

# Hauspost

gewobe-WEG-Verwaltung - Newsletter Dezember 2013

250 neue Wohnungen für Köpenick Seite 2

Contracting:
Energiekosten sparen
Seite 4

Wohnen am
Tempelhofer Feld
Seite 5



Kunden im Fokus: Zum dritten Mal befragt gewobe Eigentümer nach ihrer Zufriedenheit mit den Dienstleistungen der gewobe-WEG-Verwaltung

## Kundenbefragung wird ausgewertet

Zum dritten Mal befragt gewobe Eigentümer nach ihrer Zufriedenheit. Der Rücklauf ist sehr gut, die Auswertung der Ergebnisse läuft.

Schon in den Jahren 2007 und 2009 hat die gewobe die Zufriedenheit ihrer Kunden mit den Dienstleistungen der Wohneigentumsverwaltung abgefragt. Damals ist die Gesamtheit der Wohneigentümer befragt worden. In der aktuellen Umfrage stehen ausschließlich die Mitglieder der Beiräte im Fokus. Das hat einen einfachen Grund: Die Verwaltungsbeiratsmitglieder haben aufgrund ihrer größeren Nähe auch häufiger Kontakt zu den Mitarbei-

terinnen und Mitarbeitern der gewobe. Daher lassen sich aus ihren Erfahrungen Verbesserungspotenziale in Aufbau, Ablauf und Prozessen der Verwaltung leichter lokalisieren und ausschöpfen.

Aber auch inhaltlich hat sich bei der Kundenbefragung etwas getan. In diesem Jahr ist erstmals auch die persönliche Bedeutung der Verwaltungsleistungen abgefragt worden. "Der Rücklauf der Fragebogen ist erfreulich hoch. Mehr als 50 Prozent der von uns angeschriebenen Verwaltungsbeiräte haben die Umfrage mitgemacht und uns ihre Kundenzufriedenheit mitgeteilt", sagt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung bei der gewobe.

Derzeit werden die Antworten ausgewertet. Die Ergebnisse liegen dann Anfang 2014 vor. gewobe wird Sie auch an dieser Stelle darüber informieren.

Bis dahin wünschen wir allen Wohneigentümern und Eigentümergemeinschaften ein friedliches und frohes Weihnachtsfest und einen guten Start in ein hoffentlich erfolgreiches Jahr.

Herzliche Grüße,

Kai-Marten Maack, Geschäftsführer Ralf Lotz, Leiter WEG-Verwaltung

#### 250 neue Wohnungen für Köpenick

Mit einem Spatenstich in der Joachimstraße hat degewo den Auftakt für ein Neubauprogramm im Quartier gegeben. Es entstehen auch Eigentumswohnungen, die von gewobe verwaltet werden.

Das Gelände an der Joachimstraße 8/9 lag seit 2010 brach. Jetzt tut sich etwas. Mit dem Spatenstich für den ersten Bauabschnitt werden zunächst 68 Wohnungen realisiert, davon 42 zur Miete und 26 als Eigentumswohnungen (Hauspost berichtete in Ausgabe 1/2013). Später sollen es einmal 250 auf dem Areal sein. "Insgesamt werden wir bis 2020 rund 400 Wohnungen in Treptow-Köpenick neu bauen. Schon im kommenden Jahr wollen wir an der Ewaldstraße und der

Karl-Frank-Straße weitere Projekte realisieren", sagte degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck.

Weil der Anteil der älteren Mieter in Treptow-Köpenick bei rund 30 Prozent liegt werden mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen in der Joachimstraße kleine 2-Zimmer-Wohungen sein. Viele gerade dieser Wohnungen sind barrierearm und seniorengerecht. Die Fertigstellung ist im Sommer 2015 geplant. Die Mietpreise reichen von 7,50 bis 10,80 Euro pro qm nettokalt und liegen damit auf vergleichbarem Niveau andere Wohnungsanbieter in Köpenick.

