Genossenschaftsspiegel

Für Mitglieder und Freunde der Wohnungsgenossenschaft Wurzen eG

Ausgabe 3/2022—Weihnachten

Heutige Themen:

Weihnachtsgedicht

Weihnachtsgrüße

Baumaßnahmen 2022 - Rückblick

Baumaßnahmen 2023 - Ausblick

Energiepreisentwicklung

Ärgerlich … und noch viel mehr

Rauchwarnmelder werden Pflicht

Aktueller Leerstand

Papiertonne

Betriebsruhe

Partner der Genossenschaft

Impressum + Redaktion:

Wohnungsgenossenschaft

Wurzen eG

Georg-Schumann-Straße 25

04808 Wurzen

www.wg-wurzen.de

info@wg-wurzen.de

Tel.: 03425/90 25-0

Die Weihnachtsmaus

Wo ist sie denn, die Weihnachtsmaus?
Huscht ganz geschwind von Haus zu Haus.
Nascht hier und da von dem Gebäck
und schaut man hin, dann ist sie weg.
Schon seltsam mit der Weihnachtsmaus,
man sieht sie nicht tagein, tagaus.
Doch geht es dann auf Weihnacht zu,
lässt sie die Plätzchen nicht in Ruh'.

Der Schwund ist groß, das kann man sagen,
und hört die Bäckerinnen klagen.
Und selbst die Miez' liegt auf der Lauer
ist danach aber auch nicht schlauer.
So ist's schon immer, Jahr für Jahr,
und eines ist ganz sonnenklar:
Wenn's Weihnacht wird bei uns Zuhaus,
dann ist sie da, die Weihnachtsmaus!

Autor: Monika Müller

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

vor uns liegt die Weihnachtszeit. Für die einen purer Stress, für die anderen einfach nur schön. Ursprünglich war es ja bekanntermaßen ein rein christliches Fest zu Ehren Jesu Geburt. Heute ist es ebenso –oder viel mehr? - ein Familien– und ohne Zweifel ein Geschenkefest. Dabei spielt eine Person eine überragende Rolle: Der Weihnachtsmann.

Wenn wir richtig nachgelesen haben, hat der Weihnachtsmann seinen Ursprung in der Figur des Heiligen Nikolaus, zu dessen Ehren ab dem 14. Jahrhundert immer am 6. Dezember Kinder beschenkt wurden. Zwar gibt es den Nikolausbrauch am 6. Dezember noch immer, doch mit der Reformation im 16. Jahrhundert etablierte sich der „Heilige Christ" als Gabenbringer.

Die Beschenkung verlagerte sich vom Anfang des Monats auf das Weihnachtsfest. Über die Zeit wächst der Brauch des Schenkens und die Figur des Heiligen Christ wird weltlicher, er wird zum Weihnachtsmann.

Dieser übernimmt zunehmend - und zuverlässig - auch pädagogische Aufgaben. Wer hat nicht schon einmal die Rute des Weihnachtsmannes zu spüren bekommen? Oder wenigstens die Drohung damit.

Was dem Weihnachtsmann immer gelang, ist das richtige Geschenk im Sack zu haben. Heute sparen ja viele am echten Weihnachtsmann und so wird - wenn der Profi fehlt - das Schenken zum Fest DIE große Herausforderung. Etwas zu schenken, das gefällt und Freude macht, fällt nicht allen leicht.

Ein glückliches Händchen beim Schenken, die passende Reaktion auf das Geschenkte, gemütliche Stunden „unterm Baum" und eine schöne Zeit, das wünschen Ihnen ganz herzlich:

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

Bis dahin, viel Vergnügen beim Lesen unseres neuesten Genossenschaftsspiegels, der von den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für Sie entworfen, gestaltet und verteilt wurde.

Baumaßnahmen 2022 – Ein Rückblick

Wenn das Jahr 2022 zu Ende geht werden wir Bauinvestitionen in Höhe von ca. 3,5 Mio. Euro in unseren Wohnungsbestand investiert haben. Das ist finanziell deutlich mehr als am Jahresanfang geplant. Und dennoch konnten einige Vorhaben nicht durchgeführt werden.

