

MITGLIEDER MAGAZIN

DING
DONG

WOGENO · WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ZITTAU EG

WIR SIND WELTKULTURERBE

Seite 3

**Naturschutz
in Olbersdorf**

Seite 4

**Günstig Urlaub
machen**

Seite 6

**Bester Nachbar
gesucht**

Seite 7

**Unsere
Geschichte**

Seite 10



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

**ein ereignisreiches Jahr
geht nun zu Ende.**

Die Geschäftsstelle wurde innen neu gestaltet (die Fassadensanierung fand ja schon im Vorjahr statt) und die Strukturen in der Genossenschaft wurden komplett umgestellt.

Zur Stärkung der Genossenschaft mussten wir nach über 20 Jahren die Miete im Bestand erhöhen. Unser Anspruch ist es, auch für die nächsten Jahre gute und sozialverträgliche Wohnungen und Mieten für unsere Mitglieder zu schaffen und zu erhalten. Für 2020 planen wir zwei Komplexmodernisierungen im Bestand. Außerdem legen wir besonderen Wert auf einen verbesserten Service für unsere Mitglieder. Ebenfalls angedacht ist, einen Nachbarschaftsfonds auflegen, mit dem Hausgemeinschaften gemeinsame Projekte (z. B. Grillabende) verwirklichen können. Wie wir den Nachbarschaftsfonds gestalten wollen, erfahren Sie weiter hinten im Heft.

Wir wünschen Ihnen nun viel Spaß beim Lesen der zweiten Ausgabe 2019 sowie ein schönes und besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das Jahr 2020.

Ihr Vorstand
Michael Martin und Bernd Stieler

2 EINS VORWEG... ZITTAU TRAUT SICH

3 GENOSSENSCHAFT UNSERE NEUE KAMPAGNE

4 SCHON GEWUSST?

Naturschutz in Olbersdorf – Renaturierung von Grünflächen, Schaffung von Nistplätzen
Familienbüro „Mosaik“ in Olbersdorf
Änderung der Personenzahl melden
Vorschläge für einfache Assistenzsysteme

5 WIR FÜR SIE

Neue Strukturen in unserer Geschäftsstelle und feste Ansprechpartner
Nachbarschaftsfonds
Zweite Vertreterversammlung 2019

6 SERVICE UND MEHR

Günstig Urlaub machen in Deutschland
Entsorgung von Altbatterien
Richtiges Heizen und Lüften in der kalten Jahreszeit

7 INTERESSANTES UND WISSENSWERTES

Frei begehbare Treppenhäuser
Von der Wanne zur Dusche
Das Beste zum Schluss: Bester Nachbar gesucht!

8 AKTUELLE (MIET)RECHTSFRAGEN EINFACH ERKLÄRT

Entfernung von Mietereinbauten
Mietendeckel

10 UNSERE GESCHICHTE

11 IMPRESSUM REPARATURAUFTRAG

12 ANSPRECHPARTNER IM HAVARIEFALL

ZITTAU TRAUT SICH

Mit überzeugender Mehrheit der Zittauer Bürger wurde die Bewerbung der Stadt Zittau um den Titel „Kulturhauptstadt 2025“ per Bürgerentscheid unterstützt. Die Kulturhauptstadtbewerbung steht unter dem Motto: **365° LEBEN.**

365° LEBEN bedeutet, sich in Zittau auf den Weg zu machen, um gemeinsam mit allen Nachbarn, über Grenzen hinweg, mit Jung und Alt, mit hier Geborenen und Zugezogenen einen wirtschaftlich gesunden, kulturvollen Kreis voller Lebenslust, Ausstrahlung und Anziehungskraft zu bilden.

365° LEBEN heißt, von früher lernen und an morgen denken, heißt, das Kleine achten und das Große wollen, heißt niemanden zurücklassen, heißt das Wissen und die Kraft vieler zu bündeln zum Wohle aller. Nachbarschaftlich. Kraftvoll. Attraktiv.

Wir finden, dass sich viele dieser Ideen hervorragend mit dem Genossenschaftsgedanken verbinden lassen. Die Zittauer ergehen sich nicht in Selbstmitleid, sondern bringen den Mut für dieses Vorhaben auf. Getreu dem genossenschaftlichen Motto: Hilfe zur Selbsthilfe!



