

MITGLIEDER MAGAZIN

DING
DONG

WOGENO · WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ZITTAU EG

TIERHALTUNG IN DER GENOSSENSCHAFT

Seite 3

**Neue
Mitarbeiter**

Seite 4

**Die Kosten der
„zweiten Miete“
steigen an**

Seite 6

**Digitalisierung –
Einführung einer
Kundennummer**

Seite 8

**Betriebskosten –
neue Umlage-
schlüssel**

Seite 14

INHALT

- 2 EINS VORWEG...
SEITE NICHT GEFUNDEN**
Ausfall unserer Internetseite und E-Mails im März 2021
- 3 INTERESSANTES UND NEUES**
Tierhaltung in der Genossenschaft
- AUSFALL DES KABELNETZES**
Vodafoneausfall
- 4 NEUES BEI DER WOGENO**
In den Ruhestand verabschiedet
Neue Mitarbeiter
Gewinnerin Kreuzworträtsel
Geänderte Öffnungszeiten
Filmnächte Zittau
- 5 AKTUELLES UND HILFREICHES**
Große Ernte auf kleinem Balkon
Ab sofort: bargeldloses Bezahlen
Unsere Tipps für den Sommer
Ein Baum für jedes neue WOGENO-Baby
- 6 SERVICE UND MEHR**
Die Kosten der „zweiten Miete“ steigen weiter rasant an
Cyberangriff auf Exchange-Server
Meldepflicht beachten!
- 7 SICHERHEIT GEHT VOR**
Wir nehmen die Verkehrs-sicherungs-pflichten ernst
- 8 WIR FÜR SIE**
Digitalisierung – Einführung einer Kundennummer
Zensus 2022 – Informationspflicht
- 10 BAUGESCHEHEN**
Baumaßnahmen 2021
- 11 IHR NEUES ZUHAUSE**
- 12 WOHNTRÄUME WERDEN WIRKLICHKEIT**
- 13 ANSTIEG BAUKOSTEN**
Baupreis-Explosion, Liefereng-pässe und Verzögerungen im Bau
Starker Anstieg der Instand-haltungskosten
- 14 AKTUELLE (MIET-)RECHTS-FRAGEN EINFACH ERKLÄRT**
Betriebskosten – neue Umlage-schlüssel
Neue Gesetze und Vorschriften belasten die Wohnungswirtschaft
- 15 IMPRESSUM**
- REPARATURAUFTRAG**
- 16 ANSPRECHPARTNER IM HAVARIEFALL**

EINS VORWEG...



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

Herr Martin und Herr Stieler sind sich einig: „Auf das Jahr 2021 können wir als WOGENO trotz der Coronakrise optimistisch schauen“. Mehrere große Baumaßnahmen wurden begonnen und teilweise auch schon fertiggestellt. In diesem Mitglieder-magazin stellen wir einen Großteil der einzelnen Baumaßnahmen vor.

Beide Vorstände legen großen Wert auf die Digitalisierung aller Betriebsabläufe und die kontinuierliche Bestandsentwicklung. Durch die Digitalisierung wird es Schritt für Schritt möglich, effektiver zu arbeiten und den Nutzen für die Mitglieder zu erhöhen. Ein wichtiger Schritt dazu war die Einführung

der individuellen Kundennummern (siehe auch Seite 8).

Aufgrund der Digitalisierung wird die Betriebskostenabrechnung 2020 leider erst im Spätherbst 2021 erstellt.

Leider mussten die in den letzten Jahren eingeführten Hofgespräche im ersten Halbjahr wegen der Coronapandemie ausfallen.

Auch die Vertreterversammlung konnte nicht zum gewohnten Termin durchgeführt werden.

Das Geschäftsjahr 2020 konnten wir erfolgreich abschließen.

Es grüßen Sie herzlichst

Ihre Vorstände
Michael Martin und Bernd Stieler

SEITE NICHT GEFUNDEN

Ausfall unserer Internetseite und E-Mails im März 2021

Nach einem großen Brand beim französischen Cloud-Anbieter OVHcloud wurde auch der Server unserer WOGENO-Internetseite beschädigt. Das Feuer war in der Nacht vom 9. zum 10. März im Straßburger Datenzentrum ausgebrochen und hat ca. 12.000 Server beschädigt. Infolgedessen brach der gesamte E-Mail-Verkehr in der Geschäftsstelle zusammen. Über eine Woche waren wir für die Außenwelt digital nicht mehr erreichbar.



Wir bitten daher alle Mitglieder und Interessenten um Entschuldigung, falls Sie uns in dieser Zeit nicht digital erreichen konnten.

Tierhaltung in der Genossenschaft

Tiere machen Spaß, Tiere bereiten Freude. Um das Zusammenleben unterschiedlicher Mitglieder und Mieter (mit oder ohne Tiere) für alle Beteiligten angenehm zu gestalten, bedarf es daher bestimmter Regeln.

Diese werden unter anderem im Mietvertrag und in der Hausordnung festgelegt. Nachfolgend erinnern wir unsere Mitglieder und Mieter an die Verhaltensregeln:

Genehmigungspflicht – außer bei Kleintieren

Eine Tierhaltung in den Wohnungen und den Gärten unserer WOGENO ist von einer vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Genossenschaft abhängig. Bitte klären Sie vor Wohnungsbezug bzw. vor der Anschaffung eines Tieres mit der WOGENO ab, ob Sie dafür die Genehmigung erhalten. Einer Genehmigung für Kleintiere z. B. Fische, Hamster, Meerschweinchen, kleine Ziervögel oder Ähnliches bedarf es nicht, Ausnahmen sind gefährliche Kleintiere, wie giftige Schlangen, Skorpione, giftige Spinnen usw.

