



Ausgabe 5/2025 - Weihnachten

**Heutige Themen:**

- Weihnachtsgedicht:  
„Das Weihnachtsbäumlein“
- Weihnachtsgrüße und –wünsche
- Baumaßnahmen 2025
- Baumaßnahmen 2026
- Gesundes Raumklima
- Personalveränderung
- Aktueller Leerstand
- Mal was anderes
- Historische Bilder
- Betriebsruhe



**Impressum + Redaktion:**

Wohnungsgenossenschaft  
Wurzen eG  
Georg-Schumann-Straße 25  
04808 Wurzen  
[www.wg-wurzen.de](http://www.wg-wurzen.de)  
[info@wg-wurzen.de](mailto:info@wg-wurzen.de)  
Tel.: 03425/90 25-0

# **Genossenschaftsspiegel**

## **Für Mitglieder und Freunde der Wohnungsgenossenschaft Wurzen eG**

### **Das Weihnachtsbäumlein**

Es war einmal ein Tännelein  
mit braunen Kuchenherzlein  
und Glitzergold und Äpflein fein  
und vielen bunten Kerzlein:  
Das war am Weihnachtsfest so grün  
als fing es eben an zu blühn.  
  
Doch nach nicht gar zu langer Zeit,  
da stands im Garten unten,  
und seine ganze Herrlichkeit  
war, ach, dahingeschwunden.  
Die grünen Nadeln war'n verdorrt,  
die Herzlein und die Kerzlein fort.  
  
Bis eines Tags der Gärtner kam,  
den fror zu Haus im Dunkeln,  
und es in seinen Ofen nahm -  
Hei! Tat's da sprühn und funkeln!  
Und flammte jubelnd himmelwärts  
in hundert Flämmlein an Gottes Herz.



*Christian Morgenstern*

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

Ja, es ist schon wieder soweit, Weihnachten steht vor der Tür. Und auch wenn die meisten von uns im Vorfeld Stress empfinden – es will so einiges vorbereitet sein – freuen wir uns doch darauf. Es ist für die große Mehrheit von uns das schönste und wichtigste Fest. Mit Abstand!

Fester Bestandteil dessen ist natürlich der Weihnachtsbaum. Perfekt muss er sein, nicht zu groß und nicht zu klein, schön gerade und niemals krumm, ringsherum gleichmäßig gewachsen und keine kahlen Stellen. Na und dann muss er noch frisch sein, nach Fichtennadeln duften und diesen Zustand bis über Silvester halten. Das ist ganz schön viel, für so einen kleinen Baum.

Dabei sehen doch geschmückt meist alle Bäume gut aus. Auch die langsam vertrocknenden Nadeln fallen hinter den Kugeln, Lichtern und Sternen kaum auf. Doch eines ist wohl in den letzten Jahren, ja Jahrzehnten, festzustellen: Früher war mehr Lametta.

Das empfand Loriot zwar schon 1978 so, doch da gab es wenigstens noch Lametta. Das ist irgendwie aus der Mode gekommen. Die Lamettaherstellung wurde in Deutschland 2015 gänzlich eingestellt. Schade eigentlich! Das sah immer gut aus. Das Lametta war bei uns aus Alu, im Westen aus Blei. Beides ist nicht sehr umweltverträglich, auch deshalb ist es aus der Mode.

Aber, erinnern Sie sich noch, das Lametta wurde ja nach Weihnachten nicht einfach in die Mülltonne geworfen, -so wie man es heute machen würde- es wurde vorsichtig abgenommen, Faden für Faden glattgestrichen und fürs folgende Weihnachten gut verpackt. So schadete man nicht der Umwelt. Wir waren schon sehr fortschrittlich. Auch wenn es nur an der Angst lag, nächstes Jahr kein Lametta im Laden zu bekommen.

Doch auch ohne Lametta kann man den Baum anspruchsvoll schmücken. Oder? Wir wünschen Ihnen viel Spaß dabei. Und haben Sie den Baum von der Genossenschaft erhalten, hat er ja alle perfekten Eigenschaften. Schöne Weihnachten, wünschen Ihnen:

**Die Mitarbeiter der Verwaltung,  
alle Handwerker, der Aufsichtsrat und der Vorstand**



## Baumaßnahmen 2025 – Ein Rückblick

Knapp 4Mio EUR flossen letztes Jahr in den Erhalt und die Modernisierung unserer Gebäude, Anlagen und Wohnungen.

