



# Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG

Lessingstr. 5 · 09405 Zschopau · Tel.: 03725/3500-0 · Fax: 03725/22504 · info@wg-zschopau.de · www.wg-zschopau.de

## Mitgliederinformation September 2022

### Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

ein ereignisreiches Jahr 2022 stellt unsere Genossenschaft, aber auch jeden Einzelnen vor Herausforderungen. Wie gut, dass genossenschaftliches Miteinander an vielen Stellen den Alltag erleichtert und persönliche Begegnungen auch Mut und Freude machen!

Zur gut besuchten Mitgliederversammlung im Juni konnten wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurückblicken und anschließend Frau Glöckner mit großem Dank verabschieden. Viele gute Entscheidungen wurden in ihrer Vorstandszeit getroffen, die unserer Genossenschaft helfen, aktuelle und zukünftige Aufgaben zu meistern.

Dazu zählt der begonnene Aufzugsanbau für sechs Hauseingänge in der H.-Heine-Str. 14-24. Dieser läuft bisher planmäßig und wir freuen uns darauf, ab 2023 unseren Mietern erstmals Wohnungen mit Aufzug anbieten zu können. Die zinsvergünstigte Finanzierung durch die SAB kommt uns hier ebenso zugute wie die weitgehende Preisfixierung der Aufzüge bereits 2021. Auch die Steigstrangsanierungen im Bebelgebiet verlaufen gut. Größere Umbaumaßnahmen wie in der Auenstr. 3 und der Ph.-Müller-Str. 9 können dank der von längerer Hand geplanten Leerzüge wie auch der stabilen Finanzlage unserer Genossenschaft realisiert werden. Das alles trotz deutlich

gestiegener Kosten bei Materialien und Handwerkerleistungen.

Zur Mitgliederversammlung führte ich bereits aus: *„Mit zunehmend steigenden Kosten in nahezu allen Bereichen werden m. E. allerdings Bestandsmieterhöhungen spätestens 2023 unausweichlich werden. Ich nenne beispielhaft die für uns teilweise nichtumlegbaren Kosten der CO<sup>2</sup>-Steuer, ebenso die Mietkosten der Rauchwarnmelder, die gestiegenen Instandhaltungskosten und diverse andere Auswirkungen der sog. Lohn-Preis-Spirale. Auch bürokratisch bedingter Mehraufwand durch z. B. die Grundsteuerreform schlägt sich in unseren Kosten letztlich nieder. Eine Nichtanpassung der Mieten ist ohne Substanzverlust der Genossenschaft m. E. nicht mehr allzu lange durchhaltbar. Wir werden dieses jedoch – wenn es soweit ist – im Sinne unserer wohnenden Mitglieder sozial verträglich gestalten.“*

Das ist der Stand und seitdem hat sich die Lage diesbezüglich leider nicht gebessert. Insbesondere die staatlich verordneten Mehrkosten wie u.a. die neu hinzukommende Gasumlage ab 01.10.2022<sup>1</sup> machen für unsere Mieter mit Gaszentralheizung eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen für Heizung/Warmwasser um reichlich 80% ggü. dem Vorjahr nötig. Für die Mieter mit Fernwärmeanschluss ist von einer Erhöhung um 40% auszugehen.

Sowohl unsere Versorger als auch wir als Genossenschaft haben leider keinen Einfluss auf Entscheidungen der Bundesregierung, die hier u. a. dem Bestandsschutz von Gashandelsunternehmen dienen.

Dennoch gehen wir aktuell davon aus, dass für unsere Mieter das Wohnen auch weiterhin bezahlbar bleibt. Unsere Wärmeenergieversorger GGZ (Fernwärmeversorgung) und die Eins Energie (Gaslieferant) signalisieren nach wie vor das Bestehen der vereinbarten (sehr günstigen) Lieferbedingungen bis Ende 2023 bzw. Ende 2024. Daher bleiben – trotz der schmerzenden Erhöhungen infolge der staatlichen Umlagen – die Kosten für Heizung und Fernwärme für unsere Mieterschaft soweit absehbar auf einem dennoch im Vergleich günstigen Niveau! (günstige Grundversorgern liegen derzeit bei etwa dem 2-3fachen Preis unseres Gaspreises!)

