



Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

gut, sicher, sozial

Sehr geehrte Mitglieder,
Mieterinnen und Mieter,

für die kommenden Feiertage
wünschen wir Ihnen und Ihren
Familien eine besinnliche Zeit
sowie einen guten Start in ein
gesundes neues Jahr.

Ihre Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG



Die jährliche Ausgabe der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

WG Aktuell

Neuigkeiten und Wissenswertes
für unsere Mitglieder und Mieter

Auswertung der diesjährigen Vertreterversammlung

Rückschau auf ein erfolgreiches
Jahr 2016 und Ausblick in die
Zukunft

S. 2 - 7

Aktuelles Baugeschehen: Bei der WG Böhlen eG geht es voran

Drei Bauvorhaben werden in
Leipzig und Böhlen in Angriff
genommen

S. 8 - 9

Wohnungseinbrüche 2017 weiterhin auf hohem Niveau

So lassen sich Einbrüche vermeiden:
Wir haben ein paar Tipps für ein
sicheres Wohnen zusammen gestellt

S. 15

Genossenschaft weiter erfolgreich - Auswertung der Vertreterversammlung 2017

Jahresüberschuss steigt auf 1,6 Mio. €. Neubauprogramm nimmt Gestalt an

Auch auf der diesjährigen Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG am 27.06.2017 konnten der Aufsichtsrat und Vorstand von einem erfolgreichen Geschäftsverlauf berichten. Der Einladung waren 40 von 51 stimmberechtigten Vertretern gefolgt. Somit war die Beschlussfähigkeit durch Anwesenheit von 78,43 % gegeben. Die Veranstaltung, die form- und fristgerecht einberufen worden war, wurde von Herrn Krause, Aufsichtsratsvorsitzender, geleitet. Die Vorstände stellten zusammenfassend den bis dato noch ungeprüften Jahresabschluss sowie den Bericht zum Geschäftsjahr 2016 vor. Über die Arbeit des Aufsichtsrates informierte dessen Vorsitzender. Die Vertreter waren mit dem Jahresrückblick und den genannten Zielen zufrieden und stimmten allen Beschlüssen zu.

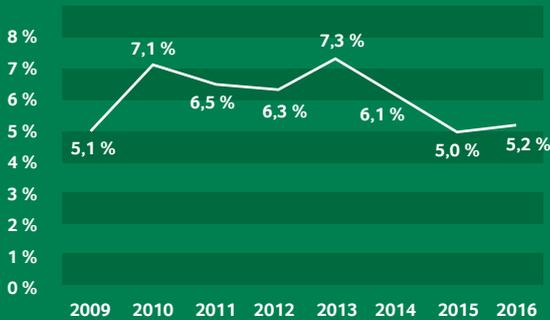
Weshalb wurde über einen ungeprüften Jahresabschluss abgestimmt? Bevor diese Frage aufkommen konnte, informierte Herr Becker, kaufmännisches Vorstandsmitglied, die Anwesenden über die Gründe. Sowohl das Genossenschaftsgesetz als auch die Satzung der WG Böhlen eG fordern, dass die ordentliche Vertreterversammlung bis

spätestens 30.06. eines jeden Jahres stattfinden muss. Diese Konstellation war bisher in unserer Genossenschaft nicht gegeben und wurde jährlich vom Prüfungsverband beanstandet. Deshalb wurde die diesjährige Vertreterversammlung nun erstmalig im Juni einberufen. Jedoch konnte zu diesem Zeitpunkt noch kein endgültiges Prüfungsergebnis vorgelegt werden. Doch solange die Prüfung durch den Prüfungsverband aus zeitlichen Gründen auch zukünftig nicht zwischen Februar und Juni eines Jahres durchgeführt werden kann, sondern erst im Juli, wird diese Situation weiterhin so sein. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wird Gegenstand der Tagesordnung zur Vertreterversammlung 2018.

Die Vorstände informierten in ihren Berichten über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, wichtige Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016 und des laufenden Jahres sowie über die Schwerpunkte der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. So wurden u. a. die baulichen Tätigkeiten, die Vermietungssituation und die Entwicklung des Mitgliederwesens in der Genossenschaft thematisiert.



Leerstandsentwicklung



Mit 5,2% zum Jahresende 2016 war die Leerstandsquote bei der WG Böhlen weiterhin deutlich niedriger als bei vergleichbaren Unternehmen

Für die Aufwertung und Erhaltung des Wohnungs-, Gebäude- und Anlagenbestandes hatte die WG Böhlen eG im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenmittel in Höhe von 986,9 T€ verwendet. Davon kamen für die planmäßigen Instandhaltungen/Instandsetzungen 337,9 T€, für die Aufwendungen bei Wohnungsneubezügen 408,4 T€ und für die Reparaturleistungen 240,6 T€ zum Einsatz. Weiterhin sind bauliche Maßnahmen im Sinne einer Erweiterung oder wesentlichen Verbesserung, sogenannte aktivierungsfähige Baumaßnahmen, ausgeführt worden. So fanden 207,3 T€ Verwendung u. a. für den Balkonanbau in der Clara-Zetkin-Str. 1 und die Begegnungsfläche in der Clara-Zetkin-Straße 6 in Böhlen; Multifunktionshäuser in der Straße der Einheit 11-15 in Neukieritzsch, Emil-Jahn-Straße 5 und 6 in Groitzsch, Pulvermühlenweg 73-83 in Zwenkau oder Vorbereitungen für Neubauvorhaben in Leipzig und Böhlen.

Zur Vermietungssituation konnte den Anwesenden wieder Positives berichtet werden. Die Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2016 in unserer Genossenschaft 5,2 %. Gegenüber dem Jahr 2015, mit 5,02 %, ist somit nur ein geringer Anstieg zu verzeichnen. Zum Jahresende 2016 standen demnach 76 freie Wohnungen zu Buche, drei mehr als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres gegenüber.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2016 bei der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG betrug 4,71 €/m² und war somit gegenüber dem Vorjahr um 0,05 €/m² gestiegen. Der hauptsächliche Grund für diese Erhöhung sind die Preisanpassungen bei Neuvermietungen und Modernisie-

rungen, denn Erhöhungen im laufenden Mietverhältnis sind weiterhin nicht erfolgt. Der Vergleich mit den sächsischen Wohnungsgenossenschaften zeigt, dass bei diesen die durchschnittliche Nutzungsgebühr im Jahr 2016 bei 4,76 €/m² lag und sich im vergleichbaren Rahmen erhöht hat.

Die Betriebskosten für das Jahr 2016 betragen im Durchschnitt 1,81 €/m²/Monat und sind somit gegenüber dem Vorjahr (1,75 €/m²/Monat) um 0,06 €/m² angestiegen. Auch die „kalten Betriebskosten“ mit 1,13 €/m² verzeichnen einen Anstieg und zwar um 0,09 €/m². Im Vorjahr lagen sie bei 1,04 €/m². Hauptursache dafür waren die 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 0,68 €/m² und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,03 € gesunken. Insgesamt liegen die Nebenkosten erheblich unter denen vergleichbarer Genossenschaften auf regionaler Ebene.

Die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG konnte zum 31.12.2016 1559 Mitglieder verzeichnen. Somit war die gesetzlich geforderte Anzahl von haftenden Mitgliedern gegeben.

Mitgliederentwicklung



Stabile Entwicklung; die Mindestzahl für die Beibehaltung der Vertreterversammlung von 1.501 Mitgliedern ist nicht gefährdet

Modernisierung und Instandhaltung 2016

Um die Wohnbedingungen der Mitglieder und Mieter weiter zu verbessern, investierte die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG auch im Geschäftsjahr 2016 wieder in die Modernisierung und Instandhaltung.

Einige wichtige Vorhaben im Überblick:

- **Fassadeninstandsetzungen** in Leipzig, Thierbacher Straße, Alfred-Kästner-Straße und Schenkendorfstraße
- **Renovierung der Treppenhäuser** in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 1-5; in Leipzig, Schenkendorfstraße 48 und 52-54 sowie Wolfgang-Heinze-Straße 35
- **Errichtung von Multifunktionshäusern** in Neukieritzsch, Straße der Einheit 11-15, Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 5-6 und Zwenkau, Pulvermühlenweg 73-77, 79-83
- **Komplettierung Balkonanlagen** durch Anbau von 3 Balkonen in Böhlen, Clara-Zetkin-Straße 1
- **Erneuerung von Heizungsanlagen** in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 1, 3, 7, 9, Neuer Weg 9 a-c; in Zwenkau, Am Bahnhof 1-7, 11-17 und in Markkleeberg, Sonnesiedlung 27-35
- **Errichtung einer Begegnungsfläche** in Böhlen, Clara-Zetkin-Straße
- **Komplexe Instandsetzungen und Modernisierungen** bei Neubezügen von 43 WE



Fassadenanierung
Leipzig, Alfred-Kästner-Straße 92



Renovierung Treppenhaus
Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 2



Multifunktionshaus
Zwenkau, Pulvermühlenweg 73-77



Begegnungsfläche in Böhlen
Clara-Zetkin-Straße

Baumaßnahmen 2017

Für die baulichen Aktivitäten des Geschäftsjahres 2017 waren über 1 Mio € geplant wurden.

