



Informationen für unsere Mitglieder und Mieter

Sehr geehrte Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,
wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest, schöne Stunden
voller Besinnlichkeit und Freude im Kreise Ihrer Familien.
Lassen Sie das Vergangene Revue passieren, genießen Sie das Hier und Jetzt
und freuen Sie sich auf eine lebenswerte Zukunft.

Ihre Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG



Auswertung der Vertreterversammlung 2016 der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

Am 27.09.2016 fand die ordentliche Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG im „Großen Lindensaal“ Markkleeberg statt. Herr Krause, Vorsitzender des Aufsichtsrates, leitete die Versammlung. Nach Begrüßung der Vertreterinnen und Vertreter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle, des Aufsichtsrates und aller Gäste konnte zunächst die form- und fristgerechte Einladung festgestellt werden. Von den 52 stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertretern folgten 35 der Einladung. Somit war die Beschlussfähigkeit durch Anwesenheit von 67 % gegeben.



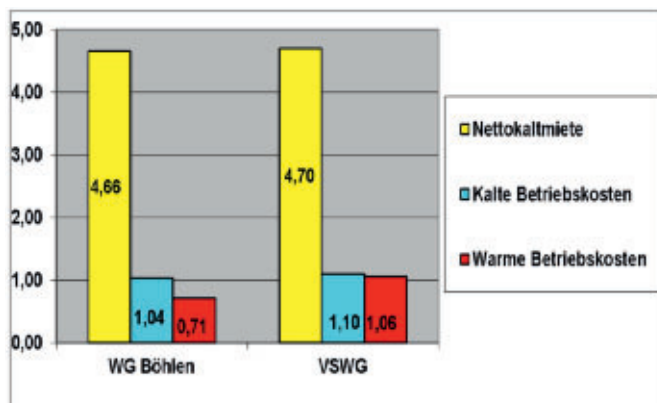
Wie vom Gesetzgeber vorgesehen, haben Vorstand und Aufsichtsrat vor den gewählten Vertreterinnen und Vertretern Rechenschaft über die Entwicklung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2015 abgelegt. So wurden u. a. die baulichen Tätigkeiten, die Vermietungssituation und die Entwicklung des Mitgliederwesens in der Genossenschaft thematisiert.

Die WG Böhlen eG hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenmittel in Höhe von 1,374 Mio € für die Aufwertung und Erhaltung des Wohnungs-, Gebäude- und Anlagenbestandes verwendet. Allein 314,3 T€ flossen davon in die planmäßigen Instandhaltungen/Instandsetzungen, 461,5 T€ in Investitionen für Wohnungsneubezüge und 282,6 T€ in Reparaturleistungen. Aktivierungsfähige Bauleistungen, wie die Neuinstallation der Netzebene 4 im Rahmen der Multimediaumstellung im IV. Quartal 2015, diverse Außenanlagen und Vorbereitungen zum Abriss bzw. Neubau des Objektes Körnerplatz 9 in Leipzig, wurden in einem Umfang von 316,0 T€ erbracht.

Der Leerstand unseres Wohnungsbestandes konnte zum Ende des Geschäftsjahres erneut gesenkt werden und betrug zum Stichtag 31.12.2015 5,02 %. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 1 %. Somit standen zum Jahresende 73 freie Wohnungen 88 unvermieteten Wohneinheiten zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres gegenüber. Die derzeitige Tendenz zeigt einen weiteren Rückgang. Gegenwärtig beträgt die Leerstandsquote weniger als 5 %.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2015 betrug 4,66 €/m² und war gegenüber dem Vorjahr um 0,01 €/m² gesunken. Der hauptsächliche Grund für diese Minderung ist der geringe Mietzins des unsanierten Objektes Körnerplatz 9 in Leipzig, welches erstmalig in der Vermietung Berücksichtigung fand. Vergleichszahlen zeigen, dass die durchschnittliche Nutzungsgebühr 2015 sächsischer Wohnungsgenossenschaften bei 4,70 €/m² lag.

Unsere Betriebskosten stiegen im Berichtsjahr auf 1,75 €/m² und fallen um 0,06 €/m² höher aus als im Vorjahr. Die „kalten Betriebskosten“ verzeichnen einen leichten Anstieg und zwar um 0,04 €/m². Ein Jahr zuvor lagen diese bei 1,00 €/m². Hauptursache dafür waren die teilweise erheblichen Preisanpassungen im Dienstleistungsbereich, die



durch die Einführung des Mindestlohngesetzes zum 01.01.2015 erforderlich geworden sind. Der Anteil der Kosten für Heizung und Warmwasser ergab 0,71 €/m² und hat sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dennoch liegen die Nebenkosten erheblich unter denen vergleichbarer Genossenschaften auf regionaler Ebene (siehe Grafik).



Fassadenarbeiten und Balkonrevision
Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 10 a-b



Fassadenrenovierungen
Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 8-9



Außenanlagengestaltung
Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24



Außenanlagen/Errichtung Multifunktionshäuser
Zwenkau, Am Bahnhof 1-7

Modernisierung und Instandhaltung

Um die Wohnbedingungen der Mitglieder und Mieter weiter zu verbessern, investierte die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG auch im Geschäftsjahr 2015 wieder erhebliche Summen in die Modernisierung und Instandhaltung.

Hier die wichtigsten Vorhaben im Überblick:

- Fassaden- und Treppenhauseinstandsetzungen in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 6-10
- Renovierung der Treppenhäuser in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24 und 26-32
- Umgestaltung der Außenanlagen und Errichtung von Multifunktionshäusern in Zwenkau, Am Bahnhof 1-7 und 11-17 sowie in Groitzsch, Neuer Weg 8-10
- 2. Bauabschnitt der Umgestaltung der Außenanlagen in Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24

- Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Warmwasserbereitung und Abgassystem in Markkleeberg, Rosa-Luxemburg-Straße 2-4
- komplexe Instandsetzung und Modernisierung von 44 Wohneinheiten im Zuge der Neuvermietung
- Aufwendungen für einen außerplanmäßigen Wasserschaden in Böhlen, Am Ring 5
- turnusmäßig 2. orientierende Untersuchung der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen gemäß geltender Trinkwasserverordnung

Baumaßnahmen 2016

- Fassadeninstandsetzungen in Leipzig, Schenkendorfstraße 48 und 52/54, Alfred-Kästner-Straße 92 und Thierbacher Straße 11-13
- Renovierungen der Treppenhäuser in Leipzig, Wolfgang-Heinze-Straße 35, Schenkendorfstraße 48 und 52/54 sowie in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 1-5



Fassadenrenovierung
Leipzig, Schenkendorfstraße 48, 52-54



Fassadenarbeiten und Revision Balkone
Leipzig, Thierbacher Straße 11-13



Multifunktionshaus
Zwenkau, Pulvermühlenweg 73-77



nachträglicher Balkonanbau
Böhlen, Clara-Zetkin-Straße 1



- Gestaltung der Außenanlagen mit Errichtung ebenerdiger Abstellflächen (Multifunktionshäuser) in Zwenkau, Pulvermühlenweg 73-77 und 79-83; in Neukieritzsch, Straße der Einheit 11-15 und in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 5 und 6
- nachträglicher Anbau eines Balkonturms in Böhlen, Clara-Zetkin-Straße 1
- Erneuerungen von 8 Heizungsanlagen in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 1, 3, 7, 9, Neuer Weg 9; in Zwenkau, Am Bahnhof 1-7 und 11-17 sowie in Markkleeberg, Sonnesiedlung 27-35

Ausblick auf das Jahr 2017

Weitere Aktivitäten zur Verbesserung des Wohnungs-, Anlagen- und Gebäudebestandes sind geplant, so u.a.:

- Fortsetzung der Fassaden- und Treppenhausrenovierungen in Leipzig, Bernhard-Göring-Straße
- Investitionen in die Anlagentechnik in Markkleeberg, Groitzsch und Zwenkau

- Außenanlagengestaltungen der Objekte in Böhlen, Am Ring; Neukieritzsch, Straße der Einheit 1-10 und Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 1-4
- Abriss und Neubau des Objektes Körnerplatz 9 in Leipzig

Finanzlage



Im weiteren Verlauf wurde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft näher erläutert. Dabei konnten erneut in allen wirtschaftlichen Bereichen gute und stabile Ergebnisse dargelegt werden. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend wirtschaftliche und finanzielle Substanz, um die künftigen Aufgaben mit Eigenkapital abzusichern. Die Eigenkapitalquote hatte sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Erstmalig mussten keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in der Bilanz mehr ausgewiesen werden, da die verbliebenen Kredite im Laufe des Jahres 2015 vollständig zurückgezahlt worden sind. Das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,6 Mio Euro.

