



Genossenschaftsmagazin

Nr. 41 | Juli 2020

*Unseren Mietern und ihren Familien
wünschen wir schöne und erholsame Sommertage.
Bleiben Sie gesund!*

.....
*Das Team der
Wohnungsbaugenossenschaft Kamenz eG*

Genossenschaft auch unter komplizierten Bedingungen gut verwaltet

**Liebe Genossenschaftsmitglieder,
werte Leser unseres
Genossenschaftsmagazins,**

erstmalig in der Geschichte unserer Genossenschaft haben wir aus Gründen des Gesundheitsschutzes unsere Mitgliederversammlung nicht im ersten Halbjahr des Kalenderjahres durchführen können, sondern verschieben müssen. Diese Verfahrensweise ist durch die aktuelle Gesetz-

gebung gedeckt. Unsere ordentliche Mitgliederversammlung werden wir später durchführen. Vorsorglich und ebenfalls durch die Rechtslage gedeckt, hat unser Aufsichtsrat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 festgestellt und die Gewinnverwendung beschlossen. Dadurch ist eine fristgerechte Auszahlung der frei gewordenen Geschäftsanteile an unsere ausgeschiedenen Mitglieder möglich.

Rechtzeitig Vorsorge getroffen

Der Eindruck, die Welt um uns herum ist ein wenig verrückt geworden, wird durch die aktuellen Ereignisse und das seit März Erlebte nur verstärkt. An die Möglichkeiten von Ausgangsbeschränkungen, Abstandsgeboten oder Hamsterkäufen haben wir alle zu Jahresbeginn sicher nicht glauben können. Verkaufsanalysen hätten ergeben, dass jeder Bundesbürger im März und April dieses Jahres statistisch ▶



Zwischenbilanz	S. 1	Wohngeldreform 2020	S. 5
Wechsel beim Fernsehanbieter	S. 3	In der Chronik geblättert	S. 5
Wann dürfen Vermieter und Handwerker die Wohnung betreten?	S. 4	Alles, was Recht ist	S. 6
		Ihre Ansprechpartner	S. 6

Die Corona-Pandemie bringt große Veränderungen im Alltag mit sich.



► gesehen 80 Rollen Toilettenpapier gekauft hat. Unglaublich. Meine Rollen hat jemand anderes!

In der Geschäftsstelle haben wir bereits Mitte März Vorsorge getroffen, dass das Tagesgeschäft abgesichert werden konnte. Denn Corona macht vor Rohrbrüchen oder anderen Havarien nicht Halt und der Geschäftsbetrieb musste im Interesse unserer Bewohner weiter gehen. Wir waren und sind während der bekannten Geschäftszeiten per Telefon oder E-Mail erreichbar, in Ausnahmefällen war auch ein persönlicher Gesprächstermin möglich. So schätzen wir ein, dass uns die Verwaltung unserer Genossenschaft auch unter schwierigeren Bedingungen gut gelungen ist.

Auch müssen wir lobend erwähnen, dass die Mietzahlungen bisher nahezu ausnahmslos und pünktlich erfolgten. Bei den wenigen Fällen von Mietausfall wurde durch uns der Nachweis vom Schuldner abgefordert, dass dieser Ausfall coronabedingt ist. Genauso, wie es der Gesetzgeber vorschreibt. Wie Sie wissen, können Sie generell bei Problemen mit der Mietzahlung die Mitarbeiter unserer Genossenschaft kontaktieren und gemeinsam nach Lösungen suchen.

Was uns außer Corona in unserer Genossenschaft noch bewegte

Wie befürchtet, mussten wir wieder in mehreren Gebäuden die kompletten

Warmwasser- und Zirkulationsleitungen tauschen. Für die durch die neue Trinkwasserverordnung geforderten Wassertemperaturen sind die in den 90er Jahren verbauten (und damals auch zugelassen!) Materialien teilweise nicht ausgelegt. So kommt es vermehrt zu Rohrbrüchen mit allen lästigen Begleiterscheinungen. Also haben wir uns entschlossen, dort, wo sich solche Havarien häufen, die Leitungen komplett auszutauschen.

