



Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

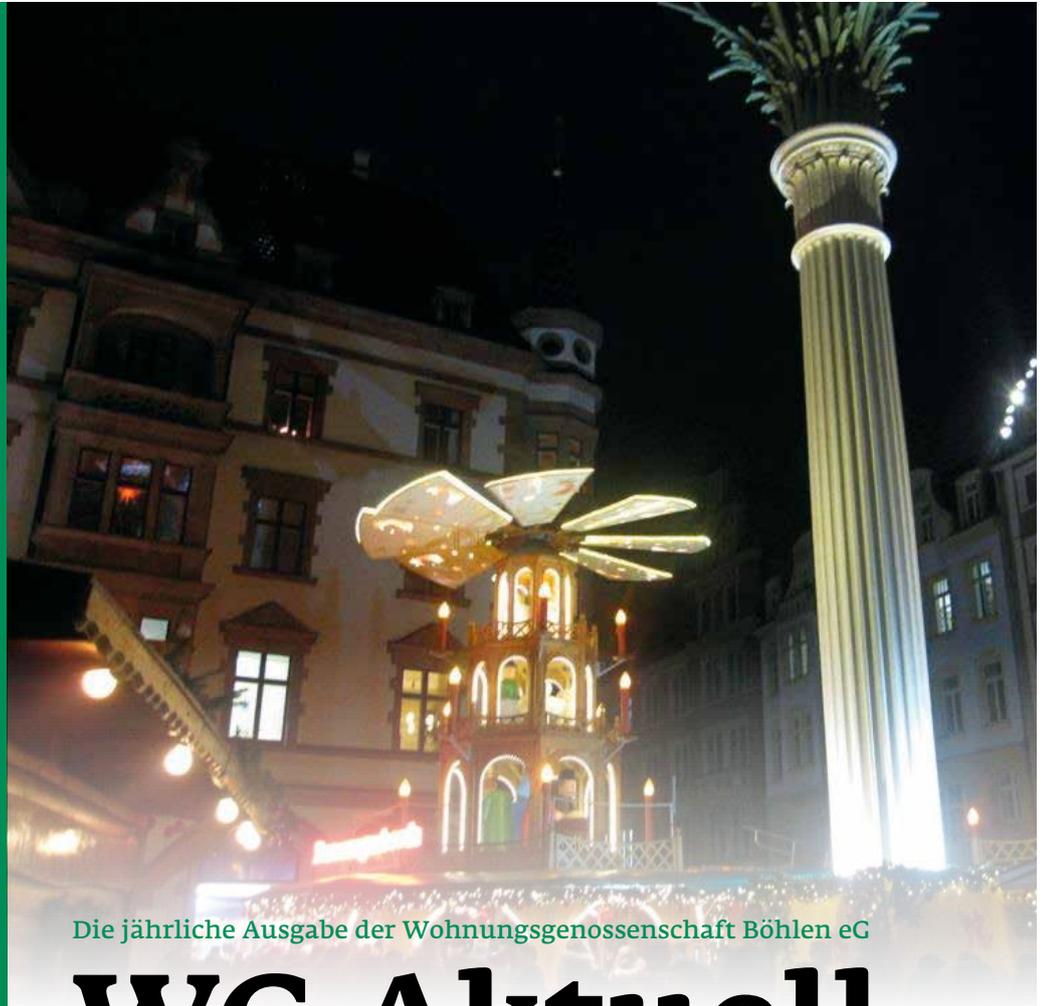
gut, sicher, sozial

Weihnachten – eine gute Gelegenheit, um inne zu halten und wieder Kraft für neue Taten zu schöpfen.

Sehr geehrte Mitgliederinnen, Mitglieder, Mieterinnen und Mieter!

In diesem Sinne wünschen Ihnen und Ihren Familien der Aufsichtsrat, Vorstand, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG ein frohes Weihnachtsfest verbunden mit viel Gesundheit sowie einen guten Start für das neue Jahr.

Ihre Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG



Die jährliche Ausgabe der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

WG Aktuell

Neuigkeiten und Wissenswertes
für unsere Mitglieder und Mieter

Vertreterversammlung am 06.10.2021:

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

Seiten 3 - 6

Neubauvorhaben:

Aktuelles zum
Neubauprogramm

Seiten 8 - 9

EnviaTel:

Netzausbau nun auch in
Groitzsch, Pegau und
möglicherweise bald in
Neukiertzsch

Seite 13

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder, Leserinnen und Leser;

„Wehret den Anfängen“ ..., ein geflügeltes Sprichwort; zugeschrieben einem altrömischen Dichter. Heutzutage auch gern und häufig verwendet, um gefährliche, zumeist antidemokratische Entwicklungen und aufkeimende Missstände in der Gesellschaft an den Pranger zu stellen. Die Wohnungswirtschaft steht seit geraumer Zeit an selbigem. Insbesondere durch diejenigen, welche eigentlich selbst hierfür die Verantwortung tragen: Der Bund hat in den vergangenen Jahrzehnten den sozialen Wohnungsbau auf „Null“ gefahren, Kommunen haben ihr „Tafelsilber“ (Wohnungsbestände) oftmals meistbietend an private Investoren veräußert...! Die Antworten auf die eigenen Fehler waren nicht etwa die gezielte Unterstützung der verbliebenen Anbieter von Mietwohnungen, sondern unnötige, kostensteigernde Reglementierungen und Eingriffe (Mietpreisbremse), welche sich in der ganzheitlichen Betrachtung als „Rohrkrepierer“ und nicht als Problemlöser erwiesen haben. Als vorläufigen Höhepunkt in diesem Zusammenhang muss man wohl das Volksbegehren in Berlin, im Rahmen der Bundestagswahl, ansehen: Hier fand sich unter den Wahlberechtigten tatsächlich eine Mehrheit, die die Überführung des Eigentums von Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Gemeineigentum (früher: Volkseigentum) als Problemlöser ansehen. Noch nett als „Vergesellschaftung“ bezeichnet, wissen wir aus unserer (ost-)deutschen Geschichte um deren tatsächliche Bedeutung: Enteignung! Offensichtlich schreckt die Politik in unserer Hauptstadt nicht mehr davor zurück (leider nicht nur dort...) Versprechungen zu machen, wohl wissend, dass diese weder rechtlich haltbar, gar verfassungswidrig und erst recht nicht umsetz- und finanzierbar sind...!

Was das alles mit uns zu tun hat? Nun, eine ganze Menge: Sollte dieser Unsinn jemals dergestalt Umsetzung finden, könnten allein in Berlin

29 Wohnungsgenossenschaften hiervon betroffen sein...! Denn, vor dem Gesetz sind alle gleich, eine Einordnung nach „gut oder böse“ ist hier nicht vorgesehen.

Dass es auch anders geht, zeigte sich im 2. Halbjahr 2020. Durch die temporäre Absenkung des Mehrwertsteuersatzes von 19 auf 16% haben wir als Wohnungsunternehmen und somit Endverbraucher von Waren und Dienstleistungen profitiert. Leider ist genau das eingetreten, was damals bereits gemutmaßt wurde: Die Synergie ist leider schneller dahin, als diese generiert werden konnte. Wir sehen uns derzeit und auch künftig Problemen gegenüber, welche zwar zu erahnen waren, jedoch in dieser Tragweite niemand erwarten konnte: Energie- und Baupreise explodieren, der globale Handel ist nachhaltig gestört, Handwerker- und Dienstleistungen rar und teuer...! Schauen wir mal, ob und wie die neu Auserwählten in Regierungsverantwortung darauf Antwort finden. Jetzt ist wirklich Führungsstärke, nicht Parteigekügel, Lobbyismus, Schuldzuweisungen oder Gerede gefragt - in unser aller Interesse!

Die Corona-Pandemie war auch im vergangenen Geschäftsjahr unser ständiger Begleiter. Insofern sind wir sehr froh, wieder ein gutes Betriebsergebnis für 2020 vorweisen zu können.

Hierüber haben wir in der Vertreterversammlung am 06.10.2021 Rechenschaft abgelegt. Die wichtigsten Aussagen können Sie in unserer Mieterzeitschrift nachlesen. Wir hoffen, darüber hinaus wieder Wissenswertes, Informatives und Unterhaltsames zusammengetragen zu haben.