Positive Betriebsergebnisse werden natürlich auch für die kommenden Jahre angestrebt. So wird für das Jahr 2016 ebenfalls mit einem annähernd gleichen Jahresüberschussbetrag gerechnet. Zu erwarten sind jedoch geringe Steigerungen bei den Umsatzerlösen und kleinere Verschiebungen bei den Aufwendungen, vor allem bei denen für die Hausbewirtschaftung. Doch dafür gibt es hinreichende Erklärungen, denn die WG Böhlen eG wird jährlich rd. 95,0 Tsd. € für die Gesamtkosten der Medienbereitstellung tragen. Keiner der Mieter muss mehr für das „normale“ Kabelfernsehen bezahlen. Durch diesen, von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam getragenen Beschluss, soll das Wohnen in der WG Böhlen eG noch attraktiver gestaltet werden und als Teilhabe für unsere Mieter an der positiven wirtschaftlichen Entwicklung dienen.



Ein wichtiger Gesichtspunkt für die kommenden Jahre wird die Ergänzung bzw. Erweiterung des Wohnungs- und Gebäudebestandes werden. Um auch zukünftig unsere Mitglieder mit attraktivem Wohnraum versorgen und zum Beispiel größere Bäder und Küchen, Barrierefreiheit, Aufzüge oder Tiefgaragenplätze direkt vor Ort anbieten zu können, wird die Planung eines langfristigen Neubauprogramms für genossenschaftliche Mietwohnungen unausweichlich werden. Begonnen wird nun erst einmal mit dem Abriss und dem Neubau des seit Ende 2014 zugegangenen Grundstückes in Leipzig, Körnerplatz 9. Das Vorhaben soll nach Vorlage der Baugenehmigung zügig umgesetzt werden und die 15 geplanten Wohnungen Mitte 2018 zum Erstbezug zur Verfügung stehen.

Im Anschluss an die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes zum Jahresabschluss 2015 verlesen. Darin wurde die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung testiert.

Beschlussfassungen und Schlusswort

Entsprechend der Tagesordnung folgten nach den Berichtserstattungen die Beschlüsse. Die Vorlagen wurden von allen stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertretern ohne Gegenstimme angenommen.

Am Ende der Veranstaltung dankte der Aufsichtsratsvorsitzende stellvertretend, auch im Namen von Vorstand und Mitarbeitern, allen Mitgliedern für das Vertrauen, die Unterstützung und die geleistete Arbeit in den Gremien unserer Genossenschaft.

Vertreterwahl 2016

In diesem Jahr endete die Amtszeit der im Jahr 2011 gewählten Vertreter unserer Genossenschaft. In dieser Konstellation traten sie letztmalig in der ordentlichen Vertreterversammlung vom



27.09.2016 zusammen und fassten Beschlüsse über den Abschluss des Geschäftsjahres 2015. Den Ausscheidenden gilt unser Dank und unsere Anerkennung für ihre Tätigkeit, verbunden mit den besten Wünschen für ihre Gesundheit und das persönliche Wohlergehen. Infolge dessen fand vom 04.04. 2016 – 29.04.2016 die Neuwahl der Vertreter/Ersatzvertreter für die nächsten 5 Jahre in Form einer Briefwahl statt. Rechtliche Grundlagen hierfür bildeten unsere Satzung (§ 30) und die Wahlordnung für die Wahl der Vertreter der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG (Fassung 09/2015).

Zum Stichtag 31.12.2015 waren in unserer Genossenschaft 1555 Mitglieder registriert, so dass die Wahl zur Einberufung einer Vertreterversammlung weiterhin legitimiert ist. Die Mitglieder des Wahlvorstandes beschlossen die Wahl der Vertreter für die Periode 2016 – 2021 in Form einer Briefwahl und der Bildung von 7 Bezirken – identisch mit unseren Standorten – durchzuführen. Zu Beginn der Wahl am 04.04.2016 wurden 1512 stimmberechtigte Mitglieder anerkannt, denen die Wahlunterlagen zugesandt wurden. An der Wahl beteiligten sich 940 Mitglieder. Dies entspricht einer Beteiligung von 62,2 % (2011: 72,50 %). Das Ergebnis wurde nach Auszählung der eingegangenen Wahlbriefe am 04.05.2016 ermittelt. Wir danken allen Mitgliedern, die sich an der Wahl beteiligt haben.

Zur Wahl hatten sich insgesamt 59 Kandidaten gestellt. Gemäß unserer Satzung § 30 (1) sind in Summe mindestens 50 Vertreter erforderlich; jedoch ist auf 30 Mitglieder mindestens ein Vertreter zu wählen (§ 30 Abs. 4). Wir können feststellen, dass die künftige Vertreterversammlung somit aus 51 Vertretern bestehen wird. In den Wohnorten Groitzsch und Pegau erklärten sich, trotz intensiver Bemühungen des Wahlvorstandes, nicht genügend Kandidaten bereit, sich für dieses verantwortungsvolle Amt zur Verfügung zu stellen. Infolge dessen sind diese Wohnorte in den künftigen Vertreterversammlungen leider auch nicht repräsentativ vertreten.

Alle Kandidaten sind gewählt worden und haben das Votum angenommen. Die Entscheidung Vertreter / Ersatzvertreter war nach der Anzahl der für den Kandidaten abgegebenen Stimmen im Wahlbezirk zu treffen. Die aktuelle Liste der Vertreter kann nach Anmeldung zu den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle eingesehen bzw. auf der Homepage der Genossenschaft abgerufen werden.

Unser besonderer Dank gilt allen gewählten Vertretern und Ersatzvertretern, die durch ihre Bereitschaft die Verbundenheit zur Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG dokumentieren. Selbstbestimmung - durch Mitwirken in den Organen - ist ein fundamentaler Eckpfeiler des Genossenschaftswesens. Wir wünschen allen viel Erfolg bei der künftigen Mitgestaltung zum Wohle ihrer Wohngebiete und damit unserer Genossenschaft insgesamt.

Rückblick

Letztes Jahr an gleicher Stelle berichteten wir bereits ausführlich über die anstehenden Änderungen beim Kabelfernsehen durch den (teilweisen)



Wechsel des Anbieters, sowie über die vorgesehenen baulichen Investitionen. Das ganze Projekt konnte zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen werden. Betroffen waren unsere Wohnungen in Leipzig, Markkleeberg, Böhlen und Zwenkau, insgesamt 950 Stück. Sie bekamen eine deutlich leistungsfähigere Hausverkabelung mitsamt jeweils mindestens einer neuen Multimediadose. Durch den Einbau von Leerrohren, sogenannter „speedpipes“, ist eine spätere Verlegung von Glasfaser bis in jede Wohnung möglich.