Leinenpflicht von Hunden

Unsere Mitglieder sind für ihre Vierbeiner verantwortlich. Das bedeutet auch, mögliche Ängste anderer Personen, die sich vor Hunden fürchten, ernst zu nehmen. Hunde

sind in unseren Gebäuden und auf unseren Grundstücken stets anzuleinen. Das gilt übrigens auch für das Zittauer Stadtgebiet (Polizeiverordnung der Großen Kreisstadt Zittau, § 5).



Verschmutzungen und Schäden

Verschmutzungen der Häuser und der Wohnanlagen der Genossenschaft durch Tiere sind grundsätzlich zu vermeiden. Falls dies doch geschehen sollte, sind die Hinterlassenschaften des Vierbeiners unverzüglich zu beseitigen. Das gilt auch für Beschädigungen durch Tiere in den Wohnungen, z. B. durch Katzenkrallen an den Wänden.

Tipp:

Schließen Sie z. B. für Hunde eine Hundehaftpflichtversicherung ab. Diese gibt es häufig für kleines Geld und Sie sind im Schadensfall abgesichert.

AUSFALL DES KABELNETZES



Vodafoneausfall

Mehrfache und jeweils sehr lange Ausfälle des Kabelnetzes im Raum Zittau verärgerten unsere Mitglieder und Bewohner seit Anfang des Jahres. Bis zum 14.04.2021 wurden 9 solcher Ausfälle festgestellt. Auch nach dem Datum schwankte das Fernsehbild immer mal wieder. Gemeinsam mit der WGO Löbau eG haben wir uns schriftlich zu diesem

Thema bei Vodafone beschwert. Schon unsere Anfrage nach dem richtigen Ansprechpartner bei der Vodafone löste bereits das erste Antwortschreiben aus. Für unsere Mitglieder werden wir auch weiterhin in Verhandlung bleiben und eine befriedigende Lösung finden.

Wir bleiben für Sie dran!

NEUES BEI DER WOGENO

In den Ruhestand verabschiedet

Herr Werner

Herr Werner wurde nach über 15 Jahren, die er für unsere Genossenschaft tätig war, in den Ruhestand verabschiedet. Wir wünschen unserem langjährigen Mitarbeiter, Herrn Werner, alles Gute für den neuen Lebensabschnitt.



Neue Mitarbeiter



Frau Pollier

Als Nachfolgerin für Herrn Werner wurde Frau Pollier eingearbeitet, welche seit Anfang Oktober 2020 das Team in der Buchhaltung unterstützt. Sie ist gelernte Immobilienkauffrau und hat bis zu ihrem Wechsel zur WOGENO Zittau bereits in einer norddeutschen Genossenschaft gelernt und gearbeitet. Frau Pollier freut sich, wieder in ihre alte Heimat zurückgekehrt zu sein und sieht ihren neuen Aufgaben mit Spannung und Begeisterung entgegen.

Herr Strobel

Seit Mitte August 2020 gehört Herr Strobel zum Team Wohnen. Bis zu seinem Start bei der WOGENO Zittau war Herr Strobel selbstständig. Als Vertreter von Vodafone war er für seine Kunden da, so wie jetzt für unsere Mitglieder. In seiner Freizeit ist Herr Strobel leidenschaftlicher Angler.



Frau Kalich

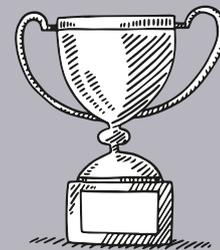
Frau Kalich unterstützt das Team Wohnen seit September 2020. Die studierte Diplom-Wirtschaftsingenieurin (FH) mit der Vertiefung Immobilienwirtschaft ist bereits seit 20 Jahren Wahl-Zittauerin und mit Zittau und der Umgebung verwurzelt. Frau Kalich bringt langjährige Erfahrungen aus anderen Immobilienunternehmen mit. Die Entscheidung für die Tätigkeit bei der WOGENO ist ihr leichtgefallen: „Die WOGENO hat mich mit ihrem freundlichen, offenen Auftreten und der genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie direkt überzeugt.“

Unseren „Neuen“ im Team ein herzliches Willkommen!

Kreuzworträtsel MitgliederMagazin Dezember 2020

Als Gewinnerin des Theile & Wagner-Gutscheines in Höhe von 50,00 Euro wurde gezogen: Frau I. Liebing.

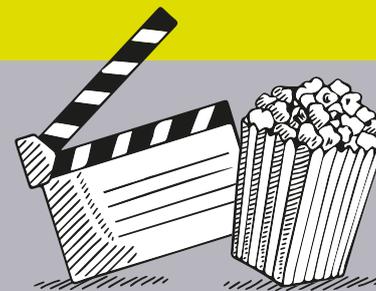
Wir gratulieren recht herzlich.



Geänderte Öffnungszeiten

Wir haben wieder offen. Unsere Geschäftsstelle ist ab sofort wieder normal zu den Geschäftszeiten geöffnet.

Bitte beachten Sie auch unseren neuen Schließtag – immer mittwochs.



Open-Air-Kino – Filmnächte Zittau

Das Warten hat ein Ende! Endlich können Sie wieder Kino unter dem Sternenhimmel genießen. **In diesem Jahr finden die Zittauer Filmnächte vom 25. Juni bis 29. August statt.**

Die WOGENO ist Filmpate von dem Liebesdrama „Queen and Slim“ – zu sehen am Freitag, den 20. August ab 21:00 Uhr auf der Freilichtbühne Weinau Zittau.

Große Ernte auf kleinem Balkon

Kräuter auf dem eigenen Balkon anzupflanzen bringt viele Vorteile: Sie sind preiswerter als die aus dem Supermarkt, frei von Pflanzenschutzmitteln und obendrein eine optische Bereicherung für jeden Balkon. Das Beste: Sie sind überaus pflegeleicht, haben keine hohen Ansprüche an ihre Umgebung und stellen eine hauseigene Küchenapotheke dar.