Für Ihre Anregungen, eigene Themenvorschläge oder gar Beiträge sind wir stets offen. Viel Spaß beim Lesen, Knobeln oder Ausprobieren wünscht

*Ihre Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG*

Vertreterversammlung 2021



Für den 06.10.2021 hatten der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Krause, und die beiden Vorstände zur diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung in die neue Räumlichkeit, dem Kulturhaus Böhlen, geladen. Die Versammlung musste erneut wegen der COVID19-Pandemie auf die zweite Jahreshälfte gelegt werden und konnte nicht den gesetzlichen Vorgaben folgend bis 30.06. des Jahres stattfinden. Unter Auflage eines strengen Hygienekonzeptes war es möglich, diese Pflichtveranstaltung durchführen zu können.

Von 51 geladenen Vertreterinnen/Vertretern waren 37 und von 6 Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertretern 3 der Einladung gefolgt. Nach Begrüßung und einleitenden Worten berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über ein herausforderndes Geschäftsjahr 2020, das erfolgreich abgeschlossen werden konnte. In den Berichten der Vorstände wurde ausführlich auf die aktuellen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft, auf wesentliche Daten speziell unserer Genossenschaft und deren Entwicklung, auf die Realisierung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes, auf die Betriebskosten, auf die Neubauprojekte und künftigen Herausforderungen für unser Unternehmen eingegangen. Über das Wahlergebnis der stattgefundenen Vertreter- und Aufsichtsratswahl wird in einem gesonderten Artikel dieser Zeitschrift informiert. Im Bericht des Aufsichtsrates erläuterte Herr Krause dessen Tätigkeiten und Entscheidungen.

Im Zentrum der Bemühungen stand zum einen die Aufwertung und Erhaltung des Wohnungs-, Gebäude- und Anlagenbestandes. Dafür wurden ca. 1,1105 Mio. € verwendet. Die wesentlichen Planvorhaben im Berichtszeitraum waren Fassadeninstandsetzungen und Erneuerungen von Außentreppen, Austausch von Heizungsanlagen einschließlich zentraler Warmwasserbereitung und Abgassysteme, Errichtung von Begegnungsflächen, Müllplatzerweiterungen sowie komplexe Instandsetzungen und Modernisierungen bei Neubezügen.



Vertreterversammlung 2021



Fassadensanierungen in Böhlen
Ernst-Thälmann-Straße 18-24 und 26-32

Die baulichen Aktivitäten wurden auch im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt und richteten sich wiederum auf die Fortführung der planmäßigen Instandhaltung und Aufwertung der Bestandsobjekte. Rund 1,2 Mio. € wurden dafür und ca. 170 T€ für aktivierungspflichtige Maßnahmen geplant. Trotz gewisser Einschränkungen durch die COVID19-Pandemie, zunehmende Kapazitätsprobleme bei bauausführenden Firmen und steigende Baupreisentwicklung konnten dennoch die meisten und wesentlichsten Planvorhaben realisiert werden. Die wichtigsten im Überblick:

- Fassadenrenovierungen und Revision der Balkonanlagen in Groitzsch, Emil-Jahn-Straße 1-5
- Flachdachsanierung in Böhlen, Am Ring 5-11
- Erneuerung der Hauseingangsbereiche Windmühlenstraße 6 a-e in Groitzsch
- turnusmäßige, 4. orientierende Untersuchung der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen in Bezug auf Legionellen im November entsprechend gesetzlicher Vorgaben



Begegnungsstätte in Leipzig
Bernhard-Göring-Straße 52-60

Schwerpunkt war und werden auch zukünftig die Neubauaktivitäten sein. Nicht nur in der Großstadt sondern auch in den ländlichen Gebieten steigt sukzessive die Nachfrage nach modernen, barrierefreien Wohnungen mit Balkon, Aufzügen, ansprechenden Wohnungszuschnitten, PKW-Stellplätzen und einer angenehmen Lage.

Der zweite Nachwendeneubau der Genossenschaft in Böhlen, Wilhelm-Wander-Straße 1 b konnte baulich Ende 2019 beendet werden. Im I. Quartal 2020 fanden noch Restleistungen in den Außenanlagen und diverse Anpflanzungen im Außenbereich statt. Seit 01.02.2020 sind alle 15 Wohneinheiten vermietet, davon zwei an langjährige Genossenschaftler und 13 an neue Mitglieder mit ihren Familien. Dass das Interesse der Wohnungen an diesem Standort nach wie vor sehr groß ist, zeigte in den vergangenen Monaten die umgehende Wiedervermietung von zwei Wohnungen, deren Erstnutzer aus privaten Gründen leider kündigen mussten.

Mit dem Neubau in Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 42 a wurde eine weitere „Punktlandung“ erreicht. Das Bauvorhaben konnte zwar nicht so umgesetzt werden, wie es angedacht war, denn der Baustart verzögerte sich wegen einer verspätet erteilten Baugenehmigung um mehrere Monate. So begannen die Tief- und Rohbauarbeiten nicht Ende 2018 sondern erst im März 2019. Demnach musste auch die Projektleitung den für Ende Oktober 2020 anvisierten Fertigstellungstermin als nicht machbar einräumen. Hinzu kamen noch die durch die Corona-Pandemie entstandenen Probleme der Kapazitäts- und Lieferengpässe. Doch umso erfreulicher kann an dieser Stelle berichtet werden, dass mit der Vermietung im Erdgeschoss an eine



Fassadensanierung in Groitzsch
Emil-Jahn-Straße 2



Fassadensanierung in Groitzsch
Emil-Jahn-Straße 5 a-c

Sozialeinrichtung (Wohngruppe der Volkssolidarität der Stadt Leipzig mit 10 Kindern im Alter von 2 bis 12 Jahren) ab 01.01.2021 begonnen wurde. Die Übergabe der 21 Wohnungen mit 2-5 Räumen, davon zwei als Maisonette-Wohnungen in einem Gartenhaus, erfolgte dann ab 01.02.2021 bzw. 01.03.2021 an Paare und Familien mit Kindern.

Im Mai dieses Jahres war Baubeginn des erworbenen Grundstückes in Zwenkau, Harthweide. Ein traumhaft gelegener Bauplatz am Zwenkauer See, ein Spielplatz, Bistro und eine Anlegestelle der Santa Barbara in der Nähe. Doch die Freude über die Entstehung eines weiteren Neubaus währte nicht lange. Im Juli 2021 hatte das Oberverwaltungsgericht Sachsen in einem Normenkontrollverfahren den Bebauungsplan Nr. 35 „Harthweide“ in Zwenkau für ungültig erklärt, sprich: Baustopp! Mit solch einer Situation hatte keiner gerechnet, weder die Genossenschaft als Bauherr noch die bereits vertraglich gebundenen Firmen. Verhandlungen zwischen den Entscheidungsträgern laufen auf Hochtouren. Wann und wie beschieden wird bzw. ein rechtssicherer Bebauungsplan vorliegt, kann momentan nicht konkret terminiert werden.

Beim neu erworbenen Grundstück in Pegau, Bismarckstraße 24 und 26 erhofft sich die Genossenschaft einen unkomplizierteren Baustart. Dieser ist für das IV. Quartal 2021 geplant. Je 11 WE in 2 Mehrfamilienhäusern sollen entstehen und über Kellergeschoss, Balkone, Aufzüge in allen Etagen und weitgehende Barrierefreiheit verfügen. Die Fertigstellung ist für Mitte des Jahres 2023 geplant.

Der Erwerb von weiteren Grundstücken steht nach wie vor auf der Agenda. Wünschenswert wäre es in

den Ortschaften des Bestandes, wo noch kein Neubau entstanden bzw. am entstehen ist. So erfolgten bereits Gespräche mit dem Bürgermeister der Stadt Groitzsch. Doch gegenwärtig mangelt es hier an passenden Grundstücken.

Weitere Überlegungen gab es für Markkleeberg. Aber auf Grund der momentan sehr hohen Grundstückspreise scheint ein Erwerb oder Zukauf als aussichtslos. Dennoch fanden Diskussionen statt, um die Parkplatzproblematik hier zu entschärfen oder Wohnraum zu schaffen. Dazu wurde ein Architekturbüro mit einer Studie beauftragt, um verschiedene Untersuchungen in den Objekten der Sonnesiedlung zu starten. Interessante Ergebnisse liegen bereits vor und Kontakte mit der Stadt Markkleeberg haben stattgefunden. Entscheidungen dazu wurden aber noch nicht gefällt.