Durch unseren neuen Vertragspartner HL Komm wurden parallel umfangreiche Tiefbauarbeiten durchgeführt, denn jedes unserer Gebäude in den genannten Standorten wurde neu an das überregionale Glasfasernetz des Unternehmens angebunden. Wer möchte, kann bereits jetzt mit einer Geschwindigkeit von bis zu 200 Mbit/s im Internet surfen. Alle wesentlichen Arbeiten wurden fristgerecht vor Weihnachten 2015 abgeschlossen. Am 14.01.2016 und damit bewusst in Abstand zu den vorangegangenen Feiertagen erfolgte dann die „Schalterumlegung“. Damit änderte sich für die betroffenen Mieter einiges, und zwar deutlich zum Besseren, wie wir finden. Das Programmangebot der HL Komm in der kostenlosen Grundversorgung ist vielfältiger als vorher, insbesondere für die Mieter in Zwenkau und Böhlen. Diverse weitere Programmpakete stehen auf Wunsch zur Verfügung. Wer vorher in Leipzig und Markkleeberg bei der Primacom einen Vertrag für Festnetztelefonie und Internet hatte, musste sich aber einen neuen Anbieter suchen. Viele wechselten mit dem Festnetz zur HL Komm, denn dieses ist durch die fehlende Grundgebühr besonders günstig. Die neue Multimedia-dose kann ausschließlich für Leistungen der HL Komm genutzt werden. Überwiegend verfügen unsere Wohnungen aber zusätzlich über eine klassische Telefondose, meist in den Fluren. Dadurch ist für jeden Mieter weiterhin für Festnetztelefonie und Internet eine freie Anbieterauswahl gegeben.

In den ersten Wochen nach der Umstellung kam es leider zu manchen Schwierigkeiten, die sowohl unsere Mieter als



auch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle in Atem hielten. Ein großes Problem war, dass die HL Komm ausgerechnet in der Zeit der Umstellung außerordentlich schlecht erreichbar war. Die Hotline, aber auch die Mitarbeiter vor Ort waren überlastet.

Mieter konnten vielfach ihre Anliegen nicht vortragen, Probleme im Zusammenhang mit der Umstellung nicht abgestellt werden. Dies war dem großen Ansturm an Neukunden geschuldet, denn zeitgleich hatte auch die größte

Leipziger Wohnungsgenossenschaft (die WBG Kontakt eG) umgestellt, und deren mehr als 15.000 Mieter hatten vergleichbaren Beratungsbedarf wie die Unsrigen. Teilweise bildeten sich im HL Komm-Shop in der Leipziger Nonnenmühlgasse Schlangen bis auf die Straße hinaus. Auch hatte nicht in jedem Fall die reibungslose Umstellung des Festnetztelefons geklappt. Damit nicht genug, erwarb in dieser Zeit ausgerechnet die Primacomgruppe die Muttergesellschaft unseres neuen Partners, was in das Unternehmen einige Unruhe brachte und die Abläufe zusätzlich störte. Indirekt sind wir wieder bei der Primacom gelandet! Nach wenigen Wochen aber waren diese Anfangsschwierigkeiten behoben und der Service funktioniert weitgehend reibungslos.

Unsere Mieter genießen nun alle seit diesem Jahr kostenloses Kabelfernsehen. Das gilt auch für Diejenigen an den drei anderen Standorten, die bei der Primacom bzw. Kabelgesellschaft Pegau verblieben sind. Die dortigen TV-Verträge wurden geändert, da die WG Böhlen nun für alle die Grundversorgung bezahlt. Gleichzeitig wurde ein Großteil unseres Wohnungsbestandes auf den neuesten Stand der Multimedia-Technik gebracht. Konsequenterweise sind wir in der Folge dann auf diejenigen Mieter zugegangen, die eine aus unserer Sicht störende Satellitenschüssel angebracht hatten. Mit Verweis auf das nun kostenlose und gute Programmangebot über Kabel verlangten wir den Rückbau. Dies wertet unsere Gebäude optisch auf und traf überwiegend auf großes Verständnis.



Was geschieht nun mit der alten, nicht mehr benötigten Primacomtechnik an den vier genannten Standorten? Wir werden bei Bedarf und Möglichkeit die Installationen in den Kellern in den nächsten Jahren entfernen. Sollten Sie sich mit dem Gedanken tragen, im Rahmen einer Renovierung die Überbleibsel der Primacom in Ihrer Wohnung entfernen zu wollen, bitten wir um Beachtung der folgenden Hinweise: Die alte Verkabelung war überwiegend unter Putz verlegt, manchmal jedoch auch sichtbar auf Putz, z.B. am Ring in Böhlen. In den meisten Fällen gab und gibt es jeweils nur eine Dose, die sich zumeist im Wohnzimmer befindet. Sollte dies der Fall sein, d. h. die neue Multimedia-dose befindet sich am neuen Kabelstrang und es gibt keine weiteren Multimediadosen in der Wohnung, kann die alte Primacomverkabelung entfernt werden (sofern auf Putz). Die ehemals genutzte Dose kann ebenfalls entfernt, das Loch übergespachtelt und übertapeziert werden. Dies gilt aber nur bedingt für folgenden Fall: Falls bei der Neuinstallation zwischen dem neuen Kabelstrang eine Kabel-Verbindung zur ehemaligen Hauptdose gezogen wurde, sollte diese nicht entfernt werden. Dies ist meist der Fall, wenn weitere Dosen vorhanden sind, beispielsweise im Schlaf- oder Kinderzimmer. Dabei wird die vorhandene Wohnungsverkabelung weiter genutzt und an der alten Hauptdose erfolgt die Verbindung. Sollten Sie diese den-

noch entfernen wollen, empfehlen wir Ihnen, sich vorher bei einem Elektriker kundig zu machen wie vorgegangen werden könnte. Beschädigen Sie die Verbindung, können Sie möglicherweise die Nebendosen nicht mehr benutzen.



Im Zweifelsfall rufen Sie uns lieber vorher an.

Betriebskosten 2015



Die Betriebskostenabrechnung für 2015 wurde planmäßig im 3. Quartal 2016 allen Mietern zugestellt. Obwohl es in diesem Jahr zu keinen wesentlichen Besonderheiten oder Streitfällen kam, möchten wir auf folgende Themen hinweisen:

Ansatz in der Steuererklärung

Bei der Abrechnung der Betriebskosten sind wir nicht an die Abgabefristen der jeweiligen Einkommensteuererklärungen unserer Mieter gebunden. Vielmehr lässt uns der Gesetzgeber Zeit, die Abrechnung innerhalb eines Kalenderjahres nach Ende des Abrechnungsjahres zu erstellen. Diesen Zeitrahmen schöpfen wir bei weitem nicht aus. Warum diese Feststellung? Wir weisen in der Abrechnung denjenigen Betrag separat aus, den Sie als Mieter in Ihrer jeweiligen Steuererklärung mindernd ansetzen können (§ 35a EStG, „Haushaltsnahe Dienst- bzw. Handwerkerleistungen“). Des Öfteren bemängeln Mieter, dass unsere Abrechnung ihnen noch nicht vorliegen würde bei Abgabe ihrer Steuererklärung. Dies ist aber keine Vermieterpflicht und für uns auch nicht machbar! Sie sollten diese jedoch in der dann folgenden Steuererklärung mit ansetzen dürfen, bspw. aktuell die ausgewiesenen Beträge für 2015 in der Einkommensteuererklärung für 2016, die die Meisten bis Ende Mai 2017 erstellen. Im Zweifelsfall fragen Sie bitte Ihren Steuerberater oder Lohnsteuerhilfeverein.

Ihre Mitarbeit ist gefragt! - Kontrolle der Messeinrichtungen und Verbräuche

Wasserzähler. Es passiert jedes Jahr! Leider kommt es regelmäßig vor, dass einzelne Wasserzähler vor Ende der vorgesehenen Laufzeit (bei der WG Böhlen einheitlich 5 Jahre für Kalt- und Warmwasserzähler) ausfallen. Dies bedeutet, es wird irgendwann überhaupt kein oder ein deutlich zu geringer Verbrauch gezählt und es liegen unvollständige und damit unbrauchbare Abrechnungswerte vor. Die Ursachen sind vielfältig. Normalerweise fällt entweder uns oder Techem dies spätestens im Rahmen der Abrechnung auf. Hilfreich ist das System „Techem Smart System TSS“, denn es sorgt beispielsweise für einen automatischen Wechsel-/ Überprüfungsaufruf, wenn auf einmal keine Funkmeldungen mehr durch die Zähler erfolgen oder die



Meldungen eindeutig unrealistisch sind. Bei einem Ausfall und dem Fehlen von Verbrauchswerten sieht das Gesetz eine fachmännische Schätzung nach einer festgelegten Methodik vor. Sollten Sie sparsam mit Trinkwasser umgehen, kann dies dann zu Ihrem finanziellen Nachteil sein und Sie zahlen mehr, als Sie eigentlich verbraucht haben.

