

MITGLIEDER MAGAZIN

**DING
DONG**

WOGENO · WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ZITTAU EG

FÜR ARTENREICHE, BUNTE BLUMENWIESEN

Seite 3

**Neuer Name,
neue Aufsichtsräte**

Seite 4

**Vertreterwahl 2020 –
engagieren Sie sich
in der Genossenschaft!**

Seite 9

**Unsere
Geschichte**

Seite 10



EINS VORWEG...

**Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

lichtdurchflutet und bunt präsentiert sich unsere Geschäftsstelle nach der Renovierung. Überzeugen Sie sich selbst davon.

Den überwiegenden Teil des Kundenservices finden Sie jetzt im Erdgeschoss, viele Ansprechpartner sind so barrierefrei erreichbar. Die engen Sitzbereiche in den Gängen wurden durch einen großzügigen Wartebereich im Foyer ersetzt.

Das älteste Gebäude unserer Genossenschaft, die Südstraße 64/66, soll in den nächsten Monaten komplett modernisiert werden. Durch die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen entstehen hier sieben große Wohnungen mit einer

Größe von ca. 95 m². Wegen des großen Gartens sind diese Wohnungen besonders für Familien mit Kindern vorgesehen.

In der Graf-York-Straße 5c wollen wir im Jahr 2020 sechs barrierefreie Wohnungen fertigstellen. Ein Lift wird für den Zugang zu allen Wohnungen einschließlich dem Keller sorgen. Die zukünftigen Mieter sollen ihren Wohnraum ab dem Parkplatz ohne eine Schwelle erreichen. Mit den Baumaßnahmen möchten wir erreichen, dass unsere Genossenschaft für Familien, Senioren und junge Menschen gleichermaßen attraktiv bleibt. Möblierte Wohnungen für Lehrlinge und Studenten, die Schaffung großer Wohnungen für kinderreiche Familien und der Einbau unseres ersten Aufzuges sollen den Weg dahin ebnen.

Die Wohnungen der ehemaligen Arbeiterwohnungs-genossenschaft (AWG) Robur Zittau bilden den Kernbestand unserer Genossenschaft. Die AWG wäre in diesem Jahr 65 Jahre alt geworden. Feiern werden wir dieses Fest leider erst nächstes Jahr, dann als erstes Wohngebietsfest.

Wir präsentieren uns künftig mit einem frischen und unverwechselbaren Erscheinungsbild und einem neuen Namen: **WOGENO – Wohnungsgenossenschaft Zittau eG**. Passend dazu haben wir ein neues Logo und bekommen demnächst eine neue Internetpräsenz: www.wogeno.net. Wir leben Gemeinschaft!

Ihr Vorstand
Michael Martin und Bernd Stieler

INHALT

- FÜR ARTENREICHE, BUNTE BLUMENWIESEN**
- 3 DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WIRD VORREITER BEIM KLIMASCHUTZ**
- 4 SCHON GEWUSST?**
- 5 WIR FÜR SIE**
- 6 SERVICE UND MEHR**
- 7 INTERESSANTES UND WISSENSWERTES**
- 8 AKTUELLE (MIET)RECHTSFRAGEN EINFACH ERKLÄRT**
- 9 UNSERE NEUE KAMPAGNE**
- 10 UNSERE GESCHICHTE**
- 11 IMPRESSUM REPARATURAUFTRAG**
- 12 ANSPRECHPARTNER IM HAVARIEFALL**

Ich bin neu!

Und immer für Sie da!

Seit dem 1. Juni ist Anja Fellendorf in der Genossenschaft tätig. Die 35-jährige Bankkauffrau und Bankfachwirtin kümmert sich um die Vermietung und Mitgliederverwaltung. Die Zittauerin ist verheiratet, hat ein Kind, lebte und arbeitete in den vergangenen zehn Jahren in Bayern, bevor sie mit der Familie in die Heimat zurückkehrte. Frau Fellendorf konnte sich bereits einarbeiten und freut sich auf die neuen Herausforderungen.



Der Artenschwund beschäftigt die Menschen nicht erst seit dem Volksbegehren „Rettet die Bienen“ in Bayern. Seit vielen Jahren kann jeder Autofahrer beobachten, dass im Sommer auf seiner Windschutzscheibe kaum noch Insekten kleben.



Die Ursachen des Insekten- und daraus folgenden Vogelsterbens sind vielfältig. Neben intensiver

Landwirtschaft, Einsatz von Pestiziden, Überdüngung und Lichtverschmutzung, gehört ständiges Rasenmähen erwiesenermaßen dazu. Die deutsche Gründlichkeit verwandelt auch die Rasenflächen unserer Genossenschaft regelmäßig in „totes Grün“ ohne Blütenvielfalt. Artenreiche, bunte Blumenwiesen sucht man vielerorts vergeblich, selbst genügsame Gänseblümchen sind seltener geworden. Zwischen den raspelkurzen Grashalmen haben weder Wildblumen noch Wildkräuter eine Chance zu gedeihen. Bienen und andere Insekten finden immer weniger Nahrung.

