

# Hauspost

Grundstücke, Wohneigentum, WEG-Verwaltung – Newsletter Juli 2016

Miet- und  
Betriebskosten  
Seite 3

Heizkosten und  
GEMA-Gebühr  
Seite 4

Plakettenpflicht für  
Aufzüge  
Seite 5



## Alles unter einem Dach

Alle Geschäftsbereiche von gewobe sind seit April 2016 in einem Haus zu finden.

Die auffällige Glasfassade am verlinkerten Haus in der Kurfürstenstraße 26 sticht zwischen den Altbauten hervor. Hier, rund 100 Meter vom U-Bahnhof Kurfürstenstraße entfernt, ist Ende April 2016 gewobe komplett eingezogen. Damit sind alle Sparten nun unter einem Dach. Bisher befanden sich in der dritten und vierten Etage des Gebäudes die Räumlichkeiten für das Rechnungswesen und die Fremdverwaltung von gewobe. Die WEG-Verwaltung ist nun auch in die Kurfürstenstraße gezogen und nutzt das zweite Stockwerk des feinen Bürogebäudes.

### Kurze Wege

Auf drei Etagen sitzen jetzt alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zusammen. Das sorgt für kurze Wege, intern und extern, und wird zu einer zusätzlichen Beschleunigung bei einigen Prozessen führen. „Wir freuen uns über die neuen Räumlichkeiten, in denen wir auch weiterhin für unsere Kunden ansprechbar sind“, sagt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung.

### Sitzungsraum für 20 bis 30 Personen

Das Gebäude selbst ist hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Parkplätze dagegen sind eher Mangelware. Im Haus verfügt gewobe dann zukünftig auch unter anderem über einen Sitzungsraum für 20 bis 30 Personen. Das kann gerade für Wohneigentümergeinschaften von großem Interesse sein. „Kleinere Eigentümersammlungen können künftig in unserem Haus durchgeführt werden“, bietet Ralf Lotz an. Bereits zum Jahresende 2015 hatten wir unsere Vertragspartner über den Umzug und ihre Ansprechpartner informiert.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in der Kurfürstenstraße 26 in 10785 Berlin.

**Editorial**

---



## Immer ein bisschen besser

Fragen, Kritik und Lob bringen gewobe voran, genauso wie der „blaue Adler“, der im Januar gestartet ist.

Zuallererst möchte ich mich sehr herzlich für Ihr Vertrauen im Jahr 2015 bedanken. Unsere Aufgabe ist ja kein Selbstzweck. Unsere Aufgabe ist es, Sie, die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Beiräte von WEG- und Fremdverwaltungen zu unterstützen. Wir stehen Ihnen mit durchdachten und wirtschaftlich attraktiven Dienstleistungen zur Seite. Aber das ist selbstverständlich keine Einbahnstraße. Um noch besser auf Ihre Bedürfnisse eingehen zu können, sind wir auf Ihre Rückmeldungen angewiesen. Zögern Sie also auch weiterhin nicht, uns Ihre Fragen zu stellen, wenn Sie etwas wissen wollen oder nicht verstehen, und Kritik zu äußern, wenn Ihnen etwas nicht gefällt. Aber natürlich dürfen Sie uns auch loben, wenn es Ihnen angebracht erscheint. Ihr Feedback sorgt in jedem Fall dafür, dass wir immer noch ein

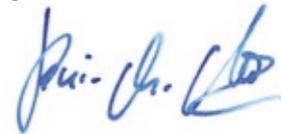
bisschen besser werden und passgenaue Lösungen für Sie finden.

