

Genossenschaftsmagazin

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT KAMENZ e.G.

Heft Nr. 1 / Juli 2000



Zur ersten Ausgabe

Sehr geehrte Mitglieder unserer Genossenschaft, werte Leser,

heute halten Sie erstmals das „Genossenschaftsmagazin“ der Wohnungsbaugenossenschaft Kamenz e.G. in Ihren Händen.

Nach langen Überlegungen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat entschlossen, eine Mieterzeitschrift aufzulegen. Ziel ist es, Sie noch besser über das Geschehen in unserer Genossenschaft zu informieren, Ihnen Hintergrundinformationen über die Genossenschaft zu liefern und auch allgemein interessierende Probleme oder Fragen zu behandeln.

Die Zeitung entsteht in enger Zusammenarbeit mit der Kommunikationskanzlei Dr. Scholz aus Görlitz, welche für den redaktionellen und gestalterischen Teil zuständig ist. Sie wird zweimal im Jahr erscheinen und ist für Sie selbstverständlich kostenlos.

Es würde uns freuen, wenn diese Zeitung als interessante Informationsquelle von Ihnen nicht nur einmal in die Hand genommen wird und auch andere Leser, welche nicht Genossenschaftsmitglied sind, Interesse an unserer Genossenschaft finden.

Sollten Sie der Meinung sein, dass ein Sie bewegendes Problem die Mitglieder unserer Genossenschaft allgemein interessieren könnte, dann teilen Sie uns dies mit. Wir werden uns bemühen, im Magazin zufriedenstellende Antworten zu geben.

Ansonsten wünschen wir Ihnen viel Freude mit unserer Erstausgabe und hoffen für die Zukunft auf weitere interessante Zeitungen.

Henry Schmidt
Vorstand der WBG

Themen

Zur ersten Ausgabe....S.1

**Mitgliederversammlung
Problem Leerstand..... S.2**

**Die zweite Miete
Wohnnebenkosten..... S.3**

**Mülltrennung
Schmeißen auch Sie
Ihr Geld weg?..... S.3**

**Für die Senioren
Betreutes Wohnen in den
eigenen vier Wänden.....S.4**

Alles was Recht ist

- Wenn Einer eine Reise tut
- Scheitern der Lebensgemeinschaft..... S.5

**Wohnungsbörse
Unsere Angebote.....S.6**

**Service
Ansprechpartner.....S.6**

Aus dem Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 1999

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, liebe Leser,

auch das Jahr 1999 war wieder sehr ereignisreich. Das zeigen die folgenden Auszüge aus dem Bericht des Vorstandes, der zur Mitgliederversammlung am 24. Juni verlesen wurde.

SANIERUNG

Alle vor 1988 errichteten Wohnungen sind mittlerweile komplex modernisiert. Die Gesamtkosten beliefen sich 1999 auf ca. fünf Mio. DM.

Auch in diesem Jahr gilt allen durch die Sanierungen betroffenen Anwohnern nochmals der Dank für die Geduld und den Enthusiasmus, mit welchem diese Phase der intensivsten persönlichen Belastung durchlebt wurde.

MITARBEITER

Um den immer komplizierter werdenden Aufgaben noch besser gewachsen zu sein, absolvierten Frau Dubsky und Herr Schmidt erfolgreich ein berufsbegleitendes Fernstudium, zur IHK-geprüften Kauffrau bzw. zum Kaufmann der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frau Müller qualifizierte sich ebenfalls berufsbegleitend erfolgreich zur Fachkauffrau für die Verwaltung von Wohneigentum.

LEERSTAND

Gegenwärtig haben wir einen Leerstand von ca. 190 Wohnungen mit leicht steigender Tendenz. Schwerpunkt ist das Wohngebiet Kamenz Ost mit den sanierten Wohnungen der Blücher-, Arndt- und Schillstraße sowie den noch nicht sanierten Wohnungen. Aber auch in unseren Wohngebieten um die Karl-Marx-Straße oder in Elstra fällt eine Neuvermietung zunehmend schwerer und dauert länger.

Der Leerstand verursachte 1999 einen Mietausfall von mehr als 900.000 DM. Und das tut unserer Genossenschaft sehr weh. Die Bilanzzahlen er-



Foto: WBG

geben einen Jahresverlust unserer Genossenschaft von 343.000 DM. Daraus ist erkennbar, dass allein der Leerstand unsere roten Zahlen verursacht.

