



Mitgliederinformation August 2011

Mitgliederversammlung 2011

Am 23.06.2011 fand die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft wiederum im „Grünen Saal“ des Schlosses Wildeck in Zschopau statt. Herr Eckart Schreiter, Aufsichtsratsvorsitzender, konnte bei der Begrüßung der Versammlungsteilnehmer den Verbandsdirektor des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, Herrn Dr. Axel Viehweger, Frau Kerstin Buschmann, Vertreterin der Stadtverwaltung Zschopau und Herrn Roland Stammler, Vorstand a. D. aus Neckarsulm begrüßen.



79 Mitglieder waren der Einladung zur Mitgliederversammlung gefolgt. Gemäß der bekanntgemachten Tagesordnung wurde durch Frau Glöckner zuerst der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 erstattet. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft wiederum eine solide Vermögens- und Finanzlage. Im Ergebnis der Prüfung wurde der von der Mitgliederversammlung im Jahre 2010 festgestellte Jahresabschluss 2009 bestätigt.

In Folge berichtete Frau Richter über das Geschäftsjahr 2010. Festgestellt wurde, dass die deutsche Wohnungswirtschaft indirekt von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen ist und sich als stabilisierender Faktor für die Gesamtwirtschaft erwiesen hat.

Im Geschäftsjahr 2010 war unsere Genossenschaft Eigentümerin von 1.052 Wohnungen, unterhält die Geschäftsstelle in der Lessingstraße, eine Werkstatt und ebenfalls noch die Mangel in der Moritz-Nietzel-Straße. Zusätzlich verwaltet werden 123 Stellplätze und 10 Garagen.

Seit Jahren werden darüber hinaus 5 Gästewohnungen und eine möblierte Wohnung angeboten. Da die Nachfrage gestiegen ist, wurde 2010 noch eine weitere möblierte Wohnung auf der Goethestraße 3 geschaffen.

Erfreulich war, dass sich die Mitgliederzahl und damit auch das Geschäftsguthaben im Geschäftsjahr 2010 wieder erhöht haben. Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2010 1.118 Mitglieder, das sind 9 Mitglieder mehr als im Jahr 2009. Die Fluktuation lag mit 73 Bewohnerwechseln bei 6,9 Prozent. Dieser Wert ist ein Beleg für die Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder. Zum Bilanzstichtag waren 69 Wohnungen nicht vermietet (6,6 %). Aus den Gründen für den Leerstand, wie schwere Vermietbarkeit der Wohnungen in der 4. und 5. Etage, ohne Balkons oder wegen fehlender Stellplätze und um günstigem Zuschnitt von Bad und Küche leitet der Vorstand die Aufgaben der zukünftigen Jahre ab.

Aufgrund eines konsequenten Mahnwesens sind die Mietrückstände im Berichtsjahr gesunken. Durch die Buchhaltung wird zeitnah auf Unregelmäßigkeiten im Zahlungsverhalten konsequent reagiert.

Im Jahre 2010 hat die Genossenschaft insgesamt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 858.900,00 € durchgeführt.

Die stabile Geschäftsentwicklung führte zu einem Jahresüberschuss von 328,2 T€. Die Mitgliederversammlung hat beschlossen, den Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage einzustellen und damit zur Eigenkapitalstärkung zu verwenden.

Im anschließenden Bericht über die Schwerpunktaufgaben der Jahre 2011 und 2012 ging Frau Glöckner darauf ein, dass für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sein wird, wie die demografische Entwicklung in Zschopau und der Region weiter fortschreitet.

Mitgliederinformation August 2011

Im Jahre 2010 waren 55 % unserer Mitglieder älter als 60 Jahre. Daraus ergibt sich eine der Existenzfragen für die Genossenschaft, durch geeignete Maßnahmen den älteren Mitgliedern so lange wie möglich ein Verbleiben in der gewohnten Wohnumgebung zu ermöglichen.

In den Jahren bis einschließlich 2013 wird daher jede freiwerdende Wohnung im 1. und 2. Wohngeschoss auf die Möglichkeit zum barrierearmen Umbau, auch unter Zuhilfenahme von Grundrissänderungen, untersucht und wirtschaftlich bewertet.

