der Frage befasst, unter welcher Voraussetzung die Vermieterinteressen, in Form eines Zutritts-/Besichtigungsrechtes wegen geplanter Veräußerung, über den Interessen des Wohnungsmieters auf Ungestörtheit in der gemieteten Wohnung bzw. körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz liegen.

Im vorliegenden Fall beabsichtigten die Vermieter als Kläger ihre Wohnung zu veräußern und begehrten von der Beklagten als Mieterin der Wohnung den Zutritt zur Wohnung, um diese mit Kaufinteressenten und Immobilienmaklern zu besichtigen. Im geschlossenen Formularmietvertrag fand eine Klausel zum „Betreten der Mieträume“, unter gewissen Voraussetzungen, Verwendung. Die Mieterin lehnte das mit Verweis auf ihre schwerwiegende psychische Erkrankung ab. Mit der Klage begehren die Kläger von der Beklagten die Gewährung vom Zutritt zur Wohnung an einem Werktag zwischen 10 und 18 Uhr nach einer vorhergehenden Ankündigung von mindestens drei Werktagen. Das Amtsgericht als erste Instanz hat der Klage weitgehend stattgegeben und die Beklagte verurteilt, dem Kläger oder dessen bevollmächtigte Person mit einer Vorankündigung von mindestens einer Woche den Zutritt zu gewähren.

Das Landgericht als zweite Instanz hat auf die Berufung der Beklagten nach Einholung eines psychiatrischen Sachverständigengutachtens das Urteil vom Amtsgericht abgeändert und die Klage abgewiesen. Dabei stützte sich das Landgericht auf seine Feststellungen, dass die Rechte der Beklagten auf Leben und körperliche Unversehrtheit aufgrund der gesundheitlichen Situation über den Eigentumsrechten der Klägerin stünden. Die Kläger begehren nunmehr mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision die Wiederherstellung des Urteils vom Amtsgericht.

In seinem Urteil vom 26. April 2023 – VIII ZR 420/21 hat der BGH wie folgt festgestellt. Grundsätzlich besteht eine vertragliche Nebenpflicht des Wohnungsmieters (herzuleiten aus § 242 BGB) nach entsprechender Vorankündigung dem Vermieter, den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Voraussetzung hierfür ist ein konkreter sachlicher Grund (wie hier die geplante Veräußerung). Des Weiteren kann sich solch eine Pflicht auch aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben. In einem wesentlichen Punkt hält die Beurteilung vom Landgericht der rechtlichen Prüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht hat das eingeholte psychiatrische Sachverständigengutachten in der Frage, ob und inwieweit sich die gesundheitlichen Folgen einer Zutrittsgewährung für die Beklagte hätten mindern lassen, nicht ausreichend betrachtet und auseinandergesetzt. In dem Sachverständigengutachten wird auf die Möglichkeit der Risikominimierung in Bezug auf gesundheitliche Komplikationen der Beklagten eingegangen, wenn sich diese bei einem Betreten der Wohnung von einer Vertrauensperson vertreten lasse und das auch im Vergleich zu dem Risiko bei einer persönlichen Anwesenheit. Damit hat sich das Landgericht aber nicht ausreichend auseinandergesetzt und entsprechend in seine Entscheidungsgründe einbezogen. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, wurde aufgehoben und an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung zurückverwiesen.

Was Sie noch wissen sollten!

Auf die Verbraucher kommen 2024 wieder einige Änderungen zu Pfand auch für Milchprodukte

Die sogenannte Pfandpflicht wurde in den letzten Jahren bereits immer weiter ausgedehnt. Ab Januar 2024 wird auf Milch, Milchmischgetränke und alle trinkbaren Milcherzeugnisse in Einweg-Kunststoffgetränkeflaschen ein Pfand von 25 Cent erhoben und damit das Pfandsystem erweitert. Alles vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit.

Autofahren wird teurer

Mit dem Jahreswechsel sinkt die „Umweltprämie“, die es für den Kauf kleinerer E-Autos noch gibt von 4.500 € auf 3.000 €. Ebenfalls zu Beginn des neuen Jahres steigt die CO2-Steuer von 30 auf 40€ pro Tonne CO2. Wenn es keine Entspannung auf dem Ölmarkt gibt führt die Erhöhung der CO2-Steuer dann zwangsläufig zu höheren Preisen für Benzin und Diesel.