Unser Appell richtet sich an Sie, Wohnungssuchende aus dem persönlichen Umfeld an uns zu verweisen. Denn – jede leere Wohnung ist Mindereinnahme und damit Verlust für unsere Genossenschaft.

MARKTPosition

Wir unterscheiden uns durch eine weitere Verbesserung des Wohnklimas sowie günstige Mieten von den Wettbewerbern am Wohnungsmarkt positiv. Bei Kaltmieten ab 7,70 DM und unter 8,50 DM pro m² für voll sanierten und modernisierten Wohnraum können wir von einer gewissen Marktführerschaft in Kamenz und Umgebung sprechen.

Trotz dieser Tatsache ist es uns nicht gelungen, die Wohnungen wesentlich besser zu vermieten. Natürlich dürfen wir die Augen vor der aktuellen Marktlage nicht verschließen. Nach unseren Erkenntnissen ziehen mehr als 70 % der Mitglieder, welche unsere Genossenschaft bedauerlicherweise verlassen, aus der Stadt Kamenz fort.

Ein großer Fortschritt ist, dass die Wohnungsunternehmen der Stadt Kamenz mittlerweile einen doch recht guten und kontinuierlichen Kontakt zur Stadtverwaltung pflegen. Es besteht die Hoffnung, zukünftig stärker in langfristige Planung und Entscheidungsfindung einbezogen zu werden. Abschließend möchten wir uns bei

unseren Mitarbeitern für das hohe Engagement bei der gewiss nicht einfachen Erfüllung der täglichen Aufgaben sowie bei unserem Aufsichtsrat für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr herzlich bedanken und uns gemeinsam viel Erfolg bei der Lösung der anstehenden Aufgaben wünschen.

Wie ändern sich mit der Euro-Umstellung die Geschäftsanteile?

Nach der Gesetzeslage haben wir drei Möglichkeiten:

1. Der Wert der Geschäftsanteile (kurz: GA) wird nicht verändert, sondern nur in Euro umgewandelt: 300 Mark/GA = 153,39 Euro. Daraus ergibt sich eine Zahl, mit der sich nicht praktisch rechnen lässt.

2. Der Wert der GA wird nach oben gerundet, aus 300 Mark werden z.B. 160 Euro. Bei dieser Möglichkeit müssten alle Genossenschaftsmitglieder einen Betrag von 6,61 Euro/GA nachzahlen. Dazu ist mit jedem Mitglied eine Einzelvereinbarung zu treffen, was praktisch nicht umsetzbar ist.

3. Der Wert der GA wird nach unten gerundet, aus 300 Mark werden 150 Euro. Die Positivdifferenz von 3,39 Euro/GA wird bei der Einführung des Euro bar an die Mitglieder ausgezahlt.

Unsere Genossenschaft hat sich für letztere Variante entschieden, um unseren Mitgliedern und Mitarbeitern die Einführung des Euro so unkompliziert wie möglich zu gestalten.