„Wir sind Weltkulturerbe“ 130 Jahre Genossenschaftsgesetz

Der Genossenschaftsgedanke des genossenschaftlichen Miteinanders mit dem Tenor der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ist seit 2016 Weltkulturerbe der UNESCO. Auch heute finden sich immer wieder Menschen neu zusammen, um diese genossenschaftlichen Gedanken umzusetzen und zu leben. Der Leitgedanke lautet: „Was du alleine nicht schaffst, das schafft dir die Genossenschaft“. Erlauben Sie uns einen kleinen Ausflug in die deutsche Genossenschaftsgeschichte. Genossenschaften im deutschsprachigen Raum wurden erstmals von Hermann Schulze-Delitzsch in Delitzsch (Sachsen) – damals

noch preußisch – und Friedrich Wilhelm Raiffeisen in Weyerbusch (Westerwald) gegründet. Die Idee zur Gründung war die gleiche wie heute, gemeinsam mehr zu erreichen als jeder einzeln für sich. Damit die Genossenschaften eine rechtliche Agenda bekamen, brachte Hermann Schulze-Delitzsch den ersten Referentenentwurf für das Genossenschaftsgesetz ins preußische Parlament ein. Das Gesetz wurde im Jahr 1889, also vor 130 Jahren, als Reichsgesetz im damaligen gesamtdeutschen Reich umgesetzt. Die Idee war verfestigt, und die Genossenschaften konnten sich entwickeln. Aktuell gibt es in Deutschland rund 6.000 Genossen-



schaften für verschiedenste Belange. Neben den Wohnungsgenossenschaften die bekannten Volks- und Raiffeisenbanken, Agrargenossenschaften, Einkaufsgenossenschaften (z. B. REWE) bis hin zu kleinen Friseurgenossenschaften. Alle leben den gemeinschaftlichen Gedanken und sind bis zum heutigen Tage stolz darauf.

Mehr über das Genossenschaftswesen erfahren Sie unter dem Link: genossenschaftsmuseum.de/genossenschaften

UNSERE NEUE KAMPAGNE



WOGENO
Wohnungsgenossenschaft
Zittau eG

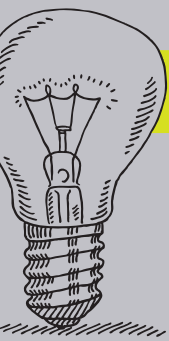
14:00 UHR | SPORTSTR. 2
**Ich bin verliebt in
meine neue Wohnung.**

19:30 UHR | MISTER BALES
**Und der neue Nachbar
ist auch sehr nett.**

wogeno.net
Wir leben Gemeinschaft!



Dieses Kampagnenmotiv finden Sie ab 2020 im Stadtgebiet von Zittau.



SCHON GEWUSST?

Naturschutz in Olbersdorf – Renaturierung von Grünflächen, Schaffung von Nistplätzen

Gemeinsam mit dem Naturschutzzentrum „Zittauer Gebirge“ haben wir im Wohngebiet Olbersdorf auf dem Grundstück des ehemaligen Wohngebäudes Zum Grundbachtal 43 - 47 im Herbst 2019 eine mehrreihige Hecke angelegt. Die Hecke hat eine Abmessung von 42 Metern Länge, 14 Metern Breite und ist von einem grünen Saum umgeben. Die ersten Jahre wird diese Hecke mit einem Wildschutzzaun geschützt.



Zwölf verschiedene einheimische Gehölze wurden für diesen Standort ausgewählt. Mit dieser Hecke wird mit der Zeit ein naturnaher Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen. Viele einheimische Vogelarten bewohnen Heckenlandschaften. Lassen wir uns überraschen, wer dort sein Quartier bezieht.

Bei der Dachsanierung auf der Lauschestraße 16 - 30 in Olbersdorf wurden in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz die Nistmöglichkeiten für die Mauersegler und die Einflugsöffnungen für die Fledermäuse überprüft, um diese zu erhalten. Im Vorfeld der Baumaßnahme wurde eine fledermauskundliche Voruntersuchung durchgeführt. Die darin geforderten Ersatzunterkünfte für die genannten Tierarten konnten an diesem Objekt schlecht umgesetzt werden. Nach mehreren Baustellenbegehungen mit der Behörde konnten der Erhalt der vorhandenen Einflugsöffnungen und die Nistmöglichkeiten geklärt werden. Auch für die Spatzen wurden am Gebäude einige Nistgelegenheiten angebracht.

Familienbüro „Mosaik“ in Olbersdorf

Der Vorstand hat beschlossen, die WOGENO Wohnungsgenossenschaft Zittau eG als Kooperationspartner im Familienbüro „Mosaik“ einzubringen. Hier stehen unseren Mitgliedern für jedes soziale Problem neutrale Ansprechpartner zur Verfügung. Egal, ob Sie einen Antrag stellen wollen, kostenlose Rechtsberatung zu Miet- oder anderen Rechtsgebieten suchen, Probleme in der Familie haben, einen Bescheid der Behörde oder des Amtes nicht verstehen, beim Familienbüro „Mosaik“ finden Sie Gehör für alle Belange in Sozial-, Familien- und Mietrechtsfragen. Die Beratung und alle Leistungen des Familienbüros sind für Mitglieder der Genossenschaft kostenlos.

