



Ausgabe 2/2024 - Sommer

Heutige Themen:

Sommergedicht

Sommergrüße

Vertreterversammlung 2024

Baubericht Th.-Körner-Str. 90-100

Neue Bushaltestelle „Steinhof“

Personalveränderung

Private Photovoltaikanlagen

Nichts Neues von der Fernwärme



Impressum + Redaktion:

Wohnungsgenossenschaft

Wurzen eG

Georg-Schumann-Straße 25

04808 Wurzen

www.wg-wurzen.de

info@wg-wurzen.de

Tel.: 03425/90 25-0

Genossenschaftsspiegel

Für Mitglieder und Freunde der Wohnungsgenossenschaft Wurzen eG

Die Sommersonne lacht

Wenn die Sommersonne warm vom Himmel lacht,
wenn es draußen blüht in bunter Farbenpracht,
wenn die Luft voll Duft und Helligkeit,
dann ist endlich wieder Sommerzeit.

Wenn die Katze schläfrig in der Sonne liegt,
wenn der Bussard kreisend über Felder fliegt,
wenn das Leben voll Gemütlichkeit,
dann ist endlich wieder Sommerzeit.

Wenn die Menschen wieder gern bummeln gehen
und wenn draußen bunte Sonnenschirme stehn,
wenn die Herzen voll Zufriedenheit,
dann ist endlich wieder Sommerzeit.

Wenn man draußen wieder feiert manches Fest,
wenn man bummelt und sich's gut gehen lässt,
wenn die Welt erfüllt von Heiterkeit,
ja, dann ist endlich wieder Sommerzeit.

Elke Bräunling



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, werte Mieterinnen und Mieter, liebe Freunde unserer Genossenschaft,

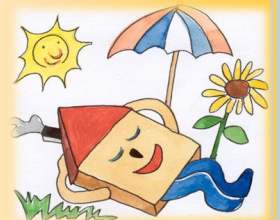
Bei der Suche nach einem schönen Sommergedicht, als Einstieg in unseren Genossenschaftsspiegel, fanden wir „*Die Sommersonne lacht*“. Es beschreibt den Sommer in seiner ganzen Pracht und Schönheit.

Ihren Reiz haben alle Jahreszeiten, doch nur im Sommer genießen wir das Leben in vollen Zügen. Und wenn die Sonne lacht, bringt dies auch uns zum Lachen und erfüllt uns mit Energie. Genießen und schätzen Sie diese Zeit, sie ist schnell vorbei – meist zu schnell.

Im Sommersonnenlicht ist alles etwas schöner, aufgeweckter, freier und intensiver. Wir, die Mitarbeiter der Genossenschaft, haben für Sie ein paar hoffentlich interessante und informative Zeilen zusammengestellt.

Vielleicht lesen Sie sie auf einer kleinen Bank vor dem Haus, lassen sich die Sonne ins Gesicht scheinen und beobachten dabei eine schläfrige Katze im Nachbareingang oder halten einen Plausch mit Nachbarn.

Am besten natürlich, mit einem kleinen oder großen Erfrischungsgetränk in der Hand. Das ist der Sommer!
Eine schöne Zeit wünschen Ihnen



die Mitarbeiter der Verwaltung, alle Handwerker, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Die nächste Ausgabe unseres Genossenschaftsspiegels erscheint kurz vor Weihnachten. Da ist es bereits furchtbar kalt und jeder sitzt wieder in seiner Wohnung.

Vertreterversammlung 2024

Man kann ziemlich sicher seinen Sommerurlaub danach planen, der Tag der Vertreterversammlung ist einer der wärmsten Tage des Jahres. Und so trafen sich am 26. Juni, bei hochsommerlichen Temperaturen, der harte Kern der Vertreter im Gesellschaftsraum unserer Genossenschaft. Waren draußen 32°C waren es im Raum noch ein paar Grad mehr.

Doch an der Versammlung geht kein Weg vorbei und sie kann auch nur im Juni durchgeführt werden. 28 anwesende Vertreter gewährleisteten am Ende eine beschlussfähige Versammlung, die unter Leitung des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Thomas Gündel stattfand.

