



**Informationen für unsere Mitglieder und Mieter**

*Sehr geehrte Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,  
ein frohes, ruhiges und besinnliches Weihnachtsfest mit  
vielen freudigen Momenten und alles Gute für das Jahr 2014  
wünschen Ihnen und Ihren Familienangehörigen  
der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter  
der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG.*



## Auswertung der Vertreterversammlung 2013 der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

In diesem Jahr fand die Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG am 08.10.2013 statt. Bei herrlichem Herbstwetter war eine rege Teilnahme zu verzeichnen, die die Vertreterversammlung auch in diesem Jahr zu einer erfolgreichen Veranstaltung werden ließ. Herr Krause als Aufsichtsratsvorsitzender und Versammlungsleiter eröffnete die Veranstaltung. Nach Begrüßung der erschienenen Mitgliedervertreter und anwesenden Gäste



Vertreterversammlung 2013



Vertreterversammlung 2013

konnte festgestellt werden, dass 42 von 52 geladenen Vertretern und 6 von 8 Ersatzvertretern der Einladung gefolgt waren und die Versammlung somit beschlussfähig war.

Auf der Tagesordnung standen unter anderem die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012 sowie der Bericht über den geprüften Jahresabschluss 2012. Die Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsratsvorsitzende sprachen darin auch allen Mitgliedern ein herzliches Dankeschön aus, die im vergangenen Geschäftsjahr durch aktive Beiträge an der positiven Entwicklung der Genossenschaft mitgewirkt hatten. Im Anschluss erfolgte die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012 durch die stimmberechtigten Vertreter.

Einige Informationen aus den Berichten werden nachfolgend auszugsweise zusammengefasst:

Im Geschäftsjahr 2012 waren Ausgaben für die Aufwertung und Erhaltung des Wohnungs-, Gebäude- und Anlagenbestandes der WG Böhlen eG in einem Umfang von 1.034 T€ entstanden. So entfielen 293,9 T€ auf geplante Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, 398,7 T€ für Aufwendungen bei Neubezügen von Wohnungen und 296,6 T€ auf laufende Reparaturleistungen. Für aktivierungsfähige Baumaßnahmen sind in diesem berichterstattenden Zeitraum Leistungen im Wertumfang von 44,8 T€ erbracht worden.

Die wesentlichsten Leistungen, die im Berichtszeitraum 2012 durchgeführt wurden, waren Folgende:

- Fassaden- und Treppenhausinstandsetzungen in Zwenkau, Pulvermühlenweg 73-77 und 79-83 sowie in Böhlen, Clara-Zetkin-Straße 1-7
- Renovierung der Treppenhäuser in Böhlen, Clara-Zetkin-Straße 6-12 / Str. der Einheit 15 sowie in Leipzig, Thierbacher Straße 11-13 und Alfred-Kästner-Straße 92
- Umgestaltung von Außenanlagen in Leipzig, Brandstraße 5-9 und 11-13a
- Erneuerung von 3 Fernwärmestationen in Leipzig, Thierbacher Straße 13 und in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18 und 26
- komplexe Instandsetzungen und Modernisierungen bei Neubezug von 52 Wohnungen

Im Vergleich zum Vorjahr sind 164 T€ weniger Mittel in Anspruch genommen worden.

Dies ist hauptsächlich auch der Tatsache geschuldet, weil im Jahr 2011 die Sanierungen von 70 Balkonen durchgeführt wurden und diese Leistungen im Geschäftsjahr 2012 nicht angefallen sind.

Auf dem Niveau des Vorjahres ist die Anzahl der umfassend renovierten Wohnungen geblieben. Die Renovierungen dieser 52 Wohnungen haben sowohl zur Aufwertung des Wohnungs-, Gebäude- und Grundstücksbestandes als auch zur besseren Neuvermietung beigetragen. So wurden durchschnittlich je Wohneinheit ca. 7.515 € aufgewendet. Es gab aber auch 44 Wohnungen, die ohne bzw. mit geringem Aufwand erneut vermietet werden konnten.

Außerdem waren ca. 23 T€ erforderlich, um Probeentnahmestellen einzurichten, die nach den gesetzlichen Erfordernissen im Rahmen der novellierten Trinkwasserverordnung notwendig sind.

Auch für das Geschäftsjahr 2013 waren ca. 1 Million € für Instandhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen kalkuliert worden. Diese Mittel finden Verwendung für neue Fassadenanstriche, Renovierungen der Treppenhäuser und Revisionen der Balkone in den Objekten Zwenkau, Am Bahnhof 1-7 und 11-17 sowie in Leipzig, Obere Eichstädterstraße 6-12 und 15-19. Weiterhin sind die Außenanlagen in Groitzsch, Windmühlenstraße 33 mit Gerätehäusern als Stellflächen für altersbedingte Hilfsmittel ausgestattet worden. Der ausgebaute Parkplatz verfügt nunmehr über einen Behindertenparkplatz. In Pegau, Stötzscher Straße 24-29



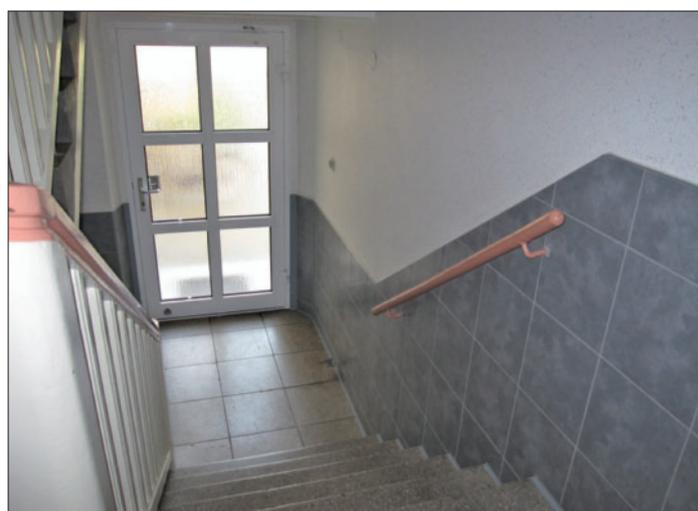
Zwenkau, Pulvermühlenweg 73-77  
Fassadensanierung



Zwenkau, Pulvermühlenweg 79-83  
Fassadensanierung



Leipzig, Brandstraße 11-13a  
Gestaltung Außenanlagen



Böhlen, Clara-Zetkin-Straße 12  
Treppenhaussanierung

konnte der Wechsel des Heizmediums von Öl auf Erdgas realisiert werden. Die Erneuerung der Fernwärmestation in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 25 findet noch im Laufe des IV. Quartals 2013 statt. Verschiedene Renovierungsarbeiten im Innen- und Außenbereich erfolgten ebenso in der Geschäftsstelle.

