Von Tür zu Tür

RONNEBURGER
Wohnungsgesellschaft mbH

MAGAZIN FÜR MIETER UND WOHNUNGSEIGENTÜMER DER RONNEBURGER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH . NR. 47 . 07/2020

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

Das Team der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH

GRÜN WOHNEN UNBEGRENZT LEBEN

Zwischenbilanz 2020 und Rückblick | Miteinander bleibt ein guter Weg
Betriebskosten-ABC | Definitionen, Fristen, gesetzliche Grundlagen
Betreten der Wohnung durch Vermieter | Notöffnung nur bei Gefahr in Verzug

Foto: RWG

Im vergangenen Jahr erhielten 41 Wohnungen in der Goethestraße 9 und 11 bzw. 10, 12 und 14 neue Balkone.

Miteinander bleibt ein guter Weg

Liebe Mieter und Wohnungseigentümer,

der Corona-Virus hat uns alle in den letzten Wochen und Monaten ohne Zweifel besonders herausgefordert und in unterschiedlicher Weise enorm belastet. Besonders Einfühlungsvermögen und Improvisation in allen Lebensbereichen waren gefragt und solange die Wissenschaft kein wirksames Mittel gegen die Krankheit zur Verfügung stellen kann, wird dies erst einmal so bleiben – auch wenn wir uns in vielen Bereichen dem Alltag schon wieder stark annähern konnten. Natürlich waren auch wir von der Pandemie betroffen, sowohl intern als auch extern. Unser Team hat dafür gesorgt, dass alle wichtigen Prozesse zum „Funktionieren" des Unternehmens ungestört ablaufen konnten. Zwar fehlten uns die unmittelbaren Kontakte zu Ihnen, aber durch das verstärkte Nutzen der elektronischen Medien, z.B. bei der Meldung erforderlicher Reparaturen, konnte dies weitgehend kompensiert werden. Ihnen allen vielen Dank für Ihr aktives Mitwirken in dieser Zeit.

Alle geplanten Maßnahmen konnten trotz Corona weitergeführt werden, so dass keine Verzögerungen im Planablauf entstanden sind. Allerdings mussten wir die für Mai/Juni geplante Eigentümerversammlung verschieben. Aufgrund der aktuellen Situation werden die diesjährigen Eigentümerversammlungen im Juli und in Abwesenheit der Eigentümer stattfinden.

Einige Gedanken zur Bilanz des Jahres 2019 und zu den Vorhaben im Jahr 2020:
Bis auf wenige Einzelmaßnahmen, die im laufenden Jahr durchgeführt werden, haben wir den Investitionsplan für das Jahr 2019 realisiert. Und das unter erneut komplizierter gewordenen Bedingungen. Handwerkerleistungen und steigende Löhne in verschiedenen Gewerken führten 2019 da-

Kontakt

Anfragen und Anträge zum Thema Wohngeld:

Stadtverwaltung Ronneburg
Soziales/Wohngeld
Markt 1 – 2
07580 Ronneburg
Telefon: (03 66 02) 53626
Fax: (03 66 02) 536100
E-Mail: stadt@ronneburg.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://thformular.thueringen.de

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 Leistungen 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 Rechtsan-

Fotos: RWG

zu, dass sich die Kosten für unsere Baumaßnahmen erhöhten. Und das bei in den zurückliegenden Jahren nahezu gleich gebliebenen Mieteinahmen. Diese sind bekanntlich die finanzielle Hauptquelle für Investitionen in unseren Bestand.

Der Aufsichtsrat der RWG hat für 2020 einen anspruchsvollen Investitions- und Finanzierungsplan bestätigt. Insgesamt sind rd. 1,1 Mio. Euro für unterschiedliche Investitionen vorgesehen. Allein 350.000 Euro sind eingeplant für die Sanierung von 60 Balkonen an dem Wohnhaus Am Sperlingszaun 4, 6, 8, 10 und 12. In der Turnerstraße 15, 17 und 25 sowie der Zeitzer Straße 6, 8 und 10 ist die Renovierung der Treppenhäuser geplant. Für laufende Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind ca. 600.000 Euro eingeplant. Dieser Plan ermöglicht es, dass wir auch 2020 unseren Mietern und Eigentümern gute Wohnbedingungen bieten können.

Für den Sommer wünsche ich Ihnen alles Gute, schauen Sie ab und zu mal bei Ihrem Nachbarn vorbei und bleiben Sie gesund!