Die Kaufpreise für die Eigentumswohnungen sollen zwischen 2.700 und 3.500 Euro pro Quadratmeter liegen. gewobe wird die Verwaltung der Eigentumswohnungen übernehmen. "Dieses Projekt ist auch für Eigentümer sehr interessant, denn wir bauen

in einer überaus attraktiven Lage zwischen Köpenicker Altstadt und Wuhlheide", sagte gewobe-Geschäftsführer Kai-Marten Maack. Der Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung um Umwelt, Ephraim Gothe lobte im Anschluss an den Spatenstich: "degewo baut bedarfsgerecht." Der Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick, Oliver Igel bemerkte: "Der Neubau trägt zur Quartiersentwicklung in der Köpenicker Dammvorstadt bei und wir dem Standort ein neues Gesicht verleihen." Schon heute gibt es für die gerade im Bau befindlichen Wohnungen in der Joachimstraße eine Liste mit konkreten Anfragen von Mietern. Kein Wunder, denn Neubauwohnungen werden benötigt, sind nachgefragt und begehrt.



#### Streitschlichtung durch Mediation

Wer vor einer Klage einen Schlichter oder Mediator hinzuzieht, entlastet meistens nicht nur die Gerichte, sondern auch sich selbst.

Ob der Umfang von Sondernutzungsrechten oder der feierfreudige Mieter des Wohneigentümers in der Nachbarwohnung, Grund, sich zu streiten, gibt es in Wohnanlagen jede Menge. Oft hilft schon ein klärendes Gespräch. Doch nicht immer gelingt es dabei auf Anhieb, die richtigen Worte zu finden, und so kommt manchmal eins zum anderen und die streitenden Parteien landen vor Gericht. Dabei ist vertragen viel besser als klagen. Es spart Nerven und schont den Geldbeutel.

gewobe bietet ihren Eigentümern zwei Möglichkeiten, bei der Streitschlichtung zu helfen. Zunächst kann in einzelnen Fällen das Beschwerdemanagement von degewo eingeschaltet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind geübt darin, Lösungen für zunächst scheinbar unlösbare Fragen und Probleme zu finden. Ein Denkanstoß von außen, von einem möglicherweise unbeteiligten Dritten, kann da manchmal schon wahre Wunder wirken.

Sitzt der Streit tiefer, kann gewobe durch günstige Rahmenverträge mit degewo geschulte Mediatoren des Büros Streit Entknoten GmbH vermitteln. Sie helfen die Probleme der Hausgemeinschaft oder der Nachbarn zu lösen. Mediation bedeutet "Vermittlung durch professionelle, neutrale Dritte und ist ein Verfahren mit klaren Strukturen zur Klärung von Konflikten". Erfahrene Mediatoren können, solange überhaupt

noch ein Gespräch zwischen den Parteien möglich ist, oft eine Lösung finden. Bevor der um ein Vielfaches teurere Gang vor Gericht erwogen wird, sollten die streitenden Parteien alle Möglichkeiten prüfen, die Situation außergerichtlich zu klären. Der Eigentümer erspart sich dadurch Kosten und die Gerichte werden entlastet.



#### Ab wann Frben handeln



Wer erbt, hat Pflichten. Und selbst wer erbt und nichts tut, handelt bereits. Das betrifft beispielsweise auch eine leerstehende Eigentumswohnung.

Wer eine Erbschaft macht, hat in Deutschland sechs Wochen Zeit, das Erbe anzunehmen oder auszuschlagen. Die Frist dafür beginnt in dem Moment, in dem der Erbe Kenntnis vom Erbe bekommt sowie vom Berufungsgrund, sprich dem Testament oder der gesetzlichen Erbfolge. Wer zum Beispiel eine Eigentumswohnung erbt, der haftet im Regelfall auch für Hausgeldschulden, die durch einen Eigentümerbeschluss begründet worden sind oder nach dem Erbfall fällig werden.

Es ist demnach gar nicht notwendig, dass der Erbe aktiv handelt, indem er beispielsweise Handwerker beauftragt, sich an Beschlüssen beteiligt oder Miete einzieht. Der



Gesetzgeber geht bereits von einem Verwaltungshandeln aus, wenn der Erbe die Erbschaft angenommen hat oder die sechswöchige Ausschlagungsfrist abgelaufen ist. Von dem Moment an, in dem er die Wohnung nutzen kann, verwaltet er sie. Selbst wenn sie leer stehen lässt. Ausnahmefälle sind nur in begrenztem Rahmen möglich und müssen vom Erben bewiesen werden. Urteil des BGH: V ZR 81/12.

