



# Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

gut, sicher, sozial

**„Erst wenn Weihnachten  
im Herzen liegt, liegt  
Weihnachten auch in der  
Luft.“**

William Turner Ellis

*Sehr geehrte Mitglieder,  
Mieterinnen und Mieter!*

*Mit diesen Worten wünschen  
wir Ihnen ein besinnliches  
Weihnachtsfest mit schönen  
und entspannten Stunden im  
Kreise Ihrer Familie sowie ein  
wundervolles, erfolgreiches und  
glückliches neues Jahr mit vielen  
unvergesslichen Momenten.*

*Der Aufsichtsrat, Vorstand  
sowie die Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter der Wohnungs-  
genossenschaft Böhlen eG.*



Die jährliche Ausgabe der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG

## WG Aktuell

Neuigkeiten und Wissenswertes  
für unsere Mitglieder und Mieter

### **Vertreterversammlung:**

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

Seiten 3 - 5

### **Baustellenfeste:**

Die beiden Neubauvorhaben  
in Zwenkau und Pegau nähern  
sich der Fertigstellung. Das  
wurde gefeiert.

Seiten 6 - 8

### **Multimedia:**

So geht es beim Ausbau für  
schnelles Internet an unseren  
Standorten weiter. Änderungen  
beim TV werden geprüft.

Seiten 15 - 16

## Vorwort

Liebe Mitglieder, werte Leserinnen und Leser, das Jahr neigt sich zu Ende und ein neues steht vor der Tür. In diesem wird unsere Genossenschaft ihren 70. Geburtstag feiern (konkret am 28. April 2024, dem Gründungsdatum an dem vor 70 Jahren die Gründungsversammlung der damaligen „Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaft“ in Böhlen stattfand). Wahrscheinlich begehen wir ihn wieder eher „still“. In jedem Fall werden wir uns daran erinnern, was im Verlauf dieser langen Zeit alles passiert ist und vor allem geschaffen wurde. Und das kann sich wahrlich sehen lassen! Allein im zu Ende gehenden Jahr vergrößerte sich der Bestand um 48 wunderschöne Wohnungen in Pegau und Zwenkau (siehe dazu Seiten 6 - 8). Die Gesamtzahl an unseren sieben Standorten beträgt nun 1.552 Wohnungen. Hinzu kommen zwei Gewerbeobjekte, drei Tiefgaragen und eine Vielzahl von Stellplätzen und Garagen.

Wir können stolz zurückblicken, aber auch mit einem gewissen Optimismus in die Zukunft schauen. Die Verschuldung ist gering, die Auslastung der Wohnungen durch unsere Mitglieder dafür groß. Nach dem vorläufigen Abschluss unseres Neubauprogramms wurden in diesem Jahr nun die wesentlichen Weichenstellungen für die nächsten Jahre gesetzt. Wichtigstes Ziel: Endlich eine positive Entwicklung bei unserem „Problemkind“, der Straße der Einheit 1-10 in Neukieritzsch, herbeizuführen. Wir haben uns die nötige Zeit genommen, mit den Bewohnern gesprochen und zwei Studien in Auftrag gegeben und ausgewertet. Nun ist klar wie die die weitere Zukunft aussehen soll. Dazu mehr auf den Seiten 10 - 11.

Ein weiteres Projekt, welches schon länger in der Vorbereitung war und in diesem Jahr nun erfolgreich in die bauliche Umsetzung gegangen ist, sind die Erneuerungen der Außenanlagen an unseren drei Wohnblöcken in der Sonnesiedlung in Markkleeberg. Es wird mit einem Kostenumfang von etwa 1,2 Mio. € recht umfangreich sein und zu einer deutlichen Aufwertung dieser Wohnanlage mit 120 Wohnungen führen. Der Abschluss wird im kommenden Sommer erwartet (S. 9).

Daneben hält uns die Politik und der Klimawandel auf Trab: „Gebäudeenergiegesetz“ heißt das Reizwort. Der gesamte Gebäudesektor mit seiner Energieversorgung für Heizen und Warmwasser soll nachhaltig umgebaut werden und in Zukunft klimaneutral sein. Wir sind einstweilen entspannt und beobachten das Geschehen. Gleichwohl wissen wir, dass auch an der WG Böhlen der Kelch nicht vorbei gehen wird. Viele recht existenzielle Fragen werden sich stellen. Wird die Fernwärme ausgebaut und wenn ja, wo und wann? Wo kommt die Wärme her wenn das Kraftwerk in Lippen-dorf nicht mehr liefert? Was passiert mit unseren Häusern mit Gasheizung, vor allem wenn kein Fernwärmeanschluss kommt? Sind Wärmepumpen in unseren Bestandsbauten überhaupt brauchbar, und wenn ja, mit welchem Investaufwand? Antworten

kennen wir noch keine, es ist alles recht frisch und nicht so recht für uns greifbar. Klar ist aber: Es wird teuer, aufwendig und wir werden uns darauf vorbereiten müssen.

Gleichzeitig bietet es aber natürlich auch die Chance, dem menschengemachten Klimawandel etwas entgegenzuwirken. Erste Schritte sind wir dabei in diesem Jahr auch als Genossenschaft gegangen. Beispielsweise haben wir unsere Tiefgaragen in der Bernhard-Göring-Str. 42a und am Körnerplatz 9 so verkabeln lassen, dass zumindest ein Teil unserer dortigen Mieter zukünftig ihr Elektroauto laden kann. Wir hoffen sehr, dass unser Partner, die Stadtwerke Leipzig, Anfang nächsten Jahres mit ihrem Produkt soweit ist und möglichst viele Mieter in der Folge dieses nutzen werden. Auch die zukünftigen Carports in der Sonnesiedlung werden entsprechend ausgerüstet. Wir wollen bei Möglichkeit auch an anderen Standorten das Thema Elektromobilität unterstützen und planen weitere Investitionen. Vor kurzem sind wir mit gutem Beispiel vorangegangen und haben ein kleines E-Auto in unseren Fuhrpark übernommen (S. 18).

Eines der „Aufregerthemen“ des vergangenen Jahres war zweifellos die Energie(preis)krise, als Folge des russischen Überfalls auf die Ukraine. Kurz vorweg: Wir sind als Genossenschaft (und damit auch unsere Mieter) sehr glimpflich durch diese Zeit gekommen. Weder war die Gas- bzw. Fernwärmeversorgung eingeschränkt, noch wurden uns die Verträge gekündigt. Bis Ende 2023 profitieren wir beim Gas noch von den günstigen Preisen aus der „Vorkriegszeit“. Zusammen mit den Hilfen des Staates sowie erkennbarer Einsparbemühungen unserer Mieter kam es größtenteils sogar zu Kostenrückgängen! Eine Vielzahl von Guthaben ergab sich dieses Jahr bei der Nebenkostenabrechnung für 2022. Das freute den Geldbeutel und nebenbei auch das Klima! Leider steigen dann auch bei uns ab 2024 flächendeckend die Preise, wenn auch nicht so stark wie ursprünglich einmal befürchtet. Ein weiteres bewusstes Heizen sei Jedermann und Jederfrau wärmstens empfohlen.

Trotz aller möglicherweise vorhandenen Sorgen wünschen wir Ihnen ein gutes Gefühl, Mut, Hoffnung und Zuversicht beim Blick ins neue Jahr. Und denken Sie daran: Als Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG sind Sie Teil einer starken Gemeinschaft. Zumindest im wichtigen Bereich „Wohnen“ sind vor den Unbilden und möglichen Gefahren des Immobilienmarktes soweit wie möglich geschützt und haben einen starken Partner an Ihrer Seite. Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Weihnachtszeit, einen guten Start ins neue Jahr und nun viel Freude bei der Lektüre der neuesten „WG aktuell“!

Ihr Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WG Böhlen eG

## Vertreterversammlung 2023

Am längsten Tag des Jahres, dem 21.06.2023, fand die diesjährige Vertreterversammlung unserer Wohnungsgenossenschaft statt. Von 53 geladenen, stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertretern nahmen 40 die Einladung wahr. Mit ihnen waren noch drei Ersatzvertreter, fünf Aufsichtsratsmitglieder, die beiden Vorstandsmitglieder sowie weitere acht Angestellte der Geschäftsstelle anwesend. Ort der Veranstaltung war erneut der kleine Saal des Kulturhauses Böhlen.

Die Versammlung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden und Versammlungsleiter, Herrn Krause, eröffnet. Nach seinen einleitenden Worten stellte er die Tagesordnung fest und gab die Geschäftsordnung bekannt. Er begrüßte dabei auch die zwei neuen Mitarbeiter der Geschäftsstelle, Herrn Lehmann als Assistent des Vorstandes und Frau Kögler als Mitarbeiterin im Bereich Betriebskostenabrechnung/ Hausbewirtschaftung. Er verlas sodann das zusammengefasste Ergebnis der letztjährigen gesetzlichen Prüfung unseres Verbandes VSWG. Anschließend übergab er das Wort an die beiden Vorstandsmitglieder für den Tagesordnungspunkt „Bericht des Vorstandes“.

Herr Graupner als technischer Vorstand begann und zeigte zu Beginn seiner Ausführungen die baulichen Maßnahmen im Wohnungsbestand auf, sowohl die des Vorjahres als auch des laufenden Geschäftsjahres. In 2022 waren dabei rund 1,35 Mio. € investiert worden (ohne Neubau). Die Kosten für laufende Instandhaltungs- und Reparaturleistungen beliefen sich auf 261,7 Tsd. €, die für Wohnungsneubezüge lagen bei 877,9 Tsd. € und 211,5 Tsd.€ entfielen auf geplante größere Instandhaltungen. Zu letzteren zählen insbesondere



Umgestaltung der Außenanlagen, Groitzsch, Windmühlenstraße 33 a-d

in Böhlen die nördliche Fassadeninstandsetzung „Am Ring 5-11“ und die Sanierung des Flachdaches „Am Ring 13-27“. Ebenfalls wurden die Außentreppen und Zuwegungen „Am Bahnhof 11-17“ in Zwenkau erneuert sowie die Außenanlagen in der Windmühlenstraße 33 a-d in Groitzsch umgestaltet. Außerdem wurden Multifunktionshäuser in der Bismarckstraße 4-10 in Pegau und eines in der Schenkendorfstraße 52-54 in Leipzig errichtet.



