



# Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG

Lessingstr. 5 · 09405 Zschopau · Tel.: 03725/3500-0 · Fax: 03725/22504 · info@wg-zschopau.de · www.wg-zschopau.de

## Mitgliederinformation Dezember 2024

### Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

„... **und Friede auf Erden...**“ - dieser schöne Wunsch aus der biblischen Weihnachtsgeschichte scheint uns zu Ende des Jahres 2024 so fern. Zum einen haben wir den Krieg in Europa, in der Ukraine, der nun wohl mit dem Zusammenbruch des Landes einhergeht und der je länger je mehr Leid über das Land und seine Menschen gebracht hat. Zum anderen gibt es aber auch manche Kriege und Bürgerkriege in aller Welt, die uns z. T. mangels medialer Berichterstattung kaum bekannt sind.

Und in unserem Land sprechen wir von einer Spaltung der Gesellschaft, sehen leider immer wieder Terror und die Bedrohung der inneren Sicherheit. Noch wichtiger aber: Wieviel Friede und Zusammenhalt erleben wir in unserer Familie, in unserem Umfeld?

**Ich wünsche Ihnen, uns allen, daß wir in der Advents- und Weihnachtszeit Frieden bewahren oder neu finden.** Vielleicht auch in den uns überlieferten Geschichten des „ersten Weihnachten“. Als Genossenschaft möchten wir ein friedliches Zusammenleben, möchten wir den Zusammenhalt in unserer Stadt Zschopau und in Gornau fördern. Gegenseitige Achtung und Rücksichtnahme, Verständnis für den Nächsten, ein freundlicher Gruß oder vielleicht eine kleine Geste der Verbundenheit und Wertschätzung – das sind Werte, die wir als Mitglieder der Genossenschaft und als Bürger üben

und fördern möchten. **An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön Ihnen dafür!**

Es tut gut, daß wir uns in vielen Bereichen unserer Arbeit als Genossenschaft getragen wissen vom Verständnis und der Unterstützung unserer Mitglieder. So konnten wir auch 2024 wieder Vieles erfolgreich bewerkstelligen. Die Erhöhungen der Bestandsmieten waren ein wichtiger Schritt zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft, ebenso die vielen Renovierungen für Neuvermietungen: 2024 wurden mehr als 60 Wohnungen neu bzw. wiedervermietet! Die Vermietungen bescherten uns trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung eine recht stabile Bestandsbelegung. Hinzu kommen die Anbauten der Aufzüge am Hätteweg 1 und 2 sowie am Stadtblick 3+4. Bei alledem ist immer auch Geduld und Verständnis unserer Bewohner nötig und wir bedanken uns dafür!

Gemeinsam als Zschopauer Genossenschaft werden wir auch weiterhin unsere Gebäudebestände sichern, erhalten und entwickeln. Dazu gehört der sorgsame Umgang mit Gebäude und Ausstattung durch unsere Bewohner ebenso wie die fachgerechte Reparatur oder die Renovierung durch unsere Partnerfirmen im regionalen Handwerk bzw. unsere eigenen Mitarbeiter. Mit punktuellen Wohnungszusammenlegungen wollen wir soweit möglich das Angebot

an Wohnungen vielfältiger gestalten, um damit auch denen entgegenzukommen, die sonst keine geeignete Wohnung bei uns finden konnten.

Wir sind froh und ein bißchen stolz, daß wir im zu Ende gehenden Jahr trotz einiger personeller Vakanzes so viele Aufgaben meistern konnten. Seit September 2024 sind wir auch erstmals Ausbildungsbetrieb. Unsere Auszubildende Frau Reichel konnte in den ersten Monaten schon eine beachtliche Bandbreite an Aufgaben kennenlernen und auch z. T. selbständig bearbeiten. So ist die Ausbildungspraxis in unserer Genossenschaft interessant und abwechslungsreich gestartet.

