

# besser wohnen

DAS BEWO-MIETER-MAGAZIN

[www.bewo-online.com](http://www.bewo-online.com)

AUSGABE | 2015



# wir sind für sie da ...

## Geschäftsführung

Gerd Zander

## Assistentin der Geschäftsführung

Nicole Schulze

Telefon (0 38 38) 20 31 - 0

Fax (0 38 38) 20 31 - 17

## Wohnungswirtschaft

### Leiter

Rene Radtke

Telefon (0 38 38) 20 31 - 18

Fax (0 38 38) 20 31 - 2 90

## Vermietung Gästewohnungen

Gabriele Zander

Telefon (01 51) 14 00 88 41

## Wohnungsverwalter

### Altstadt und Bergen-Süd

Heike Meschkat

Ronny Fick

Telefon (0 38 38) 20 31 - 22

## Wohnungsverwalter Rotensee

Renate Deckert

Telefon (0 38 38) 20 31 - 25

## Wohnungsabnahme, -übergabe

Björn Zaage

Telefon (0 38 38) 20 31 - 26

Funk (01 70) 7 70 50 63

## Kundencenter I Vermietung

Michael Pahnke

Telefon (0 38 38) 20 31 - 21

Fax (0 38 38) 20 31 - 2 92

Martina Wolff / Anke Otte

Telefon (0 38 38) 20 31 - 20

Fax (0 38 38) 20 31 - 2 92

## Wohnungseigentums- verwaltung

Benno Weymann

Telefon (0 38 38) 20 31 - 16

## Kaufmännischer Bereich

### Leiter

Enrico Gebhardt-Döhring

Telefon (0 38 38) 20 31 - 19

## Mietenbuchhaltung

Emy Dau

Telefon (0 38 38) 20 31 - 13

## Betriebskostenabrechnung

Rita Klöckner

Telefon (0 38 38) 20 31 - 23

## Finanzbuchhaltung

Sybille Mähl

Telefon (0 38 38) 20 31 - 24

Christa Suhr

Telefon (0 38 38) 20 31 - 14

## Bauwirtschaft

### Leiter

Frank Pfeleiderer

Telefon (0 38 38) 20 31 - 28

## Havariedienst der BEWO

Telefon (0 38 38) 82 88 60

zu folgenden Zeiten

zu erreichen:

Mo 15:30 - Di 8:00 Uhr

Di 17:30 - Mi 7 00 Uhr

Mi 15:30 - Do 7:00 Uhr

Do 15:30 - Fr 7:00 Uhr

Fr 12:00 - Mo 7:00 Uhr

Bitte verständigen Sie den Havariedienst nur im Notfall (z.B. Verstopfungen, Stromausfall, Ausfall der Heizungsanlage etc.).

Havarien während unserer Dienstzeiten nimmt der Hauswart des jeweiligen Stadtgebietes entgegen.



# editorial.

GERD ZANDER

Die BEWO unternimmt große Anstrengungen bei ihren aktuellen Modernisierungen und somit auch zur Energieeinsparung. Dabei geht es jedoch nicht nur um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes, sondern gleichzeitig um messbare Einsparungen aufseiten unserer Mieter.

Wie bereits bei den Baumaßnahmen der letzten Jahre, erfreut sich unser neues Modernisierungsvorhaben im Otto-Grotewohl-Ring 1 bis 4 eines regen Mieterinteresses. Zum wiederholten Mal wurden dabei attraktive Grundrisse für die Bedürfnisse unterschiedlicher Generationen entwickelt. Lesen Sie dazu unseren Beitrag zum Stand der dortigen Bauarbeiten. Auch in Rotensee sind Veränderungen bereits sichtbar. Hier wurden durch Rückbaumaßnahmen nicht nur Freiflächen geschaffen. Die abgestufte Erscheinung des Hauses in der Ruschwitzstraße 54-55 in Verbindung mit der zukünftigen Fassadengestaltung einschließlich Likedeelerstraße 1-3 tragen ebenfalls zur Verbesserung Ihres Wohnumfeldes bei.

Ich hoffe, dass Ihnen die Berichte über unsere vielfältige Arbeit bei der BEWO zusagen und wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre. Über Rückmeldungen an die Redaktion freuen wir uns sehr.

Gerd Zander

Geschäftsführer BEWO

Ich freue mich sehr, dass wir Ihnen zum nunmehr zehnten Mal unsere Mieterzeitschrift „Besser Wohnen“ vorlegen können – ein kleines Jubiläum. Aus diesem Anlass überraschen wir Sie mit einem neuen Layout: Frischer, übersichtlicher, moderner tritt es in Erscheinung und wird Sie und uns in den nächsten Jahren begleiten.

Wir möchten jedoch auch an Bewährtem festhalten und Ihnen in dieser Broschüre wieder interessante Neuigkeiten und Wissenswertes aus der BEWO, Details über die Entwicklung Ihrer Betriebskosten, aktuelle Wohnmarktrends und Mietrechtsänderungen nahebringen.

Einen breiten Raum nimmt erneut die Darstellung der Betriebskostentwicklung ein. Dieses Thema verursacht aufgrund seiner Komplexität jedes Jahr aufs Neue Beratungsbedarf. Wir zeigen in unserem Beitrag nicht nur den Anteil der Betriebskostenbestandteile des letzten Jahres auf, sondern ermöglichen Ihnen ebenso einen Blick auf die Kosten- und Verbrauchsentwicklung über einen längeren Zeitraum. Wegen des milden Wetters im vergangenen Jahr ist nicht nur der Primärenergiebedarf in Deutschland gesunken. Er lag circa 9 Prozent unter dem Wert von 2008. Dieses Jahr ist als Bezugsjahr für das Effizienzziel der Bundesregierung essentiell, denn bis 2020 soll der Energieverbrauch im gesamtdeutschen Raum vergleichsweise um 20 Prozent sinken. Ebenso waren die Heizkosten für Mieter der BEWO leicht rückläufig, während der Strompreis erneut anstieg.

# zuhaus in bergen

## inhalt.

### · bewo-intern ·

**2**

#### TELEFONNUMMERN

Die wichtigsten Kontakte auf einen Blick.

**3**

#### EDITORIAL

Herr Zander begrüßt Sie zu einer neuen Ausgabe des BEWO-Magazins

**6**

#### WIR MODERNISIEREN FÜR SIE

Der Otto-Grotewohl-Ring 1–4

**8**

#### BETRIEBSKOSTEN

Erfahren Sie was wichtig ist und wie Sie bares Geld sparen können – wir informieren Sie umfassend.

**10**

#### FRISCHE FARBE Sanierungsvorhaben

**11**

#### URLAUB SPEZIAL

Ein besonderes Angebot für Sie

**16**

#### THEMA RECHT

Tipps zur Rechtsprechung

### · mieter-tipps ·

**17**

#### AUFSICHTSRAT DER BEWO

Wir stellen den neuen Aufsichtsrat vor

**18**

#### NEUES KUNDENCENTER

wir heißen Sie herzlich Willkommen in unserem neuen Kundencenter

**22**

#### KINDERSEITE

das Pixi-Buch in der BEWO

**24**

#### AUSBILDUNG BEI DER BEWO

Perspektive für junge Menschen

**25**

#### NEUE GESICHTER BEI DER BEWO

Wir dürfen Ihnen vorstellen ...

