



## Mitgliederinformation Dezember 2011

### Internationales Jahr der Genossenschaften 2012



Das Jahr 2011 neigt sich schon wieder dem Ende zu. Nach einem wettertechnisch eher misslungenen Sommer durften wir einen wahrhaft „Goldenen Herbst“ erleben. Die gute Witterung hat allerorts, so auch bei uns in der Genossenschaft, eine zügige Fertigstellung der geplanten Bauarbeiten für dieses Jahr möglich gemacht.



So konnten nun auch die neuen Stellplätze in der Auenstraße 29 und 31 fertiggestellt werden. Die Stellplätze vor der Haus-Nr. 29 sind bereits belegt.



Für die Haus-Nr. 31 können sich noch Interessenten bei uns in der Geschäftsstelle melden.

Nachdem nun auch die Kellerausgangstüren in der Mozartstraße eingebaut worden sind, können wir feststellen, dass alle für das Jahr 2011 vorgesehenen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig abgeschlossen werden konnten.

Derzeit laufen die Planungen für die Baumaßnahmen des Jahres 2012 auf Hochtouren. Wie bereits in der Mitgliederversammlung mitgeteilt, erfolgt im nächsten Jahr die Umstellung der im Stadtblick 1-4 vorhandenen Einrohr-Heizung auf das Zweirohr-System. Das beauftragte Ingenieurbüro Lorenz hat bereits das Leistungsverzeichnis erstellt und die voraussichtlich anfallenden Kosten berechnet.

Anfang des Jahres werden dann die entsprechenden Informations schreiben über den Bauablauf und die einzelnen geplanten Baumaßnahmen an die betroffenen Mieter verschickt werden. Es wird danach auch wieder eine Informationsveranstaltung geben, in der Interessenten zusätzliche Informationen und offen stehende Fragen klären lassen können. Die voraussichtliche Bauphase wird von Mai bis September dauern, wobei die ein-

zelnen Wohnungen in der Regel nicht länger als 3 Wochen betroffen sein werden.



Weiterhin hat der Vorstand beschlossen, dass Balkonanbauprogramm in den Gebieten der Oststadt fortzusetzen. Hier gibt es aufgrund der Fassadenaufbauten noch technische Fragen zu klären. Wir gehen davon aus, dass hier auch ebenfalls Anfang 2012 feststeht, wo die nächsten Balkonanlagen angebaut werden.





Aus den Objektbegehungungen des Vorstandes mit den Hausmeistern haben sich auch dieses Jahr wieder Notwendigkeiten für Baumfällarbeiten ergeben. Hier werden in den Wintermonaten wieder etliche zu groß gewordene Gehölze beseitigt werden. Wir sind bestrebt, auch ohne behördliche Auflagen, entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch für die Zukunft eine ansprechende Begrünung unserer Grundstücke sicher zustellen.

Mit Freude konnten wir zur Kenntnis nehmen, dass die UNO das Jahr 2012 als internationales Jahr der Genossenschaften ausgerufen hat. In vielfältigen Kampagnen und Veranstaltungen soll die Unternehmensform der Genossenschaften mehr in das Gedächtnis der Menschen gerückt werden.

Festzustellen ist, dass die Genos-

senschaften seit ihrer Begründung im 19. Jahrhundert eine erfolgreiche Form des Miteinanderwirtschaftens und Miteinanderlebens von gleichgesinnten Menschen sind. Auch wir sollten uns der Stärken unserer Unternehmensform einer Wohnungsgenossenschaft wieder mehr bewusst sein. Jeder der bei uns eine Wohnung nutzt, ist als Mitglied der Genossenschaft auch Miteigentümer des genossenschaftlichen Vermögens.

Die Strukturen der Genossenschaft garantieren über die Mitgliederversammlung ein Mibestimmungsrecht aller. Selbsthilfe und Selbstverwaltung sind zwei ganz wichtige Prinzipien der Genossenschaften. Wir würden uns daher eine regere Teilnahme an den jährlichen Mitgliederversammlungen wünschen, da dort die Beschlüsse über die Zukunft des Unternehmens gefasst werden.

Das aus unserer Sicht wichtige dritte Prinzip ist die gelebte Nachbarschaft unserer Mitglieder.

Auch hier muss wieder mehr in den Mittelpunkt gerückt werden, dass man als Mensch nicht nur rein für sich verantwortlich sein sollte, sondern auch auf die Mitmenschen in der Nachbarschaft in freundschaftlicher und solidarischer Weise zugehen sollte. Wo Jung und Alt zusammen wohnen, kann es zu verschiedenen Auffassungen über Wohnen und Lebensweise kommen. Allerdings ist unstrittig, dass die Generationen voneinander lernen, insbesondere auch Toleranz zu üben. Gegenseitige Hilfe und Rücksichtnahme sind Werte, die gerade in der heutigen schnelllebigen und harten Gesellschaft zur Erhöhung des Wohlbefindens und der Zufriedenheit der Menschen beitragen.