Wir als Genossenschaftler können gemeinsam unsere „Schönheitsideale“ im Bereich der Wiesenflächen überdenken. Derzeit mähen wir alle Flächen bis zu siebenmal im Jahr und bieten der Pflanzen- und Insektenwelt somit keinerlei Chance zur Entwicklung. Auf die Frage: Muss auf unseren Grundstücken wirklich jedes Stück Rasen super kurzgehalten werden, gibt es

nur eine Antwort: Nein! Im vergangenen Jahr haben wir deshalb auf einigen Grundstücken in Zittau-Ost nur noch Flächen vor dem Haus, die Rasenflächen der Wäscheplätze und die Randbereiche neben den Gehwegen kurzgehalten. Die restlichen Flächen mulchen wir zweimal im Jahr, einmal Ende Juni und einmal im Oktober. Dabei verbleibt das Schnittgut auf der Rasenfläche, dient als natürliche Düngung und erhöht so die Bodenfruchtbarkeit. Schon nach kurzer Zeit ist auf den betreffenden Flächen eine größere Artenvielfalt sichtbar geworden. Deshalb werden wir diese Vorgehensweise peu à peu auf allen Rasenflächen anwenden. Wenn wir den Rasenmäher künftig länger im Schuppen lassen, leisten wir nicht nur einen wichtigen Beitrag für den Artenschutz. Weniger mähen bedeutet nicht nur mehr Bienen, sondern auch eine Reduzierung der Pflegekosten, was im Endeffekt nicht nur den Bienen, sondern uns allen in der Genossenschaft zugutekommt.

Die Wohnungsgenossenschaft wird Vorreiter beim Klimaschutz

In der Wohnungswirtschaft wächst seit Jahren das Interesse an nachhaltigeren Energielösungen für den Gebäudebestand. Strom vom eigenen Dach konnten bislang nur Menschen mit Eigenheim nutzen, um ihren CO₂-Abdruck und die Stromkosten zu reduzieren. Die Wohnungsgenossenschaft zeigt nun, dass auch ihre Mitglieder in Mehrfamilienhäusern langfristig von der Energie der Sonne profitieren können.

Die Mitglieder machen sich die Energiewende zu nutze und leisten einen lokalen Beitrag zum Klimaschutz. Der Strom vom Dach vermeidet CO₂-Emissionen aus fossilen Kraftwerken und leistet einen wichtigen Beitrag für die eigene Region.

Künftig soll eine Photovoltaikanlage einen Teil des Stroms für die Gebäude in der Lauschestraße in Olbersdorf liefern. Die 96 Mietparteien können dann Strom aus der Photovoltaikanlage mit etwa 99 kWp Leistung beziehen und direkt im Haus verbrauchen. Der



Strompreis liegt dabei mindestens 10 Prozent unter dem Tarif des örtlichen Grundversorgers. Dieser attraktive Preis wird durch gesunkene Preise für Photovoltaikmodule, das neue Mieterstromgesetz im Erneuerbare-Energien-Gesetz und durch den Projektpartner SOLARIMO möglich.

“Die Vision von SOLARIMO ist es, die Welt nachhaltiger zu machen. Dafür helfen wir Gebäudeeigentümern, ihre ungenutzten Dachflächen mit Solaranlagen zu belegen“, erklärt Daniel Fürstenwerth, Geschäftsführer und Mitgründer der Solarimo GmbH. SOLARIMO hat

als junges Startup aus Berlin das Ziel, die Energiewende in die Städte zu bringen. Der Spezialist für Mieterstrom plant, realisiert und betreibt solare Mieterstrom-Projekte in ganz Deutschland.

Mitglieder der Lauschestraße, die sich für das Stromangebot entscheiden, können sich langfristig über günstige Strompreise freuen, denn der Preis für den Anteil aus der Photovoltaikanlage bleibt dauerhaft niedrig. Die mit Photovoltaikanlagen bestückten Häuser erfahren außerdem eine nachhaltige Aufwertung.



SCHON GEWUSST?

Neuer Name, neue Aufsichtsräte

Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft haben am 13. Mai bei der jährlichen Vertreterversammlung über das zurückliegende Geschäftsjahr berichtet. Vorgegangen waren fünf Vertreterseminare in der Geschäftsstelle, bei denen im kleinen Kreis ein intensiver Informationsaustausch zwischen Vertretern, Vorstand und Aufsichtsrat stattfand.

Die Vertreterversammlung im Burgteich entlastete Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 und fasste mehrere Beschlüsse. Die Wirtschaftsprüfer der Genos-

senschaft bestätigten den Vorständen zudem eine ordentliche und gewissenhafte Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat die vorbildliche Erfüllung seiner Aufgaben.

Außerplanmäßig wurden neue Mitglieder für den Aufsichtsrat gewählt. Ines Alt ersetzt den ausscheidenden Aufsichtsrat Klaus Stolpe. Bernd Mennicke wurde zusätzlich in den Aufsichtsrat gewählt.

Einstimmig konnte der neue Name der Genossenschaft – **WOGENO – Wohnungsgenossenschaft Zittau eG** – beschlossen werden.

Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle

Lange Warteschlangen in der Geschäftsstelle sind nicht nötig, da wir nicht nur dienstags für Sie da sind. Nutzen Sie das Kontaktformular auf der Internetseite oder unsere Servicenummer **03583 79699-0** für individuelle Terminvereinbarungen, gerne auch außerhalb der Sprechzeit.

www.wohnungsgenossenschaft-zittau-eg.de/kontakt/kontaktformular

TIEF „EBERHARD“ RICHTET SCHWERE SCHÄDEN AN

In der Nacht vom 10. zum 11. März ist das Tiefdruckgebiet „Eberhard“ mit einem starken Sturm über die Region hinweggezogen. Der heftige Sturm riss fast die gesamte Dachabdeckung am Wohnblock „Am Dreiländereck 1 und 3“ ab. Die schwarze Bahn landete rund 40 Meter entfernt vom Haus auf einer Grünfläche. Am Morgen des folgenden Tages waren Mitarbeiter und Vorstand am Ort und klärten die Schadensabwicklung mit der Versicherung. Bereits um 7:30 Uhr

erteilte die Versicherung die Freigabe für die Notsicherung des Daches. Bei den Sicherungsarbeiten wurden die noch auf dem Dach befindlichen Reste der Dachbahnen entfernt und die Fugen zwischen den Betonplatten der Dachkonstruktion abgedichtet. Dank unserer langjährigen Vertragsfirmen konnte bereits am 12. März das Fassadengerüst errichtet werden. Danach gingen die Arbeiten zur Beseitigung des Sturmschadens schnell voran. Am 15. März erfolgte eine Begehung

mit der Schadensgutachterin. Der Gesamtschaden belief sich auf rund 60.000 Euro.