Auf der Tagesordnung standen die Berichte des Aufsichtsrates, des Vorstandes, die Beschlussfassungen nach Satzung, die Neuwahl eines Wahlvorstandes für die nächste Vertreterwahl und die Wahl zwei neuer Mitglieder des Aufsichtsrates.

Nach der Begrüßung durch Herrn Gündel legte der Vorstandsvorsitzende, Herr Mittenzwei, mit dem Geschäftsbericht sehr umfangreich Rechenschaft über die Tätigkeiten des Vorstandes im Jahr 2023 ab. Der Kaufmännische Vorstand, Frau Hantke, ergänzte und unterlegte das ganze mit Zahlen der Bilanz.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf dem Leerstand, einer der wichtigsten Kennziffern. Demnach betrug der Leerstand am Ende des Jahres 2023 lediglich 3,5%. Das ist ein sehr guter Wert. Zum Vergleich, in sächsischen Wohnungsgenossenschaften unserer Größe beträgt der Leerstand derzeit durchschnittlich 11,5% und im Landkreis Leipzig 8,7%. Das ist deutlich mehr.

Die Anzahl der Auszüge betrug letztes Jahr 135, dem standen 131 Einzüge gegenüber. In dem zur Sanierung und Modernisierung anstehenden Haus Th.-Körner-Straße 90-100 fanden keine Einzüge statt. Freiwerdende oder schon längere Zeit leerstehende Wohnung blieben hier bewusst leer.

Darüber hinaus berichtete der Vorstand über die Mitgliederbewegung unserer Genossenschaft. 1835 Mitglieder zählten wir demnach am 1. Januar 2024, etwas weniger im Vergleich zum Jahr davor. 133 schieden aus, 114 traten bei. Da die Mitgliederbewegung zeitlich versetzt zu Wohnungskündigungen und Vermietungen erfolgt, ist dieser Wert nicht parallel oder gar gleich den Vermietungszahlen. Zudem gibt es viele passive Mitglieder, die keine Wohnung bei uns haben und dennoch Mitglied sind.

Investiert wurde im Jahr 2023 auch wieder recht ordentlich. Insgesamt flossen rund 3,4 Mio. EUR in den Erhalt und die Modernisierung unserer Wohnungsbestände. Dabei war der Balkonanbau in Hohburg die größte Maßnahme. Sie kostete 315 TEUR. Die Erneuerung der Heizungsanlagen in der Ed.-Schulze-Straße 12-14 sowie 16-18 erforderte 166 TEUR und der Abriss der Kaufhalle im Wohngebiet Am Steinhof 133 TEUR, um einmal die größten Posten zu nennen.

Mietschuldner gab und gibt es leider auch. Das ist ein ständiges Ärgernis und ein teilweise ermüdendes nach dem Geld hinterherrennen. Knapp 10TEUR schuldeten Mitglieder am Jahresende unserer Genossenschaft. Bei 2 Mitgliedern musste eine fristlose Kündigung ausgesprochen und auch durchgesetzt werden.

Erfreulicher ist das Jahresergebnis 2023. So konnte unsere Genossenschaft das letzte Geschäftsjahr mit einem soliden Gewinn in Höhe von 843 TEUR beenden. Frau Hantke erläuterte in ihrem Finanzbericht das Zustandekommen und die einzelnen Positionen ausführlich. Die anwesenden Vertreter quittierten die Zahlen mit wohlwollender Zustimmung und beschlossen, die Gewinn in die Rücklagen der Genossenschaft, vorausschauend für eventuell schlechtere Zeiten, einzustellen.

Herr Gündel berichtete in seinem Vortrag über die Arbeiten des Aufsichtsrates und die erfolgte Wirtschaftsprüfung. Diese fand letztes Jahr im August statt und bestätigte unserer Wohnungsgenossenschaft geordnete Vermögens- und Finanzverhältnisse.

Nach den Darlegungen von Herrn Gündel, Frau Hantke sowie Herrn Mittenzwei beschlossen die Vertreter die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Berichte wurden bestätigt.