Multifunktionshaus, Leipzig, Schenkendorfstraße 52-54

Die baulichen Aktivitäten wurden auch im Geschäftsjahr 2023 mit unveränderter Intensität fortgesetzt. Zu nennen sind dabei beispielhaft die Errichtung von Multifunktionshäusern in der Stöntzcher Straße 24-29 in Pegau und die Erneuerung der Dachentwässerung in der Thierbacher Straße 11-13 in Leipzig. Diese waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits abgeschlossen. Weiterhin sind die Fassadeninstandsetzung und Balkonrevison „Am Ring 5-11“ und die Errichtung von Kurzzeitparkplätzen „Am Ring 5-27“ in Böhlen im Gange bzw. geplant. Noch keine Umsetzung findet aktuell die mit der Projektträgerschaft LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft) geplante Maßnahme zur Gefahrenabwehr infolge des Grundwasseranstieges.



Multifunktionshäuser Pegau, Stöntzcher Straße 24-29

Mit 90 % Fördermitteln sollen die Heizungsräume in Böhlen „Am Ring 11 und 19“ für die Zukunft vorbereitet und „wasserdicht“ gemacht werden. Diese Realisierung wird frühestens im Jahr 2024 erfolgen.

Herr Graupner informierte weiterhin über den aktuellen Stand und die Baukosten der Neubauprojekte in Pegau, Bismarckstraße 24 und 26 sowie in Zwenkau, Großdeubener Weg 43 a-c. Die Arbeiten der Sondermaßnahme „Umgestaltung der Außenanlagen und Hauszuwegungen“ in Markkleeberg, Sonnesiedlung 17-45 befinden sich derzeit in Ausführung. Begonnen wurde vorerst mit dem Haus 17-25. Die Maßnahmen an den Häusern 27-35 und 37-45 werden im kommenden Jahr ihren Abschluss finden.

Die Berichterstattung des technischen Vorstandes schloss mit wichtigen aktuellen wohnungswirtschaftlichen Aspekten. Die Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2022 bei der WG Böhlen eG 4,19 % und war gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Bei der Entwicklung der Nutzungsgebühren war gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von 0,09 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2022 betrug somit 5,19 €/m<sup>2</sup>.

Der Durchschnitt der monatlichen Betriebskosten lag im Jahr 2022 bei 1,96 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche.

Den zweiten Teil der Vorstandsberichterstattung übernahm Herr Becker als kaufmännischer Vorstand. Den Vertreterinnen und Vertretern konnte erneut ein positiver Jahresabschluss (Stichtag: 31.12.2022) vorgelegt werden, welcher form- und fristgerecht aufgestellt worden war. Die Bilanzsumme stieg auf rund 62,8 Mio. €. Die Gewinn- und Verlustrechnung wies einen Jahresüberschuss von rund 1,62 Mio. € auf und fiel somit ca. 160 Tsd. € geringer als im Vorjahr aus. Die wichtigsten Veränderungen und deren Ursachen wurden erläutert.

Im Anschluss gab es Erläuterungen zur betriebswirtschaftlichen Situation der Genossenschaft sowie zu Chancen und Risiken. Beispielgebend dafür ist der demografische Wandel in Bezug auf die altersbedingten Auszüge und den weiter steigenden Fachkräftemangel. Letzteres macht sich bereits seit einiger Zeit bei verschiedenen Dienstleistern und im Bau-/Handwerkerbereich deutlich bemerkbar, was Auswirkungen auf die Genossenschaft hat. Aber auch neue Verordnungen und Gesetze haben teils erhebliche Auswirkungen und sind mit zusätzlichem finanziellen und arbeitstechnischen Aufwand verbunden. Zu nennen sind beispielhaft die „unterjährige Verbrauchsinformationen“ oder die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern.



Abschließend gab Herr Becker einen Ausblick auf die weitere Entwicklung und die Planungen der Genossenschaft. Die bisherige Unternehmensstrategie muss in Bezug auf das Neubauprogramm angepasst werden. Gründe dafür liegen bei den enorm gestiegenen Bau- und Grundstückskosten, dem Zinsanstieg und fehlenden Fördermitteln. Gleichzeitig rollt nun die sogenannte zweite Sanierungswelle langsam auf die WG Böhlen zu. Dieser wird sich verstärkt gewidmet werden müssen. Daneben werden in den kommenden Jahren die Themen „Elektromobilität“ sowie der Ausbau und die Verbesserung der Multimediaausstattung verstärkt in den Fokus rücken. Auch der mögliche Neubau einer Geschäftsstelle wurde bereits diskutiert und wurde vorsorglich in die Planung mit aufgenommen.

Als letzten, aber wichtigen, Berichtspunkt gab Herr Becker den aktuellen Stand zum Objekt Neukieritzsch, Straße der Einheit 1-10 bekannt. Nach dem bereits in der Vertreterversammlung 2022 zu den Planungen und unterschiedlichen Ideen zur Zukunft dieses Wohnblocks berichtet wurde, suchten die dortigen Mietervertreter anschließend Kontakt zu Vorstand und Aufsichtsrat. In einer Bewohnerversammlung im Februar 2023 wurde seitens der Genossenschaftsgremien aufgezeigt, weshalb an diesem Standort, speziell dem

Wohnblock 1-10, Handlungsbedarf für Veränderungen besteht. Derzeit erarbeitet ein Planungsbüro eine umfassende Studie mit dem Ziel, herauszufinden welche Möglichkeiten sich zu welchen Kosten ergeben. Eine Auswertung und entsprechende Beschlüsse und Informationen sollen noch in 2023 erfolgen.

Im Anschluss an die Vorstandsberichte übernahm Herr Krause das Wort und verlas den Bericht des Aufsichtsrates. Darin ging er auf die Arbeitsweise und die unterschiedlichen Themen der Beratungen des Aufsichtsrates der Jahre 2022 und 2023 ein. Im Anschluss erhielten die Vertreterinnen und Vertreter Gelegenheit zur Diskussion. Diese Möglichkeit wurde umfangreich zu unterschiedlichsten Themen genutzt. Nachdem die erste Diskussionsrunde beendet war, wurden der Jahresabschluss 2022, die Verwendung des Jahresüberschusses sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschlossen. Nach den Abstimmungen gab es eine zweite Möglichkeit, über sonstige Sachverhalte zu diskutieren.

Im Schlusswort dankte der Aufsichtsratsvorsitzende allen Anwesenden für die Unterstützung und gute Zusammenarbeit, wünschte einen sicheren Nachhauseweg und beendet die Veranstaltung.

## Zukunft im Blick (6)

Unter dieser Rubrik möchten wir Sie über den Stand unserer Neubauvorhaben in Kenntnis setzen.

Unsere beiden aktuellen Neubauvorhaben befinden sich auf der „Zielgeraden“. Das ist in einem besonderen Maße eine Feststellung wert. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind noch nicht gänzlich überwunden, außerdem haben die seit Februar 2022 andauernden Kriegsgeschehnisse vor unser Haustür weitere Unwägbarkeiten und Beschränkungen für uns bereit gehalten. Die gewohnt guten wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von größeren Baumaßnahmen waren mit einem Mal dahin. Baumaterial wurde ein knappes und teures Gut, Lieferketten wurden gesprengt und bestehende Terminzusagen über Nacht hinfällig. Der Focus von Bauherren, Planern und den Ausführungsunternehmen lag nicht mehr auf dem geordneten Ablauf, sondern wurde bestimmt von den Fragen ob, wann und wie es weitergehen kann. Der geplante Start der Ausbauarbeiten an beiden Vorhaben im 1. Quartal dieses Jahres wurde überschattet vom Entscheid über die Sinnhaftigkeit von Winterbaumaßnahmen: Darf man über die Beheizung von Bauvorhaben in der kalten Jahreszeit überhaupt nachdenken, in Anbetracht der Energieknappheit? Wäre es darüber hinaus bei den exorbitanten Energiepreisen überhaupt wirtschaftlich tragbar oder ist es nicht sinnvoller den Bau (nach guter alter Sitte) auch mal ruhen zu lassen...!? Im Einvernehmen mit den Ausbaugewerken haben wir entschieden, keine zentrale Bauheizung zu installieren und Bauleistungen im Rahmen des Machbaren umzusetzen.

Insoweit sind wir froh über den aktuellen Stand, der sich wie folgt darstellt:

### 1. Seniorenwohnen „Harthweide“ in Zwenkau

Die Ausgangsdaten zu Planungsbeginn 2020 sahen für die 3 MFH mit insgesamt 26 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 18 Stellplätzen mit einem Bauende im 2. Quartal 2023 vor und wiesen Herstellungskosten von 8,94 Mio. € aus.

Neben den baurechtlichen Hemmnissen (Aufhebung des Bebauungsplanes im Wohngebiet „Harthweide“ durch das OLG Bautzen im 2. Halbjahr 2021) haben auch unerwartete Probleme mit dem Baugrund und der Grundwassersituation zu einem weiteren terminlichen Verzug und zu Mehraufwendungen beigetragen. Der Startschuss „Rohbau“ erfolgte im April 2022 und deren Fertigstellung am Ende des vergangenen Jahres. Der geplante Ausbaubeginn im 1. Quartal des Jahres konnte auf Grund der explodierten Energiepreise und somit unfinanzierbarer Winterbaumaßnahmen nur verhalten erfolgen. Darüber hinaus meldete im Januar das zur Lieferung und Montage der Fenster- und Türelemente beauftragte Unternehmen Insolvenz an. Ein monetärer Schaden ist unserer Genossenschaft daraus nicht entstanden, jedoch hatte auch dieser Umstand negativen Einfluss auf den Bauablauf.

Dennoch ist es uns nun gelungen die Bezugsfähigkeit der 26 Wohneinheiten zum 01. November 2023 bzw. zum 01. Dezember 2023 sicherzustellen.

Mit der Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (Außenanlagen, Gemeinschaftsbereiche) rechnen wir im Dezember 2023 und Baukosten von ca. 9,5 Mio. €.





## 2. Pegau, Bismarckstraße 24-26

Die Eckpunkte des Vorhabens: Das von der Stadt Pegau erworbene, ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Grundstück, ist Teil des Bebauungsplanes Wohngebiet „Schlossfabrik“. Unsere Planungen sehen 2 -5 Raumwohnungen auf insgesamt 2.185 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor, verteilt auf 2 Gebäude mit je 11 Wohneinheiten.

Die Kostenberechnungen nach DIN 276 vom Juni 2021 wiesen für das Gesamtprojekt Herstellungskosten in Höhe von 6,635 Mio. Euro aus. Wir können bereits jetzt konstatieren, dass wir trotz aller gleichgearteten Widrigkeiten an diesem Vorhaben vom Kostenrahmen von vor 2 Jahren nicht bzw. nur marginal abweichen werden.

