



Genossenschaftsspiegel

Für Mitglieder und Freunde der Wohnungsgenossenschaft Wurzen eG

Ausgabe 3/2024 - Weihnachten

Heutige Themen:

Weihnachtsgedicht: „Ein Tännlein“

Weihnachtsgedanken und

-wünsche

Baumaßnahmen 2024

Baumaßnahmen 2025

Neuer Fernwärmepreis

Aktueller Leerstand

Dies und Das (2 wichtige Dinge)

Mandolinen-Weihnachtskonzert

Betriebsruhe



Impressum + Redaktion:

Wohnungsgenossenschaft

Wurzen eG

Georg-Schumann-Straße 25

04808 Wurzen

www.wg-wurzen.de

info@wg-wurzen.de

Tel.: 03425/90 25-0

Ein Tännlein aus dem Walde

Ein Tännlein aus dem Walde,
und sei es noch so klein,
mit seinen grünen Zweigen
soll unsre Freude sein!

Es stand in Schnee und Eise
in klarer Wintersluft;
nun bringt's in unsre Stuben
den frischen Waldesduft.

Wir wollen schön es schmücken
mit Stern und Flittergold,
mit Äpfeln und mit Nüssen
und Lichtlein wunderhold.



Und sinkt die Weihnacht nieder,
dann gibt es lichten Schein,
das leuchtet Alt und Jungen
ins Herz hinein.

Autor: Albert Sergel

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, werte Mieterinnen und Mieter, liebe Freunde unserer Genossenschaft,



Ein Weihnachtsbaum darf wohl in den meisten Stuben zu Weihnachten nicht fehlen. Oder? Doch woher kommt der Brauch. Wo liegt der Ursprung?

Nun, nach unseren Recherchen gibt es wohl nicht DIE eine Erklärung dafür, stattdessen viele Vermutungen. Eine davon besagt, dass der Weihnachtsbaum eigentlich der Paradiesbaum ist, also ein Apfelbaum. Im frühen Christentum wurde an vielen Orten, teils in den ersten Kirchen, teils im Freien, immer am 24. Dezember, die Vertreibung von Adam und Eva aus dem Paradies „gespielt“. Das muss man sich ähnlich wie das heutige Krippenspiel vorstellen. Da man aber zu dieser kalten Jahreszeit keinen grünen Apfelbaum hatte, nahm man einfach eine Tanne.

Über die feine Gesellschaft, den Adel, der dies in seinen Häusern auch privat aufführte, wuchs diese Gepflogenheit über die Jahrhunderte in die Wohnzimmer der ganz normalen Leute. Der Schmuck kam Stück für Stück hinzu und bestand anfangs ausschließlich aus Süßigkeiten. Welch herrliche Zeit! Diese durften zu Weihnachten von den Kindern geplündert werden.

So ein Baum war anfangs eine äußerst kostspielige Sache und nur wohlhabende Bürger konnten sich einen solchen leisten. Erst mit der Eisenbahn und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Transport gab es den Weihnachtsbaum praktisch für Jedermann.

So ist das Aufstellen eines Weihnachtsbaumes seit über 100 Jahren zu einer festen Tradition in fast allen oder zumindest sehr vielen Haushalten in Mitteleuropa geworden. Wahr oder nicht wahr? Wir wissen es nicht. Doch die Geschichte finden wir ganz nett. Wahrscheinlich gibt es viele weitere Erklärungen, wie der Weihnachtsbaum unsere Stuben eroberte.

Feste Tradition ist dagegen, dass wir Ihnen Ihren Weihnachtsbaum gern an die Tür liefern. Auch dieses Jahr nutzten wieder sehr viele von unseren Mitgliedern diesen Service. Der Ursprung hier ist dabei ganz klar, es ist die fixe Idee, Ihnen zu Weihnachten schlicht eine Freude zu machen.

Übrigens, nur noch jeder Zehnte stellt den Baum an Heiligabend auf. Deshalb liefern wir auch einige Tage vorher. Doch egal ob Sie einen Baum aufstellen oder nicht, ihn an Heiligabend schmücken oder viiiiel eher.

***Die Mitarbeiter der Verwaltung, alle Handwerker,
der Aufsichtsrat und der Vorstand wünschen Ihnen
ein frohes Weihnachtsfest und eine schöne Zeit bis dahin.***

Baumaßnahmen 2024 – Ein Rückblick

Das ablaufende Jahr war wieder sehr intensiv. Annähernd 6 Mio. EUR flossen in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen.