**25**

#### BESSERER SERVICE

Mietzahlung einfach gemacht ...

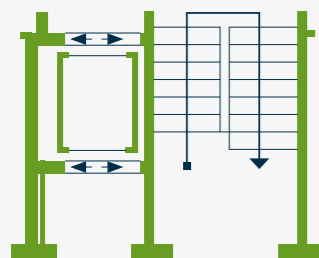
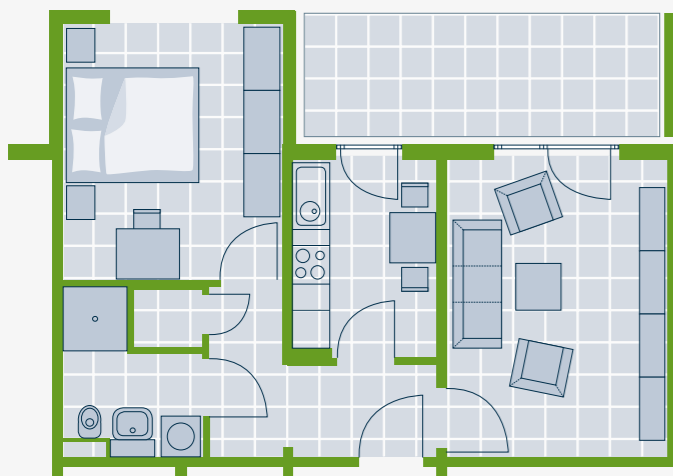
**26**

#### IHRE HAUSWARTE

Neue Bau und Sanierungsvorhaben

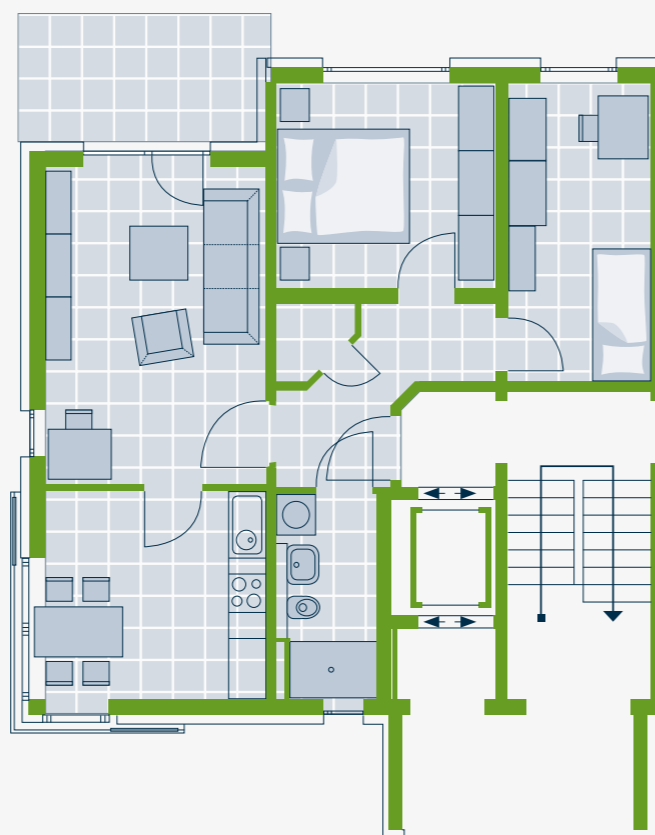
# wir modernisieren für sie!

## Otto-Grotewohl-Ring 1-4



Zweiraumwohnung  
53,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche

RASTERFLÄCHE =  
50 X 50 CM



Dreiraumwohnung  
66,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche

In der letzten Mieterzeitung bereits angekündigt und seit Mai diesen Jahres in vollem Gange, ist unsere aktuelle umfassende Modernisierungsmaßnahme im Otto-Grotewohl-Ring 1-4.

Voraussetzung für die Durchführung der Baumaßnahmen war ein kompletter Freizug des Gebäudes. Wir möchten uns an dieser Stelle bei unseren Mietern für das Verständnis und die Zusammenarbeit in dieser Vorbereitungsphase bedanken!

Nachdem das Gebäude komplett, einschließlich aller nichttragenden Trennwände und Fußböden entkernt wurde, steht das Haus als Rohbau, wie zu seiner Ersterrichtung in den 70-er Jahren, für die Umbau- und Ausbauarbeiten bereit.

So besteht die Möglichkeit grundlegende Änderungen im Gebäudeinneren vorzunehmen. Dazu gehört das Errichten massiver Aufzugsschächte. Desweiteren werden tragende Raumtrennwände teilweise herausgenommen, neue Wandöffnungen hineingeschnitten und zusätzliche Bauteile wie Stützen und Träger werden entsprechend den statischen Erfordernissen ergänzt. An der Gebäuderückseite werden alte Außenwandelemente demontiert und zusätzliche Anbauten erstellt. Alle diese Maßnahmen ermöglichen eine neue moderne Raumgestaltung mit großzügigen Wohnräumen und mit mehr Bewegungsfreiheit in Fluren, Bädern und Küchen. Dabei schaffen wir in den einzelnen Aufgängen durchaus unterschiedliche Lösungen, damit wir unseren Mietern viele interessante Wohnungsvarianten anbieten können.

Einige Entwürfe neuer Grundrisse hatten wir in der Mieterzeitung 2014 bereits vorgestellt. Auf unserer Internetseite können Sie unter der Rubrik **Aktuelles** alle geplanten Grundrisse einsehen bzw. downloaden.

**Auf Seite 6 stellen wir Ihnen zwei Varianten näher vor.**

Bis Mitte des kommenden Jahres entstehen Wohnungen mit allem erdenklichen Komfort: Breite Flure, schwellenfreie Eingänge sowie großzügige Balkone sind geplant. Zum Standard zählt ein moderner Fliesenbelag in den Bädern und Küchen. Letztere werden teilweise mit modernen Einbauküchen ausgestattet. Damit die Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind, halten die Aufzüge direkt auf der jeweiligen Wohnungsebene. Das gesamte Wohngebäude wird im Rahmen der Modernisierung mit einer umfassenden Wärmedämmung zur Energieeinsparung ausgestattet. Neben der farblichen Fassadengestaltung wird der Giebelbereich im Otto-Grotewohl-Ring 1 durch vertikale Fensterbänder und Balkone individuell und funktionell gestaltet. Eine hochwertige Außenanlagengestaltung gehört zur Baumaßnahme dazu und wird das neue Wohnambiente abrunden.

Derzeit sprechen wir mit unseren Mietern über den Wiederbezug der Wohnungen und sehen bei vielen Interessenten, dass unsere neuen Wohnungen sehr gut angenommen werden.