### Neues Abrechnungssystem

Wir haben das Jahr 2015 genutzt, um – für Sie noch nicht sichtbar, quasi hinter den Kulissen – das Verwaltungs- und Abrechnungssystem komplett umzustellen. Wir nutzen ab sofort das SAP-Blue-Eagle-System der Firma Aareon. Die aktuelle Abrechnung für das Jahr 2015 erhalten Sie noch im gewohnten Format. Aber schon seit dem 1. Januar 2016 läuft das vollständige Abrechnungsprozedere über die moderne, zukunftsweisende und neue Software. Viel Aufwand und Engagement haben die Kolleginnen und Kollegen von gewobe in die Fachkonzepte der neuen ERP-Lösung investiert. Jetzt kommt es auf die Umsetzung an. Bitte haben Sie Verständnis, wenn nicht gleich

jeder Vorgang mit gewohnter Schnelligkeit funktioniert. Was im kommenden Jahr dann anders bei der Jahresabrechnung sein wird, darüber informieren wir Sie im Laufe des Jahres.

Jetzt wünsche ich Ihnen und Ihren Familien ein hoffentlich weiterhin erfolgreiches Jahr und eine gute Zusammenarbeit mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von gewobe.



Herzlichst Ihr  
**Kai-Marten Maack**  
gewobe-Geschäftsführer

---

## Herzlich willkommen

gewobe verwaltet weitere Eigentümergemeinschaften



Mit den Wohnhäusern Celsiusstraße 39, 41 und 43 verwaltet gewobe eine neue Wohneigentümergeinschaft, deren Mitglieder wir an dieser Stelle herzlich willkommen heißen. Die Wohnanlage in Lichterfelde verfügt über zusammen 36 Wohnungen. Die Wohnlage ist gut, die Verkehrsanbindung ebenfalls. Denn die S-Bahnhöfe Lichterfelde-Süd und Osdorfer Straße sind gleichermaßen einfach und schnell zu erreichen.

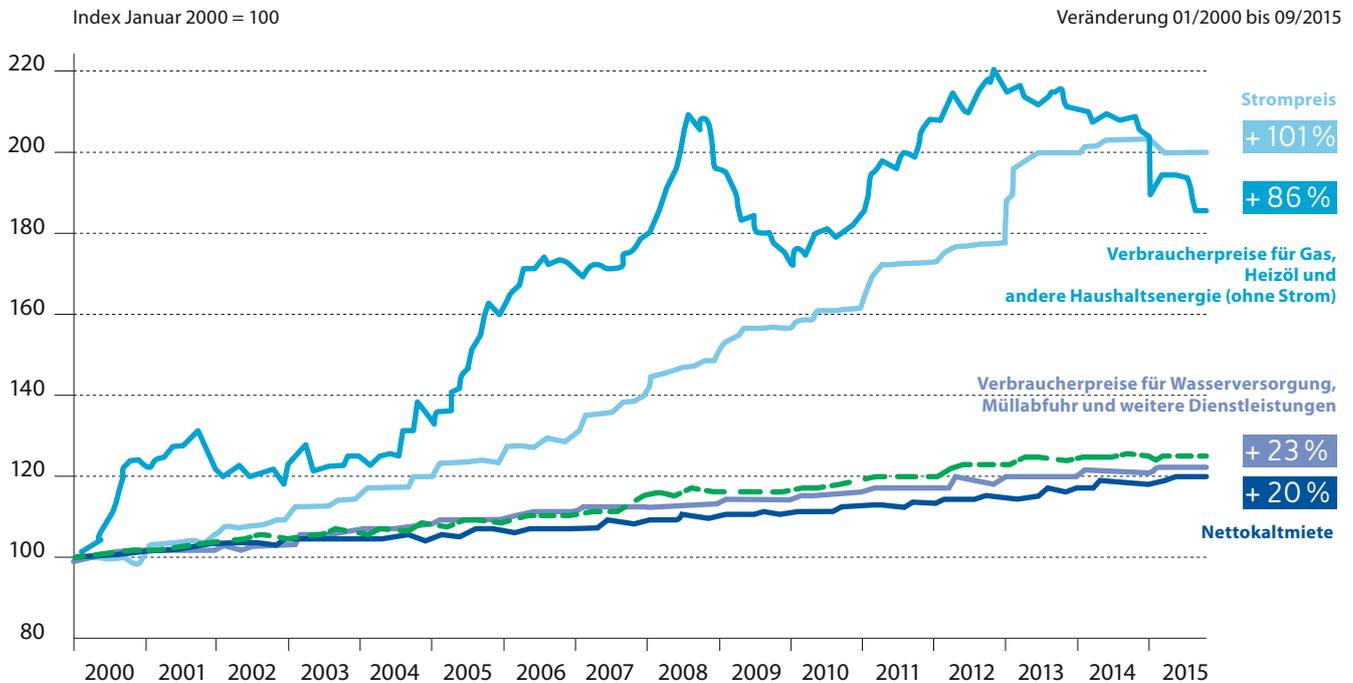
Weiter begrüßen wir die Eigentümergemeinschaften in der Straße 113, Nr. 1–7 in Berlin-Pankow mit 53 Wohnungen sowie die Eigentümergemeinschaft Zühlsdorfer Straße 1–13 in Berlin Marzahn mit 70 Wohneinheiten. Nicht zuletzt freuen wir uns die Eigentümer aus der Gemeinschaft Rathausstraße 24 und Reulestraße 6–34 zu begrüßen. Hier verwalten wir gerne 126 neue Wohnungen.

