



**Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG**

Wilhelm-Wander-Str. 1a
04564 Böhlen

November 2015

Nummer 20

Informationen für unsere Mitglieder und Mieter

**Sehr geehrte Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,
wir wünschen Ihnen und Ihren Familien
ein frohes und besinnliches Weihnachtsfest,
Gesundheit, Glück und Wohlergehen
für das kommende Jahr 2016.**

**Der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG.**



Auswertung der Vertreterversammlung 2015 der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

Auch in diesem Jahr fand die Vertreterversammlung im „Großen Lindensaal“ Markkleeberg statt. Die Tagesordnung dieser Versammlung war rechtzeitig veröffentlicht worden. Der Versammlungsleiter und Vorsitzender des Aufsichtsrates, Herr Krause, konnte feststellen, dass die Tagungsunterlagen allen Vertretern fristgerecht zugegangen waren. Änderungsanträge zur Tagesordnung gab es nicht.

Der Einladung von Aufsichtsrat und Vorstand für Dienstag, den 08.09.2015, waren 34 von 52 stimmberechtigten Vertretern gefolgt.



Vertreterversammlung 2015



Vertreterversammlung 2015

Die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragenen Berichte über die Arbeit des vergangenen Jahres fanden eine breite Akzeptanz der anwesenden Mitglieder, was durch die Annahme der Beschlussvorlagen ohne Gegenstimmen bestätigt wurde.

Schwerpunkt der Ausführungen des Vorstandes waren vertiefende Erläuterungen der wirtschaftlichen und finanziellen Situation der Genossenschaft. Die Ergebnisse des Jahres 2014 liegen im Rahmen der Vorgaben aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung.

So berichtete der Vorstand über die bauliche Tätigkeit, die Vermietungssituation und die Entwicklung des Mitgliederwesens der Genossenschaft aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2014. Es wurden Investitionen von 1,402 Mio € getätigt, die für die Aufwertung und Erhaltung des Wohnungs-, Gebäude- und Anlagenbestandes verwendet worden waren. Davon kamen für planmäßige Instandhaltungen/Instandsetzungen 374,5 T€, für Aufwendungen bei Wohnungsneubezügen 390,1 T€ und für Reparaturleistungen 271,2 T€ zum Einsatz. Weiterhin wurden Maßnahmen im Sinne einer Erweiterung oder wesentlichen Verbesserung, sogenannte aktivierungsfähige Baumaßnahme, ausgeführt. Im Wert von 366,28 T€ konnten somit Fernwärmestationen erneuert, Gerätehäuser und 2. Rettungswege entstehen.

Was hat stattgefunden, was ist seit Beginn des Jahres 2015 geschehen und was erwartet Sie in den nächsten Wochen und Monaten?

... aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2014:

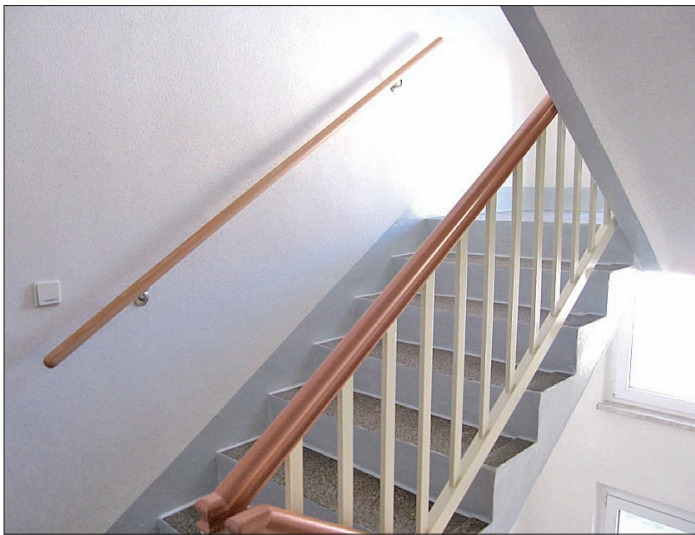
- Umfassende Fassadeninstandsetzungen und Revision der Balkonanlagen in Pegau, Stöntzscher Straße 24-29, Wachenheimer Straße 4-5, Friedensstraße 3-7 und Bismarckstraße 4-10
- Renovierung der Treppenhäuser in Markkleeberg, Sonnesiedlung 17-25, 27-35, 37-45 sowie in Pegau, Wachenheimer Straße 4-5, Bismarckstraße 4-10 und Friedensstraße 3-7
- Außenanlagen mit Errichtung von Gerätehäusern in Gritzsch, Emil-Jahn-Straße 7-10 und in Markkleeberg, Rosa-Luxemburg-Straße 2-10
- Schaffung von Feuerwehrezufahrten als 2. Rettungsweg in Markkleeberg, Sonnesiedlung 17-25, 27-35, 37-45
- Außenanlagen mit Erweiterung der Feuerwehrezufahrt und Erneuerung des Spielplatzes in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-32
- Erneuerung der Gasheizungen inkl. Abgassystemen und Warmwasserspeichern in Gritzsch, Neuer Weg 8 a-c, Windmühlenstraße 6 a-e
- Austausch von Fernwärmestationen einschließlich Warmwasserbereitern in Leipzig, Brandstraße 5-13a und in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 34-40
- Komplexe Instandsetzungen und Modernisierungen bei Neubezügen von 46 Wohnungen



Fassadensanierung
Pegau, Wachenheimer Straße 4-5



Fassadensanierung
Pegau, Stöntzcher Straße 24-29



Treppenhaussanierung
Markkleeberg, Sonnesiedlung 17-25



Spielplatz
Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-32

... aus dem laufenden Geschäftsjahr 2015:

- Fassadeninstandsetzungen, Balkonrevisionen und Renovierungen der Treppenhäuser in Grotzsch, Emil-Jahn-Straße 6-10
- Umfassende Renovierungen der Treppenhäuser in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24, 26-32
- Errichtung von Gerätehäusern mit Gestaltung der Außenanlagen und Entwässerungskanalarbeiten in Grotzsch, Neuer Weg 8-10
- Außenanlagen mit Erneuerung und Einzäunung der Müllplätze und Aufstellung von Gerätehäusern in Zwenkau, Am Bahnhof 1-7 und 11-17
- Realisierung des 2. Bauabschnitts der Außenanlagen in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24 (neue Zuwegungen, Aufstell- und Grünflächen an der Südseite)
- Einbau einer neuen zentralen Heizstation einschließlich Warmwasserbereiter und Abgassystem in Markkleeberg, Rosa-Luxemburg-Straße 2-4 im September

- Neuinstallationen an den Netzebenen 3 und 4 der Multimediasversorgung der Standorte Leipzig, Markkleeberg, Zwenkau und Böhlen aufgrund eines Kabelnetzbetreiberwechsels
- 2. turnusmäßige Untersuchung der Trinkwasserinstallationen auf Legionellen im November

Insgesamt wurden über 1,4 Mio € für diese Maßnahmen sowie für die Modernisierung und Renovierung der Wohnungen als auch für die Wartungen, Instandhaltungen und Reparaturen veranschlagt. Leider gab es auch Maßnahmen, die nicht umgesetzt werden konnten und bis Jahresende auch nicht werden. Gemeint ist hier die Außenanlagengestaltung am Objekt Grotzsch, Windmühlenstraße 6 a-e. Wegen städtebaulicher Bedenken durch die Stadtverwaltung Grotzsch wurde diese Maßnahme vorerst nicht genehmigt. Gleichfalls mussten wegen Kapazitätsengpässen verschiedene geplante Objekte im Heizungsbe- reich gestrichen werden.