In Vorbereitung, auf die nächstes Jahr anstehenden Vertreterwahlen, wurde darüber hinaus ein neuer Wahlvorstand gewählt. Dieser nimmt zum Jahresende seine Arbeit auf und besteht aus 7 Personen.

Und fast zum Schluss wurden noch zwei Mitglieder des Aufsichtsrates neu- bzw. wiedergewählt. Neu ist Frau Mary Mende, Am Steinhof 28. Wiedergewählt wurde Frau Ute Kunath, Theodor-Körner-Straße 74. Ausgeschieden ist satzungsgemäß Frau Helgard Kluge. Ihr wurde für ihre sehr langjährige Mitwirkung herzlich gedankt.

Und ganz Schluss verabschiedete Herr Gündel die Vertreter in den „Feierabend“, nicht ohne vorher für die Teilnahme zu danken. Der Respekt galt den teilweise doch etwas älteren Vertretern, für die die Anwesenheit trotz sehr warmer Temperaturen eine Selbstverständlichkeit war.

Tagesordnung

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates mit dem Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG
3. Bericht über die Bilanz 2023 mit G+V
4. Beschlussfassungen nach Satzung § 34 Abs. 1 b, c, f, g und Abs. 2
- 4.1. Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und Bestätigung des Berichtes des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- 4.2. Verwendung des Bilanzgewinnes für 2023
- 4.3. Entlastung Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023
- 4.4. Entlastung Vorstand für das Geschäftsjahr 2023
- 4.5. Wahl der Mitglieder der Wahlvorstandes
- 4.6. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern



Der Balkonanbau in Hohburg

Es war 2023 die größte Investition

Baubericht Th.-Körner-Straße 90-100

Es geht voran, auf unserer größten Modernisierungsbaustelle.

Kurz vor Ostern begannen die Arbeiten. Inzwischen ist die sogenannte Strangsanierung in den Wohnungen abgeschlossen. Strangsanierung, d.h. es wurden alle Warm- und Kaltwasserleitungen erneuert, die Zirkulation ausgetauscht, die alten Abwasserleitungen ausgebaut und durch neue ersetzt sowie die Regenwasserleitungen neu gebaut. Zusätzlich wurde die Lüftungsanlage modernisiert und die Elektrozuleitungen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Für die Bewohner war dies eine große Belastung, mussten doch dafür für 2-3 Wochen die Küchen ausgebaut werden. Außerdem war es unvermeidlich, dass es an 2 Tagen -manchmal leider an 3 Tagen- kein Wasser gab und auch die Toilette nicht benutzt werden konnte. Das ist nun geschafft. Respekt an die Bewohner und vielen Dank. Es gab nicht eine einzige Klage.

Zur gleichen Zeit, wurde die Erneuerung aller Heizungsleitungen und Heizkörper in den Wohnungen begonnen. Diese Arbeiten sind zeitlich aufwendiger und dauern etwas länger, bis Anfang September. Derzeit sind 4 der 6 Eingänge geschafft, alles liegt im Plan. Alle ziehen mit. Ein gutes Stück fortgeschritten sind auch die Vorbereitungen zum Balkonanbau, die meisten Balkontüren sind eingebaut und die Arbeiten innerhalb der Wohnungen abgeschlossen.

Doch auch außen hat sich einiges getan. Die Aufzugsschächte sind gebaut und für den Einbau der Aufzüge vorbereitet. Die Anbauten, Veranden an Schlafzimmern und Esszimmer an Küchen, sind im Rohbau abgeschlossen. In den nächsten Wochen erfolgt hier der Innenausbau.

Ein großer Schwerpunkt ist zudem die komplette Erneuerung der Heizung. Mit Wärmepumpe, Solarthermie, großer Photovoltaikanlage und Fernwärme für die ganz kalten Tage entsteht eine moderne Hybridanlage. Der CO²-Ausstoß wird sich drastisch verringern und die Bewohner vom Preisdiktat der Fernwärme spürbar entlastet. Dazu musste ein zusätzlicher Technikraum angebaut werden. Manche dachten (hofften?) zunächst, wir bauen ein Schwimmbad an. Das war es leider nicht. Der Technikraum mit Platz für 6 große Warmwasserspeicher ist inzwischen fertig.