Allen ein herzliches Willkommen und auf gute Zusammenarbeit.

## Nachrichten

## Kaltmiete + Wasser + Heizung ≠ Miete

Mietkosten setzen sich aus vielen Teilen zusammen, wir haben mal geschaut, aus welchen konkret.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 04/2015, Basis VPI nach Revision 2013

Die sogenannte Mietpreisbremse des Mietnovellierungsgesetzes gilt seit dem 1. Juni 2015. Ziel des Gesetzgebers ist es, damit Mieterhöhungen und Modernisierungsumlagen stärker zu regulieren. Doch die Miete besteht neben der Nettokaltmiete auch noch aus den Betriebskosten. Einige bezeichnen sie daher auch als „zweite Miete“. Auf deren Kosten haben die Vermieter bzw. Eigentümer nur bedingt Einfluss.

#### Auswertung der Betriebskosten

Unter Betriebskosten versteht man alle „Kosten, die dem Eigentümer [...] durch das Eigentum [...] oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“ (BetrKV § 1). Die Betriebskosten sind ebenfalls Bestandteil des Hausgeldes und werden von gewobe im Wirtschaftsplan dargestellt. In Berlin sind die Kosten für Heizung mit durchschnittlich 0,86 Euro/m<sup>2</sup> sowie Grundsteuer und Warmwasser mit durchschnittlichen 0,29 Euro/m<sup>2</sup> im Monat am höchsten.

Die niedrigsten Kosten verursachen Niederschlagswasser mit 0,06 Euro/m<sup>2</sup> und Straßenreinigung mit 0,05 Euro/m<sup>2</sup>.

Das ergab eine Auswertung der Betriebskosten von über 2.000 Wohneinheiten des GEWOS Institut, für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH.

#### Kosten für die Eichung und Wartung

Zusätzlich gehören zu den Betriebskosten Aufwendungen für die Wasserversorgung und Entwässerung (Kosten für die Eichung und Wartung der Zähler, Kosten für Reinigung der Klärgrube), Aufzüge (Betriebsstrom, Wartung), Hauswart, Müllbeseitigung (Aufwendungen für Müllanlage und Wartung), Gebäudereinigung (Reinigung von Fluren, Gängen, Treppen, Dachböden, Aufzügen, Waschküchen), Sach- und Haftpflichtversicherung, Gartenpflege (Pflege der Grünflächen, Beete, Spielplätze), Schornsteinreinigung, Betrieb der Gemeinschaftsantenne und sonstige Kosten (z.B. Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen wie Schwimmbad oder Sauna).

#### Staat als Kostentreiber

Heizkosten und Strompreise stiegen in den vergangenen 15 Jahren um 86 bzw. 101 Prozent, die Betriebskosten kletterten um 23 Prozent. Aufgrund der Mietpreisbremse, der Steuern- und Abgabenanteile der Betriebskosten an Kommunen, Bund und Länder sowie Auflagen und weiteren Gesetzesänderungen hat der Staat einen erheblichen Einfluß auf die entstehenden Mietkosten.

