

Mieterzeitung

Wohnen bei der Nr. 1 – www.wobau-bernaeu.de Ausgabe 1/2022



Es wird still um Corona, auch die Medien lassen das Virus ruhen. Alle – bis auf wenige – Maßnahmen sind weggefallen. Wir gehen wieder ohne Maske einkaufen, Kinder werden ohne Maske unterrichtet, wir können reisen und einfach so ein Restaurant besuchen, ohne den Impfstatus vorzuweisen. Alles doch wie vor der Pandemie. Doch restlos verschwinden wird das Virus wohl nie.

Seit Februar dieses Jahres machen wir uns um eine andere besorgniserregende Thematik Gedanken, der Krieg in der Ukraine.

Auch an uns geht das nicht spurlos vorüber. Lieferengpässe auf den Baustellen verbunden

mit drastischen Materialpreiserhöhungen erschweren unsere Arbeit zunehmend. Die Kosten für Energie erreichen Höchstwerte. Die Inflationsrate steigt – und mit ihr auch Strom-, Heiz- und Spritkosten. Die Lebensmittelpreise steigen ins Unermessliche, d. h. unser Alltag wird so teuer wie nie. Keiner weiß, wann damit Schluss ist.

Wir hoffen auf eine baldige Lösung des Konflikts und die Wiederherstellung des Friedens in Europa.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen einen unbeschwerten Sommer und bleiben Sie weiterhin gesund.

Die Geschäftsführung der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau


Jens Häßler
Geschäftsführer


Antje Mittenzwei
Geschäftsführerin

Wir verschönern – Neubau von 80 Balkonen am Platz Champigny-Sur-Marne



Derzeitiger Bautenstand

50 Jahre nach Errichtung des Gebäudes zeigten sich Schäden an den ausragenden Balkonplatten aus Stahlbeton, weshalb wir nun die Erneuerung der Balkone in Angriff nehmen. Im Übrigen erfüllen die vor ca. 25 Jahren angebrachte Dämmung und

Verkleidung die heutigen energetischen und ästhetischen Anforderungen nicht mehr.

Die neuen 80 Stück Balkonanlagen werden vor das Gebäude gestellt. Zwischen den Doppelbalkonen ist ein mindestens 2 Meter hoher Sichtschutz



Beispielsblick in die Hermann-Duncker-Str.

vorgesehen. Alle Balkone bekommen seitliche Windschutzelemente aus Verbundsicherheitsglas, werden mit einem Balkonkasten ausgestattet und erhalten eine Entwässerung. Die Balkonanlagen sollen bis Ende dieses Jahres fertiggestellt werden.

§ Rechtsecke

Mietschulden sind kein Kavaliersdelikt

Der Vermieter hat sowohl gesetzlich als auch vertraglich das Recht, die pünktliche monatliche Mietzahlung bis spätestens zum 3. Werktag zu verlangen. Die Mietzahlung entspricht einer „Bringepflicht“. Anderenfalls kann der Vermieter Zahlungsverpflichtungen, z.B. an Banken und Versorgungsunternehmen nicht einhalten und eine ordentliche Bewirtschaftung der Wohnungen nicht garantieren. So können auch bei ausbleibenden Mietzahlungen keine Reparaturaufträge ausgelöst werden.

MIETRÜCKSTÄNDE



Mietrückstände berechtigen den Vermieter zur Kündigung der Wohnung. Erhebliche Mietschulden von mehr als einer Monatsmiete als auch wiederholte verspätete Mietzahlungen führen gemäß BGB §§ 543 und 569 zur außerordentlichen fristlosen Kündigung. Gleichfalls kann sich der Vermieter bei ähnlichen Pflichtverletzungen aus dem Mietvertrag nach BGB § 573 einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bedienen. Hier wird die Rückgabe der Wohnung nach der gesetzlichen Kündigungsfrist fällig. Eine Kündigung nach Zahlungsverzug kann nur durch termingenannte vollständige Zahlung der Schuld unwirksam werden. Anderenfalls kann der Vermieter den Rechtsweg beschreiten, der bis zur Zwangsräumung der Wohnung führen kann.