Ihr Michael Heidrich, Geschäftsführer

Wirtschaftsprüfung 2019

Erfolgreich gearbeitet

In den zurückliegenden Wochen wurde von den Wirtschaftsprüfern der Bavaria Treu AG unter anderem der Jahresabschluss der RWG für 2019 geprüft. Auch im Vergleich mit anderen Unternehmen der Region können wir mit den vorliegenden Ergebnissen sehr zufrieden sein – ein Resultat des engagierten Wirkens aller Mitarbeiter und der kooperativen Zusammenarbeit mit unseren Mietern und Eigentümern. Der RWG wurde die „ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit- bzw. -führung" bestätigt und der „uneingeschränkte Bestätigungsvermerk" erteilt, die offizielle Bezeichnung für eine in allen Belangen gesetzesgerechte Unternehmensführung. Die Prüfer betonten, dass die Ergebnisse besonders zu würdigen sind, da durch höhere Baukosten bzw. Löhne im Baugewerk die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft von Jahr zu Jahr steigen, aber andererseits die Mieteinnahmen auf annähernd gleichem Niveau bleiben. Die RWG, so die Prüfer, sei „für künftige Aufgaben gut gewappnet".

RWG in Zahlen
Stand: 31.12.2019

Wohnungsbestand in VE	Leerstand in %	Umsatzerlöse gesamt in T€	Investitionen in T€	Instandhaltung in T€	Betriebskosten gesamt in €/m²	davon Betriebskosten kalt in €/m²	davon Betriebskosten warm in €/m²	Jahresüberschuss in T€	Finanzergebnis in T€
1.066	5,1	4.842	504	775	1,43	0,94	0,49	685	-169

spruch. 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 Mitglieder, 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.

Neu im Team

Carmen Fiedler

Seit Februar 2020 unterstützt Carmen Fiedler unser Team im Bereich Wohnungsverwaltung. Sie hat die Aufgaben unserer ehemaligen Mitarbeiterin Frau Reinboth übernommen.
Carmen Fiedler hat nach ihrer Ausbildung zum Baufacharbeiter mit Abitur in Weimar Architektur und Bauwesen studiert und als Diplom-Bauingenieurin erfolgreich abgeschlossen. Seitdem konnte sie vielfältige Erfahrungen in verschiedenen Unternehmen der Bauwirtschaft und der Arbeitssicherheit sammeln. Dafür erwarb sie eine Qualifizierung zur Fachkraft Arbeitssicherheit. Nebenberuflich arbeitet Carmen Fiedler als Entspannungstherapeutin. Ihre Freizeit nutzt sie für Wanderungen und Yoga, liest gern und ist stets auf der Suche nach Neuem!
Wir wünschen Frau Fiedler viel Erfolg in unserem Team!

Foto: RWG

ABC Betriebskosten

Mit der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten steigt die Zahl der Anrufe in unserer Geschäftsstelle und wir müssen unterschiedlichste Fragen von Mietern und Eigentümern beantworten. In dieser und der nächsten Ausgabe unserer Mieterzeitung geben wir einige Informationen zu diesem Thema, heute zu Definitionen, Fristen und gesetzlichen Grundlagen:

Was sind Betriebskosten?
Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer am Grundstück durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebenanlagen, Anlagen, Einrichtungen u.a. laufend entstehen. Diese sind vom Eigentümer zu tragen und stellen eine Teilmenge der Bewirtschaftungskosten einer Immobilie dar. Das gilt grundsätzlich auch, wenn diese vermietet ist. Allerdings wird dann im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter diese dem Vermieter zu erstatten hat. Hierfür gibt es zwei Möglichkeiten: Vorauszahlung mit späterer Abrechnung oder eine angemessene Pauschale, mit der die Betriebskosten abgegolten sind.

Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?
Die Abrechnung ergibt sich aus einer Kombination verschiedener Faktoren. Dazu gehören:

- Wohn- und/oder Nutzfläche (in qm)
- Personenanzahl aller Mieter (als Durchschnittswert, multipliziert mit der Anzahl der Mieter in den einzelnen Wohnungen)
- Anzahl der Wohneinheiten eines Wohnobjektes
- Summe der erfolgten Vorauszahlungen

Die gesetzliche Grundlage für die Betriebskostenabrechnung sind das Bürgerliche Gesetzbuch, die Betriebskostenverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung sowie die Heizkostenverordnung für Heizkosten- und Warmwasserabrechnung.

Welche Fristen sind zu beachten?

- Der Vermieter hat drei Jahre lang Anspruch auf Zahlung der Betriebskosten.
- Diesen muss er innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes geltend machen, indem er dem Mieter innerhalb dieses Zeitraums die Betriebskostenabrechnung zustellt.
- Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter keine weiteren Nachforderungen geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten (etwa wenn sich Rechnungslegungen eines Versorgers verspäten).
- Einwendungen/Widersprüche des Mieters gegen die Abrechnung müssen spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter übermittelt werden.

SEPA-Einzugsermächtigung: Nutzen Sie die Vorteile!

Die Mehrheit unserer Mieter und Eigentümer nutzt seit vielen Jahren die Vorzüge der Einzugsermächtigung bzw. des sog. SEPA-Lastschriftmandates.