Selbstverständlich sind auch für das Jahr 2014 verschiedene Aktivitäten vorgesehen. So wird es ein weiteres großes Ziel sein, für die älteren Bewohner unserer Genossenschaft ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Da ein kompletter alters- und behindertengerechter Umbau der Wohnungen aus gebäudetechnischen Gründen nicht realisierbar ist, werden bestimmte Einzelmaßnahmen geprüft und gegebenenfalls verwirklicht. Dies können schwellenlose Wohnräume, bodengleiche Duschen in Erdgeschosswohnungen, zusätzliche Handläufe in Treppenhäusern oder bodengleiche Abstellmöglichkeiten für Hilfsmittel im Außenbereich sein. Für die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen sind für das Jahr 2014 insgesamt 539 T€ veranschlagt.

Bei der WG Böhlen eG betrug die Leerstandsquote 6,3 % zum Jahresende 2012 (Stichtag 31.12.2012). Gegenüber

dem Jahr 2011 ist dies ein Rückgang von 0,2 % und zum Jahr 2010 eine Minderung um 0,8 %. Es standen somit 92 freie Wohnungen 94 unvermieteten Wohneinheiten zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres gegenüber.

Der Leerstand der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG konzentriert sich weitestgehend auf die obersten Etagen. So befinden sich ca. 73 % der Leerwohnungen in der 4. Etage oder darüber. Überlegungen des Rückbaus im bewohnten Zustand sind unzumutbar und kommen für die WG Böhlen eG nicht in Frage. Um jedoch dem Leerstand etwas entgegenzuwirken, wurde seit ca. Mitte des vergangenen Jahres ein Treppenbonussystem für Neubezüge in den 4. und 5. Etagen in Böhlen und Neukieritzsch eingeführt. Bereits sechs Wohnungen konnten auf diese Art und Weise vermietet werden. Doch trotz Bonussystem muss festgestellt werden, dass immer wieder der größte Leerstand in Neukieritzsch zu verzeichnen ist. Das sind rund 50 % des gesamten Leerstandes.

Nachfolgende Vergleichszahlen zeigen, wie die Leerstandssituation der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG einzuordnen ist. Im Jahr 2012 betrug der durchschnittliche Leerstand im Verband der Wohnungsgenossenschaften in



Leipzig, Obere Eichstädstraße 6-12  
Fassadensanierung



Leipzig, Obere Eichstädstraße 15-19  
Fassadensanierung



Zwenkau, Am Bahnhof 11-17  
Fassadensanierung



Groitzsch, Windmühlenstraße 33 a-d  
Gestaltung Außenanlagen

Sachsen 7,9 %. Bei diesem Wert sind jedoch die 1.134 zurückgebauten Wohnungen enthalten und „verschönen“ demnach die Statistik um 5,1 %. Sachsen nimmt im Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen mit 10,2 % Leerstand den vorletzten Platz ein. Im Stadtgebiet Leipzig gab es 10,1 % und im Landkreis Leipzig 8,0 % un- vermietete Genossenschaftswohnungen.

Im Jahr 2012 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 4,65 €/m<sup>2</sup>. Diese Steigerung um 0,01 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr ist durch die Modernisierungsmaßnahmen sowie Preisanpassungen bei Neubezügen bedingt.

Die Betriebskosten lagen im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich bei 1,66 €/m<sup>2</sup>/Monat und sind somit zum Vorjahr leicht erhöht. Doch gegenüber dem Durchschnitt der sächsischen Genossenschaften fallen sie mit 0,45 € immer noch geringer aus.

Jedoch die Kosten für Heizung und Warmwasser sind von 0,70 €/m<sup>2</sup> auf 0,74 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Diese Steigerung resultiert nicht nur aus der Erhöhung der Energiepreise, sondern auch durch den Mehrverbrauch infolge des langanhaltenden und strengen Winter. Gegenüber dem Jahr 2009

liegen die Heizungs- und Warmwasserkosten immer noch mit 0,05 €/m<sup>2</sup> darunter.

Grund für diese Entwicklung sind intensive Vertragsverhandlungen mit den Versorgungsunternehmen für Strom und Erdgas. Gute Konditionen über längere Laufzeiten lassen diese Kosten geringer ausfallen. Gleichfalls trägt auch die planmäßige Wartung und geringinvestive Optimierung der Gebäude- und Anlagentechnik dazu bei.

Am 31.12.2012 beliefen sich die Mietschulden auf 6,5 T€. Die Mietschuldenquote in der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG lag bei 0,14 % der Nettosollmieteinnahmen, während sie sachsenweit in den Genossenschaften bei rund 1,00 % stand.

Durch ein zeitnahes und konsequentes Forderungsmanagement der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG ist es gelungen, den Schaden gering zu halten. Zurückzuführen ist dies aber auch, dass die Mitarbeiter durch persönliche Kontaktherstellung mit den Schuldern, Hilfestellungen bei der Beantragung und Prüfung von Wohngeld- oder ALG II-Bescheiden und anderen sozialen Leistungen große Sozialarbeit verrichtet haben. Aber auch das Entgegenkommen der Genossenschaft in Form von Ratenzahlungen oder Fristverlängerungen bei kurzfristigen Liquiditätsproblemen

trugen bzw. tragen dazu bei, die Mietschuldenquote gering zu halten. Im Jahr 2012 musste keine Räumungs- und Zahlungsklage bewältigt werden.