Baugrube Herkulesstr. 1-11

Wir bauen für Sie

Errichtung von 4 neuen Wohngebäuden in der Herkulesstraße 1 –11, 2. Bauabschnitt

Im neuen Quartier entstehen insgesamt 97 Wohnungen, die ausschließlich zur Miete angeboten werden. Die Wohnungen weisen Größen von 57 bis 115 m² auf und verfügen über Balkone bzw. im EG über Terrassen. Zwei der 4 Wohngebäude mit 4-5 Geschossen sind voll unterkellert und haben jeweils eine Tiefgarage. Zwei weitere Gebäude werden ebenerdig ohne Unterkellerung errichtet. Alle 4 Wohngebäude werden mit Aufzügen ausgestattet. Die Fertigstellung ist 2023 geplant.

Weiterhin entsteht ein Fahrradhaus mit 72 Stellplätzen und ein Wertstoffsammelplatz, darüber hinaus 88 PKW-Stellplätze, etwa zwei Drittel davon sollen in einer Tiefgarage Platz finden. An unsere Kleinsten haben wir selbstverständlich auch gedacht. Die

Außenflächen gestalten wir daher mit einer Spielplatzfläche für Kinder unterschiedlichen Alters.

Alle Dächer der Gebäude sind sogenannte Retentionsdächer und durchweg begrünt. Retentionsdächer können Regenwasser auffangen und es zeitverzögert an die Grünflächen abgeben. Dadurch entfällt eine künstliche Bewässerung. Außerdem wird der Boden am Standort entlastet, der ein hohes Grundwasser aufweist. Nicht zuletzt trägt das aufgefangene und zum Teil verdunstende Wasser der Retentionsdächer dazu bei, die Atmosphäre zu kühlen. Ein ähnliches Prinzip wird auch bei der Tiefgarage angewendet. Hier sorgen Rigolen dafür, dass Regenwasser gespeichert und nur allmählich an den Boden abgegeben wird.



Beispielansicht des neuen Quartiers



Die novellierte Heizkostenverordnung

Seit Januar 2022 werden Sie monatlich über Ihren eigenen Verbrauch informiert.

Die novellierte Heizkostenverordnung soll mehr Transparenz für die Verbraucher schaffen. Dazu wurden die Eigentümer verpflichtet, ihre Wohnungen bis spätestens Ende 2026 mit fernauslesbaren Wärme- und Wasserzählern bzw. Heizkostenverteiltern auszustatten. Das Ziel, ist jedem einzelnen Mieter eine Information über seinen monatlichen Verbrauch für Heizung und Warmwasser in Kilowattstunden zur Verfügung zu stellen. In vielen Objekten der WOBAU sind bereits fernauslesbare Geräte vorhanden, sodass monatlich eine Verbrauchsinformation an die Mieter versendet wurde. Anhand dieser Information kann jeder Mieter sein Verbrauchsverhalten überwachen, um durch gezielte Maßnahmen seine Energiekosten zu senken. Diese **Informationspflicht** besteht für den Vermieter nicht nur während der Heizperiode, sondern über das gesamte Jahr hinweg.

Der Gesetzgeber hat eine sehr kurze Frist für die Umsetzung seiner Vorgaben festgelegt. Die Messdienste arbeiten teilweise immer noch an den technischen Lösungen für die optimale Übertragung Ihrer Daten.

Da die **Mitteilungspflicht** zu den individuellen Verbrauchsinformationen bereits ab Januar 2022 bestand, wurden die monatlichen Mitteilungen zunächst per Post versandt. Die in dem Zusammenhang entstandenen Aufwendungen für Papier, Druck, Porto und Erstellung der Briefsendungen sowie Beauftragung der Dienstleister sind nach der novellierten Heizkostenverordnung als Betriebskostenumlagefähig.

In diesem Zusammenhang hatten wir Sie gebeten, um die Kosten zu minimieren und der Umwelt zuliebe, auf Papier zu verzichten und Ihre Mailadressen mitzuteilen, so dass wir die Verbrauchsinformation auf diesem Wege versenden können. Etwa 35 % unserer Mieter haben dieses Angebot angenommen, jedoch war es bisher leider nicht möglich den Versand per Mail durchzuführen.

Wir hoffen, dass uns der Mailversand bald zur Verfügung steht. Davon abgesehen freuen wir uns, dass es ab August 2022 mit unserem neuen Serviceportal WobauHome eine weitere Möglichkeit gibt, diese Verbrauchsinformation online zur Verfügung stellen zu können. Dazu mehr im Artikel WobauHome und in nächster Zeit auf unserer Homepage.

Lecker kochen, aber ohne Geruchsbelästigung



Umluft ja – Abluft nein

Schmackhafte Gerichte zubereiten und genießen möchten wir alle gern, aber den Braten- und Kochgeruch im gesamten Wohnraum haben, eher nicht. Mit einem Blick in unseren Bestand können wir unseren Mietern nur den Einbau von Umlufthauben empfehlen. Aber warum nur Umluft?

