



**Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG**

gut, sicher, sozial

Sehr geehrte Mitglieder,
Mieterinnen und Mieter!

Die Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG wünscht Ihnen und
Ihrer Familie ein angenehmes
Weihnachtsfest, aber auch
Ruhe und Zeit zum Entspan-
nen. Starten Sie außerdem
gut in das neue Jahr und
bleiben Sie gesund!

Ihre Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG



Die jährliche Ausgabe der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

WG Aktuell

Neuigkeiten und Wissenswertes
für unsere Mitglieder und Mieter

Vertreterversammlung am 13.10.2020:

Eine Zusammenfassung des
Ablaufs, der Berichte und der
gefassten Beschlüsse finden
Sie auf den

Seiten 3-5

Neubauvorhaben:

Weitere Neubauten im
Landkreis Leipzig werden
angegangen. Dritter Neubau
vor der Fertigstellung.

Seiten 6-7

Blühpaten:

Mitglieder der Hausgemeinschaft
Körnerplatz 9 engagieren sich
als Blühpaten am Körnerplatz in
Leipzig.

Seiten 14-15

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder, Leserinnen und Leser,

nicht mehr lange und das Jahr 2020 geht zu Ende. Wir hoffen sehr, dass Sie und Ihre Angehörigen unbeschadet und gesund durch die Pandemie gekommen sind und dieses besondere Jahr dennoch eine Vielzahl von schönen Momenten für Sie bereithielt!? Corona oder Covid-19 – das (Un-)wort des Jahres kann eigentlich nur mit einem „C“ anfangen. Es war das beherrschende Thema und traf uns alle, spätestens als ab Ende März das allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben heruntergefahren wurde. Für viele Bereiche gilt dieser Zustand immer noch oder bereits wieder.

Dieser „Lockdown“ traf auch unsere Genossenschaft. Unsere Mitglieder, welche ab Frühjahr auf einmal im „Homeoffice“ waren, ihre Kinder zuhause betreuen und beschulen mussten oder nicht mehr wussten, wie sie ihre Nutzungsgebühr und sonstige Ausgaben bezahlen sollten aufgrund Schließung ihres Arbeitgebers, Kurzarbeit oder Auftragsverlustes. Der Wert einer guten Wohnung wurde jedem noch einmal vor Augen geführt, denn man hielt sich nun überwiegend zuhause auf. Wohl dem der einen Garten oder zumindest einen Balkon hatte - bei der WG Böhlen also fast jeder.

Auch wir als Genossenschaftsverwaltung mussten uns auf die neue Situation erst einstellen. Über mehrere Wochen war vorsorglich ein Teil der Belegschaft zu Hause und nur eine Notbesetzung in unserer Geschäftsstelle präsent. Wir haben es aber insgesamt ganz gut hinbekommen: Nichts von Bedeutung blieb liegen, unter geänderten Umständen und Beachtung der nunmehr obligatorischen „AHA-Regeln“ (Abstand-Hygiene-Alltagsmaske) waren wir immer für unsere Mitglieder da.

Unsere Vertreterversammlung -eigentlich fest für den 30. Juni 2020 geplant- musste auf den 13. Oktober 2020 verschoben werden. Die Genossen-

schaft prosperiert trotz Pandemie und wirtschaftlichem Abschwung weiter. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 konnte innerhalb der gesetzlichen Frist mit einem Überschuss von mehr als 1,4 Mio. € aufgestellt werden. Durch das „Gesetz zur Abmilderung der Corona-Folgen“ vom 25.03.2020 war es erst- und hoffentlich einmalig erforderlich, den Jahresabschluss 2019 vom Aufsichtsrat (anstelle der Vertreterversammlung) gesetzeskonform im 1. Halbjahr feststellen zu lassen.

Auch unsere Bauvorhaben litten nicht übermäßig, wesentliche Planvorhaben wurden realisiert. Der Neubau in Böhlen, Wilhelm-Wander-Str. 1b konnte zum 1. Februar 2020, d.h. noch vor Corona, seinen zukünftigen Nutzern übergeben werden. Bei unserem anderen Vorhaben, dem Neubau in Leipzig, Bernhard-Görling-Str. 42a, gab und gibt es kleinere Verzögerungen, vor allem durch zeitweise gestörte Lieferketten. Die Fertigstellung wird Ende dieses Jahres erfolgen, die Übergabe an die neuen Nutzer Anfang 2021 vollständig abgeschlossen sein.

Aktuell weiß niemand genau wie es weiter geht, die Infektionszahlen steigen wieder an. Kommt ein Impfstoff? Verschwindet das Virus von selbst oder wird alles noch viel schlimmer? Die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG lässt sich von diesen Unwägbarkeiten nicht irritieren und geht unverdrossen und der Zukunft zugewandt ihren Weg. Nächstes Jahr ist aller Voraussicht Start von mindestens einem, möglicherweise auch einem weiteren größeren Bauvorhaben. Dazu mehr im weiteren Verlauf dieser Ausgabe.

Wir wünschen Ihnen nun viel Spaß beim Lesen, dazu eine schöne und besinnliche Weihnachtszeit im Kreis Ihrer Lieben sowie für die Zukunft alles Gute, vor allem Gesundheit!

Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WG Böhlen eG

Vertreterversammlung 2020



Zur ordentlichen Vertreterversammlung hatte die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG am 13.10.2020 geladen, zu der -trotz der aktuellen Lage- viele Vertreterinnen und Vertreter kamen. Aufsichtsrat und Vorstand planten anfangs diese Veranstaltung gesetzeskonform für Ende Juni 2020, welcher jedoch wegen der Corona-Pandemie verschoben werden musste. Allen Anwesenden war die Einladung form- und fristgerecht zugegangen. So konnten vom Versammlungsleiter - dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dirk Krause - 37 von 51 stimmberechtigte Vertreterinnen/Vertreter als auch die Ersatzvertreter, Aufsichtsratsmitglieder, der Vorstand und die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der Geschäftsstelle begrüßt werden.

Auf der Tagesordnung standen in diesem Jahr neben den Berichten des Aufsichtsrates und des Vorstandes, den Vorträgen der zusammengefassten Prüfungsergebnisse für die Geschäftsjahre 2018 und 2019, der Mitteilung über den bereits vom Aufsichtsrat gefassten Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Jahresüberschusses 2019 auch die Informationen zur Vertreterwahl 2021 mit der Wahl von Mitgliedern in den Wahlvorstand.

Die Berichte des Aufsichtsratsvorsitzenden und der beiden Vorstände machten die erfolgreiche Arbeit des Jahres 2019 deutlich. Schwerpunkte dabei waren der seit 01.03.2019 vermietete erste Neubau in der Nachwendzeit (Körnerplatz 9 in Leipzig), das zu der Zeit noch

im Bau befindende Vorhaben in der Wilhelm-Wander-Straße 1 b in Böhlen, die Erneuerungen von Fassaden, Außenanlagen, Begegnungsstätten, Müllplätzen, Heizungsanlagen und die Errichtung von Geräte- bzw. Multifunktionshäusern.

Bedingt durch die hohen Investitionen bestimmen die Neubauvorhaben den Arbeitsalltag der Genossenschaft maßgeblich. Es wurde ausführlich Bericht über aktuellen Stand der Maßnahmen zum Neubauprogramm abgelegt (siehe nachstehenden Beitrag).