Ein Schwerpunkt bildete dabei die umweltgerechte Ertüchtigung einiger Heizungsanlagen. In der Georg-Schumann-Straße 14-24 und in der Lessingstraße 31-39 ergänzen jetzt zwei Solarthermieanlagen die bestehenden Fernwärmestationen. Dabei wird mittels großer Dachkollektoren Wasser auf bis zu 100°C erwärmt -allein durch die Kraft der Sonne- und in mehreren Behältern im Keller gespeichert. Diese so gesammelte Wärmeenergie wird mittels Wärmetauscher dann bedarfsgerecht an das Warmwassernetz der Hausanlage übertragen. Im Sommer, aber auch an sonnigen Tagen in der Übergangszeit, kommt man so ganz ohne Fernwärme aus. Wir erhoffen uns dadurch eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Ersparnis um ca. 20%. Wie groß letzten Endes der Effekt ist, sehen wir erst mit der Abrechnung für 2026. Erst dann haben wir ein komplettes Jahr im Vergleich. Denn, berechnen können wir vieles, doch das Verhalten von 44 bzw. 40 Haushalten in den beiden Objekten ist nicht vorherzusehen. Na ja, und schließlich lässt sich auch das Scheinen der Sonne nicht vorhersagen.

Eine zwingende Voraussetzung für die Installation einer derart aufwendigen Technik ist der Platz im Keller. In der Schillerstraße 30-32 ist dieser sehr knapp, zu knapp für große Warmwasserspeicher. Deshalb haben wir hier nur die bestehende Gasheizung durch eine neue -allerdings deutlich modernere – gasbasierte Heizungsanlage ersetzt.

Gleiches gilt für die Modernisierung der Heizungsanlage in Brandis, in der Leipziger Straße 19a-b. Auch hier tauschten wir schlicht Alt gegen Neu. Für mehr müssten wir einen Technikraum anbauen, einen Fahrradraum opfern oder die Kelleraufteilung unter den Mieten neu sortieren. Das haben wir nicht getan.



ist wieder dicht:  
das Parkdeck an der Sternwarte

Nach einigen wetterbedingten Rückschlägen konnten wir im November auch die Abdichtung der Tiefgaragendecke in der Schillerstraße beenden. Über 3 Jahre, in mehreren Bauabschnitten, zum Preis eines durchschnittlichen Einfamilienhauses, haben wir hier das Parkdeck und die Zufahrt zur Tiefgarage instandgesetzt. Die alte Beschichtung war verschlissen, an vielen Stellen lief Wasser in die Tiefgarage, der Unterbau war geschädigt und zu allem Übel wurde früher stellenweise laienhaft ausgebessert bzw. verschlimmert. Ohne diese Maßnahmen hätte in absehbarer Zeit die Sperrung der Tiefgaragendecke, die als Parkdeck dient, gedroht. Nun sollten wir an dieser Stelle auf absehbare Zeit Ruhe und Sicherheit haben.

Mit der Nordstraße 1a-b hat nun auch das letzte Brandiser Wohnhaus Balkone erhalten. Seit dem August können auch die hiesigen

Bewohner die Sonne auf ihren neuen Balkonen genießen. Das hat ja leider etwas gedauert. Es ist eine Eigentümergemeinschaft und man braucht einen einstimmigen Beschluss. Jetzt hat es geklappt. Im Nachgang wurde auch die Fassade gestrichen, so dass sich das Gebäude nunmehr innerhalb unseres kleinen Wohngebietes ebenso glänzend präsentiert.



ist ganz ordentlich geworden:  
die Theodor-Körner-Str.90-100

Über die Theodor-Körner-Straße 90-100 haben wir an dieser Stelle mehrfach geschrieben. Das Objekt mit ehemals 60 und jetzt 54 Wohnungen wurde in den letzten beiden Jahren grundhaft modernisiert und wir fassen nur noch einmal kurz zusammen.

Nach fast 18-monatiger Bauzeit war es geschafft und 5,5MioEUR verbaut. Das Haus zeigt sich nun frisch und modern. Die Technik, inklusive Hybrid-Wärmepumpe, PV-Anlage und Solarthermie, ist auf dem neuesten Stand, Balkone, Veranden, Esszimmer und Aufzüge sind angebaut. Die Treppenhäuser sind wohnlich renoviert und die Außenanlagen ordentlich gestaltet. Man erkennt das Haus nicht wieder. Und besonders erfreulich, alle Wohnungen sind vermietet. Respekt und Dank noch einmal an die Bewohner, besonders die älteren, die alles klaglos ertrugen.