Das Familienbüro „Mosaik“ steht unter der Schirmherrschaft verschiedener gemeinnütziger Träger. Es wurde 2019 mit dem zweiten Platz des Deutschen Kita-Preises für „Lokales Bündnis des Jahres“ ausgezeichnet.

Weitere Informationen finden Sie unter: mosaik-olbersdorf.de

Änderung der Personenzahl melden

Wir weisen nochmals auf die Mitwirkungspflicht unserer Mitglieder hin. Bei jeder Veränderung der im Haushalt lebende Personenzahl nach Geburten, Zuzügen, Sterbefällen usw. ist dies in der Geschäftsstelle oder den Mitarbeitern im Team Wohnen anzuzeigen.

Die Müllgebühren der schwarzen Tonne beziehen sich immer auf die im Wohnhaus lebende Anzahl von Personen. Vermeiden Sie unnötige Kosten und Ärger durch nicht korrekt angezeigte Personenzahlen.

Vorschläge für einfache Assistenzsysteme

Im letzten Mieterjournal hatten wir die Mitglieder gebeten, sich zum Thema „Assistenzsysteme in Wohnungen“ zu äußern. Heute erhalten Sie ein paar Vorschläge für deren Funktionsmöglichkeiten.

Die Sturzgefahr nachts verringern! Sie kennen die Situation bestimmt: In der Nacht geht man schnell mal ins Bad, das Licht wird nicht angeschaltet, denn der Weg ist bekannt. Schnell kann es dabei zum Sturz kommen. Ein *LED-Bettlicht mit Bewegungsmelder* kann das Problem lösen. Das Lichtband und der Bewegungsmelder werden an der Unterseite des Bettes befestigt. Wenn Sie nun aus dem Bett steigen, schaltet sich ein ausreichend helles Licht

automatisch an. Die Kosten von rund 20,- € sind gut investiert. Der Stromverbrauch beträgt ca. 10 W. Diese Arbeiten sind in Eigenleistung zu meistern.

Sie hören die Klingel schlecht?

Hier hilft ein *Klingelerweiterungs-Set*. Der mobile Funkgong kann in eine beliebige Steckdose gesteckt werden. Eingehende Rufe können optisch durch ein Blitzlicht sowie akustisch angezeigt werden. Durch den Elektriker muss lediglich ein kleiner Sender an die Klingelanlage angeschlossen werden.

Möchten Sie mehr wissen oder wünschen Sie sich einen Einbau? Sprechen Sie uns an!

Neue Strukturen in unserer Geschäftsstelle und feste Ansprechpartner

Nachdem wir bereits in der letzten Ausgabe unsere neuen Öffnungszeiten vorgestellt haben, können wir Ihnen nun die Neuaufteilung der Arbeitsbereiche in unserer Geschäftsstelle vorstellen.

Das „Team Wohnen“ ist Ihre erste Anlaufstelle für alle Fragen rund um die Wohnung. Das betrifft auch technische Anfragen. Jedes Mitglied erhält damit einen festen Ansprechpartner.

Im Team Wohnen sind folgende Mitarbeiter für folgenden Buchstabenkreis unserer Mitglieder zuständig:

- **Frau Merboth: Buchstabenkreis Nachname von A bis J**
- **Frau Rasch: Buchstabenkreis Nachname von K bis R**
- **Frau Fellendorf: Buchstabenkreis Nachname von S bis Z**

Ihre Anliegen sind uns wichtig! Bitte wenden Sie sich mit Ihren Fragen an den jeweiligen Betreuer aus dem Team Wohnen.

Es kann vorkommen, dass nicht alle Mitarbeiter oder Ansprechpartner permanent zu den Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle anwesend sind. Machen Sie daher bei wichtigen Angelegenheiten einen Termin mit Ihrem persönlichen Sachbearbeiter aus.

Nachbarschaftsfonds

Wie im Vorwort erwähnt, werden wir ab nächstem Jahr einen Verfügungsmittelfonds für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaften auflegen. Mit diesen Mitteln will die WOGENO das Miteinander der Hausgemeinschaften fördern und somit auch die Zufriedenheit der Mitglieder erhöhen.

Für welche Maßnahmen können diese Mittel beantragt werden?