Ein Teil dieser Maßnahmen ist bereits realisiert, der andere Teil läuft planmäßig. Auch für aktivierungspflichtige Maßnahmen (Außenanlagen, Multifunktionshäuser u. a.) sind zusätzlich 258 T€ veranschlagt.



Fassadensanierung
Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 52-60



Begegnungsfläche
Böhlen, Am Ring

Folgende Planvorhaben wurden realisiert:

- **Fassadeninstandsetzung, Balkonrevison und Renovierung der Treppenhäuser** in Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 44-50 und 52-60
- **Außenanlagengestaltung mit Errichtung ebenerdiger Abstellflächen (Multifunktionshäuser)** in Neukieritzsch, Straße der Einheit 1-10 und in Grotzsch, Emil-Jahn-Straße 1-4
- **Erneuerung der Heizungsanlage** einschließlich Abgassystem und Warmwasserbereitung in Grotzsch, Neuer Weg 10 a-c
- **Erneuerung der Heizungsanlagen und Warmwasserversorgung** an den Objekten Zwenkau, Pulvermühlenweg 73-77 und Markkleeberg, Ring 51-53a, Rosa-Luxemburg-Straße 10 und Sonnesiedlung 17-25
- **Umfassende Umgestaltung der Außenanlagen** inkl. Erweiterung der Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen, Errichtung von Multifunktionshäusern und einer Begegnungsfläche in Böhlen, Am Ring 5-27



Multifunktionshaus
Grotzsch, Emil-Jahn-Straße 3

Ausblick

Auch in den folgenden Jahren werden vielfältige Aktivitäten zur Verbesserung des Wohnungs-, Anlagen- und Gebäudebestandes unternommen. So beinhaltet die Mittelfristplanung bis zum Jahr 2021 neben weiteren planmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen vor allem die Umsetzung des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Neubauprogramms. Dieses sieht für 2018 und die Folgejahre vor:

Leipzig, Körnerplatz 9

Bis Ende 2018 wird das bereits sich im Bau befindliche Vorhaben mit 15 Wohnungen, etwa 1.500 m² Wohnfläche und voraussichtlichen Baukosten von 3,6 Mio. Euro abgeschlossen sein. Die 2-5 Zimmerwohnungen werden in der Folge ab 2019 bezugsfertig sein und für zusätzliche Mieterträge sorgen.

Böhlen, Wilhelm-Wander-Straße

Auf einer bisherigen Freifläche in der Clara-Zetkin-Straße/ Wilhelm-Wander-Straße in Böhlen soll ab 2018 ein weiterer Neubau mit ebenfalls 15 Wohnungen und etwa 1.380 m² Wohnfläche entstehen. Mit Baukosten von ca. 2,6 Mio. Euro wird geplant, Bezugsfertigkeit ab 2019 gegeben sein.



Abriss des Körnerplatz 9 im Mai/Juni 2017. Eine Webcam liefert aktuelle Bilder auf der Internetseite der WG Böhlen.



Das Bauschild am Körnerplatz 9 weist auf die Entstehung attraktiver Wohnungen hin.

Leipzig, Bernhard-Göring-Straße

Als schließlich drittes Bauprojekt ist vorgesehen, nach Erwerb eines dafür benötigten Flurstückes in der Bernhard-Göring-Straße einen größeren Neubau samt Tiefgarage und sozialer Einrichtung zu realisieren. Er wird direkt an unser Bestandsgebäude Bernhard-Göring-Straße 44-50 angrenzen. Nach ersten Schätzungen ist mit Kosten von über 5,0 Mio. € zu rechnen, wobei auch diese komplett mit Eigenmitteln finanziert werden sollen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG hat sich weiter verbessert. Erneut konnten in allen wirtschaftlichen Bereichen gute und stabile Ergebnisse erzielt werden. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend wirtschaftliche und finanzielle Substanz. Die Eigenkapitalquote liegt bei ca. 96 %. Positiv kann dabei bewertet werden, dass durch die Schuldenfreiheit gegenüber den Banken die eingenommenen Gelder effektiv für Vorhaben der Genossenschaft eingesetzt werden können. Die Jahresplanung 2017 sieht einen Jahresüberschuss zwischen 1,4 € und 1,5 Mio. € voraus. Die geplanten Neubauprojekte in Leipzig und Böhlen können demnach ohne Bedenken planmäßig fort- bzw. durchgeführt werden. Im Jahr 2017 sind dafür zusammen über 1,1 Mio. € Ausgaben veranschlagt.

Auch für die kommenden Jahre werden positive Betriebsergebnisse erwartet. So sieht die Mittelfristplanung bis zum Jahr 2021 stabile Jahresüberschüsse zwischen 1,4 und 1,6 Mio. € vor. Die Ziele basieren auf denen der vorangegangenen Jahre und werden die Instandhaltung des vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie die kontinuierliche Ergänzung und Erweiterung durch diverse Neubauprojekte sein. Ziel ist es, auch zukünftig unseren Mitgliedern zeitgemäßen attraktiven Wohnraum anbieten zu können, der dann auch größere Bäder und Küchen, Barrierefreiheit, Aufzüge oder Tiefgaragenplätze beinhaltet.

Die stabile Lage und die Aussicht auf positive Betriebsergebnisse für die kommenden Jahre lassen darüber hinaus noch weitere Investitionen zu. So wurde Anfang des Jahres 2017 ein Garagenhof in der Wielandstrasse in Böhlen erworben. Einstweilen soll die Garagennutzung fortgeführt werden. Jedoch könnte an dieser Stelle bei entsprechender Nachfrage perspektivisch weiterer Wohnraum in Zukunft entstehen.

Trotz des zum Zeitpunkt der Vertreterversammlung ungeprüften Jahresabschlusses 2016 stand bereits fest, dass die WG Böhlen eG das Jahr mit erfolgreichen Zahlen abschließen wird. Aus diesem Grund beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand, für das Jahr 2016 eine genossenschaftliche Rückvergütung für alle wohnenden Mitglieder zu veranlassen. Voraussetzung war jedoch das Vorliegen des endgültigen Prüfungsergebnisses. Dieses liegt mittlerweile vor und somit wird jedem Mitglied mit einer Wohnung bis zum Jahresende 2017 3 % seiner im Jahr 2016 gezahlten Mieten zurückerstattet. Dies beträgt in Summe ca. 140 Tsd. €. Eine genossenschaftliche Sonderregelung im Steuerrecht macht

es möglich, dass diese Summe steuerfrei gehandhabt werden kann. Doch so eine Rückvergütung kann nicht jährlich stattfinden, sondern es muss immer die wirtschaftliche Lage mit in Betracht gezogen werden.

Ein Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2016 konnte nicht verlesen werden, da durch den vorgelegten Termin der Vertreterversammlung zu diesem Zeitpunkt noch keines vorlag. Im Tagesordnungspunkt 4, dem Bericht zum Jahresabschluss 2016, berichtete das kaufmännische Vorstandsmitglied über alle Inhalte und Besonderheiten des Jahresabschlusses zum 31.12.2016.

Beschlussfassungen und Schlusswort

Entsprechend der Tagesordnung folgten nach den Berichterstattungen die Beschlüsse. Die Vorlagen wurden mehrheitlich von allen stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertretern 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.



Präsidium der Vertreterversammlung

Die Zukunft wird geplant...

Im Rahmen der Vertreterversammlung wurde die von Vorstand und Aufsichtsrat vertretene langfristige Strategie bereits umrissen und den Vertretern bekannt gemacht. Dabei lassen sich zwei klare Linien erkennen:

Das Vorhandene stärken

Obwohl sämtliche Wohngebäude der WG Böhlen nach der Wende umfangreich saniert und das Balkonbauprogramm inzwischen erfolgreich abgeschlossen wurde, wollen wir uns auch weiterhin intensiv unseren Bestandsobjekten widmen. Regelmäßige und frühzeitig geplante Instandhaltungsmaßnahmen genießen eine hohe Priorität. Darüber hinaus werden sukzessive bei Möglichkeit ebenerdige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen u.ä. von uns gebaut und damit der Wohnkomfort deutlich gestärkt. In den vergangenen Jahren wurden überdies Außenanlagen wie Begegnungs- und Spielstätten oder auch neugestaltete Müllplätze errichtet, zuletzt in Böhlen, Am Ring. Auch widmen wir uns zunehmend der Begrünung und sorgen – wo es erforderlich ist – für Korrekturen und Neupflanzungen. Eine ausgewogene optische Gestaltung mit passender Bepflanzung erhöht die Attraktivität der Wohnanlagen und sorgt für Wohlbefinden der Bewohner.