Spülkästen, Armaturen. Auch bei der diesjährigen Abrechnung gab es wieder einen schwerwiegenden Fall: Bei einer älteren Mieterin, die nach eigenen Angaben sehr sparsam mit Wasser umgeht, kam es auf einmal zu einer Nachzahlung von über 500,- €. Und dies, obwohl die Dame ansonsten regelmäßig Gutschriften erhielt. Der Grund konnte schnell gefunden werden: Der Spülkasten war defekt, und es lief unmerklich, aber unaufhörlich Wasser durch. Das Ergebnis: Ein Verbrauch von deutlich über 100 m³ Kaltwasser. Abhilfe war schnell möglich – der Spülkasten wurde umgehend getauscht.

Bitte kontrollieren Sie daher regelmäßig Ihre Wasserverbräuche, den jeweiligen Zählerstand sowie Ihre Spülkästen und Armaturen. Bei Unstimmigkeiten kontaktieren Sie uns bitte.

Heizkörperventile und Heizkostenverteiler (HKV). Auch diese sollten regelmäßig überprüft und die Ablesewerte aufgenommen und verglichen werden. Sind durch den Funk-HKV zum Stichtag nämlich einmal Werte gemeldet worden, haben Reklamationen nach erfolgter Abrechnung zumeist keinen Erfolg. Oftmals wundern sich Mieter über einen hohen Verbrauch, obwohl sie nach eigener Einschätzung doch kaum geheizt hätten. Mögliche Ursachen sind



- Es könnten regelmäßig Fenster bei Kälte angekippt gewesen sein, so dass die Frostschutzsicherung angesprungen ist und trotz Stellung auf „*“ Wärme floss. Abhilfe schafft ein Vermeiden des Kippens bei regelmäßiger Stoßlüftung.
- Es könnte aber auch das Thermostatventil „undicht“ sein und der Heizkörper ungewollt, regelmäßig und in geringem Maße Wärme abgeben. Der HKV misst immer die abgegebene Wärme, unabhängig von der Stellung des Thermostatventils! Falls Sie die Vermutung haben, dass dieser Fall bei Ihnen vorliegt, melden Sie sich bitte in unserer Geschäftsstelle. Wir werden bei Bedarf einen Heizungsfachmann mit der Überprüfung der Heizkörper beauftragen.

Alle Jahre wieder ...



Die Gewährleistung der Sicherheit in den Gebäuden und auf den Außenanlagen ist äußerst wichtig und eine der Hauptaufgaben eines Grundstückseigentümers – und damit auch unserer Verwaltung. Diese sogenannte Verkehrssicherungspflicht nehmen wir sehr ernst, schließlich sollen unsere Mieter unbeschadet in ihren Wohnungen möglichst

alt werden. Gleichzeitig dürfen der Genossenschaft keine Haftungsrisiken erwachsen die aus vermeidbaren Unfällen herrühren könnten. Gefahren drohen bspw. durch unentdeckte Schäden am Gebäude (herabfallende Ziegel o.ä.), an den Spielplätzen durch defekte Spielgeräte oder durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste.

Der Gesetzgeber schreibt daher bezüglich der Grünanlagen eine jährliche Sichtkontrolle der Bäume und Großsträucher vor. Dieser Anforderung werden wir gerecht, denn mindestens einmal im Jahr führen wir eine gewissenhafte Überprüfung aller Objekte und Bäume durch. Bei diesen Begehungen sind zumeist versierte Mitarbeiter der jeweiligen Fachfirmen und/oder Mietervertreter mit dabei. Gemeinsam werden die Gehölze nach Krankheiten, Standsicherheit, Totholz, bruchgefährdeten oder in den Verkehrsraum hineinreichende Ästen hin untersucht. Auch die bis dahin eingegangenen Mieterhinweise oder -wünsche werden dabei geprüft.



Im Anschluss an die Begehungen erfolgen die Auswertung und die Beauftragung der festgelegten Maßnahmen. Verschnitt oder Fällungen von Gehölzen dürfen dabei nur in der Herbst-/Wintersaison, also im Zeitraum von Oktober bis Februar vorgenommen werden. Eine Genehmigung der entsprechenden Grünflächenämter ist für einige größere Maßnahmen, insbesondere bei Fällungen bestimmter Baumarten, Voraussetzung.

Sehr erfreut sind wir darüber, dass sich viele unserer Mieter für die Flora an ihrem Wohnort interessieren und uns Hinweise zur Verbesserung, konkrete Gestaltungsmöglichkeiten oder etwaige Gefahrstellen liefern. In manchen Objekten möchten oftmals mehrere Mieter, sogar ganze Hausgemeinschaften unsere Grünlandbesichtigungen begleiten. Diese Wünsche müssen wir leider zumeist ablehnen und bitten dafür immer um Verständnis. Die Vergangenheit zeigte nämlich, dass ein noch größerer Rahmen die Effektivität einschränkt und bisweilen unterschiedliche Ansichten und Vorstellungen aufeinandertreffen. Dabei stehen sich Befürworter und Ablehnende bestimmter Maßnahmen gegenüber, und der eigentliche Zweck der Begehung gerät unweigerlich in den Hintergrund. Dennoch sind wir für Ihre Hinweise und gestalterische Ideen immer offen und prüfen diese vorbehaltlos hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit.



ablehnen und bitten dafür immer um Verständnis. Die Vergangenheit zeigte nämlich, dass ein noch größerer Rahmen die Effektivität einschränkt und bisweilen unterschiedliche Ansichten und Vorstellungen aufeinandertreffen. Dabei stehen sich Befürworter und Ablehnende bestimmter Maßnahmen gegenüber, und der eigentliche Zweck der Begehung gerät unweigerlich in den Hintergrund. Dennoch sind wir für Ihre Hinweise und gestalterische Ideen immer offen und prüfen diese vorbehaltlos hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit.

Abfallmanagement

Neben den Heiz- und Wasserkosten gehören die Kosten für die Entsorgung von Abfall zu denjenigen, die von jedem Mieter durch sein eigenes persönliches Verhalten stark beeinflussbar sind und wo sich richtig Geld sparen lässt. Im Rahmen unseres betriebsinternen



Controllings analysieren und vergleichen wir regelmäßig die unterschiedlichen Kostenarten. Beim Müll können wir dabei teils erhebliche Unterschiede zwischen den Liegenschaften feststellen. Während beispielsweise an einem bestimmten Leipziger Objekt durchschnittlich jährliche Kosten von rund 40,- € je Wohnung und Jahr anfallen, sind es beim „Spitzenreiter“ mit über 200,- €/Jahr mehr als fünfmal so viel. Ansatzpunkte zur Reduzierung der Kosten gibt es neben der Optimierung der Behältergrößen bzw. -anzahl vor allem in einer konsequenten Trennung der verschiedenen Abfallarten.



Dies sollte eigentlich heutzutage selbstverständlich sein. Ist es aber leider nicht. Bei Stichproben müssen wir regelmäßig erhebliche Fehlwürfe feststellen. Dabei gibt es regional große Unterschiede. Häufig landen Wertstoffe, die eigentlich in die kostenfreien gelben oder blauen Tonnen bzw. in eine Biotonne oder einen separaten Glasbehälter gehören, in der schwarzen kostenpflichtigen Restmülltonne. Dies ist zwar bequem, belastet aber sowohl die Umwelt als auch den Geldbeutel und zwar denjenigen aller Mieter. Ebenso fatal ist die Entsorgung von Abfällen, welche keine Wertstoffe sind, in den blauen oder gelben Tonnen. Diese werden von den Entsorgungsfirmen regelmäßig kontrolliert und in der Folge entweder gar nicht oder aber zu den teuren Restmüllkosten abgefahren. Zusätzlich wird gedroht, überhaupt keine Wertstofftonnen mehr aufzustellen. Wir appellieren hiermit an die jeweilige Vernunft und Solidarität eines Jeden! Bitte scheuen Sie auch nicht, andere Mieter auf das Thema und die Problematik anzusprechen. Gerne können Sie auch uns diesbezüglich kontaktieren. Richtige Mülltrennung ist Mieterpflicht!