Das alleinige Ziel ist, die Hausgemeinschaft durch gemeinsame Aktionen zu stärken. Ein kleiner Grillabend, ein Kaffeenachmittag, eine gemeinsame Ausfahrt, die Anlage eines gemeinsam genutzten Hochbeetes oder die Verschönerung der Außenanlagen mit anschließendem Fest.

Wie läuft das Antragsverfahren?

Vor der nächsten Vertreterversammlung wird ein Vergabeausschuss aus den Mitgliedern der WOGENO gebildet. Dieser Vergabeausschuss entscheidet selbstständig und eigenverantwortlich, d. h. ohne Vorstand und Aufsichtsrat über die Vergabe der Mittel und für die einzelnen Projekte. Dafür ist eine eigene Geschäftsordnung zu entwerfen.

Haben Sie Interesse, am Vergabeausschuss mitzuarbeiten oder schon entsprechende Ideen, die Sie umsetzen wollen? Sprechen Sie uns an oder schreiben Sie uns unter mail@wogeno.net.

Zweite Vertreterversammlung 2019

Auf Grund der anstehenden Vertreterwahl 2020 und der dazugehörigen Wahl des Wahlvorstandes fand am 28. Oktober 2019 eine zweite Vertreterversammlung im „Lutherhaus“ in Zittau statt. Nach der Wahl des neuen Wahlvorstandes wurde noch eine Satzungsänderung zum Thema Vertreterwahl beschlossen. Wir bedanken uns an dieser Stelle recht herzlich für die rege Teilnahme durch unsere Vertreter.

Möchten auch Sie Vertreter werden? Sprechen Sie uns an!

Weiterführende Informationen finden Sie auch in unserer letzten Ausgabe des Mitgliedermagazins unter wogeno.net





SERVICE UND MEHR

Günstig Urlaub machen in Deutschland

Sie suchen eine günstige Urlaubsunterkunft innerhalb von Deutschland? Dann können wir Ihnen unseren, von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften herausgegebenen Katalog „Urlaub-Spezial“ empfehlen. Darin sind über 150 Gästewohnungen, vorwiegend

von Wohnungsgenossenschaften, in ganz Deutschland vorgestellt. Die Wohnungen sind eingerichtet wie Ferienwohnungen, aber in der Regel deutlich günstiger. Buchen können Sie diese Ferienwohnungen direkt bei dem jeweiligen Wohnungsunternehmen.

Als Mitglied der WOGENO Wohnungsgenossenschaft Zittau eG können Sie sich den kostenlosen Katalog in unserer Geschäftsstelle abholen oder Sie besuchen die folgende Internetseite:
urlaub-spezial-deutschland.de



Urlaub in Hamburg

Entsorgung von Altbatterien

Die Entsorgung von Altbatterien ist im Batteriegesetz geregelt. Dieses gilt für alle Arten von Batterien, unabhängig von Form, Größe, Masse, stofflicher Zusammensetzung oder Verwertung. Zudem gilt das Batteriegesetz für Batterien, welche in anderen Produkten eingebaut oder anderen Produkten beigelegt sind.

Wohin mit den Altbatterien?

In Batterien stecken wichtige Metalle. Diese werden als Rohstoffe wiedergewonnen. Zudem enthalten Batterien Schadstoffanteile, wie Quecksilber, Cadmium und Blei. Die verbrauchten Energiezellen gehören daher nicht in den Restabfallbehälter oder in die Gelbe Tonne. Die haushaltsüblichen Gerätebatterien und Akkus sind am Schadstoffmobil, an den Schadstoffannahmestellen, an den Wertstoffhöfen oder einer Sammelstelle im Handel abzugeben. Die grünen Sammelboxen „BATT-Boxen“ der Rücknahmesysteme finden Sie zur

unentgeltlichen Rückgabe meist in Kassennähe von Tankstellen, Baumärkten, Supermärkten, Drogeriemärkten und Fachgeschäften.

Händler sind verpflichtet, Altbatterien nach Gebrauch vom Verbraucher unentgeltlich an der Verkaufsstelle oder in unmittelbarer Nähe zurückzunehmen. Das gilt für Altbatterien, welche der Vertreiber als Neubatterien in seinem Sortiment führt oder geführt hat. Die Hersteller sind verpflichtet, die von den Händlern zurückgenommenen Altbatterien unentgeltlich zurückzunehmen und zu verwerten. Die Batterien werden dann dem gemeinsamen Rücknahmesystem oder anderen herstellereigenen Rücknahmesystemen zur Abholung bereitgestellt und entsprechend den Möglichkeiten verwertet oder beseitigt.

Sammelboxen für zu Hause können Sie bei uns kostenlos erhalten, sprechen Sie uns an!