Das Haus 24 ist fertig gestellt und den künftigen Mietern bereits zur Nutzung übergeben worden. Für das 2. Teilobjekt (Haus 26) erwarten wir die bauliche Fertigstellung zum Jahresende, so dass wir zum 01.02.2024 Mietbeginn anstreben. Derzeit laufen parallel die Arbeiten zur Gestaltung der Außenbereiche (Parkplätze, Müllhäuser, Grün- und Pflanzflächen), welche gegen Jahresende abgeschlossen sein sollen.

Beide benannte Neubauvorhaben werden unter Einhaltung des Standards „KfW 55“, also hinsichtlich Gebäude- und Anlagentechnik mit hoher Energieeffizienz, errichtet. Dies bedeutet einerseits Förderfähigkeit der Vorhaben in Form von Zuschüssen, als auch langfristig die Minimierung der „warmen“ Betriebskosten. Erstmals in der Historie unserer Genossenschaft tragen nicht fossile Brennstoffe die Grundlast der Energieversorgung, sondern werden diese über Luft-Wärme-Pumpen bzw. Erdwärme generiert.

Dennoch haben wir die Frage zu beantworten, ob unser Engagement in Bezug auf unser 2017 beschlossenes Neubauprogramm dergestalt zukunftsfähig ist. Die Gemengelage wird übereinstimmend als nicht förderlich für den Wohnungsbau angesehen. Neben den benannten schlechten wirtschaftlichen Voraussetzungen gesellt sich eine Hochzinsphase und das Fehlen von Fördermitteln. Auch die Politik trägt Ihr Scherflein dazu bei (Stichwort: Gebäudeenergiegesetz), so dass der dringend benötigte Wohnraum in Deutschland schwerlich in ausreichender Zahl und zu bezahlbaren Preisen bereitgestellt werden dürfte...

## Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG feierte dieses Jahr zwei Baustellenfeste



Baustellenfest am 26.05.2023 in Pegau

Bei allerschönstem Frühlingswetter begrüßte die WG Böhlen eG am Freitag vor Pfingsten ihre Gäste zu einem gemütlichen Fest an ihrer Baustelle in der Bismarckstr. 24/26 in Pegau. Geladen waren vor allem die Projektbeteiligten, daneben aber auch Vertreter, Mitarbeiter und an der Anmietung von Wohnungen interessierte Mitglieder. Besonders erfreut war man, dass auch der Bürgermeister von Pegau, Herr Rösel, und Frau Philipp und Herr Leuner vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) die Veranstaltung durch ihre Teilnahme beehrten. Es war kein klassisches Richtfest. Auf dieses hatte man unter anderem aufgrund des Fehlens eines Dachstuhles verzichtet. Stattdessen wurde die schöne Jahreszeit abgewartet. Das brachte einen weiteren Vorteil mit sich, schließlich waren die Ausbaurbeiten, vor allem an dem Haus Nummer 24, recht weit fortgeschritten und damit die einzelnen Wohnungen schon sehr gut erkennbar.

Dann, am 07. Juli 2023, kurz vor Beginn der Sommerferien, konnte die WG Böhlen eG ein weiteres Baustellenfest feiern: Das Neubauvorhaben in Zwenkau näherte sich der baulichen Fertigstellung, und bevor alle Wohnungen zum 01. November bzw. 01. Dezember 2023 an die neuen Bewohner übergeben werden, sollte dies gebührend gefeiert werden. Viele Menschen konnten begrüßt werden, darunter vor allem Projekt-

beteiligte, Vertreter, aber auch Herr Winkler vom VSWG und der Bürgermeister von Zwenkau, Herr Schulz. Eingeladen und auch gekommen waren diejenigen Genossenschaftsmitglieder, die einen Umzug in den Neubau ins Auge gefasst hatten. Auch sie nutzten die Gelegenheit, um sich einer Führung durch die Anlage und ihrer favorisierten Wohnung(en) anzuschließen und sich nebenbei am Grill und Getränkestand zu stärken. Angelehnt an ein klassisches Richtfest war eine kleine obligatorische Zeremonie: Das Einschlagen „des letzten Nagels“ (siehe Bild). Trotz des Fehlens eines Zimmermanns mochte man darauf nicht verzichten und keiner der Beteiligten stellte sich dabei ungeschickt an.



Baustellenfest am 07.07.2023 in Zwenkau

## Aktuelles Projekt: Erneuerung der Außenanlagen in der Sonnesiedlung in Markkleeberg

Nach längerer planerischer Vorbereitung und dem Vorliegen einer Baugenehmigung ging es dieses Jahr mit einem weiteren größeren Projekt endlich los: Der Umgestaltung und Erweiterung der Außenanlagen an unseren drei Wohnblöcken in der Sonnesiedlung 17-25, 27-35 und 37-45 in Markkleeberg.

Startpunkt war im Januar 2023, als einige der älteren Garagen zurückgebaut sowie definierte Bäume und Gebüsch entfernt wurden um Baufreiheit zu schaffen. Nach Vorliegen der Ausführungsplanung und den folgenden Ausschreibungen und Vergaben rückten dann im 3. Quartal 2023 die Bauleute an.

Schwerpunkt in diesem Jahr ist das Gebäude 17-25, an dem die Zuwegungen erneuert und verbreitert werden, die Eingangsbereiche inkl. Haustüren und Briefkästen barrierearm gestaltet sowie Multifunktionshäuser (zur ebenerdigen Abstellung von Fahrrädern, Rollatoren, Kinderwagen etc.) aufgestellt werden.

2024 sind dann die anderen beiden Gebäude dran. Highlight werden dann jeweils zwei Carportanlagen zwischen den Gebäuden bilden. Insgesamt 24 überdachte Stellplätze werden die große Parkplatznot ein Stück weit lindern. Auf Wunsch wird es dann die Möglichkeit geben, das eigene Elektroauto auf dem



Stand der Arbeiten an der Sonnesiedlung 17-25  
Anfang November 2023

eigenen Stellplatz zu laden, denn eine Verkabelung inkl. Anbindung an das Stromnetz werden ebenfalls gebaut.

Die Bilder welche die Ausgangssituation und die nun Vorherrschende zeigen geben einen guten Eindruck von dem schon ausgeführten Umfang.

Wir hoffen, dass nach dem Abschluss der Arbeiten voraussichtlich im Sommer 2024 sich alle Mieterinnen und Mieter an dem deutlich aufgewerteten und in neuem Glanz erscheinendem Umfeld erfreuen werden.



Situation vor Beginn der Arbeiten an der Sonnesiedlung

## Neukieritzsch: Entscheidungen sind getroffen...

Bekanntermaßen verfügt die WG Böhlen in Neukieritzsch über 150 Wohnungen, verteilt auf die beiden Blöcke „Straße der Einheit 1-10“ (der große Block mit 100 Wohnungen) und „Straße der Einheit 11-15“ (der kleine Block mit 50 Wohnungen). Seit Jahren berichten wir über die Leerstandsprobleme am großen Block und unsere Überlegungen und Maßnahmen, diese in den Griff zu bekommen. Zuletzt im vorigen Jahr an dieser Stelle in der Mieterinformation. Damals kündigten wir bereits an, dass wir uns ab dem Jahr 2024 nach Abschluss der beiden laufenden Neubauvorhaben aktiv mit der zukunftsfähigen Entwicklung und deren Umsetzung beschäftigen wollen. Unsere veröffentlichte Information, dass wohl grundlegende Maßnahmen notwendig seien, die schwerlich im bewohnten Zustand machbar wären und auch ein (teilweiser) Rückbau denkbar sei, schlug erwartungsgemäß größere Wellen. Intern, d.h. im Vorstand und Aufsichtsrat, aber auch in der Vertreterversammlung 2022, waren derlei Überlegungen und Diskussionen bereits seit langem geführt und artikuliert worden.

Im Februar 2023 fand daraufhin eine Versammlung der Bewohner des großen Blocks gemeinsam mit den Vorständen statt. Auch der Bürgermeister, Herr Meckel, nahm teil. Herr Becker und Herr Graupner vom Vorstand berichteten über die grundsätzliche Problematik: Das Überangebot gleichförmiger Wohnungen, die schiere Größe des Objektes, fehlende Balkone und Aufzüge, die Veränderung der Nachfrage durch Demographie und geänderte Ansprüche an das Wohnen... Gründe gibt es sehr viele. Einige von ihnen treffen auf den kleinen Block nicht zu, so dass dieser im Ergebnis sehr gut vermietet und zukunftssicher ist, der große Block jedoch nicht. Es wurde ferner berichtet, dass kleinteilige Maßnahmen wie Preisanpassungen oder verstärkte Marketinganstrengungen als nicht ausreichend erachtet werden. Vielmehr sollte eine nachhaltige Lösung angestrebt werden, bei der auch Rückbaumaßnahmen oder ein komplexer Umbau kein Tabu sein dürfen. Die Befürchtungen und Ängste der teilnehmenden, überwiegend älteren Bewohner hinsichtlich möglicher sozialer Folgen waren in der Folge groß. Sie wurden im Rahmen der mitunter kontroversen Diskussion in der Versammlung und auch danach den Entscheidungsträgern deutlich mitgeteilt.

Die Leipziger Volkszeitung nahm sich außerdem des Themas an.

Vorstand und Aufsichtsrat werteten in der Folgezeit die Versammlung aus. Es wurde klar, dass keine Lösung ohne eine ausreichende Beachtung der Belange der betroffenen Mieter machbar ist. Insbesondere müsste im Fall des Falles passender Ersatzwohnraum, idealerweise innerhalb der Genossenschaft und in Neukieritzsch, in ausreichender Zahl angeboten werden können. Dies würde einen kompletten Rückbau „in einem Rutsch“ praktisch ausschließen. Eine weitere, tiefgründige Studie wurde beauftragt, welche die Möglichkeiten eines komplexen Umbaus mit der Schaffung unterschiedlicher, barrierearmer Wohnungstypen untersuchen sollte. Dabei beschränkte man sich auf einen vorher leergezogenen Gebäudeteil, während der andere Gebäudeteil unangetastet bleiben würde und diejenigen Mieter aufnehmen sollte, welche ihre Wohnungen verlassen müssten. Die Ergebnisse dieser Studie wurden im September 2023 ausgewertet. Leider stellte sich heraus, dass dieser Gebäudetyp sich aus statischen Gründen sehr schlecht für komplexe Umbauten eignet, welche außerdem wirtschaftlich nicht zu verantworten wären, auch weil passende Förderprogramme nicht existieren.