Unsere technischen Mitarbeiter und Handwerker untersuchten bis 19. März den gesamten Gebäudebestand der Genossenschaft auf Sturmschäden und beauftragten entsprechende Handwerker mit deren Beseitigung. An mehreren Gebäuden fehlten Dachziegel, Bäume wurden beschädigt und einzelne Balkonverkleidungen waren zerbrochen.

Neuer Ablesedienst

Im Zuge der Neuausschreibung bei den Ablesediensten hat die ista Deutschland GmbH das beste Angebot vorgelegt. Die Genossenschaft wechselt deshalb ab dem 1. Januar 2020 von techem zu ista. Der Wechsel der Ablesegeräte erfolgt eigenständig durch die ista Deutschland GmbH. Das Unternehmen liefert mehr Leistungen zu einem deutlich geringeren Preis und bietet zusätzliche Leistungen an, dazu gehören Funkrauchwarnmelder, volldigitalisierte Datenverarbeitung und die weitere Automatisierung der Betriebskostenabrechnungen mit einem hohen Sicherheitsstandard. Die Firma ista unterstützt die Genossenschaft beim Wechsel mit

Flyern für die Mitglieder, Informationen in den Hauseingängen und Informationen auf der Homepage. Die Genossenschaft spart mit der Umstellung rund 60.000 € pro Jahr, das bedeutet, jede Wohnung spart ab dem Abrechnungsjahr 2020/2021 rund 26 € pro Jahr an Betriebskosten ein. Mitglieder, die noch keine Funkablesung haben, bekommen mit der Umstellung die neuste Funkablesung-Technik. Das lästige Warten auf den Ablesedienst entfällt somit, weil die Daten vollautomatisch übertragen werden. Für Mitglieder, die bereits mit Funktechnik ausgestattet sind, ändert sich nichts.

Zeitgemäße Kommunikation

Um die Kommunikation zwischen Mitgliedern und Genossenschaft zu erleichtern, bitten wir alle Mitglieder, die über einen Internetanschluss verfügen, uns ihre E-Mail-Adresse mitzuteilen.

Senden Sie dafür eine E-Mail an: mail@wg-zittau-eg.de mit Ihren Kontaktdaten (Name, Vorname, Wohnanschrift).

Wir behandeln die Daten vertraulich und gemäß Datenschutzgrundverordnung.

Hinweise für Wohnungsabnahme bei Auszug

Damit der Umzug nicht zum Ärger wird, bitten wir folgende Hinweise unbedingt zu beachten: Mietereinbauten jeglicher Art sind vor der Wohnungsübergabe an die Genossenschaft durch die Mitglieder zurückzubauen, dies betrifft Paneeldecken, Schrankeinbauten, selbst verlegte Laminatböden, die Verglasung der Loggia, Gardinenstangen und Klebhaken. Ebenso können selbst verlegte Fliesen dazuzählen. Da es in der Vergangenheit jedoch viele Vereinbarungen zwischen Mitgliedern und der Genossenschaft gab, ist jeder Fall individuell zu betrachten. Um Unklarheiten bei der Übergabe zu vermeiden, führen wir nach Eingang der Kündigung eine Vorabnahme der Wohnung durch. Dabei können alle Fragen geklärt werden. Nach Durchführung aller im Rahmen der Vorabnahme getroffenen Vereinbarungen, steht einer stressfreien Wohnungsübergabe nichts mehr im Wege.

Drei neue Monteurswohnungen

Unsere Genossenschaft bietet seit vielen Jahren fünf Ferienwohnungen an. Anfang 2019 haben wir im Uferweg 12 drei weitere 1-Raum-Wohnungen umgebaut. Somit stehen weitere Wohnungen unterschiedlicher Größe als Gästeunterkunft zur Verfügung. Fotos aus dem Innern der Wohnungen finden Sie auf unserer Internetseite. Die Buchung sollte möglichst über das Formular auf unserer Internetseite oder in Ausnahmefällen telefonisch erfolgen. Vor der Anreise sind die Schlüssel in der Geschäftsstelle abzuholen. Außerhalb der Öffnungszeiten steht jetzt ein Schlüsseltresor zur Verfügung. Den notwendigen PIN-Code erhalten Sie bei der Buchung. Das Mitbringen von Haustieren aller Art, Rauchen und Feiern jeglicher Art sind in den Wohnungen nicht gestattet. Einen extra Parkplatz für die Gäste gibt es nicht, aber in der Regel sind ausreichend Parkplätze vorhanden. Die Anreise ist ab 14:00 Uhr möglich, die Abreise sollte bis 12:00 Uhr erfolgen.