Sind Sie an weiteren Informationen interessiert und/oder möchten sich für eine Wohnung vormerken lassen? Unser Team des Kundencenters berät Sie gern!

## schon gesehen?

Ist Ihnen unser Bauschild im Otto-Grotewohl-Ring vielleicht schon aufgefallen? Leicht erkennbar weisen unsere neuen Piktogramme auf die wichtigsten Qualitätsmerkmale hin, so haben Sie schnell im Blick, ob die Wohnungen Ihren gewünschten Kriterien entsprechen:



Für alle Generationen



Preiswert



Barrierefrei



Geringe Heizkosten  
Senkung Co<sup>2</sup>



BEWO Qualität

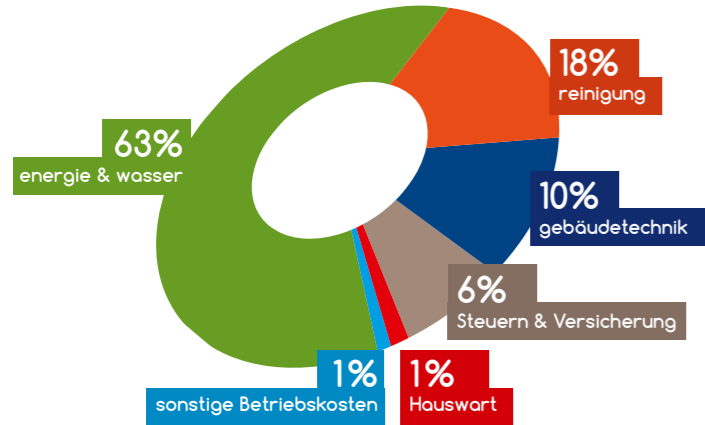


Aufzug

Sie werden Sie zukünftig auch bei unseren anderen Wohnungsangeboten wiederfinden!

# betriebs- und heizkosten.

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des vergangenen Abrechnungsjahres 2014 hat ein Großteil unserer Mieterinnen und Mieter vor kurzem erhalten. Wie sich die gesamten Kosten anteilmäßig auf die fünf Hauptkostenarten verteilen, sehen Sie in der folgenden Grafik.



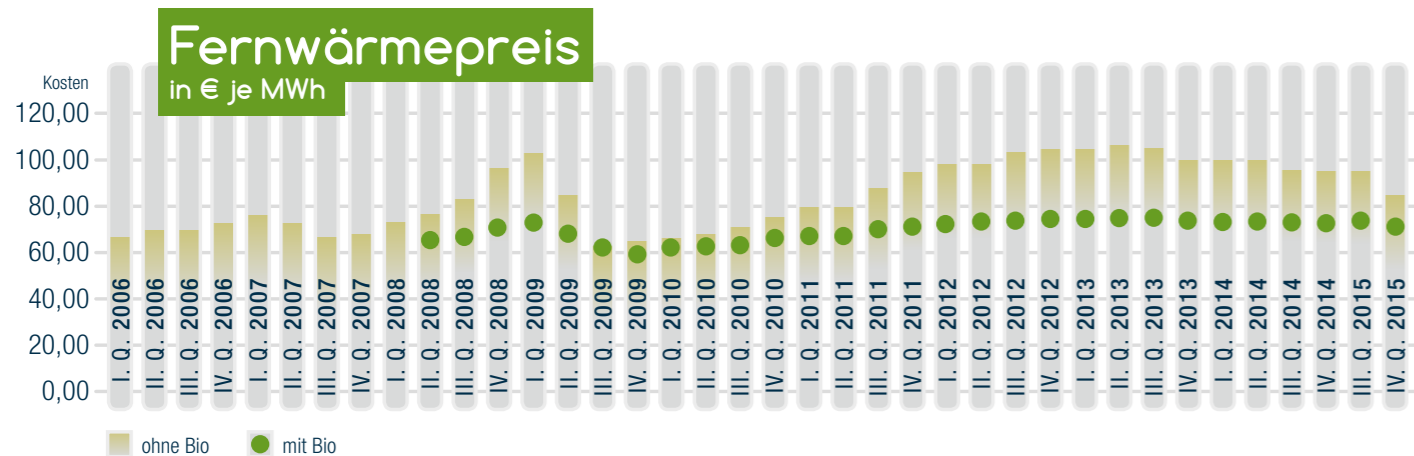
Die Position „Energie und Wasser“ enthält die Kostenarten Heizung, Wasser und Kosten der Beleuchtung. Dem Punkt „Reinigung“ sind die Kosten für Straßenreinigung, Hausreinigung, Müllabfuhr, Kosten der Gartenpflege sowie Ungezieferbekämpfung zugeordnet. In der Kategorie „Gebäudetechnik“ sind die Kosten aus Wartung der Aufzugsanlagen,

Schornsteinreinigung und Gebühren für den Fernsehempfang zusammengefasst. „Steuern und Versicherung“ beinhalten im Wesentlichen die Grundsteuern sowie die Gebäude- und Grundbesitzerhaftpflicht. Alle Kosten für Dienstleistungen, die Sie von unseren Hauswarten empfangen, werden in der Kategorie „Hauswart“ zusammengeführt.

## Rückblick 2014

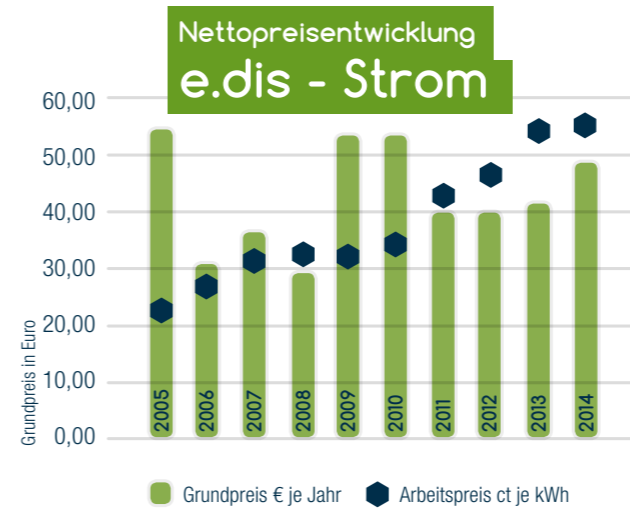
Nach den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig auf Legionellenbefall zu überprüfen. Die BEWO hat diese Prüfung nach den gesetzlichen Vorgaben im Jahre 2012 erstmalig im gesamten Bestand durchgeführt. Die vom Gesetzgeber wiederkehrende Prüfung im Drei-Jahres-Rhythmus, wurde von der BEWO im ersten Halbjahr 2015 erneut im gesamten Wohnungsbestand beauftragt. In fünf Häusern kam es zu geringen Überschreitungen der vorgegebenen Werte, die umgehend durch die BEWO behoben wurden.