Da sowohl ein kompletter Rückbau als auch ein komplexer Umbau ausscheiden und auch kein „Weiter so“ in Frage kommt, wurden nun folgende Maßnahmen festgelegt:

- Die WG Böhlen bekennt sich zum Standort Neukieritzsch und möchte langfristig dort vertreten sein.
- Der „große Block“ besteht aus zwei nebeneinander gesetzten Einzelgebäuden, welche relativ problemlos eigenständig entwickelt werden können.
- Im Teilblock Str. d. Einheit 6-10 werden die leerstehenden Wohnungen in den unteren drei Etagen komplett hergerichtet und vorerst in zwei Aufgängen Strangsanierungen durchgeführt. Dieser Teilblock soll langfristig im Bestand verbleiben. Über weitere Aufwertungsmaßnahmen wie Balkon- oder Aufzugsanbauten wurde aktuell noch kein Beschluss gefasst, sind grundsätzlich aber denkbar.

- Der Teilblock Str. d. Einheit 1-5 soll zurückgebaut werden. Das Überangebot von kleinen 2- und 3-Raumwohnungen am Markt wird signifikant verkleinert.
- Allen Bewohnern des betroffenen Teilblocks werden passende, vorgerichtete Ersatzwohnungen zum gleichen Preis vor Ort angeboten – entweder im Teilblock 6-10 oder im kleinen Block. Diese Mieter werden außerdem bei ihrem Umzug unterstützt. Auch wer woanders hinzieht, erhält eine Unterstützung. Kündigungen werden bei Möglichkeit vermieden. Es werden ausreichende Zeiten eingeräumt.
- Perspektivisch ist es denkbar, an Ort und Stelle des bisherigen Teilblocks 1-5 einen kleinteiligen modernen Neubau mit unterschiedlichen, barrierearmen Wohnungstypen zu errichten.

Alle Bewohner der Straße 1-10 wurden bereits über die Entscheidung zur Zukunft des Standortes informiert.

## Betriebskosten aktuell ...

### Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022

Die Betriebskostenabrechnung für 2022 ging planmäßig im 3. Quartal dieses Jahres allen Mietern zu. Bedingt durch die zeitlich unterschiedlichen Zuarbeiten der Abrechnungsunternehmen (momentan sind das noch Techem, Minol und die Stadtwerke Leipzig) konnten wir die Abrechnung leider wieder nur in mehreren Etappen verschicken. Wir sind immer bestrebt, die Abrechnung so zeitig wie möglich zu erstellen und an Sie zu versenden. Gesetzlich hätten wir 12 Monate Zeit (nach Ende des Abrechnungsjahres).

Viele Mieter fragen regelmäßig bereits im Frühjahr nach, wann denn endlich die Abrechnung kommt. Hintergrund: Wir weisen die steuerlich abzugsfähigen haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) mit aus. Verständlich ist das, schließlich wollen viele ihre persönliche Steuererklärung rasch vom Tisch haben. Allerdings sind die Abläufe bis zur fertigen Abrechnung



äußerst komplex und langwierig. Wir bemühen uns nach Kräften, können allerdings nicht zaubern. Daher noch einmal der freundliche Hinweis: Wir sind nicht an die Abgabefristen der Steuererklärungen gebunden. Unter Umständen können Sie zeitversetzt die haushaltsnahen Dienstleistungen mit angeben. Besprechen Sie dies am Besten mit Ihrem Steuerberater.

Einsprüche zur Abrechnung gab es bis dato so gut wie keine. Stattdessen ergab sich vereinzelter Aufklärungsbedarf für unterschiedliche Fragen, welcher regelmäßig schnell geklärt werden konnte.

### Anpassung der Vorauszahlung

Am meisten trieb dabei unsere Mieter um: „Warum werden meine Vorauszahlungen angehoben, obwohl ich doch ein Guthaben in der Abrechnung habe?“ Dazu sei kurz erklärt:

Für die Ermittlung der zukünftig erforderlichen Vorauszahlungen ist nicht das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung (für das Vorjahr) maßgebend, sondern die aktuellen und die zu erwartenden Kosten für das kommende Jahr. Dazu müssen als Grundlage die voraussichtlichen Gesamtkosten kalkuliert werden. Hierzu werden schon eingegangene Preisankündigungen,

bekannte Vertragsänderungen oder Änderungen von Steuern und Abgaben herangezogen und unter Annahme eines Verbrauches (i. d. R. Durchschnitt letzte 3 Jahre) errechnet. Für die kalten (verbrauchsabhängigen Betriebskosten) kann man diese teilweise recht genau ermitteln. Anders sieht es bei den verbrauchsabhängigen Kosten aus. Individuelles Verbrauchsverhalten und unvorhersehbare Witterungseinflüsse führen leider häufig zu Abweichungen. Eine Art „Puffer“ bzw. einen Sicherheitszuschlag dürfen wir aus rechtlichen Gründen nicht einplanen.

Die Erhöhung der Vorauszahlungen für 2023/2024 begründet sich hauptsächlich in der Entwicklung der Heizkosten. Wir gehen sowohl bei gasversorgten als auch bei fernwärmebeheizten Wohnhäusern ab 2024 leider von einer deutlichen Steigerung aus. Die Gründe sind zum einen: Es wird keine staatliche Soforthilfe mehr geben und die Mehrwertsteuerermäßigung (von 19% auf 7%) fällt wohl ebenfalls spätestens ab 01.04.2024 weg. Im 2. Quartal 2023 vergaben wir nach Ausschreibung die Gasbelieferung der Jahre 2024 und 2025 neu an die Stadtwerke Leipzig. Der bisherige, sehr günstige Vertrag bei den Stadtwerken Borna endet zum 31.12.2023. Der zukünftige Gasarbeitspreis wird bei knapp 0,12 €/kWh (Brutto) liegen – mehr als das Doppelte vom bisherigen Preis! Diesen Umstand mussten wir berücksichtigen und dies wirkt sich natürlich deutlich auf die Vorauszahlungen aus.

Bei der Fernwärme (Leipzig: Stadtwerke Leipzig, Böhlen und Neukieritzsch: Getec) haben wir noch keine konkreten Preise. Wir müssen aber nach unseren Erfahrungen davon ausgehen, dass die Richtung und die Änderungshöhe dieselbe sein wird wie beim Gas.

## Was erwartet uns Neues?

### Umlage der CO<sub>2</sub>-Steuer

Zum 01.01.2023 ist das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz in Kraft getreten. Das hat Auswirkungen, sowohl für uns als Genossenschaft als auch für Sie als Mieter. Bisher war die jährlich steigende CO<sub>2</sub>-Steuer alleine vom Mieter zu bezahlen. Ab diesem Jahr gilt nun ein Stufenmodell: Für vermieteten Wohnraum ist sie nun anteilig auch vom Vermieter zu tragen. Der Anteil des Vermieters ist umso höher, je höher der Energieverbrauch im Objekt ist. Heizen die Mieter viel, zahlen sie prozentual wenig Steuern. Die Politik erklärt dies in der Gesetzesbegründung so, dass man als Eigentümer Anreize gesetzt bekommt, seine Gebäude möglichst umfang-

lich energetisch zu sanieren und dadurch die Verbräuche zu senken. Man kann es natürlich auch anders ausdrücken: Der Sparsame ist der Dumme, er zahlt viel CO<sub>2</sub>-Steuern, derjenige mit hohen Verbräuchen macht was gut und zahlt prozentual wenig. Unabhängig von diesen unterschiedlichen Betrachtungsmöglichkeiten hoffen wir natürlich, dass unsere Mieter weiterhin sehr verantwortungsbewusst beim Heizen vorgehen und sich nicht von genannten Überlegungen beeinflussen lassen....

### Rauchwarnmelder (1)

Die WG Böhlen ist als Vermieter verpflichtet, alle Gebäude bis zum 31.12.2023 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Der größte Teil des Bestands ist (Stand Ende Oktober 2023) bereits ausgestattet, und die noch fehlenden Wohnungen werden es in den kommenden Wochen sein. Bisher galt diese Pflicht im Wesentlichen nur für Neubauten. Nach intensivem Preisvergleich und Verhandlungen hatten wir uns im vorigen Jahr für die Firma Minol entschieden. Dabei mussten wir auch entscheiden: Kaufen oder Mieten? Wir haben uns als Genossenschaft dazu entschieden, diese Melder zu kaufen und gehen dabei davon aus, dass diese dann im Regelfall über die vollen 10 Jahre genutzt werden können. Zweiter wichtiger Entscheid: Wir werden die Kosten nicht über eine Modernisierungsumlage an unsere Mieter weiterberechnen (was rechtlich möglich wäre). Allerdings kommen dennoch Kosten auf Sie zu: Die Melder sind jährlich einer Funktionsprüfung zu unterziehen. Dies kostet Geld und dies wird zukünftig jährlich im Rahmen der Abrechnung weiterberechnet. Positiv: Die Funk-Rauchwarnmelder (Minoprotect 4 radio) sind vom sogenannten „Typ C“. Es muss zum Überprüfen kein Mitarbeiter von Minol in die Wohnung, der Melder überprüft sich quasi selber (Batteriestand, Sensoren, freie Zugänglichkeit etc.) und gibt dies über Funk an das Rechenzentrum von Minol weiter.

Die Installation erfolgt in allen Fluchtwegen (z.B. Flur), Schlafzimmern sowie Kinderzimmern, wenn diese als solches genutzt werden. Dies ist die gesetzliche Mindestvorgabe. Wir empfehlen jedoch grundsätzlich, weitere Räume mit eigens angeschafften Rauchwarnmeldern auszustatten um die Sicherheit noch etwas zu erhöhen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Renovierungsarbeiten in der Wohnung, die Rauchwarnmelder nicht demontiert werden dürfen. Bitte kleben Sie diese bei starker Schmutzentwicklung ab. Sofern eine Demontage erfolgt, wird eine Fehlermeldung aktiviert. Die bei einer Neuinstallation bzw. Neuaktivierung ent-

stehenden Kosten sind dabei durch den Verursacher zu tragen.