Als Genossenschaft wollen wir auch weiterhin zuerst die Belange unserer Mitglieder im Blick behalten und nicht jeder Ideologie oder gesellschaftlichen Mode nachlaufen. Wenn es unseren Mitgliedern und der Genossenschaft zugutekommt, wollen wir gern Aspekten wie höherer Umweltfreundlichkeit, Innovation und Ästhetik den entsprechenden Rang einräumen.

Dazu zählt aktuell auch der Verzicht auf Rückbaumaßnahmen

<sup>1</sup> Sachstand per 21.09.2022; ggf. spätere Änderungen nach Redaktionsschluss konnten nicht mehr berücksichtigt werden

## Mitgliederinformation September 2022

im Bestand. Zwar haben wir in Summe für den Gesamtbestand durchaus einen beachtlichen Leerstand von derzeit etwa 17% unserer Wohnungen. Jedoch sind die für Rückbau in Frage kommenden Häuserblocks bei weitem nicht leergezogen. Außerdem stehen den Kosten für einen vollständigen oder teilweisen Abriss nicht annähernd entsprechende Rück-

bau-Fördermittel sowie ersparte Leerstandskosten gegenüber.

Erfreulich ist in diesem Zusammenhang noch zu vermelden, dass in den beiden letzten Jahren trotz hoher Fluktuation sich der Leerstand sogar leicht verringern ließ.

Unsere schöne Stadt Zschopau wie auch der beliebte Wohnort

Gornau sind also weiterhin attraktiv als Lebensmittelpunkt für Familien, Senioren und Alleinlebende. Als Genossenschaft werden wir weiterhin unseren Anteil dazu leisten, dass das so bleibt und sich verstetigt.

Mit genossenschaftlichen Grüßen

Markus Schmidt, Vorstand

### Gut besuchte Mitgliederversammlung und Verabschiedung von Angela Glöckner



Unsere Mitgliederversammlung 2022 in der Turnhalle der „MAN-Schule“

Die jährliche Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG Ende Juni 2022 war mit 124 der 1.005 Mitglieder, dazu 21 Besuchern die bestbesuchte Versammlung seit Jahren. Sicherlich waren die erstmals postalisch versendeten persönlichen Einladungen einer der Gründe, die vorgeschlagene Satzungsänderung sowie die angekündigte Verabschiedung von Frau Angela Glöckner als langjähriger geschäftsführender Vorstand weitere Gründe.

Vorstand Markus Schmidt berichtete, dass die Genossenschaft 2021 über 900 T€ aufwendete,

um Häuser und Wohnungen instandzuhalten, sie zu modernisieren oder auch Grundrisse zu verändern. Einen großen Anteil daran haben die nötigen Aufwendungen zur Instandsetzung für die Wiedervermietung leerstehender Wohnungen. Das wurde 2021 bei 57 Wohnungen realisiert.

In Bezug gesetzt zur Wohn- bzw. Nutzfläche wurden für die Instandhaltung im Vorjahr 15,40 €/m<sup>2</sup> aufgewendet, das sind durchschnittlich mehr als drei Monatsmieten!

Hinzu kamen auch 2021 noch umfangreiche Investitionen i. H. v.

359 T€, darunter grundlegende Umbaumaßnahmen wie in der Auenstr. 3 sowie die Neuschaffung des Parkplatzes an der Philipp-Müller-Straße.

Das alles erfolgte auf der Grundlage des Finanz- und Wirtschaftsplanes für das Jahr 2021 und wurde ohne Kreditaufnahme, also ausschließlich aus den Mieterlösen und den liquiden Mitteln finanziert. Das Jahresergebnis 2021 war wie im Vorjahr positiv, der Jahresüberschuss betrug 286 T€. Auch das Eigenkapital und die Liquidität der Genossenschaft haben sich 2021 gut entwickelt.

## Mitgliederinformation September 2022

Nach den „üblichen“ Tagesordnungspunkten zu Jahresabschluss, Berichten von Aufsichtsrat und Vorstand sowie zum Jahresabschluss 2021 wurde nach der Aussprache zu den Punkten der Tagesordnung die vorgelegte Neufassung der Satzung beschlossen.