Zu der genannten Stärkung des Vorhandenen zählen aber nicht nur Gebäude und Außenanlagen, dazu gehört nach unserem Empfinden auch die Stärkung der Beziehung der



Wohnungsneubau
Leipzig, Körnerplatz 9



Ort des geplanten Neubaus in Böhlen Clara-Zetkin-Straße / Wilhelm-Wander-Straße

Mitglieder und Mieter zu ihrer Genossenschaft. Finanzielle Vorteile wie das im Vorjahr eingeführte kostenfreie Kabelfernsehen zählen genauso dazu wie vergleichsweise moderate Mieten. Bis heute gab es keine Mietanpassungen im laufenden Nutzungsverhältnis an Vergleichsmieten, Mietspiegel o.ä.. Dabei soll es im Rahmen unserer Planungen auch bleiben. Wenn es die Finanzplanung zulässt, werden Rückvergütungen gezahlt – wie im Herbst dieses Jahres geschehen. Wir denken: Zufriedene Mieter sind treue Mieter, und diese bilden die Basis einer erfolgreichen Genossenschaft.

Ergänzung durch Neues

Vorstand und Aufsichtsrat haben entsprechend § 28 a) der Satzung ein Neubauprogramm und dessen Grundzüge beschlossen. Moderne Mietwohnungen an Orten mit entsprechender Nachfrage sollen unseren Wohnungsbestand sukzessive ergänzen, erneuern und für geänderte Bedürfnisse fit machen. Dabei haben wir auch weiterhin den „normalen Menschen“ im Blick, d.h. das Luxussegment und andere Angebote wie möblierte Wohnungen, Boardinghäuser etc. überlassen wir anderen Anbietern. Als erstes neues Wohngebäude entsteht der **Körnerplatz 9 in Leipzig Zentrum-Süd**. Der Abriss erfolgte im 2. Quartal 2017 durch die Firma Voigt aus Borna, anschließend begannen die vorbereitenden Arbeiten für das Wohnhaus mit 15 Wohnungen mit insgesamt rund 1.500 m² Wohnfläche und 11 Tiefgaragenplätzen. Zum Jahresende wird die Tiefgarage fertig und das Vorhaben mitten im Rohbau sein – schwierige Bodenverhältnisse sorgten für eine Verzögerung. Die Zwei bis Fünf-Zimmerwohnungen sind barrierearm, drei davon sogar behindertengerecht. Sie werden zwischen 64 m² bis 133 m² Wohnfläche verfügen und voraussichtlich Anfang 2019 beziehbar sein. Es haben sich bereits zahlreiche Interessenten unverbindlich registrieren lassen.



An dieser Stelle in der Leipziger Bernhard-Göring-Straße soll ein weiterer Neubau entstehen



Tiefbauarbeiten am Neubauprojekt Leipzig, Körnerplatz 9

Das zweite Neubauvorhaben in der **Wilhelm-Wander-Straße in Böhlen** ist ebenfalls für das Jahr 2018 vorgesehen. Hier werden wiederum 15 Wohnungen gebaut mit insgesamt rund 1.380 m² Wohnfläche. Eine Tiefgarage ist nicht erforderlich, der vorhandene Parkplatz wird zum Teil mit genutzt. Der Baustil orientiert sich an der traditionellen Nachbarbebauung. Sowohl kleinere Wohnungen mit 58 m² Wohnfläche als auch größere Wohnungen für Familien mit bis zu 124 m² Wohnfläche entstehen bis Anfang 2019 – so der Plan. Jede Wohnung wird über einen Aufzug erreichbar sein. Die Planungsleistung wurde an ein Böhleener Planungsbüro vergeben.

Alle guten Dinge sind drei – nach diesem Motto verfahren wir und gehen aktuell unser drittes Bauvorhaben in der **Bernhard-Göring-Straße in Leipzig Zentrum-Süd** an. Nach rund vier Jahren intensiven Bemühungen konnten wir im Sommer 2017 endlich von der Stadt Leipzig ein Grundstück erwerben. Auf diesem sowie dem uns gehörenden Garagenhof Bernhard-Göring-Straße planen wir erneut den Neubau eines Mehrfamilienhauses samt Tiefgarage und Außenanlagen. Er wird einen Lückenschluss zwischen zwei bestehenden Gebäuden bilden, eines davon ist unser Genossenschaftsgebäude Bernhard-Göring-Straße 44-50. Mit etwa 34 Meter Länge bei 14 Metern Tiefe wird es nochmal deutlich größer werden wie die beiden anderen Vorhaben. Eine Auflage der Stadt Leipzig ist, dass eine stationäre Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen im Rahmen des Programms „Hilfen zur Erziehung HzE“ integriert wird. Deutlich überwiegen werden jedoch die Mietwohnungen

für unsere Mitglieder. Derzeit erfolgt die Planung, der Baubeginn könnte – sofern alles glatt läuft – Ende 2018 erfolgen. Durch die Größe, Komplexität und weiter stark steigende Baukosten rechnen wir mit einer Investitionssumme von deutlich über 5,0 Mio. Euro. Alle drei Vorhaben werden mit Eigenmitteln finanziert.

Doch auch dabei wollen wir es nicht belassen. Wohlwissend um den großen zeitlichen Vorlauf eines Projektes sowie die schwierige Suche nach geeigneten Grundstücken haben wir uns in diesem Jahr zwei Grundstücke käuflich gesichert: Zum einen in **Böhlen, Wielandstraße**, unweit unserer Geschäftsstelle einen **Garagenhof** mit gut 4.700 m² Grundstücksfläche. Die etwa 50 Garagen werden erst einmal weiter vermietet. Perspektivisch könnte dort jedoch weiterer Wohnraum entstehen. Die Lage zwischen unseren Beständen in der Clara-Zetkin-Straße und dem Eigenheimstandort „Pohlersfeld“ unweit eines Lidl-Einkaufsmarktes schätzen wir als attraktiv ein. Darüber hinaus schlossen wir einen weiteren notariellen Kaufvertrag mit der Stadt Leipzig über den Kauf des **Parkplatzes** vor unserem Wohngebäude **Obere Eichstädt Straße in Leipzig-Stötteritz**. Nach Entwidmung und Übergang an die WG Böhlen soll dieser instandgesetzt und die Parkflächen günstig und vorrangig an unsere Mitglieder vermietet werden. Wir halten weiterhin Augen und Ohren für weitere Investitionsmöglichkeiten offen und sind für Hinweise unserer Mitglieder immer dankbar.

Genossenschaftliche Rückvergütung

Im Oktober dieses Jahres erhielten alle Mieter der WG Böhlen Post von uns, und in der Folge eine Überweisung auf ihr Konto – Voraussetzung war jedoch, dass sie bereits 2016 Mieter bei ihrer Genossenschaft waren.

Wir zahlten erneut – nach zuletzt im Jahre 2014 anlässlich unseres sechzigjährigen Jubiläums – eine genossenschaftliche Rückvergütung aus. Sie betrug 3% der Jahreskaltmiete des Jahres 2016, so dass in den meisten Fällen die Zahlung in etwa 100,- € betrug, in manchen Fällen aber auch deutlich mehr. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich dafür entschieden, damit unsere Mieter angemessen an der guten wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft teilhaben können.

Der Moment war günstig, schließlich war das Jahresergebnis 2016 mit einem Überschuss von fast 1,7 Mio. € das Beste in unserer bisherigen Firmengeschichte. Gleichzeitig ließen die verschiedenen angeschobenen Baumaßnahmen und sonstigen geplanten Ausgaben noch etwas Luft für eine Auszahlung, die in Summe immerhin den stolzen Betrag von fast 140 Tsd. € erreicht.