Zusätzlich zu diesen Appellen haben wir im vorigen Jahr auch konkrete Maßnahmen umgesetzt, letztlich immer mit dem Ziel der Kosteneinsparung. Es wurden mehrere Müllplätze eingezäunt, so dass Einwürfe und Müllablagerungen von Dritten erschwert werden. Darüber hinaus haben wir an ausgewählten Objekten in Leipzig einen Vertrag mit der bundesweit tätigen Firma „Innotec“ geschlossen und ein Abfallmanagement eingeführt. Mitarbeiter dieser Firma sind regelmäßig an den Müllplätzen, übernehmen den Transportweg, Optimieren die Mülltrennung und halten nur halbvolle Tonnen zurück. Auch sorgen sie in Abstimmung mit uns dafür, dass nur die erforderliche Anzahl und Größe an Mülltonnen vorgehalten werden müssen. Bereits dadurch wird das Aufkommen an Restmüll deutlich minimiert und die Wertstoffbehälter besser genutzt. Einen Teil der erzielten Einsparungen erhält die Firma, der andere Teil mindert die Müllkosten der Mieter. Nach über einem Jahr haben wir sehr positive Erfahrungen gemacht und schließen die Ausweitung auf andere Liegenschaften nicht aus.

Zufrieden mit der WG Böhlen? Dann empfehlen Sie uns weiter!

Sie sind gern Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG und fühlen sich in Ihrer Wohnung und Hausgemeinschaft so richtig wohl? Dann empfehlen Sie uns doch weiter! Gewinnen Sie Verwandte, Freunde und Bekannte als neue Genossenschaftsmitglieder.



Machen Sie Ihre Zufriedenheit und Ihr Engagement zu barem Geld. Wir belohnen Sie mit **100 Euro**, die in Ihre Haushaltskasse fließen, wenn das neue Mitglied die in unserer Satzung festgeschriebenen Kriterien erfüllt und einen Dauernutzungsvertrag für eine Mietwohnung unterschreibt. Selbstverständlich ist auch die Mitgliedschaft ohne Nutzung einer Wohnung möglich. Sehen Sie, Ihr Einsatz lohnt sich!



Bitte beachten Sie:

Der Interessent muss der Genossenschaft im Rahmen des Besichtigungs- oder beim Mitgliedsaufnahmetermin mitteilen, dass er auf Empfehlung eines Mitgliedes der WG Böhlen handelt. Dies wird in den Unterlagen vermerkt. Daraufhin erhält der Geworbene ein Informationsschreiben. Sobald das neue Mitglied in das Nutzungsverhältnis eingetreten ist oder bei einer Mitgliedschaft ohne Wohnung das Beitrittsformular unterzeichnet hat und die zwei Pflichtanteile in Höhe von je 150,00 € (= 300,00 €) sowie ein Beitrittsgeld in Höhe von 30,00 € entrichtet worden sind, wird die Werbepremie auf das Konto des Geworbenen überwiesen.

Also: Werbung lohnt sich!

Unser kostenloser Mieterordner

Alle neuen Mieter unserer Wohnungen erhalten seit geraumer Zeit ihren Vertrag und wichtige Vertragsunterlagen in



unserem schicken Ordner mit vorbereiteten Registern. So haben Sie alle wichtigen Dokumente stets griffbereit.

Sie sind bereits Mieter unserer Genossenschaft und möchten auch den Ordner für Ihre Unterlagen? Selbstverständlich können Sie sich Ihr kostenloses Exemplar zu den bekannten Geschäftszeiten in unserer Geschäftsstelle abholen!

Wasser des Lebens (6)

Wir haben bereits in den vergangenen Mieterzeitungen ausführlich über das Thema Trinkwasser und Trinkwasserhygiene berichtet.



Doch wie heißt es so schön: „Grau ist alle Theorie...“! Der ultimative Praxistest - die 2. orientierende Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung - stand in unserer Genossenschaft auf dem Programm.

Nach intensiver Vorbereitung ging es im November 2015 in die „heiße Phase“, die Probenahmen an insgesamt 165 Trinkwasserentnahmestellen unserer zentralen Warmwasserbereitungsanlagen und anschließender labortechnischer Untersuchungen. Wir möchten uns an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit bei allen beteiligten Mietern bedanken.

Auf die Resultate waren wir wieder sehr gespannt. Alle 165 Proben befanden sich unter dem untersten Schwellenwert. Dies entspricht einer Quote von 100 % - besser kann es nicht sein!

Um das gute Ergebnis auch bis zur nächsten Untersuchung (dreijähriger Prüfungsrhythmus) aufrecht zu erhalten, möchten wir Ihnen erneut wichtige Tipps übermitteln. Denn die Qualität des Trinkwassers an der Zapfstelle hängt nicht nur von Anlagen und Installationen ab, sondern auch in nicht unerheblichem Maß vom Verhalten der Nutzer. Ohne Ihr Mitwirken wird die beste Anlage kein sauberes Trinkwasser spenden.

- *Eine kontinuierliche Entnahme von Warmwasser wird empfohlen.*
- *Spülen Sie nach einer längeren Abwesenheit die Leitungen gut durch.*
- *Die Perlatoren an den Armaturen sind regelmäßig zu reinigen und nach Erfordernis zu erneuern.*



Wie Ihnen bereits bekannt ist, gehören die Kosten der Legionellenüberprüfung (Entnahme und Untersuchung) zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage nach § 2 Nr. 5a i. V. m. § 2 Nr. 2 BetrKV und gehen somit in die Betriebskostenabrechnung ein.

Wussten Sie schon, ...

...dass es Ihre WG Böhlen nun auch in bewegten Bildern gibt? Die Resonanz zu unserer Chronik anlässlich des 60. Geburtstag im Jahr 2014 war derart positiv, so dass wir uns entschlossen haben, noch einen Kurzfilm über und das Leben in unserer Genossenschaft zu drehen. Mit der Unterstützung von Regio-TV Borna entstand - nicht nur nach unserem Empfinden - ein schöner und lebendiger Trailer, in dem die Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens und die Attraktivität unserer Standorte erlebbar werden.



Machen Sie sich doch einfach selbst ein Bild: Der Imagefilm ist auf der Startseite unserer Homepage (www.wg-boehlen.de) und auf YouTube zu sehen. Sollten Sie über keinen Zugang zu diesen Medien verfügen und dennoch Interesse haben, sind wir auch gern bereit, für Sie den „Streifen auf DVD zu pressen“ ...!

Aufruf

Hallo, liebe Mieter und Hobbyfotografen, wir suchen für unseren jährlichen Mieterkalender, den wir übrigens seit fast einem Jahrzehnt mit „selbstgeknipsten“ Fotos gestalten, immer wieder neue Motive.

Sollten Sie schöne und aktuelle Fotos von unseren Wohnhäusern, Spielplätzen, einem besonders schönen Baum, Strauch, Balkon, von Balkonbepflanzungen, Blumenrabatten in unseren Standorten bzw. Sehenswürdigkeiten oder Festivitäten aus unserer Region haben, würden wir uns freuen, wenn Sie uns diese in digitalisierter Form zur Verfügung stellen können. Es ist ganz gleich, zu welcher Jahreszeit die Fotos



aufgenommen wurden bzw. werden. Senden Sie uns Ihre Schnappschüsse und gestalten Sie so die künftigen Kalender mit!