Wohnnebenkosten – die zweite Miete

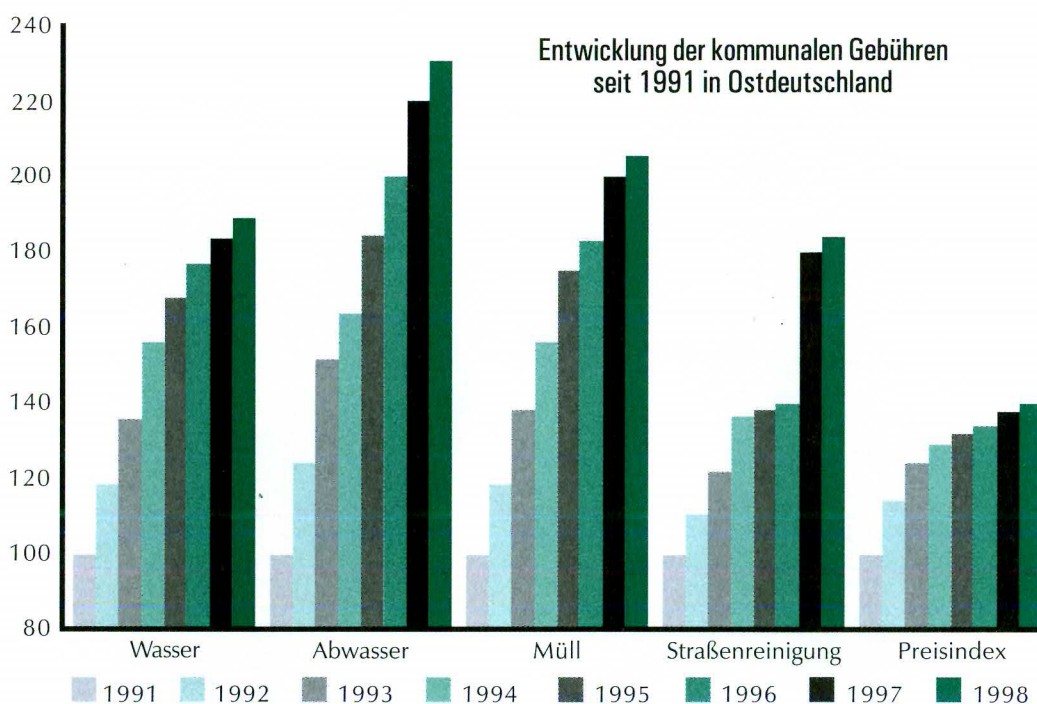
Für die Wohnnebenkosten mussten die Bundesbürger auch im vergangenen Jahr tiefer in die Tasche greifen als für viele andere Güter des täglichen Bedarfs. Nach Berechnung des Bonner Instituts für Städtebau (ifs) wird im Schnitt inzwischen fast jede vierte Mark an Wohnkosten für die so genannte zweite Miete, Wasserver- und -entsorgung, Müllabfuhr und Energiekosten, aufgewandt.

Preistreiber Müllgebühr

Preistreiber Nummer eins bei den Nebenkosten waren nach Angaben des ifs unverändert die Gebühren für die Müllabfuhr mit einem Aufschlag von 2,5 Prozent, nach sieben Prozent im Vorjahr. Seit langem werde der Bundesbürger dazu angehalten, Müll zu vermeiden und zu trennen, ohne dass sich dies bemerkbar mache, so Stefan Jokl vom ifs. Die Kosten für Frischwasserversorgung sind 1999 um 1,8 Prozent (nach 3,1 Prozent im Vorjahr) und die Kosten für Abwasserbeseitigung um 1,4 Prozent (2,3 Prozent) gestiegen.

Anstieg auch bei Energiekosten

Die nicht in den „kalten“ Wohnnebenkosten enthaltenen Energiekosten, also für Strom, Gas und andere Brennstoffe, seien 1999 ebenfalls überdimensional gestiegen. Die privaten Haushalte hätten hierfür um 2,3 Prozent mehr zahlen müssen als im Jahr zuvor (minus 2,1 Prozent). Auch im längerfristigen Vergleich der Jahre 1995 bis 1999 waren die Müllabfuhrgebühren mit einem Anstieg von 25,7 Prozent Spitzenreiter vor den Gebühren für die Wasserversorgung mit einem Anstieg von 13,4 Prozent und den Kosten der Wasserentsorgung mit 13,2 Prozent.



Schmeißen auch Sie Ihr Geld weg?

Mülltrennung ist auch in unserer Genossenschaft ein aktuelles Thema. Immer wieder müssen wir feststellen, dass einige Mieter ihre Haushaltabfälle und auch Sperrmüll sehr gedankenlos entsorgen. Nämlich oft in die Mülltonne, in der gerade genug Platz ist. Ärgerlich ist dies vor allem in der gelben Tonne, die nur für Verpackungsmaterialien mit dem Grünen Punkt vorgesehen ist.

Der Grüne Punkt kennzeichnet recycelbare Abfälle. Die Wiederverwertung wird teilweise auf den Kaufpreis der entsprechenden Produkte aufgeschlagen. Sie bezahlen also gleich beim Einkauf das Recycling der Verpackung mit, genauso wie Hersteller und Handel.