### **Rauchwarnmelder (2)**

Sachsen ist das letzte Bundesland, welches die Rauchwarnmelderpflicht einführt. Andere Bundesländer hatten bereits Ihre Erfahrungen mit einem Phänomen gemacht: Dort berichten die Medien immer wieder von dreisten Trickbetrüchern, die sich als angebliche „staatliche Rauchmelderkontrolleure“ oder „Mitglieder der Feuerwehr“ ausgeben, um die Montage der Rauchwarnmelder zu überprüfen. Sie werden dann in die Wohnungen gelassen und die Mieter vermissen anschließend einen Teil ihrer Wertsachen. Polizei und Feuerwehren weisen ausdrücklich darauf hin, dass es solche „Kontrolleure“ nicht gibt! Wir rechnen damit, dass es auch hier nur eine Frage der Zeit sein wird, bis diese Masche auch in Sachsen startet.

Deshalb greifen wir dieses Thema auf und möchten Sie sensibilisieren, damit Sie nicht auf solche Trickbetrüger hereinfallen. Wenn scheinbare Kontrolleure tatsächlich einmal bei Ihnen klingeln: Lassen Sie diese keinesfalls ins Haus! Am besten lässt man sich auch auf keinerlei Gespräche ein. Rufen Sie ggf. die Polizei. Sollten Kontrollen / Wartungen nötig sein, werden diese über die WG Böhlen organisiert und wir werden Sie vorab darüber informieren.

### **Objektreinigung**

Bereits im Vorjahr berichteten wir über die Probleme bei der Absicherung der Hausreinigung durch Fremdfirmen. Die Situation hat sich leider nicht zum Positiven entwickelt – im Gegenteil. Personalmangel und -fluktuationen, starke Preissteigerungen bei gleichzeitig immer schlechterer Leistungserbringung sind zu nennen. Damit haben die Firmen und in der Folge auch wir immer mehr zu kämpfen. Die Arbeit wird nicht mehr wertgeschätzt und wir befürchten, dass es durch die erhebliche Anhebung des Bürgergeldes ab 2024 noch schwieriger wird. Unseren im vorigen Jahr vorgestellten Plan zum Umgang mit dieser bescheidenen Situation haben wir im Laufe des Jahres 2023 in fast allen Objekten umsetzen können. Die Dienstleistungsverträge mit den bestehenden Firmen wurden deutlich verändert. Im Einzelnen heißt dies:

- das Leistungsspektrum wurde insgesamt reduziert und die Turnusse vereinheitlicht
- im Regelfall werden wöchentlich nur noch drei standardisierte Leistungen durchgeführt: Treppenhaus kehren und wischen, Handläufe sowie die Haustüre reinigen.

- Einmal im Quartal wird der sog. „Großputz“ durchgeführt. Dabei sollen sich die Reinigungskräfte intensiv um das Haus kümmern und vom Dachboden bis zum Keller alles reinigen, inklusive der Fenster

Nach anfänglichen Startschwierigkeiten sind wir auf einem guten Weg. Noch haben wir diese Vorgehensweise nicht in allen Häusern um- bzw. durchgesetzt. In den Neubauten mit Aufzug und teilweise Tiefgarage muss variiert werden. Es ist jetzt aber schon erkennbar, dass die Vereinheitlichung eine bessere Kontrolle durch uns zulässt sowie die Kosten einigermaßen im Griff behalten werden.

### **Schmetterlingswiesen**

Wir wurden vermehrt durch Mieter und auch vom Landratsamt Leipziger Land angesprochen, ob nicht die Möglichkeit bestünde, weitere Schritte zur Stärkung der Natur in unseren Wohngebieten zu unternehmen. Das heißt, weitere Schmetterlingswiesen in unseren Wohngebieten anzulegen oder ausgewählte Rasenflächen nicht mehr so oft zu mähen. Im Rahmen unserer diesjährigen Grünflächenbegehung haben wir nun weitere geeignete Flächen festgelegt. Diese sollen ab dem nächsten Jahr nur zweimal jährlich gemäht und als Wildblumen- / -kräuterwiesen belassen werden. Dabei soll darauf geachtet werden, dass diese sauber abgegrenzt werden und dadurch das „saubere“ und gepflegte Gesamtbild beibehalten werden kann. Bäume und Büsche besitzen wir seit jeher reichlich, pflegen und ersetzen diese nach Bedarf. An dieser Strategie ändern wir nichts, achten jedoch verstärkt auf eine Hitze- und Trockenheitsbeständigkeit. Somit versuchen wir als WG Böhlen, mit Ihnen gemeinsam unseren Betrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu leisten.

### **Müll, Müll, Müll ...immer wieder ein Reibungspunkt...**

#### **Papiermüll**

Der Einkauf über Onlineanbieter hat drastisch zugenommen. Die Verpackungen der Händler sind größtenteils nicht immer angemessen und umweltfreundlich. Daher ist es unbedingt erforderlich, sämtliches Verpackungsmaterial auf ein Minimum zusammenzufalten oder zu zerkleinern. Mehr Behälter zu stellen ist einerseits in den meisten Fällen platztechnisch gar nicht möglich und wird andererseits seitens des Entsorgers, abhängig von der im Objekt gemeldeten Personenanzahl, begrenzt. Wir appellieren hier um Ihr Verständnis und Mitwirkung.

### Keine Flüssigkeiten in die Restmüllbehälter

Gem. Abfallwirtschaftssatzung sind die Nutzer der Müllbehälter für deren Sauberhaltung verantwortlich. Die Reinigung ist mit ziemlichen Schwierigkeiten verbunden und kann nur durch ein spezielles Fremdunternehmen veranlasst werden, bedeutet aber eine zusätzliche Betriebskostenumlage. Durch die Entsorger werden keine Behälter gereinigt. Unter Umständen und kostenpflichtig könnte lediglich ein Austausch des Behälters erwirkt werden. Um derartige Verschmutzungen einzudämmen, bitten wir Sie dringend, sämtliche Abfälle (auch Katzenstreu o. ä.) in Mülltüten und nicht lose zu entsorgen. Behälter mit Flüssigkeiten z. B. Farbeimer! haben nichts im Restmüll zu suchen. Diese könnten auslaufen (leider bereits kürzlich vorgekommen). Die Entsorgung von Gartenabfällen aus Ihren Gärten ist zu unterlassen!

### Biomüll

Anders verhält es sich bei Biotonnen. Hier müssen auf jeden Fall die Plastiktüten/-behälter weggelassen werden. Auch die im Handel als kompostierbare Bio-Müllbeutel angebotenen Tüten sind bitte nicht anzuwenden. Diese erweisen sich als ungeeignet, weil der Zersetzungsprozess zu langwierig ist. Vom Entsorgungsunternehmen werden diese strikt abgelehnt und er lässt beim Vorfinden solcher Tüten die Tonnen, zumindest im Stadtgebiet Leipzig voll stehen. Folglich wird die Entsorgung dann als Restmüll abgerechnet, was viel teurer ist.

### Sperrmüll auf dem Dachboden und im Keller

Bei unseren Vorortbegehungen stellen wir regelmäßig fest, dass auf den Trockenböden und auch in den gemeinschaftlichen Kellerräumen zum Teil unberechtigterweise und in Größenordnung persönliche Gegenstände aber auch Müll bzw. Sperrmüll abgelagert wird. Mitunter wohnen die Besitzer oder Verursacher schon längst nicht mehr im Haus. Das veranlasst uns, die in den Vorjahren begonnen Kontrollen in den Häusern weiter akribisch durchzuführen. Nach einer Fristsetzung zur eigenen Entfernung folgt dann die Entrümpelung durch ein Fremdunternehmen. Bisher haben wir solche Kosten noch nicht in der Betriebskostenabrechnung umgelegt. Die vorherrschenden Bedingungen in manchen Objekten zwingen uns allerdings dazu, Entrümpelungsmaßnahmen dort regelmäßig durchzuführen. Wir werden zukünftig derlei Kosten dann auch umlegen.



Bitte denken Sie daran, dass der Wäscheboden ausschließlich zum Trocknen der Wäsche vorgesehen ist. Eine unberechtigte Ablagerung von Müll/Sperrmüll oder ausrangiertem Mobiliar in den Gemeinschaftsräumen verstößt nicht nur gegen die Hausordnung, sondern stellt auch eine erhöhte Brandgefahr dar. Für die Lagerung von Gegenständen stehen Ihnen zum Teil individuelle Bodenkammern, zumindest aber der Keller zur Verfügung. Abweichungen von dieser Praxis müssen bei uns beantragt und genehmigt werden. Nehmen Sie bitte bei einem Wohnungswechsel sämtliche persönlichen Gegenstände mit – Ihre ehemalige Hausgemeinschaft wird es Ihnen danken.

### Sicherheit auf den Spielplätzen

Jährlich erfolgt eine Hauptinspektion unserer Spielplätze durch einen TÜV-zertifizierten Sachkundigen. In der diesjährigen Überprüfung wurde u. a. bemängelt, dass in manchen Liegenschaften private Schaukeln an den Wäschegevästen angehängt wurden. Da diese Haken offen sind und die Gefahr des Herausrutschens oder Abbrechens besteht, appellieren wir an die Vernunft und bitten darum, keine Kinderschaukeln mehr an den Wäschegevästen anzuhängen. Gleiches gilt für das Aufstellen von eigenen Trampolinen und Ähnlichem, die mitunter sehr unstabil aufgestellt wurden. Es drohen Haftungsstreitereien, falls fremde Kinder die Spielgeräte nutzen und sich dabei verletzen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die WG Böhlen bei privaten Spielgeräten keine Haftung übernimmt bei Verletzungen und Schäden.

## Die Novellierung der Trinkwasserverordnung



Verständnis für die Notwendigkeit dieser Maßnahme! Unsere Aufgabe wird es nun sein, sich in den nächsten Monaten intensiv in die neue Trinkwasserordnung einzulesen, Kontakt mit der ausführenden Firma aufzunehmen, zu eruiieren, wie hoch die Mehraufwendungen und damit verbunden auch die Mehrkosten sein könnten. Erst danach kann die Durchführung der Beprobung genauer geplant werden.

Wir werden Sie hierzu auf dem Laufenden halten.

Alle Jahre wieder ... im Jahr 2024, voraussichtlich im 4. Quartal, wird zum fünften Mal die Trinkwasseruntersuchung in unseren Objekten stattfinden. Bereits bei der vergangenen Beprobung im Jahr 2021 hatten wir mit einigen Änderungen zu kämpfen. Und wie sollte es nun anders sein... auch in diesem Jahr kam eine umfassend aktualisierte und neu strukturierte Trinkwasserverordnung heraus, sodass wir bei der künftigen Untersuchung wieder vor neuen Herausforderungen stehen.