Also... - Kamera zücken und Auslöser drücken...!



Glückwünsche für unsere Jubilare

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

Feste feiern, wie sie fallen...

dachten sich auch die Mieter in Zwenkau, Am Bahnhof 11-17 und „schmiedeten“ bereits in der ersten Jahreshälfte 2016 Pläne für ein Mieterfest. Außerdem war der Anlass ein Besonderer, denn vor 50 Jahren wurden die Häuser „Am Bahnhof“ fertiggestellt und von Genossenschaftsmitgliedern bezogen. Einige der noch heute dort Wohnenden sind die „Mieter der ersten Stunde“.



Auf Grund dieses Jubiläums fand am 03.09.2016 - bei strahlendem Sonnenschein - die von Mietern des Wohnblocks organisierte Feier und einer kleinen finanziellen Unterstützung der WG Böhlen eG statt. Beginn war am frühen



Abend und Herr Werner, als Mietervertreter, eröffnete die gesellige Runde. Auch für das leibliche Wohl und die musikalische Umrahmung war bestens gesorgt. Bei jeder Menge Spaß und Gesprächen über Erinnerungen aus vergangenen Jahren gab es als krönenden Abschluss ein Feuerwerk.

Leider zeigten jedoch nicht alle Mieterinnen und Mieter des Wohnblocks Interesse an dieser Veranstaltung – schade eigentlich. Denn solche gemeinschaftlichen Feierlichkeiten sind ein gutes Beispiel zur Förderung des Genossenschaftsgedankens und des gemeinschaftlichen Miteinanders.

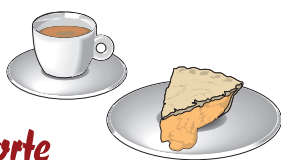


Vielen Dank den Organisatoren Frau Pittroff, den Herren Werner, Dietze und Mai sowie den anderen ungenannten fleißigen Helferinnen und Helfern.

**Wir sagen:
Zur Nachahmung empfohlen!**

Backrezept

... geschüttelt und nicht gerührt - Schütteltorte



Zubereitung

Boden: 1 Bisquit-Tortenboden (gekauft oder selbst gebacken)

Sonstiges: Schüssel mit Deckel
Tortenring



Belag: 2 kleine Dosen Mandarinen
2 Becher Schlagsahne
2 Päckchen Sahnesteif
2 Päckchen Paradiescreme Vanille

Alle Zutaten in die Schüssel geben, diese mit dem Deckel verschließen und kräftig schütteln, bis die Masse fest ist. Anschließend den Inhalt der Schüssel auf dem Tortenboden gleichmäßig verteilen – fertig!

Die Torte kann mit Schokoladenraspeln garniert werden.

Wir wünschen guten Appetit!

Ausflugstipp

„Entdecken Sie mit uns das idyllische Mühltal im Thüringer Holzland, welches wohl unter den kleinen Tälern zu einem der schönsten Thüringens gezählt werden darf.“ So lädt die Stadt Eisenberg alle Wandererlustigen zum Besuchen dieses schönen Landstriches ein. Sie treffen hier auf eine abwechslungsreiche Flora und Fauna. Das Mühltal selbst wurde durch den Bach Rauda gebildet und es erstreckt sich auf einer Länge von ca. 12 Kilometern von Weißenborn bei Hermsdorf bis nach Kursdorf bei Eisenberg. Hier gibt es einen asphaltierten Hauptwanderweg, welcher neben dem Bach entlang verläuft und an mehreren umgebauten Mühlen, die jetzt größtenteils als Gaststätten und Pensionen genutzt werden, vorbei führt. Dieser Weg wird i. d. R. von rücksichtsvollen „Autotouristen“ und Radfahrern (gehört zum Radfernweg Thüringer Stadtkette/Fahrradverleih, von Juni-Oktober, an beiden Taleingängen vorhanden) und Kutsch-/Kremserwagen (Anfrage bei Eisenberginformation) genutzt, bietet aber auch laufbeeinträchtigten Besuchern die Möglichkeit, leichter voran zu kommen. Wer besser zu Fuß ist, findet auf dem Eselsweg, ein Stück abseits der Straße, eine sehr schöne, naturnahe Wanderalternative. Und wenn hierbei der kleine Hunger kommt, so bietet sich für Fischliebhaber die „Pfarmühle“ an, welche mit einer eigenen Forellenzucht zum Schmaus einlädt. In der Umgebung findet man weitere schöne Anlaufpunkte,



wie beispielsweise, ein Mühlalmuseum in der Naupoldsmühle, die Schloßkirche und den Tiergarten in Eisenberg, das Kur- und Freizeitbad „Kristalltherme“ in Bad Klosterlausnitz oder ein Hallen-/Freizeitbad in Eisenberg. Und wer wissen möchte, wie einige der umgebauten Mühlen um 1900 aussahen, der hat an der Robertsmühle die Gelegenheit, in einem Miniaturenpark auf Entdeckungsreise zu gehen.



(Quelle: Stadt Eisenberg)

Mit dem PKW sollte man von Leipzig aus, für die ca. 80 km lange Strecke, ungefähr eine Stunde Fahrtweg einplanen. Über die A 9, Ausfahrt 22 - Eisenberg, der B 7 folgend und anschließend die L 1073 entlang, erreicht man das Mühltal in Weißenborn. Mit der Bahn geht es ab Bahnhof Hermsdorf-Klosterlausnitz mit dem Linienbus (JES) 444, 446 oder 447 nach Weißenborn zum Mühlaleingang (Haltestelle Eisenberger Straße am Kindergarten).

Wir wünschen allen Wanderern und Entdeckern einen guten Weg!

„Nur wo du zu Fuß warst, bist du auch wirklich gewesen.“
(Johann Wolfgang von Goethe)

Lust auf Gärtnern?

Früher waren sie in unserer Genossenschaft weit verbreitet, in den letzten Jahren wurden sie zunehmend weniger. Die Rede ist von Rabattenbeeten, die liebevoll von einzelnen Mietern oder auch der ganzen Hausgemeinschaft gehegt und gepflegt werden. Meist sind sie dicht am Haus, neben den Eingängen und erfreuen - sofern fachmännisch betreut - das Auge des Betrachters. Dabei sind den Gestaltungsfantasien nur wenig Grenzen gesetzt. Ob Früh- oder Spätblüher, ein- oder mehrjährige Stauden, Ziersträucher, Gräser... . Eingeschritten ist die Genossenschaftsverwaltung nur selten, zumeist wenn eine Pflege nicht mehr ausreichend erfolgte, Gewächse zu groß wurden oder zu nah an der Fassade standen.

Es sind überwiegend unsere älteren Mieter, die diese Tradition aufrechterhalten. Doch immer mehr geben diese notgedrungen aus Altersgründen auf. Findet sich niemand, der die Arbeiten fortführt, werden von uns zumeist die noch vorhandenen Pflanzen entfernt, Rasen eingesät und

bei Möglichkeit ein kleiner Zierstrauch eingepflanzt. Das ist schade, denn viel schöner ist natürlich ein blühendes Blumenbeet. Dies macht die Aufnahme von der Oberen Eichstadtstraße in Leipzig deutlich...



Vielleicht hat der eine oder andere jüngere oder neuere Mieter Lust auf eine derartige sinnvolle Freizeitbeschäftigung und traute sich bisher bloß nicht, tätig zu werden? Nicht Jeder hat heutzutage einen Kleingarten, aber dennoch Lust auf eine begrenzte gärtnerische Betätigung. Und gesund und ökologisch ist es allemal!

Unsere Mitarbeiter freuen sich auf Ihren Anruf. Mit ihnen können Sie alles Erforderliche besprechen. Zum Beispiel sollte vorher geklärt werden, wo genau und in welcher Größe das Rabattenbeet hinkommen soll, ob es sich um eine Neuanlage oder die Fortführung eines bestehenden Beetes unter neuer Verantwortung handelt.