Warum eine Rückvergütung und keine Ausschüttung in Form einer Dividende? Weil wir wollen, dass möglichst viel von dem Geld bei unseren Mietern ankommt. Bei einer Ausschüttung hält „Vater Staat“ seine Hände auf in Form von Abgeltungs- und ggfls. Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag... Bei Genossenschaften gibt es dagegen eine steuerliche Sonderregelung (§ 22 Körperschaftssteuergesetz), die wir gerne in Anspruch nehmen. Solange nur wohnende Mitglieder in den Genuss kommen, ist die Rückzahlung gänzlich steuerfrei. Dadurch wird auch gleichzeitig vermieden, dass Beitritte ohne jeden Bezug zur WG Böhlen erfolgen alleine mit dem Ziel einer Gewinnbeteiligung. Dies ist bei anderen Unternehmen, die regelmäßig eine Dividende ausschütten, öfters der Fall. Bei aller Euphorie möchten wir aber betonen, dass eine derartige Rückvergütung nicht jedes Jahr zu erwarten ist. Priorität hat die Stärkung der (Bau)Substanz und die Beibehaltung einer vergleichsweise moderaten Durchschnittsmiete.

Betriebskosten-Abrechnung 2016

Erfreulicherweise konnten wir die Betriebskostenabrechnung für 2016 dieses Jahr schon im Juli komplett an alle Mieter verschicken. Das war in den Vorjahren auf Grund der zögerlich gelieferten Techem-Abrechnungen nicht der Fall. Zu einer Liegenschaft musste die Abrechnung korrigiert werden, da eine Kostenposition fehlte. Ansonsten gab es keine besonderen Streitfälle, nur vereinzelt bedurfte es Erklärungsbedarf.

Erstmalig erhielten alle Mieter, die mindestens einen kompletten Abrechnungszeitraum in ihrer Wohnung gewohnt haben, eine Verbrauchsanalyse. Hierzu kamen von den

Mietern keinerlei Anfragen oder Erläuterungswünsche. Das lässt uns schließen, dass alle Mieter mit den Diagrammen und Hinweisen zurecht kamen und Techem eine inhaltsreiche und verständliche Arbeit geleistet hat. Dennoch stehen wir Ihnen jederzeit für Auskünfte zur Verfügung.

Es wäre an dieser Stelle nun zu wünschen, dass jeder einzelne Mieter seine persönlichen Schwächen im Heizen und Wasserverbrauch erkannt hat und in der Zukunft entsprechend zum Positiven verändert. Viel Erfolg!

Ausbildungsoffensive 2018

Bereits vor 15 Jahren wurde bei der WG Böhlen begonnen, aktiv Auszubildende als Immobilienkaufleute auszubilden. Frau Schug, unser erster Lehrling, arbeitet heute im technischen Bereich und hat sich zwischenzeitlich zur Immobilienfachwirtin weitergebildet. Seitdem haben mehrere junge Menschen diese kaufmännische Ausbildung als Start in ihr jeweiliges Berufsleben erfolgreich absolviert. 2018 wird ein neuer Ausbildungszyklus beginnen. Alternativ zu einer dualen IHK-Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau bietet die WG Böhlen erstmals eine Praxispartnerschaft im Rahmen eines dreijährigen dualen Studiums in der Fachrichtung „Immobilienwirtschaft“ an der Berufsakademie Leipzig an. Der Abschluss wird als „bachelor of arts“ bezeichnet. Der Vorteil liegt ähnlich wie bei der IHK-Ausbildung in einer Kombination zwischen Theorie und Praxis. Der theoretische

Teil, deren Vermittlung jeweils semesterweise an der Berufsakademie in Leipzig-Grünau erfolgt, ist dabei jedoch deutlich wissenschaftlicher geprägt als die eher an der „anwendbaren Theorie“ orientierte klassische Berufsschule. Um BA-Studenten überhaupt betreuen zu können, musste erst eine Überprüfung der Voraussetzungen bei der WG Böhlen mit anschließender Zulassung erfolgen. Zum Redaktionsschluss lag bereits eine Vielzahl an Bewerbungen für beide Ausbildungsformen vor, eine Entscheidung sollte noch im Verlauf des vierten Quartals 2017 getroffen werden. Mit einer verstärkten eigenen Ausbildung soll auch dem aufkommenden Fachkräftemangel begegnet und langfristig der in etwa zehn Jahren erwartete altersbedingte Umbruch im Personalbestand vorbereitet werden.

Schmetterlingswiesen erblühen

Der ein- oder andere hat darüber bereits in den „News“ auf unserer Internetseite gelesen, andere wiederum haben sie bereits in natura vor Ort bestaunt: Die Rede ist von unseren beiden „Schmetterlingswiesen“. Sie erfreuen seit diesem Jahr die Augen des Betrachters, vor allem aber die heimische Insekten- und Vogelwelt. Gelegen sind sie beide an eher abseitigen Lagen am Parkplatz Clara-Zetkin-Straße und an der Ernst-Thälmann-Straße am Durchgang zur Leipziger Straße, jeweils in Böhlen. Die Wohnungsgenossenschaft Böhlen hat sich mit deren Erschaffung und Pflege an der sachsenweiten Mitmachaktion verschiedener Naturschutzorganisationen, darunter des NABUs sowie der Landesstiftung Natur und Umwelt beteiligt. Ziel ist dabei die Umwandlung ökologisch wenig wertvoller Flächen in naturbelassene Wiesen, die (wieder) Heimat zahlreicher Tiere, allen voran Schmetterlingen und Bienen, werden können. Die beiden Flächen waren mit Gras bewachsen und wurden bis dato regelmäßig gemäht. Dadurch gab es dort nur eine sehr geringe Artenvielfalt an Pflanzen und Insektenarten. Bei jedem Schnitt wurde deren Lebensgrundlage auf einen Schlag

wieder zerstört. Auf den ausgewiesenen Flächen ist das nun anders. Hier wurde Anfang des Jahres von der Firma Thienemann, Groitzsch, die bisherige Grasnarbe entfernt, der Boden fachmännisch bearbeitet und jeweils eine spezielle Saatgutmischung mit dutzenden verschiedener Kultur- und Wildpflanzenarten ausgebracht. In der Folge zeigte sich sehr bald eine Blütenpracht in unterschiedlichsten Farben, die zahlreiche Insekten und damit auch Vögel anlockten. Wir sind froh, wenn wir damit wenigstens einen kleinen Beitrag für die Umwelt erreichen können. Durch die scharfe Trennung von den übrigen Rasenflächen ergibt sich auch kein Eindruck einer Verwilderung. Ein Schild, welches uns kostenlos von den Projektverantwortlichen zur Verfügung gestellt wurde, weist jeweils auf das Projekt und die spezielle Fläche hin. Es besteht Kostenneutralität, denn die zusätzlichen Pflegekosten werden durch den Entfall des regelmäßigen bisherigen Rasenschnitts kompensiert. Weitere Infos unter www.schmetterlingswiesen.de. Es ist nicht ausgeschlossen, dass weitere Flächen folgen werden...



Sauberhaltung der Müllcontainer

Durch Feuchtigkeit setzen sich im Laufe der Zeit hartnäckige Rückstände in den Müllcontainern ab, die beim normalen Leerungsvorgang nicht mehr zu entfernen sind. Diese bieten nicht nur einen unschönen Anblick, sondern entwickeln unangenehme Gerüche und fördern die Ungezieferentwicklung.

Gemäß Abfallwirtschaftssatzung sind die Nutzer der Müllbehälter für deren Sauberhaltung verantwortlich. Die Reinigung ist mit ziemlichen Schwierigkeiten verbunden und kann nur durch ein spezielles Unternehmen realisiert werden, bedeutet aber eine zusätzliche Betriebskosten-



Verschmutzungen der Müllcontainer durch feuchte, lose Abfälle

umlage. Durch die Entsorger werden keine Behälter gereinigt. Unter Umständen und kostenpflichtig könnte lediglich ein Austausch des Behälters erwirkt werden. Um derartige Verschmutzungen einzudämmen, bitten wir Sie dringend, sämtliche Abfälle (auch Katzenstreu o. ä.) in Mülltüten und nicht lose zu entsorgen. Die Entsorgung von Gartenabfällen aus Ihren Gärten ist zu unterlassen! Anders verhält es sich bei Biotonnen, welche derzeit nur in Leipzig bereitstehen. Hier müssen unbedingt die Plastiktüten/-behälter weggelassen werden. Auch möchten wir an dieser Stelle wiederholt zur Mülltrennung aufrufen. Spätestens seit Inkrafttreten des neuen Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist seit 2015 jeder Bundesbürger dazu verpflichtet.



umlage. Durch die Entsorger werden keine Behälter gereinigt. Unter Umständen und kostenpflichtig könnte lediglich ein Austausch des Behälters erwirkt werden. Um derartige Verschmutzungen einzudämmen, bitten wir Sie dringend, sämtliche Abfälle (auch Katzenstreu o. ä.) in Mülltüten und nicht lose zu entsorgen. Die Entsorgung von Gartenabfällen aus Ihren Gärten ist zu unterlassen! Anders verhält es sich bei Biotonnen, welche derzeit nur in Leipzig bereitstehen. Hier müssen unbedingt die Plastiktüten/-behälter weggelassen werden. Auch möchten wir an dieser Stelle wiederholt zur Mülltrennung aufrufen. Spätestens seit Inkrafttreten des neuen Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist seit 2015 jeder Bundesbürger dazu verpflichtet.