Zum 31.12.2012 verzeichnete die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG 1567 Mitglieder. Dies sind 13 Mitglieder mehr als zum gleichen Zeitpunkt des Jahres 2011. Demnach war die notwendige Anzahl der haftenden Mitglieder erfüllt, um die Vertreterversammlung einberufen zu können. Davon verbleiben 2013 1489 Mitglieder in unserer Genossenschaft. Das sind drei Mitglieder weniger, als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.

Es werden weiterhin alle Anstrengungen unternommen, um den Erhalt der Vertreterversammlung zu sichern. So war die im Jahr 2012 wirksam gewordene Anpassung der Geschäftsanteile an marktübliche Grundsätze unabdingbar und auch zukünftig müssen die Umsetzung weiterer Marketingstrategien fortgeführt werden. Diesbezügliche Vorschläge und Ideen für die Mieter- und Mitgliederwerbung nehmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle gern entgegen.

Für die kommenden Jahre wird ebenfalls ein positives Betriebsergebnis angestrebt. Die Ertragsvorschau zeigt eine diesbezügliche Entwicklung auf. Durch den Prüfungsverband wurden geordnete Vermögens- und Finanzverhältnisse sowie eine gesicherte Liquidität attestiert.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2012 gibt es eine Besonderheit. So betrug der Jahresüberschuss für 2012 nicht wie in den Vorjahren rund 1 Mio €, sondern nur 306.917,76 € und liegt rund 765 T€ niedriger als im Vorjahr.

Jährlich gibt es eine planmäßige Abschreibung der bilanzierten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens. Nun kam es erstmalig vor, dass bei der WG Böhlen eG eine außerplanmäßige Abschreibung anstand. Durch den stetigen Anstieg des Leerstandes in den Objekten Straße der Einheit 1-10 und 11-15 in Neukieritzsch, vor allem in den obersten Etagen, war es notwendig geworden, eine Korrektur der Wertansätze durchzuführen. Die zusätzlichen, einmaligen Aufwendungen belaufen sich auf 1.150.000 €. Sie sind rein buchmäßig und belasten nicht das Geldvermögen der WG Böhlen eG.

Beim Zinsaufwand ist ein starker Rückgang festzustellen. So wurde zum 31.05.2012 ein Altschuldenkredit, welcher mit 6,86 % verzinst war und ein Restkapital von 5,35 Mio € hatte, vollständig zurückgezahlt. Durch diese Maßnahme und auch durch die planmäßigen Tilgungen der weiteren Darlehen konnten die Zinsen auf 368,2 T€ (Ersparnis von rd. 235 T€) gesenkt werden. Somit fiel die Zinsdeckungsquote auf 8,1 % ab, wobei sie vor 10 Jahren noch bei 23,8 % lag. Eine weitere größere Darlehensrückführung wird im November 2013 ausgeführt. Dieses Darlehen war vorfristig gekündigt worden und steht mit einem Rückzahlungsbetrag von rd. 2,75 Mio € zuzüglich rd. 200,00 T€ Vorfälligkeitsentschädigungen an. Die restlichen noch zwei bestehenden Darlehen werden erst im Jahr 2015 planmäßig zurückgezahlt.

Im Jahr 2012 gab es zwei gesetzliche Rahmenbedingungen zu erfüllen. Zum einen war dies die novellierte Trinkwasserverordnung, die es erforderte, den gesamten Anlagenbestand mit 50 Warmwasserbereitungsanlagen und ausgewählte Entnahmestellen zu beproben. Diese Maßnahmen wurde im IV. Quartal 2012 durchgeführt. Es fanden 165 Untersuchungen statt, wovon 2 leichte Überschreitungen des unteren Grenzwertes aufwiesen. Die Mängel wurden mittlerweile abgestellt.

Die zweite Verordnung ist die Ausstattung der Heizungsanlagen mit Wärmemengenzählern zur Erfassung des tatsächlichen Energieverbrauchs der Warmwasserbereitung, was bis zum Wirksamwerden ab 01.01.2014 erledigt sein muss. Der Einbau dieser Messeinrichtungen befindet sich derzeit in der Umsetzung und wird termingerecht beendet sein, so dass die Daten in das Abrechnungssystem für die Heizperiode 2013/2014 mit einfließen können.

Im April des kommenden Jahres begeht die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG ihr 60-jähriges Jubiläum. Im Einvernehmen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erfolgt anlässlich dieses Ereignisses eine genossenschaftliche Rückvergütung an die wohnenden Mitglieder.

Der Aufsichtsrat bescheinigte in seinem Bericht über das Geschäftsjahr 2012, dass die Genossenschaft gemäß Gesetz und Satzung ordnungsgemäß geführt wird. Es gab keine Beanstandungen bei den durch die Mitglieder des Aufsichtsrates geprüften Geschäftsfeldern.

Die gesetzliche Prüfung für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2012 erfolgte durch den Prüfungsverband Dresden vom 01.07.2013 bis 17.07.2013 und konnte mit dem Abschlussgespräch vor dem Aufsichtsrat und dem Vorstand im August 2013 ohne Korrekturen abgeschlossen werden.

Am Ende der Veranstaltung dankte der Aufsichtsratsvorsitzende im Namen des Vorstandes stellvertretend allen Genossenschaftlern für die Unterstützung und die geleistete Arbeit.

## NEUES zur Heizkostenabrechnung

Die Vorbereitungsarbeiten zur Umstellung unserer Abrechnungsperiode für Heizkosten haben unlängst begonnen. Dazu laufen seit September die Stichtagsumcodierungen an den Heizkostenverteilern durch unseren Dienstleister Techem. Hierzu muss jede Wohnung einmal betreten werden. Das ausführende Unternehmen (Metering Service Gesellschaft mbH Dresden) kündigt sich dazu rechtzeitig in den Häusern durch einen Aushang an. Wir bitten



Sie, den beauftragten Kundendiensttechniker unbedingt den Zugang zu Ihrer Wohnung am benannten Termin zu ermöglichen. Bis 31.12.2013 müssen die Zähltechnik und unsere Abrechnungssoftware kompatibel und komplett umgestellt sein. Andernfalls ist die geplante kalenderjährige Gesamtabrechnung ab 01.01.2014 nicht gewährleistet.