Nun finden sich in der gelben Tonne oft Sperrmüll, Bioabfälle und anderer Hausmüll, der darin wirklich

nichts zu suchen hat. Des einen Mieters Bequemlichkeit ist letztendlich aller Mieter Last. Denn sobald die Entsorgungsfirma Hausmüll usw. in der gelben Tonne entdeckt, wird diese nur noch kostenpflichtig entleert, wie eine normale Mülltonne. Tritt dieser Fall wiederholt auf, sieht sich die Genossenschaft gezwungen, die zusätzlichen Müllentsorgungskosten auf die Mieter umzuschlagen. Das wollen wir natürlich vermeiden, und appellieren an unsere Mieter:

Entsorgen Sie Müll nur in die dafür vorgesehenen Tonnen! Informationsmaterial über richtige Mülltrennung liegt kostenlos in unserer Geschäftsstelle aus. Wenn alle Mieter die Mülltrennung richtig praktizieren, hilft der kleine Entsaufwand, Abfallgebühren zu sparen. Und außerdem erhalten wir uns ein Stückchen mehr von unserer Umwelt.



Betreutes Wohnen in den eigenen vier Wänden



Viele Senioren fürchten den Schritt vom selbstbestimmten Wohnen in ein Pflegeheim, wenn sie merken, dass die Bewältigung des Alltags immer komplizierter wird. Das Bedürfnis nach Hilfe und Unterstützung verschiedenster Art wächst. Auch scheuen sich pflegebedürftige Senioren oft, ihre Angehörigen mit Pflegeleistungen zu belasten. Hier sehen viele Wohnungsanbieter die Möglichkeit, so genanntes betreutes Wohnen anzubieten. Dadurch wird den Senioren die Möglichkeit geschaffen, solange wie möglich selbstbestimmt zu leben. Zu einem überdurchschnittlich hohen Miet- oder Kaufpreis einer Wohnung werden beispielsweise Pflegedienste, Hauswirtschafter und Friseur-Hausbesuche organisiert.

Kooperation mit Kranken- und Altenpflegern

Auch die Mitarbeiter der WBG haben sich Gedanken gemacht, wie für unsere älteren Mieter bei Bedarf ohne große Umstände Hilfe organisiert werden kann.

So können Sie in Ihren eigenen vier

Wänden wohnen bleiben und müssen trotzdem nicht auf die Vorzüge des betreuten Wohnens verzichten – zu Ihrem gewohnten Mietpreis.

Über diese Neuerung haben wir Sie bereits in einem Schreiben informiert, möchten aber an dieser Stelle noch einmal gesondert darauf aufmerksam machen.

Für unsere Mieter in Kamenz haben wir das Angebot der „Kranken- und Altenpflege Kerstin Wolf-Ebermann“ bezüglich einer Kooperation dankend angenommen. (Die Telefonnummern Ihrer Ansprechpartner finden sie im Kasten.) Das Team der Kranken- und Altenpflege möchte Ihnen durch eine liebevolle, individuelle und gesamtheitliche Betreuung den Verbleib in Ihrer gewohnten häuslichen Umgebung auch im Alter sichern. Krankenschwestern, Altenpflegerinnen und Hauswirtschaftlerinnen üben vertragliche Leistungen der Kranken- und Pflegekasse aus. Aber auch ohne ärztliche Verordnung oder Pflegestufe können die Leistungen jeder Zeit in Anspruch genommen werden. Ob Friseur, Fußpflege oder Mittagessen, alles kommt ohne gro-

Ihre Ansprechpartner in Kamenz:

Ihre Ansprechpartner für die Leistungen der „Kranken- und Altenpflege Kerstin Wolf-Ebermann“ sind:

Frau Kerstin Wolf-Ebermann
Tel. 01 72 / 9 77 82 75,

Frau Gabriele Wetzlich
Tel. 01 72 / 9 76 29 13,

oder unsere Geschäftsstelle. Außerdem haben wir vor, Frau Wolf-Ebermann bei Bedarf die Möglichkeit zu Sprechstunden in unseren Räumen zu schaffen.

Ihre Ansprechpartner in Elstra:

Ihre Ansprechpartner für Elstra sind:

Frau Brückner / Frau Brandt
Tel. 03 57 93 / 4 59 54,
oder unsere Geschäftsstelle.

ßen Aufwand zu Ihnen nach Hause.

Betreuungs-Angebote auch in Elstra

Für unsere interessierten Mieter in Elstra haben wir uns zu einer Kooperation mit der „Hauskrankenpflege vital“ aus Bischofswerda mit Stützpunkt in Elstra entschieden. Auch dieser Alten- und Pflegedienst umfasst eine Angebotspalette, die es Ihnen ermöglicht, solange wie möglich selbstbestimmt in Ihren eigenen vier Wänden zu wohnen. Zu allen von den Kranken- und Pflegekassen finanzierten Angeboten können jederzeit Serviceleistungen privat abgerufen werden - wie Hilfe im Haushalt und bei Besorgungen, Spaziergänge oder Fahrdienste.