Richtiges Heizen und Lüften in der kalten Jahreszeit

Am 16. Oktober 2019 hatten wir zum Vortrag in die „Christian-Weise-Bibliothek“ Zittau geladen. Als Referentin konnten wir Frau Dr.-Ing. Liane Vogel von der HTWS Zittau/Görlitz gewinnen. Sie brachte in dem mit Leidenschaft präsentierten Vortrag unseren Mitgliedern die Probleme der Bauphysik innerhalb einer Wohnung näher.

Daher die folgende Checkliste:

- Raumtemperatur in der Wohnung sollte immer zwischen 18 und 22 °C liegen
- Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sind geschlossen zu halten
- Heizkörper nicht durch Vorhänge oder Möbel verdecken
- kein Lüften mittels gekippter Fenster
- Lüften mittels Stoßlüftung – (Fenster weit auf) für maximal fünf Minuten
- kein Trocknen der Wäsche in der Wohnung
- große Möbel nur mit einem Mindestabstand von 10 cm an der kalten Außenwand aufstellen

Frei begehbare Treppenhäuser

In der Zittauer Ausgabe der „Sächsischen Zeitung“ vom 15. Oktober 2019 wurde das Thema „Schuhverbot in Hausfluren“ behandelt. Auch in unserer Genossenschaft gibt es in vielen Treppenhäusern Schuhregale, Schuhe und andere Dinge, die sich auf den Podesten des Treppenhauses befinden oder abgestellt werden. Prinzipiell gilt in allen unseren Häusern die von unserer Vertreterversammlung vor vielen Jahren beschlossene Hausordnung.

In dieser steht unter Pkt. IV. Sicherheit, Absatz 2.:

„Hauseingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtwege nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht durch Gegenstände versperrt werden.“

Diese Formulierung ist leicht verständlich und für jedermann nachvollziehbar. Eine Mindestdurchgangsbreite von 1 Meter muss in den Treppenhäusern immer und jederzeit gewährleistet sein, um beispielsweise dem

Rettungsdienst einen Patienten-transport zu ermöglichen. Die Sächsische Bauordnung regelt dies: Generell sind notwendige Fluchtwege wie z. B. die Treppenhäuser, frei von brennbaren Materialien zu halten, und dazu zählen eben auch Schuhe und Schränke. Ausnahmen sind auf Antrag nur bei Kinderwagen, klappbaren Rollatoren oder Rollstühlen möglich. Für Rollatoren bietet die Genossenschaft seit 2018 Rollator-Boxen zur Miete an.

Wir weisen daher nochmals alle Bewohner darauf hin, dass es zu Schadensersatzansprüchen im Rettungsfall kommen kann, wenn der Rettungsdienst, Einsatzpersonen oder geschädigte Bewohner durch Gegenstände im Treppenhaus behindert werden. Ein letzter Hinweis betrifft die Haustüren. Diese sollen zwar immer geschlossen sein, dürfen aber niemals verschlossen sein, da auch diese jederzeit durch Rettungsdienste betretbar sein müssen.

Von der Wanne zur Dusche

Von unseren Mitgliedern bekommen wir jährlich sehr viele Anträge zum Einbau einer Dusche oder zum altersgerechten Umbau ihrer Wohnung. Aufgrund des begrenzten Budgets können wir immer nur einen Teil dieser Anträge abarbeiten. Mit der Zeit entsteht so ein mächtiger Überhang an Anträgen.

In der Regel wird im Rahmen der Baumaßnahme der Komplettumbau des Bades notwendig. Es werden elektrische und sanitäre Anlagen bzw. Leitungen sowie Fliesen erneuert und Malerarbeiten nötig. Nach der Durchführung der Baumaßnahme werden die anteiligen Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt. Mitglieder, die eine Pflegestufe haben, werden in unserem Antragsverfahren bevorzugt. Für die anderen Mitglieder gibt es die Möglichkeit, den Umbau selbst zu finanzieren oder sich mit einem Teil an den Kosten zu beteiligen. Für Mitglieder mit eingeschränkter Mobilität gibt es bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB) das Förderprogramm „Wohnraumanpassung für mobilitätseingeschränkte Personen“ mit einer bis zu 80prozentigen Förderung. Die genauen Konditionen finden Sie auf der Internetseite der SAB oder Sie sprechen uns an.



Das Beste zum Schluss: Bester Nachbar gesucht!

Wer ist Ihrer Meinung nach der/die beste Nachbar/in? Teilen Sie und mit, warum dieser oder diese der Beste/die Beste ist.

Zu gewinnen gibt es jeweils für den besten bzw. die beste Nachbarin einen Restaurantgutschein. Über die Verlosung berichten wir in der nächsten Ausgabe.