#### Ansprechpartner

##### Phillip Mollenhauer

Telefon: 030 26485-9210

E-Mail: phillip.mollenhauer@gewobe.de

## Nachrichten

## Heizkosten für 2015 stabil

Niedrige Preise für Heizenergie und milde Temperaturen sorgen für geringere Kosten

Schon im vergangenen Jahr konnte dem bundesweiten Heizspiegel 2015 zufolge eine Senkung der Heizkosten von ca. zehn Prozent verzeichnet werden. Jährlich untersuchen co2online und der Deutsche Mieterbund für den Heizspiegel 63.000 beheizte Wohngebäude. Die Höhe der Kosten ist zunächst abhängig von den Energiekosten und dem Verbrauch. Durch den milden Winter 2014/15 ist der Energieverbrauch um durchschnittlich acht Prozent gesunken. Gleichzeitig verringerten sich auch die Heizenergiepreise. Besonders die Heizölpreise sanken im Vergleich zu 2013 um fast 8,5 Prozent, Fernwärme- und Erdgaskosten veränderten sich dagegen kaum.

### Nicht aufs Wetter verlassen

Um die Heizenergiekosten langfristig zu verringern, sollte man sich nicht unbedingt auf mildes Wetter oder günstige Energiepreise

verlassen. Am wichtigsten und effektivsten sind ein verantwortungsvoller Umgang und eine entsprechende Modernisierung und Anpassung älterer Gebäude an energetische Standards.

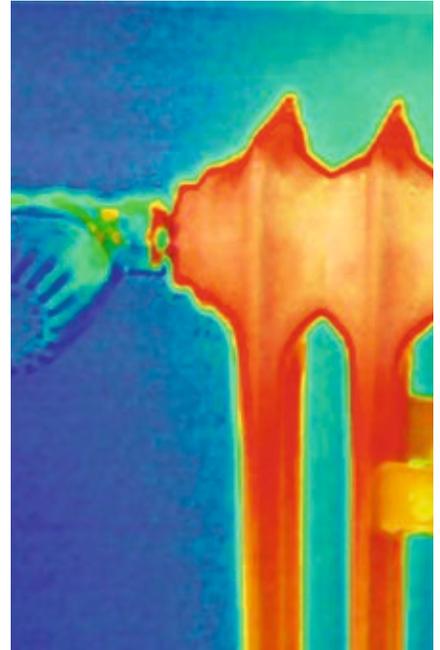
Trotz des verhältnismäßig kalten Winters Anfang des Jahres wird für 2015 mit konstanten Heizkosten gerechnet. Vor allem die stark gesunkenen Preise für Heizöl, das um fast 20 Prozent günstiger ist, lassen auf stabile Preise hoffen. Und der milde Herbst 2015 wird ebenfalls seinen Teil beitragen, dass die Heizkosten nicht steigen.

### Ansprechpartner

#### Wiebke Andersch

Telefon: 030 26485-9229

E-Mail: [wiebke.andersch@gewobe.de](mailto:wiebke.andersch@gewobe.de)



## GEMA-Gebühr nicht für Gemeinschaftsantennen

Wohnungseigentümergeinschaften müssen bei Weiterleitungen des TV- und Radiosignals keine Gebühren zahlen



Am 17. September entschied der BGH, dass Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bei Weiterleitung von Fernseh- oder Radioprogrammen an separate Wohnungen keine GEMA-Gebühren zahlen müssen (I ZR 228/14). Geklagt hatte die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA)

gegen eine WEG mit 343 Wohneinheiten. Die WEG leitete das Kabelsignal an eine gemeinschaftlich genutzte Antenne weiter und verteilte das Signal somit an die einzelnen Wohneinheiten. Da die WEG keine gesonderten Gebühren bezahlte, klagte die GEMA auf Schadensersatz.