Die Novellierung der Trinkwasserverordnung 2023 ist mit 73 Paragraphen und 5 Anlagen nun auch noch wesentlich umfangreicher als die alte Verordnung mit 25 Paragraphen und 5 Anlagen.

Wichtige Neuerungen sind:

- verpflichtende Risikobewertung/ Risikomanagement
- neue Überwachungs- und Meldepflichten
- neue Informationspflichten
- neue Anforderungen an Materialien mit Trinkwasserkontakt
- neue Parameter
- verschärfte Grenzwerte
- Austausch oder Stilllegung von Bleirohrleitungen

Besonders die zukünftig verpflichtende Beprobung aller Stränge führt zu deutlichen finanziellen Mehraufwendungen. Von allen Beteiligten, vor allem von unseren Mietern, erhoffen wir uns Unterstützung und

## Update Multimedia (2)

Erneut möchten wir Ihnen einen Überblick geben, welche Entwicklungen zwischenzeitlich im Bereich Netzausbau und Multimedia sich an unseren sieben Standorten ergeben haben:

Für **Groitzsch** war bereits im Jahr 2021 ein Gestattungsvertrag zum Netzausbau mit Glasfaser mit Enviatel geschlossen worden. Die Arbeiten im Tiefbau und daran anschließend in den Häusern begannen im vorigen Jahr. Nun ist alles erfolgreich abgeschlossen. Schnelles Internet und weitere Produkte können dadurch von allen Mietern bei Wunsch über Enviatel gebucht werden. Klassisches Kabel-TV liefert weiterhin zusätzlich die Primacom (unter dem Namen PYUR). Gleiches haben wir für unsere Liegenschaften in **Neukieritzsch** und **Pegau (ohne Neubau)** vor. Entsprechende Gestattungsverträge mit Enviatel wurden in diesem Jahr unterzeichnet. Der tatsächliche Ausbau ist aktuell in Pegau bereits gestartet und wird hoffentlich im nächsten Jahr dann abgeschlossen. Auch hier gilt: Kabel-TV liefert weiterhin Primacom/ PYUR (Neukieritzsch) bzw. die Firma Zacom (Pegau). Letztere bietet zusätzlich auch Internetprodukte an. Unsere Wohnhäuser in **Leipzig, Markkleeberg,**

**Zwenkau und Böhlen** wurden bekanntermaßen im Jahr 2015 an das Glasfasernetz der HLKomm (nun auch unter dem Namen PYUR agierend) angeschlossen. Das endet allerdings jeweils im Keller. Von da wurde jeweils ein sogenanntes Koaxialkabel in jede Wohnung verlegt sowie Leerrohre. Alle Produkte inkl. dem Kabel-TV liefert seitdem PYUR. Die Anbieterwahl ist entsprechend eingeschränkt. Nun sind Gespräche mit PYUR aufgenommen worden. Erklärtes Ziel: Nutzung der Leerrohre, indem die im Keller anliegenden Glasfasern in die jeweiligen Wohnungen gezogen werden (eine sogenannte FTTH-Lösung/„Fibre-to-the-home“). Dies würde drei wesentliche Vorteile mit sich bringen. Anbieterfreiheit, weil dann entsprechend des Telekommunikationsgesetzes (TKG) auch Multimediaprodukte bei anderen Anbietern wie 1&1 oder Vodafone von unseren Mietern gebucht werden können. PYUR als Betreiber des Glasfasernetzes und diese Anbieter würden dann untereinander eine monetäre Verrechnung für die Nutzung der Infrastruktur durchführen. Außerdem würde bei einer durchgängigen Glasfaserversorgung in die Wohnung dann keine „aktive Technik“ mehr zwischengeschaltet sein, was insgesamt die Ausfallquote deutlich senken und die Geschwindigkeiten erhöhen dürfte. Schlussendlich: Es fehlt dann ein weiterer „Stromfresser“, was angesichts der Kosten und des Umweltgedankens auch von Vorteil wäre. Angesichts der vorhandenen Leerrohre ist auch nur sehr geringer baulicher Aufwand vonnöten. Wir sind zuversichtlich, dass die aufgenommenen Verhandlungen zum gewünschten Ergebnis führen werden. Wir werden unsere Mieter



informieren, sobald eine Entscheidung getroffen worden ist und es absehbar ist, wann es losgeht.

Gleichzeitig möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir beabsichtigen, die bisherige Praxis beim Kabel-TV an die technologische Entwicklung anzupassen und zu verändern. Seit Januar 2016 übernimmt die WG Böhlen im sogenannten Sammelinkassoverfahren die monatlichen Kosten für das Kabelfernsehen in der Grundversorgung für alle vermieteten Wohnungen, unabhängig vom Anbieter. Diese grundsätzliche Entscheidung war damals richtig. Sie führte nämlich zu deutlichen Verbesserungen in der Versorgung, finanzieller Entlastung unserer Mieter und nicht zuletzt zur Verschönerung unserer Wohnhäuser. Damals hatte sich die Unsitte ausgebreitet, Sattelenschüsseln deutlich sichtbar anzubringen. Durch die Einführung des (für die Mieter) kostenlosen Kabelfernsehens konnten wir die Entfernung dieser Schüsseln nun gutbegründet einfordern.

Die Zeiten haben sich jedoch gewandelt: Wir erfahren immer häufiger, dass viele unserer Mieterinnen und Mieter dieses Angebot gar nicht mehr nutzen. Das klassische TV ist auf dem Rückzug. IP-TV sowie Streamingdienste über das Internet werden bereits in verstärktem Maße genutzt, und dies nicht nur von der jüngeren Generation. Daher auch unsere Anstrengungen und Aktivitäten beim Glasfaserausbau. Als Genossenschaft möchten wir aber nicht mehr jährlich viel Geld an die Kabelanbieter zahlen und gleichzeitig wissen, dass ein relevanter und immer größer werdender Teil ungenutzt „zum Fenster rausgeschmissen ist“. Wir sind daher auch hinsichtlich des Kabel-TVs in Verhandlungen und planen, sobald es die jeweilige vertragliche Situation es zulässt, eine entsprechende Umstellung. Ziel: Das TV-Angebot soll es jeweils in unveränderter Form auf lange Sicht weiter geben. Jeder Mieter soll ein schriftliches Angebot erhalten, wo er bei Wunsch unkompliziert und zum kleinen Preis die Buchung vornehmen kann. Das gewohnte Fernsehen kann dann ohne Unterbrechung in der gewohnten Form weiter genutzt werden, muss aber dann selbst bezahlt werden. Die WG Böhlen spart dadurch einiges an Geld, was für zusätzliche Investitionen genutzt werden kann. Wir planen rechtzeitige Informationen, sobald Umstellungstermine bekannt sind.

## Balkonkraftwerke

Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Als Genossenschaft sind wir uns unserer Verantwortung zum Erreichen der Klimaziele bewusst und begrüßen die Bereitschaft jedes Einzelnen, einen aktiven Beitrag zur Energiewende zu leisten. Mit einem Balkonsolarkraftwerk können auch Mieter einen solchen Beitrag leisten und einen Teil ihres Strombedarfs durch die Eigenerzeugung decken.

Aber: Da wir als Vermieter für die Sicherheit der gebäudeinternen Elektroinstallation und darüber hinaus für die Verkehrssicherung der Objekte verantwortlich sind, ist für das Aufstellen einer Photovoltaikanlage auf dem Balkon bei der Genossenschaft eine Genehmigung einzuholen.

In diesem Zusammenhang hat die WG Böhlen eG eine Checkliste mit den Rahmenbedingungen für die Installation eines Balkonsolarkraftwerkes erstellt, welche untenstehend abgebildet ist. Die darin festgelegten Kriterien orientieren sich an den Empfehlungen der Energieversorger sowie der Immobilienverbände wie dem GdW. Erst wenn nachgewiesen ist, dass sämtliche Punkte beachtet wurden, kann eine Genehmigung erteilt werden.

### Checkliste zur Installation einer Balkon Solaranlage

- Die Balkon-PV-Anlage soll so angebracht werden, dass keine Gefährdung (z. B. durch Herabfallen) oder optische Beeinträchtigung an der Immobilie entstehen. Beschädigungen durch Bohren o. ä. in der Balkonkonstruktion oder im Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sind verboten. Eine Installation mittels Klemm- und Stellvorrichtung ist zu bevorzugen! Es ist zu prüfen, ob die statischen Gegebenheiten ausreichend sind. Eine Anbringung außerhalb des Balkons (z.B. an der Balkonbrüstung nach außen ausladend) ist nicht zulässig.
- Der Betreiber der Anlage haftet für etwaige Schäden die durch die Installation, den Betrieb und durch z.B. Herabfallen der Anlage entstehen.
- Der Versicherungsschutz obliegt dem Mieter und ist vor Installation bzw. Inbetriebnahme entsprechend zu erweitern (Privathaftpflichtversicherung).



- Der Anschluss der steckerfertigen Solarstromanlage darf ausschließlich über eine geprüfte und abgenommene Steckdose erfolgen.
- Die steckerfertige Solarstromanlage muss den Anforderungen der VDE-Anwendungsregel VDE-AR-N 4105 entsprechen. Ein entsprechendes Einheitenzertifikat bzw. eine Herstellererklärung ist vorhanden und muss auf Verlangen der WG Böhlen eG vorgelegt werden.
- Es gelten die technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgers über welche sich der Nutzer vorab zu informieren hat!
- Der Netzbetreiber ist über den Anschluss der steckerfertigen Solarstromanlage informiert und dessen Genehmigung liegt vor. Ggf. ist ein Austausch des Zählers erforderlich (nach Vorgabe des Netzbetreibers).
- Die maximale Wechselrichterleistung von 600 VA (800VA ab 2024) wird nicht überschritten und über diese Leistung hinaus werden keine weiteren Stromerzeugungsanlagen durch den Nutzer am Anlagenstandort betrieben.
- Aus der steckerfertigen Solarstromanlage versorgt sich der Nutzer ausschließlich selbst mit Strom.
- Für eventuell in das Netz des Versorgers eingespeisten Strom wird keine Vergütung gemäß den Fördergesetzen (EEG, KWKG) beansprucht.
- Die Meldepflichten nach EEG und Marktstammdatenregisterverordnung werden vom Nutzer erfüllt. Die Anlage wurde Marktstammdatenregister gemeldet.