Die Abstimmung mit der Verwaltung ist auch deshalb wichtig, weil die für die Grünlandpflege verantwortliche Firma informiert werden muss, da die zu mähende Rasenfläche sich ändert. Auch die vorgesehene Bepflanzung sollte grob abgestimmt werden. Nicht alles ist geeignet, Blühendes ist Gemüsepflanzen eindeutig vorzuziehen.

Da durch die optische Aufwertung auch unsere Genossenschaft profitiert, möchten wir diese Arbeit gerne auch finanziell unterstützen. Egal ob langjähriger Beetpfleger oder Neuling: Sofern mit uns abgestimmt, werden wir gegen entsprechenden Beleg und Antrag die Pflanzkosten ersetzen.

Erbensache - Ehrensache

Die Anzahl älterer und zumeist alleinstehender Menschen wächst stetig an. Ein langes, selbstbestimmtes Leben in den eigenen „vier Wänden“, mit all den schönen Erinnerungen vergangener Tage – wer wünscht sich das nicht. Dennoch stehen Sie vor einem oft verdrängten, aber letzt-

lich unvermeidbarem Thema: Haben Sie schon darüber nachgedacht oder vielleicht gar Vorsorge getroffen, wer Sie rechtswirksam in Wohnungsangelegenheiten vertritt, wenn Sie es nicht mehr selbst tun können?

In den letzten Jahren häufen sich Vorgänge, in denen durch fehlende oder unzureichende Vorsorgevollmachten bzw. im Todesfall durch ausgeschlagene Erbschaften, wir uns „verwaisten“ Wohnungen gegenüber sehen. Juristisch gesehen eine formelle Angelegenheit, welche in der Praxis aber Mieter und Vermieter teuer zu stehen kommen kann. Die bürokratischen Wege über Ämter und Gerichte in Nachlassfragen sind mühselig und langwierig. Das Nutzungsverhältnis der Wohnung läuft de facto bis zur Kündigung, Beräumung und Herausgabe weiter. Schnell gehen einige Monate ins Land und summieren sich mehrere tausend Euro für Miete, Räumungs- und Instandsetzungskosten. Ist das Konto nicht gedeckt oder nicht mehr verfügbar, bleiben in der Regel die Mitglieder der Genossenschaft darauf sitzen. Und Sie, denen eine pünktliche Mietzahlung stets wichtig war, bleiben in den „Büchern“ als Schuldner zurück...!

Darüber hinaus müssen wir in Bezug auf Nachlassvorgänge feststellen, dass die Zahl derjenigen Erbberechtigten zunimmt, die sich einfach aus ihrer Verantwortung stehlen und den Nachlass ihrer Eltern und Verwandten Dritten überlassen. Besonders verwerflich und strafbar wird es, wenn wir bei der Nachlasssicherung feststellen, dass heimlich jemand vor uns da war (ohne Einbruchsspuren zu hinterlassen...) und bereits alles Verwertbare geplündert wurde.

Sollte es auch nicht Ihrem Willen entsprechen, dass eines Tages Fremde in Ihren persönlichen Sachen kramen und Erinnerungen auf dem Müll landen, geben wir Ihnen nachstehend einige Empfehlungen:

- Denken Sie frühzeitig an später...
- Ordnen Sie Ihren Nachlass und ggf. familiären Verhältnisse...
- Sprechen Sie mit Vertrauten über den „Fall der Fälle“...
- Legen Sie Ihren eigenen Willen schriftlich nieder...
- Vorsorgevollmacht über den Tod hinaus erteilen...
- Nach Erfordernis Rechtsberatung in Anspruch nehmen...



Sicher nicht nur für uns, die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft, ist es zutiefst traurig und berührend zugleich, zur Kenntnis nehmen zu müssen, dass Menschen inmitten unserer urbanen, auf Kommunikation ausgerichteten Gesellschaft, dennoch einsam leben und sterben. Sorgen Sie im Rahmen Ihrer Möglichkeiten vor!

Mal schnell ...

einen Handwerker bestellt – bisher und in den meisten Fällen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des technischen Bereiches kein größeres Problem. Doch allem Anschein nach sind diese Zeiten wohl bald vorbei!?



Den meisten Mietern ist die Vorgehensweise einer Reparaturmeldung bei der WG Böhlen eG bekannt:

Meldung einer Reparatur (telefonisch, schriftlich oder mündlich) -> taggleiche Erteilung eines Arbeitsauftrages durch die WG Böhlen eG an eine Fachfirma -> Rückmeldung der Firma beim Mieter -> Terminvereinbarung -> Abarbeitung

Die Zeitspanne der Realisierung kann je nach Auftrag von wenigen Stunden bis zu mehreren Tagen, gar Wochen variieren. Das hängt von vielen Faktoren ab: Zunächst ist es wichtig, den Schaden so präzise wie möglich zu formulieren, um eine Einordnung in die Gewerke und die Gewichtung der Dringlichkeit vornehmen zu können. Es macht schon einen Unterschied, ob in der ganzen Wohnung der Strom ausgefallen ist oder nur eine Steckdose den Dienst versagt hat. Weiterhin ist Ihre Erreichbarkeit zur Terminvereinbarung ausschlaggebend. Stimmen die bei uns hinterlegten Kontaktdaten überhaupt noch überein? Und nicht zuletzt sollten Sie den Handwerkern einen Termin ermöglichen, der nicht unbedingt dessen Feierabend oder das Wochenende mit der Familie kostet.

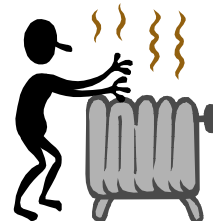
Müssen wir uns daran gewöhnen, dass die Ausführung der Aufträge durch die entsprechenden Firmen in Zukunft nicht mehr so schnell oder gar nicht mehr erfolgen wird? Dafür spricht, dass im Handwerk große Not vorherrscht und qualifizierte Arbeitskräfte oder geeignete Azubis zu finden. Der „goldene Boden“ blutet zunehmend aus – harte Arbeit für relativ wenig Geld! Unsere Genossenschaft zählt jedoch als ein guter und verlässlicher Partner für Unternehmen der Region. Schließlich investieren wir jährlich mehr als eine Millionen Euro in die Werterhaltung unseres Bestandes.

Dennoch müssen wir auch Sie, liebe Mieterinnen und Mieter, künftig um etwas mehr Geduld bei der Ausführung der Aufträge bitten. Mit den Firmen besteht die Absprache, dass sich diese nach Vorlage eines Auftrages zeitnah bei den Mietern zwecks Terminabsprache melden sollen. Notfälle oder Havarien haben natürlich Vorrang und werden nach wie vor sofort beseitigt; nach Erfordernis auch im Notdienst. Seien Sie versichert, dass die mit uns zusammenarbeitende Firmen und auch wir mit der Entwicklung so nicht zufrieden sind. Wir alle sind bemüht, die Aufträge schnellstmöglich zu erledigen.

Ach übrigens: Wenn der Strom in der Wohnung ausfällt, reicht manchmal der fachkundige Blick des Nachbarn in den Sicherungskasten – man muss ihn nur mal höflich fragen!

Alle für einen ...

Selbst bei optimal eingestellter Heizungsanlage beklagen sich spätestens mit den ersten kalten Herbsttagen einzelne Bewohner darüber, dass die eigene Wohnung nicht ausreichend warm wird und die Heizung etwas „höher gedreht“ werden soll. Schließlich zahle man ja im Rahmen der Heizkostenabrechnung auch die Mehrkosten dafür. Gegen ein Verstellen der Heizkurve für eine höhere Raumtemperatur des Einzelnen wäre eigentlich nichts einzuwenden. Die Folgen für die Hausgemeinschaft werden oft jedoch nicht bedacht und meistens unterschätzt.