Ein chinesischer Fluch lautet: „Mögest Du in interessanten Zeiten leben...“ Ob „interessante Zeiten“ nun Fluch oder Segen sind, mag davon abhängen, wie sich die Dinge jeweils am Ende entwickelt haben. Viele von uns haben bereits vor 35 Jahren „interessante Zeiten“ erlebt. Und auch in den letzten Jahren und aktuell erleben wir manchen bemerkenswerten Gang der Geschichte. Beim Lesen des Buches „Die Revolution der Kerzen“, das auf die spannende Wendezeit 1989 in Zeitzeugenberichten zurückblickt, kam mir manche Passage zum Teil wie ein Déjà-vu vor: „Die Zumutung des Widerspruchs zwischen dem, was der einzelne im Alltag erfährt, und dem, was er in der Zeitung liest, wird unerträglich“ und „Wir brauchen das offene, mutige Gespräch über die

## Mitgliederinformation Dezember 2024

*Wirklichkeit unseres Landes...*

Wie auch immer wir das Jahr 2024 für uns einordnen, das kommende Jahr dürfte zumindest auch „interessant“ werden. Dem dürfen wir aber zuversichtlich entgegensehen. Lassen wir uns auch keine Angst machen, bleiben wir lieber gelassen und aktiv! Manche bewegte Zeit haben wir als Genossenschaft, aber bestimmt auch persönlich schon überstanden.

**Daß es ein gutes Jahr 2025 für uns als Gesellschaft, als Genossenschaft und/oder auch persönlich wird, daran können wir selbst wieder wesentlichen Anteil haben.** Sei es z. B. die freie Wahl zum deutschen Bundestag in wenigen Monaten, seien es persönliche Gespräche und Begegnungen oder auch unser eigenes Engagement in Gesellschaft, Genossenschaft und in der Familie. Miteinander reden, auch diskutieren,

gemeinsam Aufgaben und Probleme anpacken und sich gegenseitig helfen: so kann 2025 ein gutes Jahr werden.

In diesem Sinne **wünsche ich Ihnen frohe, friedvolle Weihnachten und einen zuversichtlichen Start ins neue Jahr!**

*Markus Schmidt, Vorstand*

### Mitgliederversammlung am 20.06.2024

Zur diesjährigen Hauptversammlung fanden sich wieder mehr als 100 stimmberechtigte Mitglieder ein. Es wurde neben den jährlichen formellen Punkten der Tagesordnung (u. a. zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und zur Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates) die Satzungsänderung dahingehend beschlossen, daß künftig die bisherige Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder zum Zeitpunkt der Wahl bzw. Wiederwahl in von bisher unter 70 Jahre auf jetzt unter 75 Jahre geändert wurde. Außerdem wurde von der Mitgliederversammlung die befristete Erweiterung des Aufsichtsrates von fünf auf sechs Personen beschlossen. Zum Hintergrund verweisen wir auf die Ausgabe Mai 2024 unserer Mitgliederinformation.

Der Vorstand berichtete zum Jahresabschluß 2023 sowie zu den Schwerpunktaufgaben und Bauvorhaben 2024/2025. Im Folgenden einige Auszüge daraus:

>> Um aktuell, aber auch in Zukunft vermieten zu können, müssen wir immer wieder Wohnungen renovieren oder auch umgestalten. Die Vorsitzende unseres Verbandes der sächsischen Wohnungsgenossenschaften (VSWG), Frau Mirjam Philipp beschreibt die Lage dabei wie folgt:

*„Der Spagat zwischen günstigen Mieten und Refinanzierung der Investitionen wird immer schmerzhafter.“*

Das können wir nur bestätigen: das Grundhafte Herrichten einer 50 m<sup>2</sup>-Wohnung für den Neubezug kostet leicht 25 T€ - ohne einen besonderen Luxus zu plazieren!