Engagierte gesucht!

Gegenwärtig können wir für Kleinreparaturen, organisatorische Dinge und die Pflege der Grünanlagen auf die Unterstützung unserer Mieter bauen. An dieser Stelle sei allen Angesprochenen herzlich gedankt. Aber der Altersdurchschnitt unserer Genossenschaftler liegt bei 62 Jahren. Auch, wenn der Wille vieler langjährig engagierter, zuverlässiger Bewohner noch groß ist, lässt zu unserem Bedauern die gesundheitliche Verfassung eine Fortführung ihrer Tätigkeit oftmals nicht mehr zu.

Bekanntermaßen sind die regelmäßigen Aufwendungen zur Hausbewirtschaftung, insbesondere der Pflege der Grünanlagen umlagefähige Betriebskosten. Dabei ist die Ausführung durch Mieter auf Basis einer geringfügigen Tätigkeit für die Hausgemeinschaft eine sehr kostengünstige Variante. Alternativ steht nur noch die Vergabe an ein Fremdunternehmen zur Debatte. Auch die Erledigung mancher Kleinreparatur könnte viel schneller erfolgen und günstiger ausfallen, wenn sie durch einen handwerklich geschickten Mieter erledigt werden würde. Zum Vorteil Aller!

Wir suchen daher perspektivisch für bestimmte Wohnanlagen rüstige und motivierte Mitbewohner, die sich in ihrer



Zwei Mieter der Clara-Zetkin-Straße beim Einsatz in den Genossenschaftsbeständen

Freizeit nützlich machen wollen, indem sie verschiedene kleinere Aufgaben (z. B. Mülltonnenbereitstellung, Grünlandpflege, Zählerablesungen, Glühbirnen wechseln, kleinere Reparaturen) übernehmen. Auch für organisatorische Dinge (z. B. Aushänge tätigen, Leerwohnungen lüften, Betriebskostenabrechnung austragen etc.) benötigen wir oftmals Gehilfen. Vielleicht sind Sie und Ihr Nachbar ein gutes Team – gemeinsam geht sowieso alles besser.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann melden Sie sich bei uns. Die Zahlung eines Entgeltes für die geleisteten Arbeiten ist selbstverständlich.

Wir sind Kulturerbe!

Das Internationale Komitee für die Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO gab am 30. November 2016 bekannt, dass die „Genossenschaftsidee“ zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit gehört.

„Voller Freude erhielten wir die Entscheidung aus Addis Abeba und sehen die Anerkennung als Bestätigung für das, was wir schon immer gewusst haben – die Genossenschaftsidee ist weltweit bewährt und beweist eine ungebrochene Kraft. Ein sichtbarer Beweis sind die über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. Das sind mehr Mitglieder als beim Weltfußballverband FIFA, der mit 207 Mitgliedsverbänden `nur` 265 Millionen Mitglieder hat. Unsere neue Wort-Bildmarke `Wir sind Kulturerbe`, die wir als Prädikatssiegel sehen, wurde durch die Nominierung der UNESCO noch verstärkt“, betonte Dr. Axel Viehweger, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

(Quelle:VSWG)



Fotos für den jährlichen Kalender gesucht

Hallo, liebe Mieter und (Hobby-)Fotografen, auch in diesem Jahr starten wir wieder den Aufruf, uns für den jährlichen Mieterkalender neue Motive zukommen zu lassen.

Gesucht werden hübsche Landschaftsfotos sowie Gebäude und Ortsansichten unserer Region. Sollten Sie solche Fotos in Ihrem Fundus entdecken, 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. Wir freuen uns über jeden Schnappschuss.

Mitgliederwerbung

Sehr geehrte Mitglieder, wir möchten unsere Aktion **„Mitglieder werben Mitglieder“** wieder in Erinnerung bringen. Haben Sie Bekannte, Verwandte oder Freunde, die ein neues Zuhause suchen...?

Machen Sie auf unsere Wohnungsangebote aufmerksam!

Wir haben sicher eine passende Wohnung in einem unserer sieben Standorte.

Sollten auf Grund Ihrer Empfehlung eine neue Mitgliedschaft und der Abschluss eines Mietvertrages zu Stande kommen, erhalten Sie eine Anerkennung **in Höhe von 100,00 Euro** als Dankeschön.

Also – MITMACHEN lohnt sich!

Voraussetzungen dafür sind:

- Der Werber muss Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG sein.
- Der neu geworbene Mieter darf bisher keine Wohnung der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG angemietet haben.
- Der Geworbene wird Mitglied in der Genossenschaft. Die Nutzung einer Wohnung ist nicht zwingend Voraussetzung.
- Die obligatorische Bonitätsprüfung fällt positiv aus.

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

Viel Erfolg!

Multifunktionshäuser

Die ersten Zyklen der Modernisierung und planmäßigen Instandhaltung unseres Wohnungs- und Gebäudebestandes liegen hinter uns. Dächer, Fenster, Wärmedämmungen, Balkone, Fassaden, Treppenhäuser...; alles wurde schon mindestens einmal „umgedreht“.

Seit einigen Jahren richtet sich der Focus unserer Genossenschaft auch verstärkt auf die Gestaltung und Nutzbarkeit der vorhandenen Außenanlagen. Dort wo es sinnvoll erschien, die vorhandenen Flächen gegeben und bauordnungsrechtlich keine Einschränkungen vorhanden waren, wurden in unmittelbarer Nähe der Häuser auch schon einige zusätzliche, ebenerdige Abstellflächen in Form von wetterfesten Geräte-/ Multifunktionshäusern geschaffen.



Multifunktionshaus
Zwenkau, Am Bahnhof 1-7

Anliegen ist es, Ihr unmittelbares Wohnumfeld dadurch noch attraktiver, praktischer und besser nutzbar zu gestalten. Es freut uns zu beobachten, dass die meisten Hausbewohner die neuen Möglichkeiten gut annehmen und als eine Erleichterung für sie werten. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung ohne zusätzliche Kosten. Das einzige Erfordernis besteht lediglich darin, dass Einvernehmen in den Hausgemeinschaften zu sachbezogener Nutzung herzustellen – „Basisdemokratie“ sozusagen.

Leider muss jedoch auch beobachtet werden, dass in einigen Objekten seit der Errichtung der Geräte- / Multifunktionshäuser der Hausfrieden eher schlechter als besser geworden ist. Das stimmt uns insofern traurig, da wir davon ausgegangen sind, Ihnen hiermit eine Verbesserung und nicht einen Anlass für intolerantes Verhalten geliefert zu haben. Es ist auch keine Lösung in Sicht, wenn wir als Schlichter im Generationenkonflikt herbeigerufen werden: Einen „guten Entscheid“ zwischen Kinderwagen oder Rollator kann und wird es nicht geben. Lassen Sie es nicht soweit kommen, dass sich für uns die Schließung als einziger Ausweg der Konfliktbewältigung darstellt!

Mit Verweis auf die Nutzungsordnung möchten wir in diesen Fällen wiederholt und mit Nachdruck an Ihr soziales Gewissen und Ihr Verständnis appellieren: Bevorrechtigt sind alle Hausbewohner, gleich welchen Alters, die in irgendeiner Weise durch positive Ereignisse (z. B. Kinderwagen),

gesundheitliche oder altersbedingte Beeinträchtigungen (Rollator- oder Rollstuhlnutzung) betroffen sind. Darüber hinaus steht die Nutzung natürlich allen Hausbewohnern offen. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht allerdings für niemanden.



Gemeinsam für sicheres Wohnen

Auch im vergangenen Jahr mussten wir an verschiedenen Standorten Einbrüche in unseren Objekte verzeichnen. Zum „Glück“ wurden in der Regel nur Gemeinschaftsräume und Keller heimgesucht. Dennoch bleiben Schäden und ungute Gefühle zurück.

