

## Mitgliederinformation Juli 2023

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,



unsere Mitgliederversammlung am 13. Juni war mit 120 Mitgliedern (12% aller Mitglieder) wieder vergleichsweise gut besucht. Wir haben uns gefreut über das beständige Interesse an Entwicklung und Ergehen unserer Genossenschaft. Auf den folgenden Seiten finden Sie einige Informationen und Impressionen aus der Versammlung in der Mehrzweckhalle der „Martin Andersen Nexö“-Oberschule.

Daneben können wir inzwischen vermelden, daß unsere ersten Aufzüge in Betrieb genommen wurden. Nach etwa einjähriger Bauzeit wurden die

sechs Aufzüge in der H.-Heine-Str. 14-24 ihrer Nutzung übergeben. In zwei anderen Wohngebieten planen wir – eine SAB-Förderung vorausgesetzt – für 2024 ebenfalls Aufzugsanbauten.

In den kommenden Wochen bzw. Monaten erreichen unsere wohnenden Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen. Für die meisten sind Rückzahlungen zu verbuchen. Das lag zum Teil an der Sparsamkeit, zum größeren Teil aber an den Maßnahmen der Bundesregierung, um die Heizkosten zu mindern.

### Mitgliederversammlung am 13. Juni 2023

Die diesjährige Mitgliederversammlung war wieder gut besucht: 120 Mitglieder versammelten sich in der Mehrzweckhalle der „Martin Andersen Nexö“-Oberschule.

Nach den ausstehenden Formalitäten zu den Jahresabschlüssen 2021 und 2022 berichteten der Vorsitzende unseres Aufsichtsrates Herr Zschocke sowie für den Vorstand Herr Schmidt über das vergangene

Geschäftsjahr und die anstehenden Vorhaben.

Die gesamten Instandhaltungskosten (einschl. eigener Personalkosten dafür) lagen 2022 mit knapp 1,3 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert und betragen – in Bezug gesetzt zur Wohn- bzw. Nutzfläche 21,90 €/m<sup>2</sup> – nach 15,40 €/m<sup>2</sup>. Das ist fast die Hälfte der tatsächlichen Mieteinnahmen! Hinzu kamen 2022 noch umfang-

Daß die derzeitigen Vorstellungen in Berlin – hier in Bezug auf die künftige Wohnraumbeheizung – mit der Realität nicht zusammenpassen, zeigt die Beispielrechnung auf Seite 3. Unser sächsischer Verband VSWG ist dazu regelmäßig und anlaßbezogen im Gespräch mit den Entscheidern der Politik. Uns als Genossenschaft vor Ort bleibt die Verantwortung, zuerst im Sinne unserer Mitglieder zu handeln. Das wollen wir weiterhin tun und uns nicht von politisch-ideologischen Modetrends zu unwirtschaftlichen Maßnahmen drängen lassen.

Wir gehen jedenfalls – und das wünschen wir auch Ihnen – mit frohem Mut in die zweite Jahreshälfte und wünschen allen eine gute Sommerzeit!

Mit herzlichen Grüßen

Markus Schmidt,  
Vorstand



liche Investitionen von knapp 0,9 Mio. €, darunter etwa die Hälfte der Kosten des Aufzugsanbaus in der Heinrich-Heine-Str. sowie grundlegende Umbaumaßnahmen in der Philipp-Müller-Str. 9 sowie der Auenstr. 3 und 5.

**Insgesamt wurden 2022 etwa 2,1 Mio. € in den Bestand reinvestiert: mehr als ¾ unserer Mieteinnahmen.**

## Mitgliederinformation Juli 2023

Der entstandene Jahresfehlbetrag 2022 resultiert daher v.a. auch aus den deutlich höheren Aufwendungen für Leerwohnungssanierungen. So erfreulich die **gute Nachfrage nach Wohnungen** bei uns ist, so sehr machen sich aber auch die daraus folgenden Kosten bemerkbar. Das liegt einerseits an der Anzahl der (häufig grundhaft) renovierten Wohnungen, aber auch an den innerhalb weniger Jahre deutlich gestiegenen Kosten dafür. Neuvermietung ist aber unabdingbar für die Zukunft unserer Genossenschaft. Dabei mußten allein 2022 die Richtmietsätze für die Neuvermietung für die meisten Wohnlagen sogar zweimal erhöht werden.