Im Jahre 2011 werden im Rahmen der Modernisierung/Instandhaltung ca. 1 Mio € in den Bestand investiert. Aufgrund von Anfragen in jüngster Vergangenheit muss das Angebot für junge Familien mit mehreren Kindern wieder verbessert werden. Neben dem Balkonanbau in der Heinrich-Heine-Straße und den geplanten Baumaßnahmen zur Herstellung von Parkmöglichkeiten in der Clara-Zetkin-Straße Gornau und in der Auenstraße 29/31 werden die Kellerdecken- und Dachbodendämmungsarbeiten in der Rudolf-Breitscheid-Str. 57 und Ph.-Müller-Straße 1-9 fertiggestellt werden. Ebenfalls sollen im August die Arbeiten zum Einbau neuer Kellerfenster und Kellertüren in der Mozartstraße 5-11 und im September in der Ph.-Müller-Straße 2-8 und in der Mozartstraße 2 erfolgen.

Nach einer Analyse des Wohnungsleerstandes im Jahre 2010 ist zu erkennen, dass eine erhebliche Erhöhung im Vergleich zu letzten Jahren in den Gebieten der Ost-Stadt und der Goethe- und Bertolt-Brecht-Straße zu verzeichnen ist. Im Ergebnis von Vermietungsgesprächen werden wir daher mit Balkonanbauten, insbesondere in diesem Gebiet fortfahren.

Größtes Bauvorhaben des nächsten Jahres wird jedoch die Umstellung der im Stadtblick 1-4 vorhandenen Einrohrheizung in ein Zweirohrsystem sein. Auch werden weitere Maßnahmen zur Verjüngung des Baum- und Strauchwuchses unserer Grundstücke notwendig sein und erfolgen.



Innerhalb der Diskussion zu den Berichten des Vorstandes und des Aufsichtsrates ergriffen Herr Dr. Axel Viehweger und Frau Buschmann das Wort und diskutierten über das Für und Wider der verschiedenen Stadtentwicklungskonzepte.

Nachdem die Mitgliederversammlung die notwendigen Beschlüsse einstimmig gefasst hatte, stand die Wahl der Kandidaten für den Aufsichtsrat an. Neben Frau Heidi Löffler, welche sich der Wiederwahl stellte, endete auch die Amtszeit von Herrn Dieter Schönfeld. Aus satzungsgemäßen Altersgründen war eine erneute Kandidatur für den Aufsichtsrat nicht möglich. Vorstand und Aufsichtsrat würdigten die hohen Verdienste von Herrn Schönfeld im Rahmen seiner ehrenamtlichen Tätigkeit zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Herr Dr. Viehweger verlieh sodann Herrn Schönfeld die „Ehrennadel des Verbandes in Gold“ als Zeichen der hohen Wertschätzung seines 20jährigen Engagements im Aufsichtsrat.

Nach der Wiederwahl von Frau Löffler konnte die Mitgliederversammlung erfolgreich beendet werden.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, Mietern und den Mitarbeitern für die vielen Anregungen, die geleistete Arbeit und die Unterstützung in der tagtäglichen Arbeit.

Ein herzlicher Dank auch den ehrenamtlichen Hauswarten für ihr Engagement.

Aktueller Stand der Bauvorhaben 2011



Seit Anfang Juli können die Mieter der Heinrich-Heine-Straße, die bis dato keinen Balkon hatten, nunmehr die neu errichteten, fertiggestellten Anlagen betreten und nutzen. Die Bauarbeiten verliefen in bewährter Weise problemlos. Wir bedanken uns recht herzlich bei den Mietern für ihr Verständnis während der Bauphase und hoffen, dass mit den neuen Balkonen die Wohnqualität um einiges gestiegen ist.



Auch in Gornau in der Clara-Zetkin-Straße haben die Bauarbeiten für die Errichtung der Stellplätze und der Sanierung der Außenanlagen nunmehr begonnen. Die Firma König & Partner arbeitet hier Hand in Hand mit der bauleitenden Architektin Frau Brauer an der termin- und qualitätsgerechten Fertigstellung, die für Ende August geplant ist. Die neuen Stellplätze werden zur Entschärfung der Parksituation in der Clara-Zetkin-Straße erheblich beitragen. Durch die Umgestaltung der Außenanlagen und die Herstellung von Parkmöglichkeiten wird auch der Wohnwert dieser Anlage wesentlich verbessert.

Mitgliederinformation August 2011

Neuer Hauswart ab 01.08.2011



Zum 31.10.2011 wird unser langjähriger Hausmeister Herr Günter Lorenz in den wohlverdienten Ruhestand treten.

Herr Markus Ullrich wird ab 01.08.2011 das Handwerkerteam verstärken und durch die älteren Kollegen bis zum Ausscheiden von Herrn Lorenz mit seinen Arbeitsaufgaben bekanntgemacht und entsprechend eingewiesen werden.

Bei Herrn Ullrich handelt es sich um einen aufgeschlossenen und freundlichen Kollegen.