Allen voran, die Th.-Körner-Str.90-100 in Wurzen. Von den geplanten 5,1 Mio. EUR für die Modernisierung des Hauses, sind bisher 3,5 Mio EUR verbaut. Der Rest folgt nächstes Jahr.

Dieses Jahr wurde die Technik vollständig erneuert, Balkone angebaut, Aufzüge errichtet, Anbauten für Veranden und Esszimmer fertiggestellt, ein Großteil der Leerwohnungen modernisiert und das Haus außen und innen aufgehübscht.

Die Baumaßnahme erfolgt unter bewohnten Bedingungen, was eine große Belastung ist. Deshalb gilt unser höchster Respekt den Bewohnern. Ihre Wohnungen waren zum Teil über Wochen Schauplatz vieler Arbeiten und Arbeiter und eine Privatsphäre gab es kaum. Vertrauensvoll waren Wohnungen offen und die meisten wirkten beim Wegräumen, Abdecken und Kaffee kochen aktiv mit. Vielen Dank dafür. Das hilft wirklich enorm. Großartig! Da wir in den vergangenen Genossenschaftsspielen über dieses für uns sehr wichtige Vorhaben bereits sehr umfangreich berichtet haben und wir nicht langweilen wollen, belassen wir es an dieser Stelle bei dem gesagten bzw. geschriebenen.

Ähnlich belastend, nur wesentlich kürzer und überschaubarer, war die Strangsanierung in der Lüptitzer Straße 1a-d. Hinter der sogenannten Strangsanierung verbirgt sich die Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen sowie des Elektrokabels inklusive Kleinverteiler im Installationsschacht. Dafür muss die Küche abgebaut und die Wand zwischen Küche und Bad geöffnet werden. Die Decken werden aufgebrochen und die alten Leitungen demontiert. Danach erfolgt die Neuinstallation, der Verschluss, das Ausbessern der Fliesen und die Renovierung der beschädigten Bereiche. Und das alles bei viel Dreck, Lärm und diesem unerträglichen feinen Staub, der in die letzte Ritze weht. Und, 2 -3 Tage musste für das menschlichste aller Bedürfnisse, ein Sanitärcontainer vor dem Haus herhalten. Wasser gab es nicht. Sehr wohltuend war jedoch auch hier die Tatsache, dass alle Bewohner, Mieter wie Eigentümer gleichermaßen, die Maßnahme aktiv begleiteten, alles frei räumten, abdeckten und sauber machten. Danke!

Deutlich weniger spektakulär war der Bau von 17 Stellplätzen im Wohngebiet Am Steinhof und eines kleinen Buswartehäuschens. Dazu hatten wir ja auch schon im letzten Genossenschaftsspiel berichtet. Neu ist nur die Tatsache, dass es irgendwelche Deppen nicht lassen konnten, es „kunstvoll“ zu beschmieren. Ärgerlich! An der Stelle haben wir eine Weile nach einer korrekteren und nicht so primitiven Bezeichnung für den oder die Täter gesucht, doch wir finden es passt. Depp steht umgangssprachlich für jemanden der „keinen Grips im Kopf hat“. Nach Überlegung haben wir es deshalb bewusst bei dieser Bezeichnung belassen. Zutreffender geht's nicht. Die Fa. Campen, die sonst Ihre Treppenhäuser reinigt, war so nett es schnell zu beseitigen. Das Kopfschütteln bleibt.

Darüber hinaus haben wir in Brandis, die Leipziger Straße 19a-b verschönert. Die Fassade war sehr in die Jahre gekommen und mehr graugrünfleckig, als einladend farbig frisch. Das haben wir geändert und die Fassade erstrahlt nun wie nie zuvor. Gleichzeitig erlebten die beiden Treppenhäuser eine Frischekur, mit freundlicher Farbe. Für mehr Sicherheit sorgen die eingebauten Brandschutztüren zu Kellern und Böden.

Eine neue Heizung erhielt die Erich-Weinert-Straße 9-13. Die 27 Jahre alte Gasheizung war anfällig und unzuverlässig geworden. Unsere ursprüngliche Idee einer Hybridheizung mussten wir begraben. Die notwendige Technik passt nicht in den Keller.