Einsendung:

Schreiben Sie die Begründung, möglichst genau, auch gerne mit der Unterstützung anderer dankbarer Hausbewohner, auf und schicken Sie diese per E-Mail an: mail@wogeno.net.

Teilnahmebedingungen:

Die Verlosung erfolgt nur unter den Mitgliedern der WOGENO Wohnungsgenossenschaft Zittau eG. Mitarbeiter der WOGENO Wohnungsgenossenschaft Zittau eG sind von der Verlosung ausgeschlossen. Für die Verlosung ist der vollständige Vor- und Nachname sowie die vollständige Adresse anzugeben. Bei mehreren Teilnehmern entscheidet das Los nach Teilnahmechluss.

Teilnahmeschluss ist der 29. Februar 2020.



Entfernung von Mietereinbauten

Worum gehts?

Häufig gestalten Mieter die Wohnungen nach eigenen Wünschen um und passen hier und dort etwas an oder bauen etwas Neues in die Wohnung mit ein. Ein Beispiel sind die in den 1990er Jahren beliebten Deckenplatten oder Deckenpaneele. Daher wollen wir die aktuelle Gesetzeslage mal beleuchten.

Was war passiert?

Es geht um Sachverhalte, mit denen sich die Gerichte schon mehrfach beschäftigt haben. Als Grundtenor gilt: Alles was der Mieter eingebaut hat, muss er auch wieder ausbauen. Ausnahmen gibt es nur für folgende Sachverhalte:

1. Es gibt eine schriftliche individuelle Vereinbarung (Individualvereinbarung) zwischen beiden Parteien (Mieter und Vermieter), dass der Rückbau nicht durch den Mieter, sondern durch den Vermieter erfolgen muss.

2. Mieter mit einem abgeschlossenen Mietvertrag vor dem 3. Oktober 1990 werden nach dem ZGB-DDR Recht behandelt. Für diese Mietverträge gilt, dass der Rückbau dann nicht erfolgen muss, wenn „die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse liegt.“ (vgl. § 112 Abs. 2 S. 2 ZGB-DDR). Ein gesellschaftliches Interesse besteht aber nur dann, wenn eine Verbesserung der Wohnung erreicht wird, die auch für den Vermieter und nicht nur für den aktuellen Mieter (der die Einbauten vorgenommen hat) von einem Mehrwert bzw. Interesse ist. Das gilt auch für Verträge mit dem Passus im Mietvertrag: „Die Wohnung ist besenrein zu übergeben.“

Folgen?

Aus der aktuellen und mehrfachen Rechtsprechung ergibt

sich demnach, wenn keine individuelle Vereinbarung vorliegt, sind Mietereinbauten grundsätzlich zurückzubauen. Für DDR-Mietverträge die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, müssen die Einbauten auch für den Nachmieter/Vermieter einen Mehrwert bieten, also auch einen zukünftigen (Mehr-)Nutzen haben, ansonsten gilt auch hier – Rückbau.

Tipp!

Sie haben nicht mehr die körperliche Verfassung, um die Wohnung auszuräumen oder zurückzubauen? Sie haben auch keine näheren Verwandten, die diese Arbeiten erledigen können? Wir helfen Ihnen gerne, einen entsprechenden Dienst für Sie zu organisieren.

Sprechen Sie uns an!

Mietendeckel

Worum gehts?

Zusätzlich zu der Mietpreisbremse (siehe letzte Ausgabe), hat sich die Stadt Berlin dazu entschlossen, einen gesetzlichen Mietdeckel einzuführen. Dieser soll konkret festlegen, welche Mietobergrenze (Nettokaltmiete, max. 10,80 €/m²) für welche Mieten (gestaffelt nach Jahren der Gebäudeherstellung und Ausstattung der Wohnung) und wie lange gelten soll. Grundsätzlich gilt, dass die Mieten bei der Neuvermietung nur die gleiche Höhe haben dürfen, wie der alte (Miet-) Vertrag. Mieterhöhungen über dem örtlichen Mietspiegel sind grundsätzlich verboten. Das Ganze soll erstmal für fünf Jahre gelten. Bei Verstößen droht ein Bußgeld von bis zu 500.000,- €.

Was war passiert?

Mieten in den Ballungsräumen, z.B. in Berlin, stiegen die letzten Jahre explosionsartig an. Gründe waren unter anderem die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (seit 2008), die damit zu einer stark gestiegenen Nachfrage

von Immobilien führte, als auch die gestiegene Nachfrage von Mietern nach Mietwohnungen in Großstädten bei gleichzeitiger Verknappung von notwendigem Grund und Boden für Neubaumaßnahmen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen überstieg das Angebot um ein Vielfaches, sodass sich heute in der Regel 50 bis 100 potentielle Neumieter um eine Wohnung, z. B. in Berlin, bewerben müssen. Das führte zu einer Entkopplung der Wohnungsmieten vom Markt bzw. vom Mietspiegel.