Daß diese höheren Neumieten aber nicht ausreichen, um den Wohnungsbestand auch langfristig erhalten und damit auch vermieten zu können, legte Vorstand Herr Schmidt an einigen Beispielzahlen dar. So sind im Zeitraum 2013-2022 die jährlichen Kosten für die reine Instandhaltung um ca. 140 T€ gestiegen, die vergleichbaren Personalkosten um über 100 T€ (2013-2022), dazu kommen noch gestiegener Verwaltungsaufwand, höhere Kosten für die Bewirtschaftung des Leerstands (Reinigungskosten u.a. BK) u.a.m.

**Die Mehrkosten für Erhalt und Bewirtschaftung des Bestandes übersteigen deutlich unsere Einnahmensteigerungen aus Neuvermietung** (bezogen auf den gesamten Bestand +1,7% in den letzten 10 Jahren ⇒ das entspricht weniger als 20 T€ p.a.).

Auch im Vergleich ist die Mietentwicklung in unserer Wohnungsgenossenschaft Zschopau mit +1,7% deutlich unterdurchschnittlich: im gleichen Zeitraum 2013-2022 betrug der deutschlandweite Anstieg der Durchschnittsmieten +13%.

**Daher ist es Ziel, eine moderate Anhebung auch der Bestandsmieten anzugehen.**

Ohne Mieterhöhungen kommt es zum Verfall unserer Häuser und zur Nichtvermietbarkeit unserer Wohnungen. Wenn wir weiterhin freie bzw. freigebliebene Wohnungen vermieten wollen, müssen wir das Geld aufbringen, um diese instandzusetzen, zu renovieren und auch umzubauen.

Mehr als  $\frac{3}{4}$  unserer Mieteinnahmen (und diese sind unsere einzige wesentliche Einnahmequelle!) wenden wir direkt für unseren Gebäude- und Wohnungsbestand auf. Das übrige Geld wird benötigt für Personal zur Verwaltung und Vermietung des Wohnungsbestandes, für Zinsen der aufgenommenen Kredite und für die Sachkosten des Geschäftsbetriebes.

Spätestens in den letzten beiden Jahren erhöhten viele der umliegenden Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften auch ihre Bestandsmieten, was dort jeweils zu keinerlei Verwerfungen oder gar sozialen Problemen geführt hat.

**Auch wir möchten die anstehende Bestandsmieterhöhung mit Augenmaß und im Sinne unserer wohnenden Mitglieder sozial verträglich gestalten.**

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde das schwierige Thema der Bestandsmieterhöhungen mehrfach und auch aus verschiedenen Blickwinkeln diskutiert.

Wir werden dazu voraussichtlich im Herbst Mieterhöhungsangebote versenden, die sich an den Kriterien der Vergleichsmietanpassung orientieren. Dabei wollen wir sachgemäße Nachlässe berücksichtigen und auch Angebote unterbreiten zu einer guten Lösungsfindung im Falle sozialer

Härtefälle. Das kann z. B. sein eine Hilfe bei der Wohngeldbeantragung oder eine Beratung zu den BK.

**Es braucht daher u. E. niemand ernstlich Sorge haben; wir werden – soweit überhaupt notwendig – gemeinsam zufriedenstellende Lösungen für unsere Mitglieder finden.**

Weiterhin führte der Vorstand aus, daß der Investitionsbedarf in unserem Gebäudebestand in den nächsten Jahren nicht weniger werden wird. So stehen punktuell weitere Aufzugsanbauten, grundhafte Umbaumaßnahmen leergezogener Häuser, neue Parkstellflächen (z.B. am Zschockeweg) sowie auch Ersatzinvestitionen und Neugestaltungen für Heizungen an.

Ein weiterer wichtiger Tagesordnungspunkt war die Neuwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes. Unser langjähriges Mitglied im Aufsichtsrat, die stellvertretende Vorsitzende des Gremiums, Frau Heidi Löffler stand leider nicht zur Wiederwahl zur Verfügung.