Geduld bei Kleinreparaturen

Die Genossenschaft übernimmt die meisten Kleinreparaturen in den Wohnungen unserer Mitglieder. Die sogenannte Kleinreparaturklausel kann schnell ins Geld gehen. Viele Genossenschaftler sind mit dem Gedanken vertraut und übernehmen selbstständig Verantwortung für die Pflege der gemeinsamen Wohnbereiche. Leider können viele Mitglieder aus Altersgründen diese Verantwortung nicht mehr wahrnehmen, deshalb müssen unsere Betriebshandwerker immer öfter wegen Kleinigkeiten, wie beispielsweise zum Wechseln einer Glühlampe, ausrücken. Für alle anfallenden Arbeiten haben wir entsprechende Fachfirmen vertraglich gebunden. Der Fachkräftemangel in den Handwerksbetrieben ist inzwischen jedoch Realität und führt zu Verzögerungen. **Daher bitten wir um Verständnis, dass zwischen einer Schadensmeldung und der Schadensbeseitigung auch mehrere Tage vergehen können.**



bleiben wir im Gespräch!

Der Vorstand der Genossenschaft hatte am 25. Juni und am 6. August die Mitglieder zum ersten Hofgespräch in der Graf-York-Straße und der Neißstraße eingeladen. Dabei kam das eine oder andere Problem zur Sprache, das im Vorstand bis-

lang unbekannt war. Mitglieder schaffen es manchmal nicht, in die Geschäftsstelle zu kommen oder möchten nicht schreiben. Der Vorstand kann natürlich nur handeln, wenn das Problem bekannt ist. Die Hofgespräche in gemütlicher At-

mosphäre waren deshalb sehr nützlich, viele Probleme konnten bereits gelöst werden. Wir haben uns nun entschlossen, die Hofgespräche auch in anderen Gebieten fortzusetzen, demnächst auch bei Ihnen. **bleiben wir im Gespräch!**



SERVICE UND MEHR

Selbstbestimmt Wohnen im Alter – Assistenzsystem für Senioren

„Alt werden ist wie auf einen Berg steigen. Je höher man kommt, desto mehr Kräfte sind verbraucht, aber umso weiter sieht man“, schrieb Ingmar Bergmann einst.

Älterwerden ist nicht immer schön. Viele Kinder unserer älteren Mitglieder, die oft weit entfernt leben, machen sich Sorgen und stellen sich die Frage: Wie kann man die Beschwerlichkeiten und Gefahren in den eigenen Wänden verringern? Ein vergessener Topf auf dem Herd, die vergessene Medikamenteneinnahme, ein Sturz in der Wohnung, all dies kann, wenn es unbemerkt bleibt, unter Umständen lebensbedrohlich werden.

Schon mit kleinen Schritten lässt sich das Leben in den eigenen vier Wänden altersgerechter gestalten. Das bekannteste Hilfssystem ist der Hausnotruf, den bereits der eine oder andere nutzt. Bei Gefahrensituationen kann Hilfe herbeigerufen werden. Es gibt aber auch Möglichkeiten, die Wohnung mit geringem Aufwand und geringen Kosten seniorengerechter zu gestalten.

So können beispielsweise Sensoren am Herd das Kochfeld überwachen und diesen bei übermäßiger Hitzeentwicklung abschalten. Mit mobilen Funkschaltern lässt sich vom Bett aus das Licht im Flur und Bad an- und abschalten, um die Sturz-

gefahr zu mindern. Diese Beispiele stehen exemplarisch für eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Der Vorstand hat sich mit den einfachen Assistenzsystemen auseinandergesetzt und möchte von Ihnen wissen:

Sind solche Assistenzsysteme für Sie interessant?

Bis zu welchem Betrag würden Sie die Kosten selbst tragen?

Senden Sie Ihre Fragen, Anregungen und Wünsche an die Geschäftsadresse oder per E-Mail an:

mail@wg-zittau-eg.de



Notfalldose in den Kühlschrank

Eine Notfalldose versorgt Notarzt und Sanitäter sofort und auf einen Blick mit den wichtigsten medizinischen Informationen, beispielsweise über die eingenommenen Medikamente. Damit die Dose im Notfall schnell gefunden wird, soll sie im Kühlschrank aufbewahrt werden, weil dieser in der Wohnung leicht zu finden ist. Damit Sanitäter, Notärzte oder andere Helfer aber den Kühlschrank nicht auf Verdacht durchforsten müssen, gibt es zu jeder Dose zwei Hinweis-Aufkleber: einen für den Kühlschrank und einen für die Wohnungstür.

Haben Sie Interesse an einer Notfalldose? Sprechen Sie uns an!

Bodenräume offen lassen

In den einzelnen Gebäuden befinden sich Leerwohnungen, die wir als Bodenräume anbieten und als zusätzlicher Stauraum genutzt werden können. Diese werden von der Genossenschaft in der Regel nicht vermietet und den Bewohnern im Hauseingang unentgeltlich überlassen. Trotzdem kommt es häufiger vor, dass bei Kontrollen auffällt, dass einzelne Zimmer verschlossen sind. Deshalb noch einmal der Hinweis: Die Zimmer von Bodenräumen sind nicht mit zusätzlichen Schlössern zu verschließen. Der Zugang in alle Räume für Wartungszwecke und für Sicherheitsmaßnahmen ist jederzeit zu gewährleisten.

Wir bitten künftig um Beachtung.

Taubenvergrämung

In einigen Häusern der Genossenschaft haben Bewohner Ärger mit wilden Tauben. In leer stehenden Wohnungen wurden durch die Genossenschaft Netze vor den Balkonen befestigt. Weil diese Balkone für die Tauben nicht mehr nutzbar sind, weichen sie teilweise auf bewohnte Balkone aus. Mittels elektronischem Taubenschreck gelang es unseren Mitgliedern in letzter Zeit, Abhilfe zu schaffen. Die Vorteile der Methode: Es ist keine aufwendige Installation notwendig, sie ist ungefährlich für alle anderen Tiere, es erfolgt kein Einsatz von Spray oder Chemikalien und die Nachbarn werden nicht gestört.

