



# Genossenschaftsmagazin

Nr. 29 | August 2014



*Allen Mietern und ihren Familien  
wünscht das Team der WBG  
schöne und erlebnisreiche Wochen,  
gleich wo Sie die schönste  
Jahreszeit verbringen!*

Foto: Doris Oberfrank-List/fortolia

Im vergangenen Geschäftsjahr kontinuierlich weiter entwickelt

## Mitgliederversammlung 2014

Traditionell fand am letzten Sonnabend im Monat Juni entsprechend der Satzung unserer Genossenschaft die Mitgliederversammlung statt. Rund 130 Mitglieder hatten sich im Theater Kamenz eingefunden, um die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2013 zur Kenntnis zu nehmen und sich über aktuell zu lösende Aufgaben in-

formieren zu lassen. Für das Interesse an der Arbeit unserer Genossenschaft spricht die Teilnahme unserer Gäste: der Oberbürgermeister von Kamenz, Roland Dantz, die Bürgermeister von Elstra und Pulsnitz, Volker Brandt und Peter Graff und der Hauptamtsleiter von Elstra, Björn Koffinke.

### Genossenschaften wichtiger Wirtschaftsfaktor

Im Bericht des Vorstandes umriss Henry Schmidt zu Beginn den Platz der Wohnungsgenossenschaften auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Dazu führte er aus:

„Sie bewirtschaften 12,1 Prozent des ▶



Mitgliederversammlung 2014	S. 1	7 Tipps, die Sie sommerliche Hitze gut überstehen lassen!	S. 5
Den Keller nicht zum „Schwitzen“ bringen!	S. 3	Kreuzworträtsel	S. 5
Mietrecht	S. 4	Neues Erscheinungsbild	S. 6
Auf Balkon an den Nachbarn denken	S. 4	Ihre Ansprechpartner	S. 6

► gesamten sächsischen Wohnungsbestandes. Rund 530 000 Menschen wohnen im Freistaat Sachsen in einer Genossenschaftswohnung.

Die Bilanzsummen aller im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften organisierten Wohnungsgenossenschaften betragen fast 10 Milliarden Euro. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Mieterlösen und Verwaltungsentgelten in Höhe von 1,1 Milliarden Euro einen Anteil von 1,2 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt.

Im Jahr 2012 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften 286 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Sie sichern Aufträge für schätzungsweise 50 000 Arbeitsplätze.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften selbst beschäftigen 2 550 Mitarbeiter und 83 Auszubildende.“

### 2013 für uns ein erfolgreiches Jahr

Henry Schmidt konnte feststellen, dass sich unsere Genossenschaft weiter kontinuierlich entwickelt hat. Insgesamt wurden 2013 rund 660 000 Euro in unseren Wohnungsbestand investiert. Dazu gehörte unter anderem die Fassadenerneuerung an mehreren Standorten. Inge Dubsky ergänzte die Bilanz mit interessanten Fakten.

Unverändert wird viel Geld in die Werterhaltung unserer Wohnungen und Gebäude investiert. Auch hier gehen die Aufträge an Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende in Kamenz und Umgebung und helfen mit, Arbeitsplätze zu sichern oder neu zu schaffen. Somit trägt auch unsere Genossenschaft nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises Bautzen bei. Und damit reihen wir uns gut in die Reihe der sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein.

### Vielzahl von Problemen im Alltag

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 hatten wir 1 029 Mitglieder mit 7 716 Geschäftsanteilen, zum Jahresende waren es 1 061 Mitglieder mit 8 066 Geschäftsanteilen. Während die überwiegende Mehrheit unserer Mitglieder ihren Mietverpflichtungen nachkommt, sorgen einige wenige für viel Ärger und Probleme. Unserer Genossenschaft entgehen finanzielle Mittel in Größenordnungen, Geld, dass bei Investitionen fehlt. Unverständnis äußerte Henry Schmidt darüber, dass die Rechtsprechung dazu immer unkalkulierbarer wird.