### Keine öffentliche Wiedergabe

Entgegen der Meinung der GEMA entschied der BGH, dass die WEG mit der Weiterleitung nicht gegen das Kabelweisersendungsrecht verstoßen hat. Die Kabelweisersendung setze eine öffentliche Wiedergabe voraus (§ 15 Abs. 3 UrhG), die nach europäischen Bestimmungen sowie Rechtsprechungen des Gerichtshofs der EU ausgelegt werden müsse. Eine öffentliche Wiedergabe setzt demnach eine Wiedergabe an eine „unbestimmte Zahl potentieller Adressaten“

voraus. Bei einer WEG handelt es sich allerdings um eine „private Gruppe“, die sich auf „besondere Personen“ beschränkt. Durch ihre „Eigenschaft als Bewohner der Wohnanlage“ ist die WEG auch bei 343 Einheiten als abgegrenzter Personenkreis definiert. Demnach lag für den BGH keine öffentliche Wiedergabe vor, sodass Wohnungseigentümergeinschaften keine GEMA-Gebühren zahlen müssen.

### Ansprechpartner

#### Bettina Lilov

Telefon: 030 26485-9217

E-Mail: [bettina.lilov@gewobe.de](mailto:bettina.lilov@gewobe.de)

## Neue Plakettenpflicht für Aufzüge

Betriebssicherheitsverordnung verschärft  
Sicherheitsvorschriften für Aufzüge



Seit 1. Juni 2015 gelten die Neuerungen der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) für Wohnungs- und Hauseigentümer. Ziel ist es, das Sicherheitsniveau zu heben und zu vereinheitlichen. Die jährlichen Kontrollen verlaufen nun nach strengeren Vorgaben. Entscheidend sind jetzt die Technikstandards zum Prüfungszeitraum und nicht mehr die Standards bei Inbetriebnahme. Alle Aufzüge müssen dementsprechend modernisiert werden. Die Prüfungen der Personalbeförderungsaufzüge finden durch DEKRA oder TÜV statt.

### Fahrstuhlbetreiber sind Arbeitgeber

Fahrstuhlbetreiber müssen zudem alle Geräte mit modernen Zwei-Wege-Notrufsystemen ausstatten und einen Notfallplan beim Notdienst hinterlegen. Neue Aufzüge werden einer Inbetriebnahme-Prüfung unterzogen, die der zweijährigen Hauptprüfung entspricht. Seit der Neuregelung gelten die Betreiber von Fahrstühlen als Arbeitgeber. Bei Nichteinhaltung begehen

sie Ordnungswidrigkeiten nach dem Arbeitsschutzgesetz und riskieren Sanktionen.

Gut zu wissen: Nicht nur Eigentümer von Aufzügen können als Betreiber gelten. „Betreiber ist, wer die tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit hat, die notwendigen Entscheidungen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlage zu treffen (vgl. VGH Baden-Württ. DVBl. 1988, 542; VG Gießen BVwZ 1991, 914).“ Demnach können auch Mieter oder Pächter als Betreiber eingestuft werden.

### Ansprechpartner

#### Arne Janker

Telefon: 030 26485-9244

E-Mail: arne.janker@gewobe.de

## Immobilienvermögen rückläufig

Das private Haushaltseinkommen der Deutschen ist seit zehn Jahren nahezu unverändert, ergab eine aktuelle Studie des Beratungsunternehmens empirica und von LBS Research. Demnach besitzt ein durchschnittlicher Haushalt in den alten Bundesländern ein privates Nettovermögen von 139.000 Euro. In den neuen Bundesländern sind es 60.000 Euro.

Mit 66 Prozent des Nettohaushaltsvermögens im Westen und 55 Prozent im Osten ist und bleibt die privat genutzte Immobilie der größte Haushaltsvermögenswert. Der Anteil des Immobilienvermögens ist seit 1993 allerdings um rund fünf Prozent gesunken. Gründe hierfür sind u. a. niedrige Immobilienpreise bis 2008, sinkendes Geldvermögen innerhalb der letzten Jahre

und geringe Kapitalmarktzinsen, die zu erhöhtem Konsum führen.