Ab sofort: bargeldloses Bezahlen in der Geschäftsstelle mit EC- oder Kreditkarte

In der Geschäftsstelle bieten wir ab sofort die Möglichkeit der bargeldlosen Zahlung an. Damit können Rechnungen, Gebühren oder auch Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben oder Betriebskostennachzahlungen bequem und sicher mittels EC- oder Kreditkarte erfolgen.

Sprechen Sie uns an!



Unsere Tipps, um cool durch den Sommer zu kommen

Die Sonne scheint vom wolkenlosen Himmel, überall leuchtet sattes Grün und die Luft beginnt zu flirren. Der Sommer ist da!

Für Abkühlung an heißen Sommertagen haben wir diese Tipps für Sie:

Richtig lüften

Im Sommer nur nachts und morgens lüften. Das ist die effektivste Maßnahme, um auch im Hochsommer noch frische, kühle Luft in die Wohnräume zu bekommen. Lüften heißt in diesem Fall am besten Querlüften.

Die richtigen Getränke

An heißen Tagen sollten Sie noch mehr als ohnehin schon trinken –

1 bis 2,5 Liter dürfen es mehr sein. Am besten sind Leitungs- und Mineralwasser, aber auch Tees, sowie verdünnte Obst- und Gemüsesäfte. Nehmen Sie die Getränke jedoch nicht eiskalt, sondern lieber bei Zimmertemperatur oder leicht warm zu sich. Das hilft dem Körper effektiver bei der Abkühlung. Trinken Sie nämlich eiskalte Getränke, muss der Körper diese erst auf Körpertemperatur erwärmen. Das kostet Energie und heizt zusätzlich auf.

Zwischendurch ein Frische-Kick

Das nächste Freibad ist nicht in der Nähe, aber eine Abkühlung muss trotzdem her? Füllen Sie eine Sprühflasche mit Wasser und gön-

nen Sie sich ab und zu das Gesicht oder die Kleidung damit benetzen – so ist im Nu für Abkühlung gesorgt. Auch Bodysprays mit ätherischen Ölen wie Menthol, Lavendel oder Zitrone erfrischen.

Clever essen, weniger schwitzen

Auch die richtigen Lebensmittel können für Abkühlung sorgen. Zu diesen Produkten zählen verschiedene Gemüsearten (Salat, Paprika, Tomaten), einige Obstsorten (z.B. Melonen, Ananas), aber auch Milchprodukte und bestimmte Kräuter, wie beispielsweise Basilikum oder Kresse. So lässt sich mit einer gesunden Ernährung und leichter Kost die Hitze ertragen.



Ein Baum für jedes neue WOGENO-Baby

Wir erinnern an dieser Stelle gern noch einmal an unser Angebot aus der Ausgabe des Mitgliedermagazins Juli 2020 (Seite 5). Dieses gilt auch weiterhin. Für jedes neugeborene Baby von Mitgliedern der Genossenschaft pflanzt die WOGENO einen Baum mit dem Namen des Kindes. Aufgrund der Datenschutzbestimmungen müssen die Eltern eine Erklärung unterschreiben, dass der Name des Kindes an der Tafel neben dem Baum angebracht werden darf.

Melden Sie sich bei uns!



Die Kosten der „zweiten Miete“ (Nebenkosten) steigen weiter rasant an

Längst ist die zweite Miete, wie die Nebenkosten oder Betriebskosten auch genannt werden, ein nicht unerheblicher Bestandteil der Gesamtmiete in den Genossenschaftswohnungen.

Es gibt im Bestand der Genossenschaft bereits jetzt Wohnungen, bei denen die Betriebskosten sogar mehr als die Hälfte der Gesamtmiete (Kaltmiete und Betriebskosten) ausmachen. Egal ob Wasser, Gas, Müll oder andere Medien, überall steigen die Kosten und zwar jährlich!

Woran liegt das und warum steigen diese Kosten so rasant?

Die Faktoren sind vielfältig. Die Material- und Baukosten für Investitionen, die für die Instandhal-

tung und die Aufrechterhaltung der Anlagen und der Versorgungseinrichtungen der Versorgerfirmen benötigt werden, treiben die Kosten in die Höhe ebenso wie Verwaltungs- und Personalkosten. Auch kalkulatorische Kosten, z. B. Zinsaufwand und Wiederbeschaffungsaufwendungen sind in der Berechnung mit enthalten. Im Gegensatz zu Wohnungsunternehmen, deren Mieterhöhungen durch die §§ 557 ff. BGB begrenzt bzw. gesetzlich verankert sind, können Versorger ihre Kosten jährlich erhöhen, was sie in der Regel auch tun. Das kann zur eingangs erwähnten Ungleichheit von Nettokaltmiete und Betriebskosten führen. So ist z. B. allein der Trinkwasserpreis von 1,86 pro m³ (2020) auf 2,07 pro m³ (2021) gestie-

gen, immerhin ein Plus von 11,3 % in einem Jahr!

Was tut die Genossenschaft?

Bei vielen Sachen unterliegt die Genossenschaft einem Anschluss- und Abgabenzwang. So ist die Genossenschaft als Eigentümer verpflichtet, Müllgebühren gemäß Gebührensatzung des Landkreises zu begleichen oder unterliegt Anschluss- und Nutzungszwang zu o. g. Beispiel beim Trinkwasser. Bei bestimmten Kosten, die nach Gesetzeslage frei am Markt verhandelbar sind, führt die Genossenschaft Ausschreibungen durch. Damit können wir mindestens in diesen Bereichen bessere Ergebnisse für die Mitglieder erzielen und die Kosten auch senken oder stabilisieren.