Da sich der Hilfebedarf am besten in einem persönlichen Gespräch ermitteln lässt, bietet Ihnen die „Hauskrankenpflege vital“ eine unverbindliche Beratung an.

Wenn einer eine Reise tut...

.. sollte er auch dafür Sorge tragen, dass zu Hause Alles seine Ordnung hat. Damit es bei der Rückkehr keine unangenehme Überraschung gibt.

Für die Dauer der Abwesenheit ist der Mieter deshalb gehalten, dafür zu sorgen, dass eventuell auftretende Schäden verhindert werden können. Dies obliegt der Obhutspflicht des Mieters. Es genügt dabei, wenn der Nachbar oder der Bekannte einen Wohnungsschlüssel bekommen und sich bereit erklären, in gewissen Zeitabständen mal „nach dem Rechten“ in der Wohnung zu sehen und den Briefkasten zu leeren. Vermieter, Hausverwalter oder Nachbarn sind darüber zu unterrichten, wo ein Schlüssel hinterlegt ist, um gegebenenfalls Zutritt zur Wohnung zu haben. Dies wäre legitim, wenn in der Abwesenheit des Mieters erhebliche Schäden auftreten. Das können z. B. eingefrorene Wasserleitungen im Winter, Rohrbruch

o. ä. sein. Steht dem Vermieter in diesem Fall kein Schlüssel zur Verfügung, ist er berechtigt, sich Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Der Mieter muss sich auch darum kümmern, dass während der Abwesenheit seine mietvertraglichen Pflichten (z. B. Treppenhausreinigung) erfüllt werden. Es ist ihm gestattet, ohne besondere Erlaubnis des Vermieters eine Person vorübergehend in seine Wohnung aufzunehmen, sofern es sich nicht um einen Untermieter handelt. Meistens erklären sich auch Freunde oder Nachbarn bereit, die Arbeiten zu übernehmen. Findet sich



keiner, müssen diese Dienste notfalls an eine Putzfrau oder ein Reinigungsunternehmen übertragen werden. Ansonsten kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Den Schlüssel an Nachbarn oder Freunde zu übergeben, dient auch der Sicherheit des Mieters vor Einbruch. Bekommen „Langfinger“ spitz, dass irgendwo eine Wohnung längere Zeit leer steht, ist diese vor Diebstahl kaum noch sicher. Hat der Nachbar aber einen Schlüssel und macht ab und zu Licht in der Wohnung, ist das Risiko ungewollter Besucher weit aus geringer. Sieht der Nachbar außerdem Licht in der Wohnung oder hört Geräusche, kann er schnell die Polizei informieren. Bricht diese bei begründetem Verdacht die Wohnungstür auf, muss der Urlauber aber dafür die Reparaturkosten tragen. Deshalb lieber vorher konkret absprechen.

Wenn das alles zu Hause geklärt ist, steht den schönsten Wochen des Jahres nichts mehr im Wege, denn die Sorge um daheim entfällt.

Das Scheitern der Lebensgemeinschaft

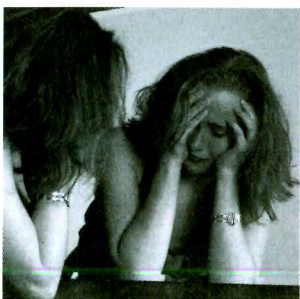
Haben auf der Mieterseite mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, z.B. die Partner einer nichtehelichen Lebens- oder Wohngemeinschaft, so ist jeder einzelne Mieter Kraft seiner Unterschrift Vertragspartner des Vermieters. Die Mieter haften insoweit als Gesamtschuldner. Das heißt, der Vermieter kann jeden der Mieter auf volle Zahlung in Anspruch nehmen. Will ein Mieter vorzeitig ausziehen, so kann dieser allein gegenüber dem Vermieter den Vertrag nicht durch Kündigung beenden. Auch nach Auszug haftet dieser Mieter daher neben seinen bisherigen Mitmietern als Gesamtschuldner fort, eine gesetzlich fixierte