Neuer Multimedia-Dienstleister

Zunehmend registrierten wir eine Unzufriedenheit mit unserem multimedialen Vertragspartner PÿUR in Kamenz. Dieser versorgt unsere Wohnungen mit Fernsehen, bei Wunsch der Bewohner auch mit Telefon und Internet. Da in diesem Jahr der Gestattungsvertrag ausläuft, haben wir einen neuen Vertrag mit der Nachrichtentechnik Paulik GbR geschlossen. Diese hat sowieso die Arbeiten im Auftrag der PÿUR erledigt und ist als Ansprechpartner vor Ort. Wir erwarten eine qualitativ hoch-

wertigere Dienstleistung. Über Details informieren wir in einem Beitrag in diesem Genossenschaftsmagazin.

Hoher Besuch bei uns

Am 15. Juni besuchte der Sächsische Staatsminister für Regionalentwicklung, Herr Thomas Schmidt, unsere Genossenschaft. Er wollte sich zu aktuellen Problemen der Wohnungswirtschaft im „flachen Lande“ und infrastrukturellen Problemen informieren. In einem 1,5-stündigen Gespräch konnten wir vieles erläutern und dem Minister nahebringen. Hoffen wir, dass zumindest ein Teil auf fruchtbaren Boden fällt!

Bestandsmieten seit mehr als 20 Jahren nicht angehoben

Seit vielen Jahren erläutern Vorstand und Aufsichtsrat in ihren Berichten an die Mitgliederversammlung, dass unsere Mieten für Bestandsmieter seit den Modernisierungen in den 1990er Jahren konstant geblieben sind. Und das sind jetzt mehr als 20 Jahre! Auch haben wir immer wieder darauf verwiesen, dass der Verbraucherpreisindex im Vergleichszeitraum um mehr als 40 Prozent gestiegen ist. Investitionen im Bestand sind auf Erhalt der Wohnqualität ausgerichtet, zusätzliche Investitionen haben wir uns nicht geleistet. Beispielhaft sei hier nur die Renovierung der Treppenhäuser (immerhin 130 in unserer Genossenschaft) genannt. Über den Anbau von Balkonen oder Aufzügen müssen wir da gar nicht reden.

Die Analysen zur Fortschreibung unseres Unternehmenskonzeptes durch die beauftragte Firma Wohnungswirtschaftliche

Bilanz 2019

Der Jahresabschluss 2019 wurde durch den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft in seiner Sitzung am 23. Juni 2020 mit folgenden Eckzahlen festgestellt:

■ Einnahmen	3.665.112,55 Euro
■ Ausgaben	3.175.046,39 Euro
■ Ergebnis (Jahresüberschuss)	490.066,16 Euro
■ Bilanzsumme	24.541.030,58 Euro
■ Ausgaben für Instandhaltung	664.100,84 Euro



Die Miete bleibt auch in Zukunft bezahlbar!

Treuhand Mitteldeutschland GmbH (WTM) ergaben, dass unsere Bestandsmieten teilweise erheblich unter den Vergleichsmieten und sogar unter den Kosten der Unterkunft, die an Transfergeldbezieher gezahlt werden, liegen. Dadurch driften der Buchwert unserer Gebäude und der Ertragswert auseinander und es kommt zu einer schleichenden Vernichtung unseres Eigenkapitals. Und das können wir alle nicht wollen! So denken Vorstand und Aufsichtsrat mittlerweile intensiv über eine Erhöhung von Bestandsmieten nach. Diese sollte moderat erfolgen, aber unserer Genossenschaft mehr liquide Mittel für neue Vorhaben zur Verbesserung des Wohnens in unserer Genossenschaft in die Kasse spülen.

Um Ihnen die Sorge zu nehmen: Wir wollen keinesfalls die oben genannten 40 Prozent als mögliche Mieterhöhung ins Auge fassen.

Abschließend noch folgende Information: Wir planen, unsere ordentliche Mitgliederversammlung am Sonnabend, den 5. Dezember 2020, durchzuführen. Die Einladung dazu geht unseren Mitgliedern dann fristgerecht zu.

In diesem Sinne, bleiben Sie gesund und wir sehen uns zur Mitgliederversammlung.

Henry Schmidt **Heike Helm**
Vorstand der WBG Kamenz eG

Rätsel

„Gewohnte Sicherheit“

Das war das Lösungswort unserer Rätselaufgabe in der Dezemberausgabe unseres Mietermagazins. Dahinter steckt – wie Sie sicherlich rasch erkannt haben – die über viele Jahre erfolgreich umgesetzte Philosophie unserer Genossenschaft. Vielleicht war das Ganze für den einen oder anderen zu leicht oder der Stress am Jahresende hat Sie abgehalten, uns zu schreiben. Wie es auch sei, wir hätten auf ein paar mehr Zuschriften gehofft. Fortuna hat mittlerweile auch ihre Aufgabe erfüllt und fünf Gewinnern die versprochene Überraschung zukommen lassen.