Augenfällig dabei ist, dass die Beschaffungskriminalität teilweise durch Unbedachtheiten der Bewohner begünstigt werden. In Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft mit der Landespolizei Sachsen wurden Schwerpunkte („10 Goldene Regeln“) erarbeitet, die Ihnen ein sicheres Wohnen ermöglichen sollen:

- Nutzen Sie vorhandene Sicherungssysteme. Hauseingangstüren sind immer geschlossen, Keller- und andere Gemeinschaftstüren immer verschlossen zu halten.
- Prüfen Sie vorab über die Wechselsprechanlage, wer ins Haus will. Öffnen Sie erst, wenn die Legitimation hinreichend gegeben ist.
- Die Wohnungseingangstür ist auch bei kurzem Verlassen der Wohnung zweimal abzuschließen.
- Alle Fenster und Balkontüren sind bei Abwesenheit zu schließen.
- Verstecken Sie niemals die Schlüssel der Hauseingangs- und Wohnungseingangstür außerhalb der Wohnung. Den Verlust von Schlüsseln sollten Sie umgehend bei Polizei, Vermieter und Versicherung anzeigen.
- Schauen Sie, dass Ihre Wohnung bei längerer Abwesenheit einen bewohnten Eindruck hinterlässt. Lassen Sie auch Ihren Briefkasten in dieser Zeit regelmäßig leeren.
- Achten Sie auf fremde Personen im Haus oder auf dem Grundstück. Sprechen Sie diese gegebenenfalls an.
- Verweigern Sie fremden Personen den Zutritt zu Ihrer Wohnung. Ziehen Sie ggf. Ihren Nachbarn hinzu.
- Hinterlegen Sie bei Nachbarn oder Ihrer Hausverwaltung aktuelle Kontaktdaten, damit Sie im Notfall erreichbar sind.
- Informieren Sie die Polizei (POLIZEINOTRUF 110) sobald Ihnen etwas Merkwürdiges auffällt.

(Quelle: LKA Sachsen)

Um jedoch im Fall der Fälle auch richtig abgesichert zu sein, wird der Abschluss einer Hausratversicherung empfohlen. Diese leistet in der Regel Ersatz für Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände eines Haushaltes. Lassen Sie sich hierzu von Fachleuten individuell beraten bzw. überprüfen Sie ihren bestehenden Versicherungsschutz und passen diesen u.U. entsprechend an.



Mögen Sie`s herzhaft und rustikal?

... dann probieren Sie das „**Französische Käse-Kräuter-Brot**“

Zutaten: 1 rundes Vollkornbrot oder anderes Ihrer Wahl
300 g Cheddarkäse
250 g Mozzarella
1 handvoll Petersilie, gehackt
1 Knoblauchzehe, gepresst
3 EL Butter, geschmolzen
Salz und Pfeffer nach Geschmack

Zubereitung: Zunächst die Butter schmelzen und den Knoblauch pressen. Beides miteinander verrühren. Das Brot quer und längs tief einschneiden. Cheddar und Mozzarella in Rechtecke schneiden und verteilt in das Brot stecken. Petersilie hacken und über das Brot streuen. Nun das Butter-Knoblauch-Gemisch über das Brot geben. Mit Salz und Pfeffer abschmecken. Bei 200 °C für 15 - 20 Minuten backen.

Quelle: www.Chefkoch.de



Ausflugstipp

Ob mit dem Rad oder zu Fuß – ein Ausflug in die Elsterregion bei Pegau und Groitzsch sowie ihre Städte lohnt sich auf jeden Fall. Beide Städte liegen ca. 25 km südlich von Leipzig am Rande der Leipziger Tieflandsbucht im Landkreis Leipzig.

Im Jahre 1096 wurde Pegau in Verbindung mit der Gründung des Pegauer Klosters durch Wiprecht von Groitzsch erstmals urkundlich erwähnt. Durch die Stadt fließen der Elstermühlgraben, der Fluss „Weiße Elster“ und die nordöstlichen Ortsteile Pegaus grenzen an den Zwenkauer See. Auch die Grenze zu Sachsen-Anhalt ist nicht fern und nur durch die Nachbargemeinde Elstertrebnitz getrennt. Pegau liegt direkt an der Bundesstraße 2, in der Nähe der A 38 und ist deshalb sehr gut erreichbar. Positiv für die Stadt ist natürlich die Bahnanbindung, denn mit dieser ist sie an die Bahnstrecke Leipzig-Gera angebunden. Eine Bahnfahrt zum Leipziger Hauptbahnhof dauert ca. 25 Minuten. Auch das Zentrum der Stadt Leipzig und der Flughafen Leipzig/Halle in Schkeuditz sind in ca. 30 Auto-Minuten zu erreichen.

Der Elsterradweg und die Neuseenlandradroute haben Pegau für viele Fahrradtouristen noch attraktiver gemacht, denn die gut gekennzeichneten Radwege führen direkt durch die Stadt. Somit hat jeder Besucher, egal ob mit dem Rad, der Bahn, dem Auto oder zu Fuß die Möglichkeit, auch die zahlreichen Sehenswürdigkeiten der Stadt kennenzulernen, sei es die Sankt-Laurentius-Kirche mit dem Kenotaph des Markgrafen Wiprecht von Groitzsch oder das Renaissance-Rathaus mit dem begehbaren Rathausturm. Dieses ähnelt dem Alten Rathaus von Leipzig, da die Erbauer Paul Widemann und Hieronymus Lotter zuvor beim Umbau des Leipziger Rathauses mitgeholfen hatten. Weiterhin kann ein 1899 gegründetes Heimatmuseum besichtigt werden. Es befindet sich im Dachgeschoss des Rathauses und ist das älteste West-Sachsens. Auch das Technische Denkmal „Ziegelei Erbs“ ist sehenswert. Interessierte können dort viel über die Baustoffgewinnung vor 100 Jahren kennenlernen. Das Volkshaus, der Wasserturm, die Katholische Kapelle „Sankt Hedwig“, Wehrturm- und Stadtmauerreste, die Schloss-

residenz bzw. das ehemalige Amtsgericht, das Schloss Wiederau, das Napoleonhaus (...hier übernachtete nach der Schlacht bei Großgörschen im Jahr 1813 Kaiser Napoleon, aber auch dem Zar Alexander I. und dem Kaiser von Österreich Franz I. diente es nach der Völkerschlacht bei Leipzig als Nachtquartier), und viele weitere Bauten erblickt man während eines Spazierganges durch die Stadt Pegau oder ihre Ortsteile.

Doch nicht zu vergessen sei der Wassertourismus (Kanu-fahrten), der durch die Weiße Elster von Zeitz bis Leipzig



Pegau, Rathaus



Pegau, Museum

immer mehr ausgebaut wird. Seit dem Sommer 2014 gibt es auch am Schützenplatz Pegau im Bereich der Elsterbrücke eine Bootsanlegestelle. An ihr beginnt der Neuseenland-Wasserkurs 1a, der über die Weiße Elster längs des Zwenkauer Sees bis in die Leipziger Stadthäfen und weiter bis vor Halle in die Saale führt. Aber auch das Freibad lädt Jung und Alt aus der ganzen Region im Sommer zum Verweilen und zu sportlichen Aktivitäten ein.

Die „Schusterstadt“ Groitzsch liegt im Dreiländereck -Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt-. Schusterstadt deshalb, weil hier im Mittelalter das Schuhmacherhandwerk Einzug gehalten hatte, die Schuster ihre Waren zur Leipziger Messe

anboten und Groitzsch somit bekannt wurde. Doch die erstmalige Erwähnung der Stadt erfolgte 1039 in den berühmten „Pegauer Annalen“. Aber ihr Stadtrecht erhielt sie erst im Jahr 1214. Gitterförmig wurde die Stadt um den Markt angelegt. Auf dem Berg der Stadt befand sich die Burg des bedeutenden Grafen Wiprecht von Groitzsch. Die Burg zählte im späten 11. und frühen 12. Jahrhundert zu den größten Anlagen in dieser Region. Aufzeichnungen zu Folge wurde die Burg in den Erbfolgekriegen 1294 oder 1296 zerstört. Es blieben nur noch wenige Mauerreste stehen, die im Jahre 1936 als Bodendenkmal unter Denkmalschutz gestellt worden sind. Untersuchungen belegen, dass dies die ältesten bislang bekannten Steinbauten in Sachsen seien. Heutzutage gibt es auf dem Gelände eine Freilichtbühne für Veranstaltungen und ein Flursteinlapidarium mit einer Sammlung von ca. 40 Flur- und Grenzsteinen, welche teilweise aus den abgebagerten Orten der Umgebung stammen. An den Hängen des Berges wird Weinbau betrieben. Infotafeln geben Besuchern dazu Erläuterungen.