Doch auch die Aufwertung und Erhaltung des Wohnungs-, Gebäude- und Anlagenbestandes spielte im Geschäftsjahr 2019 keine untergeordnete Rolle: Für geplante Instandhaltungen und Instandsetzungen, Aufwendun-



Vertreterversammlung 2020

gen bei Neueinzügen und laufende Instandhaltungen/ Reparaturen wurden mehr als 1,2 Mio Euro investiert. Im Wesentlichen waren die Planvorhaben Fassadeninstandsetzungen, Austausch von Heizungsanlagen sowie Aufwertungen der Außenanlagen durch Errichtung von Multifunktionshäusern und Erneuerung von Begegnungsflächen. Mittlerweile mehr als die Hälfte der Gesamtaufwendungen (610 T€) entfielen auf den Bereich Mieterwechsel bei Neueinzügen. Die Fortführung der planvollen Bestandsinvestitio-

- Fassadeninstandsetzung sowie Erneuerung der Außentreppenanlagen und Instandsetzung der Eingangspodeste in Böhlen, E. Thälmann Str. 18-24 u. 26-32
- Neugestaltung von Begegnungsflächen in Leipzig, B.- Göring - Str. 52-60 und Zwenkau, Am Bahnhof 1-7
- Erneuerung der Heizungsanlagen einschl. zentraler Warmwasserbereitung und Abgasanlagen in Zwenkau, Pulvermühlenweg 79-83 und in Leipzig, Alfred-Kästner-Str. 92



Fassadensanierung 2019
Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 36-40



Fassadensanierung 2020
Böhlen, Ernst-Thälmann-Straße 18-24



Erneuerung Begegnungsfläche 2019
Markkleeberg, Rosa-Luxemburg-Straße 2-10



Begegnungsfläche 2020
Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 52-60

nen wird auch in den nächsten Jahren im Focus der Bemühungen stehen. Eine entsprechende Perspektivplanung bis 2024 ist erarbeitet und sieht jährlich im Durchschnitt mehr als 1,2 Mio € für planmäßige und laufende Instandhaltungen vor.

Trotz der erheblichen Einschränkungen, welche die Corona-Pandemie im Laufe des Jahres hervorgebracht hat, konnten dennoch die meisten und wesentlichsten Planvorhaben auch im Geschäftsjahr 2020 realisiert werden: Die wichtigsten im Überblick:

Infolge der Einführung der Biotonnen im Landkreis Leipzig mussten an einigen Standorten außerplanmäßig Erweiterungen der Müllplätze vorgenommen werden.

Zu den wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wurden nachstehende Aussagen getätigt:

Zum Jahresende 2019 konnte die Genossenschaft einen Wohnungsleerstand von nur 3,9 % aufweisen. Noch ein Jahr zuvor waren es 4,7 %. So lagen auch die

Erlösschmälerungen auf niedrigem Niveau. Doch durch die recht hohe Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder und die demografische Entwicklung wird in den kommenden Jahren ein Leerstandanstieg prognostiziert. Aber der Vorstand und die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter sind zuversichtlich und werden durch attraktive Vorrichtungen der Wohnungen, Gestaltung der Außenanlagen, gezielte Instandhaltung/Modernisierung der Objekte für eine ansprechende Vermarktung sorgen. Derzeit liegt die Leerstandquote der WG Böhlen eG noch deutlich unter der des Gesamtwohnungsmarktes.

Auch das „Problemkind“ Neukieritzsch gerät nicht in Vergessenheit. Wegen des seit vielen Jahren bekannten Leerstandproblems muss in den kommenden Jahren gehandelt werden. Es gibt bereits Studien, um diesen Standort attraktiver zu machen. Doch eine endgültige Entscheidung ist hierüber noch nicht getroffen worden.

Ein leichter Anstieg ist bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Jahr 2019 zu verzeichnen. Einen wesentlichen Anteil hat dabei die Vermietung der Neubauwohnungen in Leipzig, Körnerplatz 9. Mit einem Durchschnitt von 4,87 €/m² bietet die Genossenschaft bezahlbaren und günstigen Wohnraum. Doch jährlich steigen die Kosten schneller als die Einnahmen. Schließlich darf zukünftig nicht ausschließlich nur in Neubauten, sondern muss auch weiter in den Altbestand investiert werden. Um dafür gerüstet zu sein, hatten Vorstand und Aufsichtsrat bereits im vergangenen Geschäftsjahr beschlossen, vereinzelte Mietanpassungen des Altbestandes ab dem Jahr 2020 vorzunehmen. Dabei handle es sich um Mietangleichungen innerhalb der Häuser in Höhe von 10,00 € bis maximal 20,00 € je Monat. Wegen der diesjährigen Corona-Pandemie wurde durch den Vorstand die Umsetzung dieser Maßnahme auf das Jahr 2021 verschoben.

Ebenso ist ein erheblicher Unterschied bei den monatlichen Betriebskosten zu verzeichnen. Im Jahr 2019 betrugen diese in unserer Genossenschaft im Durchschnitt 1,94 €/m²/Wohnfläche. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 2 Cent gesunken und betrugen 0,64 €/m² x Monat. Zum Vergleich: 2013 betrug unser Heizkostenanteil an der Monatsmiete noch 84 Cent/m². Noch deutlicher fällt eine Gegenüberstellung mit anderen Genossenschaften im vergangenen Jahr aus: Hier mussten monatliche Vorauszahlungen von 1,02 €/m² geleistet werden; sind also im Landesdurchschnitt ca. 37 % höher als in der WG Böhlen.

Die „Kalten Betriebskosten“ sind mit 1,30 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 10 Cent/m² angewachsen. Hauptsächlich hierfür ist die zum 01.01.2019 im Landkreis außer Vollzug gesetzte haushaltbezogene Abfallentsorgung und Gebührenerhebung. Diese werden nun über die Vermieter vereinnahmt und über die Betriebskosten weitergeben.

Mit Blick auf die vom Gesetzgeber bereits auf den Weg gebrachten und noch vorgesehenen zusätzlichen Lasten (CO₂-Steuer, Grundsteuerreform, Energiewende, Kohleausstieg etc.) wird mit einem fortschreitenden Anstieg der Wohnkosten gerechnet.

Ein weiterer wesentlicher erwähnenswerter Sachverhalt war und ist der Wechsel des Messdienstleisters. Bereits seit vielen Jahren wuchs die Unzufriedenheit mit der Firma Techem. Durch einen Entscheid des Vorstandes wurden schließlich die langjährigen Vertragsbeziehungen mit diesem Unternehmen beendet. Im Vorfeld fanden Gespräche und Verhandlungen mit anderen Messdienstleistern statt. Letztendlich konnten das familiengeführte Unternehmen Minol für die Wohnungen im Landkreis Leipzig und die Stadtwerke Leipzig für unsere Wohnungen in Leipzig vertraglich gebunden werden.

Im Bericht des Aufsichtsrates erläuterte Herr Dirk Krause dessen Tätigkeiten und Entscheidungen im Berichtszeitraum 2019 aber auch im aktuellen Jahr 2020.

Im Anschluss an die Berichte wurde über das zuvor angesprochene Thema „Mietanpassungen“ diskutiert, wobei sich eine Reihe von Vertretern beteiligte.

Den Vertreterinnen und Vertretern konnte zudem ein positiver Jahresabschluss vorgelegt werden. Die Bilanzsumme kletterte auf rund 53,7 Mio € und die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von 1.454.303,86 € aus, der vollumfänglich in die Rücklagen eingestellt wurde. Beides wurde diesjährig bereits im Beschluss 01/04/20 durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Mai 2020 – gesetzeskonform im ersten Halbjahr 2020 – festgestellt. In der Vertreterversammlung konnten Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet werden.

Abschließend wurde durch den Versammlungsleiter festgestellt, dass die derzeitige gesamtwirtschaftliche Situation als äußerst positiv bewertet werden kann und in den Gremien auch in den kommenden Jahren alle Bemühungen unternommen werden, um weiterhin positive Betriebsergebnisse zu erreichen und somit die Genossenschaft unverändert solide aufgestellt bleibt.

Zukunft im Blick (3)

Über die Instandhaltungsmaßnahmen an unseren Bestandsobjekten, der weiteren Umsetzung von wohnwertverbessernden Maßnahmen sowie der Planvorhaben zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit haben wir Sie bereits vorstehend informiert (Siehe Bericht zur Vertreterversammlung).

Doch auch die Umsetzung unseres 2016 beschlossenen Neubauprogramms hat weiter „Fahrt aufgenommen“. Über den aktuellen Stand der im vergangenen Jahr fertig gestellten sowie laufenden und künftigen Vorhaben möchten wir Sie gern in Kenntnis setzen.

Böhlen, Wilhelm-Wander-Straße 1b

Unser 2. Neubauvorhaben der „Neuzeit“ ist planmäßig Ende 2019 baulich fertig gestellt und alle 15 Wohneinheiten zum 01.02.20 vermietet worden – 2 seniorengerechte Wohnungen an langjährige Genossenschaftler und 13 an neue Mitglieder.