Auch das „Problemkind“ Neukieritzsch geriet nicht in Vergessenheit. Wegen des seit vielen Jahren bekannten Leerstandsproblems hatte der Vorstand eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Dabei wurden Untersuchungen für Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet, um das Wohnen an diesem Standort attraktiver zu gestalten. Jedoch kam es zu keinem überzeugenden Ergebnis. Zu viele Risiken waren vorhanden sowie Vor- und Nachteile erkennbar. Momentan werden keine verstärkten Anstrengungen zu diesem Thema unternommen und erfreulicherweise hat sich die Vermietungssituation an dieser Stelle leicht entspannt.

Die Genossenschaft konnte zum Jahresende 2020 einen Wohnungsleerstand von 3,44 % aufweisen. Im Vorjahr waren es noch 3,88 %. Positiv kann somit der Rückgang der Erlösschmälerungen bewertet werden.

Durch die recht hohe Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder und die demografische Entwicklung wird in den kommenden Jahren ein weiterer Leerstandanstieg prognostiziert.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2020 betrug 4,95 €/m². Damit bietet die Genossenschaft bezahlbaren und günstigen Wohnraum. Gegenüber dem Vorjahr ist hier erneut ein leichter Anstieg um 0,08 €/m² zu verzeichnen. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Vermietung der Neubauwohnungen und den Preisanpassungen bei Neuvermietungen und Modernisierungen. Doch jährlich steigen die Kosten schneller als die Einnahmen. Investitionen dürfen schließlich nicht nur in Neubauten fließen, sondern auch in den Altbestand. Um dafür gewappnet zu sein, wurde bereits in der vorjährigen Vertreterversammlung angekündigt, vereinzelte Mietanpassungen des Altbestandes ab dem Jahr 2021 vorzunehmen. Um das wirtschaftliche Überleben und die positive Entwicklung eines Unternehmens langfristig zu sichern, war dieser Schritt unabdingbar. Bisher haben 538 Mitglieder (etwa 1/3) das Mietanpassungsschreiben erhalten. Der Erhöhungsbetrag lag im Durchschnitt bei 11,47 €/Monat. Maximal wurden jedoch 15,00 €/Monat angepasst. Die Zustimmungsrate war sehr hoch und seit 01.10.2021 ist die erste Anpassung bereits wirksam.

Ein erheblicher Unterschied ist bei den monatlichen Betriebskosten zu verzeichnen. Im Jahr 2020 betragen diese in der Genossenschaft im Durchschnitt 1,97 €/m²/Wohnfläche. Der Anteil der Kosten für Heizung und Warmwasser ergab 0,62 €/m² und konnte somit zum Vorjahr noch einmal um 0,02 €/m² gemindert werden. Eine Gegenüberstellung mit anderen Genossenschaften zeigte, dass die monatlichen Vorauszahlungen mit 1,03 €/m² weit höher lagen als bei der WG Böhlen eG.

Die „kalten Betriebskosten“ mit 1,35 €/m² verzeichneten gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 0,05 €/m². Die Erhöhung war bereits abzusehen und resultierte aus der Kostensteigerung für Abfallentsorgung und Lohnanpassungen im Dienstleistungsgewerbe. Bereits weitere Steigerungen in den Bereichen Prüfungsumfang in der Trinkwasserverordnung; Novellierung der Sächsischen Bauordnung mit Einbau- und Wartungspflichten von Rauchmeldern in Bestands-

objekten; Neufassung der Heizkostenverordnung mit erhöhten Anforderungen an Messtechnik und Informationsintervallen sowie Einführung des Ertragswertverfahrens im Zuge der Grundsteuernovellierung wurden vom Gesetzgeber bereits angekündigt.

Den Vertreterinnen und Vertretern konnte zudem ein positiver Jahresabschluss vorgelegt werden. Die Bilanzsumme stieg auf rund 55,4 Mio. € und die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von 1.619.990,07 € auf. Dieser wurde vollumfänglich in die Rücklagen eingestellt. Beides konnte im Beschluss 01/04/21 durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Juni 2021 -gesetzeskonform im ersten Halbjahr 2021- festgestellt werden. Vorstand und Aufsichtsrat wurden in der Vertreterversammlung einstimmig entlastet.

Im Bericht des Aufsichtsrates erläuterte Herr Dirk Krause dessen Tätigkeiten und Entscheidungen im Berichtszeitraum 2020 aber auch im aktuellen Jahr 2021.

Vom Versammlungsleiter wurde abschließend die gesamte wirtschaftliche Situation als positiv bewertet. Vorstand und Aufsichtsrat werden zielführend auch in den kommenden Jahren die gestellten Aufgaben verfolgen und alle Bemühungen unternehmen, um weiterhin positive Betriebsergebnisse zu erreichen.

Vertreterwahl 2021

Mit Abschluss der Vertreterversammlung 2021 endete die Amtszeit der im Jahr 2016 gewählten Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft.

Auf Grundlage § 30 unserer Satzung und der gültigen Wahlordnung in der Fassung 09/2015 vollzog die WG Böhlen eG im Zeitraum vom 06.04.2021 bis 25.04.2021 ihre Neuwahl der Vertreter/innen und Ersatzvertreter/innen zur Vertreterversammlung für die Wahlperiode 2021 – 2026 in Form einer Briefwahl.

Leider konnten hierfür keine reinen standortbezogenen Wahlkreise mehr gebildet werden, da sich in Pegau und Groitzsch nicht genügend Mitglieder für eine Kandidatur bereit erklärt hatten.

Der Wahlvorstand beschloss somit in seiner Sitzung vom 22.01.21 die Bildung von 2 Wahlbezirken:

- Wahlbezirk 1: Böhlen, Neukieritzsch, Zwenkau, Groitzsch u. Pegau – 34 Kandidaten/innen
- Wahlbezirk 2: Markkleeberg, Leipzig und Mitglieder ohne Wohnungen – 29 Kandidaten/innen

Insgesamt kandidierten 63 Mitglieder. Wahlberechtigt waren im Wahlzeitraum 1557 Mitglieder.

758 Stimmzettel wurden abgegeben, wovon 7 als ungültig erklärt werden mussten. Die Wahlbeteiligung lag bei 50,3 % im Wahlkreis 1 und 46,5% im Wahlkreis 2.

Nach Auszählung aller abgegebenen Stimmen konnte der Wahlvorstand in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Wahl für gültig erklären. Insgesamt 61 Mitglieder nahmen das Votum der Mitglieder an, so dass sich die künftigen Vertreterversammlungen aus derzeit 53 Vertreter/-innen und 8 Ersatzvertretern/Ersatzvertreterinnen rekrutiert.

Die Liste der gewählten Vertreter/innen und Ersatzvertreter/innen lag gemäß § 13 der Wahlordnung vom 21.06.2021 bis 05.07.2021 in den Geschäftsräumen zur Einsicht für alle Mitglieder aus. Nach Ablauf der Auslegungsfrist hatte jedes wahlberechtigte Mitglied das Recht, innerhalb einer Woche schriftlich die Wahl beim Wahlvorstand anzufechten. Diese Frist endete am 12.07.2021 ohne Vorlage von Einsprüchen.