Danach wurden wegen des Ablaufes der Wahlperiode die bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrates, Frau Buschmann und Herr Herberger mit großer Mehrheit wiedergewählt.

Schließlich stand zum Ende der Versammlung noch die Verabschiedung von Frau Glöckner an. Aufsichtsrat und Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG haben nochmals ihr Bedauern ausgedrückt, dass Frau Glöckner zur Jahresmitte 2022 auf eigenen Wunsch ihre Tätigkeit in der Wohnungsgenossenschaft Zschopau e.G. beendete.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Steffen Zschocke kommentierte: „Frau Glöckner hat sich über Jahrzehnte mit hohem Engagement, Sachverstand und Empathie großes Ansehen erworben und sich um unsere Genossenschaft verdient gemacht. 15 Jahre lang, von 1993 bis 2008, wirkte sie ehrenamtlich im Aufsichtsrat der Genossenschaft und war insbesondere in allen rechtlichen Fragen eine große Unterstützung des Vorstandes, um die Herausforderungen nach dem Übergang in ein neues Gesellschaftssystem zu meistern.“

2009 wurde Frau Glöckner als geschäftsführender Vorstand bestellt und übte dieses Amt über 13 Jahre sehr erfolgreich aus. Viele wichtige Projekte wurden unter ihrer Leitung realisiert: Balkonanbau in vielen Objekten, Schaffung



*Gratulation zur Wiederwahl*

von Stellflächen und teilweiser Rückbau im August-Bebel-Gebiet. Sie hat sehr großen Anteil daran, in den vielen Jahren seit der Wende mit maßvollen Entscheidungen die WG Zschopau wirtschaftlich stabil zu halten und ein gutes Eigenkapital zu sichern – gleichzeitig aber auch der sozialen Verantwortung gegenüber den genossenschaftlichen Mitgliedern und Mietern gerecht zu werden.

Frau Glöckner hat in den insgesamt 28 Jahren tiefe positive

Spuren in der über hundertjährigen Geschichte unserer Genossenschaft hinterlassen und einen großen persönlichen Anteil daran, dass der genossenschaftliche Gedanke und Zusammenhalt weiterentwickelt wurden.

Dafür wurde ihr in der Mitgliederversammlung Dank und hohe Anerkennung sowohl von Seiten des Verbandes, des Aufsichtsrates und des Vorstandes als auch von den zahlreich anwesenden Mitgliedern zuteil.



*Ehrung von Frau Glöckner durch den Genossenschaftsverband*

## Mitgliederinformation September 2022

Der kfm. Vorstand Herr Markus Schmidt würdigte die „für unsere Genossenschaft unglaublich wertvolle Kombination aus Gaben, Charaktereigenschaften und fachlicher Kompetenz“ der verabschiedeten Kollegin.

Der verbleibende Vorstand möchte zusammen mit den Mitarbeitern und den Mitgliedern der Genossenschaft den guten Kurs fortführen.



*Verabschiedung von Frau Glöckner im Grünen Saal mit geladenen Gästen*

### Aufzugsanbau Heinrich-Heine-Str. 14-24

Im Juli begann der Aufzugsanbau für die sechs Hauseingänge in der H.-Heine-Str. 14-24. Es handelt sich um den ersten Aufzugsanbau unserer Wohnungsgenossenschaft.

Zunächst wurden die Dämmungen im Bereich der herauszulösenden Betonelemente des Treppenhauses entfernt. Das Treppenhaus wurde anschließend durch provi-

sorische Wände aus Preßspanplatten gesichert und die Fenster und Brüstungen des Treppenhauses entfernt. Danach konnten die neuen Betonelemente (mit Fensteröffnung und Türdurchlass für den Aufzug) eingesetzt werden. Weitere Schritte sind jetzt das Ausschachten der Gruben direkt vor den Hauseingängen, danach die Leitungs(un)verlegung und die Fundamentierung.

Für Bauzeiten, in denen der Haupteingang nicht nutzbar ist, wurde der Eingang auf der Hausrückseite ertüchtigt. Von kleineren Verzögerungen abgesehen läuft das Vorhaben wie geplant und so gehen wir Stand September 2022 davon aus, dass zum Jahreswechsel die Aufzüge funktionieren werden.