Unser Entscheid, an dieser Stelle – auf dem vorhandenen, jahrelang ungenutzten Grundstück – einen Neubau zu errichten hat sich im Nachhinein als richtig erwiesen! Das Interesse an unseren modernen und zugleich weitgehend barrierefreien Wohnungen an diesem Standort war enorm; die Resonanz zum Geschaffenen uneingeschränkt positiv. Entstanden sind 2-5- Raumwohnungen (RW) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.394 m². Die Kostenermittlungen vom Oktober 2017 sahen für das Vorhaben ein Investment von 2,953 Mio. Euro vor. Nach Fertigstellung sind nun Gesamtkosten von insgesamt 2,975 Mio. Euro (Stand 16.09.2020, KG 200-700) zu verzeichnen. Insofern können wir sowohl terminlich als auch kostenseitig von einer Punktlandung sprechen.



Unser bislang größtes und nicht nur deshalb anspruchsvollstes Vorhaben setzen wir derzeit in der **Bernhard-Göring-Straße 42A in Leipzig Zentrum-Süd** um:

Die Eckpunkte des Vorhabens haben wir bereits im Vorjahresbericht benannt, möchten diese aber gern noch einmal ins Gedächtnis zurückrufen: Die Lückenbebauung in Straßenflucht erfolgt mit einem Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss mit angebundener Tiefgarage für 29 PKW-Stellplätze, 5 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss im Dachbereich. Das Erdgeschoss wird nach Fertigstellung auf ca. 320 m² eine Sozialeinrichtung der Stadt Leipzig für Kinder im Alter bis etwa zehn Jahren im Rahmen der „Hilfe zur Erziehung (HzE)“ beherbergen. Im Vorderhaus entstehen ab dem 1.Obergeschoss 19 Wohneinheiten (2- RW mit ca. 70m² bis 5-RW mit ca. 137m²), alle über einen Aufzug barrierefrei erreichbar, sowie im Hofbereich ein Gartenhaus – in Form von Maisonette-Doppelhaushälften – mit zwei 5-RW mit je ca. 153m² Wohnfläche. Die Kostenberechnung nach DIN 276 für das Gesamtprojekt (Stand. 12.12.2018) weist Herstellungskosten in Höhe von 6,998 Mio. Euro aus.

Der zeitliche Werdegang des Bauvorhabens in Stichpunkten:

- Baufeldfreimachung: Ende 2018 / Anfang 2019
- Erhalt Baugenehmigung: Januar 2019
- Baubeginn: März 2019
- Fertigstellung Rohbau: Januar 2020
- Richtfest: 07.02.2020
- Beginn Ausbau: Februar 2020
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2020
- Geplanter Mietbeginn: 01.01.2021 (Sozialeinrichtung), 01.02.2021 (Wohnungen)





Es ist unschwer zu erkennen, dass mit Hochdruck an der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Objektes gearbeitet wird. Leider potenzieren sich zum Bauende hin die mit der Corona-Pandemie verbundenen Probleme; insbesondere spürbar an erheblichen Störungen in globalen Lieferketten.

Die im September von uns mit vielen Interessenten durchgeführten Besichtigungen haben aufgezeigt, dass genossenschaftlicher Mietwohnungsbau hohes Ansehen in allen Bevölkerungsgruppen genießt. Zur baulichen Fertigstellung werden sämtliche Wohnungen bereits vermietet sein.

Nicht nur eine Randnotiz wert, sondern Beleg der guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft ist der Umstand, dass die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen ausschließlich mit Eigenkapital möglich geworden ist.

Konkrete Form nimmt auch bereits unser künftiges Neubauvorhaben im Baugebiet

Harthweide am Zwenkauer See an:

Nachdem wir im Sommer 2019 einen Wettbewerb um die künftige Gestaltung eines im Bebauungsplan der Stadt Zwenkau ausgewiesenen Grundstückes für uns entscheiden konnten, mussten wir feststellen, dass nicht alles was „gefällt“ auch bauordnungsrechtlichen Maßstäben gerecht wird. Also waren wir in den vergangenen Monaten damit beschäftigt, Konformität zwischen Gestaltung und Baurecht herzustellen. Bei planmäßigem Fortgang der Erschließungsarbeiten des Baufeldes und des Erwerbs des ca. 2700 m² großen Grundstückes möchten wir im 2. Quartal des nächsten Jahres mit dem Bau einer Wohnanlage mit 26 Wohnungen, einem Gemeinschaftsbereich und einer Tiefgarage mit 18 PKW-Stellplätzen beginnen. Geplant sind derzeit 2-, 3- und 4-Raumwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Raumkonzepten. Diese sollen überwiegend ein älteres Publikum ansprechen, welches die ruhige schöne Lage direkt am See und die Barrierefreiheit zu schätzen wissen, aber andere Grup-

pen wie junge Familien keineswegs ausschließen. Die Gesamtkosten belaufen sich nach derzeitigen Schätzungen bei rund 7 Mio. Euro. Die Wohngebäude werden nach KfW-55 - Standard errichtet, welche auf Grund baulicher und technischer Ausstattungen besonders energieeffizient sind. Zur Finanzierung möchten wir auf entsprechende Förderdarlehen zurückgreifen, für die wir auch einen Tilgungszuschuss erhalten werden.



Eine Erweiterung und Bestandsauffrischung planen wir auch für unseren Standort in **Pegau**, auf dem Baufeld „**Alte Schlossfabrik**“ in der Bismarckstraße, vis-à-vis des stadtbildprägenden Wasserturms.

Im vergangenen Jahr haben wir uns maßgeblich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal eingebracht. Neben Eigenheimstandorten sieht die Stadt Pegau hier auch Mehrfamilienhäuser vor, um der erhöhten Nachfrage nach bezahlbaren familien- und altersgerechten Mietwohnungen gerecht werden zu können.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch nicht gesichert, dass wir als ortsprägende Genossenschaft das Vorhaben in die Tat umsetzen dürfen. Dem Stadtrat obliegt die Veräußerung der ausgewiesenen Grundstücksflächen und somit auch der Grundsatzentscheid: Genossenschaftlicher Mietwohnungsbau einerseits oder renditeorientierte Investoren auf der anderen Seite. Sofern alles den von uns erhofften Verlauf nimmt, wären wir auch hier auf einen Baustart im kommenden Jahr vorbereitet. Wir würden uns sehr darüber freuen, sind wir doch vom Standort Pegau und seinem Entwicklungspotential überzeugt.

Betriebskostenumlagen

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 konnten wir in diesem Jahr unseren Mitgliedern erst im August bzw. September und damit leider etwas später als gewohnt zustellen. Dies war zum einen auf die Corona-Krise zurückzuführen, wodurch im Frühjahr 2020 die Abläufe bei einer Reihe von Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen gestört waren und teilweise die Jahresrechnungen verspätet kamen sowie Probleme oder Fehler nicht zeitnah geklärt werden konnten.

Zum anderen hatten wir in dieser Abrechnung erstmalig mit drei Abrechnungsunternehmen für die Erstellung der Heiz- und Wasserkostenabrechnung zu tun, was die Arbeit für uns etwas „verkomplizierte“. Neben dem bekannten Abrechnungsdienstleister Techem kamen nun Minol-Messtechnik und die Stadtwerke Leipzig neu hinzu. Das hieß für uns, sämtliche Stammdaten neu und kompatibel einzulesen, abzustimmen sowie die Verarbeitung auf mögliche Fehlerquellen zu untersuchen. Dies nahm leider etwas mehr Zeit in Anspruch als gewohnt. Für 2021 hoffen wir wieder auf einen reibungsloseren Ablauf.

Verschiedentlich kamen Anfragen von Mietern, welche die Abrechnung für ihre jeweilige Steuererklärung (Ansatz im Rahmen der haushaltnahen Dienstleistungen) benötigten. Dabei konnten wir jeweils beruhigen mit dem Hinweis, dass ein steuermindernder Ansatz dennoch möglich sei. Auskünfte hierzu können die Lohnsteuerhilfsvereine oder Steuerberater geben, auch im Internet finden sich nützliche Hinweise.