Außenanlagen
Zwenkau, Am Bahnhof 1-7



Außenanlagengestaltung
Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24



Treppenhaussanierung
Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24



Fassadengestaltung
Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 6-10

... Planungen für das Jahr 2016 und Folgejahre:

- Schwerpunkt wird die Projektentwicklung des neuen Grundstückes in Leipzig, Körnerplatz 9 (siehe Foto) werden. Die Eigentumsverhältnisse sind nun endgültig geklärt. Zwischen der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), als bisheriger Eigentümer des Grund und Bodens sowie Nutzer des Gebäudes, und der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG (gemäß Grundbuch Eigentümer des Gebäudes) konnte ein außergerichtlicher Vergleich geschlossen und das Grundstück auf die Genossenschaft überschrieben werden. Zur Projektentwicklung wurden verschiedene Planungskonzepte erarbeitet. Mittlerweile ist ein Markkleeberger Architekturbüro ausgewählt und mit diesem



gemeinsam entschieden worden, das sanierungsbedürftige Gebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten. Derzeit liegen die geschätzten Baukosten bei ca. 2,5 Mio €. Eine Fertigstellung ist 2017 geplant.

- Für weitere planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen, für Investitionen bei Wohnungsneubezügen und im Reparaturbereich sind in der Perspektivplanung bis zum Jahr 2019 Ausgaben bis ca. 1,235 Mio € vorgesehen.
- Fortgeführt werden die Fassaden- und Treppenhaussanierungen in Leipzig und die Treppenhaussanierungen in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße.
- Gleichfalls sollen wieder Investitionen in die Außenanlagengestaltungen und die Anlagentechnik fließen.
- Die Erweiterung des Wohnungsbestandes in der WG Böhlen eG wird auch in Zukunft ein Thema sein. Hierzu haben wir die Verhandlungen über den Kauf eines unbebauten Grundstückes in Leipzig, Bernhard-Göring-Straße (wie bereits in der vorjährigen Mieterzeitung erwähnt) wieder aufgenommen, nachdem der Verkauf durch die Stadt Leipzig zwischenzeitlich abgesagt worden war.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Lage der Genossenschaft

Zum Stichtag 31.12.2014 betrug die Leerstandsquote bei der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG 6,1 %. Das sind 1,2 % weniger als im Vorjahr. Es standen somit am Jahresende 88 freie Wohnungen 106 unvermieteten Wohneinheiten zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres gegenüber. Diese positive Entwicklung der Vermietungsquote setzt sich auch im 1. Halbjahr 2015 in allen Wohnbereichen der Genossenschaft fort, so dass im September 2015 nur 77 Wohneinheiten noch leer standen.



Zum Vergleich: Der durchschnittliche Leerstand im Verband der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen betrug im Jahr 2014 7,8 %. Im Stadtgebiet Leipzig gab es 8,1 % und im Landkreis Leipzig 10,4 % unvermietete Genossenschaftswohnungen.

Gegenüber dem Vorjahr musste eine geringfügige Steigerung von 0,01 €/m² bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete festgestellt werden. Diese betrug im Jahr 2014 bei der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG 4,67 €/m². Der hauptsächliche Grund für diese Erhöhung sind die Preisanpassungen bei Neuvermietungen. Der Vergleich mit den sächsischen Wohnungsgenossenschaften zeigt, dass bei diesen die durchschnittliche Nutzungsgebühr im Jahr 2014 bei 4,64 €/m² lag und sich demnach um 0,05 €/m² erhöht hat.

Die Betriebskosten sind geringfügig gesunken. Im Durchschnitt betrugen diese im Jahr 2014 1,69 €/m²/Monat. Das sind 0,10 €/m² weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Kosten für Heizung und Warmwasser ergab 0,69 €/m² und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,15 €/m² gemindert. Zurückzuführen ist diese positive Entwicklung unter anderem auf einen milden Winter, eine planmäßige Wartung und geringinvestive Optimierung der Gebäude- und Anlagentechnik und intensive Vertragsverhandlungen mit den Versorgungsunternehmen.



Die „kalten Betriebskosten“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr mit 1,00 €/m² leicht und liegen mit 8 % unter dem Mittel der anderen sächsischen Genossenschaften.

Die Erlösschmälerung aus Wohnungsleerstand betrug im Jahr 2014 273,2 T€ Das sind 6,0 % im Verhältnis zu den Nettosollmieteinnahmen, also 0,2 % weniger als im Vorjahr. Gleichfalls entstanden Mietausfälle in Höhe 47,3 T€, welche durch die Einnahmen nicht umlegbarer Betriebskosten resultieren.

Die Mietschulden bei der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG betrugen am 31.12.2014 3,4 T€. Die Miet-

schuldenquote lag somit bei weniger als 0,1 % der Nettosollmieteinnahmen. In den anderen sächsischen Genossenschaften stand sie bei 1,00 %. Im Jahr 2014 kam es zu keiner fristlosen Kündigung oder Zwangsräumung. Auf der Grundlage eines zeitnahen und konsequenten Forderungsmanagements konnten die Zahlungsausfälle aus der Vermietung gering gehalten werden.

Die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG registrierte zum 31.12.2014 1558 Mitglieder. Das sind 2 Mitglieder weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die notwendige Anzahl der haftenden Mitglieder war somit erfüllt, um die Vertreterversammlung einberufen zu können. Auch zum Abschluss des Geschäftsjahres 2014 verblieben 1490 Mitglieder in unserer Genossenschaft. Das sind 17 Mitglieder mehr, als zum gleichen Zeitpunkt des Jahres 2013.

Für die kommenden Jahre werden positive Betriebsergebnisse angestrebt. Die Ertragsvorschau zeigt eine diesbezügliche Entwicklung auf. Zum Ende des Jahres 2015 wird die Genossenschaft von allen Fremdkapitalbelastungen frei sein. Dies trägt dazu bei, dass die Genossenschaft in Zukunft gewisse Maßnahmen mit Eigenmitteln finanzieren kann, wie zum Beispiel Bestandserweiterungen oder Neubau von Objekten.



Bei der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2014 gibt es eine Besonderheit. Der Jahresüberschuss betrug rund 1,6 Mio € und liegt über eine halbe Million höher als im Vorjahr. Ausgewirkt hat sich dieses Ergebnis dadurch, da in dem besagten Vorjahr 2013 die genossenschaftliche Rückvergütung und die Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung eines Darlehens erfolgten. Somit gestaltete sich das Berichtsjahr 2014 sehr erfolgreich. Für die Kredite, die bei der WG Böhlen eG noch existieren, mussten nur 75,2 Tsd. Euro Zinsen gezahlt werden. Auch wurden über 21,0 Tsd. € durch die Geltendmachung von Leitungsrechten vereinbart.

Zur Ertragsentwicklung kann berichtet werden, dass die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einen Rückgang von über 400 Tsd € aufweisen. Wo sie im Jahr 2013 noch bei 6,016 Mio € lagen, konnten im Berichtsjahr 2014 nur 5,598 Mio € verzeichnet werden. Dieser Rückgang erklärt sich durch eine Besonderheit bei den Erlösen aus der Nebenkostenabrechnung. Denn die Abrechnungsperiode wurde von zwei getrennten auf eine Abrechnung geändert und somit sind die Erlöse für die Heiz- und Wasserkosten aus dem sogenannten „Rumpfbjahr“ nur vom 01.09.2013 bis 31.12.2013 (= 4 Monate) ausgewiesen. Doch im kommenden Jahr werden die Werte wieder für ein 12-monatiges Abrechnungsjahr (01.09.-31.12.) herangezogen, d. h. dass die Erlöse dafür wieder höher ausfallen.



Sollmieten und Pachten erhöhten sich um 13,5 Tsd. €. Maßgebende Gründe dafür sind die Modernisierungsmaßnahmen bei Neuvermietungen und die Durchsetzung höherer Mieten wegen der steigenden Wohnungsnachfrage in den Orten Markkleeberg und Leipzig. Bei den Mietausfällen ist ein Rückgang von 24,5 Tsd. € zu verzeichnen.

Um rd. 105,8 Tsd. € sanken die Aufwendungen für Betriebskosten. Für diesen Rückgang sind hauptsächlich die Kosten für Fernwärme und Gas verantwortlich, da diese durch den milden Winter deutlich gesunken waren. Die Gartenpflege-, Abwasser- und Wasserkosten stiegen dagegen jedoch an.