Cyberangriff auf die Exchange-Server

Wie das ein oder andere Mitglied bereits aus der Presse erfahren hat, gab es im April 2021 einen weltweiten massiven Angriff der chinesischen Hackergruppe Hafnium. Betroffen waren größtenteils aus dem Internet zugängliche Exchange-Server. Der Exchange-Server ist im Unternehmen für den Versand und Empfang von E-Mails verantwortlich. Auch unser IT-Dienstleister betreibt einen solchen Server.

Unser IT-Dienstleister hat uns nach dem Feststellen der Datenschutzverletzung unverzüglich darüber informiert. Die Sicherheitslücke wurde geschlossen. Momentan finden weitere Gespräche über Maßnahmen statt, die uns bei der Abwehr solcher Attacken in der Zukunft unterstützen.

Wir verzichten an dieser Stelle auf weitere technische Details; diese können Sie bei Interesse im Internet beim BSI nachlesen:

https://www.bsi.bund.de/DE/Service-avi/Presse/Pressemitteilungen/Presse2021/210305_Exchange-Schwachstelle.html

Im Folgenden finden Sie darüber hinaus die Kontaktdaten unserer Datenschutzbeauftragten:

Frau Sophie Quast

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden
Telefon: 0351 44079-32
E-Mail: quast@domusconsult.de

Wir gehen derzeit davon aus, dass wir von dem Angriff betroffen sind. Daher informieren wir Sie über die mögliche Verletzung des Schutzes Ihrer personenbezogenen Daten im Sinne des Art. 34 DSGVO.

Meldepflicht beachten!

Wir bitten Sie an dieser Stelle nochmals, die Meldepflicht zu beachten. Eine Meldepflicht besteht gemäß Bundesmeldegesetz (BMG). Bei Umzug ist es für den neuen Mieter Pflicht, sich beim Einwohnermeldeamt an- bzw. umzumelden. So ist z.B. innerhalb von 2 Wochen nach einem Umzug die neue Adresse im Bürgeramt zu melden (siehe § 17 BMG).

Die Formulare zur Ummeldung finden Sie unter der Seite der Stadtverwaltung als Download unter <https://zittau.de/sites/default/files/atoms/files/anmeldung.pdf> oder Sie erhalten sie bei uns in der Geschäftsstelle zu den Öffnungszeiten.

Bitte beachten Sie, dass das Nichtanmelden von Personen eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einem Bußgeld bis 1.000,00 EUR geahndet werden kann.

Wir nehmen die Verkehrssicherungspflichten ernst

Was bedeutet der Begriff „Verkehrssicherheit“?

Unter Verkehrssicherheit versteht man das notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Minimieren von Risiken und Gefahren von Gebäuden und Außenbereichen durch technische und organisatorische Maßnahmen – im Wesentlichen den Erhalt der Sicherheit (Verkehrssicherungspflicht).

Seit dem Jahr 2019 ist in unserer Genossenschaft Herr Meichsner für die Wahrnehmung unserer Verkehrssicherungspflichten zuständig. Er begeht alle unsere Objekte. Dabei überprüft er mögliche Gefahrenstellen im und am Gebäude sowie in den Außenanlagen. Gleichzeitig werden diese Kontrollgänge dokumentiert. Erkannte Mängel werden umgehend beauftragt und beseitigt.

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst z. B. folgende Bereiche:

Spielplätze

Monatlich werden durch die Genossenschaft die Spielplätze überprüft. Einmal jährlich erfolgt eine Sicherheitsprüfung durch einen Sachverständigen.



Technische Umsetzung

Die WOGENO Wohnungsgenossenschaft Zittau eG nutzt ein Programm, welches alle Begehungen durch Scannen von Barcodes manipulationssicher dokumentiert. Per E-Mail wird die technische Abteilung regelmäßig über den Stand der Objektbegehungen informiert.



Herr Meichsner

Gebäudeprüfung innen

Geprüft werden hier Treppenhäuser, Gemeinschafts- und Technikräume sowie Bodenräume. Zur jährlichen Prüfung gehört zum Beispiel die Funktionsprüfung der Dachausstiege und der dazugehörigen Leitern.

Gebäudeprüfung außen

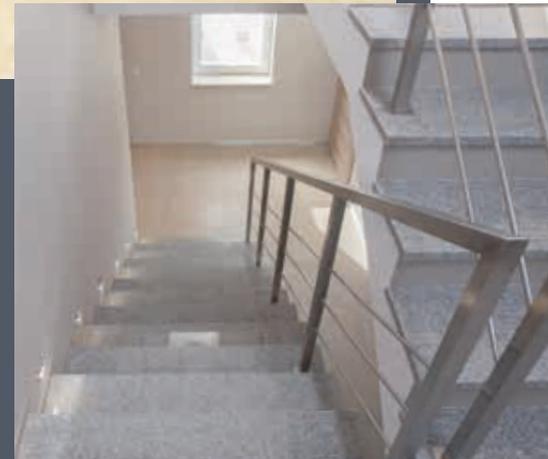
Gehwege, Garagenbereiche, Stellplätze, Freiflächen und Mietergärten werden auf Stolperstellen geprüft. Müllablagerungen werden möglichst schnell beseitigt.

Außenanlagen

Regelmäßig schauen wir uns die Fassaden auf mögliche Schäden an.

Winterdienst

Der Winterdienst gehört auch zur Verkehrssicherung. Dieser wird nun schon fast in allen Objekten unserer Genossenschaft durch Drittanbieter erledigt.