Ob und welche Mehrkosten dies verursacht, hat das Institut für Energietechnik an der TU Dresden im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkostenverteilung untersucht. An Hand von Fallbeispielen zeigt die Studie,



Heizstation Stöntzcher Straße in Pegau

dass sich das starke Wärmebedürfnis einzelner Bewohner auf die Wärmebilanz des gesamten Hauses nicht unerheblich auswirkt. Die Erhöhung der Vorlauftemperatur der Heizung ging mit einer erhöhten Energiezufuhr zwischen 4% und 11% einher. Auch wenn die Mehrheit der Bewohner die ursprünglich bereitgestellte Wärme als völlig ausreichend empfindet, beteiligen sie sich durch den Umlageschlüssel (50% Grund- und 50% Verbrauchsumlage) an den gestiegenen Kosten. Unter dem Gesichtspunkt stetig steigender Energiepreise ist also vom Schnellschuss „Hochfahren der Heizkurve“ abzuraten, auch wenn diese Möglichkeit praktisch ist und unter Umständen Reklamationen vermeidet.

Ebenso sind unsere Heizungsanlagen mit Regelungen versehen, die des nachts die Wärmezufuhr automatisch drosseln (Nachtabsenkung). Das ist nicht nur zulässig, sondern auch enorm energieeffizient. Sollten Sie also zu den „Nachtaktiven“ gehören oder per se ein erhöhtes Wärmebedürfnis haben, werden Sie um angepasste, wärmende Kleidung an manchen Tagen und Nächten nicht umhin können.

Energiespartipp

Für alle möglichen Haushaltsgeräte gibt es Energie-Label: Je „grüner“, desto besser! Schließlich geht über ein Drittel des privaten Stromverbrauchs für Kühlschrank und Co. drauf. Doch gerade für die größten Energieverbraucher - die Kochstellen - fehlen diese Klassifizierungen!?

Beim Herd kommt es insbesondere auf die richtige Nutzung an. Hier zählt Augenmaß: Eine kleine Portion wärmen Sie am besten im passenden Topf oder der Mikrowelle auf. Ein kleines Pfännchen gehört nicht auf die große Kochplatte. Und für einen Tee bleibt der Herd besser kalt. Ein elektrischer Wasserkocher erhitzt das Wasser weitaus energieeffizienter. Insbesondere ein Elektroherd mit gusseisernen Platten hat eine lange Nachheizphase. Deshalb lohnt es sich, mit Fingerspitzengefühl zu kochen. Wer den Herd erst ausstellt, wenn der Reis bereits gar ist, heizt damit nur die Küche. Mit etwas Geschick lässt sich die Restwärme jedoch optimal nutzen – einfach die Herdplatte früher ausschalten und das Essen mit der verbleibenden Hitze nachgaren.

Fazit: Überdenken Sie Ihre Kochgewohnheiten und lassen Sie sich bei einer Neuanschaffung nichts „aufschwätzen“. Ein Glaskeramik-Kochfeld ist gegenüber einer Kochmulde mit gusseisernen Platten nicht nur nutzerfreundlicher, sondern auch etwas energieeffizienter. Kochstellen mit Induktionsfeldern wären noch besser, sind in der Anschaffung jedoch etwas teurer und nur Töpfe und Pfannen mit magnetisierbarem Boden sind für diese Technik geeignet. (Quelle:dena)

Der gute Eindruck!

In der Immobilienwirtschaft spricht man von der „Visitenkarte des Hauses“. Gemeint ist hierbei der erste Eindruck, welchen man erhält, wenn in ein Haus hineingegangen wird.



Wir möchten Sie daher freundlichst auffordern, den nachfolgenden Abbildungen nicht zu folgen!

Mit diesem Appell wollen wir nicht die rechtliche Seite sowie die Brandschutz- und Hausordnung zitieren, denn diese zeigen eindeutig die Grenzen auf, welche leider etliche unserer Mitglieder überschritten haben. Vielmehr möchten wir an Ihr Ordnungsbewusstsein appellieren, und ja, auch wenn es nicht nett klingt, an Ihr Schamgefühl. Gerade bei der Objektbegehung mit Dritten kann es einen

„aus den Latschen hauen“ auf was für eine Ansammlung von Schuhen oder anderen Dingen es einige vor der Wohnungstür bringen und man schämt sich in solchen Fällen tatsächlich für dieses Fehlverhalten.



Vielen Mitbewohnern wird dieses täglich wiederkehrende Bild ebenfalls nicht gefallen, werden aber nicht auf den Verursacher zugehen wollen, um den Hausfrieden nicht zu gefährden. Hierfür haben wir Verständnis.

Auch wenn einige Wohnungen keine Palastgrößen aufweisen, so bitten wir Sie dennoch eindringlich, Ihr Verhalten zu überprüfen und im Interesse aller abzustellen! Beziehen Sie aber hierbei auch andere Gemeinschaftsflächen, wie Keller- und Dachbodenräume mit ein, denn auch hierbei



handelt es sich nicht um private Abstellplätze einzelner Hausbewohner, sondern um Verkehrs-, Rettungs- und Fluchtwege.

Geschäftszeiten der 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



Freitag,	den 23.12.2016	6.30 Uhr - 12.00 Uhr
Montag,	den 26.12.2016	Feiertag
Dienstag,	den 27.12.2016	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Mittwoch,	den 28.12.2016	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Donnerstag,	den 29.12.2016	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Freitag,	den 30.12.2016	8.00 Uhr - 12.00 Uhr
ab Montag,	den 02.01.2017	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

Bildquellen: WG Böhlen eG
www.stadt-eisenberg.de
Mieter, Zwenkau - Am Bahnhof 11-17

Trotz sorgfältiger Prüfung der Informationen kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden.

Gewinnen Sie eine Prämie in Höhe von 50,00 Euro oder einen Sachpreis!

Wer sein Allgemeinwissen auf die Probe stellen oder erweitern will, für den sind Kreuzworträtsel eine spannende Herausforderung. Mitmachen lohnt sich immer.

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 13.01.2017.**

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

Vorgang auf Auktionen	↘	Ballettschülerin	↘	↘	Vergnügen (engl.)	Kränkung, Affront	Schonkost	↘	Geliebte von Lohengrin	Füttern von Greifvögeln	↘	↘	eine TV-Nachrichtensendung	Vorname der Barrymoore	Gauner, Verbrecher	↘	Ausdrucksform, Machart	↘	das Atom betreffend	Überreichender
→						↘			↘				↘	↘					↘	↘
Zeitschrift	→												Arbeits-einheit beim Film	→						
↘	8						übermäßig	→					Weltorganisation (Abk.)		Westeuropäer	→		6		
					↘				1	musikalisches Übungsstück	→						Überkopfball beim Tennis	→		
proben arabisches Fürstentum	→	↘	ein Elternteil		Gebäudeverzierung	→														
							ein Nadelforst	→												
jetzt	→				kräftig, muskulös												Getreidesorte			
Anteilschein	↘	kommunale Volksvertretung		Initialen der Temple	→												↘			
↘							westafrikanischer Stamm	↘												
Serie	→																			
↘		9	Thriller (Kw.)																	
Fragewort		wassergerundete Steine	↘				↘	ein glattes Gewebe	↘	Körperstellung	Ziffer einer elektr. Anzeige	↘	Polizei-sondereinheit (Kw.)	Großraumflugzeug	↘	privater TV-Sender (Abk.)	→			Existenz
Totenschrein	→		5	Quadrillefigur			↘	Freikörperkultur	→			4					Fluss durch Kufstein (Tirol)		Initialen Spielbergs	↘
Hunderasse		männlicher franz. Artikel		↘			↘			lateinisch: ich	→			spanischer Artikel		Land im Wasser	↘			
↘	2																			
knausern	→							Gehalt nach Abzug d. Abgaben	→									französischer unbest. Artikel	→	

Lösungswort:

1	2	3	4	5	6	7	8	9

Die Gewinner des Kreuzworträtsels vom November 2015 waren:

Hauptpreis: Frau Rüdiger aus Böhlen
Sachpreise: Frau Rosenkranz aus Böhlen,
Frau Meister aus Groitzsch,
Frau Thiel/Hr. Hummel aus Pegau