Müllentsorgung

Änderungen und deren Folgen

1. Landkreis Leipzig

Nach der Änderung der Abfallsatzung sind nun auch wie angekündigt alle unsere Objekte im Landkreis Leipzig in der ersten Jahreshälfte 2020 mit Biotonnen ausgestattet worden. Wir hatten uns gut darauf vorbereitet und eine Reihe von Müllplätzen ertüchtigt bzw. erweitert, dennoch war die Einführung von zahlreichen Problemen begleitet, welche in Einzelfällen bis zum heutigen Tag noch nicht zufriedenstellend gelöst werden konnten.

Vom Grundsatz her sind wir verpflichtet, mindestens eine Biotonne à 120 l pro Hauseingang zur gemeinschaftlichen Nutzung aufzustellen (Pflichtzahl). Jedoch wurden oftmals weitaus mehr Tonnen ausgeliefert. Wie hing das zusammen?

Nach einem personen- und zeitraumabhängigen Schlüssel von 5 Litern Bioabfall pro Person und Woche wurde vom Entsorger, der „Kommunalentsorgung Leipzig-Land GmbH“ (kurz: KELL) die Anzahl der Tonnen ermittelt. Als Grundlage der Personenanzahl nahm KELL die, die ihr vom Einwohnermeldeamt zum Stichtag 01.01.2020 an übermittelt wurde. Die Erfahrungen der letzten Monate haben jedoch aufgezeigt, dass zumeist nicht einmal diese Pflichtzahl der Biotonnen ausgenutzt wurde. Die überflüssigen Tonnen (über Pflichtzahl) haben wir zwischenzeitlich wieder an KELL zurückgeben können so dass im Regelfall eine Tonne je Hauseingang dauerhaft verbleibt.

In den heißen Sommertagen gab es Aufregungen über die Ansammlung von Maden und über üble Gerüche bei den Biotonnen. Hierbei handelt es sich aber um ein allgemeines Problem im gesamten Leipziger Land, mit dem die KELL uns bislang alleine gelassen hat. Eine Tonnenreinigung oder zumindest die Möglichkeit eines Austauschs der Tonnen -analog der Stadt Leipzig- wird bislang nicht angeboten. Die Suche nach Dienstleistern für die Reinigung läuft auf Hochtouren. Die meisten Firmen lehnen aber von vornherein ab. Gewiss ist jedoch, bei einer Fremdvergabe werden weitere Kosten ins Spiel kommen, die wir noch nicht einschätzen können. Verschiedene engagierte Mieter hatten jeweils eigene Methoden ausprobiert um die Probleme an den heißen Tagen in den Griff zu bekommen (z.B. Einsatz von spezi-

ellem Biotonnen-Granulat, Biotonnentüten, Kalk etc.), jedoch hat alles nicht den erhofften Erfolg gebracht. In 2021 wollen wir Biotonnen testen mit einem speziellen Filterdeckel, wir sind gespannt ob dieses Angebot der Kell eine deutliche Verbesserung bringt.

Auch die Bereitstellung der Tonnen war und ist zumeist problembehaftet. Diese müssen aller 14 Tage am Straßenrand zur Abholung bereitgestellt werden, auch wenn der Müllplatz unmittelbar an der Straße angeordnet ist. Die KELL holt diese nicht heraus – anders als die deutlich schwereren 1.100 Liter-Abfallbehälter. Glücklicherweise haben wir inzwischen in den meisten Objekten entweder bereitwillige, fleißige Mieter oder eine Firma finden können, die diese Aufgabe übernehmen. Allerdings wurden bei einigen Objekten nur vorübergehende oder schlecht funktionierende Lösungen gefunden, weswegen wir auch noch einmal unseren Aufruf starten (siehe Artikel „Engagierte Mieter gesucht“).

Zu guter Letzt noch eine Aussage zur Müllpreisentwicklung 2021/2022: Kaum hatten wir 2019 das neue Gebührenmodell der KELL (Umstellung auf die Grundstücksbezogene Veranlagung) und 2020 die Einführung der Biotonnen verdaut, folgen ab 2021 nun neue Änderungen und vor allem Gebührenerhöhungen. In der Leipziger Volkszeitung bereits angekündigt, wird die Festgebühr mit Biotonne von 45,23 € auf 48,92 € pro Person erhöht, im Gegenzug reduziert man die Mindestleerungen von 4 auf 3, was in der Regel nur für die wenigen Nutzer von kleinen Tonnen in unserer Genossenschaft gewinnbringend sein wird.

2. Stadt Leipzig

Auch im Stadtgebiet Leipzig gibt es ab nächstem Jahr Änderungen beim Thema Müll. Zunächst werden die Gebühren ab 2021 verändert („erhöht“): Je vorgehaltenen Behälter à 1.100 l werden rund 14 % (Verwertungsgebühr) mehr erhoben. Hingegen wird die Leerungsgebühr um etwa 2 – 5 % (abhängig von Behältergröße) gesenkt.

Fehlbefüllungen der Wertstoffbehälter (Bio/blau/gelb) werden zukünftig teuer geahndet. Finden die Entsorger bei den Leerungen wiederholt verunreinigte Wertstoffe oder Fehlbefüllungen vor, können diese Häuser von der haushaltnahen Sammlung ausgeschlossen werden. Das

hätte dann beispielsweise zur Folge, dass die gelben oder blauen Container abgezogen werden und demzufolge vor Ort keine Entsorgungsmöglichkeit mehr gibt. Unsere Mieter müssten dann entweder alles in die Restmüllbehälter werfen (gebührenpflichtig, ökonomisch und ökologisch widersinnig) oder an anderer geeigneter Stelle die Wertstoffe entsorgen.

Biotonnen die nicht nur organische Abfälle beinhalten, werden seit September 2020 rigoros stehen gelassen und später als Restmüll entsorgt. Das bedeutet, dass zusätzlich Kosten entstehen von 12,87 € (120 l) oder 15,83 € (240 l) pro Tonne. Wir appellieren hierbei an die Vernunft aller unserer Mitglieder: Bitte trennen Sie mit Bedacht und lassen das Plastebeutelchen weg. Sicherlich haben Sie diesbezüglich gekennzeichnete Biotonnen schon am Straßenrand oder sogar in Ihrem Objekt gesehen. Erste Rechnungen liegen uns jedenfalls schon vor. Zukünftig werden diese Tonnen mit einem Identsystem ausgestattet, somit ist die Zuordnung dann eindeutig zu den betreffenden Liegenschaften möglich.

Im Rahmen der Einführung der Biotonne im Landkreis Leipzig hatten wir für unsere Mitglieder spezielle Sammelbehälter angeschafft (siehe Foto). Sie bieten sich hervorragend für die geruchsmindernde Sammlung von Bioabfällen in der Wohnung und deren Entsorgung an. Jedes wohnende Mitglied kann sich eines in unserer Geschäftsstelle kostenfrei abholen. Es sind noch einige auf Lager.



Engagierte Mitglieder gesucht

In unserer mehr als 66 Jahre alten Wohnungsgenossenschaft gibt es vielerlei Gepflogenheiten und Traditionen. Eine ist besonders bemerkenswert und trägt viel zu unserer Erfolgsgeschichte und der allgemein hohen Zufriedenheit bei: Das besondere Engagement einzelner Mitglieder an ihren jeweiligen Wohnobjekten, sei es im reinen Ehrenamt oder auch gegen eine geringe Vergütung. Nur dadurch ist es möglich, dass unsere Verwaltung bislang ohne eigene Hauswarte auskommt. Wenn man sich bei anderen Genossenschaften umschaute – dieser Umstand ist gänzlich unüblich. Er spart aber eine Menge Geld, welches dafür an anderer Stelle eingesetzt werden kann. Darüber hinaus kennen die eigenen Bewohner ihr Wohnhaus und dessen Besonderheiten deutlich besser als Angestellte von anderen Firmen, welche nur stundenweise vor Ort sind und häufig wechseln. Die Mülltonnen werden einfach zuverlässiger bereitgestellt, die Rasenflächen zum richtigen Zeitpunkt gemäht und im Sommer können die Pflanzen dann ihr Gießwasser bekommen, wann sie es benötigen und nicht wann es in den Arbeitsplan einer Firma mit reinpasst. Diese Organisation ist auch ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe und -bestimmtheit.