### Ansprechpartner

#### Ralf Lotz

Telefon: 030 26485-9200

E-Mail: ralf.lotz@gewobe.de

### Nettohaushaltsvermögen



66 %

West



55 %

Ost

### Privates Nettovermögen



139.000 €

West



60.000 €

Ost

## degewo und WBM bauen 1.024 Wohnungen in Berlin-Spandau

In der Wasserstadt Oberhavel entsteht ein neues Wohnquartier in beispielhafter Kooperation zwischen zwei landeseigenen Wohnungsunternehmen und privaten Projektentwicklern.



Es ist ein Großprojekt des Berliner Wohnungsbaus: degewo und Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) wollen 1.024 Wohnungen in der Wasserstadt Oberhavel in Berlin-Spandau bauen. Der Spatenstich für das Neubauquartier in der Mertensstraße ist noch in diesem Sommer geplant. Die beiden landeseigenen Unternehmen übernehmen das Projekt schlüsselfertig von den privaten Entwicklern Kilian Immobiliengruppe und MHMI. Die Spandauer Wasserstadt ist einer von zwölf großen Wohnungsbaustandorten, die der Berliner Senat kürzlich vorgestellt hat.

„Dieses Projekt ist ein weiterer Schritt zu mehr Wohnraum für Berlin. Mit einer Kombination aus eigenem Neubau und schlüsselfertigen Ankäufen werden wir die Zahl landeseigener Wohnungen in den kommenden Jahren deutlich erhöhen“, sagte Christoph Beck, Vorstand des landeseigenen

Berliner Wohnungsbauunternehmens degewo. Für degewo und WBM ist das Projekt Mertensstraße zugleich das erste Neubauvorhaben in Berlin-Spandau.

Die beiden landeseigenen Wohnungsbaunternehmen haben mit den Projektentwicklern Kilian Immobiliengruppe und MHMI einen Kaufvertrag über das schlüsselfertige Projekt mit 1.024 Wohnungen abgeschlossen. Die Realisierung des Bauvorhabens liegt in der Verantwortung der Projektentwickler. Zurzeit läuft noch das Bebauungsplanverfahren für das 60.000 m<sup>2</sup> große Areal.

Geplant ist die Errichtung des Neubauquartiers in der Mertensstraße in acht Bauabschnitten. Der städtebauliche Entwurf sieht eine klassische Blockrandbebauung mit weitläufigen grünen Innenhöfen vor. Die bis zu sechsgeschossigen Wohngebäude bieten

rund 75.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein bis fünf Zimmer große Wohnungen (ca. 40 bis 111 m<sup>2</sup>). Der geförderte Wohnungsanteil soll 25 Prozent betragen, sodass die Nettokaltmieten bereits bei 6 Euro/m<sup>2</sup> beginnen werden. Außerdem sind 479 Tiefgaragenparkplätze, 530 m<sup>2</sup> Gewerbefläche für Läden und etwa 2.000 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche vorgesehen. Das Bauvorhaben soll in Zusammenarbeit mit dem Projektsteuerer Intertec und dem Bauunternehmen Anes realisiert werden.

Auch einen Namen hat das neue Quartier bereits: Pepitahöfe, benannt nach der spanischen Tänzerin Pepita de Oliva, die Mitte des 19. Jahrhunderts ein Schlösschen im nahegelegenen Hakenfelde bewohnte.

### Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | [www.degewo.de](http://www.degewo.de) | Redaktion: Lutz Ackermann | Tel. 030 26485-1502 | Mail [presse@degewo.de](mailto:presse@degewo.de) | Redaktionsschluss: 15. Juni 2015 | Fotos: gewobe (Titel, S. 2, S. 6), fotolia (S. 4), Shutterstock (S. 5) | Gestaltung: IM MAI