Im Jahr 2014 endete für einen Großteil der Trinkwasseranschlüsse die Eichfrist der Hauptwasserzähler, welche sich in den Hausanschlussstationen unserer Gebäude befinden. Diese Zähler bilden die Grundlage für die verbrauchsabhängige Aufteilung der Kosten für Wasser und Abwasser im Zusammenspiel mit den Unterzählern in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Bestandes der BEWO. Bis zum Stichtag 31.12.2014 wurden alle betreffenden Zähler getauscht.



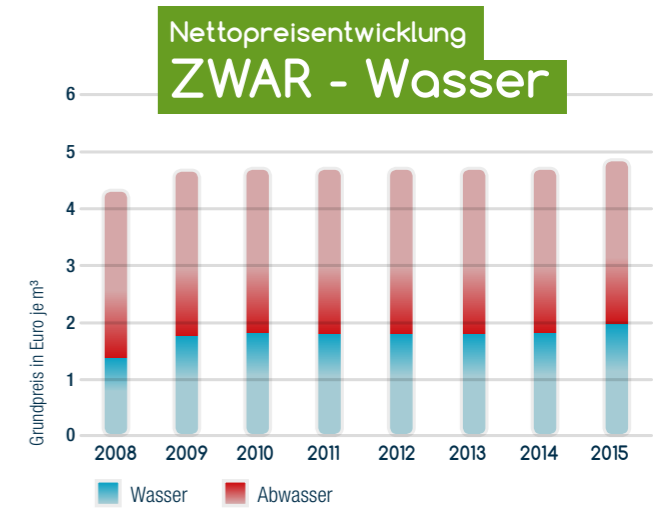
## Wie entwickelten sich die Betriebskosten in den letzten Jahren?

Eine Reduzierung des Wärmepreises je Megawattstunde (MWh) sowohl für die Versorgung mit Biogas, als auch ohne Biogas ist insgesamt erkennbar. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Wärmepreises in Euro pro MWh. Dieser ist bis zum Ende des IV. Quartals 2014 mit Biogasanteil auf 71,40 Euro pro MWh und ohne Biogasanteil auf 95,04 Euro pro MWh gefallen. Die langfristige Preisentwicklung zeigt für das Jahr 2015 wieder einen leichten Abwärtstrend.



Eine deutliche Steigerung ist hingegen bei der Entwicklung des Strompreises zu erkennen. Sowohl der Arbeitspreis (Grundlage ist der Verbrauch) als auch der Grundpreis (Bereitstellung der Zähler) sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Wie in jedem Jahr, werden wir die Betriebs- und Heizkosten anpassen, um unerwartete Nachzahlungen für unsere Mieter zu vermeiden.

Die Entwicklung der Preise je m<sup>3</sup> Trinkwasser sowie Abwasser blieben in den Jahren 2009 bis 2014 konstant. Mit Beginn des Jahres 2015 erhöhte sich der Preis für Trinkwasser von 1,81 Euro je m<sup>3</sup> auf 1,96 Euro je m<sup>3</sup>.



## Ausblick 2015:

Seit Jahresbeginn 2015 sind alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten der BEWO mit modernen funkbasierten Messgeräten ausgestattet. Dazu zählen Wärmemengenzähler, Warm- und Kaltwasserzähler, sowie auch die Heizkostenverteiler. Dieser Ausstattungsstandard, den die BEWO in den letzten Jahren schrittweise umgesetzt hat und der nun für alle Mieter verfügbar ist, ermöglicht es den Abrechnungsdienstleistern Zählerstände, auch ohne die Wohnung des Mieters zu betre-

ten, auslesen zu können. Unsere Mieter müssen sich deshalb zu den Ableseterminen nicht mehr in der Wohnung aufhalten und diese in ihrer Zeitplanung berücksichtigen.

Mit dem 01.01.2015 trat eine wesentliche Änderung des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) in Kraft. Demnach müssen alle ab dem 01.01.2015 neu eingebauten oder getauschten Messgeräte, ausgenommen der Heizkostenverteiler, an die zuständige Landeseichbehörde gemeldet werden. Der Gesetzgeber will sicherstellen, dass dem Endverbraucher stets geeichte Geräte zur Verbrauchsmessung überlassen werden und der Wechselintervall eingehalten wird. Die BEWO leistete diesen Service zu jeder Zeit. Innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme der Messgeräte müssen nach § 32 Abs. 1 MessEG nachfolgende Daten gemeldet werden:

1. Geräteart: Wasserzähler, Wärmezähler, Stromzähler, Gaszähler usw.
2. Hersteller: gemäß Kennzeichnung auf dem Zähler, beispielsweise WDV/Molliné
3. Typbezeichnung: gemäß Kennzeichnung auf dem Zähler, beispielsweise Ultramess C
4. Jahr der Kennzeichnung des Messgeräts: „Eichjahr“, beispielsweise 2015
5. Anschrift desjenigen, der das Messgerät „verwendet“

Die BEWO kalkuliert die Betriebskosten mit besonderer Umsicht. Um unerwartete Nachzahlungen für unsere Mieter zu vermeiden, werden wir die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, insbesondere die Kosten für Wasser, Energie und Heizung, die den Preisentwicklungen am Markt folgen, zum Abrechnungszeitpunkt eines jeden Jahres anpassen. Damit sie als Mieter den jeweiligen Verbrauch der genannten Kostenpunkte für sich im Auge behalten, fragen Sie gern unsere Wohnungsverwalter zu Energiesparmaßnahmen, beispielsweise durch richtiges Lüftungs- und Heizungsverhalten. Wir beraten Sie gern!



## frische farbe!

### Ruschvitzstraße 54-55 und Likedeeler Straße 1-3

Nach erfolgter Rückbaumaßnahme in der Ruschvitzstraße wollen wir nun die Gebäude 54 bis 55 und das anschließende unveränderte Gebäude in der Likedeeler Straße 1 bis 3 verschönern.

Dazu ist eine neue einheitliche Fassadengestaltung geplant, welche die Häuser farblich zu einem Wohnkomplex verbindet. Einen Entwurf dazu sehen Sie in der Abbildung. Diese Arbeiten sollen im September und Oktober 2015 durchgeführt werden.



## urlaub spezial

Das beliebteste Reiseziel der Deutschen ist immer noch das eigene Land. Reisen ist eine hervorragende Möglichkeit, den Alltag einmal hinter sich zu lassen und Entspannung zu finden, die sich in den eigenen vier Wänden oft nicht einstellt. Laut Befragungen nach Art der Urlaubsunterkunft stehen Hotels, Gasthöfe und Ferienwohnungen dabei ganz oben auf der Wunschliste.