Leider geht auch bei uns der Zeitgeist nicht gänzlich vorbei. Inzwischen fällt es uns immer schwerer, einen Nachfolger oder eine Nachfolgerin zu finden wenn das bisherige engagierte Mitglied seine Tätigkeit beendet – im Regelfall altersbedingt. Die Bereitschaft zur Mitarbeit und Übernahme von Verantwortung im direkten Umfeld ist allgemein nicht mehr so hoch wie noch zu früheren Zeiten. Die Gründe sind vielschichtig. Dadurch steht jedoch zunehmend unsere bisherige Struktur in Frage. Qualitätseinbußen und höhere Nebenkosten sind die Folge.

Wir sind zwar in vielen unserer Hausgemeinschaften bereits tätig geworden und haben mittels Aushängen an den Haustafeln, direkten Anschreiben oder auch Anrufen bei ausgewählten Mietern um eine Mitarbeit geworben. Dennoch wollen wir an dieser Stelle noch einmal dazu aufrufen: Verfügen Sie über etwas freie Zeit und die Bereitschaft, im genossenschaftlichen Sinne für bestimmte Bereiche Verantwortung für Ihre Wohnanlage zu übernehmen? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme bei unseren Mitarbeiterinnen Frau Kämmerer oder Frau Lehmann (Tel. 034206/75390 oder kaemmerer@wg-boehlen.de bzw. lehmann@wg-boehlen.de).



Engagierter Mieter in Aktion

Folgende Tätigkeiten bieten sich in erster Linie an:

- **Heizungswart:** Regelmäßige Kontrollen der zentralen Heizungsanlage (Temperatur, Füllstand etc.); bei Störungen Ansprechpartner für die Genossenschaftsverwaltung und die Fachfirma; kleinere Tätigkeiten wie Spülung des Wasserfilters nach Einweisung durch einen Fachmann
- **Müllmanagement:** In manchen unserer Wohnanlagen müssen die Abfallbehälter bereitgestellt bzw. Müllmarken angebracht werden, damit sie durch die Müllabfuhr geleert werden können. So werden im Landkreis Leipzig vom Entsorgungsunternehmen momentan generell keine Tonnen mit zwei Rädern aus dem Müllplatz bewegt. Dies betrifft insbesondere die neu eingeführten Biotonnen. Ohne „Müllmanager“ vor Ort ist daher meist auch keine Optimierung, d.h. Verkleinerung, der Behältergrößen mit dem Ziel von Kostenersparnissen möglich. Idealerweise findet sich auch ein Vertreter, welcher bei Urlaub oder Krankheit zum Einsatz kommt und eine gesicherte Entsorgung ermöglicht.
- **Grünlandpflege:** Im Wesentlichen regelmäßige Kontrolle der Gehölze und Anpflanzungen in der Wohnanlage; neu hinzugekommen ist das Wässern in den nun regelmäßig auftretenden Trockenperioden, um ein Absterben der Pflanzen zu verhindern. Zukünftig soll in allen Häusern hierfür eine Wasserentnahmestelle, meist in den Heizungskellern sowie entsprechende Schläuche und Gießkannen vorhanden sein. Weitere Tätigkeiten sind objektbezogen nach Absprache möglich. Der/Die Grünlandpfleger(in) ist Ansprechpartner für die Verwaltung und ersetzt nicht den Einsatz von Fachfirmen

Der tatsächliche Arbeitsaufwand ist meist gering – es sind durchschnittlich zwei Stunden monatlich, lediglich das Gießen in trockenen Sommermonaten nimmt vorübergehend mehr Zeit in Anspruch. Wichtig: Der Einsatz zum Wohle der Genossenschaft ist nicht rein ehrenamtlich, sondern wird auch vergütet: In der Regel über einen monatlich gleichbleibenden, komplett steuer- und abgabenfreien Mietrabatt. Sofern mehrere oder zeitlich stark variierende Aufgaben übernommen werden kann die Vergütung auch mittels Stundenlohnabrechnung erfolgen („geringfügige Beschäftigung auf 450,- €-Basis“). In jedem Fall erfolgt durch uns eine Meldung zur Sozialversicherung und Berufsgenossenschaft gemeldet, sodass im Rahmen der Tätigkeit Versicherungsschutz besteht.

Momentan engagieren sich mehr als 40 Mitglieder auf diese Art und Weise für ihre Genossenschaft. In einigen Wohnanlagen hätten wir jedoch dringenden Bedarf an einer derartigen Unterstützung. Wir freuen uns auf hoffentlich viele Rückmeldungen!

Objektbegehungen

Ältere unter unseren Mitgliedern werden sich noch an die in früheren Jahren beauftragten Brandschutzbegehungen erinnern. Derartige behördliche Anordnungen existieren zwar nicht mehr, jedoch obliegt der Verwaltung eine weitreichende „Verkehrssicherungspflicht“. In diesem Jahr wurden unsere Objekte diesbezüglich gesondert von Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen der WG Böhlen eG begangen. Dabei wurde Hauptaugenmerk auf unseren Gebäudebestand vom Keller bis Boden (falls vorhanden) hinsichtlich folgender Punkte gelegt:

- Ordnung und Sicherheit
- Einhaltung Brandschutz
- Unfallgefahren
- Reparaturerefassungen
- Zugänglichkeiten und Nutzung Gemeinschaftsräume

Auch wenn wir es in den letzten Mieterzeiteungen bereits mehrfach aufgezeigt haben, müssen wir es aus aktuellem Anlass erneut darlegen. Für Sie, liebe Mieter und Mieterinnen, sind die wichtigsten Punkte hierzu in der Hausordnung (aktuelle Fassung 11/2013) erfasst und Bestandteil Ihres Nutzungsvertrages. Leider muss-

ten wir feststellen, dass diese nicht immer eingehalten wird. Umso mehr sehen wir es nach den Feststellungen der Objektbegehungen als erforderlich an, deren Einhaltung ins Gedächtnis aller zurückrufen.

Im Punkt 2 der Hausordnung wird die unerlaubte Lagerung von Gegenständen, Müll und sonstigen, insbesondere brennbaren Stoffen im Keller- und Bodenbereich untersagt. Diese stellen eine erhöhte Brandgefährdung und Unfallquelle dar. In einzelnen, begründeten Fällen haben wir Genehmigungen zum Verbleib von Gegenständen erteilt, jedoch ausschließlich sofern diese geordnet waren und keine Gefährdung darstellten. Diese sind jedoch hinreichend zu kennzeichnen und bei Auszug entsprechend zu entfernen oder in einem vereinbarten Zeitraum zu entsorgen. Weiteres Abstellen auf Gemeinschaftsflächen wird untersagt.



Ein Beispiel aus einem Objekt: Unerlaubte Lagerung von Sachen im Verschlag unter der Kellertreppe

Leider war uns zudem nicht immer der Zugang zu den Gemeinschaftsräumen gegeben, da diese im Beschlag einzelner Mieter sind. In wenigen Fällen haben wir eine Notiz an der Tür gefunden, bei welchem Hausbewohner der Schlüssel hinterlegt ist. Laut Hausordnung sollen die Gemeinschaftseinrichtungen nur zweckgebunden genutzt werden und allen Bewohnern zur Nutzung offen stehen. Individuelle Nutzung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung aller Bewohner und der Verwaltung.. Wir bitten um entsprechende Beachtung. Aus diesem Grund werden wir auch nach Erfordernis die Umrüstung der Gemeinschaftsraümtüren auf Gleichschließung mit den Hauseingangstüren veranlassen. Das erhöht bei sachgerechter Nutzung auch die Sicherheit und vermindert gleichzeitig die Einbruchsgefahr.

Leider mussten wir bei den Begehungen auch feststellen, dass uns nicht alle Defekte oder Beschädigungen/ Unfallquellen gemeldet werden. Wir möchten daher darin erinnern, dass alle Mieter eine Meldepflicht haben. Dieses ist sowohl in der Hausordnung (Punkt 6.3 Sonstiges) als auch im Dauernutzungsvertrag (§ 9, Abs.2) geregelt.