Geschafft haben wir auch über 100 Wohnungssanierungen im Zuge von Mieterwechseln, davon knapp 2/3 als komplexe und grundhafte Erneuerungen. Wohnungen, die über Jahrzehnte bewohnt waren, bedürfen immer einer solchen. Das heißt, die Elektrik ist komplett zu erneuern und Bäder müssen neu hergerichtet werden, Innentüren gilt es auszutauschen sowie Bodenbeläge neu zu verlegen. Hinzu kommen der erforderliche Abbruch von nicht mehr gefragten Nischen, nicht mehr gebrauchten Schornsteinen und nicht mehr gewünschten Deckenvertäfelungen. War es dann noch eine Raucherwohnung, dann tauschen wir notwendigerweise noch die Heizkörper und im Extremfall schlagen wir sogar den Wandputz ab.

Auch geschafft haben wir nun endlich die vollständige Erneuerung der Abwasserleitung für das Haus Lessingstraße 41-49. Die Leitung war defekt, es gab mehrere Oberflächeneinbrüche und Senken. Die Reparatur war nicht unkompliziert. Nicht ohne Grund wurde es unsererseits von Jahr zu Jahr verschoben. Einige Tiefbaufirmen trauten sich nicht ran und sagten uns ab oder -ja das gibt es- erschien einfach nicht. Das Problem war die stellenweise 4m tiefe Lage der alten Leitung, die an vielen Stellen zerbrochen und der Untergrund versumpft war, die unmittelbare Nähe zum Haus und natürlich, dass man 40 Haushalten schlecht 5 Wochen lang die Toilettennutzung und den Hauszugang verbieten kann. Die Arbeiten mussten also praktisch „unter Strom“ stattfinden. Das war anspruchsvoll.

Alle beschriebenen Arbeiten zusammen ergeben die eingangs genannten 4MioEUR.



speichern die Wärmeenergie der Sonne:  
moderne Solarthermieanlagen



schmucke Balkone  
hat nun auch die Nordstraße 1a-b

## Baumaßnahmen 2026 – Ein Ausblick



bald mit Balkonen:  
unser Haus in Beucha

Nächstes Jahr planen wir mit einer ähnlichen Investitionssumme wie 2025. Ganz oben steht ein Balkonanbau in Beucha, in der August-Bebel-Straße 58. Die dortigen 12 Wohnungen sind noch ohne dergleichen. Das Grundstück ist allerdings sehr klein. Für die Baugenehmigung war deshalb eine Baulasteintragung auf dem Nachbargrundstück notwendig. Der Beuchaer Wohnungsgeellschaft, mit ihrem Geschäftsführer Herrn Hirsch, sei gedankt, dass das möglich war. Im August sollen die Balkone nutzbar sein.

Aber das ist nicht die größte Investition. Die größte Investition erfolgt eher verdeckt, in den Kellern der Kutusowstraße 26-34 und 36-42. Hier müssen die Hausanschlussstationen für die Fernwärme erneuert werden. Ergänzend modernisieren wir in der Kutusowstr.26-34 die gesamte Heizungsverteilung des Hauses. Im Folgejahr planen wir dies dann auch für die Kutusowstraße 36-42. Da diese Arbeiten aufwendig sind, wir in jede Wohnung müssen und sinnvollerweise nur in der heizungsfreien Zeit erfolgen können, strecken wir

das über 2 Jahre. In beiden Objekten werden wir auch die Treppenhäuser renovieren.

Ebenso werden wir die Treppenhäuser in der Th.-Körner-Straße 66-68 neu tapetieren und streichen, wie auch in der Rosa-Luxemburg-Straße 11. Dort planen wir zudem, die Balkone der Maisonettewohnungen instand zu setzen. Die Abflüsse funktionieren nicht mehr, Randabschlüsse sind verrostet, Putzschäden zeichnen sich, Beläge und Aufbau sind verschlissen. Alle 9 Balkone müssen neu gemacht werden.