Umgerechnet auf eine 20-jährige Nutzung ohne nochmalige Renovierung sind das mtl. über 100 € oder umgerechnet 2 € je m<sup>2</sup>, die durch Mieten zusätzlich eingenommen werden müssen. Gleichzeitig haben wir in Zschopau einen hohen Leerstand zu verzeichnen, d. h. nicht jede wünschenswerte Miethöhe kann zur Neuvermietung angesetzt werden. Hinzu kommt, wie in der aktuellen Mitgliederinformation beschrieben, die demografische Entwicklung. So wird in Zschopau nach aktuellen Berechnungen bis 2040 die Bevölkerungszahl um ca. 1% jährlich sinken, also statt aktuell knapp 9.000 Einwohnern werden dann nur noch ca. 7.500 Einwohner hier leben. (...)

Dem wollen wir uns als Zschopauer Wohnungsgenossenschaft stellen, indem wir einerseits soweit möglich altersgerechte Erleichterungen schaffen, andererseits auch jungen Menschen und Familien attraktive

Angebote zum Wohnen in Zschopau unterbreiten.

Und deshalb investierten wir bisher und investieren wir weiterhin in unsere Bestände, sei es in der Renovierung von Wohnungen oder eben auch im Aufzugsanbau. Um es ganz deutlich zu sagen: **Wir investieren deshalb so viel Geld in unsere Wohnungsbestände, weil wir an die Zukunft unserer Genossenschaft glauben!**

Bei Mieteinnahmen von 2,8 Mio. € wendete unsere Genossenschaft im vergangenen Jahr mehr als 1,2 Mio. € auf, um Gebäude und Wohnungen instandzuhalten, sie zu modernisieren oder zu renovieren. (...) Die gesamten Instandhaltungskosten (einschl. eigener Personalkosten dafür) lagen insgesamt mit knapp 1,4 Mio. € nochmals über dem Vorjahreswert und betragen – in Bezug gesetzt zur Wohn- bzw. Nutzfläche 23,80 €/m<sup>2</sup> – nach 21,30 €/m<sup>2</sup>. Das ist fast die Hälfte der tatsächlichen Mieteinnahmen! (...)

Zu den Instandhaltungsaufwendungen kamen 2023 noch umfangreiche Investitionen i. H. v. 1.060 T€, darunter die zweite Hälfte der Kosten des Aufzugsanbaus H.-Heine-Str. sowie Grundhafte Umbaumaßnahmen in der Auenstr. 1 und der Ph.-Müller-Str.

## Mitgliederinformation Dezember 2024

5. Insgesamt wurden ca. 2,4 Mio. € in den Bestand reinvestiert, also etwa 85% unserer Mieteinnahmen. Anders ausgedrückt: Von 50 €, die wir je m<sup>2</sup> Wohnfläche einnehmen, haben wir 41 € dem Bestand zu dessen Erhaltung und Verbesserung wieder zugeführt. (...)

Im Jahr 2023 konnten 50 Wohnungen an i. d. R. neue Mitglieder nach meist umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen übergeben werden, 54 Wohnungen wurden im Berichtsjahr zurückgegeben. Zum 31.12.2023 betrug der Leerstand damit 180 WE (17,7 % des Bestandes) und verblieb damit etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Erlösschmälerung durch den Leerstand konnte nochmals vermindert werden auf jetzt 15,5%. (...)

Gerade als ein Wohnungsunternehmen im ländlich geprägten Raum müssen wir die Wirtschaftlichkeit jeder Investition im Blick haben, ebenso wie die sozial verträgliche Miethöhe. Das schließt aktuell „große Sprünge“ beim sogenannten Klimaschutz aus. Unser Verband VSWG rechnet vor:

*„Wenn der Klimapfad mit seinen Anforderungen weiter beschränkt werden soll, dann wird eine Erhöhung von 2 bis 5 Euro pro Quadratmeter als Mieterhöhung fällig, um alles refinanzieren zu können. Das bedeutet dann am Ende eine Miete über 8 Euro kalt pro Quadratmeter.“* Solches sehen wir als nicht durchführbar und auch nicht als sinnvoll an. (...)