Ihnen ist etwas aufgefallen oder Sie möchten uns einen Hinweis geben? **Dann melden Sie sich gerne bei uns!**

Sie erreichen uns telefonisch unter 03583 79699-0 oder schreiben Sie uns Ihren Tipp per E-Mail an mail@wogeno.net.



Natürlich halten unsere Mitarbeiter bei den einzelnen Objektbegehungen immer die Augen offen, um mögliche Gefahrezustände nicht erst entstehen zu lassen. Nach einem Sturm rückt das gesamte technische Personal aus, um alle Dachflächen und Fassaden auf Schäden zu untersuchen. Dabei freuen wir uns natürlich auch über Hinweise unserer Mitglieder.



Digitalisierung – Einführung einer Kundennummer in der Genossenschaft

Ein professioneller Kundenservice ist uns sehr wichtig. Daher hat die Genossenschaft im April einen weiteren Schritt in Richtung Digitalisierung und Datenschutz getan. Mit der Einführung der Kundennummer kann jetzt jedes Anliegen, ob Anruf, Schadensmeldung o. Ä. schnell und unkompliziert bearbeitet werden.

Damit zukünftig für jeden unserer Mitarbeiter Ihre Daten bei einem Anruf schnell zur Verfügung stehen, ist es notwendig, bei jedem Anruf Ihre Kundennummer bereitzuhalten. Sie finden diese im Schreiben vom April 2021. Durch die Kundennummer oder durch Ihre automatisch übermittelte Rufnummer haben unsere Mit-

arbeiter einen schnellen Zugriff auf Ihre Kundendaten.

Viele Mitglieder werden sich sicher fragen, warum eine Kundennummer eingeführt wird? Wir sind doch keine Kunden, sondern Mitglieder und haben eine Mitgliedsnummer? Das ist natürlich eine berechtigte Frage. Allerdings hat die Genossenschaft auch Geschäftsbeziehungen zu Nichtmitgliedern, so zum Beispiel zu Mietern, die keine Mitglieder sind, zu Erben, zu Betreuern, zu Familienangehörigen von Mitgliedern, die Ansprechpartner sind, zu Lieferanten, zu Handwerkern, zu Versicherungen usw.

Für diese Geschäftsbeziehungen ist in unserem Computersystem eine übergeordnete Nummer angelegt – die Kundennummer, die jeweils nur einmal für jeden im System hinterlegt wird. Diese Nummer macht eine eindeutige Zuordnung zu jeder Person und/oder Firma möglich. Die Kundennummer erleichtert daher das Arbeiten und vor allem das Bearbeiten von allerlei Anliegen.

Aufgrund der Vielfältigkeit der Geschäftsfälle haben wir uns daher für eine einheitliche Kundennummer und nicht „nur“ für die Mitgliedsnummer entschieden.



Zensus 2022 – Informationspflicht

Alle 10 Jahre erfolgt eine statistische Vollerfassung von verschiedenen Daten über die Bevölkerung in Deutschland, darunter auch von Daten aus der Wohnungswirtschaft. Wir als Genossenschaft sind, wie alle Wohnungsunternehmen, gesetzlich verpflichtet, Daten an das Statistische Landesamt Sach-

sen zu übermitteln. Die gesetzliche Verpflichtung ergibt sich aus der EU-Verordnung 763/2008 sowie aus dem Zensusgesetz 2022 (ZensG 2022). Daher informieren wir unsere Mitglieder bereit jetzt, dass für die Erhebung des Zensus 2022 personenbezogene Daten der Mitglieder erhoben, verarbeitet und über-

mittelt werden. Die Übermittlung erfolgt datenschutzkonform nach Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 10 ZensG 2022. Wenn es so weit ist, und wir die Daten erheben, erhalten Sie eine separate Mitteilung.

Bei weiteren Fragen können Sie gerne auf uns zukommen.

Kinderleicht zu Highspeed-Internet

Mit dem Kabel-Anschluss in Deiner Wohnung kein Problem.



Exklusive
Rabatte mit
BewohnerPlus

Bis zu
80 €*
Einmalbonus

Und das Beste: Mit **BewohnerPlus** erhältst Du
exklusive Rabatte – zusätzlich zu den Online-Vorteilen.
Mehr auf **bewohnerplus.de** oder **wogeno.net**

Together we can



* Gültig für Internet- und Phone- bzw. TV-Neukunden sowie für Kunden, die in den letzten 3 Monaten keine Internet- und/oder Telefonkunden und/oder TV-Kunden der Vodafone Deutschland GmbH waren und gleichzeitig Bewohner von Objekten sind, in denen ein Mehrnutzervertrag oder eine Versorgungsvereinbarung mit Vodafone, also ein kostenpflichtiger Anschluss für das gesamte Haus an das Vodafone-Kabelnetz, besteht. Gültig nur nach technischer Verfügbarkeitsprüfung auf der Seite bewohnerplus.de bis 31.03.2022. Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 50 € ist die Bestellung eines Internet & Phone-Anschlusses, welcher in vielen unserer Kabel-Ausbaugelände mit bis zu 1.000 Mbit/s im Downstream angeboten wird. Mindestanforderung ist Red Internet & Phone 250 Cable mit bis zu 250 Mbit/s im Download. Mindestlaufzeit 24 Monate. Einmalentgelt 79,98 € (bestehend aus Bereitstellungsentgelt 69,99 € und Versand-/Transportentgelt 9,99 €). Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 30 € ist die Bestellung eines digitalen TV-Produktes, z. B. Vodafone GigaTV. Mindestlaufzeit 24 Monate. Stand: Juni 2021.