Zusätzlich möchten wir hinweisen, dass mit Techem nur ein kostenfreier Ausweichtermin vereinbart wurde, der bei Bedarf vom Mieter eigenverantwortlich mit dem Kundendiensttechniker abzustimmen ist. Alle weiteren verursachten Termine werden kostenpflichtig (ca. 70 € pro Anfahrt).

## Wärmemengenzähler

In unserer Heiz- und Wasserkostenabrechnung 2011/2012 informierten wir Sie bereits darüber, dass laut aktueller Heizkostenverordnung alle Heizungsanlagen mit zentraler Wasserversorgung bis zum 31.12.2013 mit Wärmemengenzählern ausgerüstet werden müssen. Dies betrifft sämtliche Wohngebäude der WG Böhlen eG. Die Ausrüstungsarbeiten sind nunmehr durch die Firmen H+S Haustechnik Böhlen GmbH bzw. Haustechnik Wilfried Naumann, Rötha, bereits vollständig abgeschlossen worden.

### Was sind Wärmemengenzähler?

Wärmemengenzähler messen zum einen die Menge des durchströmenden Wassers, zum anderen die Temperaturdifferenz zwischen Vor- und Rücklauf. Mit diesen Daten wird die tatsächlich benötigte Wärmemenge zur Aufbereitung des Warmwassers errechnet.

### Was ändert sich mit Einsatz dieser Geräte?

- Bisher wurde der Anteil an den Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser, der für die Erwärmung des verbrauchten Wassers anfällt, durch eine in der Heizkostenverordnung geregelte Berechnungsformel ermittelt. Zukünftig wird zwangsweise der tatsächliche Verbrauchswert in Kilowattstunden zugrunde gelegt und abgerechnet.
- Im Vergleich zu den vergangenen Jahren können sich nun erhebliche Verschiebungen zwischen den Kostenanteilen Heizung und Warmwasser ergeben.
- Die Kosten zur Anmietung dieser Messgeräte sind umlagefähige Betriebskosten und fallen erstmals für das Jahr 2014 an (Umlage im Jahr 2015).



Beispiel für Wärmemengenzähler

## Neue Hausordnung

*„Haus und Wohnung bilden ein wichtiges Lebenszentrum des Nutzers und seiner Familie. Das Zusammenleben aller Bewohner erfordert besondere Rücksichtnahme und Toleranz...“*

Mit diesen einfachen und verständlichen Worten beginnt die neue, überarbeitete Hausordnung (Fassung 11/2013), die wir an diesen Tagen an die in unserer Genossenschaft beheimateten Mitglieder zusenden. Diese ersetzt die Ausgabe 12/2003, ohne jedoch wesentlich neue Inhalte aufzugreifen. Auch wenn die Änderungen zumeist redaktioneller Art sind, ist es gute Gelegenheit, sich den Kern einmal wieder ins Gedächtnis zu rufen. Einerseits ist die Einhaltung mietvertragliche Pflicht, andererseits zeigt uns das tägliche Erleben auf, dass es oft nur Unbedachtheiten sind, die den Umgang miteinander unnötig erschweren. Wir würden uns sehr freuen, wenn wir mit der neuen Hausordnung Grundstein für eine gute Nachbarschaft legen können und dort wo es schwierig erscheint, sich auf Wesentliches zu besinnen.



## Werbeaktionen

Allein dank Ihrer Empfehlungen, liebe Mieterinnen und Mieter, konnten in den letzten Jahren viele neue Mitglieder in unserer Genossenschaft begrüßt werden. Ein Ergebnis, über das wir uns sehr freuen – zeigt es doch Ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft.



Auch zukünftig hoffen wir auf Ihre Unterstützung und rege Beteiligung an unseren Aktionen. Denn Ihr Engagement zahlt sich aus!

### Aktion: „Mieter werben Mieter“

Die Werbung eines neuen Mitgliedes wird mit einer Prämie in Höhe von 100,00 € vergütet. Jedes Mitglied, dem es gelingt, ein neues Mitglied (auch ohne Nutzung einer Wohnung) zu werben, erhält nach Vertragsabschluss mit dem Neumitglied eine Werbeprämie in Höhe von 100,00 €.

### Aktion: „Treppen steigen spart Geld!“

In Neukieritzsch, Straße der Einheit 11-15 und in Böhlen, Am Ring 5-27 steigt die Aktion „Wer Treppen steigt, spart Geld.“ In Neukieritzsch ist ein Mietbonus bis 50 € pro Monat und in Böhlen bis 30 € pro Monat möglich.



**Rufen Sie uns einfach an (034206/75390) oder erkundigen Sie sich zur Werbeaktion auf unserer Homepage unter [www.wg-boehlen.de](http://www.wg-boehlen.de)!**

## Runder Geburtstag...

Unsere Genossenschaft hat nächstes Jahr einen weiteren Grund zum Feiern: Am 28. April 2014 jährt sich das Gründungsdatum der „Arbeiterwohnungsbau-genossenschaft des VEB Kombinat Otto Grotewohl“ (so der damalige offizielle Name) zum sechzigsten Mal. Das



heißt jedoch nicht, dass damit die besten Jahre hinter uns liegen. Im Gegenteil: Ein umfassend modernisierter Bestand, das Programm zum Anbau von Balkonen abgeschlossen (immerhin an rund 96 % unserer Wohnungen!), eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote und die Schuldenfreiheit in Sichtweite, alleine aus diesen Fakten lässt sich leicht schließen, dass die WG Böhlen eG gut für die nächsten sechzig Jahre gerüstet ist.