*Blick zur Baustelle*

## Mitgliederinformation September 2022



*Abtrennung der Dämmung*



*nach Abtrennung der Dämmung*



*Herauslösung eines alten Elementes*



*Elemente ausgebaut mit provisorischem Verschluss*



*Einbau neue Elemente*



*provisorische Briefkastenanlage*

### Informationen und Hinweise:

#### Lüftungsverhalten

Wir weisen darauf hin, dass trotz Energieeinsparungen wie verminderter Heizung dennoch ausreichend zu lüften ist. Die sog. Stoßlüftung ist für das Raumklima und die Atmung wichtig und beugt Schimmelbefall vor. Weitere Hinweise siehe Artikel „Energiespar-tips und Hinweise zum Lüften“.

#### Rauchwarnmelder

Eine gesetzliche Neuerung sind die künftig im Bestand einzusetzenden Rauchwarnmelder (RWM). Wir haben uns dazu entschieden, sehr moderne, wartungsarme und funkbasierte RWM einzusetzen, um unseren Mietern möglichst wenig Unannehmlichkeiten zu bereiten.

Die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder trägt die Genossenschaft, für die Wartung wird es ab 2024 eine Umlage in den Betriebskosten geben. Die Geräte müssen nun innerhalb der nächsten 15 Monate eingebaut werden. Dazu werden Sie vorab informiert. Wir bedanken uns schon jetzt für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung dabei.

#### Verstopfungen

An dieser Stelle weisen wir wieder darauf hin, dass in Toilettenabflüsse neben den bestimmungsgemäßen Fäkalien lediglich Toilettenpapier eingebracht werden darf.

Auch Küchentücher, Feuchttücher oder Hygieneartikel gehören nicht in die Toilette.

Wenn wir weiterhin so entstandene Verstopfungen der Hausabflussrohre feststellen müssen, sehen wir uns gezwungen, die Mieter an diesen Kosten zu beteiligen. Danke für die Beachtung unserer Hinweise!

#### Wäschemangel

Unsere historische, aber voll funktionstüchtige Wäschemangel in der Moritz-Nietzel-Str. steht nach wie vor für unsere Mitglieder und auch für Nichtmitglieder zur Verfügung. Dazu ist jeweils mittwochs Bestelltag: Sie können mit unserer Mitarbeiterin Frau Jilek unter Tel. (03725) 81215 zwischen 16.30 Uhr und 19.30 Uhr Termine vereinbaren.

#### Rasenmäh

Wir haben begonnen, die Rasenmäh in jeweils vor Ort gestellten (Multicar-) Containern zu sammeln. Damit vermeiden wir z. T. länger liegende Grashaufen und können den Grünschnitt zeitnah abholen lassen. Bitte halten Sie die Zufahrtswege zu den aufgestellten Containern frei.

#### Steuererklärung – haushaltsnahe Dienstleistungen

Wir weisen darauf hin, dass für die Position der „Haushaltsnahe

Dienstleistungen“ in der Steuererklärung i.d.R. die Nebenkostenabrechnung des Vorjahres anerkannt wird. Sofern also zum Zeitpunkt ihrer Steuererklärung noch keine neuere Abrechnung vorliegt, empfehlen wir, das so zu handhaben.

#### Schwere Erkrankungen und Todesfälle

Immer wieder haben wir leider mit Auszügen durch schwere Erkrankungen und ungerichteten Erbfällen zu tun. Dabei ist teilweise keine (Vorsorge-)Vollmacht für den Fall schwerer Erkrankung vorhanden und/oder das Erbe nicht geregelt. Gerade auch mit Blick auf Angehörige, die dann im Ernstfall alles zu regeln haben, empfehlen wir unseren Mitgliedern, alle Verfügungen rechtzeitig zu treffen.