Bei alledem haben wir guten Grund, weiterhin optimistisch in die Zukunft zu schauen. Wir haben als Wohnungsgenossenschaft Zschopau eine passable Ausgangslage und können jetzt die erforderlichen Weichen für die Zukunft stellen! Gutes und sicheres Wohnen in der Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG wollen wir unseren Mitgliedern auch weiterhin bieten – dafür arbeiten wir! Unsere schöne Stadt Zschopau wie auch der beliebte Wohnort Gornau sind landschaftlich schön, verkehrstechnisch gut angebunden, sind attraktiv als Lebensmittelpunkt für Familien, Senioren und Alleinlebende. Als Genossenschaft werden wir weiterhin unseren Anteil dazu leisten, daß das so bleibt und sich verstetigt. << Es wurde den aktiven Mitgliedern und

auch den Mitarbeitern unserer Genossenschaft Dank ausgesprochen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Steffen Zschocke berichtete über die Arbeit des Aufsichtsrates und die Entwicklung der Genossenschaft im vergangenen Jahr: „Wir können feststellen, daß sich die Genossenschaft in einem durchaus schwierigen Umfeld, bezüglich der Vermietung von Wohnungen in Zschopau und Gornau, stabil entwickelt hat und trotz der negativen demographischen Entwicklung die Marktanteile am örtlichen Wohnungsmarkt ausgebaut werden konnten. (...) Das Jahresergebnis wird insbesondere durch die außerplanmäßigen Aufwendungen für die Neuherrichtung von älteren freigezogenen Wohnungen beeinflusst.“

Vor der Wahl der neuen Aufsichtsräte wurde Frau Anja Schreiter als Aufsichtsratsmitglied verabschiedet, da sie nicht nochmals zur Wiederwahl stand. Herr Zschocke würdigte ihre langjährige aktive Mitarbeit im Aufsichtsrat. So hat Frau Schreiter zwölf ereignisreiche Jahre WG Zschopau mitverantwortlich begleitet. U. a. dank



## Mitgliederinformation Dezember 2024

ihres beruflichen Hintergrundes und ihres Engagements im Zschopauer Stadtrat kannte und kennt Fr. Schreiter viele Zschopauer persönlich und sie setzte sich stets für soziale Belange, aber auch für die Genossenschaft selbst ein.

Danach stellten sich die Kandidaten zur Wahl des Aufsichtsrates vor. Wiedergewählt wurde Herr Steffen Zschocke, der im Zuge der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates auch wieder den Vorsitz übernahm.

Neu ins Gremium gewählt wurde Frau Yvonne Schreiter, ausgebildete Rechtsanwaltsfachangestellte und tätig als Sachbearbeiterin in der Landesdirektion Chemnitz: „Ich möchte (...) dazu beitragen, dass alle Mitglieder der Genossenschaft faire und bezahlbare Wohnmöglichkeiten

erhalten. Somit sollten gemeinschaftliche Werte gefördert und ein unterstützendes Umfeld für alle Bewohner geschaffen werden.“ Weiterhin wurde Herr André Carlowitz neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der verheiratete Betriebswirt arbeitet seit 28 Jahren in der regionalen Sparkasse, aktuell als Bereichsleiter Vertriebsmanagement. Herr Carlowitz schreibt: „Insbesondere liegt mir die wirtschaftliche Bewertung in Verbindung mit energetisch sinnvoller und notwendiger Sanierung am Herzen. Einerseits ist es wichtig nachhaltig und zukunftsgerichtet zu wirtschaften – andererseits können durch strategisch kluge Entscheidungen insbesondere die Mietnebenkosten für jeden in einem planbaren und akzeptablen Niveau gehalten werden – trotz kommender steigender Energiepreise – getreu dem Motto

Ihrer Wohnungsgenossenschaft >Willkommen zu Hause< – von mir erweitert: >bezahlbar wohlfühlen...<“

Mit einem Schlußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden endete die Versammlung.