Nachrichtentechnik Paulick GbR ist neuer Vertragspartner

Wechsel beim Fernsehanbieter in Kamenz



Die WBG Kamenz hat den bestehenden TV-Versorgungsvertrag mit der Tele Columbus Multimedia GmbH, alias PÿUR, für den Versorgungsbereich Kamenz gekündigt und sich für die Nachrichtentechnik Paulick GbR als TV-Versorger entschieden. Daher müssen in diesem Fall auch alle bestehenden TV-Verträge mit der Firma PÿUR auf die Nachrichtentechnik Paulick GbR umgeschrieben werden. Zum 1. September 2020 ist die Umstellung von Ihrem neuen TV-Versorger geplant. Ihre gebuchten Internet- und Telefonleistungen bleiben auch nach diesem Datum weiterhin bestehen. Dies schließt Ihren Kundenportal-Zugang inkl. des E-Mail-Postfachs der Firma PÿUR mit ein.

Zum genauen Vertragswechsel werden Sie noch einmal direkt von der Nachrichtentechnik Paulick GbR in einem Anschreiben informiert. Auch steht Ihnen das Unternehmen zu den dann mitgeteilten Gesprächsterminen zur Verfügung.

Kundenservice

Nachrichtentechnik Paulick GbR
Friedensstraße 30
01917 Kamenz
Telefon: (0 35 78) 3841-0
E-Mail: info@nachrichtentechnik-paulick.de

Beratungszeiten

Mo.: 9:00 bis 16:00 Uhr
Di. und Do: 9:00 bis 18:00 Uhr

Wann dürfen Vermieter und Handwerker die Wohnung betreten?

Ein gesetzliches Besichtigungsrecht gibt es nicht, trotzdem müssen Mieter ihren Vermieter in die Wohnung lassen, wenn ein konkreter und berechtigter Grund vorliegt.



Bitte beachten Sie die angekündigten Termine am Hausaushang.

Das ist beispielsweise der Fall, wenn der Vermieter Instandhaltungsarbeiten vornehmen oder wenn er die Wohnung wegen bekannt gewordener Mängel überprüfen will. Gleichfalls besteht für den Vermieter ein berechtigtes Interesse, wenn er den begründeten Verdacht hat, dass der Mieter die Wohnung vertragswidrig nutzt.

In der Praxis stellen die Kontrolle und Wartung von technischen Geräten die häufigsten Gründe dar, die Wohnung zu betreten. Der Vermieter ist durch eine Vielzahl gesetzlicher Vorschriften verpflichtet, regelmäßige Wartungen und Inspektionen durchzuführen, Anlagen zu kontrollieren oder Messgeräte zu tauschen. Zum Beispiel betrifft das die folgenden Arbeiten:

- Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern und regelmäßige Gerätewartung
- Reinigung der Lüftungsanlagen in be-

stimmten Bädern durch den Schornsteinfeger

- Durchführung der Elektrorevision
- Austausch der Kleinwasserzähler, Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler bei Ablauf der Eichfrist
- Immissionsmessungen

Besuch muss rechtzeitig angekündigt werden

Ein Besuch, egal ob vom Vermieter oder Handwerker, muss auf jeden Fall rechtzeitig angekündigt werden. Falls ein Mieter verhindert ist, hat er die Möglichkeit, einen anderen Termin zu vereinbaren. Trifft der Handwerker niemanden an, wird eine Information im Briefkasten hinterlassen. Sollte der betreffende Haushalt auch dann keinen neuen Termin vereinbaren, wird er nochmals von uns angeschrieben.

Ignorieren des Termins kann teuer werden

In jüngster Zeit kommt es allerdings vor,

dass Mieter jeglichen Schriftverkehr ignorieren. Dann ist ein Zutritt zur Mietsache nur auf der Grundlage einer richterlichen Entscheidung zulässig. Jedoch selbst die Zustellung von Klage und Urteil sowie die Aufforderung durch einen Gerichtsvollzieher werden durch einige Zeitgenossen unbeachtet gelassen. Andere Wohnungsunternehmen berichten, dass dieses Verhalten in Größenordnungen zunimmt. Erst nach den eingeleiteten Schritten über die Gerichte vereinbarte ein Großteil der betroffenen Mieter dann einen Termin mit dem Handwerker. Teilweise mussten aber auch Wohnungstüren in Anwesenheit des Gerichtsvollziehers durch den Schlüsseldienst geöffnet werden. Die dabei entstehenden Kosten von ca. 500 Euro für Gericht, Gerichtsvollzieher und Schlüsseldienst mussten von den betreffenden Mietern selbst gezahlt werden. Kosten, die völlig unnötig sind, denn die handwerklichen Dienstleistungen erfolgen allesamt im Interesse der Mieter!