#### Mülltrennung

Wir danken allen Mietern, die ihren Müll ordnungsgemäß trennen und entsorgen. Und wir bitten alle darum, dies entsprechend der Vorgaben des Entsorgers (auch künftig) zu halten, auch um ggf. notwendige Zusatzkostenumlagen zu vermeiden. Gerade in die gelben Tonnen und Papiertonnen sind nur die vorgesehenen Wertstoffe einzubringen; in den Restmüll gehören auch kein Sperrmüll und keine Bauabfälle.

### Monatliche Verbrauchinformation ista

Wie in der letzten Mitgliederinformation angekündigt, haben unsere Mieter (sofern ihre Wohnung mit Zentralheizung ausgestattet ist) jeweils ein Registrierungsschreiben von unserem Meßdienstleister ista bekommen. Mit dem Angebot, sich registrieren zu lassen bei EcoTrend, dem Service für die monatliche Verbrauchsinformation. Wer es nutzt, erhält jeden Monat automatisch eine Information über

seinen Wärmeverbrauch: per Smartphone-App, über PC-Einwahl oder als E-Mail. Die Anmeldung kann auch zu späterem Zeitpunkt vorgenommen werden. Weiterhin wie gewohnt erhalten unsere Mieter die jährliche Verbrauchsabrechnung in Verbindung mit der Betriebskostenabrechnung, allerdings künftig ergänzt um Zusatzinformationen.

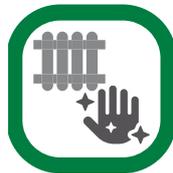
### Energiespartipps und Hinweise zum Lüften

Für viele unserer langjährigen Mieter sind Energiesparen und richtiges Lüften keine Fremdworte und sie gehen bewusst damit um. Auch sind die meisten Spartipps aus Presse und Funk sowie unserem Hinweisblatt „Richtig heizen und lüften“ bekannt. Hier noch ein paar vielleicht nicht jedem bekannte Hinweise:



#### Lüften auch bei Regen, Nebel und Frost

Lüften Sie auch bei feuchter Witterung wie Regen und Nebel. Zwar herrscht dann eine hohe Luftfeuchtigkeit, aber der Austausch der Innenraumluft gegen die Außenluft bringt trotzdem etwas. Denn warme Luft kann viel mehr Wasserdampf mit sich tragen als kühle Luft. Man verringert also durch das Reinslüften von kühler Außenluft ebenfalls die Luftfeuchtigkeit im Raum. Der gleiche Ratschlag gilt auch für wirklich bitterkalte Wintertage: Auch bei Frost sollten die Fenster mehrfach täglich kurz vollständig geöffnet werden.



#### Reinigung von Heizkörpern

Heizkörper arbeiten nur dann gut, wenn man sie regelmäßig reinigt, denn in den Zwischenräumen sammelt sich mit der Zeit Staub an. Bereits eine kleine Staubschicht vermindert die Heizleistung um bis zu 30 %. Die Staubablagerungen werden durch die warme, zirkulierende Heizungsluft aufgewirbelt und im Raum verteilt. Die Staubpartikel in der Luft reizen zudem Hals- und Nasenschleimhäute und begünstigen somit Erkältungen.