- Die Miete wird pünktlich abgezogen, z.B. auch während des Urlaubes oder Krankenhausaufenthaltes.
- Die Mietzahlung kann nicht vergessen werden, evtl. Mahngebühren entfallen.
- Keine Umstellung des Dauerauftrages notwendig: Änderungen der Betriebskostenvorauszahlung wird automatisch berücksichtigt.
- Betriebskostenguthaben werden automatisch auf das hinterlegte Konto überwiesen.
- Betriebskostennachzahlungen werden erst nach erfolgter Terminankündigung an Sie eingezogen, damit Sie sich darauf einstellen können.
- Sie können Zeit und Papier sparen, indem wiederholtes Mitteilen aktueller Bankverbindungen an uns entfallen.

Sparen Sie wertvolle Zeit!
Wenn auch Sie künftig diese bequeme Zahlungsweise nutzen möchten, dann kontaktieren Sie bitte unsere Geschäftsstelle.

Foto: WavebreakMediaMicro - stock.adobe.com

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.

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.

Bitte beachten Sie die angekündigten Termine am Hausaushang.

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 bestimmten 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. Über die erforderlichen Arbeiten werden die Mieter und Eigentümer mindestens 10 Tage im Voraus durch die beauftragte Firma mit Hausaushängen informiert. 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. Handlungsweisen, die völlig unverständlich und Kosten, die völlig unnötig sind, denn die handwerklichen Dienstleistungen erfolgen allesamt im Interesse der Mieter!

Notöffnung nur bei Gefahr im Verzug

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.

Foto: goodluz - stock.adobe.com

Bitte beachten

Wir bitten Mieter, die ihre Wohnung bei der RWG kündigen, unserer Geschäftsstelle unbedingt ihre neue Wohnanschrift mitzuteilen. Dies ist erforderlich, damit wir die in der Regel noch ausstehende Betriebskostenabrechnung fristgerecht zustellen können. Damit erleichtern Sie unseren Mitarbeiterinnen die Arbeit.

Veranstaltungen verschoben

Ostereiersuche, Straßenmalfest, Sommerkino und andere Ereignisse gehören traditionell seit Jahren zu unserem Veranstaltungskalender. Bekanntlich werden diese nahezu ausnahmslos durch die Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle organisiert und realisiert. Die Erarbeitung entsprechender Hygienekonzepte und ihre Einhaltung bei den Veranstaltungen unter Corona-Bedingungen hätte einen nicht vertretbaren hohen Arbeitsaufwand mit entsprechenden Kosten zur Folge gehabt. Deshalb haben wir uns schweren Herzens entschlossen, die genannten und andere Veranstaltungen erst wieder im Jahr 2021 durchzuführen. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Alles, was Recht ist

Im Alltag kommt es gelegentlich zu Unstimmigkeiten in Miethäusern, oft müssen diese letztlich vor Gerichten verhandelt werden. Aber nicht immer kommt es zu Urteilen, die auf ähnliche Fälle übertragbar sind. Zwei Streitfälle haben wir uns ausgewählt und mit Empfehlungen verbunden, mit denen vielleicht letztlich alle Beteiligten leben können, oder?

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. Dies trifft besonders dort zu, wo Passanten auf Straßen oder Gehwegen verletzt werden könnten. Werden Hinweise des Vermieters nicht beachtet, kann dies zur Kündigung führen.

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 jedoch um größere Mengen, ist diese Belästigung nicht mehr hinzunehmen.

Wer darf das Fenster im Treppenhaus öffnen?

Da das Treppenhaus zur Gemeinschaftsfläche im Haus gehört, haben alle Mieter und Eigentümer das Recht, die Fenster im Treppenhaus sinnvoll zu nutzen. Der Vermieter darf daher nicht den Gebrauch durch Anbringen von Schlössern an den Fenstern einschränken.

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. Es muss auch dafür gesorgt werden, dass im Haus kein Schaden entsteht, etwa durch Öffnen bei länger andauerndem Regen.

Oft fühlen sich Mieter durch im Haus entstandene Gerüche genötigt, für frische Luft zu sorgen. Dann sollte 10 bis 15 Minuten gelüftet und das Fenster wieder geschlossen werden. Grundregel sollte sein, dass die Hausfenster grundsätzlich geschlossen sind.

Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH
Straße der Opfer des Faschismus 9 . 07580 Ronneburg
Zentrale: (03 66 02) 339-0
Fax: (03 66 02) 339-33
E-Mail: info@ronneburger-wohnungsgesellschaft.de
Internet: www.ronneburger-wohnungsgesellschaft.de

Sprechzeiten: Dienstag 09.00–12.00 Uhr, 14.00–18.00 Uhr
Außerhalb dieser Sprechzeiten können Sie uns selbstverständlich auch nach telefonischer Vereinbarung erreichen.

Bei Havarien benutzen Sie bitte den 24-Stunden-Notrufdienst (01 51) 14236448.

Herausgeber:
Ronneburger
Wohnungsgesellschaft mbH
Straße der Opfer des Faschismus 9
07580 Ronneburg
verantwortlich für den Inhalt:
M. Heidrich, Geschäftsführer
Redaktion, Layout:
Dr. M. Anders, Stader
Druck:
FRITSCH Druck GmbH
Heiterblickstraße 42, 04347 Leipzig

Foto: rcfotostock - stock.adobe.com