„Dazu ein Beispiel aus der Praxis: Mieter X kommt seiner Mietzahlung nicht nach, er wird gemahnt. Fehlt die zweite Monatsmiete, erhält er eine Abmahnung und die

fristlose Kündigung. Alles so, wie es das Gesetz fordert. Trotz allem zahlt er seine Miete nicht. Durch uns wird der Anwalt eingeschaltet, der Klage auf Mietzahlung und Räumung der Wohnung einreicht. Monate später erfolgt ein Gütetermin, ja, Sie hören richtig, ein Gütetermin, in dessen Ergebnis der Mietschuldner zur Zahlung der geschuldeten Miete und der Übernahme der Verfahrenskosten verurteilt sowie aufgefordert wird, die Wohnung nach Ablauf des übernächsten Monats zu räumen. Dies müssen wir in einem weiteren Klageverfahren erstreiten. Letztlich geht es um 13 000 – 14 000 Euro, die wir uns nach deutscher Rechtsauffassung dann im Nachhinein vom Schuldner per Klageverfahren wieder hereinholen könnten. Das Ergebnis können wir schon vorhersagen.“

Weiter führte Henry Schmidt aus: „Wir stellen fest, die Menschen reden zunehmend nicht mehr miteinander, sondern nur noch übereinander. Und dann erhalten wir in der Verwaltung Anrufe und führen persönliche Gespräche, die sich um Lappalien drehen. So stört jemanden, dass sein Nachbar nicht regelmäßig den Briefkasten leert. Ein anderer meint, unsere Hausmeister würden zu wenig gegen Unkraut auf den Wegen tun. Einen dritten stört Nachbarns Katze, welche nach Hinterfragen des tatsächlichen Problems eigentlich nur da ist und deren Anwesenheit als störend empfunden wird. Oder es parkt jemand nicht so, wie es den eigenen Vorstellungen entspricht. Bitte, bitte, etwas mehr Toleranz im Umgang mit den Mitmenschen.“

Der Bericht des Vorstandes befasste sich weiterhin mit der Einführung des SEPA-Lastschriftverfahrens und den Ergebnissen der gesetzlich vorgeschriebenen Legionellenüberprüfung. Dazu heißt es: „Die Vorbereitungen dafür, das Schaffen von Probenentnahmestellen sowie der Einbau von Wärmemengenzählern zur Messung der für die Warmwassererwärmung notwendigen Wärmemengen haben unsere Genossenschaft ca. 45 000 Euro gekostet. 42 Anlagen und 268 Steigstränge wurden überprüft, zwei Prüfungen erwiesen eine erhöhte Belastung. ►



► In einem Fall wurde ein defektes Strangregulierungsventil als Ursache erkannt und ausgetauscht, im zweiten Fall wurde vor der Nachbeprobung nochmals die Probenentnahmestelle gespült und danach gab es keine erhöhte Belastung mehr.“

### Neue Aufgaben

Als Erfolg hat sich die Einrichtung des Seniorentreffs in der Arndtstraße 2 erwiesen. Gemeinsam mit dem Verein „Aktiv vor Ort“, welcher Senioren auch eine Alltagsbegleitung anbietet, wurde der Treff organisiert. Jeden Mittwoch ab 14 Uhr treffen sich Senioren, um miteinander zu reden, Kaffee zu trinken oder zu spielen.

Nach wie vor offen ist das Problem der abgehängten Fichtestraße, hier ringt der Vorstand weiter um eine Lösung.

Gearbeitet wird auch an der Verwertung der durch die Gebäudeabrisse auf dem Kirschberg frei gewordenen Flächen. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wurde ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet, der mittlerweile nahezu beschlussfertig vorliegt. Dabei wird weiter die Idee des Baus eines Mehrgenerationen-Hauses verfolgt. Allerdings musste Henry Schmidt darauf verweisen, „dass die Baukosten, verursacht durch gesetzlich mittlerweile völlig überzogene Regelungen, in Dimensionen geklettert sind, die sich in Kamenz und Umgebung die allerwenigsten leisten können.“ Deshalb vertritt der Vorstand den Standpunkt, kein Vorhaben zu beginnen, das finanziell gewagt und nicht sicher durchfinanziert ist.

Zur positiven Bilanz des Geschäftsjahres 2013 zählt auch der weitere Abbau der Schulden der Genossenschaft. Dazu Henry Schmidt: „Unser Verschuldungsgrad ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Und in diesem Jahr haben wir bereits einen Kredit komplett abgelöst und einen weiteren Kredit mit außerordentlichen Tilgungen überplanmäßig reduziert. Insgesamt sind zusätzlich zu den planmäßigen Tilgungen über 250 000 Euro in diese Entlastungen geflossen.“

Abschließend stimmten die anwesenden Mitglieder den vorgelegten Beschlussvorlagen einstimmig zu. ■