Notöffnung nur bei Gefahr

Ohne vorherige Anmeldung darf der Vermieter den sofortigen Zutritt zur Wohnung nur dann verlangen, wenn Gefahr im Verzug ist, wie bspw. bei einem Wasserrohrbruch. Auch wenn Fenster in Frostperioden oder bei Sturm längere Zeit offenstehen, kann dies nötig werden. Da der Vermieter keinen Zweitschlüssel für die Wohnung hat, kann er im dringenden Fall – sofern er den Mieter nicht erreicht – eine Notöffnung vornehmen lassen. Bei längerer Abwesenheit (Urlaub, Kur, Krankenhaus, Montage) ist es daher sinnvoll, einen Wohnungsschlüssel bei Nachbarn oder Freunden zu hinterlegen und den Vermieter darüber zu informieren. Unannehmlichkeiten durch Notöffnungen können somit vermieden werden. ■



Wohngeldreform 2020

Mehr Haushalte können von den neuen Regelungen profitieren

Seit 55 Jahren werden einkommensschwache Haushalte bei ihren Wohnkosten durch Wohngeld unterstützt. Wohngeld gilt sowohl als Mietzuschuss für Personen, die Mieterin oder Mieter einer Wohnung sind, als auch als Lastenzuschuss für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum. In unterschiedlichen Abständen wird die Höhe der Zahlungen an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst, letztmalig erfolgte dies im Jahr 2016.

Am 1. Januar trat die Wohngeldreform 2020 in Kraft; die entsprechenden Leis-

tungen erhöhen sich um durchschnittlich 30 Prozent. (Wurden bei einem Zweipersonen-Haushalt durchschnittlich bisher 145 Euro im Monat gezahlt, können dies seit Januar rund 190 Euro monatlich sein.) Bereits jetzt wurde festgelegt, dass dynamisch ab 2022 alle zwei Jahre das Wohngeld an die allgemeine Entwicklung der Mieten und Einkommen erneut angepasst werden wird. Rund 660.000 Haushalte werden von den Neuregelungen profitieren, darunter sind 180.000 Haushalte, die erstmals oder wieder Wohngeld bekommen können.

Möglichen Anspruch prüfen und aktiv werden

Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch. Wohngeld kann jedoch nur gezahlt werden, wenn ein entsprechender Antrag gestellt wird. Die Berechnung der möglichen zu zahlenden Summe ist kompliziert und umfangreich. Einbezogen wird die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, die zu zahlende Miete und das Gesamteinkommen (Bruttoeinkommen). Kindergeld und Kinderzuschlag werden nicht angerechnet. Außerdem wird die Mietstufe des Wohnortes einbezogen. Vorschriften zur Größe der Wohnung gibt es keine. Unter www.bmi.bund.de findet man einen Wohngeldrechner, mit dem eine grobe Prüfung möglich ist, ob man Wohngeld beziehen kann.

Menschen mit Schwerbehinderung erhalten unter bestimmten Voraussetzungen einen Freibetrag beim Einkommen. Dieser wurde auf 1.800 Euro erhöht. ■

Kontakt

Anfragen und Anträge zum Thema Wohngeld

Landratsamt Bautzen

Bürgeramt Standort Kamenz
Macherstraße 55, 01917 Kamenz
Telefon: (0 35 91) 5252 - 11511
Fax: (03 59) 5250 - 10379
E-Mail: buergeraemter@lra-bautzen.de

Wenden Sie sich bitte bei Anfragen auf Grund der veränderten Sprechzeiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise telefonisch, per Fax oder E-Mail an die Wohngeldstelle, um einen Termin zu vereinbaren!