Verabschiedung Frau Löffler

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Zschocke würdigte die langjährige Tätigkeit Frau Löfflers im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft. Seit 2009 hat sie 14 ereignisreiche Jahre WG Zschopau mitverantwortlich begleitet, zuerst noch unter dem Vorsitz von Herrn Schreiter. Mehrere Vorstände hat Frau Löffler begleitet und wichtige Vorhaben wurden in diesen Jahren entschieden und umgesetzt, z. B. 2009 der Teilrückbau des Zschockewegs, ab 2010-2020 die umfangreiche Nachrüstung der Balkone und 2021 die Entscheidung für den Aufzugsanbau.

## Mitgliederinformation Juli 2023

Herr Zschocke und der Vorstand bedankten sich im Namen aller Mitglieder der Genossenschaft herzlich bei Frau Löffler und wünschen ihr weiterhin alles Gute. Zur Neuwahl des Aufsichtsratsmandates hatten sich zwei Kandidaten gestellt, was Herr Zschocke würdigte



Gratulation Frau Schreiter

und für die Bereitschaft zur Mitarbeit dankte. Gewählt wurde Frau Kathrin Schreiter, der dazu gratuliert wurde, verbunden mit den besten Wünschen zur verantwortungsvollen Aufgabe.

Herr Zschocke beendete die Versammlung mit Dank an alle Beteiligten.

### „Klimaneutralität“ bis 2045 – ein Rechenbeispiel

Um die sog. „Klimaneutralität“ zu erreichen, müßten große Investitionen in die Wohngebäude erfolgen: eine nochmals verbesserte Außen-dämmung inkl. neuer Fenster, Fußboden- (/Flächen-) Heizungen, Wärmepumpenanlagen, ggf. Warmwasserspeicher und Solaranlagen etc. Den Aufwand schätzt unser Verband, der VSWG, auf ca. 1.500 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das würde für uns als WG Zschopau eG mit 56.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche also ca. 84,9 Mio. € bedeuten (alles zu heutigen Preisen gerechnet!). Umgerechnet für die verbleibenden

22 Jahre bis 2045 wären das jährlich ca. 3,8 Mio. € (84,9 Mio. € : 22 = 3,86 Mio. €) Zum Vergleich: unsere Investitionen inkl. Instandhaltung lagen 2022 bei ca. 2,1 Mio. € Um die 3,8 Mio. € jährlich zur Umsetzung der „Klimaneutralität“ aufzubringen, müßten folgende Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein:

- a. nur ca. 600 T€ jährliche Instandhalt. für alles andere müßten ausreichen,
- b. die Grundmieten müßten ab sofort um ca. 100% höher liegen (um jährl. zusätzl. 2,5 Mio. € einzunehmen und
- c. anschließend müßte die Miet-

entwicklung weitgehend parallel zur Entwicklung der Baukosten verlaufen (Hinweis: die Baukosten sind in den letzten 5 Jahren allein um fast die Hälfte gestiegen)

Selbst bei einem unrealistisch hohen Fördersatz von 50% müßte aus einer Grundmiete von 300 € sogleich eine Grundmiete von 450 € werden → u. E. ist das nicht durchführbar.

**Und das will die WG Zschopau eG auch Ihren Mitgliedern und Mietern nicht zumuten!**

### Informationen zum Wohngeld

Durch das sog. Wohngeld-Plus-Gesetz sind viele unserer Nutzer/ Mieter jetzt Wohngeldberechtig. Z. B. kann ein alleinstehender Rentner mit Grundrente von brutto 1.200 € und einer Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. kalte Betriebskosten) i. H. v. 350 €

immerhin Wohngeld i. H. v. 239 € erhalten. Das Wohngeld kann beantragt werden bei der Wohngeldbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis. Im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Zschopau können Sie das Antragsformular bekommen.

Weitere Infos dazu finden Sie in der vorherigen Ausgabe unserer Mitgliederinformation (März 2023).

**Wir möchten nochmals unsere Mieter ermutigen, wenn möglich das Wohngeld auch zu beantragen.**

### Problematik Rohrverstopfungen

Immer wieder werden unsere Hauswarte gerufen, weil Abwasserrohre verstopft sind und/oder deswegen in die Keller Wasser eindringt.