Anbieter in BW: Vodafone BW GmbH, in Hessen: Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, in NRW: Vodafone NRW GmbH, alle: Aachener Str. 746–750, 50933 Köln. In allen übrigen Bundesländern: Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6–8, 85774 Unterföhring

Baumaßnahmen 2021

Mit unseren Baustellen sind wir in Zittau einer der größten Auftraggeber. An einem Tag im März waren sage und schreibe 114 Arbeitskräfte aller möglichen Firmen auf unseren Baustellen beschäftigt. Wer ein wenig vom Bauen versteht, weiß, wie viel Organisation hinter solchen Zahlen von Seiten der WOGENO notwendig ist. Durch die überwiegend regionale Vergabe von Aufträgen stärken wir die lokale Wirtschaft nicht unerheblich.

Aufgrund der Coronapandemie konnte der **Müllplatz auf der Sportstraße** nicht wie geplant und wie in der letzten Ausgabe verkündet, bis zum Jahresende fertiggestellt werden. Mittlerweile wurde aber auch diese Maßnahme beendet.

An der **Dr.-Külz-Str. 29, 31, 33** in Hirschfelde wurde im April mit dem Anbau der Balkonanlagen begonnen. Gleichzeitig wird die dazugehörige Fassade gedämmt und die Trockenlegung des Kellers vervollständigt.

Das älteste Gebäude unserer Genossenschaft, die **Südstraße 64/66** konnte im April 2021 nach umfangreichen Baumaßnahmen fertiggestellt und an die ersten Mieter übergeben werden.

Im Februar begannen die umfangreichen Arbeiten an der **Graf-Yorck-Str. 5 c** in Zittau. Nach einem kompletten Umbau und einer umfangreichen

energetischen Sanierung werden hier die Mieter im Dezember 2021 einziehen können. Die sechs Wohnungen sind barrierefrei und über einen Aufzug erreichbar. Für dieses Objekt kommt das erste Wärmepumpensystem unserer Genossenschaft zum Einsatz.

In Olbersdorf wurde das Wohnhaus **Rosa-Luxemburg-Str. 2, 4, 6** trockengelegt. Im Zuge der Baumaßnahme wurden auch die Außenanlagen, die Stellplätze und die Entwässerungsleitungen erneuert.

Unser größtes Bauvorhaben, die Modernisierung der **Dr.-Sommer-Str. 6, 7, 8** wurde ebenfalls im Frühjahr begonnen. Neben dem Anbau von drei Aufzügen ist hier die energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle sowie eine komplette Strangsanierung vorgesehen. Neue großzügige Balkons werden die ehemaligen Balkons ersetzen. Nach dem Ende der Baumaßnahme steht hier eins unserer modernsten Wohngebäude. Die geplante Fassadengestaltung verspricht, Aufmerksamkeit zu erregen. Bleiben Sie gespannt.



Dr.-Külz-Str. – Anbau Balkonanlagen

Bisher wurden im Jahr 2021 bereits 70 Wohnungen für die Vermietung vorbereitet. Durch die Baupreissteigerung der letzten Jahre (im Jahr 2021 teilweise über 100%) werden im Schnitt bereits mehr als 25.000,00 EUR pro Wohnung investiert, um diese zeitgemäß anbieten zu können. Aber nicht nur die Baupreise beeinflussen die Kosten der Wohnungen, sondern auch die gestiegenen Ansprüche der Mieter und die immer weiter steigenden gesetzlichen Anforderungen (siehe dazu auch Seite 11).



Rosa-Luxemburg-Str. – Erneuerung Außenanlagen und Stellplätze



Graf-Yorck-Str. – Komplexsanierung mit Lift



Auch in der **Friedrich-Schneider-Straße 10, 12, 14** wurde viel gebaut. Die einzelnen Etagenheizungen wurden entfernt und durch eine neue Zentralheizung ersetzt. Im Zuge dieser Baumaßnahme mussten auch die elektrischen Hausanschlüsse erneuert werden.

Das Treppenhaus **Dr.-Allende-Str. 2** wurde brandschutztechnisch erneuert, nachdem die gesamte Elektroinstallation im Treppenhaus und Keller modernisiert wurde. Gleichzeitig erfolgte der Einbau von Brandschutztüren zu den Keller- und Bodenräumen.

Ein weiteres Bauvorhaben unserer Genossenschaft stellt die Komplettsanierung der **Schillerstraße 33, 35, 37** dar. An diesem Wohnhaus werden unter anderem neue Fenster eingebaut, zwei Balkone errichtet und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.

Durch unsere Betriebshandwerker wurden in 18 Eingängen der **Eckartsberger Straße** die Keller malermäßig aufgefrischt.

Im **Garagenstandort Roseggerstr.** wurden 25 Garagentore erneuert.

In den Wohnhäusern **Am Dreiländereck 1–9** werden im Sommer die letzten Bewohner ausgezogen sein. Dieses Objekt wird in den darauffolgenden Monaten abgerissen und für immer aus unserem Gebäudebestand verschwinden.



Dr.-Sommer-Str. –
Modernisierung



Schillerstr. – Auftragen des Strukturputzes
durch die Firma Just.

Wir sagen allen Bewohnern in den von den Baumaßnahmen betroffenen Häusern vielen Dank für die aufgebrachte Geduld und das Verständnis.



IHR NEUES ZUHAUSE



**Ihr Wohntraum
ist nun endlich wahr.**

**Wir haben für
Sie gebaut!**

Wir leben
Gemeinschaft!

wogeno.net



WOHNTRÄUME WERDEN WIRKLICHKEIT

In der **Südstraße 64/66** entstanden durch umfassende Baumaßnahmen **moderne und exklusive Wohnungen**. Bei der Planung und Umsetzung wurde sich bestmöglich an den Mieterbedürfnissen orientiert:

- große Balkons mit Ausblick
- geräumige Küchen mit Balkonzugang
- helle, freundliche Wohnzimmer
- modern geflieste Bäder
- und vielem mehr



Möblierter 3D Grundriss

**Traumhaft.
Schön wohnen.**

Sie kennen jemanden, der auf der Suche nach einem neuen Zuhause ist oder haben Sie selber Interesse an einer neuen Wohnung?