## Unter Strom....

Schon längst besteht das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft nicht mehr nur in der reinen Vermietung von Wohnraum. Durch einen gesellschaftlichen Wandel und den technologischen Fortschritt sind die Ansprüche der Mieter rund um „Das Wohnen“ gewachsen. Eine Vielzahl an Dienstleistungen, welche zum Teil schon zur Gewohnheit geworden sind, ergänzen mittlerweile vielerorts die Immobilie an sich!

Auch die WG Böhlen eG hat hier in der Vergangenheit stetig daran gearbeitet, den Wohnkomfort innerhalb Ihrer Bestände zu erhöhen. Die seit einigen Jahren Einzug haltende Verkehrswende mit zunehmender Umstellung auf Elektromobilität schafft auch für die Genossenschaft neue Rahmenbedingungen und somit auch Potentiale welche es zu nutzen gilt.

So schafft die aktuelle Entwicklung im Automobilsektor mit zunehmender Umstellung auf elektrische Antriebe, die Möglichkeit seinen PKW am eigenen Zuhause zu „betanken“. Hierzu müssen natürlich einige Voraussetzungen erfüllt sein. Neben den örtlichen Gegebenheiten, wie das Vorhandensein von Parkplätzen auf genossenschaftseigenen Flächen, sind auch technische Belange, welche u.a. stark im Zusammenhang mit dem Netzausbau der örtlichen Netzbetreiber stehen, ausschlaggebend für die Umsetzung!

Hier hat die WG Böhlen eG bereits in diesem Jahr die ersten Weichen gestellt und an den Tiefgaragen der Objekte Körnerplatz 9 und Bernhard-Göhring-Str.

42A in Leipzig Vorbereitungen zur Errichtung von Wallboxen getroffen. Im Detail wurden in den besagten Tiefgaragen alle notwendigen Elektroinstallationen umgesetzt um im Anschluss in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Leipzig, als lokaler Netzbetreiber und Energielieferant, Lademöglichkeiten auf Mieterwunsch zur Verfügung stellen zu können.

Hierbei schließen die entsprechenden Mieter einen Vertrag mit den Stadtwerken Leipzig über die Installation einer Wallbox und die Belieferung mit Ladestrom. Die Abrechnung erfolgt dann auch über den Dienstleister, hier die Stadtwerke Leipzig. Vergleichbare Projekte sind bei der WG Böhlen eG in 2024 in Markkleeberg an den Objekten Sonnesiedlung 17-45 geplant.

Hier wird mit der Errichtung von Carportanlagen auf dem genossenschaftseigenen Grundstück gleichzeitig die nötige Elektro-Infrastruktur realisiert um mit einem zukünftigen Vertragspartner den Stellplatznutzern die Möglichkeit zu elektrischen Laden des PKW zu ermöglichen.

Eine weitere Qualifizierung von genossenschaftseigenen Parkflächen wird als zukünftige Aufgabe mit im Fokus der Planungen liegen. In Abhängigkeit vom weiteren Voranschreiten der Verkehrswende gilt es diese auch im Rahmen der Möglichkeiten umzusetzen.

## Hoffest in der Bernhard-Göring-Str. 42a

Am 04. Juni 2023 veranstalteten die Hausbewohner der Bernhard-Göring-Straße 42a in Leipzig Zentrum-Süd ein Hoffest, bei dem alle Hausbewohner herzlich eingeladen waren. Die Mehrheit der Bewohner einschließlich der Kinderwohngruppe folgten der Einladung und versammelten sich am Nachmittag auf dem Innenhof des Hauses.

Es war ein sommerlich warmer Juni-Tag und pünktlich ab 15 Uhr gab es in geselliger Runde Kaffee und Kuchen. Die Kinder spielten miteinander und die Erwachsenen nutzten die Gelegenheit sich zu verschiedensten Themen auszutauschen. Einige Bewohner lernten sich dabei neu kennen. Nach einer Zeit gab es für alle Kids aus dem Haus noch Eis von einem Vater. Da war die Begeisterung natürlich groß!

Nachdem der Kuchen verdaut und einige Zeit vergangen war, wurde der Grill angeheizt und die Bratwürste aufgelegt. Es wurden Salate und Beilagen vorbereitet und die ersten Kaltgetränke geöffnet. Die Stimmung lockerte sich zunehmend auf und machte den Abend zu einem vollen Erfolg. Nach und nach wurden die Kids ins Bett gebracht und die, die wollten, haben den Abend bei Bier, Gin & Tonic oder Wein ausklingen lassen.

Das Hoffest war eine gelungene Sache für die Bewohner und es soll nicht das letzte sein, da waren sich alle einig. Die WG Böhlen wurde im Vorfeld angefragt und gab eine kleine Unterstützung für Getränke und Essen. Generell gilt: Wir freuen uns, wenn Hausgemeinschaften sich zu gemeinschaftlichen Aktivitäten zusammenfinden und unterstützen dies gerne, auch finanziell. Kommen Sie im Vorfeld einfach auf uns zu!



## Flüchtlinge – Wann wir helfen können

Wir alle waren Anfang vorigen Jahres angesichts des Überfalls Russlands auf seinen Nachbarn Ukraine geschockt. Ein Krieg mitten in Europa! Das Leid der Menschen, die ihre Heimat verlassen mussten, berührte uns alle. Die Hilfsbereitschaft allerorten war und ist in Deutschland und seinen Nachbarstaaten sehr groß. Auch wir als Genossenschaft wollten im Rahmen unserer begrenzten Möglichkeiten helfen und fassten kurzerhand zwei neue Beschlüsse:

- Mitglieder durften und dürfen zur Unterbringung ukrainischer Kriegsflüchtlinge Wohnungen unbefristet untervermieten. Eine vorherige Absprache und Genehmigung durch die WG Böhlen ist allerdings erforderlich.
- Erstmals wurden Nichtmitgliedergeschäfte in Bezug auf die Vermietung von Genossenschaftswohnungen in begrenztem Umfang ermöglicht: Der Landkreis Leipzig kann ausgewählte Wohnungen bei der WG Böhlen zur Unterbringung ukrainischer Kriegsflüchtlinge anmieten. Die Auswahl der Mieter trifft der Landkreis eigenständig und betreut diese auch. Die Zahlung der Mieten geht direkt an die WG Böhlen.

Insgesamt 12 Genossenschaftswohnungen werden aktuell auf diese Weise genutzt. Die Hälfte davon betreffen individuelle Untervermietungen von Wohnungen in Leipzig, Markkleeberg, Böhlen und Neukieritzsch. Familiäre Beziehungen oder Bekanntschaften aus Vorkriegszeiten waren meist der Hintergrund für diese Hilfen. Ohne diesen Hinter-

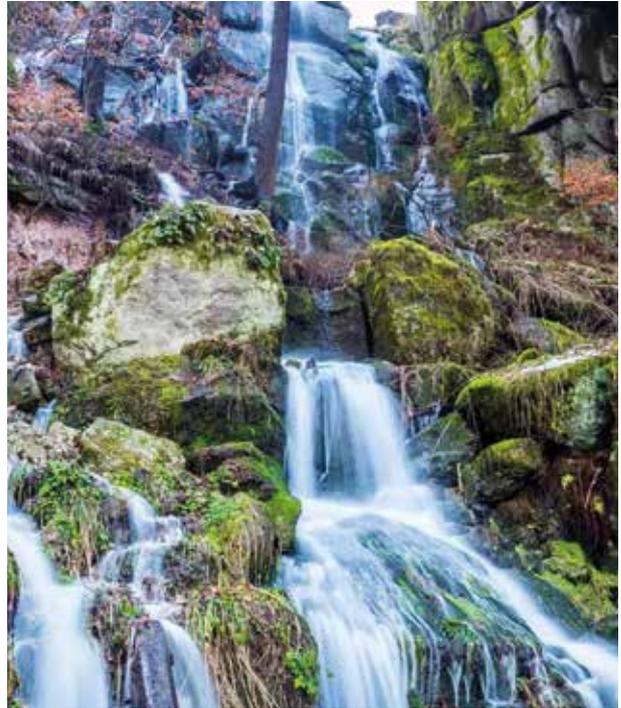
grund wäre es wohl auch nicht denkbar, schließlich stehen die Mitglieder für ihre Untermieter jeweils in der Haftung – sei es für Schäden an der Mietsache, für die zu zahlende Mieten oder ähnlichem. Bisher sind uns keinerlei Probleme zu Ohren gekommen. Die anderen sechs Wohnungen, die an den Landkreis Leipzig vermietet wurden, liegen überwiegend in Neukieritzsch, eine in Böhlen. Im Objekt Str. d. Einheit 1-10 in Neukieritzsch wurde eine Befristung bis zum 31.12.2024 vorgenommen, da wir bekanntlich das Gebäude baulich entwickeln möchten. Es kam vereinzelt zu kleineren Problemen was bspw. die Einhaltung der Ruhezeiten anbelangt. Dies wurde unsererseits bei den zuständigen Mitarbeitern des Landkreises angesprochen, die sich daraufhin kümmerten.

Wir sehen die Situation der ukrainischen Kriegsflüchtlinge als Sonderfall an. Die o.g. Lösungen sind nicht übertragbar auf andere Fälle. Hier muss weiterhin erst die Mitgliedschaft durch Antragstellung und Zulassung durch den Vorstand und erst dann kann die Überlassung einer Genossenschaftswohnung erfolgen. Der Erwerb einer Mitgliedschaft bedarf einiger Voraussetzungen und sollte grundsätzlich auf Dauer ausgelegt sein. Auch eine Erwerbstätigkeit wird sich erfahrungsgemäß positiv darauf auswirken, ob eine Aufnahme in unsere ehemalige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft erfolgen kann oder nicht. Diese Praxis steht in Übereinstimmung mit unserer Satzung und hat sich in den letzten Jahren sehr bewährt.

## Fahr doch mal hin: Blauenthaler Wasserfall

Der Blauenthaler Wasserfall ist ein beeindruckendes Naturwunder in Sachsen und ein beliebtes Ziel für Tagesausflüge und Unternehmungen im Erzgebirge. Spannend ist dabei vor allem seine Entstehungsgeschichte, denn der Wasserfall ist nicht unbedingt natürlichen Ursprungs.

Er entstand durch das Anlegen eines Betriebsgrabens, um die darüber liegende Holzschleiferei mit Wasser zu versorgen. Wenn an Sonntagen und Feiertagen die Arbeit stillgelegt wurde, dann stürzte das Wasser einfach über die Felsklippen hinab in den Fluss "Große Brockau". Mit einer Höhe von ca. 30 m ist der Blauenthaler Wasserfall der Größte in Sachsen und



mittlerweile ein beliebtes Ausflugsziel, denn seit der Stilllegung der Fabrik, ist er auch an Wochentagen zu bewundern.