Die Instandhaltungsaufwendungen fielen im Berichtszeitraum 2014 mit 1.035,8 Tsd. € leicht geringer als im Vorjahr aus. Für die Herrichtung von Wohnungen mit Mieterwechsel und für die laufenden Reparaturen waren leicht zurückgehende Ausgaben festzustellen. Jedoch für die größeren Instandhaltungsmaßnahmen wie Malerarbeiten an Fassaden und in Treppenhäusern stiegen die Ausgaben auf 146,6 Tsd. €, das sind 48,6 Tsd. € mehr als vorjährig.

Bei den Zinserträgen war eine Steigerung zu verzeichnen. Rückläufig dagegen stellte sich der Zinsaufwand dar.

Das Jahr 2015 soll mit einem weiteren Anstieg des Jahresüberschusses enden und rd. 1,7 Mio € aufweisen. Die Auslastung der Wohnungen wird erwartet bzw.

angestrebt. Im Bereich Instandhaltung und Zinsen werden die Aufwendungen geringfügig sinken. Weiterhin sollen bis Ende des Jahres die Installationsarbeiten für die neue Multimediaversorgung aller Wohngebäude in Leipzig, Markkleeberg, Böhlen und Zwenkau abgeschlossen sein und somit auch die Verkabelung in das Eigentum der Genossenschaft übergehen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf fast 130,0 Tsd. €.

Mit dem Bericht des Aufsichtsrates wurde die Berichterstattung zum Jahresabschluss 2014 beendet. Nachdem die Vertreterversammlung gemäß § 59 GenG beschlossen hatte, den Prüfungsbericht des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. zum Jahresabschluss 2014 durch Verlesen des zusammengefassten Prüfungsergebnisses zur Kenntnis zu geben, wurde dieses durch den Versammlungsleiter, Herrn Krause, vorgetragen. Durch den Prüfungsverband sächsischer Wohnungsgenossenschaften in Dresden wurden geordnete Vermögens- und Finanzverhältnisse sowie eine gesicherte Liquidität attestiert.

Satzungsänderungen

In der Vertreterversammlung am 08.09.2015 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat die Änderung verschiedener Paragraphen unserer Satzung beschlossen.

Diese waren:

1. § 24 (1), letzter Satz – „Altersgrenze AR-Mitglieder“



In der bisherigen Satzung der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG war in diesem Absatz eine Altersangabe vorgegeben. Mit Beschluss der Vertreterversammlung wird der letzte Satz im § 24 (1) der bisher gültigen Satzung 10/2012 gestrichen.

Zur Erläuterung: Das Ehrenamt eines Aufsichtsratsmitgliedes in der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG wird meist durch persönliche Verbundenheit geprägt und unterliegt nicht politischen, wirtschaftlichen oder persönlichen Interessen. Diese ehrenamtliche Tätigkeit ist durch Festschreibung einer Altersgrenze unpassend und auch gesetzeswidrig. Mit Erhöhung des Renteneintrittsalters und somit einer Verlängerung des Berufslebens sollte gewährleistet werden, auch die Tätigkeit in diesem Gremium nicht festzuschreiben. Außerdem können die Aufsichtsratsmitglieder ihre langjährigen Erfahrungen viel umfassender und ausgiebiger in die Entscheidungsfindungen der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG mit einbringen. Eine Ausgrenzung älterer Mitglieder verstößt gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz und kann als diskriminierend angesehen werden.

2. § 32 (7) – 1. Satz; § 42 (2 – 1. Satz – „Bekanntmachungen im öffentlichen Blatt“

Der § 6 Ziffer 5 des Genossenschaftsgesetzes besagt, dass Bekanntmachungen in öffentlichen Blättern nur dann notwendig sind, wenn dies durch Gesetz oder Satzung ausdrücklich vorgeschrieben ist. § 42 (2) der aktuellen Satzung der WG Böhlen eG bestimmt als öffentliches Blatt die Stadt- und Landausgabe der Leipziger Volkszeitung (LVZ). Als Bekanntmachung gilt in der bisherigen Satzung die Information über die Gegenstände der Tagesordnung der Vertreterversammlung (§ 32 (7)). Da das Genossenschaftsgesetz im § 46 (7) 1 Satz 3 konkret drei Möglichkeiten der Information vorsieht (Veröffentlichung: 1. im öffentlichen Blatt (= der LVZ), 2. im Internet unter der Adresse der Genossenschaft oder 3. durch unmittelbare schriftliche Benachrichtigung der Mitglieder), kann frei entschieden werden, welche oder wieviel Möglichkeiten verwendet werden. Mit Beschluss der Vertreterversammlung wird die Satzung an das Gesetz angepasst.

Zur Erläuterung: Erfahrungen zeigen, dass das Lesen von gedruckten Tageszeitungen immer rückläufiger wird, entsprechende Anzeigen übersehen werden und somit eine lückenlose Mitgliederinformation nicht mehr gegeben ist. Außerdem könnten die Gelder einer derartigen kostenintensiven Anzeige viel effektiver eingesetzt werden. Angesichts dieser Tatsachen wurde eine Neuregelung in der WG Böhlen eG beschlossen.

Wahlen zum Aufsichtsrat

Im Rahmen dieser Vertreterversammlung stand die Wahl des Aufsichtsrates auf der Tagesordnung. Nach nunmehr 3-jähriger Amtszeit endete mit der Entlastung durch die Vertreter diese Legislaturperiode. Der Aufsichtsrat nimmt nach Gesetz und Satzung wichtige Aufgaben wahr, die letztlich in der Kontrolle und Förderung der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit bestehen, unseren Mitgliedern eine gute und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung zu sichern. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses zu prüfen und der Vertreterversammlung Bericht zu erstatten. Insofern hat die Vertreterversammlung die Arbeit des bisherigen Aufsichtsrates gewürdigt und deren Mitgliedern das Votum erteilt, weiterhin die nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft zu fördern. Verbunden mit dem Dank und der Anerkennung für die bisher geleistete ehrenamtliche Tätigkeit wurden nachstehende Mitglieder wiedergewählt:

- Frau Hannelore Stieger, Böhlen
- Herr Dirk Krause, Markkleeberg
- Herr Kunibert Wollschläger, Groitzsch
- Herr Andreas Zipfel, Böhlen
- Herr Andreas Zwiebel, Salzwedel
- Herr Thomas Kühn, Markkleeberg



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

Vertreterwahl 2016

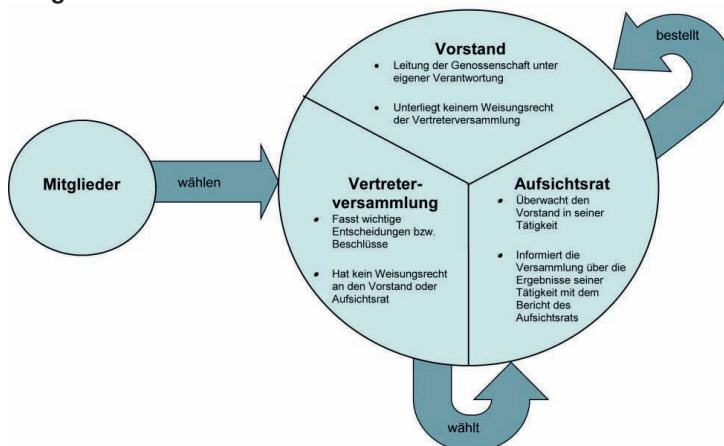
Im 1. Halbjahr 2016 steht sie wieder an, die Wahl der Vertreter zur Vertreterversammlung unserer Genossenschaft. Es ist an der Zeit, Ihre passive Mitgliedschaft in aktives Handeln umzuwandeln...!