Dann melden Sie sich unter Tel. 03583 79699-0 bei uns.

**Großartige
Aussichten!**



**Helles
Kochvergnügen!**



**Kinderzimmer
mit Platz zum Toben!**



Baupreis-Explosion, Lieferengpässe und Verzögerungen im Bau

Wie Sie sicher schon aus den Medien erfahren haben, hat die Wohnungswirtschaft seit Anfang 2021 mit stark erhöhten Baupreisen zu kämpfen, so auch wir in der Genossenschaft. Zum Beispiel ist der Preis für Holz über 100 % gestiegen, ebenso die Kosten Wärmedämmung (+ 50 %), für Bodenbeläge (+ 35 %) und für Stahl und Beton (+ 50 %). Ein zusätzliches Problem ist, dass, selbst wenn die Preise gezahlt werden können, es vielerorts trotzdem zu Lieferengpässen aufgrund von Materialmangel kommt. Die Auswirkungen davon sind, dass einige für uns tätige Baufirmen trotz guter Auftragslage in Kurzarbeit gehen müssen. Es fehlen Kunststoffrohre, Fensterbänke aus Kunstmarmor usw.

Was sind die Gründe?

Die Gründe sind vielfältig. Im Wesentlichen hat es damit zu tun, dass aufgrund der Coronalage und den stringenten Bestimmungen in Europa weniger gebaut wird als in den USA und China. Während China und die USA wieder weitestgehend von den Coronabeschränkungen frei sind, erholt sich dort die Bauwirtschaft. In diesen Ländern wer-

den die letzten 1,5 Jahre beim Bauen „nachgeholt“, was die Nachfrage nach Baustoffen zusätzlich befeuert. Auch die Tatsache, dass Kanada und die USA nicht mehr mit ausreichend Holz beliefern werden können (Borkenkäferplage in Kanada), wirkt sich auf die Holzkosten aus.

Die gesamten weltwirtschaftlichen Abläufe laufen seit Corona nicht mehr rund. Auch „Abfallprodukte“ für die Bauwirtschaft, z. B. Plastikeimer (für Farben, Lacke etc.) werden weniger hergestellt. Baufirmen greifen daher auf die Lagerwirtschaft zurück und horten die noch verfügbaren Baustoffe, was wiederum zu Preissteigerungen führt („Klopapier-Effekt“).

Die Genossenschaft hat aufgrund der jahrelangen guten Zusammenarbeit mit den Baufirmen die Probleme rechtzeitig erkannt und so gut



wie möglich gegengesteuert. Trotzdem kann es im Bauablauf zu Verzögerungen kommen. Daher bitten wir die Mitglieder um Entschuldigung für mögliche Verzögerungen bei unseren Baumaßnahmen.

Starker Anstieg der Instandhaltungskosten

Die Baukosten steigen kontinuierlich an und verteuern nicht nur den Neubau oder komplexe Modernisierungen, sondern auch und vor allem die laufenden Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen, die im Gegensatz zu den vorgenannten Maßnahmen kontinuierlich anfallen. Auf Anfrage eines Mitgliedsunternehmens hat das Statistische Landesamt Zeitreihen bzw. Indizes zu beiden Kostenpositionen erstellt.

Normiert man die Baukosten für Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen auf das Jahr 2000 (= Index 100), lässt sich bis Februar 2021 ein Anstieg der Instandhal-

tungskosten um 86,7 Prozent (auf Index 186,7) bzw. der Schönheitsreparaturen um 50,8 Prozent (auf Index 150,8) feststellen. Annualisiert ergibt sich somit ein durchschnittlicher Anstieg von 3,0 bzw. 2,0 %. Somit liegt vor allem die Kostenentwicklung der Instandhaltungen deutlich oberhalb der Inflation im gleichen Zeitraum.

Auffällig und besorgniserregend sind die Entwicklungen in den letzten 5 Jahren. Allein seit 2015 haben sich die Instandhaltungen um 30,5 % bzw. 4,5 % p. a. und die Schönheitsreparaturen nur geringfügig geringer um 28,8 % bzw. 4,3 % p. a. verteuert. Im gleichen Zeitraum

sind die durchschnittlichen Mieten bei den Sächsischen Wohnungsgenossenschaften um nur 8,7 % gestiegen (von 4,70 EUR/m² auf 5,11 EUR/m²).

Berücksichtigt man zudem, dass die Instandhaltungen durchschnittlich 30 % der Nettoistmieten ausmachen, ist offensichtlich, dass gestiegene Instandhaltungskosten bei deutlich geringer gestiegenen Mieten (ca. 1,3 % p. a. in den letzten 10 Jahren) über den langen Zeitraum zu einer deutlichen Verschlechterung der Ertragslage bei den Wohnungsunternehmen geführt haben.

Betriebskosten – neue Umlagenschlüssel für die Betriebskostenabrechnung 2022

Bisher wurden die Betriebskosten teilweise durch die Anzahl der zugeordneten Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten abgerechnet. An dieser Stelle soll mehr Gerechtigkeit einkehren, wie es auch das Genossenschaftsgesetz vorsieht. Somit wird die Abrechnung für einige Betriebskosten, wie z. B. die Grünlandpflege, mit der Betriebskostenabrechnung zum 01.01.2022 von Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten auf die m² Wohn- bzw. Nutzfläche umgestellt. Diese Regelung kommt in unserem gesamten Objektbestand zur Anwendung. Mit einem separaten Schreiben erhalten Sie die Information, welche Betriebskostenarten das genau betrifft.

Ist diese Änderung rechtlich zulässig?