In der Schillerstraße 34 ist die Heizungsanlage in die Jahre gekommen, sie wird ausgetauscht. Dabei müssen wir nicht in die Wohnungen und die Bewohner werden es nur dadurch merken, dass es 2 Wochen keine Heizung und ein paar Tage kein warmes Wasser gibt. Wir geben vorher Bescheid und machen diese Arbeiten im Sommer.

Und auch 2026 werden wir wieder viele Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln auf einen zeitgemäßen Stand bringen. Sicher wieder über 100. Alles zusammen werden wir im nächsten Jahr 3,5 - 4MioEUR investieren.

## Gesundes Raumklima

Darüber haben wir lange nicht geschrieben. Für die Überschrift hätten wir auch „Wie vermeidet man Feuchteschäden und Schimmel“ wählen können, doch das kommt immer so belehrend rüber. Und eigentlich geht es ja um ein gesundes Raumklima. Der ausbleibende Schimmel ist dann „nur“ der positive Nebeneffekt. Schimmel liebt eine kühle feuchte Luft, uns ist das eher unangenehm.

Da wir uns schnell und auch dauerhaft an unsere Umgebung gewöhnen, merken wir schlechte Luft nicht gleich. Besucher merken es. Sind es gute Bekannte, sagen sie gleich nach der Begrüßung: Ooh, mach doch mal das Fenster –manchmal auch schlicht „Brett“ genannt- off. Andere sagen nichts und denken sich ihren Teil, wenn sie mit beschlagender Brille im Flur stehen. Die Luftfeuchte müssen wir mit einem Hygrometer messen. Zeigt dies 55% Luftfeuchte oder gar mehr an, ist das Fenster aufzumachen. Bitte unbedingt richtig aufmachen, nicht ankippen. Konsequent angewendet, haben Sie so immer ein ordentliches Raumklima und garantiert keinen Schimmel. Garantiert!

Müssen Sie zu oft lüften, geht die Luftfeuchte sehr schnell wieder über 55% und können Sie sich das alles gar nicht erklären, helfen vielleicht unsere nachfolgenden Hinweise.

Eine Wohnung sollte generell gleichmäßig geheizt werden. Das heißt, keine krassen Unterschiede zwischen den Räumen und auch nicht ständig an den Thermostaten drehen. Schön gleichmäßig wohlfühlwarm. Das ist auch am sparsamsten.



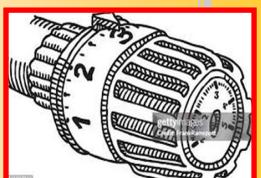
NIEMALS !!! In der Wohnung

Niemals in der Wohnung Wäsche trocknen. Niemals!!!

Durchzug ist die effektivste Lüftung. Das geht schnell, nichts kühlst aus, die Luft ist herrlich frisch und der Raum in 2-3 Minuten wieder warm. Auch Kinder, auch die ganz Kleinen und auch die Größeren in ihren „Wohlfühl“-Stuben überstehen das.

Sollte das alles Hexenwerk sein und ein Hygrometer nicht in Frage kommen, dann achten Sie auf die beschlagende Fensterscheibe, wenn Sie ein Fenster öffnen. Ist diese wieder trocken, ist der Luftaustausch abgeschlossen. Probieren Sie es aus!

Die allermeisten von Ihnen wissen das. Der Dunst vom Kochen, Braten, Waschen, Duschen, Baden, Atmen, vom Aquarium, den feuchten Handtüchern und Waschlappen, der Pflanzen, von den lieben Haustieren und der nassen Jacke, muss einfach wieder raus.



Gleichmäßig Heizen

## Personalveränderungen

Unser Handwerker- und Hausmeisterkollektiv ist seit dem 1.September 2025 etwas stärker. Herr Henry Kneipe ist: Der Neue.

Herr Kneipe ist Wurzener, wohnt nicht weit weg von unserer Geschäftsstelle und wird überwiegend in der Grünpflege und als Hausmeister tätig sein. Neben dem geübten Umgang mit Rasenmäher, Heckenschere und Kettensäge hat er darüber hinaus ein sehr gutes allgemeines handwerkliches Geschick und Ordnungssinn. Damit passt er hervorragend in unsere Mannschaft.