Der 1903/04 errichtete Wasserturm gilt als Wahrzeichen der Stadt. Dieses Stahlskelettbauwerk hat eine Höhe von 45 m und wird bis heute noch genutzt. Begibt man sich weiter auf die Suche nach bedeutenden Bauwerken von Groitzsch, so findet man auf dem restaurierten Marktplatz ein stilvolles Rathaus. Nicht weit davon entfernt kann man das Heimatmuseum besuchen, welches sich im Stadtturm befindet. Der Turm ist der Rest der ehemaligen Stadtkirche St. Aegydius aus romanischer Zeit. Das Gebäude diente seit 1563 als Rathaus und Gefängnis. Jedoch wurde es 1633 zerstört, nur der Turm blieb erhalten. Auch die Stadtmühle (Ersterwähnung im 12. Jahrhundert) am Schnaudermühlgraben ist sehenswert. Mitte der 80iger Jahre ging die Mühle außer Betrieb. Doch nach einer Renovierung durch die Stadt Groitzsch dreht sich seit dem Jahr 2000 auch das Mühlenrad wieder, auf zwei Etagen finden wechselnde Ausstellungen statt und verschiedene Veranstaltungen werden durchgeführt. Ebenfalls romanischen Ursprungs und auf einer leichten Anhöhe am Rande des Stadtkerns gelegen, steht die Frauenkirche, welche bereits mehrfach umgebaut und renoviert worden ist.

Die beiden Städte haben nicht nur geschichtliche Hintergründe sondern im Umfeld auch eine sehenswerte Natur.

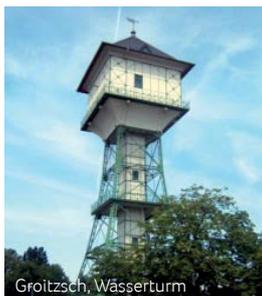


Bogenbrücke über die Weiße Elster

Ein nennenswertes Gewässer im Stadtgebiet Groitzsch ist der Großstolpener See, ein geflutetes Tagebaurestloch. Dort gibt es die Möglichkeit zum Baden und Angeln aber auch ein Rundwanderweg ist vorhanden. Die Auen der Weißen Elster und das Naturschutzgebiet Pfarrholz an der Schwennigke, einem linken Nebenfluss der Schnauder, zeigen sich zu allen Jahreszeiten von ihrer besten Seite. Die Umgebung der Städte ist besonders von der Landwirtschaft bestimmt, sehr große Felder und Wiesen beherrschen diese Gegend. Dazu gibt es Baumreihen und kleinere Wälder. So ist der 1898 zu Ehren König Alberts von Sachsen angelegte Hain (bekannt als Albert-Hain) ein beliebtes Wanderziel unmittelbar vor Pegau. Hier finden Forstwanderungen und Vogelstimmenführungen statt. Das Biotop eines stillgelegten Elsterarmes bietet seltenen Tieren und Pflanzen einen neuen Entfaltungsraum. Reizvoll ist es auch an der Bogenbrücke über die Weiße Elster.

Ein weiteres Stückchen Natur ist die Groitzscher „Hölle“. Doch keine Angst, dort ist es nicht gruselig. Zu dieser gelangt man über den Groitzscher Schützenplatz und vorbei am Abenteuerspielplatz. Die Hölle ist ein sich am rechten Hochufer des Elstertales kilometerweit entlang der Schwennigke nach Süden hinziehender Wald voller Vogelgesang, Pflanzen und sonnenüberfluteten Waldwiesen. Interessant, vor allem auch für die kleinen Naturliebhaber, ist das Wildgehege in Gatzen. (Ortsteil von Groitzsch). Dort kann man Damwild, Rehe und Hirsche sehen und bestaunen. Der Elsterradweg von Leipzig nach Süden in Richtung Zeitz führt direkt dort vorbei. Schlussfolgernd kann man sagen, dass die Elsterauenlandschaft mit ihren angrenzenden Städten bzw. Ortschaften zum Wandern, Radfahren und Erholen viele Gelegenheiten bietet. Die Neuseenradroute und der Elsterradweg führen an diesen schönen Landschaftsgebieten direkt vorbei.

Übrigens, wer etwas Besonders sucht und in Pegau mal vom Elsterradweg abweicht und Richtung Elstertrebnitz fährt, kann dort das einzigartige technische Kulturdenkmal Eisenmühle besuchen. Hier erfährt man viel Interessantes über die Geschichte dieser letzten Eisenpulvermühle Deutschlands und erhält Einblick in eine Privatsammlung mechanischer Musikinstrumente des heutigen Besitzers der Eisenmühle (Näheres siehe unter www.eisenmuehle.de).



Groitzsch, Wasserturm



Groitzsch, Rathaus mit Markt

Mission erfüllt?

Durch Einführung der Energieeinsparverordnung EnEV 2007 wurden alle Eigentümer von Immobilien verpflichtet im Rahmen der Vermietung und des Verkaufs Energieausweise zu erstellen. Diese sind jeweils 10 Jahre gültig; somit stehen auch für unseren Gebäudebestand in 2018 Erneuerungen an.

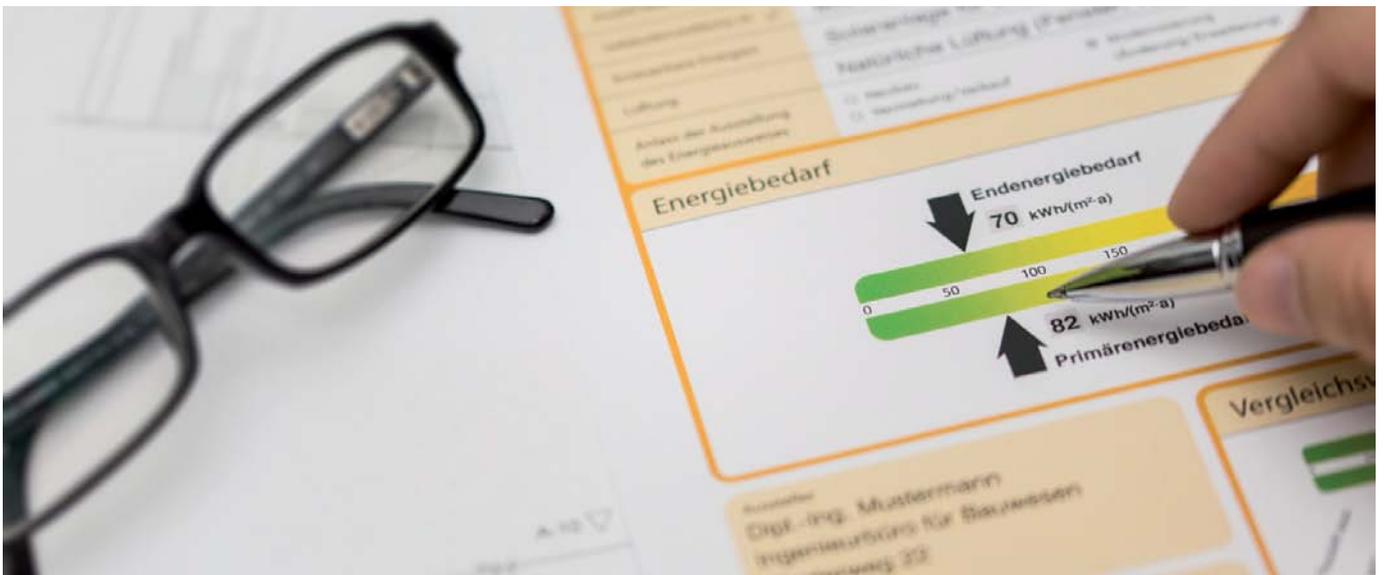
Das Anliegen des Gesetzgebers war es, die Energiebilanz von Häusern vergleichbar zu machen. Mieter und Käufer sollten über den jeweiligen energetischen Zustand der Immobilie informiert und Eigentümer zu wirksamen Sanierungen angeregt werden. Die Bilanz ist eher ernüchternd: Gut gedacht, bedeutet eben noch lange nicht gut gemacht. Gleichlautender Tenor der Mieter- und Eigentümerverbände ist, dass das Anliegen (Transparenz, Vergleichbarkeit) noch nicht erreicht wurde. Somit tendierte bislang auch bei denen die Akzeptanz gegen Null, die eigentlich davon profitieren sollten. Unsere Erfahrungen in den Mietergesprächen spiegeln genau diesen Eindruck wieder. Trotz Auslegung in den Wohnungen spielt dieser bei unseren potentiellen Mietern bislang keine gewichtige Rolle. Ursächlich hierfür sind aus unserer Sicht die unterschiedlichen Ausweisarten (Bedarfs- und Verbrauchsausweise) sowie uneinheitliche Bewertungs- und Berechnungsmethoden.