#### Auf Nummer sicher gehen

Ein Kinderspielplatz gehört für Familien zum Umfeld der Wohnung hinzu. Eigentümergemeinschaften müssen die Sicherheit von Spielplätzen gewährleisten.

Befindet sich auf einem Grundstück ein Kinderspielplatz, so hat der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft für dessen Sicherheit zu sorgen. Wie sicher sicher ist, richtet sich immer nach dem jüngsten Benutzer des Spielplatzes. Von diesem Jungen oder Mädchen ausgehend, muss der Eigentümer die Unerfahrenheit des Kindes, dessen Spieltrieb und Leichtsinn einkalkulieren. Dabei geht es nicht nur um die Spielgeräte und Spielanlagen. Die sogenannte Verkehrssicherungspflicht schließt auch den Umgebungsbereich ein. Auch hier müssen Gefahren für die Gesundheit der spielenden Kinder vermieden werden.

gewobe übernimmt für Grundstücke in der eigenen Verwaltung automatisch die Prüfung der Spielplätze, der Spielgeräte und der Umgebung. Einmal jährlich schaut sich ein TÜV-Prüfer den Platz an: Sind die Ketten der Schaukel rostfrei? Ist das Holz der Spielgeräte gesplittert? Hat das Klettergerüst noch ausreichende Standfestigkeit? Alles kommt auf den Prüfstand, und nur wenn keine Mängel vorhanden sind, gibt es ein TÜV-Siegel für den Kinderspielplatz. Mit der gewobe gehen Wohneigentümer also auf Nummer sicher.



#### Effizienter heizen

Eine neue Contracting-Vorschrift erlaubt von der Eigenversorgung zu einem Wärmelieferanten zu wechseln. Teuer wird das für den Mieter oder Eigentümer nicht.

§556c BGB ist seit dem 1. Juli 2013 in Kraft und kann einiges bewegen. Denn die vom Gesetzgeber geänderte Vorschrift macht es möglich, von der hauseigenen Zentralversorgung auf einen außenstehenden Wärmelieferanten umzusteigen.

Auch selbstnutzende Eigentümer und Kapitalanleger profitieren von der neuen Möglichkeit.

Der Paragraph besagt, dass ein Mieter, der laut Mietvertrag die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser tragen muss, auch die Kosten der Wärmelieferung zu übernehmen hat. Selbst wenn diese dann von einem Dritten geliefert wird.



Allerdings schützt die Vorschrift auch die Mieterinnen und Mieter vor höheren Kostenbelastungen. Die Wärme muss demnach mit verbesserter Effizienz geliefert werden und darf die Kosten der bisherigen Lieferung, also der Eigenversorgung, nicht übersteigen. Die gewobe kennt sich mit den neuen Con-

tracting-Vorschriften aus, hat sie für die WEG Zietenstraße bereits umgesetzt. Die Berliner Energieagentur (BEA) ist dort jetzt mit der Wärmelieferung beauftragt und hat damit die Ölversorgung abgelöst. Gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat wurde das Projekt erfolgreich abgeschlossen.

#### Nichteigentümer als Beirat?



Ist es rechtens, wenn der Generalbevollmächtigte eines Eigentümers in den Beirat gewählt wird, aber selbst gar nicht Eigentümer ist?

Die Frage ist mit einem eindeutigen Ja und Nein zu beantworten. Fakt ist, dass ausschließlich Wohneigentümer der Gemeinschaft in den Verwaltungsbeirat gewählt werden dürfen. Ein Generalbevollmächtigter, der nicht Eigentümer der Gemeinschaft ist, kann also nicht in den Beirat gewählt werden. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

Sollte es aber dennoch zu einer derartigen Konstellation gekommen sein, so hat die WEG nur vier Wochen Zeit, die Wahl anzufechten, sie ist keinesfalls nichtig. Ist die Monatsfrist aber ohne Anfechtung verstrichen, so behält sie ihre Gültigkeit. Das heißt dann, dass auch der Generalbevollmächtigte, der nicht Eigentümer ist, seinen Sitz im Beirat behält.