### Richtiges Lüften im Sommer verhindert Schimmel, Rost und Stockflecken

## Den Keller nicht zum „Schwitzen“ bringen!

Viele Mieter nutzen die warmen Tage, um ihre Keller weit zu öffnen, damit der typische Kellergeruch verschwinden kann. Sie meinen, dass der Keller durch die warme Luft die Chance bekommen soll, auszutrocknen. Eine Ansicht, die falsch ist und fatale Folgen haben kann! Statt eines trockenen Kellers erreicht man damit genau das Gegenteil: bei besonders heißem Wetter bildet sich an den Wänden Kondenswasser, sie beginnen regelrecht zu schwitzen. Dahinter verbirgt sich eine einfache physikalische Erscheinung: warme Luft nimmt im Unterschied zu kalter Luft wesentlich mehr Feuchtigkeit auf. Richtiges Lüften im Keller heißt, dafür Sorge zu tragen, dass zwar ausreichend Sauerstoff zugeführt wird, die Kondenswasserbildung aber vermieden werden sollte. In den meisten Fällen ist dieser Luftwechsel bereits durch die „Undichte“ von Türen und Fenstern und die normale

Nutzung gegeben, zum Beispiel Öffnen der Türen.

### Tipps beachten

Um dennoch für einen trockenen Keller zu sorgen, sollten folgende Hinweise beim Lüften beachtet werden:

- An besonders heißen Sommertagen tagsüber nicht lüften, nur gezielt morgens und abends, wenn es noch nicht so warm, bzw. nicht mehr so warm ist.
- An kühleren Sommertagen den Keller im Idealfall mehrmals am Tag für etwa 10 bis 15 Minuten durchlüften.
- Wenn im Keller Wäsche getrocknet wird, immer wieder kurz und kräftig durchlüften.
- Möbel, besonders große Schränke, sollten nicht direkt an der Außenwand des Kellers stehen, damit die Raumluft ausreichend zirkulieren kann. ■

## Mietrecht

**Was ist erlaubt?  
Was sollte man lassen?**

### Bloß nicht zu viel Dekoration

Der Flur ist ein Gemeinschaftsraum, der anteilig von allen Mietparteien genutzt werden kann. Das beinhaltet allerdings nicht die freie Gestaltungsmöglichkeit in einem Teil des Flurs. Das Amtsgericht Münster urteilte beispielsweise, dass die üppigen Blumenarrangements und Dekorationsgegenstände, die eine Mieterin vor ihrer Wohnungstür aufgestellt hatte, unzulässig seien. Eine solche Nutzung gehe über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinaus. Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen dürfe andere Mieter vom Gebrauch nicht ausschließen, begründete das Gericht die Entscheidung. Eine auffällige Fußmatte durfte allerdings bleiben.

### Schäden durch Umzug

Wenn die Wände im Hausflur beim Umzug Kratzer erhalten oder das Treppengeländer beschädigt wird, muss der Mieter den Schaden beheben. Auch für die von seinen Helfern verursachten Beschädigungen muss er nach einem Urteil des Amtsgerichtes Gummersbach aufkommen.

### Vermieter muss für Sicherheit sorgen

Der Vermieter ist dafür verantwortlich, dass seine Mieter das Treppenhaus und den Flur ohne Gefahr nutzen können. Dazu muss er laut Deutschem Mieterbund dafür sorgen, dass Treppengeländer ordnungsgemäß befestigt sind, die Beleuchtung funktioniert und die Treppenstufen nicht sturzgefährlich glatt sind.

Deshalb kann der Hausbesitzer auch verlangen, dass Hindernisse wie Schirmständer, Schuhschränke oder Garderoben aus dem Flur entfernt werden, wenn sie den Fluchtweg verengen. ■



**Der Sommer kommt:**

## Auf dem Balkon an den Nachbarn denken

Die für viele schönste Jahreszeit ist da. Damit alle ihre Freude daran haben, gilt es doch manches zu beachten. Auf einige Aspekte, die immer wieder Gegenstand von Auseinandersetzungen zwischen Mietern oder Mieter und Vermieter sind, ja oft genug auch Gerichte beschäftigen, wollen wir im Folgenden hinweisen:

### Grüne Oase auf dem Balkon

Zum Zwecke der Balkonbegrünung dürfen Blumenkästen auch auf der Außenseite des Balkongeländers angebracht werden. Vorausgesetzt, von ihnen geht keine Gefahr für Passanten oder Nachbarn aus. Gleiches gilt auch für das Gießen der Pflanzen. Wird z.B. ein Blumenkasten vom Balkon geweht, ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet, wenn Personen verletzt oder Sachen beschädigt werden. Fühlt sich der untere Mieter von herabfallenden Blättern gestört, kann er gegebenenfalls bei Gericht das Entfernen der Kästen einklagen, wenn diese außerhalb der Balkonbrüstung angebracht sind.