„Urlaub spezial – Übernachten in Gästewohnungen“ bietet Urlaubsziele in ganz Deutschland. Sie finden darunter Gästewohnungen, die in Ausstattung und Ambiente vergleichbar mit Ferienwohnungen sind, zu überzeugenden Preisen. Planen Sie Ihren Jahresurlaub oder nur einen Wochenendtrip? Reisen Sie allein,

mit Freunden oder mit der ganzen Familie? Zieht es Sie ans Meer, an einen See oder in die Berge? Sehnen Sie sich nach Ruhe in der Natur oder brauchen Sie den Trubel der Großstadt? Egal, was Sie suchen, beim Blättern in unserem Katalog oder beim Stöbern auf der Website [www.urlaub-spezial-deutschland.de](http://www.urlaub-spezial-deutschland.de) finden Sie Beschreibungen aller verfügbaren Gästewohnungen mit wichtigen Hinweisen zu Ausstattung, Belegung und Preis. Viele Anregungen zur Aufenthaltsplanung, Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele sind außerdem aufgeführt.

Die Gästewohnungen gehören Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland, die sich zusammengeschlossen haben, um ihren

Mietern dieses ganz besondere Angebot zu unterbreiten. Ihre BEWO ist eines der Unternehmen. Unsere Mieter können sich den neuen Urlaubskatalog ab sofort kostenlos in der Geschäftsstelle am Markt 11 abholen. Ist die Entscheidung für ein Reiseziel gefallen, können Sie sich ganz einfach telefonisch, per Post oder E-Mail direkt an das Wohnungsunternehmen wenden. Sie erfahren, ob die Wohnung zum Wunschtermin frei ist, erhalten einen Vertrag und vereinbaren Termin und Zeitpunkt der Schlüsselübergabe.

Lassen Sie sich inspirieren und genießen Sie einen wundervollen Urlaub!

[www.urlaub-spezial-deutschland.de](http://www.urlaub-spezial-deutschland.de)



**Mo. – Fr. liefern  
wir auch direkt zu  
Ihnen nach Hause.  
Lieferservice:**

Telefon 03838 8026-40  
Fax 03838 8026-45  
whl-bergen@famila-nordost.de



**Wenn Einkaufen einfach angenehm ist.**

Überrascht, verwöhnt, begeistert: von erstklassiger Qualität und Frische, attraktiven Preisen, großer Auswahl und viel Freundlichkeit. Jeden Tag neu. Probieren auch Sie es aus.

**Bergen, Nonnenseestraße**

Öffnungszeiten: Montag – Sonnabend 8–20 Uhr und Sonntags 13–18 Uhr

**famila**  
besser als gut!

**Susanne Göttlich**

- Blumen und Geschenke -

Ringstraße. 58  
18528 Bergen auf Rügen  
Telefon 03838/828421



Montag – Freitag:  
8:30 – 17:00 Uhr  
Samstag:  
9:30 – 11:30 Uhr  
Sonntag:  
auf Anfrage

Ich freue mich auf  
Ihren Besuch.

Liebevoll gesteckte  
Blumensträuße,  
Pflanzen und  
Geschenke für  
jeden Anlass auch  
Trauerbinderei.

**FLIESENHOF**  
**GASNIK**  
mbH

**03838/22733**  
Mo. - Fr. 8:00 - 18:00

◆ Beratung ◆ Ausstellung ◆ Verkauf ◆ Verlegung

Kiefernweg 2 · 18528 Sehlen · www.fliesenhof-gasnik.de

**EAB**

**ELEKTRO-ANLAGENBAU GmbH Rügen**

PLANUNG · MONTAGE · WARTUNG  
seit über 50 Jahren Ihr Partner

- ➔ Elektro-Schaltanlagen bis 20 kV
- ➔ Elektroinstallationen aller Art
- ➔ Freileitungs- und Kabelanlagen bis 20 kV
- ➔ KNX-Gebäudeautomation (Planung, Programmierung, Installation)



Industriestraße 22  
18528 Bergen auf Rügen

Telefon: (0 38 38) 3 20  
Telefax: (0 38 38) 3 23 03

Mail: info@eab-ruegen.de  
Internet: www.eab-ruegen.de

Mehr als nur Kunde sein - bei der Bank mit der besten Beratung!



2013 · 2014 · 2015



2015

Testsieger  
im  
FOCUS-MONEY  
Bankentest

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



www.PommerscheVB.de

Pommersche  
Volksbank eG 



Wir liefern Ihr Essen  
an 365 Tagen im Jahr.

**Mobile  
Küchenfee®** 

038392/ 32150 Bestellannahme  
038392/ 32220 Büro  
038392/ 32219 Fax

Internet: www.mobile-kuechenfee.de  
e-mail: info@mobile-kuechenfee.de

**IBR**  
DIENSTLEISTUNGEN  
FÜR PRIVAT UND GEWERBE



## UNSERE KLASSISCHEN DIENSTLEISTUNGEN

- Teppich- und Polsterreinigung
- Glas- und Rahmenreinigung
- Matratzenreinigung
- Autoinnenreinigung
- Garten- und Landschaftspflege
- Gestaltung von Außenanlagen
- Treppenhausreinigung
- Entrümpelung
- Endreinigung nach Auszug
- Schädlingsbekämpfung  
u.v.m.



**IBR GmbH**  
Spülfeld II 03 • D-18546 Sassnitz OT Mukran  
Tel.: 03 83 92 / 69 30 • Fax: 03 83 92 / 3 31 11  
E-Mail: ibr-gmbh@ibr-vorpommern.de

WWW.IBR-VORPOMMERN.DE





# recht

## aktuelles aus der recht- sprechung

**An dieser Stelle möchten wir Sie, liebe Leser und Leserinnen wieder über aktuelle juristische Themen und Entscheidungen im Bereich der Wohnungswirtschaft informieren.**

Mietpreisbremse gilt seit dem 1. Juni 2015. Auch wenn wir gegenwärtig davon ausgehen, dass die Städte und Gemeinden der Insel Rügen nicht von der Mietpreisbremse betroffen sein werden, möchten wir Sie nachfolgend über deren Inhalte informieren.

Bei der Wiedervermietung von Wohnungen soll die zulässige Miete allerhöchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen können. Dies gilt allerdings nicht für Neubauten. Die Landes-

regierungen werden ermächtigt, Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse – befristet auf fünf Jahre – gilt. Erst mit dieser Verordnung ist sie auch tatsächlich anwendbar. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung weiterverlangt werden. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben allerdings Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des (alten) Mietverhältnisses vereinbart worden sind. Die Mietpreisbremse ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Sie findet auch keine Anwendung auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Gleichzeitig erlauben Modernisierungen in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung eine erhöhte Wiedervermietungsrate nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete kann dann um den Betrag einer Mieterhöhung nach Modernisierung erhöht werden. Bei der Berechnung ist jedoch von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

### Hoher Zahlungsrückstand bei Nachforderung von Betriebs- und Heizkosten rechtfertigt Kündigung

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 20. Februar 2015 (Az.: 63 S 202/14) entschieden, dass ein Vermieter dem Mieter auch wegen eines hohen Zahlungsrückstands

bei den Nachforderungen von Betriebskosten fristlos kündigen kann. Voraussetzung ist, dass sich diese Schulden auf zwei Monatsmieten summieren und mehr als einen Monat lang bestehen.