Haben Sie Interesse daran oder benötigen Sie Hilfe? Sprechen Sie uns an!

Schafft der Landkreis soziale Ghettos?

Der Landkreis Görlitz zahlt immer weniger Mietzuschüsse für Sozialhilfe- und Hartz-IV-Empfänger. Görlitz und Zittau haben seit vielen Jahren die niedrigsten Sätze bei den Kosten der Unterkunft im Landkreis. Bedürftige werden so regelrecht in unmoderne Wohnungen abgeschoben. Trotz eines Urteils des Sozialgerichts Dresden, das die Ermittlung der Bezugsmieten durch den Kreis für nicht nachvollziehbar und die Deckelung der Kosten der Unterkunft auf die ausgewiesenen Höchstbeträge für rechtswidrig erklärte, sorgte der Landkreis bislang nicht für Besserung. Die Chefs mehrerer Wohnungsunternehmen, einschließlich unserer Wohnungsgenossenschaft, schlagen deshalb Alarm, weil sie Bedürftigen unter diesen Umständen keine angemessenen Wohnungen mehr anbieten können.

Weitere Informationen mit Zahlenbeispielen zum Thema unter:

kommwohnen.de/pages/posts/wohnungschefs-und-kdu-565.php

Die letzte Werbung

Trifft in der Wochenmitte oder am Ende der Woche die große Werbeflut in den Briefkästen ein, werden wichtige Postsendungen oft geknickt und gequetscht. Sie können das ändern! Unsere Genossenschaft beteiligt sich an der deutschlandweiten Aktion „Die letzte Werbung“, bekannt aus ARD und ZDF und möchte gemeinsam mit Ihnen den Papiermüll im Briefkasten abschaffen. Papier ist ein nachhaltiger Rohstoff, dennoch lohnt es sich, über die Folgen der völlig unnützen Papierproduktion für die Werbung nachzudenken. Ist es vertretbar, dass in Indonesien oder Kanada die Urwälder gerodet werden, um anschließend aus dem Holz unter chemischen Prozessen und mit giftiger Farbe die Werbeblätter herzustellen, die dann sofort unbeachtet in den Müll wandern? Lassen Sie uns gemeinsam einen Beitrag leisten. Bringen Sie am Briefkasten den Aufkleber „Keine Werbung“ an. Sie erhalten ihn kostenlos in unserer Geschäftsstelle. Auch die Postboten werden es Ihnen danken.

www.letzte-werbung.de



Balkone

Grundsätzlich gilt: Balkone sind keine Innenräume, sondern Kalt Räume, auch wenn durch die Bewohner Verglasungen angebracht wurden. Bei Verglasungen von Kalt Räumen können schnell Wärmebrücken entstehen. Damit einher gehen oft Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung.

Um solche Schäden zu vermeiden, bitten wir unsere Mitglieder, die verglaste Balkone haben, diese ausreichend zu lüften.

Die Beseitigung der Schäden, die durch Feuchtigkeit und Schimmel entstehen, müssen durch das Mitglied selbst getragen werden.

Mietpreisbremse

Worum gehts?

Die Mietpreisbremse sieht vor, dass die Kaltmiete beim Abschluss eines neuen Mietvertrages maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen sind ausgenommen. In Kraft getreten ist das Gesetz am 1. Juni 2015 mit der Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 556d BGB). Zusätzlich ist ein Erlass der zuständigen Landesregierung erforderlich (der Erlass bestimmt, wo und in welchen Orten die Mietpreisbremse gelten soll).

Was war passiert?

In Ballungsstädten mangelt es häufig an Wohnungen. Die Nachfrage steigt und das Angebot bleibt gleich. Demzufolge steigt der Preis für die am Markt erhältlichen Wohnungen. Aktuelles Beispiel aus Berlin für den Stadtteil Friedrichshain/Mitte: 33,20 EUR/m² Kaltmiete.

Folgen?

In angespannten Wohnungsmärkten (z. B. Berlin oder München) kann die jeweilige Landesregierung festlegen, wo die Mietpreisbremse gelten soll. Der Vermieter muss sich beim Abschluss von neuen Mietverträgen daran halten.

Und in Sachsen?

Die Landesregierung hat keine Verordnung erlassen. Daher gibt es in Sachsen zurzeit keine Mietpreisbremse. Lediglich in Dresden wird gerade eine Mietpreisbremse diskutiert.

Schadensersatzpflicht nach Auszug

Worum gehts?

Wenn ein Wohnungswechsel ansteht, ist das mitunter sehr stressig. Oft wurde das ein oder andere in der alten Wohnung verändert. Es wurde geklebt, gebohrt und gedübelt. Es sind Schimmelflecken über die Jahre entstanden, es wurden Löcher in die Fenster gebohrt etc. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte 2018 über den Streitfall zu entscheiden, was der Mieter bei einer Wohnungsübergabe übergeben darf und was nicht. Der BGH verurteilte den Mieter zum Schadensersatz. Der Mieter hat darüber hinaus keinen Rechtsanspruch auf Nachbesserung, d.h. eine Nachbesserung der Schäden nach dem Auszugsdatum ist nicht möglich (nachzulesen im BGH-Urteil Az. VIII ZR 157/17).

Was war passiert?