### Trocknen auf dem Balkon

Das Trocknen kleiner Wäschestücke auf einem Wäschetrockner ist den Mietern auf ihrem Balkon gestattet. Die Wäsche oberhalb der Brüstung oder auf dem Geländer aufzuhängen, so dass sich die Nachbarn durch den Anblick gestört fühlen können, ist jedoch nicht erlaubt. Maßgebend ist also die Beeinträchtigung durch die optische Wirkung.

### Partyzeiten

Noch gelten in Deutschland die normalen Zeiten, die in vielen örtlichen Lärmschutzverordnungen auch so niedergelegt sind. In der Zeit von 9 bis 12 und von 15 bis 22 Uhr kann der Mieter sich in normaler Lautstärke auf dem Balkon unterhalten. Gelegentlich darf auch eine Party veranstaltet werden. Allerdings dürfen dadurch die Nachbarn nicht unzumutbar gestört werden. Ab 22 Uhr muss dann auf die Einhaltung der Nachtruhe geachtet werden, so dass man sich zwar noch in normaler Lautstärke unterhalten kann, die Party sollte aber dann ein Ende haben! ■

# 7 Tipps, die Sie sommerliche Hitze gut überstehen lassen!

„Jedem Recht getan, ist eine Kunst, die niemand kann!“ – Eine Weisheit, die man zweifelsohne auch auf das Wetter anwenden kann. Im Winter klagen wir oft und gern, wenn uns Schnee, Eis und Kälte „nerven“. Und wenn in den nächsten Wochen das Thermometer über 30 Grad klettern sollte, stöhnen wir über die „Affenhitze“! Allerdings, ältere Menschen und chronisch Erkrankte (Herz-Kreislauf, Diabetes) haben unter zu viel an Wärme besonders zu leiden. Wenn Sie die nachfolgenden Tipps beachten, kann man aber die heiße Jahreszeit ganz gut überstehen.



ren. Ältere Menschen „leiden“ weniger an Durst, deshalb stellen Sie sich Tee oder Mineralwasser parat, damit Sie die Kontrolle haben, wie viel Sie getrunken haben. Keine kalten Getränke zu sich nehmen.

1. Tragen Sie lockere, luftdurchlässige Kleidung, damit sich die Hitze nicht unter zu engen Oberteilen und Hosen stauen kann!
2. Besonders wichtig: reichlich trinken! Die beim Schwitzen verlorene Flüssigkeit müssen Sie dem Körper wieder zuführen.

3. Lüften Sie Ihre Wohnung am Morgen, wenn es noch kühl ist. Tagsüber halten Sie Fenster und Balkontüren geschlossen.
4. Abkühlung kann man sich durch kurze

Fußbäder im kühlen oder kalten Wasser verschaffen, wer sich überwinden kann auch durch Wechselduschen, aber auch schon, indem man kaltes Wasser über die Handgelenke laufen lässt.

5. Verzichten Sie auf extrem fette Speisen, also lieber zu Obst, Salat und magerem Fleisch greifen.
6. Auf Alkohol auf jeden Fall verzichten, dieser belastet den Kreislauf und veranlasst die Nieren zu verstärkter Flüssigkeitsausscheidung.
7. Vermeiden Sie auf jeden Fall extreme körperliche Anstrengungen, die Südländer gönnen sich nicht grundlos in der Mittagshitze eine Pause!

Da jeder Organismus anders reagiert, sind allgemeine Regeln natürlich nur bedingt anwendbar. Suchen Sie auf jeden Fall bei größeren Problemen mit der Hitze den Rat Ihres Hausarztes!