In diesem speziellen Fall hatte der Mieter eine Zahlungsfrist versäumt und die Summe auch nach zwei Kündigungen nicht beglichen. Der Mieter begründete dies damit, dass er die Erläuterung des Vermieters zu einer geänderten Abrechnungseinheit vermisste und die Höhe der Kosten im Verhältnis zur früheren Abrechnungsweise bezweifle.

Das Landgericht Berlin sah die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543 Bürgerliches Gesetzbuch) als gerechtfertigt an. Zwar sind Nachforderungen aus den Betriebskosten keine Mietrückstände im Sinne des Gesetzes, aber begleicht der Mieter diese nicht, verletze er seine Hauptleistungspflicht. Die Änderung der Abrechnungseinheit müsse, so das Landgericht Berlin, nicht erklärt werden. Die Betriebskostennachforderung sei ebenfalls begründet, weil auch in der vorherigen Abrechnung für die nun kleinere Abrechnungseinheit dieselbe Fläche zugrunde gelegt wurde.

### Seit dem 1. Juni 2015 gilt das Bestellerprinzip

Mit dieser Neuregelung soll der Wohnraummietmarkt in Deutschland neu reglementiert werden. Mietsteigerungen und die bisherige Provisionszahlung belasteten bisher die Mieter. Mit der Einführung des Mietnovellierungsgesetzes (MietNovG) zum 1. Juni hat der Gesetzgeber sowohl die Mietsteigerungen als auch die Verpflichtung zur Zahlung ohne Provision gesetzlich geregelt.

Bisher präsentierte ein Immobilienmakler den Interessenten eine Wohnung und wurde von dem Mieter bezahlt, der den Mietvertrag abschloss. In der Regel wurde der Makler mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsgrundmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vergütet. Dieses Prinzip sollte sich nach Wunsch des Gesetzgebers ändern. Wer einen Makler beauftragt bzw. bestellt, wird ihn nun auch bezahlen. Daher wird diese gesetzliche Neuregelung als „Bestellerprinzip“ bezeichnet. Die Einführung dieses Bestellerprinzips soll zu mehr sozialer Gerechtigkeit im Immobilienmarkt führen. Besonders in den angespannten Wohnungsmärkten deutscher Großstädte ist es bislang üblich gewesen, dass nicht der Vermieter, sondern der Wohnungsmieter den Vermittler bzw. Makler bezahlte. Mit Einführung des Bestellerprinzips ist der Immobilienmakler nunmehr verpflichtet, die Mietwohnung ohne Provision anzubieten, es sei denn, der Makler ist als „Suchmakler“ und im Auftrag des Wohnungsuchenden tätig. Seit dem 1. Juni 2015 ist derjenige für die Zahlung der Provision und entstehende Kosten des Immobilienmaklers zuständig, der den Makler bestellt hat. Alle Mietangebote, die von Maklern offeriert werden, dürfen damit auch nicht mehr die werbliche Botschaft des „provisionsfreien Mietangebots“ enthalten.



Bei der Bergener Wohnungsgesellschaft fallen für unsere Mieter keine Maklergebühren an. Auch schon vor Inkrafttreten des Bestellerprinzips hat die BEWO ihre Wohnungen stets selbst vermietet.

in eigener sache...

## neuer aufsichtsrat konstituierung am 06.10.2014

Alle fünf Jahre, im Turnus der Kommunalwahlen, wird der Aufsichtsrat der BEWO neu berufen. Dieser setzt sich aus ehrenamtlichen Mitgliedern zusammen. Seine Aufgabe besteht darin, den Geschäftsführer in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Wir danken an dieser Stelle dem alten Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit! Gleichzeitig möchten wir die Mitglieder des aktuellen Aufsichtsrats bekannt geben und freuen uns auf eine konstruktive Unterstützung unserer Geschäftstätigkeit zum Wohle unserer Mieter und der Stadt Bergen.

Aufsichtsrat der Bergener Wohnungsgesellschaft mbH:  
**Herr Kay-Uwe Hermes** | Aufsichtsratsvorsitzender  
**Frau Kristine Kasten** | stellv. Aufsichtsratsvorsitzende  
**Frau Eva Maria Schwerin** | Mitglied des Aufsichtsrates  
**Herr Dieter Czerwinski** | Mitglied des Aufsichtsrates  
**Herr Oliver Cornelius** | Mitglied des Aufsichtsrates  
**Herr Jürgen Fahrenholz** | Mitglied des Aufsichtsrates  
**Herr Eike Bunge** | Mitglied des Aufsichtsrates

**Öffnungszeiten  
des Kundencenters:**


Montag – Donnerstag 9 Uhr – 18 Uhr  
Freitag 9 Uhr – 14 Uhr



# herzlich willkommen im neuen kundencenter

Ein reges Treiben herrscht oft in unserem Servicegebäude am Markt 11, wenn unsere Mitarbeiter des Kundencenters Wohnungssuchende beraten oder sich um die Belange der Mieter kümmern.

Wir haben uns Gedanken gemacht, um den Service für Sie noch zu verbessern. Im Ergebnis empfangen wir sie nun gern in unserem mit frischen Farben und einer verbesserten Raumakustik neu gestalteten Kundencenter! Damit wir in Ruhe Ihre Wohnwünsche und alle Anliegen rund um das Thema Wohnen besprechen können, wurde ein moderner separater Beratungsraum geschaffen.

## unser service:

### Kundenberatung

- Wir finden gemeinsam eine Wohnung, die zu Ihnen passt!
- Wir beraten Sie zur Wohnungssituation, wenn Ihre Lebenssituation sich ändert!
- Wir informieren Sie zu wohnungswirtschaftlich relevanten Vorschriften und Gesetzen!

### Vermietung

- Bei uns sind Sie richtig, wenn Sie Wohnungen oder Stellplätze mieten wollen!
- Kontaktieren Sie uns, wenn Sie Fragen zu Mietverträgen haben, eine Wohnung besichtigen bzw. übergeben wollen!
- Sie erwarten Besuch? Mieten Sie eine Gästewohnung zu adäquaten Preisen!

Im Kundencenter vermitteln wir Sie auch gern an alle Ansprechpartner in den jeweiligen Fachbereichen!

gut beraten.



-Anzeige-

# Hammer in Bergen bietet individuelle Komplettlösungen von A-Z

# DER KOMPLETT-AUSSTATTER

# MIT DEM PERFEKTEM SERVICE

**Mit über 180 Heimtex-Fachmärkten ist die Hammer Fachmarktgruppe Deutschlands führendes Unternehmen für Raumgestaltung.**

Das Erfolgskonzept ist denkbar einfach und macht es Kunden leicht, sich für **Hammer** zu entscheiden, denn die Pluspunkte liegen auf der Hand: sensationelle Auswahl, unglaubliche Tiefpreise und erstklassiger Service überzeugen in jeder Hinsicht. Das Kernsortiment umfasst die Warenbereiche Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Gardinen, Bettwaren, Matratzen und Badausstattung.

**Vorbildlicher FULL-SERVICE wird bei Hammer groß geschrieben:**

Neben einer überzeugenden Auswahl legt **Hammer** besonderen Fokus auf perfekten Service nach Maß.