Der Mieter übergab seine Wohnung an den Vermieter mit verschiedenen Schäden in der Wohnung (Schimmelflecken, Kalkschäden an den Badezimmerarmaturen, Lackschäden an Heizkörpern). Der Vermieter engagierte daraufhin eine Fachfirma, um die Schäden zu beseitigen und verlangte vom Mieter Schadensersatz in Höhe der Kosten. Der BGH entschied zu Recht auf die Zulässigkeit des Schadensersatzes. Der Mieter ist zur vertragsgemäßen Übergabe der Wohnung verpflichtet. Ein Recht auf Nachbesserung durch den Mieter nach dem Auszug sah das Gericht nicht.

Folgen?

Der Mieter sollte uns vor Auszug die Schäden in der Wohnung melden. Das nennt man die sogenannte Obliegenheitspflicht des Mieters. Generell führt die Genossenschaft Vorabnahmen durch und weist auf die Schadensbeseitigung vor der Wohnungsrückgabe hin. Damit ersparen Sie sich Zeit und Ärger. Wir verweisen daher auch gerne auf unseren Artikel „Hinweise für Wohnungsabnahme bei Auszug“.

Änderung der Grundsteuer für Grundstücke

Worum gehts?

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Sie wird jährlich erhoben und ist an die Gemeinde abzuführen. Es gibt die Grundsteuer A (Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) und die Grundsteuer B (für alle anderen Grundstücke). Wie sie sich berechnet, ist im Gesetz (Grundsteuergesetz) festgelegt. Die Kommunen können dann individuell die Steuern rauf- oder runtersetzen (über die sogenannten Hebesätze, in Zittau zurzeit 440 % bei der Grundsteuer B). Die Grundsteuer gehört zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Was war passiert?

Das Bundesverfassungsgericht urteilte 2018 über die Rechtmäßigkeit der Berechnung der Grundsteuer

und entschied, dass die aktuelle Berechnung falsch ist. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, das Grundsteuergesetz zu reformieren und eine neue Berechnung vorzulegen. Stichtag dafür ist der 31.12.2019.

Folgen?

Noch haben sich die Länder auf kein einheitliches Modell geeinigt. Zwei Modelle werden diskutiert. Das wertabhängige Modell (WAM) und wertunabhängige Modell (WUM). Beim WAM-Modell hängt die Berechnung vom Wert der Immobilie ab (erzielte Kaltmiete, Bodenwert, Zins etc.). Dieser Wert ist relativ kompliziert zu berechnen. Das WUM-Modell berechnet sich einfacher nach der Gebäude- und Grundstücksfläche. Vom Finanzminister wird zurzeit das WAM-Modell favorisiert. Das neue Modell ist

dann erstmalig ab dem 01.01.2025 anzuwenden. Sollten sich die Länder bis zum 31.12.2019 nicht einigen, können die Kommunen die Grundsteuer ab 01.01.2020 nicht mehr erheben. Bei den aktuellen Hebesätzen der Gemeinden könnte sich die Grundsteuerbelastung in einigen Gebieten ab 2025 um bis zu 600 % erhöhen.

Und in Sachsen?

Sachsen spricht sich, wie auch Bayern, für eine sogenannte Öffnungsklausel im neuen Grundsteuergesetz aus. Diese Klausel besagt, dass jedes Bundesland selbst entscheiden kann, welches Modell es anwenden möchte (WAM oder WUM). Ziel soll es sein, die Grundsteuerbelastung nicht weiter zu erhöhen.

Vertreterwahl 2020 – engagieren Sie sich in der Genossenschaft!

Im Jahr 2020 sind unsere Vertreter gemäß Satzung neu zu wählen:

Was sind Vertreter?

Wie der Name schon sagt, vertreten sie die restlichen Mitglieder in der Genossenschaft als „Sprachrohr“ für die nach Gesetz und Satzung definierten Aufgaben. Vertreter können dann berufen werden, wenn die Genossenschaft mehr als 1500 Mitglieder aufweist. Hat eine Genossenschaft genau oder weniger als 1500 Mitglieder, tritt an Stelle der Vertreterversammlung die Mitglieder- bzw. Generalversammlung. Die Vertreter beteiligen sich an wichtigen Entscheidungen der Genossenschaft. Die Vertreter sind ungefähr mit Aktionären in einer Aktiengesellschaft zu vergleichen.

Was müssen Vertreter tun?

In der Regel einmal im Jahr zur Versammlung der Vertreter, der sogenannten „Vertreterversammlung“,

zusammenkommen. Diese Veranstaltung findet in gemütlicher Atmosphäre bei einem kleinen Essen statt. Die Vertreterversammlung ist neben dem Aufsichtsrat und dem Vorstand das dritte Organ der Genossenschaft. Die Vertreterversammlung beschließt zum Beispiel über Satzungsänderung oder den Jahresabschluss.

Welche Voraussetzung muss ich als Vertreter mitbringen?

Die einzige Pflichtvoraussetzung ist, dass Sie Mitglied unserer Genossenschaft sind und nicht dem Vorstand oder Aufsichtsrat angehören. Ansonsten müssen Sie nur Ihre Überzeugung mitbringen, um sich ehrenamtlich und zum Wohl der Genossenschaft zu engagieren.

Gibt es rechtliche Risiken?

Das Leben ist nicht ohne Risiken.

Auch Vertreter haften nach den allgemeinen Grundsätzen für Schäden (gem. §§ 280, 823 ff. BGB). Das gilt grundsätzlich nur bei Vorsatz. Dabei ist die Vertreterversammlung nicht schlechter zu stellen, als die Mitglieder- bzw. Generalversammlung. Risiken entstanden bei unseren Vertretern bis heute nicht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, und Sie haben Lust ein Vertreter der Genossenschaft zu werden?