Änderungen beim Personalausweis und Reisepass

Mal recht positiv zu bewerten ist die geplante Änderung für 2024, wenn man einen neuen Personalausweis oder Reisepass beantragt. Dieser soll dann direkt an die Meldeanschrift der antragstellenden Person gesendet werden. Somit entfällt der zweite Besuch bei der Meldebehörde zum Abholen des sogenannten „hoheitlichen Dokuments“. Bleibt abzuwarten wie lange das so funktioniert, falls dann doch zu viele Dokumente auf dem Postweg „verloren gehen“.

Mit Turbospeed ins Internet.

Mit bis zu 400 Mbit/s.

Stabil und sicher.

Jetzt einzeln oder im Paket mit HDTV und Telefon buchen.

Jetzt gleich beraten lassen.

PŸUR Berater Monika Kreye

Vor-Ort-Termin vereinbaren

0800 10 20 888

m.kreye@pyur-berater.com

connect TESTSIEGER HOTLINE-TEST BREITBANDANBIETER PŸUR Heft 10/2022

connect TESTSIEGER HOTLINE-TEST BREITBANDANBIETER PŸUR Heft 10/2022

connect GUT FESTNETZTEST REGIONALE ANBIETER PŸUR Heft 8/2022

* Internet- oder Kombi-Vertrag (24 Monate Mindestvertragslaufzeit; Verlängerungslaufzeit: 1 Monat; Kündigungsfrist: 4 Wochen): erste 6 Monate 0 € mtl., danach gilt der jeweilige Normalpreis gem. gültiger Preisliste. Aktivierung: 50 €; Versand: 10 €, Hardware für die Vertragsdauer inkl., Kombi-Vertrag: Deutschland Allnet Flat: Anrufe ins deutsche Fest- und Mobilfunknetz inkl.; ausgenommen Anrufe ins Ausland und zu Sonderrufnummern; Call by Call/Pre-Selection nicht möglich. Aktionspreis in den ersten 6 Monaten gilt nur für Haushalte, die in den letzten 3 Monaten keinen Vertrag über Internet und einer Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten mit PŸUR hatten. | Netzzugsvoraussetzung: Anschluss an das Breitbandnetz von einem Unternehmen der Tele Columbus Gruppe sowie die technische Verfügbarkeit. Das Angebot gilt, so lange die Produkte und (Aktions-)Preise Bestandteil des aktuellen Produkt-Portfolios sind. Aktion ist nicht mit anderen Aktionen/ Angeboten (z.B. DSL-Wechsler-Angebot) kombinierbar. Alle Preise inkl. MwSt. Änderungen/Irrtümer vorbehalten. Die Produkte werden ausschließlich für den privaten Gebrauch angeboten. Die vollständige Preisliste und die aktuellen AGB finden Sie unter pyur.com. Verantwortlich für die Werbung: Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee 10R, 10553 Berlin; Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG iSd §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/impressum aufgelistet sind. Stand 10/2022

PŸUR Internet • TV • Telefon

Gratulation den Jubilaren

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

Juli

Uwe Juranek	65 Jahre
Helga Urban	83 Jahre
Prof. Dr. sc. Gert Kämmler	83 Jahre
Prof. Dr. sc. Wilfried Roscher	86 Jahre

August

Beatrix Schied-Militzer	55 Jahre
Werner Gruber	87 Jahre
Harry Malter	89 Jahre
Sigrid Notfulla	90 Jahre
Franz-Heinrich Schulze	90 Jahre
Walter Krone	92 Jahre

September

Christa Fischer	82 Jahre
Ernst Weyer	82 Jahre
Werner Triegel	88 Jahre
Margarete Raulin	89 Jahre
Gerda Jerzynek	94 Jahre

Oktober

Kurt Stübner	83 Jahre
Adolf Hanke	85 Jahre
Gottfried Michel	86 Jahre
Rosemarie Matyschok	87 Jahre

November

Klaus Mücke	75 Jahre
Renate Löser	80 Jahre
Elfriede Donner	92 Jahre

Dezember

Daniela Rönsch	40 Jahre
Christiane Meistring	80 Jahre
Maria Juranek	92 Jahre
Günter Bula	93 Jahre
Walter Rafelt	95 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.