Aus Anlass dieses Jubiläums und der guten wirtschaftlichen Situation haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, im kommenden Jahr wieder eine genossenschaftliche Rückvergütung zu zahlen. In diesen Genuss werden alle Mitglieder kommen, die im Jahr 2013 eine Wohnung nutzen. Der Vorteil dieser Rückvergütung: Sie ist im Gegensatz zu einer Dividendenzahlung sowohl für Sie als Mitglied als auch für die Genossenschaft zu Hundertprozent steuerfrei! Eine Besonderheit, die nur für Genossenschaften und nicht für andere Unternehmensrechtsformen möglich ist. Der Geburtstag wird gleichzeitig Auszahlungstag sein.

Der Geburtstag wird gleichzeitig Auszahlungstag sein.

## Wasser des Lebens (3)

Unser Trinkwasser ist ein wertvolles Gut und hochwertiges Lebensmittel, dessen täglicher Verzehr und Gebrauch für uns selbstverständlich ist. Aus diesem Grund sind ständige und strenge Qualitätskontrollen sehr wichtig und erforderlich. Der Gesetzgeber hat daher festgelegt, dass gemäß Trinkwasserverordnung ab 2012 Warmwasseranlagen auch im Wohnungssegment regelmäßig auf Legionellen zu überprüfen sind.

Wir haben bereits in den vergangenen Mieterzeitungen über den Sachverhalt berichtet und möchten Sie nun über deren Umsetzung und Ergebnis in unserer Genossenschaft informieren.

Zunächst war es erforderlich, die organisatorischen und technischen Voraussetzungen für den gesamten Anlagenbestand - immerhin 50 Warmwasserbereitungsanlagen - zu schaffen. Durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle wurden die administrativen Grundlagen erbracht. So mussten Strangschemen erstellt, repräsentative Probestellen festgelegt und diese mit den Gesundheitsämtern abgestimmt werden. Darüber hinaus waren Investitionen im Wertumfang von ca. 23 T€ nötig, um die geeigneten Entnahmestellen zu schaffen.

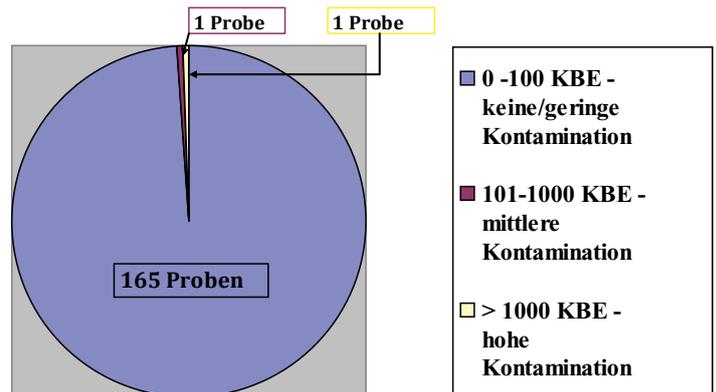
Nach intensiver Vorbereitung ging es bei uns im IV. Quartal 2012 in die „heiße Phase“ – die Erstbeprobung all unserer

**60**  
**JAHRE**  
**1954-2014**

Objekte mit insgesamt 167 Trinkwasserentnahmestellen und entsprechenden labortechnischen Untersuchungen. Wir möchten uns an dieser Stelle auch für die gute Zusammenarbeit bei allen beteiligten Mietern bedanken. Auf die Resultate waren wir natürlich äußerst gespannt. Von den 167 Proben waren lediglich zwei über dem untersten Schwellenwert. Dies entspricht einer Quote von 1,20 % - ein gutes Ergebnis!

Die Überschreitungen der Grenzwerte wurden umgehend und ordnungsgemäß bekannt gemacht. Unsere Analyse ergab, dass in einem Fall eine ungeeignete Entnahmestelle

Ergebnis WG Böhlen: Legionellenuntersuchung



(Leerwohnung) und in dem anderen Fall eine bauliche Unzulänglichkeit ursächlich waren. Es wurden in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt und den Fachfirmen geeignete Maßnahmen festgelegt und umgesetzt. Einschränkungen in der Trinkwassernutzung wie Duschverbote oder gar Stilllegungen waren bei unseren Anlagen in Bezug auf die Prüfung der Wasserhygiene kein Thema.

Anderorts stellen sich offensichtlich die Ergebnisse nicht so positiv dar. Laut der Zeitschrift DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ergab „eine Auswertung von 40.000 bundesweit durchgeführten Trinkwasseranalysen, dass jede sechste Trinkwasseranlage in deutschen Gebäuden eine zu hohe Legionellenkontamination aufwies“. Das Messdienstunternehmen Kalorimeta stellte zudem eine „Quote positiver Befunde von bundesweit rund acht Prozent in den letzten zwölf Monaten fest“ (Auszug aus Heizungstechnik – Jahrbuch 2013.).

Die Trinkwasserhygiene hängt allerdings nicht nur von der Anlage, sondern auch in nicht unerheblichem Maß vom Verhalten der Nutzer ab. Ohne Ihr Mitwirken wird die beste Anlage kein sauberes Trinkwasser spenden. Deshalb haben wir nochmals wichtige Tipps, wie Sie mithelfen können, dass das Wasser auch künftig hygienisch einwandfrei bei Ihnen ankommt:

- Sparen Sie nicht mit der kontinuierlichen Entnahme von Warmwasser
- Spülen Sie nach einer längerer Abwesenheit die Leitungen gut durch
- Wechseln Sie regelmäßig die Perlatoren an den Armaturen



Übrigens: Die Kosten der Legionellenprüfung (Entnahme und Untersuchung) gehören zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage n. § 2 Nr. 5 a i.V.m § 2 Nr. 2 BetrKV und gehen somit in die Heizkostenabrechnung ein.

## Falsche Nachbarn

Herr Hilfreich ist bereits seit vielen Jahren Vertrauensmann im Mehrfamilienhaus am Stadtrand. Jeder kennt und schätzt ihn - kümmert er sich doch um so viele Belange: Ordnung, Sicherheit, Reparaturen. Er weiß Bescheid in „seinem Revier“ und fungiert gern als Ansprechpartner.