Bitte achten Sie zudem darauf, dass die Hauptzähler, Absperr- und sonstige Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, welche sich zumeist im Kellergeschoss befinden, immer zugänglich sind. Leider stehen häufiger Gegenstände und Fahrräder davor. Diese sind bitte unmittelbar im Bereich der technischen Anlagen zu entfernen.

Ebenfalls öfter Stein des Anstosses – Einschränkungen der Rettungswege:
Ungeordnete Schuhe, überdimensionale Möbel und Pflanzgefäße, Abstellungen und Ablagerungen usw. schränken den Hauptrettungsweg – das Treppenhaus – über das zulässige Maß ein. Auch unbedachtes Parken auf Feuerwehruzufahrten gefährdet in Gefahrensituationen Menschenleben...!

Wir wollen aber nicht nur „schimpfen“. Die Mehrheit der Objekte sind ordentlich, sauber und sicher. Und das ist auch ein Verdienst Ihrer Mithilfe und Unterstützung. Dafür möchten wir uns bei Ihnen bedanken.

Mitgliederwerbung

Sehr geehrte Mitgliederinnen und Mitglieder, mit unserer Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ möchten wir das Augenmerk auf das Gemeinsamleben und -wohnen in unserer Wohnungsgenossenschaft richten.

Nichts ist wichtiger als ein Wohnumfeld, in dem man sich wohl und geborgen fühlt.

Sie wissen zuerst, wenn Familienmitglieder, Freunde und Bekannte auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Machen Sie auf unsere Genossenschaft und die Wohnungsangebote aufmerksam! Wir haben die passende Wohnung.

Sollten auf Grund Ihrer Empfehlung eine neue Mitgliedschaft und der Abschluss eines Mietvertrages zustande kommen, erhalten Sie eine Anerkennung in Höhe von 100,00 €.

Also – MITMACHEN lohnt sich!

Voraussetzungen dafür sind:

- Sie sind bereits Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG.
- Der Geworbene darf noch kein Mitglied oder Mieter unserer Genossenschaft sein.
- Die obligatorische Bonitätsprüfung fällt positiv aus.

Teilen Sie uns schriftlich mit, wen Sie geworben haben. Sobald das neue Mitglied in das Nutzungsverhältnis eingetreten ist, wird die Werbeprämie auf das Konto des Geworbenen überwiesen.



Mietanpassungen

Ungeliebt, aber manchmal notwendig...

Als Wohnungsgenossenschaft ist es unser Anspruch, für unsere Mitglieder da zu sein und ihnen gutes, günstiges und, bei Bedarf, lebenslanges Wohnen zu ermöglichen. Maximales Profitstreben gibt es bei uns nicht. Schließlich sind Eigentümer der WG Böhlen alle Mitglieder zusammen, und diese sind zumeist auch Mieter der Wohnungen und sorgen mit ihren monatlichen Zahlungen für diejenige Liquidität, die zum Geschäftsbetrieb und der weiteren Entwicklung notwendig sind.

Die Festlegungen der Miethöhen und damit der Erträge insgesamt müssen sachgerecht sein und sind Gegenstand dauernder Überprüfungen und Diskussionen. Sind sie zu hoch, werden die Mitglieder über Gebühr zur Kasse gebeten und es droht die Gefahr von leerstehenden Wohnungen. Sind sie zu niedrig, fehlt es der Genossenschaft mittelfristig an Geld um die erforderlichen Investitionen und Instandhaltungen zu tätigen um den langfristigen eigenständigen Erhalt des Unternehmens zu sichern. Die durchschnittliche Miete für eine Wohnung liegt bei uns bei 4,87 € je m² und Monat (2019). Sie liegt damit unter dem Durchschnitt der sächsischen Wohnungsgenossenschaften (4,90 € in 2018). Interessant ist, dass vor nicht allzu langer Zeit die Miete bei der WG Böhlen deutlich über dem sächsischen Schnitt lag (2010: 4,63 € gegenüber 4,49 € je m²). Während sie dann bei uns nur sehr gering gestiegen ist, haben andere Genossenschaften durch verschiedene Maßnahmen ihre Erträge erhöht. Analysiert man die Mietfestlegungen genauer, stellt man folgendes fest: Während noch vor etwa 10 Jahren über unsere sieben Standorte recht einheitliche Mieten verlangt wurden, gibt es seitdem bei neuen Verträgen eine deutlich differenzierte Entwicklung: Leipzig und das direkte Umfeld boomt, der Wohnungsmarkt hat deutlich angezogen und auch wir haben dort in den letzten Jahren deutlich mehr verlangt als noch vor wenigen Jahren. In den eher ländlichen Orten wie Groitzsch oder Pegau waren die Sprünge deutlich kleiner, in Neukieritzsch dagegen gab es gar keine. Daneben waren die extrem gestiegenen Kosten für die Vorrichtung und Modernisierung von Wohnungen Preistreiber bei der Neuvermietung von Wohnungen. Konnten Wohnungen ohne großen baulichen Aufwand weitervermietet werden, war der Unterschied zum vorhergehenden Nutzer dann nicht so groß. Veränderungen bei den Mieten gab es folglich fast ausschließlich durch Neuvermietungen, daneben in sehr geringem Umfang bei Modernisierungen. Anpassungen in Richtung ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) da-

gegen wurden seit den „Wendejahren“ überhaupt nicht vorgenommen.

Dies hat aus unserer Sicht zur Verfestigung von zwei Tendenzen geführt: Zum einen steigen unsere Kosten deutlich schneller als die Einnahmen. Es stehen auch in den nächsten Jahren große Aufgaben vor uns: Neben der regelmäßigen Schaffung von modernem und barrierearmen Wohnraum für unsere Mitglieder als Erweiterungs- und potenzielle Ersatzmaßnahme, stehen in den nächsten Jahren auch wieder größere Modernisierungsinvestitionen in unseren Wohnungsbestand aus DDR-Zeiten an. Zu nennen sind dabei beispielhaft die Sanierung von Strängen, Dächern, Außenanlagen oder der Umbau der Wärmeversorgung durch den Wegfall der bisherigen Fernwärmeversorgung und dem zunehmenden Zwang einer CO²-armen Beheizung. Derlei Maßnahmen für die Gemeinschaft lassen sich in gebotenem Umfang nur finanzieren wenn die Einnahmen entsprechend vorhanden sind.

Zum anderen gibt es eine zunehmende Ungleichbehandlung unserer Mitglieder innerhalb der jeweiligen Häuser bezüglich der vereinbarten Miete, welche nicht alleine durch die Ausstattung der Wohnung und deren Alter oder die jeweilige Lage innerhalb der Gebäude begründet wird. So kann es aktuell bei uns sein, dass ein neu zugezogenes Mitglied bis zu 1,30- € je m²/Monat mehr für seine Genossenschaftswohnung zahlt als sein über oder unter ihm wohnender Nachbar. Bei einer 65 m² großen Wohnung wären dies im Monat etwa 85,- €, auf das Jahr hochgerechnet über 1.000,- € Unterschied! Wir wissen wohl, dass sich gewisse Differenzen nie vermeiden lassen und häufig auch gut begründet sind. In dem nun auftretenden Maße jedoch verstärkt sich bei uns der Eindruck, auch vor diesem Hintergrund tätig werden zu müssen. Dies gibt auch der in § 18 Genossenschaftsgesetz verbrieft „genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz“ mit vor.

Vom Grundsatz haben Vorstand und Aufsichtsrat sich nach intensiven Analysen und Beratungen dazu verständigt, dass es nach langer Zeit wieder gewisse Mietanpassungen geben wird. Diese werden sachgerecht, maßvoll und unter Beachtung der jeweiligen sozialen, örtlichen und wohnungsbezogenen Umstände erfolgen. In der am 13. Oktober 2020 stattgefundenen Vertreterversammlung wurde darüber bereits rege diskutiert. Endgültige und verbindliche Festlegungen erfolgen dann in den kommenden gemeinsamen Beratungen.

Herzlichen Glückwunsch!

Auch in dieser Ausgabe möchten wir allen Jubilaren, die in diesem Jahr ein großes Jubiläum begangen haben oder dieses vielleicht noch bevor steht, recht herzlich gratulieren und wünschen beste Gesundheit, persönliches Wohlergehen und noch viele glückliche Jahre in unserer Genossenschaft.