Regelung, die leider einige Mieter nicht so recht

wahrhaben wollen. Soll das gemeinschaftliche Mietverhältnis gelöst werden, dann sind alle Mieter verpflichtet, diesen Veränderungswunsch dem Vermieter mitzuteilen, d.h. der Ausziehende kündigt, der Verbleibende unterschreibt die Vertragsänderung. Notwendig ist dieser Schritt, weil nach Abgabe der Willenserklärung durch die Wohnungsbaugenossenschaft Kamenz e.G. die betreffenden Stammdaten im Computer geändert werden müssen. Ebenso ist der Mietvertrag entsprechend zu ändern. Zu beachten ist, dass der Vermieter einer solchen Vertragsänderung nicht zustimmen muss. Daher sollten die Mieter das Gespräch mit dem Vermieter rechtzeitig suchen, um vor Überraschungen sicher zu sein. Willigt der Vermieter nicht ein (Änderung zum Mietvertrag), bleiben die Verantwort-

lichkeiten seitens der Mietpartei für alle laut Vertrag bestehen. Eine andere Frage ist, welcher Rechtsnatur die Verbindung der Mieter untereinander ist. Hier wird einem Mitmieter in der Regel ein Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung zugebilligt, der aus der Aufhebung der Gemeinschaft folgt.

Die neueste Rechtsprechung formuliert dazu folgendes: „Nach Scheitern der Lebenspartnerschaft kann jeder Lebensgefährte vom anderen die Mitwirkung bei der Kündigung des Mietverhältnisses hinsichtlich der bisher gemeinsam bewohnten Wohnung verlangen. Diesem Anspruch können nicht die Mieterschutzvorschriften in analoger Anwendung entgegengehalten werden.“ (OLG Köln, Beschluss vom 21. Juni 1999, Aktenzeichen 16 W 16/99)



Wohnungsbörse

Kamenz

Blücherstraße:

3- und 4-Raum-
Wohnungen

Arndtstraße:

3-Raum-Wohnungen

Körnerstraße:

3-Raum-Wohnungen

Willy-Muhle-Straße:

2- und 3-Raum-
Wohnungen

Elstra

Talpenberger Straße:

2- und 3-Raum-
Wohnungen

- ➡ Alle Wohnungen sind voll modernisiert.
- ➡ Kaltmiete ab 7,70 DM/m² Wohnfläche.

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
Kamenz e.G.

verantwortlich für den Inhalt:

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft
Kamenz e.G.

Projekt:

Dr. Johannes Scholz

Redaktion, Layout:

Katrin Noack, Dr. Frank Stader

Druck:

MAXROI Graphics GmbH, Görlitz

Wenn Sie Fragen oder ein Anliegen haben ...



... besuchen Sie uns!

✉ Wohnungsbaugenossenschaft
Kamenz e.G.
Blücherstr. 6
01917 Kamenz

Sprechzeiten :
Dienstag: 9-11 Uhr
und 13-18 Uhr

... oder rufen Sie uns an!

☎ 0 35 78 / 31 35 10 bzw.
0 35 78 / 31 55 61

... oder senden Sie uns ein Fax!

📠 0 35 78 / 31 98 84

Folgende Service-Firmen stehen Ihnen bei Havarien zur Verfügung:



➡ für Kamenz:

Wasser und Forster-Heizung:	Fa. HSKG	0 35 78 / 39 03 30 bzw. 01 72 / 3 52 81 70
	Fa. Garten	0 3 59 55 / 8 65 30 bzw. 0 3 59 55 / 4 40 49
Elektrik:	EAT	01 72 / 3 52 32 17
	Fa. Augst	0 35 78 / 30 44 51 bzw. 01 72 / 9 65 77 30
Fernwärme:	EWAG	0 35 78 / 37 73 77
Wasser/Abwasser:	EWAG	0 35 78 / 37 73 77

➡ für Elstra:

Heizung/Wasser:	Fa. Preusche & Skrotzki	03 57 93 / 52 04
	Fa. Rodmann	03 57 93 / 8 90
Elektrik:	Fa. Barchmann	03 57 93 / 54 35

➡ für die Talpenberger Straße 1 - 17:

Heizung/Wasser:	Fa. Garten	03 59 55 / 8 65 30 bzw. 03 59 55 / 4 40 49
	Fa. Preusche & Skrotzki	03 57 93 / 52 04