Seit einigen Tagen hat er einen neuen Nachbarn, den Herrn Tunichtgut. Den Namen hat er vom Klingelschild und Briefkasten. In den nächsten Tagen wird man sich sicher noch näher kennenlernen...!?

Eines Morgens klingelt es an der Wohnungstür von Herrn Hilfreich. Es ist ein Lieferservice mit Paketen für den neuen Nachbarn. Selbstverständlich werden diese in Empfang genommen, auch die vielen weiteren Waren in den nächsten Tagen. Es vergehen einige Tage und etliche Lieferungen. Schließlich wird es eng im Flur und Herr Hilfreich ist froh, dass der neue Nachbar die Waren abholt. Ein netter junger Mann, stellt er nach dem Gespräch fest...!

Nach einigen Wochen klingelt die Polizei und möchte wissen, wo all die Pakete abgeblieben sind, die Herr Hilfreich nachweislich in Empfang genommen hat? Erst durch die Beamten wird ihm klar, dass es keinen neuen Nachbarn gibt und nun er selbst dem Vorwurf der Hehlerei ausgesetzt ist.

Das ist - leider - keine fiktive Geschichte! Nur der Aufmerksamkeit unserer Mieter in der Böhleener Ernst-Thälmann Straße ist es zu verdanken, dass die Betrüger bei uns keine Beute machen konnten. Ermittlungen der Polizei haben offen gelegt, dass insbesondere in größeren Wohngebieten in krimineller Absicht fingierte Adressen eingerichtet werden, um bestellte Waren in Empfang zu nehmen. Anonymität und gutmütige Nachbarn machen es ihnen leicht...!

Damit Ihnen so etwas wie Herrn Hilfreich nicht widerfährt, haben wir einige Tipps, die sie unbedingt einhalten sollten:



- Öffnen Sie die Haus- und Wohnungstür nur, wenn Sie genau wissen, wer Ihr Gegenüber ist.
- Nehmen Sie Sendungen nur für Mieter entgegen, welche Sie bereits länger kennen.
- Sollten Namen an Briefkästen und Klingeln angebracht sein, die Anzeichen von Missbrauch vermuten lassen, so benachrichtigen Sie uns.
- Sofern Sie außerhalb der Geschäftszeiten unserer Verwaltung einen entsprechenden Verdacht hegen, informieren Sie umgehend Ihre Nachbarn und die Polizei.

Seien Sie sich bewusst: Eine kommunikative und auf Vertrauen basierende Hausgemeinschaft bietet in Ihrem Wohnumfeld angemessenen Schutz vor Gefahren und Kriminalität!

## Fahr doch mal hin...

Besucher und selbst zum Teil langjährige Bewohner behaupten zuweilen, dass Leipzig als Handels- und Messestadt neben dem bekannten Gohliser Schloßchen keine weiteren Feudalbauten besäße. Zum Teil stimmt dies auch, denn viele ehemals vorhandene Bauwerke sind mittlerweile verschwunden. So wurde beispielsweise die Pleißenburg abgerissen, um an ihrer Stelle das neue Rathaus von Leipzig zu errichten. Andere, wie die Schlösser Großzschocher oder Dölitz, waren im Krieg beschädigt und die Reste anschließend abgetragen worden.

Es gibt jedoch eine Reihe kleinerer und der breiten Öffentlichkeit nicht bekannter historischer Herrenhäuser, die auf ihre Entdeckung warten.

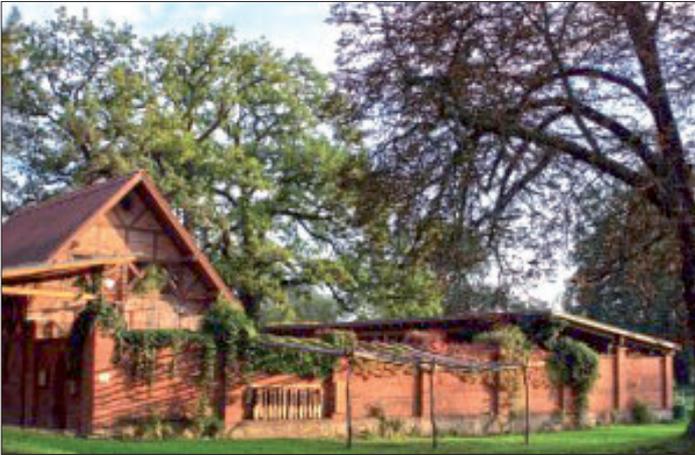
Zwei ansehnliche davon befinden sich recht nah beieinander im Leipziger Nordwesten, in den 1999 zu Leipzig eingemeindeten Ortschaften Gundorf und Lützschena. Sofern man ein Fahrrad besitzt und einigermaßen bei Puste ist, lassen die sich vom Zentrum oder dem Leipziger Süden



Schloss Lützschena,  
Quelle: [www.Schloss-Lützschena.de](http://www.Schloss-Lützschena.de)

aus bequem durch eine kleine Fahrradtour erreichen. Diese führt größtenteils auf dem Elsterradweg durch den wunderschönen nördlichen Auenwald entlang des Elsterflutbeckens und später der neuen Luppe. Zirka einen Kilometer hinter dem Auensee biegt man rechts ab in das Naturschutzgebiet „Burgau“. In dieser kleinen Landschaftsidylle befindet sich der als Lustgarten konzipierte Schlossgarten des Schlosses Lützschena, umgeben von der weißen Elster und mehrerer Nebenarme. Obwohl er sich in Privatbesitz der bekannten Leipziger Familie der Freiherren Speck von Sternburg befindet, ist er öffentlich zugänglich. Im Jahr 1822 erwarb diese Familie das Schloss samt zugehörigem Brauhaus. Es war der Anfang einer Erfolgsgeschichte, denn mittlerweile ist das bekannte „Sternburgbier“ das Meistverkaufte in Ostdeutschland. Am Rande des Schlossparks, in Sichtweite zum Schloss, befindet sich die Auwaldstation, die neben künstlerischen Darbietungen insbesondere über das Ökosystem Auwald informiert.