In Umlufthauben sind Filter eingebaut, die die Luft weitestgehend reinigen. Der Einbau benötigt keine baulichen Veränderungen. Für eine Ablufthaube benötigt es hingegen einen Durchbruch der Außenwand oder den Anschluss an das zentrale Abluftsystem. Beides ist verboten. Wird aber dennoch Luft über Ablufthauben in den Lüftungsschacht geleitet, so geraten die Einstellungen des Systems durcheinander und das führt dazu, dass z. B. der Geruch der Kohlsuppe des Nachbarn auch in der eigenen Wohnung landet. Das möchte doch bestimmt niemand. Sollte der Schornsteinfeger solche Installationen feststellen, müssen sie auf jeden Fall zurückgebaut werden. Am besten lüftet man über ein weit geöffnetes Küchenfenster, sofern dieses vorhanden ist.

Unaufhaltsame Preisspirale

Wir erleben gerade sehr unruhige Zeiten. Die Energiekosten steigen stetig und nicht nur diese. In allen Branchen werden derzeit die Preise erhöht, jeder ist im täglichen Leben davon betroffen. So steigen auch diverse Betriebskostenpositionen, wie z.B. Müllkosten (ca.30 % ab 01.01.2022), Hausreinigung und natürlich die Energiekosten. Allein die Wärmekosten werden ab 01.07.2022 mit einer Erhöhung um 46,8 % prognostiziert. Leider kann niemand zurzeit vorhersagen, wann die Preisspirale nicht weiter steigen wird und wie sich die Preise weiterhin entwickeln. Die Anpassung des gesetzlichen Mindestlohnes ab 01.10.2022 wird sich ebenfalls zukünftig in Preiserhöhungen von Dienstleistungsfirmen widerspiegeln. Um Ihnen im nächsten Jahr für das Jahr 2022 hohe Nachzahlungen der Betriebskosten zu ersparen, haben wir Ihnen angeboten, Ihre Vorauszahlungen zum 01.05.2022 pauschal um 20% zu erhöhen. Viele Mieter haben davon Gebrauch gemacht. Dafür bedanken wir uns ausdrücklich.



NEU: WobauHome geht an den Start

Ab August 2022 erweitern wir unser digitales Service-Angebot für Sie!

Mit **WobauHome** – unserem Service-Portal für alle Angelegenheiten rund um Ihren Mietvertrag, haben Sie künftig jederzeit die Möglichkeit, bequem von Zuhause oder unterwegs in der App Vertragsdokumente einzusehen, Vertragsdaten abzurufen, Änderungen persönlicher Daten mitzuteilen, Self-Service-Formulare zu nutzen oder Anfragen und Anträge an uns zu senden.

Neben vielen interessanten Informationen rund um Ihr WobauHome werden dort auch die monatlichen Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser online zur Verfügung gestellt.

Auf unserer Homepage www.wobau-bernaue.de erfahren Sie in Kürze, wie Sie sich für das Portal registrieren und die Vorteile des Service-Portals nutzen können.

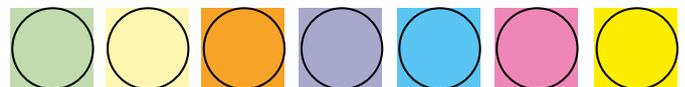
Seien Sie gespannt!



Liebe Kinder, endlich ist es wieder so weit. Der Sommer ist da, die Ferienzeit beginnt. Geht raus in die Natur und auf die Suche nach neuen Abenteuern. Viele von euch werden mit ihren Eltern verreisen. Genießt die Zeit und sollte das Wetter mal nicht so mitspielen, löst doch einfach mal das Rätsel. Habt ihr das Lösungswort erraten, dann kommt am Service der Wobau vorbei und holt euch eine kleine Überraschung ab. **Wir suchen ein Wort, wofür in den Ferien immer Zeit sein sollte ...**



Nun viel Spaß beim Rätseln!



Impressum

Herausgeber: Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau
 Berliner Straße 2, 16321 Bernau, Tel.: 03338 – 39 34 0, **Geschäftsführer:** Jens Häbler, Antje Mittenzwei
Redaktionsschluss: Juni 2022, **Realisierung:** PUBLIC. Agentur für Marketing und Kommunikation, Lanke
Druck: Druckerei Blankenburg, Bernau