Modernisiert sind nun auch die Aufzüge in den Häusern Schillerstraße 32 und Schillerstraße 44. Diese funktionierten zwar im Wesentlichen tadellos, doch die Wartungsfirma teilte uns bereits im letzten Jahr mit, dass es für beide Anlagen wichtige Ersatzteile nicht mehr gibt und bei einem Defekt eine sehr lange Unterbrechung der Nutzung gedroht hätte. Gerade für die Ärzte mit ihren zahlreichen älteren Patienten, aber auch für unsere Bewohner, eine äußerst unbequeme Vorstellung. Nun ist alles neu und die Gefahr eines monatelangen Totalausfalls gebannt.

Nicht ganz neu, nur fast, ist die Tiefgaragenzufahrt. In den letzten Jahren bröselte die Oberfläche mehr oder weniger vor sich hin und die darunter liegenden Keller waren nur noch bedingt nutzbar. Die wochenlange Oberflächensanierung erforderte etwas Organisationstalent, denn die Ein- und Ausfahrten mussten gewährleistet bleiben. Das hat alles geklappt. Die Zufahrt ist jetzt dank einer innovativen Epoxidharzbeschichtung wieder fest, dicht und rutschticher – fast wie neu.

Nicht unerwähnt sollen auch die knapp 100 Wohnungssanierungen sein, die notwendig sind um die Wohnungen für neue Mieter interessant zu machen. Neben einer vollständigen Renovierung zählen hierzu neue Bäder, neue Türen und eine neue Elektroinstallation.

Nicht geschafft haben wir die Erneuerung der Hausanschlussstation in der Georg-Schumann-Straße 10-12.

In den nächsten Zeilen schreiben wir Ihnen, was wir nächstes Jahr vorhaben.



Große PV-Anlage auf dem Dach der Theodor-Körner-Straße 90-100



Neu und gleich beschmiert, der Bushalt am Steinhof.

Baumaßnahmen 2025 – Ein Ausblick

Auch für das kommende Jahr planen wir wieder eine Vielzahl von Modernisierungen und Instandhaltungen. Die Investitionen werden ca. 3,8 Mio. EUR betragen.

Da ist zunächst die geordnete Fertigstellung der Th.-Körner-Str.90-100. Innen erhalten die Treppenhäuser noch einen neuen trittweichen Belag, die nicht ganz fertig gewordene Renovierung wird beendet und der Ausbau der Leerwohnungen Stück für Stück abgeschlossen. Im Außenbereich werden die Eingangsbereiche erneuert, zwei große Rampen- und Treppenanlagen gebaut und um das Haus herum die Wege und Stellplätze neu gepflastert. Witterungsabhängig werden diese Arbeiten bis Mai/Juni andauern, je nachdem ob wir im Februar oder März beginnen können.

Balkone erhalten die Bewohner der Nordstraße 1a-b in Brandis. Darum haben wir lange gerungen. Es ist eine Eigentümergemeinschaft und alle müssen zustimmen. Dieses Jahr ist uns nun endlich ein Kompromiss gelungen. Einziges Hindernis ist noch die fehlende Baugenehmigung. Doch wir sind guter Hoffnung.

Die Schillerstraße 30-32, die Lessingstraße 31-39 und die Georg-Schumann-Straße 14-24 in Wurzen sowie die Leipziger Straße 19a-b in Brandis erhalten neue Heizungsanlagen. Diese Modernisierungen sind in den letzten Jahren etwas knifflig und sehr teuer geworden – sehr sehr teuer. Grund sind die derzeitigen Klimaschutzauflagen. Deshalb stehen diese Maßnahmen auch immer unter dem Vorbehalt der technischen, finanziellen und handwerklich durchführbaren Machbarkeit.

An der Sternwarte werden wir nächstes Jahr die vor zwei Jahren begonnene Sanierung der Tiefgaragendecke fortsetzen. Nach Fugeninstandsetzung auf dem Parkdeck und Oberflächenenerneuerung der Tiefgaragenzufahrt wagen wir uns an die Stellplätze. Die Beschichtung ist verschlissen, uneben und undicht. Sie muss erneuert werden.

Leider müssen wir den geplanten Bau eines Parkplatzes in der Kutusowstraße erneut verschieben. Wir würden gern auf dem angrenzenden Grundstück, wo einst Kleingärten bewirtschaftet wurden, Parkplätze bauen. Doch seit vielen Jahren schafft es die Stadt Wurzen nicht, Baurecht dafür herzustellen. Wir können es nicht erzwingen, bleiben aber hartnäckig dran.