Schreiben oder sprechen Sie uns an. Wir beantworten Ihnen auch weiterführende Fragen. Gern auch per E-Mail unter: mail@wg-zittau-eg.de

PS: Wir sehen es natürlich gerne, wenn sich unsere jetzigen Vertreter zur Wiederwahl stellen würden!

UNSERE NEUE KAMPAGNE



Diese und andere Plakatmotive werden demnächst im Stadtbild und in anderen Medien zu sehen sein.

Die Wohnungsgenossenschaft Zittau eG blickt auf bewegte Zeiten zurück. In den nächsten Ausgaben dieses Heftes möchten wir ausgewählte Ereignisse der vergangenen 115 Jahre beleuchten, Geschichte und Geschichten erzählen. Wenn Sie eine eigene Geschichte beisteuern können oder etwas zum Thema zu erzählen haben, rufen Sie uns an.



Krieg und Inflation

Die Wurzeln der Wohnungsgenossenschaft Zittau eG reichen 115 Jahre zurück. In dieser Ausgabe beleuchten wir die Zeit zwischen den beiden Weltkriegen.

Nach Errichtung der ersten Wohnhäuser in der Kasernenstraße (heute Südstraße) 64/66, 68/70 und in der Gutenbergstraße 38/42, 44/48 (heute Schillerstraße 33-37, 39-43), die bis 1913 „unter großen Mühen“ fertiggestellt wurden, zogen 1914 schwarze Wolken am politischen Himmel auf. Viele Männer zogen in den Ersten Weltkrieg, dem „einbrechenden Feind in Osten und Westen“ entgegen, heißt es in einer Chronik aus den 1930er Jahren. Trotz aller Kriegswirren gelang es der Genossenschaft im Jahre 1917, alle Häuser an die Gasversorgung anzuschließen.

1924 erfolgte die Umstellung von der Papier- auf die Goldmark, die finanzielle Lage der Genossenschaft verbesserte sich dadurch. Zwischen 1925 und 1927 erhielten alle Grundstücke elektrische Beleuchtung und Trockenklosetts. Ein Chronist aus dieser Zeit kommentierte die schweren Anfangsjahre und den folgenden „Aufstieg und Wohlstand der Genossenschaft“ so: „Drum mach es wie die Sonnenuhr, zähl die heiteren Stunden nur“. Der Spruch fand sich später über einer Tür des Neubaus in der Luisenstraße 33/35 (heute Clara-Zetkin-Straße) in steinernen Lettern wieder.

Am 26. April 1921 gründeten 146 Zittauer im Gasthof „Zum Goldenen Löwen“ auf der Zittauer Neustadt die Heimstättengenossenschaft Zittau eGmbH, um am Buddebergplatz zu bauen. Mit der Regulierung der Neiße erschloss die Stadt Zittau das im Hochwasserrückstau liegende Land der Neißenederung im Südosten der Stadt für die Bebauung, im ganzen rund 100 Hektar, schreibt der damalige Ober-

bürgermeister Dr. Külz im Fachbuch „Deutschlands Städtebau, Zittau in Sachsen“ von 1922. Die Stadt Zittau selbst baute an der Sachsen- und Kasernenstraße (heute Südstraße) dreigeschossige Häuser und überließ der Heimstättengenossenschaft das angrenzende Bauland in Erbpacht. Ab 1922 entstanden so am Ottersteg größtenteils „Einfamilienhäuser in sechs Gruppen“ (Reihenhäuser). Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten wurden auch die Wohnungsgenossenschaften gleichgeschaltet. Vermutlich ging der Zittauer Bau- und Sparverein mit der Gesetzesänderung zum „deutschen Siedlungswesen“ im Jahr 1933 in der Zittauer Heimstättengenossenschaft auf. Entsprechende Eintragungen in Bankdokumenten aus diesen Jahren lassen diese Vermutung zu. Mit dem Beginn des Zweiten Weltkrieges 1939 gestaltete sich die Aufrechterhaltung des genossenschaftlichen Lebens zunehmend schwieriger, die Versorgung verschlechterte sich und wehrfähige Mitglieder wurden an die Front abkommandiert.



Eichgrabener Weg 1927



Plan der Heimstättengenossenschaft e. G. in b. H. Zittau am Platz B. und Ottersteg

Entwurf: Haurat Asmusen, Arch. B. D. A.

Buddebergplatz

Neben der Entwertung der Zahlungsmittel während der Weltwirtschaftskrise setzte auch eine Entwertung des Grund und Bodens ein. Der Zittauer Spar- und Bauverein eGmbH, wie die Genossenschaft damals noch hieß, sammelte Geld bei den Mitgliedern ein, löste die Hypotheken bei den Sparkassen ab und konnte eine Hypothek der Zittauer Maschinenfabrik entgegennehmen.

Ab 1922 entstanden so am Ottersteg größtenteils „Einfamilienhäuser

So geht es weiter...

Thema in der nächsten Ausgabe:

NACH DEM WELTKRIEG
Das Entstehen der
AWG „Robur“ eG.

Neue Öffnungszeiten

Seit dem 1. September 2019 haben wir nicht nur an einem Sprechtag, sondern gleich an fünf Sprechtagen offen.