Die Leistungen reichen vom Ausmessen, Aufbauen, Verlegen und Dekorieren bis hin zum Nähen von Gardinen und Dekostoffen. Der Kunde steht im Mittelpunkt... so lautet die Devise von Deutschlands führendem Fachmarkt für professionelle Innenraumgestaltung. Die Kunden sollen bei **Hammer** nicht nur bedient, sondern vor allem kompetent beraten werden. Individuelle Komplettlösungen sind gefragt, sei es bei der Fensterdekoration, bei der Auswahl des richtigen Bodenbelages oder bei speziellen Raumgestaltungen.

**Beratung die überzeugt...**

Hohe Beratungskompetenz und 100-prozentige Kundenzufriedenheit stehen bei **Hammer** immer an erster Stelle. Um diesem hohen Fachmarktanspruch zu erfüllen, werden die **Hammer**-Fachberater ständig fortgebildet und geschult. Das garantiert unseren Kunden Beratung auf höchstem Niveau. Nicht ohne Grund gehören sie zu den Besten der Branche.



**Deko- und Montageservice...**

Wir setzen Ihre Vorstellungen in die Tat um und dekorieren zum Beispiel Ihr neues „Fensterkleid“ termingerecht und professionell. Genau wie fachgerechte Montage Ihrer Badmöbel, passgenau und perfekt. Auch nach dem Kauf sind wir als Ansprechpartner für Sie da!



**Nähservice...**

In unserem hauseigenen Gardinenstudio entsteht innerhalb kürzester Zeit Ihre persönliche Wunschdekoration.



**Pünktliche Lieferung...**

Jetzt sind wir richtig in Fahrt! Unser Service-Team liefert zum Beispiel Ihren neuen Teppich-/Parkett-/Laminat- oder PVC-Boden termingerecht aus. Zuverlässig wie all unsere Serviceleistungen so werden Sie

auch unseren Lieferservice erleben! Auf die Stunde genau – auch samstags.



**Auf die Verlege-Profis ist Verlass...**

Wenn es ums Verlegen der neuen Bodenbeläge geht, nehmen Ihnen die erfahrenen **Hammer**-Spezialisten gerne die Arbeit ab. Ob Teppichböden, Laminat oder Parkett - auch in kniffligen Bereichen, wie zum Beispiel bei Treppen - alles wird professionell, sauber und zuverlässig erledigt.



**Alles in allem wirklich gute Gründe, jetzt unbedingt zu Hammer zu fahren und von den umfassenden Preis- und Leistungsvorteilen zu profitieren! Lassen Sie die Profis ran!**

## 18528 Bergen auf Rügen

Gingster Chaussee 5 B • 03838 / 20250

Mo-Fr 9-20 Uhr • Sa 9-18 Uhr

HK-Fachmärkte für Heim-Ausstattung GmbH & Co. KG, Oehrstraße 1, 32457 Porta Westfalica

## Heizkörper-Special

Unser ganzes Leben basiert auf Wärme. Von der schützenden Wärme des Mutterleibs bis zur Behaglichkeit eines wohlig warmen Zuhauses: Wärme spendet Leben und vermittelt ein Gefühl der Geborgenheit.



Aber so wenig wie Wärme sich nur in Celsius oder Fahrenheit messen lässt, bestehen Heizkörper nur aus Technik. Sie sind ebenso Designobjekte, die sich harmonisch in die unterschiedlichsten Lebens- und Einrichtungsstile integrieren sollen - ein unverzichtbares Stück Lebensart. Mit formschönen Produkten und nachhaltigen und Energie sparenden Lösungen streben die Hersteller an, Ihnen das beste, komfortabelste und gesündeste Innenraumklima zu bieten.

## Die Zukunft beginnt jetzt

Wir denken nicht nur in Sachen „Haustechnik, Wärme und Service“ heute schon an Morgen. Wir freuen uns über aufgeschlossene, neugierige, junge Menschen, die die Chance ergreifen und eine Ausbildung in unserem Betrieb zur/-m Bürokauffrau/-mann oder Anlagenmechaniker/-in für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik absolvieren.



Weitere Informationen zu diesen und anderen Themen unter:  
[www.r-h-t.onlineshk.de](http://www.r-h-t.onlineshk.de)

**RHT**  
Einschalten und Wohlfühlen



Pixi – Buch

# „missy misst“

„Puh, ist das nass!“ Ein Kind erlebt einen nassen Wintertag. Der Teddy fällt in den Matsch, die Brille beschlägt, in der Küche dampft das Essen ...

In einer Geschichte wird auf 24 Seiten u. a. mit folgenden Ereignissen das Thema „Feuchtigkeit und Lüften“ vermittelt: Warum beschlägt meine Brille? Ein Kind öffnet das Fenster, der Hinweis auf Lüften wird gegeben. Kann man Feuchtigkeit messen? Ein älteres Kind hat eine entsprechende Hausaufgabe in der Schule und ein Gerät dabei. Ein Besuch bei der Oma, die in ihrer neu renovierten Wohnung eine Lüftungsanlage hat, rundet die Informationen ab. Zum Schluss steht ein gemeinsames Essen ... Was hat das mit Feuchtigkeit zu tun?

Die kindgerechte und in heiterem Ton geschriebene Geschichte richtet sich an unsere kleinen Mieter im Alter von 3 – 5 Jahren und vermittelt nebenbei Wissenswertes zum Thema Lüften!

Die kleinen Pixi Bücher liegen ab sofort in unserem Kundencenter kostenlos für Sie bereit!



findest du den weg von der schule nach hause?

Aber achte darauf, dass du nicht vom weg abkommst! ... Es lauern viele Gefahren!

bewo - labyrinth



# ausbildung.

## bei der BEWO

Jedes Jahr stehen junge Menschen vor der wichtigen Frage der Berufswahl. Die BEWO bildet bereits seit Jahren Schulabgänger mit dem Abschluss der Mittleren Reife oder dem Abitur zu Immobilienkauffrauen aus. Diese Ausbildung umfasst neben den allgemeinen wirtschaftlichen, buchhalterischen und sozialen Grundlagen ebenfalls immobilienpezifisches Wissen. Es werden Grundlagen der Wohnungsverwaltung, Maklertätigkeit, Bau- und Projektentwicklung, Finanzierung oder Immobilienwertermittlung vermittelt. Die Dauer der Ausbildung umfasst drei Jahre, wobei die theoretische Schulung in Mecklenburg-Vorpommern in Waren an der Müritzer

stattfindet. Mit dem erfolgreichen Abschluss ihrer Ausbildung können die Immobilienkauffrauen nicht nur in Wohnungsunternehmen, sondern auch in Maklerbüros, bei Bauträgern, Banken oder Immobilieninvestoren ein Tätigkeitsfeld finden.