Einen Wohngeldantrag finden Sie im Internet unter:

<https://fs.egov.sachsen.de>



Kamenzer Straßennamen

In der Chronik geblättert

Auch in dieser Ausgabe unseres Genossenschaftsmagazins wollen wir unsere Serie über Straßennamen in unserer Stadt fortsetzen. Wir können uns auch in diesem Falle auf die von unserem Genossenschaftsmitglied Dr. Dieter Rostowski erarbeitete Publikation „Kamenzer Straßennamen“ stützen.

Jan-Skala-Straße

Der in Nebelschütz geborene Sorbe lebte von 1889 bis 1945. Er absolvierte in Kamenz eine Keramiklehre. Skala war Mitbegründer der Lausitzer Volkspartei und der sorbischen Sportvereinigung „Serbski Sokol“. Ab 1919/20 arbeitete er als Redakteur für verschiedene sorbische Zeitungen. Jan Skala saß neun Monate in Gestapo-Schutzhaft. Ihm wurde journalistische und schriftstellerische Tätigkeit verboten. 1943 flüchtete er von Berlin nach Oberschlesien, wo er 1945 umkam.

Adolf-Grünberger-Straße

Der jüdische Kaufmann lebte von 1864 bis 1944. Er betrieb sein Geschäft in der Schulstraße 2. Grünberger wechselte zum evangelischen Glauben über, war Mitglied des Kamenzer Kirchenvorstandes, des Gewerbeausschusses und des Militärvereins. Trotz seiner Verdienste fiel er unter die Nürnberger Rassegesetze. Er wurde von den Nazis ins Ghetto von Theresienstadt deportiert, wo er 1944 verhungerte. Sein Sohn Werner war nach dem II. Weltkrieg als Stadtrat für Ernährung in Kamenz tätig. ■



Alles, was Recht ist

Blumenkästen auf dem Balkon?

Der Mieter hat das Recht, seinen Balkon nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, da dieser Teil der Mietsache ist. Zugleich ist der Balkon jedoch Teil des gemeinschaftlichen und öffentlichen Raumes. Daher dürfen bei seiner Gestaltung Vermieter und Nachbarn „mitreden“. Blumentöpfe und -kästen müssen so angebracht werden, dass sie durch starke Windböen oder Sturm keinen Schaden anrichten können. Werden entsprechende Hinweise des Vermieters nicht beachtet, kann dies zur Kündigung führen. Auch Pflanzen wie rankender Wein oder Efeu, die die Fassade beschädigen können, müssen vom Vermieter nicht geduldet werden. Einzelne Blätter oder Blüten, die auf ihren Balkon fallen, müssen Mitmieter schon dulden. Handelt es sich aber um größere Mengen, ist diese Belästigung nicht hinzunehmen.

Wer darf das Fenster im Treppenhaus öffnen?

Das Treppenhaus gehört zur Gemeinschaftsfläche und alle Mieter und Eigentümer haben das Recht, die Fenster sinnvoll zu nutzen. Dennoch ist durch denjenigen, der die Fenster öffnet, eine Sorgfaltspflicht zu erfüllen. So darf das Treppenhaus nicht unnötig auskühlen, was u.U. zum Anstieg der Betriebskosten für alle Mieter führt. Auch muss dafür gesorgt werden, dass im Haus kein Schaden entsteht, etwa bei länger andauerndem Regen. Fühlen sich Mieter durch im Haus entstandene Gerüche genötigt, für frische Luft zu sorgen, sollte 10 bis 15 Minuten gelüftet werden. Grundregel sollte sein, dass die Hausfenster grundsätzlich geschlossen sind. ■

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 Vorabprache 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 Firmen stehen Ihnen bei Havarien zur Verfügung:

- | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------------|
| ■ Wasser/Sanitär/Heizung | Fa. Behnisch | 03578-316453 bzw.
0171-7534748 |
| | Fa. Pfanne | 035955-752396 bzw.
0173-7746039 |
| | Fa. Rodmann | 035793-890 bzw.
0178-4544450 |
| | Fa. Klandt | 035955-72660 bzw.
0172-3507033 |
| | Fa. Skrotzki | 035793-5204 bzw.
0170-2082615 |
| ■ Heizung Feigstr. 26/28 | Fa. Gersdorf | 03578-308313 bzw.
0172-3519802 |
| ■ Hoyerswerdaer Str. 30g/h | Fa. Pfanne | 035955-752396 bzw.
0173-7746039 |
| ■ 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, Heike Helm Vorstand der WBG Kamenz eG
Redaktion, Layout:	Dr. Anders, Stader
Druck:	Fritsch Druck GmbH Heiterblickstraße 42, 04347 Leipzig