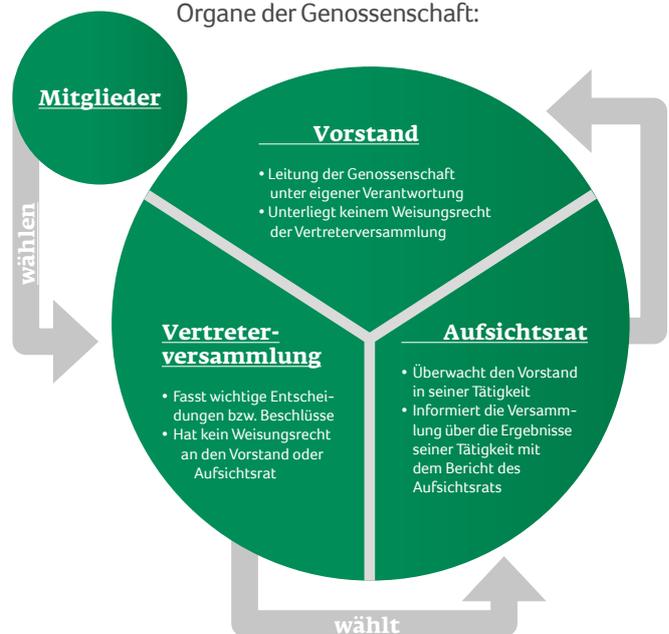
Im Zuge der im August 2021 durch den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften durchgeführten Prüfung des Jahresabschlusses 2020 und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in unserer Genossenschaft, wurde uns gleichfalls formelle und inhaltliche Korrektheit in Bezug auf die Vertreterwahl bescheinigt.

Der Wahlvorstand dankt allen Beteiligten für ihre Mitwirkung, den gewählten Vertretern und Ersatzvertretern für die Bereitschaft zur aktiven Mitgestaltung sowie den Ausscheidenden Dank und Anerkennung für ihre geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

Wahl zum Aufsichtsrat

Im Rahmen der Vertreterversammlung 2021 stand ebenfalls die Wahl des Aufsichtsrates auf der Tagesordnung. Nach nunmehr 3-jähriger Amtszeit endete mit der Entlastung durch die Vertreter diese Legislaturperiode. Der Aufsichtsrat nimmt nach Gesetz und Satzung wichtige Aufgaben wahr, die letztlich in der Kontrolle und Förderung der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit bestehen. Dieser bestellt die Geschäftsführung - den Vorstand der Genossenschaft. Darüber hinaus hat er den Jahresabschluss, den Geschäfts- bzw. Lagebericht sowie die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung eines Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages zu prüfen und der Vertreterversammlung vor Feststellung darüber Bericht zu erstatten.

Organe der Genossenschaft:



Die Vertreterversammlung hat die Arbeit des bisherigen Aufsichtsrates gewürdigt und deren Mitgliedern einstimmig das Votum erteilt, weiterhin die nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft zu befördern und zu überwachen. Verbunden mit dem Dank und der Anerkennung für die bisher geleistete ehrenamtliche Tätigkeit wurden nachstehende Mitglieder für die kommenden 3 Jahre wiedergewählt:

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

Zukunft im Blick (4)

Unser Neubauprogramm hat mittlerweile Fahrt aufgenommen. Seit dem Entschluss von Aufsichtsrat und Vorstand im Jahr 2016 den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft schrittweise zu verjüngen, haben wir bereits das 3. Neubauvorhaben...

Bernhard-Göring Straße 42A in Leipzig

erfolgreich in die Tat umgesetzt. Innerstädtisches Bauen ist nicht nur sicherheitstechnisch, konstruktiv und logistisch eine enorme Herausforderung. Auch wirtschaftlich war eine Baumaßnahme dieser Größenordnung, mit Herstellungskosten von ca. 7 Mio. Euro, für unsere Genossenschaft ebenfalls Neuland. Entstanden ist ein recht attraktives Ensemble, bestehend aus einem weitgehend barrierefrei errichtetem Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten (2-5 RW`en) und einer Sozialeinrichtung im Erdgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich Technikräume, Mieterkeller und angeschlossen eine Tiefgarage mit 29 PKW-Stellplätzen. Darüber hinaus entstand im Hofbereich ein Gartenhaus in Form von 2 Maisonette-Doppelhaushälften mit je ca. 150 m² Wohnfläche. Zu Beginn des Jahres 2021 war die Nutzungsfähigkeit des Objektes insoweit hergestellt, dass sowohl die Volkssolidarität Leipzig die Kinderbetreuung im Erdgeschoss aufnehmen und alle Mieteinheiten an die Nutzer übergeben werden konnten.



Konstatieren müssen wir jedoch auch, dass es bis dahin viele Widrigkeiten zu überwinden galt: Der bereits für Ende 2018 vorgesehene Baustart hatte sich auf Grund verspätet erteilter Baugenehmigung und Einreden von Nachbarn zum Vorhaben bis März

2019 verzögert. Verbau, Tief- und Rohbauarbeiten konnten noch planmäßig umgesetzt werden, so dass am 7. Februar 2020 Richtfest gefeiert werden konnte.

Die zu dem Zeitpunkt von der Projektleitung noch gehandelte bauliche Fertigstellung Ende Oktober 2020 hat sich schnell als unrealistisch erwiesen und wurde durch coronabedingte Kapazitäts- und Lieferengpässe begleitet. Die eher „Spitz auf Knopf“ als planmäßig Ende Dezember 2020 fertiggestellten Wohnungen wiesen eine überproportional große Anzahl an Mängeln und Restleistungen auf. Deren Abstellungen und die Inbetriebnahmen der Wohnungen ruhte weitgehend auf den Schultern unserer Mitarbeiter, welche innerhalb Monatsfrist den Einzug der künftigen Mieter sichergestellt haben. Die Bauleistungen im Gemeinschafts- und Außenanlagenbereich zogen sich witterungsbedingt sogar noch bis Mai 2021 hin.

Unsere diesbezüglichen Erwartungen an die Projektleitung eines renommierten Leipziger Planungsbüros, nämlich die fristgemäße und weitgehend restleistungs- und mangelfreie Umsetzung unseres Bauvorhabens, wurden diese nicht im gewünschten Maße gerecht.

Nach recht langer Vorlaufzeit haben wir im Mai 2021 auch für unser Projekt

Seniorenwohnen „Harthweide“ in Zwenkau

Baubeginn anzeigen können. Leider wurden wir bereits im Juli wieder unvermittelt gestoppt: Wie Sie vielleicht der Presse entnommen haben, hat das OVG Sachsen am 14.07.2021 in einem Normenkontrollverfahren den Bebauungsplan Nr. 35 „Harthweide“ der Stadt Zwenkau für ungültig erklärt. Damit wurden wir und alle auf dem Baufeld tätigen Bauherren der Rechtsgrundlage zur Umsetzung der Vorhaben beraubt. Nach Bewertung und Abwägungen der daraus resultierenden Rechtsfolgen haben wir uns, im Austausch mit einem Fachanwalt und in Abstimmung mit unserem Aufsichtsrat, dafür entschieden, das Vorhaben nicht „schwarz“ voranzutreiben, sondern in einen geordneten „Dornröschenschlaf“ zu versetzen.

Leider ist bis zum heutigen Tag nicht absehbar, wann der rechtliche Rahmen zur Wiederaufnahme der

Bautätigkeit in Form eines gültigen Bebauungsplanes gegeben sein wird. Wir hoffen, die Bautätigkeit im 1. Quartal 2022 wieder aufnehmen zu können. So attraktiv das Vorhaben sich auch darstellt, jede weitere Verzögerung wird voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Gesamtinvestition haben...!



Unmittelbar vor dem Baustart steht dafür unser bereits 5. Neubauprojekt in

Pegau, Bismarckstraße 24-26

Die Eckpunkte des Vorhabens möchten wir Ihnen gern mitteilen:

Das von der Stadt Pegau erworbene, ca. 3.000 m² große Grundstück, ist Teil des Bebauungsplanes Wohngebiet „Schlossfabrik“. Unser Vorhaben umfasst 2 Mehrfamilienhäuser mit je 11 Wohneinheiten - Haus 24 mit 4 und Haus 26 mit 3 Wohngeschossen. Beide Objekte werden über Keller verfügen und mit Aufzügen in allen Ebenen barrierefrei erreichbar sein. Die Planungen sehen Wohnungen auf insgesamt 2185 m², mit nachstehenden Wohnungsgrößen und

Grundflächen vor:

- 4 x 2-RW`en mit ca. 63 m² Wohnfläche
- 5 x 3-RW`en mit ca. 86 - 100 m² Wohnfläche
- 11 x 4-RW`en zwischen ca. 105 und 116 m² Wohnfläche
- 2 x 5-RW`en mit ca. 124 und 128 m² Wohnfläche

Wir denken, damit sowohl der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen, als auch den Erfordernissen junger Familien hinreichend gerecht werden zu können.