Die Genossenschaftsidee entstand bereits im 19. Jahrhundert. In sozialen Notsituationen geboren, hat der genossenschaftliche Grundgedanke bis in die heutige Zeit nichts an Aktualität und Kraft eingebüßt. Der Auftrag ist fortwährend und allen Wohnungsgenossenschaften gemein; seine Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen. Die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens basieren auf einem Förderungsprinzip (§ 1 GenG). Genossenschaften sind demnach immer Unternehmen von Mitgliedern für Mitglieder. Diese Doppelfunktion - zum einen wirtschaftlicher Träger, zum anderen selbst Kunde der angebotenen Leistung (Nutzung von Wohnraum) - fußt auf höchst demokratischen Prinzipien:

- Selbstverwaltung
- Selbstverantwortung
- Selbsthilfe

In diesem Sinne ist jedes einzelne Mitglied verpflichtet, für den Erhalt seines Unternehmens einzustehen. Wie geht das in der Praxis? Nun, zum einen sollte es selbstverständlich sein, die wirtschaftliche Basis der Gemeinschaft durch pünktliche Zahlung von Geschäftsanteilen sowie Miet- und Nebenkosten aufrecht zu erhalten. Doch auch die direkte Mitbestimmung der Mitglieder, insbesondere durch Mitwirkungen in den Organen, wird in Gesetz und Satzung garantiert.

Organe der Genossenschaft:



Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat sind 3 gleichberechtigte Organe der Genossenschaft mit klar abgegrenzten Aufgaben. In Genossenschaften, deren Mitgliederzahl mehr als 1500 beträgt, werden i. d. R. durch die Mitglieder Vertreter gewählt, welche im Rahmen der Vertreterversammlungen direkten Einfluss auf die Entwicklung der Geschäftspolitik nehmen können.

Die Wahlen der Vertreter zur Vertreterversammlung werden alle 5 Jahre abgehalten. Die Amtszeit der jetzigen Vertreter endet mit der Vertreterversammlung 2016, in der über den Jahresabschluss sowie über die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 entschieden wird. Die Neuwahlen in unserer Genossenschaft werden im 1. Halbjahr 2016 durchgeführt. In allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl sind je 30 Mitglieder mindestens ein Vertreter zu wählen (§ 30 (4) Satzung). In der Vertreterversammlung am 08.09.2015 wurden hierzu eine neue Wahlordnung verabschiedet und die Mitglieder des Wahlausschusses bestimmt.

Leider haben einige „altgediente“ Vertreter bereits signalisiert, aus Alters- bzw. Gesundheitsgründen nicht mehr kandidieren zu wollen. Es wäre zu wünschen, dass deren Mandate an geeignete Mitglieder des eigenen Wahlbezirkes übertragen werden und so auch künftig qualifizierte und standortbezogene Interessenvertretungen erwachsen. Teilen Sie uns zunächst formlos (schriftlich oder telefonisch) Ihr Interesse an dieser wichtigen und zugleich interessanten ehrenamtlichen Tätigkeit mit. Wir senden Ihnen als Entscheidungshilfe auch gern unser Handbuch zu, in dem Grundlagen, die Aufgaben und auch Rechte und Pflichten der Vertreter vermittelt werden.

Investitionen in die Zukunft

Ein Teil unserer Mieter weiß es bereits: Ab 2016 wird das Kabelfernsehen, zumindest in der (bereits umfangreichen) Grundversion, für „Alle“ bei der WG Böhlen kostenlos! Das bedeutet nun nicht, dass die jeweiligen Kabelnetzbetreiber auf Geld verzichten. Vielmehr übernimmt die Genossenschaft die Kosten in Zukunft für Sie. Unsere gute wirtschaftliche Lage macht's möglich! Darüber hinaus erfolg(t)en umfangreiche Investitionen in die Multimediaversorgung unserer Liegenschaften in Leipzig, Markkleeberg, Böhlen und Zwenkau.

Zum Hintergrund: Seit vielen Jahren besteht ein Gestattungsvertrag mit der Primacom (für Pegau mit der Kabelgesellschaft Pegau), der die Versorgung unserer Wohnungen mit Fernsehen und – für Leipzig und Markkleeberg – Festnetztelefonie und Internet regelte. Dieser wurde aus



einer Vielzahl von Gründen mit Wirkung zum 31.12.2015 durch uns gekündigt. Nach intensiven Verhandlungen mit mehreren Anbietern entschieden wir uns, einen entsprechenden Vertrag mit der Leipziger Firma HL Komm zu schließen –

allerdings nur für die vier oben genannten Standorte. Neukieritzsch und Groitzsch werden auch weiterhin von der Primacom, Pegau von der dortigen Kabelgesellschaft versorgt. Hierfür haben wir neue separate Vereinbarungen getroffen.

Für alle gilt aber zukünftig: Das bisherige Prozedere, bei dem jeder Mieter bei Wunsch einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließt, wird zum Jahresende eingestellt, jedenfalls was die TV-Grundversorgung anbelangt. Grundversorgung bedeutet dabei die „üblichen“ öffentlich-rechtlichen und privaten Fernsehsender, teilweise in HD, sowie Rundfunk. Diese wird in jeder Wohnung zukünftig kostenfrei bereitgestellt, ein entsprechendes Signal wird in jede Wohnung an die TV/Multimediodose gesendet. Über den konkreten Ablauf der Umstellung und weitere Details werden wir Sie durch separate Anschreiben informieren.



Kennen Sie einen Vermieter, der seinen Mietern diesen Service bietet?

Der (teilweise) Wechsel zur HL Komm bot wesentliche Vorteile. Nur diese Firma war zu zukunftsweisenden Investitionen bereit. Sind bislang lediglich unsere Bestände in Leipzig und Markkleeberg an ein schnelles und glasfasergebundenes Datennetz angeschlossen, werden es ab 2016 auch diejenigen in Böhlen und Zwenkau sein. Als ein Glücksumstand stellte sich heraus, dass die mit über 16 Tsd. eigenen Wohnungen größte Leipziger Genossenschaft „WBG Kontakt eG“, die ebenfalls über Bestände in Böhlen und Zwenkau verfügt, sich zeitgleich bei der HL Komm vertraglich gebunden hat. Nur weil beide Genossenschaften gemeinsam agieren, kommt

es zu den millionenschweren Investitionen in den Netzausbau durch die HL Komm. Gleichzeitig investiert aber auch die WG Böhlen kräftig und errichtet in allen vier genannten Standorten eine neue hochmoderne Hausverkabelung. Diese lässt eine spätere Nachrüstung auf Glasfaser bis in jede Wohnung problemlos zu. Für die weitere „Digitalisierung“ sehen wir uns daher gut gerüstet. Wir haben bemerkt, dass gerade bei jüngeren Wohnungsinteressenten bzw. –nutzern die Verfügbarkeit eines schnellen und kostengünstigen Internetanschlusses immer wichtiger wird.



... bei der Wohnungsinstallation

Die Arbeiten begannen im dritten Quartal und sind voraussichtlich Ende November abgeschlossen. Die Umschaltung, d.h. das tatsächliche Abschalten der Primacomsignale und die Aufnahme des Betriebs durch die HL Komm, wird voraussichtlich im Januar 2016 erfolgen.



Horizontalbohrtechnik



Hauseinführung Multimedia

Hilfestellungen im Zusammenhang mit dem Wechsel werden vor allem unseren älteren Mietern durch eine beauftragte Firma gegen einen geringen Pauschalbetrag angeboten. Dies könnten z.B. die Einstellung der Sender oder die Überprüfung der Anschlüsse und Receiver sein. Die Mieter an den vier Standorten werden rechtzeitig schriftlich informiert.

Für die Bewohner unserer Wohnungen in Groitzsch, Neukieritzsch und Pegau ändert sich in der Versorgung erstmalig wenig – außer, dass sie mehr Geld für andere Dinge zur Verfügung haben. Die Programme werden ohne Unterbrechung weiter verfügbar sein. Ob irgendwann für diese drei Standorte eine vergleichbare technische Ausrüstung erfolgen wird, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Bislang scheuten alle Anbieter für die (aus Leipziger Sicht) weit entfernten Liegenschaften die enormen Investitionskosten. Wir bleiben aber diesbezüglich am Ball.

Für alle gilt aber: Das Ende der bisherigen analogen Technik naht. Wer noch einen sehr alten Fernseher verwendet, der nicht für den Empfang digitaler Programme geeignet ist, wird sich irgendwann neue Technik zulegen müssen. Noch steht dieser Zeitpunkt, der von der Staatsregierung festgelegt und vom Kabelnetzbetreiber umgesetzt wird, nicht fest. Sobald dies der Fall sein wird, werden wir Sie informieren.