Wir gehen davon aus, dass er sich mit unserer und Ihrer Hilfe schnell in den neuen Wirkungskreis einarbeitet.

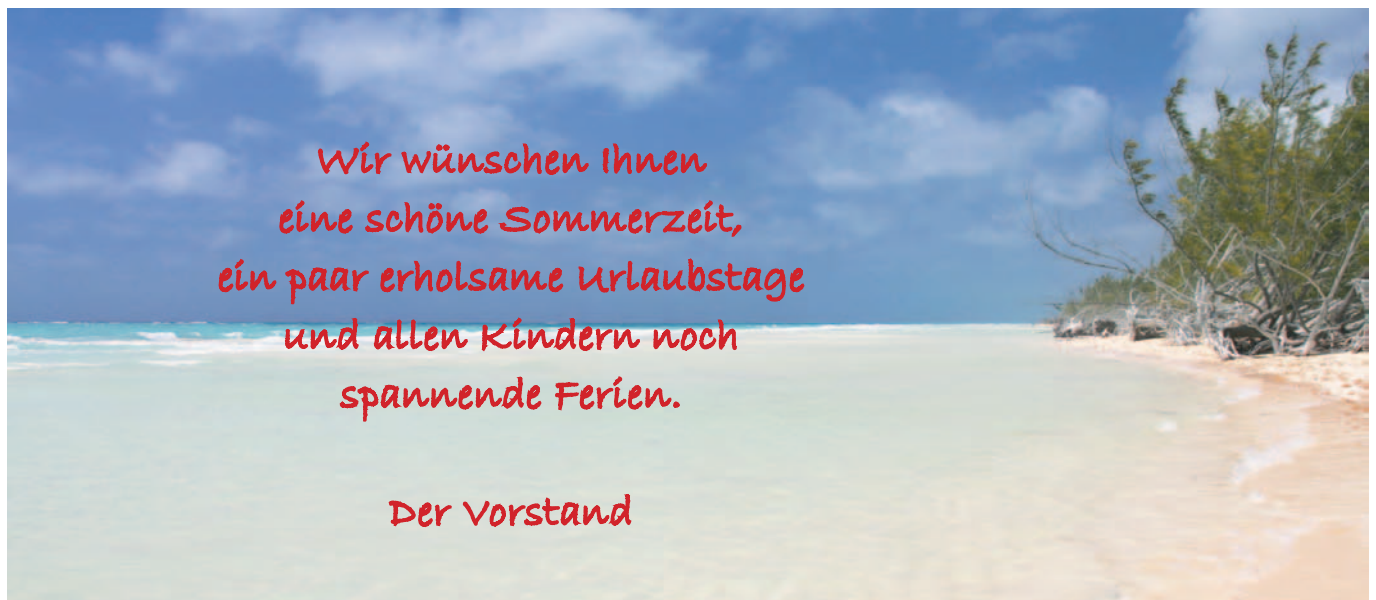
Verpflichtung aus dem Mietvertrag – Einhaltung Hausordnung

Leider müssen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle durch Hinweise von Bewohnern oder auch von Reinigungsdiensten feststellen, dass nicht alle Mieter ihren Reinigungspflichten aus der Hausordnung nachkommen.

Mit Unterzeichnung des Mietvertrages ist auch die Hausordnung Vertragsbestandteil geworden. Dort regelt der Abschnitt D die Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen. In vielen Häusern gibt es hierzu langbewährte praktikable Lösungen. Der Hausfrieden kann nur dort gewahrt werden, wo alle Mieter ihren Pflichten zur Reinigung der Gemeinschaftsflächen in ausreichendem Maße nachkommen und auch eine gewisse Toleranz aller Mitbewohner hinsichtlich der Intensität und des Zeitpunktes der Vornahme der Reinigungsleistung vorhanden ist.

Wir bitten alle Mieter daher, die übernommenen Verpflichtungen einzuhalten. Bei anhaltenden bzw. wiederholten Verstößen können ansonsten Abmahnungen, die Ersatzvornahme durch Übertragung der Hausreinigung auf eine Dienstleistungsfirma und die Weiterberechnung der damit verbundenen Kosten die Folge sein.

Wir bitten daher zur Pflege des genossenschaftlichen Eigentums und im Interesse des Hausfriedens diese Hinweise zu beachten.



Impressum:

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:
Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG
Lessingstraße 5 · 09405 Zschopau

Fotos:
Wohnungsgenossenschaft
Zschopau eG

Druck und Herstellung:
Druckerei Gutermuth
Grünhainichen