Antwort: Grundsätzlich ja. In den neuen Verträgen (BRD-Recht) ist ein Änderungspassus enthalten (vgl. § 4 Abs. 4 Mietvertrag) „Die Wohnungsgenossenschaft ist berechtigt...“. In den Altverträgen (DDR-Recht) steht, dass die Betriebskosten abgerechnet werden dürfen. In diesem Fall greift der § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB, dass die Umlage der Betriebskosten grundsätzlich nach m²-Fläche zu erfolgen hat. Weiterhin bedarf der Vermieter die Änderung des Verteilschlüssels aus sachlichen Gründen nicht weiter zu begründen (vgl. Urteil LG Berlin, vom 16.02.2010, Az. 63 S 307/09).



Neue Gesetze und Vorschriften belasten die Wohnungswirtschaft – eine kurze Übersicht

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG

Der Bundestag hat am 12.02.2021 ein Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität beschlossen.

Stellplätze mit der notwendigen Leitungsinfrastruktur ausstatten. Laut Gesetzentwurf wird hier mit einer zusätzlichen Kostenbelastung von mindestens 2.300,00 EUR pro Stellplatz ausgegangen.

CO₂-Steuer

Diese wurde schon im letzten Mitgliedermagazin behandelt. Infolgedessen steigen in 2021 die Kosten spürbar und das nicht nur auf Heiz-, Gas- oder Benzin-kosten. Die Herstellung von Gütern verbraucht Energie, ebenso die Zulieferung oder der Abtransport dieser Güter. Zu den Gütern zählen natürlich auch Baustoffe wie Stahl, Zement, Glas oder Dämmstoffe.

Holz über 100 % gestiegen. Diese Preissteigerungen werden das Bauen und damit die Wohnungsunternehmen dauerhaft belasten.

EU-Taxonomie-Verordnung und EU-Green-Deal

Durch die Vorgaben der EU im Zuge des neuen „Grünen Handelns“ (Green Deals) kommen zukünftig enorme Kosten auf die Wohnungswirtschaft zu. Laut Aussage des GdW (Spitzenunternehmen der Wohnungswirtschaft) ist durch diese EU-Vorgaben eine Finanzierung von Immobilien im ländlichen Raum zur Erreichung der Vorgaben und Ziele der EU ohne Förderung nicht möglich. Der GdW hat ausgerechnet, dass die Förderquoten bei mindestens 80 % liegen müssten, um die EU-Ziele zu erreichen, da anderenfalls die m²-Preise für Wohnraum explodieren würden. Konzepte zur konkreten Umsetzung der Maßnahmen – vor allem für Bestandsimmobilien – gibt es derzeit nicht.

In dessen Folge müssen Wohnungsunternehmen bei umfangreicheren Gebäudesanierungen bei Objekten mit mehr als 10 Stellplätzen (wenn sich diese auf dem eigenen Grundstück befinden) jeden dieser

Anfang des Jahres sind die Baukosten in Deutschland explodiert. Die reinen Materialkosten sind zum Beispiel gegenüber den Vorjahrespreisen bei Wärmedämmung um 50 %, bei Baustahl um 30 % und bei



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	Schließtag
Donnerstag	9:00 – 12:00 Uhr / 13:00 Uhr – 16:30 Uhr
Freitag	9:00 – 12:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

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

Bitte beachten Sie mögliche Änderungen aufgrund der jeweiligen Situationen und der Corona-Pandemie. Aktuelle Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage.

WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Schillerstraße 23, 02763 Zittau

Telefon 03583 79699-0

Telefax 03583 79699-15

E-Mail mail@wogeno.net

www.wogeno.net

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: WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Fotos: Philipp Herfort, Adobe Stock,
WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG, Vodafone

Gestaltung: ZH2 Agentur, Neustadt 18, 02763 Zittau

Druck: GWZ GmbH

**Die nächste Ausgabe
erscheint im Dezember 2021.**

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!

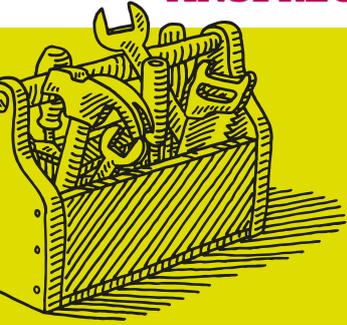
REPARATURAUFTRAG



**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

Heizungstechnik
Zittau GmbH

Rietschelstraße 8
02763 Zittau
Telefon 03583 512562

G & K Gebäudetechnik
GmbH Zittau

Brückenstraße 10
02763 Zittau
Telefon 03583 57570

Michael Große Meisterbetrieb
Sanitärinstallation und
Heizungsbau

Am Butterberg 5
02779 Hainewalde
Telefon 035841 2113
Mobil 0170 4160023

SANITÄR UND HEIZUNG

Gerd Röthig
Meisterbetrieb
Sanitär/Heizung

Oststraße 1
02782 Seifhennersdorf
Telefon 03586 404774
Mobil 0171 7124334

Stöcker GmbH
Elektromeisterbetrieb

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

ELEKTRO

Andreas Kießling
Sanitär – Heizungsbau

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

Elektro-Schäfer
Elektroinstallationsbetrieb

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

SCHLÜSSELDIENST

Schlüsseldienst
Jens Geldner

Ziegelstraße 8
02763 Zittau
Telefon 03583 696560

TV-EMPFANG

Zittau und Olbersdorf

Störungsnummer
Vodafone Kabel D
Telefon 0800 6646405

Hirschfelde

PYUR
Tele Columbus Gruppe
11517 Berlin
Telefon 030 25 777 777

Ostritz

SAT-Anlage über WOGENO
im Havariefall über
Fa. Will, Boris
Mobil 0170 1867510

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