Die Objekte werden unter Einhaltung des Standards „KfW 55“, also hinsichtlich Gebäude- und Anlagentechnik mit hoher Energieeffizienz errichtet. Bedeutet einerseits Förderfähigkeit des Vorhabens in Form von Zuschüssen in Höhe von mehr als 550 T€, als auch langfristig die Minimierung der „warmen“ Betriebskosten. Erstmals in unserer Historie tragen nicht fossile Brennstoffe die Grundlast der Energieversorgung, sondern wird diese über Erdwärme generiert. Die Kostenberechnung nach DIN 276 für das Gesamtprojekt (Stand 13.06.2021) weist Herstellungskosten in Höhe von 6,635 Mio. Euro aus.

Betriebskosten aktuell ...

Zur Abrechnung der Kosten für 2020

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 mussten wir dieses Jahr leider in zwei Etappen verschicken. Dafür hatten u. a. auch wieder die Corona-Auflagen gesorgt. Durch Homeoffice oder Kurzarbeit in den Abrechnungsunternehmen konnten manche Probleme oder Rückfragen nicht kurzfristig geklärt werden. Dadurch mussten leider einige Leipziger Objekte länger auf die Abrechnung warten.

Erfreulicherweise hat sich aber insgesamt gesehen die Arbeit mit den zur Zeit drei tätigen Abrechnungsunternehmen für die Erstellung der Heiz- und Wasserkostenabrechnung ganz gut eingespielt. So konnten wir unsere Zielstellung (= Versand der Abrechnung jeweils spätestens im Monat August) für den Großteil unserer Mieter doch erfüllen.

Bewässerung der Grünanlagen

Nachdem uns in den letzten zwei Jahren die Hitze zu schaffen machte, war dieses Jahr glücklicherweise Entspannung angesagt und die Gehölze konnten sich einigermaßen erholen. Dennoch haben es viele Bäume nicht überstanden und müssen gefällt werden. Wir sind bemüht (und rechtlich meist auch genötigt), überall wo möglich, gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Auch wenn die Bewässerung 2021 nicht in dem Umfang der vergangenen Jahre von Nöten war, kann man unter Betrachtung des Klimawandels diese Maßnahmen nicht einschlafen lassen. Daher beabsichtigen wir grundsätzlich, je nach örtlichen Möglichkeiten, in allen Objekten entsprechende Ausstattungen anzuschaffen, die im Bedarfsfall sofort einsetzbar sind (Wasserentnahmemöglichkeiten, Schläuche etc.). Einen größeren Teil haben wir auch schon ausgestattet. In der Regel erfolgt die Entnahme aus den Heizstationen. Gezahlt wird der Verbrauch über Zwischenzähler. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig sowie der AZV Espenhain gewähren auf Antragstellung und Verbrauchsnachweis die Gutschrift der Abwassermengen. Diese Anträge werden wir stellen, benötigen dafür aber am Jahresende die Ablesewerte der Zwischenzähler.

Müllentsorgung Stadt Leipzig

Seit Mai 2021 werden nach und nach alle Biotonnen im Bereich der Stadt Leipzig mit Chips ausgestattet. Über den darin befindlichen Code können die Tonnen eindeutig dem entsprechenden Objekt zugeordnet werden. Vorteil: Bei Fehlbefüllungen, z. B. mit Plastiktüten, werden die Biotonnen in Form einer Sonderleerung entsorgt und dementsprechend berechnet. Wir berichteten darüber bereits im vorigen Jahr.

Ähnliche Maßnahmen sind auch schon im Landkreis Leipzig im Gespräch und werden erfahrungsgemäß in naher Zukunft zu erwarten sein.

Müllentsorgung im Landkreis Leipzig

Verschiedenste Probleme in Bezug auf die Müllentsorgung wurden regelmäßig durch unsere Mitglieder aus den unterschiedlichen Liegenschaften an uns herangetragen. Sei es, dass Müllcontainer zwar geholt und geleert, jedoch nicht zurückgebracht wurden oder auch Probleme mit der neuen Biotonne: Gestank, Mäden und fehlende Reinigungsmöglichkeiten erschweren gerade im Sommer die korrekte Entsorgung. Dazu mussten in zunehmendem Maße durch uns (für unsere Mieter leider teure) Sonderabfahrten organisiert werden, wenn wieder einmal nicht oder nicht ausreichend der Abfall getrennt wurde. Auch die Bereitstellung der Behälter bildete zuweilen ein Problem.

Herr Becker und Frau Radegast führten daraufhin ein offenes persönliches Gespräch mit der Geschäftsführung der KELL GmbH. Der Grundtenor war positiv und wir hoffen ernsthaft auf Besserung im neuen Jahr. Bezüglich der bislang fehlenden Reinigungsoption der Biotonnen wurde uns in Aussicht gestellt, dass die KELL testweise im neuen Jahr spezielle Technik anschafft, mit derer auf Anforderung vor Ort und allen Vorschriften gemäß die Biotonnen reinigen lassen können. Sollte dieser Test erfolgreich sein (was wir stark hoffen), dann würde diese Technik in einem zweiten Schritt angeschafft und stünde unseren Mietern bei Bedarf zur Verfügung. Wir haben angeregt, dass diese Testphase in unseren Liegenschaften durchgeführt wird. Wir bleiben dran...

Winter 2021

Jahrelang gab es keinen richtigen Winter, und auf einmal kam das Chaos... Wir erinnern uns bestimmt alle noch an den plötzlichen und enormen Schneefall Anfang dieses Jahres. Trotz der überall verbreiteten Nachrichten, man sei bestens auf den Winter vorbereitet, waren alle überfordert. Viele unserer Mieter schimpften auf unsere vertraglich gebundenen Dienstleister. Daher möchten wir dazu einige grundsätzliche Anmerkungen machen. Die Vorhaltung des Winterdienstes, d. h. Bereitschaftspersonal, Technik sowie Material, wird immer für den normalen ortstypischen Wintereinbruch bemessen. Die Dienstleistungsfirmen sind zwar immer bemüht, in den Betreuungsbereichen ihr Personal so einzusetzen, dass ein kurzer schneller Anfahrtsweg gewährleistet wird. Dies funktioniert leider nicht überall. Sobald auf den Hauptstraßen der kommunale Winterdienst in Ausnahmesituationen überlastet ist, verschieben sich die Einsatzzeiten in den einzelnen Wohnobjekten, so dass manche Objekte erst mittags oder schlimmstenfalls gar nicht bedient werden können. Hierfür sollten die Mieter Verständnis aufbringen und im Notfall, wer fit ist, selbst Hand anlegen. An dieser Stelle danken wir all denjenigen, die im Februar beherzt und tatkräftig Schnee geschoben haben.

Außerdem sei noch erwähnt, dass der Winterdienst, angepasst an die städtischen Winterdienstsatzungen, nicht auf allen Wegen und Plätzen erfolgt. Es werden im Regelfall nur die unbedingt erforderlichen Wirtschaftswege geräumt und lediglich in einer Mindestbreite von 1,20 m. Das sind im Prinzip die anliegenden öffentlichen Fußwege, vorderen Hauseingänge und eine Zuwegung zum Müllplatz einschl. dem Müllplatz selbst. Alle anderen Wege werden in der Regel nicht geräumt.

In den meisten Verträgen haben wir Winterdienstpauschalen unter Annahme von ca. 10 Einsätzen im Jahr vereinbart. Dies kann also jährlich unterschiedlich mal zu Gunsten des Mieters oder zu Gunsten des Dienstleisters ausfallen.

Rauchwarnmelderpflicht ab 2025

In Sachsen gilt seit 2016 die Rauchwarnmelderpflicht, jedoch bislang nur für Neu- und komplexe Umbauten. Bestehende Mehrfamilienhäuser waren und sind bisher nicht zwingend auszurüsten. Doch auch hier müssen wir uns auf Änderungen einstellen. Der Entwurf der neuen Bauordnung in Sachsen sieht nun auch eine Pflichtausstattung in Bestandswohnungen ab 2025 vor.

Was bedeutet das?