Und zu guter Letzt, auch nächstes Jahr werden wir wieder annähernd 80-100 Wohnungen komplex sanieren (müssen). Die mietet sonst niemand. Bei den Nachbarn möchten wir schon jetzt um Verständnis bitten, denn Abbruchmaßnahmen, Maurerarbeiten, Elektroschlitz etc. gehen leider immer noch nicht geräuschlos und elegant im Homeoffice. Es ist Handwerk pur, Schmutz und Lärm sind unvermeidbar.



Bald mit Balkonen:
Die Nordstraße 1a-b in Brandis

Fernwärmepreis 2025

Ein Dauerthema ist der Fernwärmepreis, ein strittiges zudem. Nachdem der Arbeitspreis über Jahre fair und konstant bei 5,50 bis 6,10 ct/kWh lag, stieg er zum 1. Januar 2023 auf unglaubliche 43,20ct/kWh. Hinzu kamen und kommen noch zahlreiche gesetzliche Abgaben. Hier haben die Politiker viel Phantasie.

Nur durch die sogenannte gesetzliche Preisbremse war es für die Betroffenen, das sind über 1.100 Haushalte unserer Genossenschaft, überhaupt möglich, die Wohnungen zu beheizen ohne gleichzeitig auf das Essen verzichten zu müssen. In der Folge entwickelte sich ein heftiger Streit mit vielen Anwaltschreiben, sachlichen und unsachlichen Gesprächen, unschönen Mails und einer erheblichen Missstimmung zwischen den Beteiligten, den Wurzener Landwerken und uns. Befeuert wurde dies durch das „Angebot“ eines neuen Wärmeliefervertrages mit einer unannehmbaren Preisklausel, welche ein sehr hohes Preisniveau für die nächsten 10 Jahre verfestigt hätte. Das Monopol der Wurzener Landwerke wurde extrem ausgereizt, man kann auch sagen, wir sollten ausgenutzt werden.

In der Folge, so unser Eindruck, setzte sich bei den Verantwortlichen dann doch etwas Verantwortung durch. Vielleicht war es auch das Gefühl, den Bogen doch etwas überspannt zu haben oder unser Widerstand. Die Gespräche wurden sachlicher und zielführender. Für das Jahr 2024 konnten wir uns auf einen Arbeitspreis von 11,29ct/kWh verständigen, wobei der grundsätzliche Streit und die Vertragsanpassung mit der teuren Preisklausel noch nicht vom Tisch waren.

Für 2025 und 2026 vereinbarten wir nun einen Arbeitspreis von 7,60ct/kWh. Die große Gier ist vom Tisch. Eine Preisklausel mit der von uns heftig kritisierten teuren Preisbasis wird nicht mehr verlangt. **Wir haben das Kriegsbeil begraben.** Der Schrecken hat ein hoffentlich nicht nur vorläufiges Ende gefunden.

Leider ist in unserer heutigen Zeit der vereinbarte Preis, nicht mehr der zu zahlende Preis. Der sogenannte Emissionspreis, der uns zum sparsamen Umgang mit Energie erziehen soll, kommt ebenso hinzu wie die Gasumlage. Die ist, so erinnern wir uns, für immer gut gefüllte Gasspeicher. Zudem gibt es noch ein Netzentgelt. Das ist für das Wohl der Netze, glaubt man dem Namen. Oder doch eher für die glücklichen Betreiber derer? Und am Ende, zu unser aller Wohl, kommt die Mehrwertsteuer noch oben drauf.



Frieren oder Essen? Diese Entscheidung gehört hoffentlich der Vergangenheit an !!!

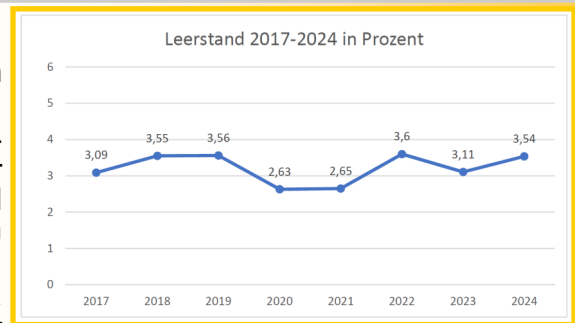
Leerstand

Zum Jahresende haben wir 60 freie Wohnungen, das ist ein Leerstand von 3,5%.