Betriebskostenabrechnung für 2014



Erstmalig wurden in diesem Jahr alle Nebenkosten des Vorjahres mit einer einzigen Abrechnung gegenüber unseren Mietern abgerechnet! Während die Allermeisten bereits im Juli ihre Abrechnung in den Händen halten konnten, mussten bei einigen Wenigen Korrekturen oder Überprüfungen durchgeführt werden. Dies hatte zur Folge, dass erst im Oktober 2015 der letzte Mieter erfuhr, ob er eine Gutschrift erhält oder eine Nachzahlung zu leisten hat.

Diese verschiedenen Änderungen und Neuerungen führten dazu, dass an unsere Mitarbeiter(innen) viele Fragen gestellt wurden. Darüber hinaus kam es zu überdurchschnittlich vielen Einsprüchen, die sich jedoch in der Mehrzahl als Informationsdefizit herausstellten und bereits zufriedenstellend geklärt werden konnten. Dies nehmen wir zum Anlass, in dieser Mieterinformation Antworten auf einige der uns besonders häufig gestellten Fragen zu geben.



Warum kommt die Abrechnung jetzt so spät?

Die Ermittlung und Aufteilung der verbrauchsunabhängigen Kosten (Müll, Gartenpflege, Reinigung...etc.) ist in der Regel schnell erledigt. Bei den verbrauchsabhängigen

Heiz- und Wasserkosten sind wir dagegen vom Abrechnungsunternehmen (Firma Techem) abhängig. Mit dem bisherigen Abrechnungsstichtag 31.08. gehörten wir im Kundenstamm der Techem zu den „Exoten“, die Datenverarbeitung und die Erstellung der Briefe fiel in die „Sauregurkenzeit“. Mitarbeiterkapazitäten waren vorhanden, so konnten die Arbeiten von Techem in kurzer Zeit abgewickelt werden.



Zum Stichtag 31.12. rechnet nun der Großteil der Wohnungsunternehmen ab, so dass die Wartezeiten etwas länger sind. Auch zukünftig wird Ihnen also mit hoher Wahrscheinlichkeit erst im 3. Quartal die Betriebskostenabrechnung zugehen. Insgesamt überwiegen aber die Vorteile der Umstellung deutlich diesem einen Nachteil.

Warum haben wir nach dem Wechsel der Heizkostenverteiler (HKV) so einen hohen „Verbrauchsanteil“?

Im Oktober 2014 wurden in einigen unserer Objekte die HKV (veraltete Technik von Siemens gegen neue von Techem) vorzeitig ausgetauscht. Diese hatten sich als überdurchschnittlich fehleranfällig herausgestellt. Die Kosten hierfür trugen Techem und unsere Genossenschaft, eine Umlage an die Mieter erfolgte nicht.

Beim Einsatz der „alten“ Geräte musste bisher ein für den Heizkörper ermittelter Faktor mit dem Anzeigewert multipliziert werden. Diese Umrechnung erfolgte erst in der Heizkostenabrechnung. Die neuen Gerätetypen haben einen anderen elektronischen Prozessor, bei dem die Heizkörperdaten und die Umrechnung direkt in das Gerät programmiert werden. Hinzu kommt, dass die Auflösung der Anzeige (Zähltakt) von Hersteller zu Hersteller ebenfalls unterschiedlich ist. Wichtig für die betroffenen Mieter ist es zu wissen, dass die jeweiligen Anzeigewerte bei einem derartigen Gerätewechsel dadurch nicht vergleichbar sind und auch nicht den direkten Verbrauch widerspiegeln. Das heißt, mit den Mehranzeigen der Techem-Heizkostenverteiler sind keineswegs auch Mehrkosten bei der Heizkostenabrechnung verbunden. Kurz gesagt: Die neuen HKV „laufen schneller“, dafür entfällt der bisherige Umrechnungsfaktor, das Ergebnis bleibt gleich. In etwa kann man es sich vorstellen wie bei Messung des Nährwerts von Essen: Früher war die „Kalorie“ üblich, heute wird vielfach die „Joule“ verwendet. Eine Kalorie entspricht ca. 4,2 Joule. Nur weil die Tafel Milkschokolade mit rund 2.245 (Joule) einen deutlichen höheren Wert aufweist als früher mit rund 536 (Kalorien), heißt das nicht, dass sich etwas geändert hat und sie weniger schmeckt....

techem



Wieso sind meine Warmwasserkosten so hoch?

Im Jahr 2013 sind wir seitens des Gesetzgebers verpflichtet worden, unsere Heizungsanlagen mit Wärmemengenzählern auszurüsten. Das bedeutet, dass bei jedem Mieter in der Abrechnung 2014 erstmalig die tatsächlich benötigte und entnommene Heizenergie zur Aufbereitung des Warmwassers zugrunde gelegt und abgerechnet wurde. Bis dahin wurde dies durch eine in der Heizkostenverordnung geregelte Berechnungsformel ermittelt.

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren haben sich nun erhebliche Verschiebungen zwischen den Kostenanteilen Heizung und Warmwasser ergeben. Fazit: Wer viel warmes Wasser und wenig Heizung verbraucht hatte, bekam dies deutlich zu spüren. Des Weiteren sind zusätzliche Kosten zur Anmietung dieser Messgeräte hinzugekommen, die aber eher unbedeutende Auswirkungen zur Folge hatten.

Ausblick: Betriebskosten 2015

Mindestlohngesetz

Auf Grund der seit 1. Januar 2015 geltenden Gesetzesänderung bezüglich zu zahlender Mindestlöhne haben viele der gebundenen Dienstleistungsunternehmen ihre Tariflöhne angepasst, was sich in der Folge mit Kostenerhöhungen unterschiedlicher Größenordnungen auswirkt. Betroffen sind überwiegend die Kosten der Treppenhaus- und Außenreinigung, der Winterdienst und die Grünflächenpflege. Auch die Entlohnung unserer Mieter, die eine geringfügige Tätigkeit für die Genossenschaft erfüllen, z.B. Heizungswarte, Müllmanager, wurden dahingehend umgestellt.

Wie wirken wir den Kostensteigerungen entgegen?

Einige Betriebskostenarten können durch uns wenig bis gar nicht beeinflusst werden, da sie gesetzlich oder satzungsrechtlich vorgegeben sind. Beispiele sind die Grundsteuer, die Fernwärmegebühren oder die Abwasser- und Wasserpreise. Bei anderen kann man dagegen durchaus etwas gegen Kostensteigerungen unternehmen. Die WG Böhlen versucht dies seit jeher, und dies durchaus erfolgreich. So hat sich die Ausschreibung der Gasbelieferung für alle unsere Objekte außerordentlich bewährt: Im Sommer 2015 konnten wir einen neuen Vertrag mit Mitgas über drei Jahre schließen, der uns eine gewisse Preisstabilität bei niedrigen Lieferpreisen sichert.



Auch bei den Reinigungsleistungen (Innen-, Außenreinigung, Winterdienst) ist es unser Ziel, die Kosten bei gleichbleibendem Reinigungsniveau trotz regelmäßiger Preiserhöhungen der Dienstleistungsunternehmen im Griff zu

behalten. Derzeit werden die Dienstleistungsverträge überarbeitet und entsprechend den teilweise veränderten Erfordernissen optimiert. Mit neuen Ausschreibungen und der Forderung von Mengenrabatten erhoffen wir uns nicht nur preisliche, sondern auch qualitative Verbesserungen. Im Bereich der Müllentsorgung schlummern ebenfalls große Reserven. Erste Priorität ist und bleibt die Mitwirkung unserer Mieter durch eine konsequente Mülltrennung. Schwachstellen gibt es leider uneingeschränkt in unseren Objekten mit Großmüllbehältern (1,1 m³).

Daher haben wir in Leipzig begonnen, für ausgewählte Objekte ein externes Müllmanagement zu installieren, welches durch verschiedene Maßnahmen die Kosten minimiert und dazu die Sauberhaltung der Plätze absichert. Diese Dienstleistung ist umlagefähig, wird jedoch lt. Konzept durch die Einsparung der Entsorgungskosten überkompensiert. Bewährt sich diese Maßnahme, sind wir nicht abgeneigt, das Müllmanagement auch in weiteren Wohnobjekten einzuführen.