Die Erstausrüstung mit diesen Geräten erfolgt mindestens in allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Fluren, welche als Rettungswege dienen. Jährlich müssen diese Geräte auch gewartet werden. Dies geschieht überwiegend als Fernwartung, so dass die Monteure nicht in die Wohnung kommen müssen. Alle 10 Jahre erfolgt aber ein Regeltausch, der den Wohnungszugang unabdingbar macht. Für die Ausstattung kann eine Modernisierungsumlage erhoben werden, die laufenden Wartungskosten sind umlagefähig und belaufen sich derzeit auf etwa 2,00 € – 3,60 € pro Gerät.

Unsere neu errichteten Gebäude sind bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, Erfahrungswerte liegen also vor. Wir begrüßen grundsätzlich die Einführung dieser Regelung, trotz der zusätzlichen Kosten und auch des Aufwandes für uns als Verwaltung. Nur so ist ein kompletter Besatz mit Meldern in jeder Wohnung sicher gewährleistet, denn soviel ist klar, „Rauchwarnmelder retten Leben“.





Gaspreisexplosion – nicht bei uns

Aktuell heiß diskutiert und in aller Munde ist die derzeit zu beobachtende Explosion der Gaspreise. Zu geringe Vorräte und gedrosselte Lieferungen aus Russland treffen auf eine gestiegene Nachfrage... Bei der WG Böhlen kann man diesbezüglich für eine Weile beruhigt sein: Zwar wurde zum Jahresanfang 2021 die CO²-Steuer eingeführt, welche derzeit voll auf den Mieter umlagefähig ist. Sie steigt auch in den Folgejahren weiter an. Aber der derzeit größte Preistreiber, die Beschaffungspreise, treffen uns für eine Weile nicht. Aus weiser Voraussicht und mit etwas Glück beim Timing haben wir bereits im letzten Jahr eine Ausschreibung zu unseren Gaslieferungen durchgeführt. Die Stadtwerke Borna hatten gewonnen und wir haben einen Vertrag bis Ende 2023 geschlossen. Feste und günstige Arbeitspreise sind uns sicher. Was die variablen, durch den Gesetzgeber zu beeinflussenden Gebührenbestandteile anbelangt, sind wir natürlich genauso abhängig von den Entscheidungen wie alle anderen. Zumindest aber treffen uns nicht die aktuellen Unbilden an den Energiebörsen.

Einführung Biotonne

Seit einem reichlichen Jahr stehen nunmehr die Biotonnen in den Objekten im Landkreis Leipzig parat. Die Aufregungen über die Ansammlung von Maden und über Gerüche sind nach wie vor auf der Tagesordnung. Unumstritten ist die Belästigung in den Sommermonaten bei heißen Temperaturen etwas kräftiger als im Winter. Wie wir bereits im Vorjahr berichteten, werden die Biotonnen seitens der KELL auch mit einem Filterdeckel angeboten. Diese sind allerdings etwas teurer. Trotzdem haben wir uns nunmehr dafür entschieden, in unseren Objekten diese Modelle zum Einsatz zu bringen. In diesem Jahr haben wir die Objekte Böhlen und Markkleeberg ausgerüstet. Weitere sind bestellt oder gar zwischenzeitlich schon ausgetauscht worden. Diese Filterdeckel bieten den Nutzern dank Kokoserdefilter, der immer feucht sein muss, eine starke Minimierung des Geruchs und stoppt die Entwicklung von Maden. Erste diesbezügliche Erfolge wurden uns schon bestätigt.

Leider ist die Madenbildung nicht gänzlich auszuschließen, vor allem wenn gewisser Bioabfall, wie Fleischreste entsorgt wird. Um die Population zu verhindern hat KELL einen ausschlaggebenden Tipp gegeben. Die Ränder des Deckels beziehungsweise der Tonne sollten in regelmäßigen Abständen mit Essigwasser eingesprüht oder bestrichen werden. Dies wirkt dann zusätzlich gegen die unschönen Tierchen und verhindert das Austreten dieser. Dafür einfach Essig und Wasser im gleichen Verhältnis miteinander mischen. Auf keinen Fall darf Kalk zwischen die Abfälle gegeben werden, da dieser, laut Aussagen der KELL, nicht biologisch abbaubar sei. Eher sollte normales Haushaltsalz Abhilfe bringen.



Wir legen nach...

Die etwas Älteren unter Ihnen werden sich noch daran erinnern: Im Jahr 2015 haben wir mit einigem Aufwand neue Verkabelungen in unseren Liegenschaften in Leipzig, Markkleeberg, Böhlen und Zwenkau durchführen lassen. Die Firma HL Komm (jetzt bekannt unter PÿUR) legte damals in die Keller unserer Häuser Glasfaser, die Verkabelungen innerhalb der Häuser wurden noch mit Koax-Kabeln durchgeführt, jedoch zusätzlich mit Leerrohren („Speedpipes“), um zu einem späteren Zeitpunkt das Glasfaser bis in jede Wohnung ziehen zu können. Seitdem hat sich die Versorgung mit schnellem Internet dort stark verbessert, Raten von 400 Mbit/s und mehr sind auf Wunsch machbar.

Unsere restlichen drei Standorte in Groitzsch, Pegau und Neukieritzsch blieben damals leider außen vor. Dies ändert sich nun – zumindest zum Teil: Wir haben einen Partner gefunden und uns vertraglich gebunden, um alle unsere Gebäude in Groitzsch in Kürze mit schnellem Internet und Multimediadiensten zu versorgen – EnviaTel.

Zuvor wurde bei allen Bewohnern in Groitzsch samt dazugehöriger Gemeinden die „Werbetrommel gerührt“ zum Abschluss von Vorverträgen. Die gewünschte Quote von 35% wurde erreicht, sodass EnviaTel bereit ist, die Investitionen zu tätigen. Nach eigenen Angaben ohne Fördermittel. Wir als Genossenschaft haben in der Folge einen sogenannten Gestattungsvertrag geschlossen. EnviaTel erbringt alle baulichen Aktivitäten und bietet anschließend unseren Mitgliedern seine Dienste an. Wir gestatten dies und zahlen einen Baukostenzuschuss.

Verpflichtungen für unsere Mieter gibt es keine: Jeder kann, keiner muss. Das kostenfreie (da von der WG Böhlen subventionierte) Kabelfernsehen in der Grundversion über Primacom/ PÿUR bleibt parallel bestehen. Im September dieses Jahres haben bereits erste Objektbegehungen durch von EnviaTel beauftragte Baufirmen stattgefunden. Der Tiefbau und die Zuleitungen in die Häuser wurden dabei in Abstimmung mit uns festgelegt. Die Planung der Arbeiten hin zu jeder Wohnung steht noch aus. Über den konkreten zeitlichen und inhaltlichen Ablauf werden wir unsere Mieter in Groitzsch zu gegebener Zeit durch separate Anschreiben und Hausaushänge informieren.

Für unsere Mitglieder in Pegau und Neukieritzsch gibt es begründete Hoffnung, dass Ähnliches in Kürze auch bei ihnen erfolgt. In Pegau wurde ebenfalls die Vorvermarktungsquote erreicht, d.h. EnviaTel wird analog zu Groitzsch den entsprechenden Ausbau angehen. Ein Vertrag mit uns ist angedacht, unterschrieben wurde bis zum heutigen Tag jedoch nichts. Die Vertreter von EnviaTel äußerten auch Interesse an Neukieritzsch.

Wir sind froh über diese Entwicklung, schließlich wird schnelles Internet immer wichtiger, nicht nur für die junge Generation. Corona verstärkte diesen Trend, schließlich fanden sich auch in unserer Genossenschaft viele Menschen auf einmal im Homeoffice in ihrer Wohnung wieder oder verbrachten auch so viel Zeit zuhause. Wohl dem der digital einen schnellen Anschluss in das World Wide Web hatte...



Foto: Geschäft: Der Vertrag mit EnviaTel für Groitzsch wurde soeben unterschrieben...

Seltenes Wiegenfest



Ein seltenes Ereignis konnte in unserer Genossenschaft in diesem Jahr gefeiert werden: Am 17. Februar 2021 konnte unser Mitglied Frau Marianne Rüdiger ihren 100. Geburtstag begehen. Zu diesem Anlass statteten Herr Becker vom Vorstand zusammen mit unserer Mitarbeiterin Frau Radegast einen

Besuch bei Frau Rüdiger in ihrer Genossenschaftswohnung ab – aufgrund Corona leider nur kurz und unter Einhaltung von Abstand. Unseres Wissens nach ist es bislang das erste Mal, dass ein Mitglied einen derartigen Geburtstag innerhalb unserer Genossenschaft feiern konnte.