Gegenwärtig bildet die BEWO die Auszubildende Lena Behm zur Immobilienkauffrau aus. Sie beginnt im September 2015 ihr zweites Lehrjahr und hat einen kleinen Erfahrungsbericht zu ihrer bisherigen Ausbildung verfasst, der allen Interessierten einen kurzen Einblick in den Ausbildungsalltag bei der BEWO ermöglicht.

„Mein Name ist Lena Behm und ich absolviere seit dem 1. September 2014 meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der BEWO mbH. Schon das erste Praktikum während meiner Schulzeit hat mich davon überzeugt, eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der BEWO zu beginnen. Die freundlichen Mitarbeiter und das angenehme Betriebsklima haben mir von Anfang an gefallen. Bis jetzt war ich schon in den Bereichen Vermietung, Betriebskosten und Buchhaltung tätig. Zu einigen meiner Aufgaben zählten bisher das Vermieten und Verwalten von Wohnungen, das Beraten unserer Kunden, die Rechnungsbearbeitung, die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung sowie das Buchen von Geschäftsvorfällen.“

Wenn ich meine Ausbildung erfolgreich abgeschlossen habe, ergibt sich für mich die Möglichkeit der aufbauenden Qualifizierung zur Immobilienfachwirtin, womit ich in den verschiedensten Bereichen der Immobilienwirtschaft arbeiten kann.“

Über eine in diesem Jahr erfolgreich abgeschlossene Ausbildung freuen wir uns gemeinsam mit unserer nun ehemaligen Auszubildenden Emy Dau. Schon während ihrer Ausbildung wurde sie vorbereitend im Bereich der Mietenbuchhaltung eingearbeitet und übernahm nach erfolgreichem Abschluss zur Immobilienkauffrau diesen verantwortungsvollen Tätigkeitsbereich.

## neue gesichter bei der BEWO



**Harald  
Drozdiok**

ist unser Neuer im Team der Hauswarte. Er übernimmt die Aufgaben von Herrn Lipp, der sich zur zweiten Jahreshälfte in den verdienten Ruhestand verabschiedete. Mit handwerklichem Geschick und langjähriger Berufserfahrung wird er nun im Einsatz für unsere Mieter im Stadtgebiet Süd anzutreffen sein.



**Lena  
Behm**

startete mit der Ausbildung zur Immobilienkauffrau am 01.09.2014. Schon während der Schulzeit, die sie mit der mittleren Reife abschloss, informierte sie sich zu den Anforderungen des Berufes, indem sie u. a. mehrere Praktika bei der BEWO wahrnahm. Wir wünschen viel Erfolg und Spaß bei der Ausbildung!

# besserer service

Nach der Einführung des SEPA Lastschriftmandats im vergangenen Jahr setzten wir uns zum Jahresbeginn das Ziel, die Abläufe in der Mietenbuchhaltung noch effizienter zu gestalten.

„BK01 Mietenmanagement“ ist der Fachbegriff für die automatische Zuordnung der Zahlungseingänge eines Teils unserer Mieter, die ihre Miete per Einmal- oder Dauerauftrag an die Bergener Wohnungsgesellschaft überweisen.

Das Prinzip des Verfahrens ist einfach. Jeder Mieter erhält eine eigene Kontonummer. Der Zahlungseingang wird dann auf diesem persönlichen Konto gutgeschrieben und automatisch in das EDV-System der Bergener Wohnungsgesellschaft mbH übergeben – per Datenfernübertragung mit den neuesten Sicherheitsstandards des elektronischen Datenaustausches.

In einem Anschreiben im Dezember 2014 informierten wir Sie dazu und teilten Ihnen Ihre persönlichen Bankdaten mit. Wir möchten in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hinweisen, dass jedes Mietverhältnis mit einer eigenen Bankverbindung unterlegt ist. Hat ein Mieter beispielsweise eine Wohnung und einen Stellplatz bei der BEWO gemietet, so sind

bei den Überweisungen auch zwei separate Bankverbindungen anzugeben. Vollkommen reibungslos verlief die Umstellung leider nicht, vereinzelt kam es zu Verzögerungen bei der Mietbuchung, in deren Folge durch uns automatisch Mahnungen versandt wurden. Dafür möchten wir uns bei den betroffenen Mietern entschuldigen. Inzwischen sind die Probleme behoben und wir können bereits nach kurzer Zeit feststellen, dass wir zum einen unser Ziel, die Arbeitsabläufe effizienter und sicherer zu gestalten, umsetzen konnten. Zum anderen sind wir dadurch in der Lage, all unseren Mietern einen verbesserten Kundenservice zu bieten, da wir Ihre Anfragen – zum Beispiel zu Mietbuchungen oder Kontoständen – noch schneller beantworten können.

ihre  
hauswarte



**Dirk Jahnke**  
Bergen Rotensee

Telefon (0 38 38) 40 41 07  
Funk (01 51) 14 00 87 68

**Udo Haase**  
Bergen Rotensee

Telefon (0 38 38) 20 16 92  
Funk (01 51) 14 00 87 74

**Harald Drozdziok**  
Bergen Süd

Telefon (0 38 38) 82 88 62  
Funk (01 51) 14 00 87 66

**Torsten Glodek**  
Bergen Süd- und Altstadt

Telefon (0 38 38) 82 88 61  
Funk (01 51) 14 00 87 65

Für Reparatur-Anmeldungen stehen Ihnen die Hauswarte montags und mittwochs bis freitags von 7:00 bis 8:00 Uhr und dienstags von 8:00 bis 8:45 Uhr zur Verfügung.



innovativ  
wohnen mit der  
BEWO

## Schlüsseldienst Haase

Feldstraße 17 – City-Center  
18528 Bergen auf Rügen

Tel. 03838/2571 19  
Fax 03838/404222  
bergen@schluesselhaase.de  
www.schluesselhaase.de

**24h-NOTDIENST**

Funk: 01 71/321 23 06



**Volkssolidarität Insel Rügen e.V.**  
Ambulanter Pflegedienst

Ringstraße 116 in 18528 Bergen auf Rügen

Medizinische  
Versorgung durch  
Fachpersonal

Betreutes Wohnen  
in Sassnitz und Binz



Hilfe nach dem  
Pflegeversiche-  
rungsgesetz

Essen auf Rädern  
an 7 Tagen die  
Woche

Sie benötigen Hilfe beim Beantragen der Pflegestufe?  
Sie brauchen Hilfe im Haushalt?

Wir helfen Ihnen gern! Rufen Sie uns an!

Telefon: 03838-254536 oder Fax: 03838-254520  
www.pflegedienst-ruegen@volkssolidaritaet.de

# ***Maler-Ausbaubetrieb Matthias Ewert***

MITGLIED DER MALER- UND LACKIERERINNUNG

Fassadenarbeiten

Malerarbeiten

Vollwärmeschutz

Fußbodenbeläge

---

Rugardstraße 9c · 18528 Bergen auf Rügen  
Tel: 03838/828612 · Fax: 03838/828614 · Funk: 01 51/50 45 45 47  
[www.maler-ewert.de](http://www.maler-ewert.de) · [info@maler-ewert.de](mailto:info@maler-ewert.de)