Mitglieder werben Mitglieder!

Jedem Mitglied, dem es gelingt, ein neues Mitglied zu werben, erhält eine Werbepremie in Höhe von 100,00 €. Das geworbene Mitglied muss nicht zwingend eine Wohnung nutzen.



Wie und warum werde ich Mitglied?

Jede geschäftsfähige Person kann Mitglied unserer Genossenschaft werden. Dazu sind die in unserer Satzung festgeschriebenen Kriterien zu erfüllen.



Für eine Mitgliedschaft ohne Nutzung einer Wohnung sind zwei Geschäftsanteile von je 150,00 € (=300,00 €) zu erwerben sowie ein Beitrittsgeld in Höhe von 30,00 € zu entrichten. Das Geschäftsguthaben kann übertragen oder vererbt werden.

Für die Nutzung einer unserer Wohnungen ist die Mitgliedschaft Voraussetzung. Dazu müssen weitere Geschäftsanteile erworben werden, die je nach Wohnungsgröße unterschiedlich sind.

Das ist sicher eine Aufgabe, die nicht leicht fällt. Für unsere Mitglieder überwiegen jedoch die Vorteile:

- Entfall der woanders üblichen Mietkaution
- im Kündigungsfall bekommen Sie die Anteile ausgezahlt
- lebenslanges Wohnrecht
- die Gewinnmaximierung steht bei uns nicht im Vordergrund, daher sind die zu zahlenden Mieten im Regelfall günstiger als die Marktkaltmiete für vergleichbaren Wohnraum

Wenn Sie Fragen haben, rufen Sie uns an (034206-75390), besuchen uns in unserer Geschäftsstelle oder auf der Homepage (www.wg-boehlen.de).

Überzeugen Sie auch Ihre Freunde, Verwandten, Bekannten oder Kollegen, Mitglied und Mieter der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG zu werden!



Werbung lohnt sich!

Wir vergrößern uns...

Seit Anfang dieses Jahres sind wir „stolze“ Besitzerin eines weiteren Mehrfamilienhauses. Dieses befindet sich sehr schön gelegen am Körnerplatz in der Leipziger Südvorstadt, direkt angrenzend zu unseren Genossenschaftsgebäuden Bernhard-Göring-Straße 44-50 und 52-60. Bis dato wurde es von der städtischen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) bewirtschaftet. Unsere Genossenschaft verfügte zwar seit DDR-Zeiten über ein Nutzungsrecht über das Grundstück, dieses war allerdings nie ausgeübt worden. Im vorigen Jahr hatten wir dann auf unsere Initiative hin eine Einigung erzielt und den Wechsel der Eigentums- und Besitzverhältnisse zum 01.01.2015 vereinbaren können. Das Gebäude verfügt über 15 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 50 m². Leider ist es sehr heruntergekommen, seit Jahrzehnten wurden keine wesentlichen Investitionen vorgenommen. So gibt es keine



Leipzig, Körnerplatz 9

Balkone, dafür Ofenheizungen. Außerdem ist das Grundstück – immerhin eine der begehrtesten und teuersten Leipziger Lagen – nicht effektiv genutzt, sprich es könnte baurechtlich umfassender überbaut sein. Wir haben uns daher entschieden, keine Sanierung durchzuführen, sondern das Gebäude komplett abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen. Derzeit (Stand: Oktober 2015) sind nur noch drei Wohnungen belegt. Wir gehen davon aus, dass auch diese Mieter mit unserer Unterstützung zeitnah Ersatzwohnungen gefunden haben werden. Nach einem Ideenwettbewerb haben wir uns für ein kleineres, regionales Architekturbüro entschieden. Wenn keine unerwarteten

Schwierigkeiten auftreten sollten, könnte der geplante Neubau im Verlauf des Jahres 2017 bezugsfertig sein.

Dabei wollen wir es aber nicht bewenden lassen. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich darüber einig, die derzeit günstige Situation zu nutzen um unseren Wohnungsbestand sukzessive zu erweitern, zu differenzieren und damit insgesamt weiter zu verbessern. Dabei sollen für unsere Mitglieder neue Wohnungen nach aktuellem Standard und Grundrissen entstehen, die in dieser Form bislang bei uns nicht vorhanden sind. Beispielsweise verfügen wir noch über zu wenige Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Neben Aufzügen werden heutzutage auch zumeist größere Bäder und Küchen gewünscht. Diesen geänderten Ansprüchen wollen wir Rechnung tragen. Unser Ziel ist es, innerhalb der nächsten fünf Jahre neben dem Projekt „Körnerplatz 9“ noch zwei weitere Neubauprojekte zu stemmen. Wo genau diese entstehen werden ist aktuell noch nicht beschlossen. Es gibt unsererseits eine Vielzahl an Gedankenspielen und es laufen bereits verschiedene Gespräche zum Grundstückserwerb. Wir werden Sie zeitnah bei zählbaren Ergebnissen auf dem Laufenden halten...

Wasser des Lebens (5)

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 turnusmäßig auf Legionellen zu überprüfen sind.

Die 2. orientierende Untersuchung unseres Bestandes wurde Anfang November durchgeführt. Über deren Ergebnisse werden wir Sie nach Vorlage per Hausaushang informieren.



Herzlichen Glückwunsch

Wir gratulieren all unseren Genossenschaftsmitgliedern, insbesondere denjenigen, die in diesem Jahr ein „rundes Jubiläum“ feierten bzw. noch feiern werden, ganz herzlich. Auf diesem Wege wünschen wir alles erdenklich Gute, beste Gesundheit und viele weitere zufriedene Jahre in unserer Genossenschaft.



Der Vorstand und die Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

Wohnsorgen ...

Mietzahlungsprobleme?



Es kann immer mal wieder vorkommen, dass der Monat länger wird, als das Geld reicht. Das darf aber nicht dazu führen, dass die Mietschuld nicht beglichen wird. Das hat nicht nur für uns als Genossenschaft finanzielle Auswirkungen, sondern kann auch dazu führen, dass Mietschuldner ihre Wohnung verlieren.

Sollten Sie also vor der Situation stehen, dass sich Mietzahlungsprobleme abzeichnen, dann zögern Sie bitte nicht, sich so schnell wie möglich an die Mietenbuchhaltung unserer Genossenschaft zu wenden. Gemeinsam werden wir einen Weg finden, um weitere Mahnungen oder die fristlose Wohnungskündigung zu vermeiden. Meistens konnte diese vorher noch abgewendet werden, da die Mietschuld kurzfristig beglichen oder Ratenzahlungen vereinbart wurden. Wir setzen dieses Mittel ungern ein, aber bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir so handeln müssen, um uneinsichtige und zahlungsunwillige Mieter nicht länger auf Kosten der Genossenschaft und aller ehrlichen und pünktlich zahlenden Genossenschafter und Mieter „beherbergen“ zu müssen. So weit soll und darf es nicht kommen.

Wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an uns, denn bei Mietproblemen sollte immer der Vermieter erster Ansprechpartner sein. Auch wenn es unangenehm ist, wegen Schulden eine Beratung und Hilfe fremder Menschen zu suchen, so ist es unabdingbar, um unnötige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu verhindern. Zögern Sie bitte nicht uns anzusprechen. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung, um zu helfen und zu vermitteln. Seriosität und Diskretion sind für uns dabei selbstverständlich.

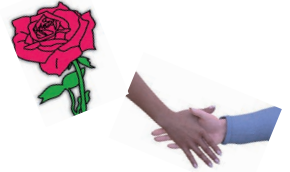
Hallo Herr Nachbar...

Eine gute und tolerierende Nachbarschaft bildet die Grundlage des Zusammenlebens unserer Genossenschafter und Mieter in den Hausgemeinschaften. Dieses Zusammenleben funktioniert aber leider nicht immer problemlos, weil durch fehlende gegenseitige Rücksichtnahme und durch oft fehlende Verständigung untereinander manche Unstimmigkeit aufkommt. Wir haben Verständnis dafür, dass es hier und da zu Ärger und Verdruss über spontane Situationen kommen kann, aber Streitigkeiten zwischen Mietparteien sind am besten zu lösen, wenn man aufeinander zugeht und im persönlichen Gespräch die Probleme klärt.