Herzlich Willkommen und viel Spaß bei der Arbeit: Henry Kneipe

Nicht ganz so gut lief es dagegen mit unserem Azubi Paul Sanne. Wir mussten uns nach zwei Wochen wieder trennen. Es war das erste Mal, dass wir diesen Schritt gehen mussten. Eine neue Erfahrung. Und dennoch wünschen wir Paul alles Gute für seine Zukunft.



unser Neuer: Herr Henry Kneipe

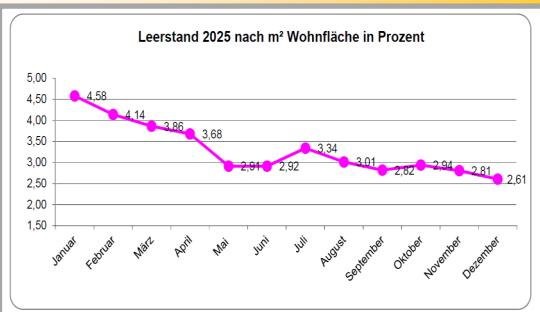
## Leerstand

Zum Jahresende 2025 werden wir weniger als 50 freie Wohnungen haben. Die positive Entwicklung zeichnete sich im Laufe des Jahres ab. Siehe auch nebenstehendes Diagramm. Es ist eine Verbesserung zum Vorjahr.

Nur 2,6% Leerstand sind ein guter Wert. Zum Vergleich, im Kreis Leipzig stehen 9,2% der genossenschaftlichen Wohnungen frei und selbst in der Stadt Leipzig sind es 4,9%. Quoten für städtische oder andere private Vermieter liegen uns nicht im Detail vor, deren Zahlen sind aber selten besser, meist schlechter. Wir können also zufrieden sein, sind es auch.

Unsere Genossenschaft besitzt übrigens 1778 Wohnungen. Dabei ist der Anteil der 3-Raumwohnungen besonders hoch, über 1.000. 4-Raumwohnungen oder größer haben wir lediglich knapp 100. Unsere größte Wohnung ist 160m<sup>2</sup>, die kleinsten Wohnungen –abgesehen von unseren WG-Zimmern– sind 30m<sup>2</sup>.

Gewerbeeinheiten sind mehrheitlich deutlich größer, bis zu 300m<sup>2</sup>. Unsere Gewerbeeinheiten sind alle vermietet. Wir haben mehrere Arztpraxen, Büros, Werkstätten, Physio- und Ergotherapie. Alle sind an der Sternwarte.



## Mal was anderes!

Und wie sieht es bei Ihnen aus?

Bedenken Sie, die Tür ist unsere Visitenkarte. Der Bewohner des letzten Bildes möchte sicher lustig sein, hat aber bestimmt wenig Besuch.



die Tierliebhaberin



der Traditionelle



der LOK-Fan



nicht lebend wieder raus???

## Historische Bilder

In dieser beliebten Rubrik zeigen wir Ihnen in loser Folge Bilder, die uns dankenswerter Weise ältere Mitglieder aus ihrer Jugendzeit zu Verfügung stellen.



1957: Aufbaustunden für die Georg-Schumann-Straße 10-12

Sie sehen links die Fundamentarbeiten für die Georg-Schumann-Straße 10-12, das erste AWG-Haus im Wurzner Norden und rechts das Wohnhaus Am Steinhof 38-46 im fertigen Rohbau.

Auf dem ersten Bild leisten die beiden Männer 1957 ihre erforderlichen Aufbaustunden für eine neue Wohnung, auf dem zweiten Bild –1960– sahen die zukünftigen Bewohner bereits ihrem baldigen Einzug entgegen.



1960: der Rohbau ist fertig  
Am Steinhof 38-46

Wir bedanken uns bei den langjährigen Mitgliedern Frau Richter und Frau Kotte für die beiden Bilder, es sind sehenswerte Dokumente. Haben auch Sie noch alte Aufnahmen in Ihren Schränken schlummern? Vielleicht sind sie ja eine Veröffentlichung wert (?).

## Betriebsruhe

An den Feiertagen und auch dazwischen bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Am Freitag, den 19.12.2025, 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 echte Havarie handeln. Eine Havarie ist eine unmittelbare Gefahr für die Bewohner oder das Gebäude.

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

Die Treppenhauseinigung wird zwischen den Jahren ebenfalls nicht durchgeführt. Den fleißigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Firma Campen möchten wir ebenfalls Ruhe gönnen. 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 5. Januar !**