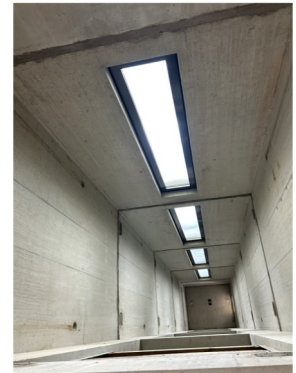
Zusammenfassend stellen wir fest, dass die Arbeiten planmäßig ablaufen und sprechen ein Kompliment an die Bewohner aus, die nicht nur die Einschränkungen ertragen, Schmutz und Lärm aushalten, sondern auch aktiv mitwirken – die berühmte Tasse Kaffee für die Handwerker – und den Bau unterstützen, mal sauber machen, das Treppenhaus wischen, Möbel zur Seite stellen und und und. Großartig!

Respekt aber auch an die Handwerker, die die körperlich äußerst anstrengenden Arbeiten bei sommerlicher Hitze ausführen. Obwohl das Hemd schon morgens durchgeschwitzt ist, wird durchgezogen.

Und, wir bitten die Bewohner ringsherum um Nachsicht, dass die Arbeiter früh sehr zeitig anfangen. Da fällt schon mal 5.10 Uhr das erste Abbruchteil polternd in den Container und die Handwerker auch sehr gern und etwas lauter „Schlagerparadies“ hören und mitsingen. So kennt nun auch der letzte Schlagermuffel im Wohngebiet die Haarfarbe von Aniieta. Halten Sie aus! Danke!



Anlieferung der Fertigteile für den Aufzug



Ein Blick in den Aufzugsschacht

Bushaltestelle Am Steinhof

Es gibt sie mittlerweile nun schon seit 8 Jahren, die „provisorische“ Bushaltestelle im Wohngebiet Am Steinhof.

Und seitdem stehen die Nutzer buchstäblich im Regen. Da es sich fast ausschließlich um Mieter und Mitglieder unserer Genossenschaft handelt, haben wir uns letztes Jahr entschieden, einen kleinen Unterstand zu bauen, ein Buswartehäuschen. Nun steht es!

Sinnvollerweise haben wir den Zeitpunkt der Errichtung an den Bau der angrenzenden Stellplätze gekoppelt, da ja auch Fundamente gebaut und ein Stromkabel verlegt werden musste.

Unsere Mitglieder, die den Bus nutzen möchten, müssen sich jetzt nicht mehr auf den letzten Drücker zur Haltestelle begeben, wenn es regnet, windet oder schneit. Sie können gemütlich und rechtzeitig losschlendern, um vielleicht mit der einen oder anderen ein Schwätzchen zu halten.



Die neue Bushaltestelle im Steinhof

Personalveränderung

Trotz aller Umstimmungsversuche, seit 1. August ist er nicht mehr als Handwerker in unserer Genossenschaft tätig. Herr Lutz Puder genießt stattdessen das süße Leben des Nichtstuns, er ist Rentner. Über 37 Jahre war er als Maler angestellt und brachte unzählige Wohnungen auf Vordermann. Wir wünschen Herrn Puder in seinem neuen Lebensabschnitt viel Freude, Genuss und beste Gesundheit. Und natürlich wissen wir, dass er nicht Nichtstun wird.

Herzlichen Dank für über 37 Jahre tadelloser Arbeit für die Mitglieder unserer Genossenschaft und der damit verbundenen Treue.

Es war nicht einfach, doch wir haben Ersatz gefunden. Und da wir mit einem Eilenburger -Herrn Ringo Arndt als Klempner- gute Erfahrungen gemacht haben, dachten wir uns, versuchen wir es noch einmal in Eilenburg.