Neue Balkone Am Steinhof 15 –17

Die wichtigste und größte Modernisierung im abgelaufenen Jahr war der Anbau von 24 Balkonen an den kleinen Häusern Am Steinhof 10 -12 und Am Steinhof 15 – 17 sowie am Haus Nr. 19. Damit haben jetzt alle Gebäude unserer Wohnungsgenossenschaft im Straßenzug „Am Steinhof" einen Balkon – einen angenehm großen und vollständig verglasten. Offen sind nun noch die Eigentümergemeinschaften Am Steinhof 3 – 5, 7 – 9 und 11 – 13. Da bei diesen Objekten die Genossenschaft auf die Zustimmungen aller (!) Eigentümer angewiesen ist, die leider nicht vorliegen, können hier auf absehbare Zeit keine Balkone angebaut werden. Wir bedauern dies sehr !
Ergänzend zu den Balkonanbauten erfolgten neue Fassadenanstriche und im Haus Am Steinhof 10 – 12 auch die Erneuerung der Heizung.

... und am Steinhof 19

Dies war auch für die beiden Wohnhäuser in der Eduard-Schulze-Straße 12–14 und 16–18 vorgesehen. Eine hochinnovative Gas-Wärmepumpe-Hybridheizung sollte eingebaut werden, energiesparend, umweltgerecht, … „der Zukunft zugewandt". Doch leider, trotz Bestellung im April (!), sind nicht alle Bauteile lieferbar – bis heute nicht. Neue (alte?) Zeiten.

Immerhin gab es noch Farbe zu kaufen, sodass wir die Fassaden der Georg-Schumann-Straße 7–13 in Wurzen, Am Steinhof 48–52 und 54-58 sowie der Nordstraße 3 a-c in Brandis streichen konnten.

Ausblick von einem neuen Balkon auf die Nachbarschaft im Wohngebiet Steinhof

Darüber hinaus geplante Fassadensanierungen und Treppenhausrenovierungen haben wir zurückgestellt.

Die Baupreise haben inzwischen eine Dynamik in ihrer Entwicklung, dass dies erforderlich war. Diese Dinge werden zeitlich gestreckt und nachgeholt. Für notwendige Wohnungsinstandsetzungen und –modernisierungen mussten wir 2022 ca. 2,5 Mio. Euro in die Hand nehmen. Das ist fast 1 Mio. Euro mehr im Vergleich zu 2021, bei vergleichbarer Anzahl Wohnungen.

Wir stellen fest, die Preisentwicklung am Bau ist atemberaubend. Was wir uns angesichts dessen noch leisten können, lesen Sie im nächsten Beitrag.

Baumaßnahmen 2023 – Ein Ausblick

Unsere Hohburger Mitglieder können sich auf den Anbau von sonnigen Balkonen an ihre Wohnzimmern freuen. Sobald die Sonne höher steht geht es los. Ziel ist die Fertigstellung bis zum 1. August 2023. So bleibt noch etwas Sommer übrig. Verbinden werden wir dies mit der Auffrischung der Fassade.

Bald mit neuen Balkonen: unser Haus in Hohburg, Kapsdorfer Straß3 53—55

Nachholen werden wir in Brandis, in der Leipziger Straße 17 a – c die Treppenhausrenovierungen und den bereits 2022 geplanten Fassadenanstrich.

Nachholen werden wir ebenfalls den Abriss der ehemaligen Konsumkaufhalle am Steinhof. Hier erhielten wir 2022 erst sehr spät die Bau- bzw. Abrissgenehmigung. Einen späten Beginn mit Winterrisiko wollten wir nicht, deshalb nun 2023.

In der Schillerstraße 32 und 44 müssen die Aufzugsanlagen grundhaft erneuert werden. Noch funktioniert alles tadellos, doch bei einem Defekt müssen wir damit rechnen, dass es einige Bauteile nicht mehr gibt. Für diesen Fall wäre mit einer längeren Stilllegung zu rechnen. Das gilt es zu verhindern. Bis dahin drücken wir die Daumen.

Sollte es gelingen, dass für die beiden Heizungsanlagen in der Eduard-Schulze-Straße alle Bauteile doch noch geliefert werden, würden wir einen weiteren Versuch starten die Anlagen zu erneuern. Doch auf manche Dinge und Anlagenteile sind aktuell bis zu 24 Monate Wartezeit. Die Älteren erinnern sich? Wir hatten das schon mal, … „und der Zukunft zugewandt"!

Zusammen mit den auch 2023 notwendigen erheblichen Aufwendungen für Wohnungsinstandsetzungen bei Mieterwechseln werden unsere Bauinvestitionen ca. 3 Mio. Euro betragen.