Für unseren Gebäudebestand haben wir uns für die Ermittlung nach dem Energieverbrauch entschieden. Die Verbrauchsausweise liefern uns objektiv die besten Werte, da der tatsächliche Verbrauch der letzten 3 Jahre für mehrere zusammenhängende Wohneinheiten betrachtet wird.

Darüber hinaus ist dieser erheblich günstiger, da von externen Fachleuten keine Daten separat ermittelt und ausgewertet werden müssen.

Seit 1. Mai 2014 gilt eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Zwar wurden in Anlehnung an die Label der Hausgeräte Klassifizierungen eingeführt und die Gestaltung modifiziert, jedoch die inhaltlichen Dissonanzen der Energieausweise nicht behoben. Dafür wurden den Vermietern und Verkäufern abverlangt schon in Inseraten bestimmte Kennwerte anzugeben. Bei aller Kritik ist jedoch auch klar, dass ein Instrument wie der Energieausweis benötigt wird. Wollen wir die uns selbst auferlegten Klimaziele erreichen, muss auch der Energieverbrauch von Wohngebäuden wirksam reduziert werden.

Sollten wir Ihr Interesse am Thema geweckt haben: Die gültigen Energieausweise für alle Objekte liegen in der Geschäftsstelle vor und können während der Geschäftszeiten gern eingesehen werden. Nach Eingang der Energieausweise 2018 werden wir die für Ihre Gebäude Zutreffenden an den Hausinfotafeln aushängen.



Horch wer kommt von draußen rein

Der Vertrieb von Waren und Dienstleistungen außerhalb geschlossener Geschäftsräume (landläufig: „Haustürgeschäfte“) ist nicht per se unlauter und für viele Unternehmen existenziell. Oftmals rentieren sich Ladengeschäfte nicht – in guten Lagen teuer, in schlechten zu wenig frequentiert...! Notwendige Umsätze lassen sich zumeist nur durch Händler mit kleinem Stand vorm Supermarkt, auf Kaffeeahrt oder im Direktvertrieb an der Haustür generieren. Haushaltwaren, Kosmetik, Zeitungsabos, Sicherheitsausstattungen bis hin zur Stromlieferung...; die Angebote sind vielfältig und oftmals „nur heute wahnsinnig günstig...“!

Sitzt der Vertreter erst mal auf Ihrer Couch, ist es oft schwierig, sich den Offerten zu entziehen. Unüberlegt werden Verträge unterzeichnet und Waren geordert, die Sie eigentlich nicht brauchen. Im Nachhinein beschleicht einem sogar das Gefühl eigentlich überrumpelt worden zu sein. Eine Mischung aus Scham und (Rechts-) Unsicherheit hält Sie davon ab, das Vertragsverhältnis eigenständig aufzulösen bzw. sich Nahestehenden anzuvertrauen.



Aus gegebenen Anlässen und das Thema tangierend zwei uns wichtige Hinweise: Für die Genossenschaft besteht keine wirksame Handhabe Haustürgeschäfte oder Werbungen hierfür generell zu unterbinden. Sollten dennoch bei Ihnen Firmen „unterwegs“ sein, informieren Sie uns vorsorglich...!

Kontaktieren Sie uns vor Beauftragung etwaigen Bauleistungen (u.a. Verbesserung Sonnenschutz, Einbau zusätzlicher Sicherheitssysteme) in Ihrer Wohnung und holen Sie die hierfür erforderlichen Genehmigungen (Stichwort: Mietereinbauten) ein...!



Dabei ist der Schutz der Verbraucher in unserem Land nach wie vor ein hohes Gut und deren Rechte diesbezüglich erst 2014 gestärkt worden: Bis auf einige Sonderfälle ist verbindlich, das gemäß § 355 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein Widerrufsrecht von 14 Tagen nach Vertragsschluss ohne Angabe von Gründen besteht.

Da die Grenze zwischen Drückerkolonne und seriösem

Unternehmen oft fließend und im Vorfeld nicht erkennbar ist, sollten Sie auf ungebetene Hausbesuche besser verzichten. Öffnen Sie Haus- und Wohnungstür nur, wenn Ihnen Ihr Gegenüber bekannt ist. Machen Sie von vornherein unmissverständlich klar, dass Sie keine Kaufabsichten hegen. Lassen Sie sich nicht auf lange Diskussionen ein, auch wenn der Vertreter noch so nett und kompetent daherkommt. Leisten Sie nicht voreilig und unbelesen Unterschriften. Wenn Sie Leistungen in Anspruch nehmen wollen, sollte die Aktivität von Ihnen ausgehen. Untermauern Sie Ihre Kaufabsicht durch den Gang ins Geschäft eines seriösen örtlichen Anbieters.

Impressum

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

Layout: Designplanung Reiprich | Werbeagentur
Altenburger Straße 13
04275 Leipzig
www.designplanung.com

Druck: Fischer druck&medien OHG
Sestewitzer Straße 18
04463 Großpösna / OT Störmthal
www.fischerdruckmedien.de

Bildquellen: WG Böhlen eG Privataufnahmen
Fotolia.de

Textquellen: Wikipedia
Sax-Führer

Trotz sorgfältiger Prüfung der Informationen kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Verantwortlich für den Inhalt ist der Vorstand der WG Böhlen eG.

So sind wir zu erreichen

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, 22.12.2017 normaler Geschäftsbetrieb
Montag, 25.12.2017 Feiertag
Dienstag, 26.12.2017 Feiertag
Mittwoch, 27.12.2017 8.00 Uhr – 12.00 Uhr, 12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Donnerstag, 28.12.2017 8.00 Uhr – 12.00 Uhr, 12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Freitag, 29.12.2017 8.00 Uhr – 12.00 Uhr
ab Dienstag, 02.01.2018 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).

Kreuzworträtsel - ein Rate-Spaß für die ganze Familie

Machen Sie mit und gewinnen Sie einen tollen Preis! Es werden ein Hauptpreis und drei Sachpreise verlost. 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 20.01.2018.** Es gilt das Datum des Poststempels. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WG Böhlen eG sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

eine Wurf-scheibe	ohne innere Ruhe	Wortteil: Pyrenäen-halbinsel	Weg-stück	in der Nähe von	↓	jüdische Schlä-fen-locken	asiatische Fasanen-vogel	↓	↓	links-rhein. Mittel-gebirge	Staat in West-afrika	Dreh-punkt	↓	europ. Fußball-bund (Abk.)	↓	Agaven-blatt-faser	Fluss durch Berlin	ein Erd-achsen-punkt	von Nor-wegen (gest. 1991)	Teil der Wohnung							
→	↓	↓	↓	↓	↓	↓	dünne Schicht	→	↓	↓	↓	franz.: ja	→	↓	↓	dünn-haft-er Mensch	→	↓	↓	↓							
Fahrgast-kabine im Zug	→	↓	↓	↓	↓	4	spanisch: mir, mich	↓	↓	das Ganze, insgesamt	↓	↓	↓	↓	↓	Vorname der Negri (gest.)	→	↓	↓	↓							
Gruppe, Reihe	→	↓	↓	↓	↓	↓	Rohkost-speise	→	↓	↓	↓	Fortbe-wegungs-mittel	→	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓							
italienisch: drei	→	10	↓	Pflanzen-halm	→	12	↓	↓	↓	Wunsch-bild	→	↓	↓	↓	Computer-wesen (Abk.)	→	↓	1	↓	Frage-wort							
→	↓	↓	↓	↓	↓	↓	englischer Artikel	↓	 <p>Neubauprojekt Leipzig, Körnerplatz 9</p>						↓	Eilan, Schwung	→	↓	ein Farbton	↓	↓						
geschlos-sene Gruppe	→	ein Drei-master	→	↓	↓	↓	↓	↓							↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	9	
förm-liche Anrede	→	↓	↓	↓	↓	↓	alt-mexika-nisches Volk	↓							↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
Explosions-geräusch	↓	unlängst erstelltes Gebäude	↓	Laut-sprecher-durch-sage	↓	japan. Autor (Nobel-preis)	↓	↓							↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
↓	↓	↓	↓	↓	↓	Infantin von Spanien	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
kleine Haut-entzündung	↓	↓	↓	Teile der Woche	↓	↓	Wachs-zelle der Biene	↓	↓	Fuß-abdruck im Boden	↓	franzö-sisch: Gold	↓	↓	üble Laune (ugs.)	↓	Haupt-stadt von Jord-anien	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
Stadt an der Unter-weser	→	7	↓	↓	↓	↓	geschlos-sen	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
Beobach-ter	→	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
Insel im Zürichsee	→	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓						
↓	↓	↓	↓	↓	↓</																						