Reden Sie lieber miteinander und nicht übereinander! Versuchen Sie es doch mal mit den folgenden Empfehlungen, den Hausfrieden zu sichern und zu einem besseren Mit-

einander zu kommen. Bei dem entsprechenden Willen aller geht das sicherlich.

- Toleranz und Freundlichkeit sind des Nachbarn erste Pflichten. Wer kleinlich seine Nachbarn beäugt und bewertet und ihnen aggressiv begegnet, darf sich nicht wundern, wenn es ihm in gleicher Art und Weise „heimgezahlt“ wird.
- Bei Meinungsverschiedenheiten sollten Sie die Fronten möglichst nicht verhärten lassen. Gehen Sie auf den Streitpartner zu, suchen Sie das Gespräch und Sie werden auch Lösungen finden.
- Wenn Sie Familienfeste planen, Renovierungsarbeiten durchführen wollen oder andere Dinge die Ruhe stören könnten, informieren Sie Ihre Nachbarn und bitten Sie im Voraus um Verständnis.
- Schauen Sie lieber einmal mehr in die Hausordnung unserer Genossenschaft, die wesentlicher Bestandteil Ihres Nutzungsvertrages ist. Darin sind wichtige Rechte und Pflichten beschrieben.



... (M)ein Lieblingsrezept

So mag ich meinen Spekulatius am liebsten:

Zutaten:

500 g Mehl
250 g Zucker
1 Pck. Vanillezucker
2 TL Backpulver
2 TL Zimt
2 Msp. Nelken
2 Msp. Kardamon
200 g Margarine
2 Eier



Zubereitung:

Alle Zutaten vermischen, über Nacht kalt stellen. Am nächsten Morgen den Teig mit Mehl ausrollen und die Plätzchen ausstechen. Im Ofen für ca. 10-15 Minuten bei 180 Grad Celsius backen.

Wohnen im Alter

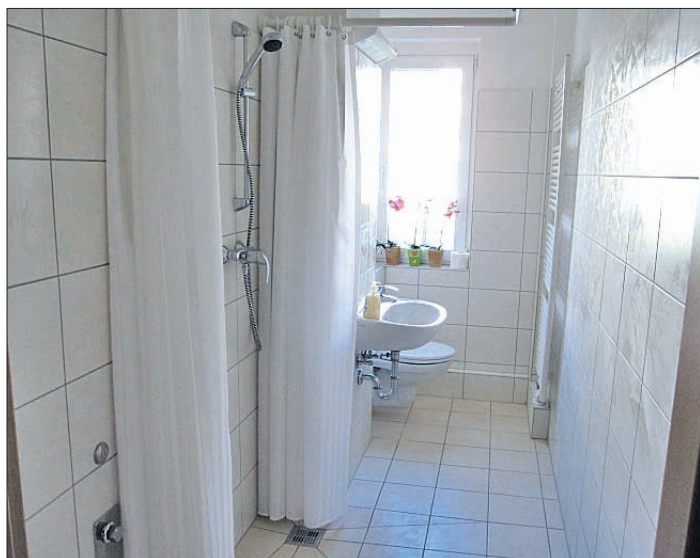
Umfragen haben es mehr als einmal zu Tage gefördert: Die meisten möchten ihren Lebensabend selbstbestimmt, im vertrauten Wohnumfeld verbringen. Diesem Anliegen stehen mit fortschreitendem Alter körperliche Gebrechen gegenüber, die den Verbleib in den eigenen „vier Wänden“ schwierig bis unmöglich machen. Dabei sind im Regelfall schon einfache bauliche Maßnahmen äußerst hilfreich,

selten wirklich behindertengerechte Umbauten notwendig. Diese sind in vielen unserer Bestandsgebäude auch nicht umsetzbar. Vielmehr ist der Abbau bestehender Barrieren in den Wohnungen und im Wohnumfeld bereits nützlich und zielführend.



Hemmnisse durch geringinvestive Maßnahmen beseitigen, steht schon seit mehreren Jahren auf der Agenda der baulichen Aktivitäten unserer Genossenschaft. Das Spektrum reicht von schwellenloser Ausstattung unserer Wohnungen, über zusätzliche Handläufe in den Treppenhäusern, bis hin zu stufenlosen Zuwegungen und ebenerdige Abstellflächen für Hilfsmittel (Rollatoren, Kinderwagen, Räder etc.) in den Außenbereichen.

Vermeehrt sind auch Anfragen zu Badumbauten eingegangen. Insbesondere ist die eigenständige Nutzung von Badewannen beim Fortschreiten körperlicher Defizite oft nicht mehr gegeben. Alternativ zur Badewanne bieten wir - im Verbund mit unseren vertraglich gebundenen Hand-



Musterbad – bodengleiche Dusche

werkern - den Einbau von bodengleichen Duschen in **Erdgeschosswohnungen** an. Insbesondere bei bestehender oder künftig zu erwartender Pflegebedürftigkeit birgt diese Variante - aus unserer Sicht - den größten Nutzen.

Darüber hinaus befürworten wir auch verschiedene externe Lösungen (begehbare Wannen, Wannenlifte, höhenverstellbare Sanitäreinrichtungen etc.), die wir als genehmigungsfähig im Sinne von Mietereinbauten ansehen. Es ist jedoch zumeist notwendig und hilfreich, sich im Vorfeld über das Anliegen auszutauschen. Zudem können Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes subventioniert werden. Auf Grund der Pflegereform 2015 sind die Zuschüsse der Kassen von 2.557,- € auf 4000,- € je Maßnahme erhöht worden (§ 40 Abs. 4 SGB XI). Wichtig ist, dass die Anträge vor Beginn der Umbaumaßnahmen bei den zuständigen Krankenkassen gestellt werden und deren Bestätigungen zu Kostenübernahme vorliegen. Übrigens: Antragsberechtigt ist man bereits ab Pflegestufe „0“!

Ausflugstipp

Auf halber Strecke zwischen Leipzig und Chemnitz gelegen, bietet das Kohrener Land eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten, vor allem bei Wanderungen in wunderschöner Landschaft auf zahlreichen markierten Wegen. Aber auch hoch zu Ross, per Kutsche, Rad oder dem „Kohrener Land-Express“ (einer Wegebahn) kann dieses Juwel erobert werden.

Die Kleinstadt Frohburg liegt inmitten des Kohrener Landes. Mit einer reichen Waldlandschaft, der Wyhra mit üppigen Flussauen und den verträumten Eschefelder Teichen begegnet man hier noch ein Stück unberührter Natur. Ländliche Bauweise, Fachwerkhäuser, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale prägen diese Region. Hinter der kleinbürgerlichen Fassade erwartet Sie ein reizvolles Städtchen, das in mehrfacher Hinsicht sehenswert ist. Neben kleinen hübschen Geschäften laden Sehenswürdigkeiten wie das Töpfermädchen, die Postmeilensäule von 1727 oder ein Besuch im Museum Schloss Frohburg ein. Als Rennstadt macht sie ihrem Beinamen alle Ehre. Jährlich pilgern tausende Zuschauer an die Rennstrecke zum bekannten internationalen Frohburger Dreieckrennen.

Wir begeben uns weiter in Richtung Streitwald, der herrliche Mischwald begleitet uns bis zum „Mittelpunkt“ des Kohrener Landes, der Töpferstadt Kohren Sahlis. Hier laden kulturhistorische Sehenswürdigkeiten wie z.B. Burg Gndstein, der Schwind Pavillon Rüdigsdorf, Museen und Gaststätten zum Verweilen ein. Traditionelle Töpferkunst verleihen zwei Töpfereien mit eigenen Töpferwerkstätten. Über die Geschichte und die Tradition des Handwerks informiert das Töpfermuseum. Ein besonderes Ereignis ist der Topf- und Krügermarkt, der jährlich stattfindet. Riesigen Spaß für jung und alt bietet die Sommerrodelbahn. Mit einer Bahnlänge von 527m ist sie die Familienattraktion des Kohrener Landes.