Energiepreisentwicklung

Mit Sorgen, Ängsten und Hoffnungen beobachten wir die Energiepreisentwicklungen der letzten Monate. Wie hoch wird mein zukünftiger Strom-, Gas- oder Fernwärmepreis sein, fragen sich wahrscheinlich alle Bewohner, Mieter und Eigentümer.
Viele unserer Mitglieder sprechen uns an, ob wir denn nicht die Vorauszahlungen erhöhen könnten, um spätere hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Gern würden wir an dieser Stelle konkrete Aussagen machen oder konkrete Vereinbarungen treffen.
Gern würden wir Ihnen Sicherheit bieten. Doch wir können derzeit nur spekulieren.

Stand **heute** ist, dass wir für Erdgas und für Strom keine Preiserhöhungen erhalten haben. Wir hatten vorgesorgt und langfristige Verträge abgeschlossen.
Für Fernwärme wurde uns eine „unverbindliche Preiserhöhung" angekündigt. Was auch immer das ist ??

Das Jahr 2022 ist abgesichert und Nachzahlungen in der nächsten Betriebskostenabrechnung auf Grund gestiegener Energiepreise in 2022 ausgeschlossen. Sie können sich entspannt zurücklehnen.

Und da setzen wir sogar 3 Ausrufezeichen dahinter !!! Sie gehören zu den Glücklichen.

Wie geht es in Zukunft weiter?
Alle vereinbarten Preise gelten weiter und liegen momentan deutlich unter denen von der Bundesregierung beschlossenen Preisobergrenzen. Allerdings kann die Freude schnell kippen, werden Verträge oder Preisvereinbarungen von der Gegenseite gekündigt.

Müssten Sie als Mieter oder Eigentümer Energiepreise bezahlen, die heute am Weltmarkt bzw. an der Börse gehandelt werden, hätte das hohe finanzielle Auswirkungen. Für unsere gasbeheizten Wohnungen wäre es eine Vervierfachung, für unsere fernbeheizten Wohnungen eine Verachtfachung (kein Schreibfehler !) der Heizkosten.

Die Bundesregierung hat hier gegengesteuert und eine sogenannte Energiepreisbremse beschlossen. Das bedeutet im ungünstigsten Fall für unsere Wohnungen mit Fernwärme eine Erhöhung um ca. 50 % und für gasbeheizten Wohnungen ca. das Doppelte, im Vergleich zu den jetzigen Heizkosten, sofern Sie maximal 80% des Vorjahreswertes verbrauchen. Darüber wird es teuer, sehr teuer.

Doch wie gesagt, die Zeit ist schnelllebig und Änderungen jederzeit möglich.

Ärgerlich! … und noch viel mehr

Keinerlei weiteren Worte bedarf das nebenstehende Bild, es macht auch sprachlos. *Wer räumt die Sauerei weg?*
… Nicht die Verursacherin oder der Verursacher.

Erwachsene Menschen ?...man, man, man...

Liebe Mitglieder, unterlassen Sie bitte derartige unschönen Dinge. Ist die Mülltonne voll, ist sie voll. Außerdem können Sie sich bei uns auch bezahlte blaue Säcke für eventuelle Entsorgungsspitzen abholen.

Rauchwarnmelder werden Pflicht

Ab 1. Januar 2024 müssen alle Wohnungen im Freistaat Sachsen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. So hat es die Staatsregierung beschlossen.

Für Neubauten gilt dies schon einige Jahre, nun für alle Gebäude.

Das bedeutet, im Verlauf des Jahres 2023 werden wir alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausstatten müssen. Es erhalten alle Aufenthaltsräume, also Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur und ergänzend abgeschlossene Abstellkammern jeweils einen Rauchwarnmelder.

Für unsere Genossenschaft sind dies ca. 7.000 Stück. Das ist ein großer finanzieller und organisatorischer Aufwand. Da an die Geräte hohe technische Parameter und Anforderungen gestellt werden, müssen auch die Wohnungen mit neuen Rauchwarnmeldern ausgestattet werden, die sich in den letzten Jahren bereits eigene Geräte installieren ließen. Da gibt es leider keinen Ausweg.
Alle Rauchwarnmelder müssen regelmäßig gewartet werden. Dies erfolgt, ganz modern, aus der Ferne mittels einer sogenannten funkgesteuerten Fernwartung. So bleiben die Kosten erträglich, Wartungskosten sind schließlich Betriebskosten.