Folgen?

Der Mietendeckel soll kurzfristig die Mieten für die Mieter nach oben „deckeln“. Fraglich beim Mietendeckel ist, ob dieser verfassungskonform ist, da die gesetzgeberische Gestaltung für Mietgesetze beim Bund (über das Bürgerliche Gesetzbuch – BGB) liegt und nicht auf Landesebene, z. B. beim Land Berlin. Auch stellt sich die Frage, inwieweit zukünftig noch Investitionen (Sanierungen etc.) der Wohnungsunternehmen stattfinden, wenn

die Mieten gedeckelt sind. Der Mietendeckel löst das Wohnungsproblem der Großstädter nicht, da mit dieser Regelung kein einziger Neubau erreicht wird.

Und in Sachsen?

Für Sachsen wird es voraussichtlich keinen Mietendeckel geben.



Surf mit GigaSpeed

Informier Dich bei einem autorisierten Vertriebspartner oder im Vodafone Shop

Hol Dir Internet und Telefon mit bis zu 1.000 Mbit/s im Kabel-Glasfasernetz*

Bei Fragen steht Dir Dein persönlicher Ansprechpartner gerne mit Rat und Tat zur Seite.



Thomas Strobel

Von Vodafone
autorisierter Vertriebspartner

Mobil: 0176 32 57 94 30
t.strobel@vertriebspartner-vfkd.de

Vodafone Shop

Vodafone Shop Zittau
Bautzner Str. 18
02763 Zittau

Telefon: 03583 51 22 95

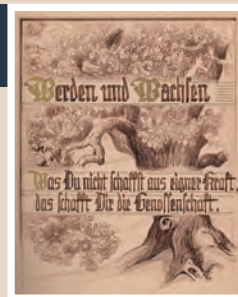
The future is exciting.
Ready?



* Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Vodafone liefert Kabel-Produkte in 13 Bundesländern über ein Netz aus Koaxial- und Glasfaserkabel aus. Stand: Juli 2019
Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

UNSERE GESCHICHTE

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

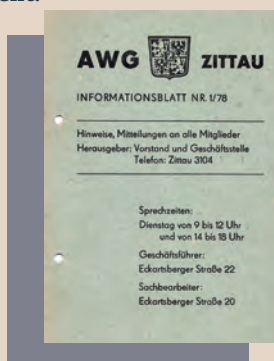


Bauboom nach dem Krieg

Nach dem 2. Weltkrieg stieg die Einwohnerzahl Zittaus sprunghaft an und erreichte mit über 48.000 Einwohnern im Jahre 1950 ihren absoluten Höhepunkt. Die vor 1945 bestehenden gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften wurden revitalisiert. Zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Werktätigen benötigte die 1949 gegründete DDR mehr Wohnraum. Im März 1954 erließ die Regierung die „Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaus“. Das war der Startschuss für eine wahre Gründungswelle von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG). In Zittau kam es noch im selben Jahr zur Gründung der AWG Robur.

Dresdner-, Heinrich-Mann-, Graf-Yorck-, Äußeren Weber-, Sport- und Verlängerten Eisenbahnstraße in Zittau. Ab 1959 entstanden zweigeschossige Bauten in Olbersdorf. Zwischen 1963 und 1975 wurden in Zittau-Nord die ersten Neubauten in Plattenbauweise errichtet. Zwischen 1978 und 1985 entstanden die Neubaugebiete im Süden und Osten der Stadt. Verschmelzung der AWG mit der Heimstätten Genossenschaft zum 30. April 1983. Die letzten Bauten in industrieller Bauweise wurden 1990 in Olbersdorf fertiggestellt.

Hirschfelde und Ostritz bilden den heutigen Kernbestand. Der Vorstand der AWG hielt seine Mitglieder regelmäßig per Informationsblatt auf dem Laufenden. So heißt es im Informationsblatt Nr. 1 von 1978: „Unsere AWG hat sich Dank der Förderung von Partei und Regierung zu einem großen Kollektiv entwickelt. Der Wohnungsbestand umfasst 1745 Wohnungen, wir verwalten einen Wert von 41,1 Millionen Mark.“



Weil die Hausgemeinschaften untereinander im sozialistischen Wettbewerb standen, fanden sich in selbigem Blatt auch zahlreiche Hinweise für die Erarbeitung der Wettbewerbsprogramme. Den AWG-Mitgliedern wurde unter anderem die „Ausgestaltung der Häuser anlässlich staatlicher Feiertage und gesellschaftlicher Höhepunkte“ oder „die Übernahme der Pflegestunden von älteren und gebrechlichen Genossenschaftlern“ ans Herz gelegt.