### Auf gute Nachbarschaft

Eine gute Nachbarschaft aufzubauen und zu pflegen ist eine der grundlegenden Anliegen des genossenschaftlichen Wohnens. Nachbarn sind mehr als die Leute von nebenan. Sie sprechen miteinander, sie kennen sich und kümmern sich umeinander. Dies ist der ideale Fall, den jeder kann mal in eine Situation geraten, in der er auf die Unterstützung anderer angewiesen ist.

Nachbarn, die aufeinander achten, stellen am ehesten fest, wenn etwas mit dem anderen nicht stimmt. Man kennt die täglichen Gepflogenheiten, weiß über gesundheitliche Probleme Bescheid und kennt die üblichen Besucher.

So kann oft besser und schneller reagiert werden, wenn Unregelmäßigkeiten auftreten.

Nachbarn können sich auch beim Schutz vor Kriminalität gegenseitig helfen. Immer wieder erreichen uns Mitteilungen, insbesondere unserer älteren Mitglieder, dass Fremde sich unter verschiedenen Vorwänden versuchen, Zutritt zu den Häusern und Wohnungen zu verschaffen.

Insbesondere in der Vorweihnachtszeit muss wieder mit verstärkten Aktivitäten solcher Leute gerechnet werden, die versuchen, durch Spenden oder anderweitige Hilfesuchen, unlautere Geschäfte zu machen.

Bitte seien Sie aufmerksam und zurückhaltend. Achten Sie darauf, Hauseingänge geschlossen zu halten, Zutritt nur zu gewähren, wenn Sie wissen, wer die Besucher sind. Lassen Sie sich Dienst- bzw. Spendenausweise zeigen und prüfen Sie diese genau. In die Wohnung kommen nur Leute, die Sie kennen oder Handwerker, die Sie selbst bestellt haben oder durch Wohnungsgenossenschaft angekündigt sind.

## Mitgliederinformation Dezember 2011

### Stabilität der Mietkosten – Dauerbrennpunkt für die Zukunft

Wesensmerkmal genossenschaftlichen Wohnens soll es sein, die Bezahlbarkeit der Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen auch in Zukunft sicherzustellen.

Die Erträge aus den Nutzungsgebühren dienen ausschließlich der Erhaltung und Stabilisierung des Genossenschaftsvermögens.

Das Vermögen der Genossenschaft besteht zum großen Teil aus unseren Grundstücken und Wohnanlagen. Daher ist es vordergründige Aufgabe, diesen Bestand immer technisch und optisch in gutem Zustand zu erhalten. Hierfür steht allerdings nur ein Teil der von Ihnen gezahlten Nutzungsgebühr zur Verfügung, nämlich die Netto-Kaltmiete.

Von dem Mietbestandteil „Betriebskosten“ bleibt für die Genossenschaft nichts übrig. So wie Sie die Kosten für Ihren Stromverbrauch und die Telefonkosten direkt an die Versorger zahlen, könnten auch ein Großteil der übrigen Posten direkt an die Leistungserbringer gezahlt werden.

In der Praxis ist es jedoch so, dass hier die Genossenschaft als Zwischenmittler fungiert, der den Verwaltungsaufwand der Abrechnung und Verteilung der Kosten auf die Wohnungsutzer übernehmen muss. Die Versorger sind froh, ihre Rechnung an die Genossenschaft schicken zu können, weil die ja immer pünktlich zahlt. So fehlt, wenn Mietrückstände oder Betriebskostenvorauszahlungen durch Wohnungsutzer nicht bezahlt werden, nicht bei

denen das Geld, sondern bei uns als Genossenschaft.

Bei den Betriebskosten muss unterschieden werden zwischen den durch die Verwaltung beeinflussbaren Abrechnungsgrößen und den nicht beeinflussbaren.

Betriebskostenarten, deren Höhe durch Gesetze oder behördliche Verordnungen bestimmt werden, entziehen sich der Einflussnahme. Erhöhungen hieraus sind daher hinzunehmen.

Dies betrifft für das Jahr 2012 insbesondere die Abwassergebühr, die Antennengebühr und die bereits im Jahr 2011 gestiegene Grundsteuer.

Aufgrund des guten Schadensverlaufs für 2011 konnten die Versicherungsbeiträge stabil gehalten werden. Auch die Wartungskosten für die Heizungen sind nicht angehoben worden. Hinsichtlich der Gas- und Stromversorgung sind Sonderverträge mit den Dienstleistern mit entsprechenden Sonderkonditionen vereinbart worden. Hier gibt es allerdings keinen Trend nach unten. Durch die Sonderverträge, die einen vereinbarten Preis für eine bestimmte feste Laufzeit des Vertrages festschreiben, kann lediglich Planungssicherheit für die Festlegung der Betriebskostenvorauszahlung erreicht werden.

Hinsichtlich der Pflege der Grünanlagen, insbesondere der Grünschnittentsorgung bleibt abzuwarten, wie sich die Gebühren der Abfallbeseitigung durch die neuen Regelungen des Landkreises entwickeln.