Der Wasserfall ist einfach zu Fuß vom nahegelegenen Wanderparkplatz zu erreichen, allerdings solltest du ihn unbedingt im Zusammenhang mit einer der Wanderungen durch das Erzgebirge besuchen. Von der Kaskade aus führt z.B. ein gut ausgeschilderter Weg über den Zinnsteig zur Talsperre Sosa und auch die Talsperre Eibenstock ist nicht weit entfernt.

Tipp: Im Winter verwandelt sich der Wasserfall nochmal in ein ganz besonderes Naturspektakel, denn dann gefriert das sprudelnde Wasser über und bietet Eiskletterern und Wanderern, die der Kälte trotzen, eine tolle Kulisse.

### Infos

- Blauenthal im Erzgebirge
- ganzjährig, kann manchmal aufgrund von Trockenheit kein Wasser führen
- rund um die Uhr
- kostenlos, Parkplatz kostenpflichtig Wasserfall

Quelle: <https://www.traveloptimizer.de/sachsen-ausflugsziele>



## Mitgliederwerbung

### Mitglieder werben Mieter!

Unsere langjährige Aktion „**Mitglieder werben Mitglieder**“ hat nach wie vor Gültigkeit.

Es geht ganz einfach: Sie empfehlen uns an wohnungssuchende Freunde, Bekannte, Verwandte, Familienangehörige, Arbeitskollegen/-innen etc. weiter.

Voraussetzungen dafür sind:

- Sie sind bereits Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG.
- Der/die Geworbene darf noch kein Mitglied oder Mieter unserer Genossenschaft sein.
- Die obligatorische Bonitätsprüfung fällt positiv aus.
- Der/die Geworbene mietet in diesem Zusammenhang eine unserer Genossenschaftswohnungen an

Für jedes geworbene Neumitglied erhalten Sie von uns eine einmalige Werbepremie in Höhe von 100 €. Sobald die neue Mitgliedschaft und der Abschluss eines Mietvertrages bestätigt sind, wird Ihnen die Prämie auf Ihr uns bekanntes Konto überwiesen.

Fragen? Frau Hertwig oder Frau Meiner beantworten sie gerne.

## ...aus den eigenen Reihen!

An dieser Stelle möchten wir sie über personelle Veränderungen innerhalb der Genossenschaft informieren.

Seit 01. April 2023 verstärkt **Frau Ivonne Kögler** den Bereich Hausbewirtschaftung und Betriebskosten. Neben der organisatorischen Umsetzung der Installation von Rauchwarnmeldern innerhalb unseres Bestandes und dem Sorgenkind der Hausreinigung durch unsere Dienstleister spielt auch das Themengebiet der Verkehrssicherungspflicht in Frau Köglers Wirkungskreis eine zunehmende Rolle.



Ebenso ergänzt seit 01. April 2023 Herr **Jan Lehmann** den Bereich Technik und unterstützt als Assistent des Vorstandes Technik Herrn Graupner bei den Themen Neubau, Modernisierung sowie laufende und planmäßige Instandhaltung.



**Frau Victoria Heine** ist seit 01. Oktober 2023 Praktikantin im Rahmen eines berufsbegleitenden Studiums im Fachbereich Immobilienwirtschaft an der Staatlichen Studienakademie Sachsen (BA Leipzig) und verstärkt die Verwaltung der WG Böhlen eG in allen Bereichen.

**Frau Ute Stein** verließ zum 30.04.2023 die Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand. Als fester Bestandteil der Belegschaft wurde Frau Stein in persönlicher und fachlicher Hinsicht sehr geschätzt und zeichnete sich darüber hinaus durch Ihre hohe Verlässlichkeit aus. Die WG Böhlen eG wünscht Frau Stein für ihren weiteren Weg alles erdenklich Gute!



## Taco-Salat

### Zutaten für

- 2 Beutel Tacos oder Nachos
- 500 g Gehacktes
- 1 Eisbergsalat
- 1 Dose Mais
- 1 Dose Kidneybohnen
- 2 Zwiebel(n), gewürfelt
- 2 Becher saure Sahne
- 1 Flasche Salsa oder Paprikasauce ungarische Art
- Käse, geriebener
- Salz und Pfeffer
- Paprikapulver
- evtl. Tomate(n)
- evtl. Gurke(n)
- evtl. Kräuter

### Zubereitung

Arbeitszeit ca. 30 Minuten

Koch-/Backzeit ca. 10 Minuten

Gesamtzeit ca. 40 Minuten

Das Gehackte mit den Zwiebeln kross anbraten und mit Salz, Pfeffer und Paprika würzen.

Den Eisbergsalat klein schneiden (wer mag, kann Tomaten und Gurken dazu schneiden) und in eine Schüssel geben.

Darüber das Hackfleisch schichten, dann die Salsa, dann den Mais, die Bohnen, die saure Sahne (diese kann auch mit Kräutern und Gewürzen abgeschmeckt werden), den geriebenen Käse und zum Schluss zerdrückt man die Tacos in der Tüte und gibt sie kurz vor dem Servieren oben drauf.

## Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

**Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG**  
**Wilhelm-Wander-Straße 1a**  
**04564 Böhlen**

Zu nachfolgenden Zeiten sind wir für Sie erreichbar:

Montag und Mittwoch	8.00 Uhr – 12.00 Uhr 13.00 Uhr – 15.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag	6.30 Uhr – 12.00 Uhr 13.00 Uhr – 17.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr – 12.00 Uhr

Individuelle Termine nach Absprache sind gerne möglich

Kontaktmöglichkeiten:

Telefon:	034 206 – 75 39 0
Fax:	034 206 – 75 39 30
E-Mail:	kontakt@wg-boehlen.de
Homepage:	www.wg-boehlen.de
Whatsapp (keine Anrufe)	0157 – 389 277 36

## Erreichbarkeit der WG-Verwaltung zum Jahreswechsel 2023 - 2024

Freitag, den 22.12.2023	08.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag, den 25.12.2023	Feiertag
Dienstag, den 26.12.2023	Feiertag
Mittwoch, den 27.12.2023	08.00 Uhr - 14.00 Uhr
Donnerstag, den 28.12.2023	08.00 Uhr - 14.00 Uhr
Freitag, den 29.12.2023	08.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag, den 01.01.2024	Feiertag
Dienstag, den 02.01.2024	normaler Geschäftsbetrieb

Wenn Sie eine dringende Reparatur oder Havarie zu melden haben und in der Geschäftsstelle niemand erreichbar ist (außerhalb der Geschäftszeiten), so 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

### „WG Aktuell“, Ausgabe 2023

**Auflage:** 1.700 Stück

### Verantwortlich für den Inhalt

Der Vorstand der WG Böhlen eG

### Layout

Designplanung Reiprich / Werbeagentur  
 Altenburger Straße 13, 04275 Leipzig  
[www.designplanung.com](http://www.designplanung.com)

### Druck

Fischer druck&medien OHG  
 Sestewitzer Straße 18, 04463 Großpösna / OT Störmthal  
[www.fischerdruckmedien.de](http://www.fischerdruckmedien.de)

### Bildquellen

WG Böhlen eG  
 Christian Hunold  
[www.traveloptimizer.de](http://www.traveloptimizer.de)  
[www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com)

### Texte

WG Böhlen eG  
[www.traveloptimizer.de](http://www.traveloptimizer.de)

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



# Rätselspaß für die gesamte Familie!

Zu gewinnen gibt es einen Hauptpreis und drei Sachpreise.

Lösen Sie unser Kreuzworträtsel und senden Sie uns die richtige Antwort per Post oder per E-Mail zu.

Unsere Kontaktdaten sind: Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG, Wilhelm-Wander-Straße 1 a, 04564 Böhlen oder E-Mail: kontakt@wg-boehlen.de

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Mieterinnen, Mieter und Mitglieder der WG Böhlen eG. Die Gewinner werden ausgelost, schriftlich benachrichtigt und in der nächsten Ausgabe „WG aktuell“ mit Familienname und Wohnort bekanntgegeben. Sollten Sie keine Veröffentlichung wünschen, geben Sie uns bitte schriftlich Bescheid. Nicht berechtigt zur Teilnahme am Kreuzworträtsel sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WG Böhlen eG. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. **Einsendeschluss ist der 19.01.2024.**

wieder	Abfluss des Bodensees	niemals	Osteuropäer	↙	↘	Quadrillefigur	südamer. Drogenpflanze	bäuerlich	↙	7	Haushaltsplan	Hautfarbe	franz.: in	ungelöste Frage	↙	engl.: Ausgang				
↘	↘	↘			9	norw. Königsname	↘				franz.: Erde	↘	↘			↘				
	Kolbengetreide	↘				Ktz-Z. Erfurt		schnell fahren	↘					Hühnervogel						
2			erlernte Tätigkeit		Skandal	↘					Spion, Spitzel	4	US-Bundespolizei (Abk.)	↘						
	Gestalt in vielen Märchen		Applaus	↘						Rechtsbeistand	↘									
↘		5			Strohunterlage	 <p>Zwenkau, Pulvermühlenweg</p>							immer			Unechtes				
	Goldgewichte	Aeroplan	Weiden des Wildes		chem. Zeichen f. Schwefel						↘					Flor-gewebe	↘			↘
	gebaltete Hand	↘	↘													jüd. religiöse Gesänge				Bienenzucht
↘			3	stumpfsinnig												↘	1	franz.: er	↘	
	hebräi. Buchstabe			↘											ohne Sprache	↘				
↘						Drogenabhängiger (engl.)	Fluss in Italien	ein Vokal	Verwendendes	↘				Haus-halts-gerät						
	Vertretung		niederl.: Salat		Ohr (med.)	↘	↘	↘			Maas-Zufluss		englisch: er	↘		ital.: zwischen				
	westeurop. Hauptstadt	Nahrung	↘			6		gerüstet	↘		↘					↘				
↘						Kid-napper	↘													
	Abstufung	↘			einnehmen	↘						8	Durch-schein-bild	↘						

Lösungswort:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

## Die Gewinner des Kreuzworträtsels der Mieterzeitung 2022 waren:

Hauptpreis: Fam. Schwandt aus Groitzsch

Sachpreise: Herr Strehlau aus Böhlen; Herr Winkler aus Zwenkau; Frau Mette, Frau Eck, Frau Stamm aus Leipzig