Quellen: AWG-Mitteilungsblatt 1/78, genossenschaftsgeschichte.info; wikipedia

Zum Aufbringen des notwendigen Eigenkapitals mussten die Mitglieder einen Genossenschaftsanteil erwerben, eine „Aufbauhilfe“ erbringen, die zusätzlich zur normalen Arbeit am Feierabend, am Wochenende oder im Urlaub zu leisten war und in der Regel mehrere hundert Stunden betrug. Im Gegenzug erwarben sie sich einen Anspruch auf die Zuteilung von Wohnraum und konnten die Wartezeit verkürzen. 1957 errichtete die AWG Robur dreigeschossige Ziegelbauten in der



Bis zur politischen Wende 1989/90 wuchs die Genossenschaft kontinuierlich, die Wohnungen in Zittau, Hirschfelde und Ostritz bilden den heutigen Kernbestand. Verschmelzung zum 01. Januar 1995 der AWG mit den Genossenschaften in Hirschfelde und Ostritz. Bis zur politischen Wende 1989/90 wuchs die Genossenschaft kontinuierlich, die Wohnungen in Zittau,

So geht es weiter...

Thema in der nächsten Ausgabe:

NACH DER WIEDERVEREINIGUNG UND BIS HEUTE

Öffnungszeiten

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

sowie nach Vereinbarung

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

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

Redaktion: Mario Heinke

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

Gestaltung: ZH2 Agentur, Neustadt 18, 02763 Zittau
Druck: GWZ GmbH

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

WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Schillerstraße 23, 02763 Zittau

Telefon 03583 79699-0

Telefax 03583 704237

E-Mail mail@wogeno.net

www.wogeno.net

Die nächste Ausgabe
erscheint im Juli 2020.

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.



WOGENO
Wohnungsgenossenschaft
Zittau eG

REPARATURAUFTRAG

Finden Sie unseren
Reparaturservice
auch auf
www.wogeno.net

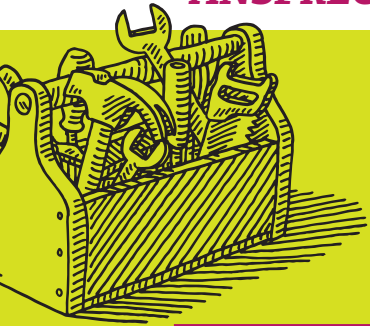
Wir leben Gemeinschaft!

WOGENO
Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Schillerstraße 23
02763 Zittau



ANSPRECHPARTNER IM HAVARIEFALL



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

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

WICHTIG!

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

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

SANITÄR UND HEIZUNG

Ralph Pfeifer Installationsbetrieb Heizung/Sanitär

Goldbachstraße 27
02763 Zittau
Telefon 03583 510475
Mobil 0172 3440040

Michael Große Meisterbetrieb Sanitärinstallation und Heizungsbau

Am Butterberg 5
02779 Hainewalde
Telefon 035841 2113
Mobil 0170 4160023

Gerd Röthig Meisterbetrieb Sanitär/Heizung

Oststraße 1
02782 Seifhennersdorf
Telefon 03586 404774
Mobil 0171 7124334

Andreas Kießling Sanitär – Heizungsbau

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

TV-EMPFANG

Störungsnummer Vodafone Kabel D

Telefon 0800 6646405

Service Vodafone Kabel D

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

Für Olbersdorf:

BWK Systemhaus GmbH
Mozartstraße 2
02763 Zittau
Telefon 03583 77250

ELEKTRO

Stöcker GmbH Elektromeisterbetrieb

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

Elektro-Schäfer Elektroinstallationsbetrieb

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

Frank Schiller Elektro-Anlagen

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

FERNWÄRME OSTRITZ

Stadtwerke Görlitz Service GmbH (Heizwerk Ostritz)

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

FERNWÄRME ZITTAU

Stadtwerke Zittau GmbH

Friedensstraße 17
02763 Zittau
Telefon 03583 681000

FERNWÄRME OLBERSDORF

Wärmeversorgungsgesellschaft Olbersdorf mbh (WVO)

Echostraße 2
02785 Olbersdorf
Telefon 03583 697299

Reparaturauftrag

In meiner Wohnung/am Gebäude sind folgende Reparaturen notwendig:

Mitgliedsdaten

Name

Telefon

Straße / Nr.

Mobil

E-Mail-Adresse

Schlüssel sind bei

Datum

Unterschrift