Burg Gndstein, Quelle: Privat

Besuchen Sie Sachsens besterhaltenste mittelalterliche Ritterburg, die ca. 800 Jahre alte Burg Gndstein. Sie liegt mitten im Kohrener Land und bildet somit die Hauptattraktion in diesem reizvollen Erholungsgebiet. Einer Szene eines Bilderbuches gleich, liegt die Burg erhaben

über dem gleichnamigen Ort. Der hohe Bergfried, mächtige Schutzmauern, Torhaus, Wehrgänge, Wohnhäuser, Turm-
hof, Zwinger und der Palasbau prägen die Ansicht der Burg. Ihre Geschichte reicht weit bis in die Jahrzehnte um das Jahr 1200 zurück. Der aus dem 13. Jahrhundert stammende Palas mit seinem gut erhaltenen Fensterarkaden, das beeindruckende Brunnenhaus, der 33 m hohe begehbare Bergfried, die Wehrkeller und der Knap-pensaal zeugen vom Leben auf der mittelalterlichen Burg. Wertvolle Gemälde und kunsthandwerkliche Kleinode aus sieben Jahrhunderten laden ein zu einer „Begegnung mit dem Schönen“ und zeichnen ein reizvolles Bild der Sammlerleidenschaft des 18. und 19. Jahrhunderts.



Der am Fuße der Burg liegende Burggarten, ein historisches Gartendenkmal, wurde bereits im Mittelalter als Nutzgarten angelegt. Die fast verlorenen Schätze der Artenvielfalt werden den Besuchern je nach Jahreszeit wieder präsentiert.

Eine Erkundung der Burg, ob in Familie, Gruppe oder ganz individuell, bleibt eine unvergessene Begegnung. Die breite Auswahl an thematischen Führungen, an Sonder- und Dauerausstellungen, ein kulturelles Erbe, lassen Schätze der letzten Jahrhunderte bewundern.

Neben den beachtlichen Sammlungen bietet die Burg Gndstein heute aber auch ein ganz besonderes Ambiente für Hochzeiten.

Eine Trauung im Palassaal oder eine kirchliche Trauung in der spätgotischen Burgkapelle bleiben auf jeden Fall in Erinnerung. Die Burg bietet für ihre Traumhochzeit eine wunderschöne Kulisse für originelle Hochzeitsfotos.

Ein Erlebnis der besonderen Art bietet ein Besuch im Restaurant der Burg Gndstein.

Erleben Sie eine mittelalterliche Rittertafel oder lassen Sie sich einfach bei einem Kaffee oder einem gepflegten Essen verwöhnen. Machen Sie einige Tage Urlaub und folgen Sie unserer kleinen Entdeckungsreise durch das Kohrener Land.



Sehenswürdigkeiten des Kohrener Landes

Quelle: Fremdenverkehrsverband Kohrener Land e.V.

Schlüsselerlebnis

Plötzlich ist der Schlüsselbund weg. Eine Situation, die jeden von uns treffen kann. Die Gedanken kreisen: Verlegt, verloren oder gar gestohlen...? Zunächst sollten Sie die Wahrscheinlichkeit der vorstehenden Möglichkeiten ausloten.



Lässt sich ein Diebstahl nicht ausschließen, sollten Sie das umgehend bei der Polizei zur Anzeige bringen. Diese wird Ihnen sicher auch wichtige Ratschläge zu weiteren Vorsorgemaßnahmen geben können. So müssen Sie sich umgehend klar werden, welche Schlüssel in „falsche Hände“ gefallen sind:

Sind Schlüssel der Haus- und/oder Wohnungstüren verlost, sollten Sie sofort die WG Böhlen informieren. Wir können daraufhin – je nach Sachlage – die Schlösser zeitnah tauschen lassen bzw. bei eigener Beauftragung eines Schlüsseldienstes, den Schließkreis definieren. Unbedingt und sofort ist zumindest die Wohnungseingangstür zu sichern. Verantwortungsbewusst sollten Sie auch Ihre Hausbewohner über den Umstand informieren und zur persönlichen Vorsorge und Wachsamkeit animieren. Aber auch der Verlust von Schlüsseln zum Fahrzeug oder der Firma kann weitreichende Konsequenzen haben. Informieren Sie Ihren Arbeitgeber und Ihren Kfz – Versicherer umgehend und stimmen Sie das weitere Vorgehen ab.

Das ist alles nicht nur ärgerlich, sondern kann auch ganz schnell richtig teuer werden. Eine Schlüsselversicherung als spezieller Baustein in der Privathaftpflichtversicherung kann Sie vor weitreichenden finanziellen Folgen bewahren. Lassen Sie sich von Ihrem Vertreter beraten, ob und in welchen Umfang hierzu Versicherungsschutz besteht; bessern Sie hierbei gegebenenfalls nach.

Nachstehend noch ein paar Tipps, die Sie beachten sollten:

- Die Fußmatte oder der Blumentopf haben zur Hinterlegung von Schlüsseln definitiv ausgedient. Hinterlassen Sie Zweitschlüssel bei Freunden, Nachbarn oder Verwandten
- Führen Sie nur die Schlüssel mit, die Sie auch wirklich benötigen. Sichern Sie deren Verbleib in Ihren Taschen gut ab.
- Keine Handtaschen sichtbar im Auto hinterlassen; auch nicht „nur mal kurz“ ...
- Laden Sie die Diebe nicht noch zu sich ein, indem Sie Ihren Schlüsselbund mit Name, Anschrift oder Festnetz-Telefonnummer versehen...



Wie heißt es doch treffend: Vor dem Schaden klug sein!



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



Montag,	den 21.12.2015	6.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 17.00 Uhr
Dienstag,	den 22.12.2015	6.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 17.00 Uhr
Mittwoch,	den 23.12.2015	6.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.45 Uhr
Donnerstag,	den 24.12.2015	geschlossen
Freitag,	den 25.12.2015	Feiertag
Montag,	den 28.12.2015	7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag,	den 29.12.2015	7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Mittwoch,	den 30.12.2015	7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Donnerstag,	den 31.12.2015	geschlossen
Freitag,	den 01.01.2016	Feiertag
ab Montag,	den 04.01.2016	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

Aufgepasst, nur wer mitmacht, der kann gewinnen!

Es warten eine Prämie in Höhe von 50,00 € und weitere Sachpreise auf Sie.

Also, los geht's...

Und so funktioniert es: 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 15.01.2016.**

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

US-Präsident, Barack ...	Teil des Fußballs	orientalischer Männername	alt-indische Dichtung	↖	Bildseite einer Münze	↖	Halbinsel am Schwarzen Meer	↖	angelsächs. Hofdichter	Philippineninsel	ein Sibirier	↖	↖	Flugsandhügel	↖	Vorname Bonds ('007')	Kinderfahrzeug	↖	Wasserstrudel	Meeresstachelhäuter
↘	↘	↘			↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
					↘	↘								↘						
kleines Haustier	8		Schiff in Gefahr		↘	↘								chem. Zeichen Germanium		Vorname des Sängers Kollo	↘			
↘			↘		↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
							↘	↘			Protz, Prahlerei	↘							europäisches Meer	
Teichpflanze	↘								↘							↘		↘		
↘																↘				
Tragödie von Euripides	Saugröhren	nicht trocken		Quallenfangarm	↘											↘				
Tierfuß	↘	↘																		
↘																				
gegen Geld leihen			Kfz-Z. Nürtingen	↘																
original	↘				Beweisstück	↘														
Schauspielhaus	↘																			
↘																				
dt. Komponist gest. 1847		Weiden des Rotwildes	↘																	
diesig	↘																			

Lösungswort:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Die Gewinner des Kreuzworträtsels vom November 2014 waren:

Hauptpreis: Fam. Ruben aus Neukieritzsch

Sachpreise: Frau Rüdiger aus Böhlen

Frau Heinichen aus Zwenkau

Herr Gämlich aus Pegau