Wir hoffen, dass bald noch weitere nachfolgen werden, denn das zeigt das Ereignis auch: Trotz eingeschränkter Barrierefreiheit können unsere Mitglieder in ihren Genossenschaftswohnungen alt und dort gut betreut werden. Ein Umzug in eine Seniorenwohnanlage oder gar Pflegeheim kann oftmals vermieden werden. Die Gemeinschaft und gewohnte, wie vertraute Umgebung sind feste Bestandteile, welche ihr niemand nehmen kann.

Seit 1959 ist Frau Rüdiger treue (Erst)Mieterin ihrer Wohnung in Böhlen, die überwiegende Zeit gemeinsam mit ihrem mittlerweile verstorbenen Ehemann Herbert. In ihrer Zeit als fester Bestandteil unserer Genossenschaft durfte sie viel miterleben und konnte sogar den Bau ihres Hauses begleiten.

Über die Jahre sind viele Mitglieder zur Wohnungsgenossenschaft gekommen und wieder gegangen. Heute zählen wir bereits bis zur Mitgliedsnummer 5300. Frau Rüdiger und Ihr Mann hatten übrigens die Nummer 146. Sie zählt also zu den allerersten Mitgliedern und ist damit etwas ganz Besonderes.

Frau Rüdiger liebt seit jeher die Natur und erfreut sich an der ansprechenden Begrünung rund um ihr Haus. Anlässlich ihres Geburtstages wollen wir ihr zu Ehren einen Baum pflanzen lassen und sind derzeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort in unmittelbarer Nähe.



Nachwuchs bei der WG

Mein Name ist Pauline Kirsch und ich bin 19 Jahr alt. Seit Oktober 2021 habe ich als BA-Studentin mein Studium Immobilienwirtschaft und Vermögensmanagement begonnen. Ich besuche die Berufsakademie Leipzig und mein Praxispartner ist die Wohnungsgenossenschaft Böhlen. Von nun an werde ich aller drei Monate bei der Wohnungsgenossenschaft tätig sein oder die Akademie in Leipzig besuchen.

Mein Studium wird drei Jahre andauern. Nach Beenden erlange ich den Abschluss Bachelor of Arts (BA). Vor mir steht eine spannende, aufregende aber auch schwere Zeit, denn ich werde viele neue Bereiche kennenlernen und dementsprechend auch viele Prüfungen überstehen müssen. Ich freue mich auf diese neue Reise und fühle mich gut aufgehoben in den Armen der Wohnungsgenossenschaft. Wo gibt es schließlich mehr Bandbreite, als in einer Wohnungsgenossenschaft mit über 1500 Wohnungen und damit über 1500 verschiedenen Problematiken? Dank dieser Aufstellung bin ich gerüstet für mein Studium und gestärkt durch meinen Praxispartner.

Mein Vorgänger Tom Podlewski hat im Jahr 2021 sein dreijähriges Studium beendet. Er absolvierte im September 2021 seine letzte Prüfung und darf sich nun Bachelor of Arts (BA) nennen. Er ist ein ausgebildeter Immobilienwirtschaftler und übernimmt jetzt eigene Aufgaben und Teilbereiche bei der Wohnungsgenossenschaft. Insbesondere im technischen Bereich wird er sein erlerntes Wissen einbringen und damit Herrn Graupner unterstützen.

Ausflusstipp

Der Verein Kohlebahnen e.V. ist in Meuselwitz (Altenburger Land) beheimatet und bietet fast jeden Sonntag im Jahr tolle Fahrten mit traditionsreichen Zügen auf den Schienen der ehemaligen Grubenbahn. Die Touren führen am kleinen Wintersdorf vorbei und durch den Kammerforst, welcher am wunderschönen Haselbacher See gelegen ist.

Doch nicht nur zu den wöchentlichen Sonntagsfahrten kann man das Angebot der Kohlbahn in vollen Zügen genießen: Jedes Jahr, am dritten Wochenende im August bringt der Western-Express den Wilden Westen mitsamt Cowboys, Indianer, Linedancer und Livemusik nach Haselbach. Die Haselbacher Westernstadt bietet an diesem Wochenende für Groß und Klein echtes Westernfeeling. Die kleinen Sheriffs und Cowgirls können ihr Glück beim Gold schürfen versuchen und sich beim Ponyreiten wie ein echter Indianer fühlen. Bei Kaffee und Kuchen zeigen Indianer ihre traditionsreichen Gewänder und Tanzgruppen legen nach echter Westernart eine flotte Sohle aufs Parkett. Am Abend können die neu gelernten Tanzschritte bei Livemusik direkt erprobt werden. Das Highlight der Haselbacher Westerntage ist jedoch die Fahrt mit dem legendären Westernexpress. Auf der Fahrt erwartet Sie ein kleines Theaterstück und der Auftritt einer Line-Dance Gruppe. Doch Vorsicht ist geboten, da im Wilden Westen Überfälle durch Banditen und Gauner an der Tagesordnung waren...!



Ein weiteres Highlight für die kleinsten Eisenbahnfans bietet die alljährliche Nikolausfahrt. Während der Durchquerung der winterlichen Landschaft darf hierbei auch der Besuch des Nikolauses nicht ausbleiben. Außerdem gibt es immer wieder Sonderfahrten wie die Bockbierfahrt und die Advents- und Weihnachtsfahrten.



Auch individuelle Veranstaltungen können mithilfe der Züge ins Rollen gebracht werden. Egal ob Firmenfeier, Familienfeste, Geburtstag, Schulanfänge oder Hochzeiten. Der Kulturbahnhof Meuselwitz bietet mit seinen Touren durch das ehemalige Braunkohlerevier Südraum Leipzig



für jeden Anlass das richtige Programm. Damit alle Fans des Schienenverkehrs beim Meuselwitzer Kulturbahnhof auf ihre Kosten kommen, befindet sich auf dem Gelände ein Museum. Dort können historische Züge und Bergbauexponate bewundert werden. Zusätzlich findet jedes Jahr eine Modellbahnausstellung, organisiert durch den dort ansässigen Modellbahnverein, statt. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Homepage des Vereins www.kohlebahnen.de, per E-Mail unter kohlebahnen.meuselwitz@freenet.de oder telefonisch unter 03448/752550 bzw. 03448/752143.





Wussten Sie schon...

dass der Heizspiegel für Deutschland (www.heizspiegel.de) bundesweite Vergleichswerte für Ihre Heizkosten und Heizenergieverbrauch liefert?

So betrug die Heizkostenspanne für eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung mit zentraler Gasheizung incl. Warmwasserbereitstellung im Abrechnungsjahr 2020 zwischen 475 und 965 Euro. Verglichen mit den durchschnittlichen Kosten in der WG Böhlen (0,62 €/m² x Monat) ergeben sich bei einer Vergleichswohnung 520,80 Euro. Ein äußerst guter Wert und das bei einem Wohnungsbestand, welcher im Durchschnitt 60 Jahre alt ist!

Die großen Kostenunterschiede entstehen durch viele Faktoren. Der wichtigste ist der energetische Sanierungsstand des Hauses. Insofern ist einzuschätzen, dass sich unsere Aktivitäten während der ersten Modernisierungsphase in den 90er Jahren bis zu der zuletzt realisierten kompletten Umstellung auf Brennwerttechnik als äußerst effizient erwiesen haben.

Auch der Einkaufspreis für den Bezug von Erdgas gewinnt hierbei immer größere Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund explodierender Preise und stetig ansteigender Steuern und Abgaben. Zumindest bis Ende 2023 sind wir mittels bestehender Rahmenverträge gut aufgestellt.

Wie schneidet Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung ab? Das können Sie mit dem Heizspiegel herausfinden!

WhatsApp – Nun auch bei uns!