#### Urlaub in den Gärten der Welt

Einmal im Jahr feiern degewo und gewobe mit Mietern und Eigentümern ein großes Fest. Die Gärten der Welt lieferten diesmal eine einmalige Kulisse.

"Urlaub erleben bei degewo" hieß das Motto des diesjährigen Mieterfestes. Die mehr als 10.000 kostenfreien Eintrittskarten für degewo-Mieter und von der gewobe eingeladene Eigentümer waren schon nach wenigen Tagen vergriffen. Ob auf der Hauptbühne, in der Dubai-Lounge, auf der Plaza de la Fiesta oder in der Wellness-Oase – beim mittlerweile siebten Mieterfest kamen große und kleine Besucher voll auf ihre Kosten.

Die kleinen Gäste amüsierten sich mit Clowns, Zauberern, Zorb-Bällen und einem Surfsimulator. Die Erwachsenen konnten auf zwei Bühnen und in sechs Bereichen unter anderem feurigen Flamenco sehen, mit dem Delphi Tanzorchester das Tanzbein schwingen oder bei entspannter Musik einen Cocktail genießen. Zum Finale lieferten Queen II eine tolle Show der legendären britischen Rockband, ehe das traditionelle fulminante Höhenfeuerwerk den traumhaften Kurzurlaub für alle Besucher abrundete.



### Bezahlbares Wohnen am Tempelhofer Damm

Immer mehr Menschen ziehen nach Berlin. Entsprechend angespannt ist der Wohnungsmarkt. Der Senat will deshalb auch am Rande des Tempelhofer Feldes neue Wohnungen bauen lassen, unter anderem von degewo.

Wer das Tempelhofer Feld besucht, ist schnell begeistert von der Weite des Raumes, den Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit. Entlang des Tempelhofer Damms soll bald ein Wohnquartier entstehen, das seinen Bewohnern die einmalige Chance gibt, direkt am Rande eines Erholungsparks und dennoch zentral zu wohnen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt setzt bei der Randbebauung auf die kommunalen Unternehmen degewo und STADT UND LAND sowie die Genossenschaft IDEAL. Zusammen sollen sie rund 1.700 Wohnungen bauen. Ein Projekt, das

nur einen kleinen Teil des gesamten Geländes ausmacht.

"degewo ist ein Garant dafür, dass bei der Randbebauung des Tempelhofer Feldes neue Wohnungen zu bezahlbaren Mieten entstehen", sagt degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck. Luxuswohnungen wird es mit den drei Partnern des Neubauprojektes nicht geben. Im Gegenteil: Mindestens 50 Prozent der Wohnungen werden für untere und mittlere Einkommensgruppen gebaut. Es soll ein zukunftsweisendes, lebendiges Stadtquartier entstehen. Die großzügige Weite des Areals sowie die freien Zugänge zum Feld bleiben selbstverständlich erhalten. Noch läuft ein Volksbegehren, das zum Ziel hat, jegliche Veränderung am Tempelhofer Feld zu verhindern. Solange das nicht entschieden ist, wird selbstverständlich nicht gebaut. Die Planung für das Quartier am Tempelhofer Damm allerdings läuft bereits, damit im Fall des Falles zügig mit dem dringend benötigten Wohnungsneubau begonnen werden kann.



#### Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | www.degewo.de | Redaktion: Lutz Ackermann | Tel. 030 26485-1502 | Publiplikator | Mail: presse@degewo.de | Redaktionsschluss: 09. Dezember 2013 | Fotos: degewo (Titel), Fotolia (Seite 3, 4, 5), Catrhin Bach (Seite 5, unten), Tina Merkau (Seite 2) Tempelhof Projekt GmbH, www.tempelhoferfreiheit.de (Seite 6) | Gestaltung: RotherPechstein