Hier unsere neuen Öffnungszeiten:

Montag 9:00 – 12:00 Uhr / 13:00 Uhr – 16:30 Uhr
Dienstag 9:00 – 12:00 Uhr / 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 – 12:00 Uhr / 13:00 Uhr – 16:30 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 Uhr / 13:00 Uhr – 16:30 Uhr
Freitag 9:00 – 12:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Aufsichtsrat der WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG: Ditmar König (Vors.)
Vorstand der WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG: Michael Martin, Bernd Stieler

Redaktion: Mario Heinke

Fotos: istockphoto.com, pixabay.com,
WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Gestaltung: ZH2 Agentur, Neustadt 18, 02763 Zittau

Druck: GWZ GmbH

Haben Sie keine Zeit, um uns persönlich Ihr Anliegen oder Ihre Frage mitzuteilen, dann rufen Sie bei uns an.

WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Schillerstraße 23, 02763 Zittau

Telefon 03583 79699-0

Telefax 03583 704237

E-Mail mail@wogeno.net

www.wogeno.net

Die nächste Ausgabe
erscheint im Dezember 2019.

REPARATURAUFTRAG

Sie haben einen Defekt in Ihrer Wohnung festgestellt und möchten diesen zur Reparatur anmelden?

Nutzen Sie einfach diese Reparaturauftragskarte zur Meldung der nötigen Reparaturen. Die ausgefüllte und unterschriebene Karte können Sie uns per Post zuschicken oder gerne

persönlich bei uns in der Geschäftsstelle abgeben. Wir werden uns dann zeitnah und zuverlässig um Ihr Anliegen kümmern.

Wir bitten Sie, die Art des Schadens so genau wie möglich zu beschreiben, um eine schnelle Beseitigung der Mängel zu ermöglichen.



Finden Sie unseren
Reparaturservice
auch auf
www.wogeno.net

Wir leben Gemeinschaft!

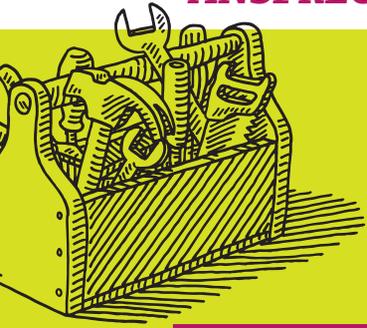
REPARATURAUFTRAG



WOGENO
Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Schillerstraße 23
02763 Zittau

ANSPRECHPARTNER IM HAVARIEFALL



Die nachfolgende Übersicht soll Ihnen helfen, im Havariefall schnell den richtigen Ansprechpartner zu finden. **Bitte beachten Sie dazu auch die Aushänge im Hauseingang.**

Informationen zum **Datenschutz (DSGVO)** entnehmen Sie bitte unserer Website. www.wogeno.net

WICHTIG!

Wir weisen darauf hin, dass die **ungerechtfertigte Inanspruchnahme des Notdienstes dem Verursacher in Rechnung gestellt wird.**

Keine Havariefälle sind u. a. tropfende Wasserhähne, der Ausfall einer Steckdose oder einer Leuchte in einem Raum oder auch eine defekte Klingelbeleuchtung bzw. Hauseingangsleuchte.

SANITÄR UND HEIZUNG

Ralph Pfeifer Installationsbetrieb Heizung/Sanitär

Goldbachstraße 27
02763 Zittau
Telefon 03583 510475
Mobil 0172 3440040

Michael Große Meisterbetrieb Sanitärinstallation und Heizungsbau

Am Butterberg 5
02779 Hainewalde
Telefon 035841 2113
Mobil 0170 4160023

Gerd Röthig Meisterbetrieb Sanitär/Heizung

Oststraße 1
02782 Seifhennersdorf
Telefon 03586 404774
Mobil 0171 7124334

Andreas Kießling Sanitär – Heizungsbau

Ernst-Thälmann-Straße 9
02785 Olbersdorf
Telefon 03583 690400
Mobil 0173 7233482

TV-EMPFANG

Störungsnummer Vodafone Kabel D

Telefon 0800 6646405

Service Vodafone Kabel D

Thomas Strobel
Lindenstraße 1
02763 Zittau
Telefon 03583 6991640
Mobil 0176 32579430

Für Olbersdorf:

BWK Systemhaus GmbH
Mozartstraße 2
02763 Zittau
Telefon 03583 77250

ELEKTRO

Stöcker GmbH Elektromeisterbetrieb

Zittauer Straße 10 a
02763 Bertsdorf-Hörnitz
Telefon 03583 512420
Mobil 0163 8793240

Elektro-Schäfer Elektroinstallationsbetrieb

Geschwister-Scholl-Straße 33
02763 Eckartsberg
Telefon 03583 794488
Mobil 0171 8316435

Frank Schiller Elektro-Anlagen

Echostraße 10/12
02785 Olbersdorf
Telefon 03583 690476
Mobil 0170 4517362

FERNWÄRME OSTRITZ

Stadtwerke Görlitz Service GmbH (Heizwerk Ostritz)

H.-Kretschmer-Straße 14
02899 Ostritz
Telefon 035823 87785

FERNWÄRME ZITTAU

Stadtwerke Zittau GmbH

Friedensstraße 17
02763 Zittau
Telefon 03583 681000

FERNWÄRME OLBERSDORF

Wärmeversorgungsgesellschaft Olbersdorf mbh (WVO)

Echostraße 2
02785 Olbersdorf
Telefon 03583 697299

Reparaturauftrag

In meiner Wohnung/am Gebäude sind folgende Reparaturen notwendig:

Mitgliedsdaten

Name

Telefon

Straße/Nr.

Mobil

E-Mail-Adresse

Schlüssel sind bei

Datum

Unterschrift