Gesagt, getan: Herr Karsten Wernicke aus Eilenburg ist seit dem 1. Juni als Maler und Bodenleger bei uns tätig. Wir sind uns sicher, einen sehr gut fachlich qualifizierten und menschlich sehr umgänglichen Mitarbeiter gefunden zu haben. Schließlich wollen wir dem hohen Anspruch, den unsere Mitglieder an alle unsere Handwerker haben, auch gerecht werden.

Herzlich Willkommen in unserer Genossenschaft: Herr Karsten Wernicke



**Pinselfübergabe von
Herrn Lutz Puder an Herrn Karsten Wernicke**

Private Photovoltaikanlagen

Sogenannte Balkonkraftwerke, sind in aller Munde. Wobei das Wort „Kraftwerk“ wohl sehr weit überzogen ist. In diversen Supermärkten gibt es sie, fast geschenkt, zum selber montieren. So weit so schlecht und so einfach ist es dann doch nicht.

Wer ernsthaft plant, an seinem Balkon eine PV-Anlage anzubringen, sollte unbedingt vorher (**vorher!!!**) mit uns Kontakt suchen. Eine Genehmigung ist zwingend erforderlich.

Zwar hat der Gesetzgeber in unbedachter Art und Weise diese Anlagen als bevorzugte Anlagen eingestuft, die grundsätzlich genehmigungspflichtig sind. Jedoch hat der Gesetzgeber ausdrücklich zugelassen, dass die Genehmigung an Bedingungen geknüpft werden kann. Diese Bedingungen sind in einer verbindlichen und für alle gleichen Richtlinie zusammengefasst und bei uns einsehbar. Sie dienen dem Schutz des Nutzers selber, dem Schutz der übrigen Bewohner, dem Schutz des Gebäudes und dem Schutz des Erscheinungsbildes unserer Häuser. Wir werden keinen Wildwuchs mit sogenannten PV-Balkonkraftwerken zulassen. Nutzen und Gefahren stehen bei diesen Anlagen in keinem Verhältnis. Der Nutzen ist gering, die Gefahr ist groß – nur wird sie unterschätzt und kleingeredet.

Vor dem Kauf ist deshalb zwingend mit uns zu reden und eine Genehmigung einzuholen, sonst ist auch das beste Supermarktschnäppchen oder chinesisches Internetsonderangebot für „fast umsonst“, am Ende völlig umsonst.



Und zum Schluss, wieder einmal oder immer noch: Fernwärme

„Was lange währt wird gut“, ist ein altes Sprichwort. Ob das bei unserem Streit mit den Wurzener Landwerken so wird, steht allerdings in den Sternen. Lange währt es schon. Ob es gut wird?

Eine gerichtliche Entscheidung über die Angemessenheit des 2023 geforderten Wärmepreises ist noch immer nicht getroffen. Bekanntlich forderte die WuLaWe für den Zeitraum 2023 einen völlig unakzeptablen Preis – eine Verachtfachung für unsere über 1.100 ferngeheizten Wohnungen.

Völlig überteuert, wie wir finden. Zum Vergleich, die Preissteigerung für unsere gasbeheizten Wohnungen betrug 0%. Es ist für uns immer noch ein Rätsel, mit welchem Verständnis und Verantwortungsbewusstsein seitens der Wurzener Landwerke Gas eingekauft wird. Denn der teure Einkauf ist, nach allem was wir wissen, der Knackpunkt.

Nur auf Grund der gesetzlichen Wärmepreisbremse war für unsere Mieter und Bewohner der ferngeheizten Wohnungen in Wurzen Nord I, II und III überhaupt eine warme Stube und warmes Wasser im Jahr 2023 leistbar. Dass die Betriebskostenabrechnungen für das letzte Jahr beim überwiegenden Teil erträglich ausfielen ist deshalb auch kein Verdienst der Wurzener Landwerke.

Sorge vor einer Nachzahlung, selbst im Falle einer für uns negativen Entscheidung muss niemand haben. Ziel ist unsererseits übrigens eine vernünftige außergerichtliche Einigung. Doch dazu müsste sich die WuLaWe von ihrem harten Standpunkt und dem sturen Festhalten des Preises bewegen. Das tat sie bisher keinen Millimeter.