Setzt man von dort wieder über die neue Lupe und folgt der Beschilderung, erreicht man nach nur knapp einem Kilometer ein weiteres Kleinod: Das ursprünglich als „Gut Neuscherbitz“ bekannte und ebenfalls in Privatbesitz befindliche „Gut Schloss Gundorf“. Neben einem kleinen, be-



Auwaldstation, Quelle: Auwaldstation.de

schaulichen Schloßpark bietet das Schloss insbesondere für Pferdefreunde jede Menge. Hier befinden sich umfangreiche und öffentlich zugängliche Stallanlagen und Wiesen mit Dutzenden von Pferden. Außerdem wird hier durch den Schlossherrn eine überregional bekannte Lipizzanerzucht betrieben. Diese anmutigen und zumeist weißen Tiere



Schloss Gundorf mit Reitplatz,  
Quelle: [www.schloss-gundorf.de](http://www.schloss-gundorf.de)

gehören zu den ältesten europäischen Pferderassen und es werden regelmäßig Veranstaltungen im Dressurreiten dort durchgeführt. Sollte es einen nunmehr nach dem ganzen Programm nach einer leiblichen Stärkung gelüsten, bietet sich der direkt angrenzende Gasthof „Schlosskrug Gundorf“ an. Dieser dürfte vor allem durch seine Entenbraterei vielen Leipzigern ein Begriff sein. Eine vorherige Reservierung dürfte sich oftmals lohnen! Anschließend geht es durch den als „Burgau“ bezeichneten Teil des Auwaldes zurück Richtung Zentrum. Wen dagegen die Kräfte und die Motivation verlassen hat, kann gegenüber dem Schlosskrug direkt in die Straßenbahn Nummer 7 einsteigen und so nach einem schönen Tag den Weg nach Hause nehmen.

## Sicherheit zur Weihnachtszeit

In der Advents- und Weihnachtszeit gehört es für viele Haushalte zur festlichen Stimmung, mit echten Kerzen dekorierte Kränze, Gestecke und Tannenbäume aufzustellen. Damit Ihnen das Fest durch einen Brand nicht verdorben wird, sollten Sie folgende Hinweise beachten:



- Kaufen Sie Ihren Weihnachtsbaum erst kurz vor dem Fest und achten Sie darauf, dass er nicht nadelt
- Verwenden Sie einen geeigneten, kipp sicheren Ständer; möglichst mit integrierter Wasserschale

## Aufgepasst...

- Kerzen nicht unmittelbar unter Zweigen anbringen
- Das Anzünden der Kerzen von oben beginnen; beim Ausmachen in umgekehrter Reihenfolge vorgehen
- Achten Sie darauf, dass der Baum den Fluchtweg nicht versperrt

- Stellen Sie den Baum nicht in der Nähe von Vorhängen/Gardinen und anderen leicht brennbaren Materialien auf

- Verwenden Sie nur Kerzenhalter und Baumschmuck aus nicht brennbarem Material

- Gestecke nur auf feuerfesten Untersetzern abstellen

- Brennende Kerzen im Auge behalten und beim Verlassen des Raumes löschen

- Kinder und Haustiere nie allein im Zimmer zurücklassen

- Stellen Sie einen Feuerlöscher oder einen mit Wasser gefüllten Eimer bereit

- Entsorgen Sie Ihren Baum rechtzeitig; mit jedem Tag werden die Zweige trockener und die Brandgefahr wächst



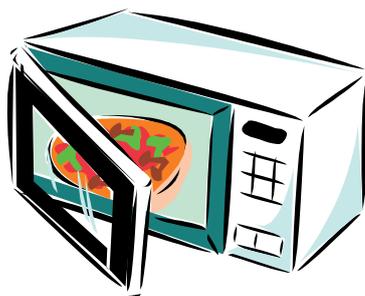
(Quelle: TÜV Süd)

## Wussten Sie schon, dass...

**...wir eines der heute meist genutzten Haushaltgeräte einem Zufall zu verdanken haben?**



Die Mikrowelle hat in den letzten Jahren eine beispiellose Erfolgsgeschichte geschrieben und sich in kürzester Zeit einen festen Platz in zwei von drei deutschen Küchen erobert. In nie zuvor dagewesenem Tempo wird Tiefgefrorenes aufgetaut, Speisen aufgewärmt oder einfach Milch mit Honig vor dem Schlafengehen erhitzt.

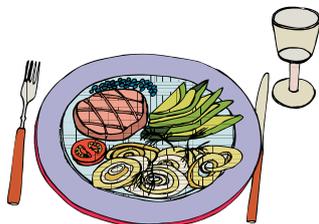


Das es Mikrowellengeräte überhaupt gibt, verdanken wir – wie bei vielen anderen Entdeckungen und Erfindungen auch – vor allem dem Zufall. Der US-Amerikaner Percy Spencer forschte Mitte der 40-er Jahre eigentlich an Radargeräten, als er feststellte, dass die Strahlung einen Schokoriegel, den er in der Tasche bei sich trug, zum Schmelzen brachte. 1947 baute Spencer den ersten funktionsfähigen Mikrowellenherd. Er hatte das Prinzip verstanden, dass die Schokolade schmelzen ließ.

Dem Zufall. Der US-Amerikaner Percy Spencer forschte Mitte der 40-er Jahre eigentlich an Radargeräten, als er feststellte, dass die Strahlung einen Schokoriegel, den er in der Tasche bei sich trug, zum Schmelzen brachte. 1947 baute Spencer den ersten funktionsfähigen Mikrowellenherd. Er hatte das Prinzip verstanden, dass die Schokolade schmelzen ließ.

Mikrowellen versetzen die Wassermoleküle im Essen in starke Schwingungen, wodurch sich diese erwärmen. Fleisch, Nudeln, Milch und andere Nahrungsmittel können so erhitzt oder sogar gegart werden, ohne dass sich Schüsseln und Teller mit erwärmen. Da in Materialien wie Keramik und Kunststoff kein Wasser enthalten ist, passieren die Wellen solche Behältnisse praktisch ohne jeden Effekt.