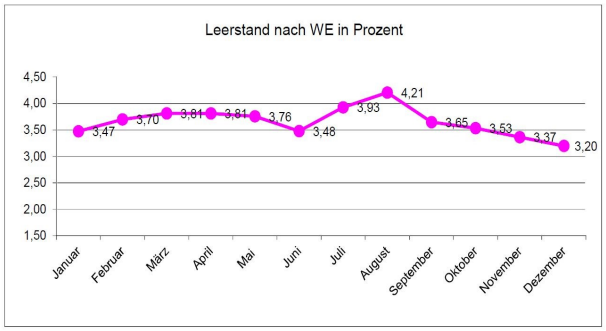
Mit der Durchführung haben wir die Firma Ista beauftragt. Es ist notwendig, dass die Monteure für jede Wohnung Zugang erhalten. Es ist eine gesetzliche Pflicht, auch für Eigentumswohnungen, und brandschutztechnisch äußerst sinnvoll .

Schon jetzt ergeht der Hinweis an alle Mieter, außer im Neubau Brandis, bitte ermöglichen Sie dies. Die genauen Termine werden rechtzeitig bekanntgegeben. Am 31. Dezember 2023 müssen wir fertig sein.

Aktueller Leerstand

Mit einer voraussichtlichen 3,2 % - igen Leerstandsquote werden wir das Jahr 2022 beenden.

Nach sehr vielen Kündigungen im Verlauf des Jahres haben wir das Jahr doch noch zu einem guten Ende geführt, denn speziell im 1. Halbjahr mussten wir mit einer wahren Kündigungswelle zurechtkommen. Diese lagen zu über $^{2}/_{3}$ an Altersgründen unserer Mitglieder.
Der Leerstand stieg dadurch zwischenzeitlich auf 4,2 %.



Im Vergleich zu anderen Wohnungsgenossenschaften können wir sehr zufrieden sein und müssen uns nicht verstecken. So beträgt der Leerstand im Landkreis Leipzig insgesamt 9,1 %, in ganz Sachsen 8,7 % und sogar in der Stadt Leipzig – in der nach Aussage einiger Politiker ja sogar „Wohnungsnot" herrschen soll – 6,8 %.

Das sind Werte von Wohnungsgenossenschaften. Daten städtischer Gesellschaften oder privaten Kapitalgesellschaften liegen nur undetailliert vor. Diese haben durchschnittlich einen noch höheren Leerstand.

Die Papiertonne ... und die ewige Diskussion, wem sie gehört

Gestatten Sie uns noch einmal den Hinweis, dass es seit vielen Jahren keine eigenen Papiertonnen mehr gibt. Neueinzüge erhalten oftmals keine zusätzliche Papiertonne gestellt, die sie ihr eigen nennen können und sind darauf angewiesen die im Haus stehenden Tonnen mitzubenutzen. Die Anzahl der Papiertonnen richtet sich nach der Personenzahl eines Hauses, einer Hausgemeinschaft.

Alle Papiertonnen gehören grundsätzlich allen.

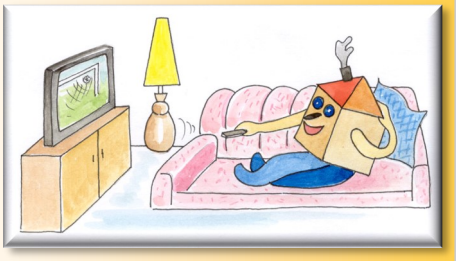
Das Bereitstellen sollten bitte die Jungen und Kräftigen übernehmen.

Betriebsruhe

An den Feiertagen und an den Tagen dazwischen bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.
Wir machen Betriebsruhe.

Am 23.12.2022 haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren letzten Arbeitstag.

Die Havariebereitschaft ist selbstverständlich auch an den Feiertagen für Sie da. Bei der Inanspruchnahme sollte 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 die Ruhe gönnen. Wir sind uns sicher, dass es die eine Woche auch ohne Reinigung geht.
Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Kommen Sie gut und gesund ins neue Jahr.

Am Montag, den 02. Januar 2023, sind wir alle wieder für Sie da.

Ein langjähriger und zuverlässiger Partner unserer Genossenschaft ist:

Udo Eichbaum GmbH
Malerfachbetrieb
EICHBAUM

Gewerbegebiet, Gewerbestr. 2
04808 Thallwitz OT Nischwitz

Telefon 03425 92 46 64
Telefax 03425 92 46 48
Handy 0177 3327347
Maler-Eichbaum@t-online.de

Maler- und Tapezierarbeiten
Fassadenanstrich und -gestaltung
Bodenbeläge aller Art
Dekorative Spachtel- und Lasurarbeiten