*Aufsichtsrat und Vorstand der WG Zschopau (v.l.n.r.): Herr André Carlowitz, Frau Yvonne Schreiter, Herr Steffen Zschocke, Frau Kerstin Buschmann, Herr Ulrich Clauß, Herr Markus Schmidt, Frau Kathrin Schreiter, Herr Frank Herberger*



### Aus dem Genossenschaftsleben: Sommerfest im Keller

Am 14.06.2024 fand das Sommerfest der Bewohner des Stadtblicks - wegen fehlenden Sommers - im Keller statt. Trotzdem gab es bei Kaffee und Kuchen sowie gegrillten Steaks und Bratwürsten viel Spaß. Diesmal galt es 20 erzgebirgische Begriffe ins Hochdeutsche zu übersetzen. Der beste Rater brachte es auf 19 Richtige. Hier ein paar Beispiele: Was ist

- ein Schgodohmd ?
- eine Hienorleder ?
- ein Histerzmitzel ?
- ein Fansdorbradl ?
- eine Schlofozuchgack ? u.s.w.

Und zum Schluß wurde noch ein Hausgemeinschaftstipp für die Fußball - EM gemacht.

*(Herr Reißling berichtete für uns; Bilder ebd.)*



### Personelles aus der Genossenschaft

Nachdem Frau Wallenta aus gesundheitlichen Gründen leider nicht mehr in unserer Genossenschaft tätig sein kann, hatten wir nochmals die Stelle als Buchhalter(in) in Teilzeit ausgeschrieben. Seit Mitte August unterstützt uns nun Frau **Lydia Arnold** aus Pockau-Lengefeld.

Infolge einer längeren Erkrankung einer Mitarbeiterin bearbeitet interimweise Herr **Simon Werner** aus Zschopau die Aufgaben im Wohnungs- und Mitgliederwesen.

Seit Oktober bzw. Dezember haben wir zudem zwei Mitarbeiterinnen als

Reinigungskräfte eingestellt: Frau **Annett Graupner** und Frau **Annett Bochmann** aus Zschopau. Sie übernehmen die Reinigung einiger Treppenhäuser im Bereich Siedlung bzw. Oststadt, die Reinigung von Leerwohnungen vor der Wohnungsübergabe sowie Sonderreinigungen.

### Informationen und Hinweise:

Unsere **Geschäftsstelle** ist vom **23.12.2024 bis zum 03.01.2025 geschlossen**. Ggf. doch notwendige Termine bitten wir vorher z. B. telefonisch abzusprechen.

Zum **energiesparenden Heizen** nochmals folgender Hinweis: Drehen Sie die Heizkörper in regelmäßig benutzten Räumen während der Heizperiode – außer zum Stoßlüften – nie ganz ab. Wenn Räume auskühlen, sinken die Wandtemperaturen. Der Raum bleibt dann auch bei kurzzeitigem Erwärmen unbehaglich.

Wir bitten darum, **Kartons platzsparend zusammenzufalten** vor dem

Einwerfen in die Papiermülltonnen.

**Brandlasten im Treppenhaus sind nicht zulässig**. Dazu gehören insbesondere auch Möbelstücke wie Schuhregale.

Begonnen haben die **Bauarbeiten zu den Außenaufzügen** am Hätteweg 1+2 und am Stadtblick 3+4. Geplant ist aktuell die Fertigstellung Ende Januar 2025 für den Hätteweg bzw. gegen Ende des 1. Quartales 2025 für den Stadtblick.

*Setzen der Schachtgerüste am Hätteweg 1+2*



*Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten und guten Start ins Jahr 2025!*

#### Impressum:

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

Fotos:  
Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG

Druck und Herstellung:  
www.GUTERMUTH.media  
Grünhainichen