Das hat nach unseren Erfahrungen v.a. zwei Gründe: **falsches Sparen und eingebrachte Gegenstände.** Falsches Sparen? Mancher meint, mit nur ein wenig Wasserspülung auf der Toilette der Umwelt zu nutzen und selbst Kosten zu sparen. In Wirklichkeit verursacht gerade das zu geringe

Spülen hohe Kosten, denn wenn das Abwasser die festen Bestandteile nicht ausreichend abtransportieren kann, bilden sich Verstopfungen. Durch den geringen Wasserfluß bleiben die schweren Bestandteile liegen, führen zu Rohrverengungen und dann zu Verstopfungen.

Eine **große Toilettenspülung kostet nur etwa 5ct** (0,05 €), denn die üblichen ca. 7 Liter Wasser entsprechen nur 0,007 m<sup>3</sup>. Eine Freispülung der

Rohre kostet demgegenüber ungleich mehr und muß zuletzt auch von unseren Nutzern getragen werden.

Daneben dürfen außer dem Toilettenpapier keinerlei Fremdkörper eingebracht werden. **Feuchttücher, Watte pads, Küchenrolle, Hygieneartikel und Windeln gehören nicht in die Toilette**, sondern in den Müll.

Wir bitten dringend um Beachtung und bedanken uns dafür.

### Information zu den Rauchwarnmeldern

Die meisten Wohnungen sind seit Ende letzten Jahres mit den neuen Rauchwarnmeldern ausgestattet. Alle wesentlichen Informationen finden Sie in der Ihnen übergebenen Bedienungsanleitung. Gelegentlich kommt es zu wiederholten Fehlalarmen (Gerätestörung). Diese können Sie melden bei der BRUNATA-METRONA Rauchmelder-Hotline: Tel. 0800 000 1797 (kostenfrei).

### Einbruch in Kellerräumen

Wiederholt kam es in den letzten Monaten zu Einbrüchen in Kellerräumen (Oststadt). Entsprechende Untersuchungen laufen.

Mindestens genauso wichtig ist jedoch der vorbeugende Einbruchschutz. Dazu bieten die polizeilichen Beratungsstellen in Sachsen neutrale, kompetente und kostenlose Informationen sowie Beratungen an.

So wird individuell beraten zur mechanischen Absicherung, insbesondere von Fenstern und Türen,

und Möglichkeiten der elektronischen Überwachung (Überfall- und Einbruchmeldeanlagen) und es gibt wichtige Verhaltenshinweise, die vor Einbruch schützen können.

Kontakt:

**Polizeiliche Beratungsstelle**  
in der Polizeidirektion Chemnitz

Brückenstraße 12,  
1. Etage, Raum 124  
09111 Chemnitz

**Telefon: 0371 387-2990**

E-Mail: [beratungsstelle.pd-c@polizei.sachsen.de](mailto:beratungsstelle.pd-c@polizei.sachsen.de)

### Personelles aus der Genossenschaft

Seit Jahresbeginn zählen wir zwei Renovierungshandwerker zu unseren Mitarbeitern: Herr Oehme, der seine Arbeit in unserer Genossenschaft bereits im Juli 2022 aufgenommen hat und nun von Herrn Weber unterstützt wird. Herr Oehme ist gelernter

Raumausstatter und blickt auf mehr als zwanzig Jahre erfolgreiche Arbeit in der Renovierung von Wohnungen zurück. Herr Weber hat ebenfalls einen Handwerksberuf erlernt und auch schon über zwanzig Jahre Fußböden gelegt und Wohnungen renoviert.

Inzwischen haben die beiden dutzende Wohnungen in unserer Genossenschaft gemalt und die



Herr Oehme

Fußböden gelegt. Auch erste Treppenhäuser und Balkone wurden malerisch instandgesetzt. In den nächsten Jahren soll noch einiges geschehen: Wohnungserneuerungen, Treppenhäuser, Balkonanlagen und auch Fassaden stehen auf dem

Programm. Eine Musterwohnung soll auch noch eingerichtet werden, um künftigen Mietern die Möglichkeiten der Wohnungsgestaltung vorzustellen. Individuelle Lösungen wie Strukturfarben, Dekore, Designfußböden und anderes können zum Aufpreis gestaltet werden.



Herr Weber



**Wohnungsgenossenschaft  
Zschopau eG**

#### Impressum:

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

Fotos:  
Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG

Druck und Herstellung:  
[www.GUTERMUTH.media](http://www.GUTERMUTH.media)  
Grünhainichen