Vertreterwahl 2021

Die Wahlen der Vertreter zur Vertreterversammlung unserer Genossenschaft werden satzungsgemäß (§ 30 Abs. 6.) alle 5 Jahre abgehalten. Die Amtszeit der jetzigen Vertreter endet mit der Vertreterversammlung 2021, in der über den Jahresabschluss sowie über die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 entschieden wird.

Die Neuwahlen in unserer Genossenschaft werden im 1. Halbjahr 2021 durchgeführt. Auf Grundlage der bestehenden Wahlordnung und der Satzung sind in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl je 30 Mitglieder mindestens ein Vertreter zu wählen (§ 30 Abs. 4 Satzung).

Neben anderen Vorzügen ist es ein wesentliches Merkmal des Genossenschaftswesens, dass deren Mitglieder durch aktive Mitwirkung in den Gremien direkte Mitbestimmung ausüben können. Das ist keine Floskel, sondern wird per Gesetz und Satzung garantiert!

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

Zur ordnungsgemäßen Vorbereitung und Durchführung der Wahl ist zunächst ein Wahlvorstand zu bestellen. In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12.03.2020 wurden Frau Stieger und Herr Graupner sowie in der Vertreterversammlung am 13.10.2020 3 weitere Mitglieder in den Wahlvorstand berufen.

In den vergangenen Wahlperioden wurden Wahlbezirke gebildet, welche den Wohnorten unserer Genossen-

schaft entsprochen haben. So wurde sichergestellt, dass jeder Standort entsprechend der Mitgliederzahl in der Vertreterversammlung repräsentiert ist. Nach jetziger Sachlage ist dies jedoch künftig nicht mehr gegeben, da sich für die Standorte in Groitzsch und Pegau bisher nicht ausreichend Mitglieder für eine Kandidatur als Vertreter zur Verfügung gestellt haben.

Der Aufruf geht somit vorrangig, aber nicht ausschließlich, an alle dortigen Mitglieder: Stellen Sie sich als Interessenvertreter Ihres Wohnumfeldes zur Verfügung – bei dieser Wahl gibt es keine Verlierer, sondern ausschließlich Gewinner...!

Teilen Sie dem Wahlvorstand formlos (schriftlich oder telefonisch) Ihr Interesse an dieser wichtigen und zugleich interessanten ehrenamtlichen Tätigkeit mit. Gern senden wir Ihnen als Entscheidungshilfe auch unser Handbuch zu, in dem Grundlagen, Aufgaben und auch Rechte und Pflichten der Vertreter vermittelt werden.



Blühpaten

„Mama, wann geht endlich das Grillfest los?“, frage ich aufgeregt meine Mama. „Nach dem Mittagsschlaf.“, sagt meine Mama geduldig, nach dem ich nun schon zum dritten Mal gefragt habe. Dann heißt es wohl erst einmal Mittagsschlaf machen. Gesagt, getan. Nach dem Mittagsschlaf ziehe ich mich ganz schnell an, denn meine Schwester Annie und ich freuen sich schon so sehr auf unsere Freunde aus dem Haus. Draußen herrscht tolles Wetter, die Sonne scheint und es ist sommerlich warm. Die ersten Tische und Bänke stehen schon und natürlich unser Kindertisch. Mama lässt mich schon alleine runtergehen, so aufgeregt wie ich bin. „Ich komm dann später nach. Ich mach nur noch schnell den Kaffee fertig.“

Unten angekommen warten alle meine Freunde schon auf mich. Mit Nils spiele ich zurzeit am liebsten mit den großen Dinosauriern. Die Mädels spielen unter sich. Frida legt sich auf die Bank und ist krank. Miriam und Ronja verarzten sie. Die Kleinen spielen entweder im Sandkasten oder auf unserem tollen Klettergerüst mit Rutsche. Als meine Mama herunterkommt, gibt es Vesper. Klaras Mama hat uns super leckere Muffins gemacht, mit Smarties obendrauf. „Mhm, schmeckt das gut. Mama, darf ich noch einen?“, frage ich mit vollem Mund. „Ich auch“, rufen die anderen Kinder im Chor. „Na gut, aber nur einen!“, sagt meine Mama. Mama und Papa sitzen mit den anderen Erwachsenen am Tisch und genießen Kaffee und Kuchen. Neben den Muffins gibt es noch viele andere leckere Kuchen und



einen riesigen Melonenteller, nicht zu vergessen. Während die Erwachsenen die ganze Zeit erzählen, haben wir ganz viel Zeit zum Spielen. Irgendwann haben wir dann keine Lust mehr. Ich frage Mama, wann es Abendbrot gibt. „Der Grill wird gleich angemacht und solange können wir ja noch ein paar Steine bemalen“, sagt meine Mama. „Wenn ihr jetzt malen wollt, dann hole ich die Farbe von oben.“ Als unser Kindertisch endlich für's Malen vorbereitet ist, erklärt uns Mama kurz, worum es geht. „Vorne die Bäume am Körnerplatz sehen ganz schön traurig aus. Wenn es draußen so heiß ist und kaum regnet, brauchen sie dringend mehr Wasser.“ „Wollen wir sie nicht mal gießen?“, fragt Miri zwischendurch. „Wozu brauchen wir die Steine?“, fragt jemand anderes. Mama erklärt geduldig weiter: „Wir haben ja auf dem Körnerplatz schon gegessen. Damit es uns das noch leichter fällt, wollen wir Blühpate für eine Kastanie werden.“ „Was ist ein Blühpate?“ „Ein Blühpate ist jemand der einen Baum regelmäßig gießt. Wir pflanzen eine Blumenwiese um den Baum. Dadurch kann das Wasser auch leichter in den Boden sickern. Die Wurzeln lockern den nämlich auf. Bienen, Hummeln und Schmetterlinge freuen sich über den Blumennektar.“ „Wir freuen uns über die schönen Blumen!“, ruft eines von den Kindern. „Wenn die Pflanzen ihre Blätter hängen lassen, wissen wir sofort, dass sie Wasser brauchen.“, ruft Nils dazwischen. „Genau. Und die Steine wollen wir bemalen und als Begrenzung um das Bett legen. So sieht jeder, dass da etwas gepflanzt ist. Ihr könnt jetzt loslegen und malen was ihr wollt, rote Steine, grüne oder blaue.“

Meine Freunde und ich sind ganz aufgeregt und so wollen

wir alle gleichzeitig anfangen. Nach und nach findet dann jeder einen Platz an unserem Maltisch und wir malen ganz viele Steine an. Zwischendurch helfen uns Eva und meine Mama. Das macht Riesenspaß, danach sehen wir wie richtige Künstler aus. Stolz wie Bolle sind wir, aber hungrig. „Wann gibt es etwas zum Abendbrot?“, frage ich. „Jetzt gleich.“, sagt Papa. So sitzen wir alle am Tisch und schlagen uns die Bäuche voll. Es sind auch viele Erwachsene da. Ein richtiges Fest eben. Es gibt leckere Würstchen, Grillkäse, Fleisch, Vegetarisches und Salate. Zum Nachtschisch gibt es dann noch Süßigkeiten und schon flitzen wir wieder los. Diesmal spielen wir fangen und Mädels gegen Jungs. Das macht so richtig Spaß.

„Gregor, Annie! In fünf Minuten gehen wir hoch!“, ruft mein Papa. Schweren Herzens trenne ich mich von allen. „Tschüss alle miteinander!“ Jetzt geh ich mit meiner Schwester hoch. „Es war ein aufregender Tag Papa.“ Dann erzähle ich Papa beim Zähne putzen, was wir alles Tolles gespielt haben. Meine Schwester und ich sind ganz schön müde. „Mama, machen wir bald wieder so ein Grillfest?“ „Bestimmt, mein Schatz. Jetzt ruh dich schön aus. Papa und ich gehen dann nochmal runter und quatschen noch ein bisschen mit den andern.“, sagt Mama. Aber ich bin schon halb eingeschlafen.