Erzählweise	salopp: kühl und lässig (engl.)	↙	Ostasiat	↘	nörgeln (ugs.)	↙	Dunst über Großstädten	↘	Zitterpappel	↙	Vorgesetzter	Spaß; Unfug	↘	Vorbedeutung	beinahe	↘	Mauerbewurf
↘	↘						weniger werden, abnehmen	↘					↘	3			
ärztliches Instrument			Halt, Unterbrechung	↘					Unterarmknochen	↘					schwedische Insel		Fluss in Schleswig-Holstein
↘	2				geflügeltes Fabeltier	↘					Blüte vor der Entfaltung	↘					
britischer Sagenkönig				1									Hülle, Futteral				
plötzlich, unerwartet	langsameres Musikstück		reich an Licht										Stoß- und Wurf- waffe		ausführlich, eingehend		
↘	↘				Schreibwaren- artikel	↘							↘	4			
Leberabsonderung		Ziel beim Golf- spiel											↘				Sammlung all- nord. Dichtung
↘			8		Riesenschlange	↘	mit Paddeln gefahrenes Sportboot	↘	somit, mithin	Tapferkeit	Leicht- metall (Kzw.)	linker Neben- fluss der Fulda					edle Blume
Zubehör für ein Rasen- spiel									veraltet: Land- arbeiterin				9		landwirt- schaftlicher Betrieb		
Arbeits- entgelt		Töpfer- material				5	afro- amerik. Pop- musikstil	↘				Aus- spritz- mund- stück					
↘	6				Kraft- fahrzeug, Wagen	↘			Blech- blas- instru- ment	↘					Segel- befehl		7

**Lösungswort:**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

## Danke und Entschuldigung

Unmittelbar nach Erscheinen der Dezember-Ausgabe unserer Mieterzeitung erhielten wir eine E-Mail unseres langjährigen Mieters Dr. Dieter Rostowski mit besten Grüßen und Wünschen zu den bevorstehenden Festtagen. Bekanntlich verdanken wir ihm die interessanten Informationen, mit der wir unsere Reihe über die Geschichte Kamener Straßennamen gestalten konnten.

Allerdings machte uns Herr Dr. Rostowski auch darauf aufmerksam, dass unser Redakteur – aus welchen Gründen auch immer – ihm einen falschen Vornamen „angedichtet“ hatte. Für die Unterstützung bei dieser Gelegenheit besten Dank und für das Versehen bitten wir Dr. Dieter Rostowski um Entschuldigung. ■



## Neues Erscheinungsbild

Es wird Ihnen sicherlich schon aufgefallen sein, dass unsere Genossenschaft seit wenigen Wochen ein neues, modernes Logo hat. Dies haben wir zum Anlass genommen, auch das Erscheinungsbild unseres Genossenschaftsmagazins zu verändern und zu modernisieren.

Inhaltlich werden wir natürlich auch künftig unserem bewährten Konzept treu bleiben, Sie zweimal im Jahr über aktuelle Ereignisse aus dem Leben unserer Genossenschaft zu informieren und Interessantes und Wissenswertes rund um das Wohnen zu vermitteln. ■

## Wenn Sie Fragen oder ein Anliegen haben ...

### besuchen Sie uns!

Wohnungsbaugenossenschaft Kamenz eG  
Blücherstraße 6  
01917 Kamenz  
www.wbg-kamenz.de



Wohnungsbaugenossenschaft  
Kamenz eG

### Nach Vorabsprache oder zu unseren Sprechzeiten:

Dienstag 9-11 Uhr und 13-18 Uhr

### oder rufen Sie uns an!

03578-315310 bzw. 03578-315561

### oder senden Sie uns ein Fax!

03578-319884

### oder eine E-Mail!

wbg.Kamenz@t-online.de

### Folgende Service-Firmen stehen Ihnen bei Havarien zur Verfügung:

■ Wasser/Sanitär/Heizung	Fa. Behnisch	03578-316453 bzw. 0171-7534748
	Fa. Gersdorf	03578-308313 bzw. 0172-3519802
	Fa. Klandt	035955-72660 bzw. 0172-3507033
	Fa. Rodmann	035793-890 bzw. 0178-4544450
	Fa. Skrotzki	035793-5204 bzw. 0170-2082615
■ Heizung Feigstr. 26/28	Fa. Gersdorf	03578-308313 bzw. 0172-3519802
■ Hoyerswerdaer Str. 30g/h	Fa. Korn	03578-38650 bzw. 0172-7053819
■ Elektroanlagen	Fa. A. Frömmelt	03578-306117 bzw. 0172-9358360
	EAM Elektroanlagen Mager	03578-306751 bzw. 0172-3511133
■ Fernwärme/Warmwasser/Wasser/Abwasser zentral	ewag.Kamenz	03578-377377

## Impressum

Herausgeber:	Wohnungsbaugenossenschaft Kamenz eG Blücherstraße 6, 01917 Kamenz
verantwortl. für den Inhalt:	Henry Schmidt, Inge Dubsky, Vorstand der WBG Kamenz eG
Redaktion, Layout:	Dr. Anders, Stader
Druck:	MAXROI Graphics GmbH Demianiplatz 27/28, 02826 Görlitz