Ihre Stärken spielen Mikrowellen immer dann aus, wenn relativ kleine Portionen einer Speise aufgewärmt oder gegart werden sollen. „Bei kleinen bis mittelgroßen Mengen sparen Sie deutlich Zeit und Strom“ stellt dazu die Verbraucherzentrale fest. „Ungleichmäßige Erwärmung und örtliche Überhitzung (‘hot spots’) sind bei größeren Portionen und unterschiedlich zusammengesetzten Gerichten möglich“. Diese müsse man dann eben mehrmals umrühren, so deren Rat.



In Klein- und Singlehaushalten können diese, die in der Anschaffung teuren und festen Platz benötigende Herde und Backöfen, durchaus überflüssig machen, zumal in Mikrowellen zubereitete Lebensmittel Aussehen und Geschmack sowie deren Vitamine und Mineralstoffe gut erhalten bleiben.

(Quelle: www.zuhause.de)

## Glückwünsche für unsere Jubilare

Allen unseren Jubilaren wünschen wir auf diesem Wege beste Gesundheit und noch viele glückliche Jahre in den Wohnungen der Genossenschaft.



Der Vorstand und die Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG



## Rezeptidee

### Brotaufstrich mit Schinken

#### Zutaten:

- 2 kleine rote Zwiebeln
- 120 g gekochter Schinken
- 1 Knoblauchzehe
- Salz
- frisch gemahlener Pfeffer
- 1 Bund Rucola
- 4 Scheiben Vollkornbrot
- 200 g Kräuterfrischkäse



#### Zubereitung:

1. Zwiebeln schälen und in feine Würfel schneiden. Schinken in kleine Streifen schneiden, Knoblauch schälen und fein hacken.
2. Den Frischkäse in eine Schüssel geben, Zwiebeln, Schinken und Knoblauch unterheben, mit Salz und Pfeffer gut abschmecken.
3. Rucola gründlich unter fließendem Wasser waschen, trocken tupfen und auf den Vollkornscheiben verteilen. Mit Frischkäsemischung bestreichen.

Für 4 Personen, Zubereitungszeit ca. 15 Minuten



**Wir wünschen guten Appetit!**

## Geschäftszeiten



# Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

Wilhelm-Wander-Straße 1a  
04564 Böhlen

**Gesprächstermine bitte vereinbaren!**

**Montag – Freitag** von 6.30 Uhr – 12.00 Uhr  
**Montag – Donnerstag** von 12.30 Uhr – 17.00 Uhr

**Telefon:** 034 206 – 75 39 0  
**Fax:** 034 206 – 75 39 30  
**E-Mail:** kontakt@wg-boehlen.de  
**Homepage:** www.wg-boehlen.de

## Geschäftszeiten der WG-Verwaltung zum Jahreswechsel vom 23.12.2013 bis 01.01.2014

Montag,	den 23.12.2013	7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag,	den 24.12.2013	geschlossen
Mittwoch,	den 25.12.2013	Feiertag
Donnerstag,	den 26.12.2013	Feiertag
Freitag,	den 27.12.2013	6.30 Uhr - 12.15 Uhr
Montag,	den 30.12.2013	7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag,	den 31.12.2013	geschlossen
Mittwoch,	den 01.01.2014	Feiertag
ab Donnerstag,	den 02.01.2014	normaler Geschäftsbetrieb

Sie erreichen uns wie folgt:

**Telefon:** 034206-75390  
**Fax:** 034206-753930  
**E-Mail:** kontakt@wg-boehlen.de  
**Homepage:** www.wg-boehlen.de

Wenn Sie eine dringende Reparatur oder Havarie zu melden haben und in der Geschäftsstelle niemand erreichbar ist, wenden Sie sich bitte direkt an die Unternehmen gemäß Bereitschaftsplan (Aushang in Ihrem Haus).



### Impressum

**- Herausgeber** Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG  
Wilhelm-Wander-Straße 1a  
04564 Böhlen

**- Satz und Druck:** FISCHER druck&medien OHG  
04463 Großpösna / OT Störmthal  
www.fischerdruckmedien.de

## Rate-Spaß für die ganze Familie

**Rätselfreunde können sich auf eine Prämie in Höhe von 50,00 Euro und weitere Sachpreise freuen.**

Los geht's: Kreuzworträtsel lösen.  
Das Lösungswort auf eine Postkarte schreiben und an die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG, Wilhelm-Wander-Straße 1a, 04564 Böhlen senden.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. **Einsendeschluss ist der 20.01.2014.**

Es gilt das Datum des Poststempels. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WG Böhlen eG sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

geäußerter Wunsch	Indianer in Südamerika	Hafenstadt in Pommern	↓	↓	Edelgas	zerlegbar	erlesen, exquisit	oberdeutsch: nicht	Vorname des Autors Heym	↓	Tempelberg in Jerusalem		
↙	↓			○ 6	waschaktive Substanz	→	↓	↓	↓				
↘					Herausgeber	→					○ 7		
Fremdwortteil: hinein		offrieren	→						○ 3		Höhenzug im Weserbergland		
zwei Rheinzuflüsse	→			Weltraum	→	○ 1		Kfz-Z. Steinfurt	○ 5	Bergbach	↓		
↘					medizinisch: Leber		landwirtschaftliche Arbeit	→					
ein Sedimentgestein	Figur in "Die Fledermaus"	Dynamik		ganz dicht dran	→		○ 4						
Rundfunkanstalt	→	↓					Klostervorsteher	↓					
↘				chem. Zeichen für Helium		spanischer Artikel	↓						
Zeichnung			zur Hälfte	→		○ 2							
Annonce	→												

**Lösungswort:**

1	2	3	4	5	6	7

**Die Gewinner des Kreuzworträtsels vom November 2012 waren:**

- Hauptpreis: Frau Harnoß aus Zwenkau  
 Sachpreise: Frau Röhner, S. aus Leipzig  
 Frau Aschnewitz aus Zwenkau  
 Herr Grafe aus Groitzsch