Ein Paar Wochen nach dem Grillfest ist es soweit und eine Mitarbeiterin des Ökolöwen e. V. kommt uns mit Ihrem Lastenfahrrad besuchen. Sie hat viele verschiedene Pflanzen dabei, die wir alle einpflanzen dürfen. Aus unserem Haus helfen meine Freunde mit Ihren Mamas mit und gemeinsam kommen wir sehr gut voran. Am Ende legen wir noch unsere Steine mit dazu. Mama hat mir erzählt, dass ein paar Heinzelmännchen die Steine noch mit Tieren, Blumen und Gesichtern verschönert haben. Dann gießen wir noch unser Beet. Jetzt sehen wir wie echte Gärtner aus. „Von hier oben sieht es richtig gut aus“, ruft Klaras Mama vom Balkon aus. Als die Frau vom Ökolöwen uns dann noch lobt, wie gut wir das gemacht haben, sind wir so richtig stolz und glücklich.

Quelle: Familie Rusch/Neubert



Fotos gesucht!

Die Resonanz für unseren jährlichen Fotokalendar soll in den kommenden Jahren so bleiben. Auch Sie können sich mit einbringen, in dem Sie uns hübsche Landschaftsfotos sowie Gebäude- und Ortsansichten unserer Region zusenden. 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.

Alle eingesendeten Fotos werden gesichtet und jahreszeitlich eingruppiert. Vielleicht schafft es ja Ihre Aufnahme in die engere Wahl zu kommen. Bei Veröffentlichung Ihres Motives wird Ihr Name mit abgedruckt. Sollten Sie das nicht wünschen, informieren Sie uns diesbezüglich bei Zusendung.

Ausflugstipp

Auf halber Wegstrecke in Richtung Osten, zwischen Leipzig und der Ringelnatz-Stadt Wurzen liegt die Gemeinde Machern. Gut angebunden an den ÖPNV – mit der S-Bahn in 30 Minuten vom Zentrum Leipzigs – hat es sich nicht nur als beliebter Wohnort etabliert, sondern ist auch wegen der Sehenswürdigkeiten für Tagestouristen ein beliebtes Ziel.

Das Schloss mit seinem 34 ha großen Landschaftsgarten zählte zu einem der größten und bedeutendsten Anlagen seiner Zeit. Es wurde etwa Mitte des 16.

Jahrhunderts ursprünglich als Wasserschloss errichtet. Nach wechselvoller Geschichte, einhergehend mit sichtbarem Verfall, wurde 1986 der Grundstein zum Wiederaufbau nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gelegt. Die Gemeinde Machern ist heute Eigentümer der Anlage und kümmert sich mit Hilfe eines Fördervereins um die Pflege und weitere Restaurierung der Parkanlage.

Der historische Landschaftsgarten steht ganzjährig allen Besuchern offen und hat zu jeder Jahreszeit seinen besonderen Reiz. Interessierte Gäste haben die Möglichkeit individuelle Führungen zu buchen und so tiefer in die Geschichte und die Entwicklung einzutauchen. Auch das Schloss, ehemals Ritterburg, ist nicht nur bei Freunden des kulinarischen und kulturellen Genusses bekannt. Aufführungen aller Art – Konzerte, Liederabende, Lesungen – sind ebenso beliebt wie Dinner-Veranstaltungen.

Einen Namen als „Romantischloss“ hat es sich bereits unter Heiratswilligen erworben. Zahlreiche Paare haben sich im historischen Rittersaal trauen lassen und anschließend die „schönsten Stunden Ihres Lebens“ im Schloss und Landschaftspark verbracht...!



Ein weiteres Kapitel jüngerer, jedoch „grauer“ Geschichte, öffnet sich in der Gemeinde unscheinbar am Rande einer Garten-

sparte, getarnt als Ferienobjekt: die Gedenkstätte „Stasi-Bunker Machern“. Der Bunker wurde Ende der 60-er Jahre von der Bezirksverwaltung Leipzig des Ministeriums für Staatssicherheit erbaut. Er sollte im Kriegsfall der Stasiführung eine Ausweichstelle und si-

chernen Unterschlupf für mindestens 6 Tage bieten. Kaum vorstellbar in Zeiten atomarer Bedrohungen, insbesondere an der Nahtstelle der Konfrontation zwischen Ost- und Westmächten.

Heute wird der Bunker vom Bürgerkomitee Leipzig e.V. als Ge-

denkstätte betrieben. Die Besichtigung des Bunkers ist im Rahmen von Führungen möglich, welche zumeist am letzten Wochenende des Monats angeboten und durchgeführt werden.

In unmittelbare Nähe der Gedenkstätte kommen Erholungsuchende auf Ihre Kosten. Die Lübschützer Teiche sind eine Reihe künstlich angelegter Gewässer, welche zum gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet gehören. Diese dienen vorrangig zur Fischzucht. Angler, Wanderer, Camping- und Badefreunde – fast jeder findet hier nach seinen Bedürfnissen Ruhe und Entspannung.



Doch damit sind die Sehenswürdigkeiten der Gemeinde noch lange nicht erschöpft. Tief in die Geschichte eintauchen kann man ebenfalls im Ortsteil Püchau. Immerhin ist dieser Ort mit der ersten Erwähnung 924 die wohl älteste Ansiedlung Sachsens und beheimatet ein wunderschönes Schloss, in dem die Faszination in so manchem Märchen erlebbar wird. Und auch hier kann man seine persönliche Traumhochzeit feiern...!

Quellen:

Gemeinde Machern, Wikipedia, Burgen-Schlösser-Impressionen, Leipzig-Travel, Wanderfreunde Leipzig



Rezeptidee

Schinkenschnecken

Zutaten

- 4 Lauchzwiebeln
- 200 g gekochten Schinken
- 100 g saure Sahne
- 150 g geriebenen Emmentaler Käse
- 1 Ei
- Salz, Pfeffer, Paprikapulver nach Geschmack
- 1 Rolle Pizzateig aus dem Kühlregal (400 g)

Zubereitung

Kochschinken klein schneiden, saure Sahne, Ei, 100 g geriebenen Käse zugeben und auf den Pizzateig streichen und vorsichtig zusammenrollen.

Die Rolle in 1-1,5 cm breite Stücke schneiden, auf ein mit Backpapier ausgelegtes Backblech legen und den Rest des geriebenen Käses darauf verteilen.

Mit Ober-/Unterhitze bei 200 Grad Celsius backen bis die Schinkenschnecken goldgelb gebräunt sind.

Gutes Gelingen und guten Appetit

Quelle: www.chefkoch.de

So sind wir zu erreichen

Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

Wilhelm-Wander-Straße 1a
04564 Böhlen

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

Geschäftszeiten der WG-Verwaltung zum Jahreswechsel

Montag, den 21.12.2020	normaler Geschäftsbetrieb
Dienstag, den 22.12.2020	normaler Geschäftsbetrieb
Mittwoch, den 23.12.2020	6.30 Uhr - 14.45 Uhr
Donnerstag, den 24.12.2020	geschlossen
Freitag, den 25.12.2020	Feiertag
Montag, den 28.12.2020	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.00 Uhr
Dienstag, den 29.12.2020	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.00 Uhr
Mittwoch, den 30.12.2020	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.00 Uhr
Donnerstag, den 31.12.2020	geschlossen
Freitag, den 01.01.2021	Feiertag
Montag, den 04.01.2021	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

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
Gemeinde Machern
Burgen-Schlösser-Impressionen
Leipzig-Travel
Fotolia.com und Adobe Stock

Textquellen

www.chefkoch.de
Gemeinde Machern
Wikipedia
Burgen-Schlösser-Impressionen
Leipzig-Travel
Wanderfreunde Leipzig

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



Zu gewinnen gibt es einen Hauptpreis und drei Sachpreise. Lösen Sie unser Kreuzworträtsel und senden Sie uns die richtige Antwort per Post oder E-Mail zu. Schicken Sie die richtige Antwort auf einer ausreichend frankierten Postkarte an: Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG, Wilhelm-Wander-Straße 1a, 04564 Böhlen oder per E-Mail an: kontakt@wg-boehlen.de

[illegible][illegible]

Die Gewinner des Kreuzworträtsels der Mieterzeitung 2019 waren
Hauptpreis: Herr Gämlich aus Pegau
Sachpreise: Fam. Riedel aus Leipzig, Herr Hummel aus Pegau, Herr May