Der Leerstand ist für uns ein wirtschaftlich wichtiges Kriterium, da wir keine verwöhnte Ecke, a la München, Berlin oder Frankfurt sind, wo jede noch so schlechte Wohnung für viel Geld locker vermietet wird. Die finanziellen Einbußen liegen für uns immerhin bei rund einer viertel Million EUR im Jahr.

Doch jammern gilt nicht, mit den 3,5% sind wir zufrieden, sucht es doch in unserer Region seinesgleichen. In der Stadt Leipzig liegt der Leerstand in Genossenschaften für vermietbare Wohnungen bei 6%, im Kreis Leipzig bei über 9%. Eine Wohnungsnot, wie von vielen Politikern gern erzählt wird, gibt es nicht und auch keine Leipziger die deshalb in Wurzten und Umgebung eine Wohnung suchen (müssten).

Neben unseren 1.779 Wohnungen haben wir noch 9 Gewerbeeinheiten. Die sind alle vermietet.



Dies und Das

In unseren Objekten sind mittlerweile über 5.000 **Rauchwarnmelder** installiert. Da bleibt es nicht aus, dass der eine oder andere eine Fehlermeldung funkt. Diese Fehlermeldungen laufen bei der Fa. ISTA auf, die dann ihrerseits eine Dienstleistungsfirma mit der Kontrolle vor Ort und ggf. des Austausches beauftragt. Die Betroffenen, also Sie, erhalten eine Terminankündigung. Wenn Sie sich unsicher fühlen oder gar Schlechtes befürchten und Angst haben, können Sie uns gern anrufen. Wir können nachschauen, ob es stimmt oder ob sich ein Betrüger Zugang zu Ihrer Wohnung verschaffen möchte. Wenn es rechtens ist, sind Sie allerdings verpflichtet den Zugang zu gewähren. Die Betonung liegt auf Pflicht. Das wird sonst unangenehm und kostet Sie Geld, spätestens ab dem 3.Termin.



Eine andere Sache, ein Dauerbrenner. Vor vielen Jahren hat die Fa. Kell ihre Abfallentsorgung von einer personenbezogenen Entsorgung auf eine hausbezogene Entsorgung umgestellt, auch für Papier.

Es gibt deshalb keine persönlichen Papiertonnen mehr, auch wenn Sie Ihren Namen draufkleben. Die Anzahl der durch die Entsorgungsfirma bereitgestellten Tonnen richtet sich nach der Anzahl der Hausbewohner. Es gibt nicht (mehr) beliebig viele oder gar für jeden eine.

Mit anderen Worten: Jede Papiertonne ist Jedem.

Das Bereitstellen ist dann so eine Sache und birgt Konfliktpotenzial. Nicht jeder macht mit. Und deshalb sind wir einer Meinung: Früher war es besser.

Weihnachtskonzert

Mit einem kleinen stimmungsvollen Weihnachtskonzert erfreute am 27.November der Wurzenener Mandolinenverein die anwesenden Mitglieder unserer Genossenschaft. Der Gesellschafterraum war rappellvoll.

Unter Leitung von Frau Kebellus spielte der Mandolinenverein bekannte Weihnachtslieder und Walzermelodien. Es wurde gesungen und geschunkelt. Jeder, Jung und nicht mehr ganz so Jung, Mann und Frau, machte mit. Keiner bereute sein Kommen.

Mit viel Applaus, einer Zugabe und einem großen Dankeschön endete das Konzert nach einer knappen Stunde. -> **Auf ein Neues im nächsten Jahr!**



Betriebsruhe

An den Feiertagen und auch dazwischen bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Am Freitag, den 20.12.2024, haben alle Mitarbeiter ihren letzten Arbeitstag.

Die 24h-Havariebereitschaft ist selbstverständlich auch an den Feiertagen für Sie da. Bei der Inanspruchnahme muss es sich jedoch wirklich um eine Havarie handeln. Eine Gefahrenabwehr!

Wir weisen jedes Jahr darauf hin, denn hinter jedem Bereitschaftsleistenden steht ein Mitarbeiter mit seiner Familie. Bitte denken Sie daran!

Die Treppenhausreinigung wird zwischen den Jahren ebenfalls nicht durchgeführt. Den fleißigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Firma Campen möchten wir ebenfalls Ruhe gönnen. Sie reinigen wieder für Sie ab 6.Januar. Wir sind uns sicher, dass es die zwei Wochen auch ohne Reinigung geht.

-> **Kommen Sie gut und gesund ins neue Jahr. Wir sind wieder für Sie da: Am 2. Januar !**