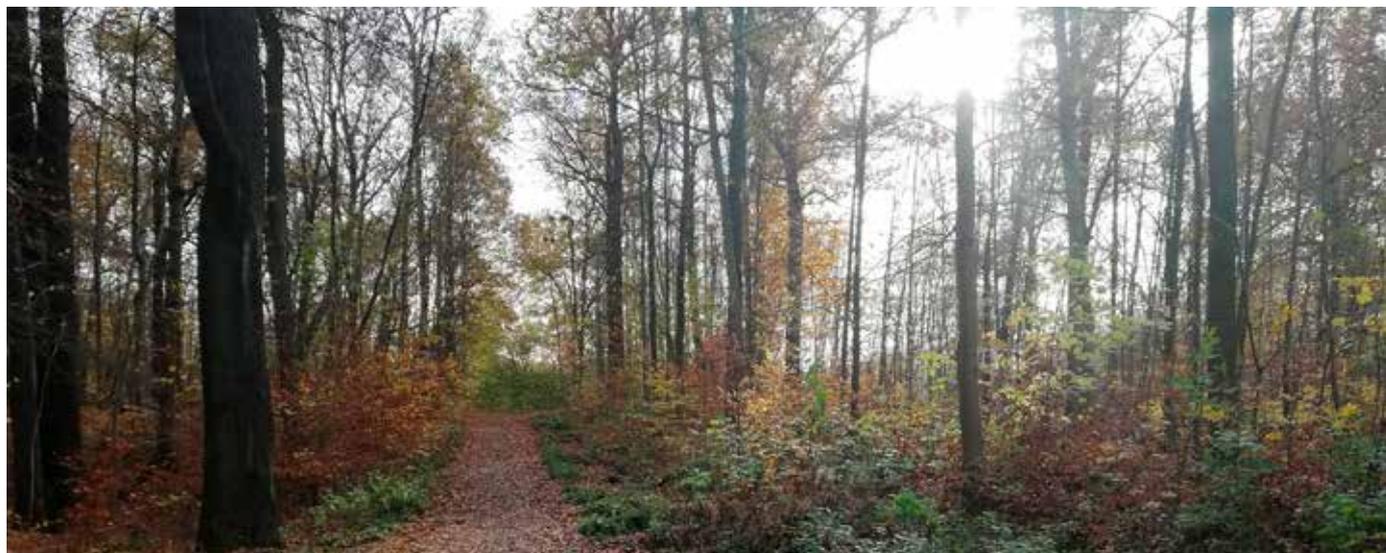
#### Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen halten

Kühle Räume sollten nicht mit der Luft aus wärmeren Räumen geheizt werden. Denn sonst gelangt nicht nur Wärme, sondern auch Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum. Die relative Luftfeuchte steigt dann und erleichtert so das Wachstum von Schimmelpilzen.



#### Heizkörper nicht dauerhaft auf null stellen

Drehen Sie die Heizkörper in regelmäßig benutzten Räumen während der Heizperiode nie ganz ab. Wenn Räume auskühlen, sinken die Wandtemperaturen. Der Raum bleibt dann auch bei kurzzeitigem Erwärmen unbehaglich.



### Genossenschaftsleben



1977 wurden unsere Häuser am „Stadtblick“ errichtet. Einige der Erstbewohner leben auch heute noch dort und so wurde – organisiert von Familie Rißling – am 09. August das Jubiläum von den Mietern der Hausnummern 3 und 4 zusammen gefeiert. Frau Rißling schreibt uns: „Seit nunmehr 45 Jahren wohnen wir im Stadtblick und fühlen uns dort in unserer Hausgemeinschaft sehr wohl. Gemeinsam sitzen wir in unserer >Rentners Ruh´<, grillen, schwatzen oder essen Kesselgulasch oder Flecke.“

*Von der 45-Jahres-Feier berichtet uns ein schönes Gedicht:*

*45 Jahre - soviel Zeit ist schon vergangen,  
seit das Wohnen im Stadtblick hat angefangen.  
Eine eigene Wohnung, das war wie ein Lottogewinn,  
und viele von uns wohnen heute noch drin.  
Andere gibt es leider nicht mehr,  
Abschied nehmen fiel immer schwer.  
Der Rest hält zusammen, das finden wir schön,  
das kann man auch auf den Fotos sehn.  
Wir haben schon schöne Stunden zusammen verbracht,  
ein Gläschen getrunken und viel gelacht.  
Da wird gemeinsam gequatscht und gegrillt,  
über Neuigkeiten sind dann alle im Bild.  
Und weicht uns der Regen auch mal ein,  
so geht's zum Feiern in den Trockenraum rein.  
Ideen haben wir noch ziemlich viele  
gemeinsam statt einsam, so lauten unsere Ziele.*



Michas Kesselgulasch soll sehr lecker gewesen sein. ☺ Familie Rißling stellte uns die beigefügten Bilder zur Verfügung, Dankeschön!

**Wir bedanken uns für diese schönen Einblicke in das Genossenschaftsleben und wünschen weiterhin eine harmonische Hausgemeinschaft!**

#### Impressum:

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:  
Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG  
Lessingstraße 5 · 09405 Zschopau

Fotos:  
Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG  
Artikel Genossenschaftsleben -Familie Rißling

Druck und Herstellung:  
www.GUTERMUTH.media  
Grünhainichen