Wer es noch nicht bemerkt hat: Auch wir gehen mit der Zeit und nutzen seit geraumer Zeit den Instant-Messaging Dienst „WhatsApp“. Ab sofort können Sie uns zusätzlich erreichen unter 0157-38 92 77 36 (nur für WhatsApp, keine Gespräche möglich).

Somit können Sie uns schnell und unkompliziert Mitteilungen machen, zum Beispiel über Störungen, Defekten, Anfragen aller Art usw. Ein großer Vorteil: Fotos oder auch Videos können bei Bedarf gleich mitgesendet werden. Wir lesen und beantworten Ihre Nachrichten zeitnah, jedoch innerhalb unserer Geschäftszeiten. Wenn Sie erstmalig über WhatsApp Kontakt mit uns aufnehmen, erhalten Sie von uns Datenschutz- und Nutzungshinweise. Nach Ihrer Zustimmung dazu steht dem weiteren Austausch nichts mehr im Wege!

Wichtige Sachverhalte sollten weiterhin direkt besprochen oder müssen schriftlich eingereicht werden (Beispiel Wohnungskündigung, Antrag Mitgliedschaft, Mitteilung neue Bankverbindung oder ähnliches). Für Telefongespräche nutzen Sie bitte weiterhin die altbekannte Nummer 034206/75390. Bei einer Weiterverbreitung anderer Anbieter (z.B. Signal) werden wir möglicherweise auch diese einführen und Sie über unsere Homepage darüber informieren.

Wir freuen uns auf Ihre Nachrichten!



Herzlichen Glückwunsch!

Ein Jubiläum ist immer etwas ganz Besonderes. Wir möchten allen, die dieses Jahr ein großes Jubiläum hatten oder noch haben werden, recht herzlich gratulieren. Wir wünschen Ihnen nur das Beste, Wohlergehen und viele weitere schöne Jahre in der Genossenschaft.



Mitgliederwerbung

Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG und genießen dadurch die Vorteile von Anteilen, Gemeinschaftsgefühl und die Möglichkeit, Vertreter zu werden. Warum also nicht auch anderen Menschen das genossenschaftliche Wohnen näherbringen? Sie wissen genau, wer von Ihren Freunden, Familienmitgliedern oder Bekannten auf der Suche nach einem neuen zu Hause ist. Machen Sie Ihre Mitmenschen doch einfach auf die Möglichkeit aufmerksam. Die WG Böhlen eG ist vielseitig aufgestellt. Sie besitzt Woh-

nungen in Böhlen, Neukieritzsch, Groitzsch, Pegau, Markkleeberg und Leipzig.

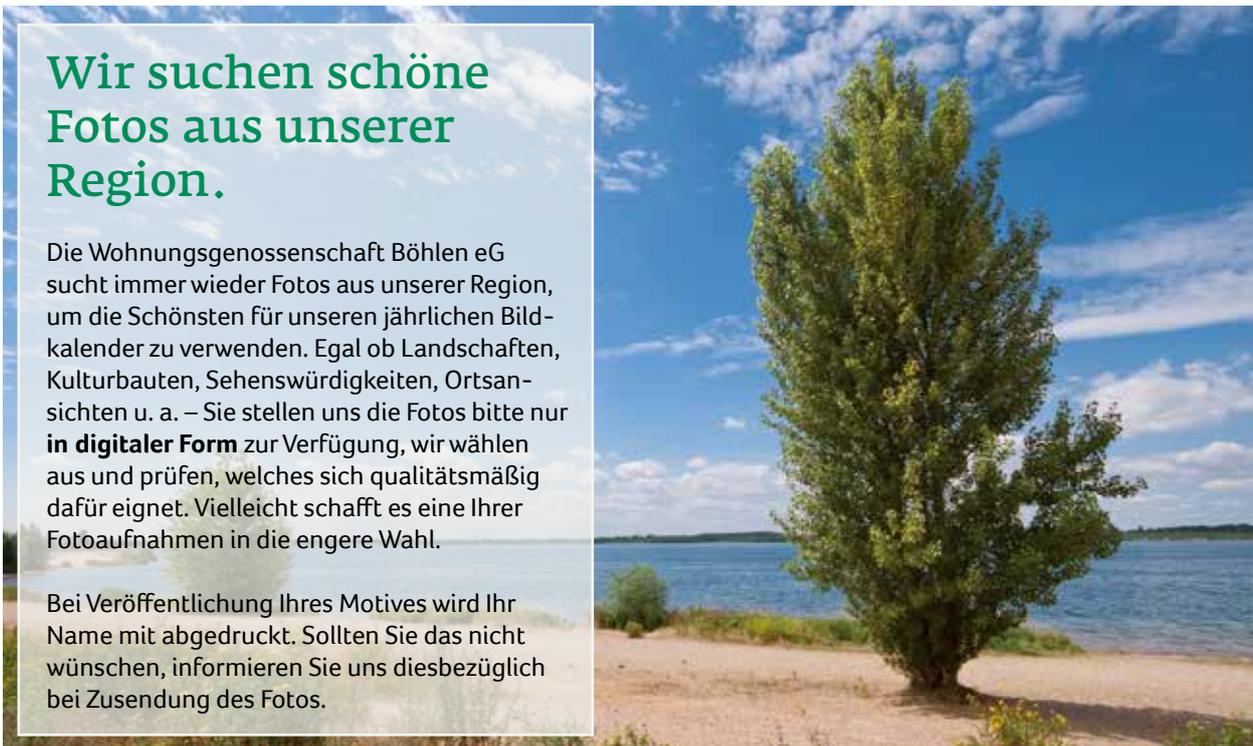
Mit jeder erfolgreichen Empfehlung bekommen Sie eine Anerkennung von 100,00 €. Sobald die neue Mitgliedschaft und der Abschluss eines Mitvertrages bestätigt sind, wird Ihnen die Prämie auf Ihr Konto überwiesen.

Eine schriftliche Mitteilung genügt, um uns über Ihren Kandidaten zu informieren.

Wir suchen schöne Fotos aus unserer Region.

Die Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG sucht immer wieder Fotos aus unserer Region, um die Schönsten für unseren jährlichen Bildkalender zu verwenden. Egal ob Landschaften, Kulturbauten, Sehenswürdigkeiten, Ortsansichten u. a. – Sie stellen uns die Fotos bitte nur **in digitaler Form** zur Verfügung, wir wählen aus und prüfen, welches sich qualitätsmäßig dafür eignet. Vielleicht schafft es eine Ihrer Fotoaufnahmen in die engere Wahl.

Bei Veröffentlichung Ihres Motives wird Ihr Name mit abgedruckt. Sollten Sie das nicht wünschen, informieren Sie uns diesbezüglich bei Zusendung des Fotos.





Rezeptidee

Spekulatius-Zimtstern Dessert

Zutaten für 4 Portionen

- 250 g Quark
- 250 g Mascarpone
- 1 Vanilleschote
- 4 TL Zucker
- 1 Prise Zimt
- 120 g Spekulatius
- 2 EL Kakaopulver
- 4 Zimtstern-Kekse

Zubereitung

Quark und Mascarpone gut miteinander verrühren. Mark einer Vanilleschote auskratzen und mit Zucker und Zimt unter die Masse heben.

Spekulatius zerbröseln und auf 4 Dessertgläser verteilen. Dann die Mascarpone-Quark-Creme darüber verteilen und mit Kakaopulver bestäuben.

Zuletzt jedes Glas mit einem Zimtstern garnieren.

Guten Appetit

Quelle: www.rewe.de/rezepte

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 20.12.2021	normaler Geschäftsbetrieb
Dienstag, den 21.12.2021	normaler Geschäftsbetrieb
Mittwoch, den 22.12.2021	normaler Geschäftsbetrieb
Donnerstag, den 23.12.2021	6.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.45 Uhr geschlossen
Freitag, den 24.12.2021	geschlossen
Montag, den 27.12.2021	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.00 Uhr
Dienstag, den 28.12.2021	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.00 Uhr
Mittwoch, den 29.12.2021	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.00 Uhr
Donnerstag, den 30.12.2021	8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 14.00 Uhr
Freitag, den 31.12.2021	geschlossen
Montag, den 03.01.2022	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
Harald Rüdiger
www.kohlebahnen.de
www.biologic.de
www.stock.adobe.com

Textquellen

www.rewe.de/rezepte

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