In die zukünftige Planung der Betriebskosten müssen außerdem die gesetzlichen Vorgaben zur Legionellenprüfung durch die neue Trinkwasserverordnung und die Mietkosten für die einzubauenden separaten Geräte zur Warmwasserzählung durch die Heizkostenverordnung beachtet werden. Auch ist im nächsten Jahr mit der Erstellung und Zusendung der Feuerstättenbescheide durch den Bezirksschorsteinfegermeister zu rechnen. Auch diese Kosten fallen zusätzlich an.

An Vorgenanntem können Sie erkennen, dass zur Erhaltung der Stabilität der Gesamtmietskosten Anstrengungen sowohl seitens der Verwaltung als auch der Wohnungsnutzer notwendig sind.

Größtes Potential liegt, auch wie von Politik und Gesellschaft ständig gefordert, bei der Einsparung von Energie. Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist bezüglich der Wärmeisolierung in gutem Zustand und entspricht nach Abschluss der Geschossdecken- und Kellerdeckendämmung den gesetzlichen Vorgaben. Richtiges Heizen und Lüften trägt zu einer vernünftigen Energiebilanz bei.

Reduziertes Heizverhalten und übermäßiges Wassersparen darf nicht dazu führen, dass technische Anlagen und Gebäudesubstanz beeinträchtigt werden. Dies fährt den Sparerfolg in die verkehrte Richtung und führt zu erhöhten Sanierungs- und Instandsetzungsaufgaben, die durch alle Genossenschaftsmit-

### Vorgestellt: Kleingartenverein „An der Aue“ e.V. Zschopau

Die Anlage ist unterhalb der Auenstraße idyllisch gelegen. Bewegung an frischer Luft, der Aufenthalt im Grünen, die Freuden der Ernte sind gute Gründe, einen Garten zu bewirtschaften.

Der Verein hat uns informiert, dass für die nächste Saison freie Parzellen zur Verfügung stehen.

Die Kontaktaufnahme kann über Herrn Kühnel, Tel. 82318 oder Herrn Müller, Tel 0162 49 207 19 erfolgen.

### Hinweis zur Winterzeit

Bitte verwenden Sie das gestellte Streusalz nur für die Schaffung eines sicheren Ganges von der Haustür zum öffentlichen Fußweg bzw.

zur Straße. Die Breite von 1 m ist hier ausreichend.

Auch vorbeugend streuen ist nicht notwendig. So können Belastungen

der Umwelt und die Schädigung des Belages der Hauseingänge im Rahmen gehalten werden.

## Mitgliederinformation Dezember 2011

### Straßenpreisrätsel zur Weihnachtszeit

Etwas Angenehmes nun zum Schluss! Auch dieses Jahr wollen wir wieder ein Preisausschreiben durchführen. Gesucht werden dieses Mal die Nachnamen bekannter Persönlichkeiten, nach denen Straßen in Zschopau und Gornau benannt sind, in denen sich Wohnungsbestände unserer Genossenschaft befinden.

Ordnet man die Buchstaben der gekennzeichneten Felder in die richtige Reihenfolge, ergibt sich ein weiterer Straßename als Lösungswort.

bis einschließlich 10. Januar 2012 bekanntgeben.

Es locken wieder interessante Preise, wie Teilnahme an der jährlichen Ausfahrt oder Bücher und Restaurantgutscheine sowie kleine Aufmerksamkeiten.

Wir freuen uns auf eine rege Beteiligung.



deutscher Komponist - Mondscheinsonate, Eroica, Fidelio



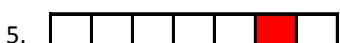
deutscher Musiker 1756 - 1791 - Wunderkind



deutsche Mitbegründerin der Gruppe "Internationale" ermordet 1915



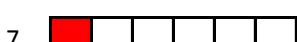
deutscher Dramatiker und Lyriker 20. Jhd.  
Buckower Elegien, Dreigroschenoper



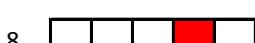
1. Redakteur "Zschopauer Wochenblatt" 1832, Revolutionsführer 1849



deutsche Politikerin, Mitinitiatorin des Internationalen Frauentages



bedeutendster deutscher Dichter 1749 - 1832, Hofrat in Weimar



deutscher Dichter 1797 - 1856, erhob den Reisebericht zu Kunstform  
- Die Harzreise -



verhindert 1945 die Sprengung der Zschopaubrücke



ehemalige Bürgermeisterin Zschopaus



Für die Vorweihnachtszeit und das Weihnachtsfest wünschen wir allen unseren Mitgliedern, Mietern, Eigentümern und Freunden alles Gute, eine Zeit des Besinnens und der Vorfreude.

Für das Jahr 2012 wünschen wir Ihnen allen beste Gesundheit und Wohlergehen und gutes Gelingen für die anstehenden Aufgaben.

#### Impressum:

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

Fotos:  
Wohnungsgenossenschaft  
Zschopau eG

Druck und Herstellung:  
Druckerei Gutermuth  
Grünhainichen

### Tür zu und was nun? PiNkey liefert Ihren Ersatzschlüssel innerhalb von ca. 40 Minuten.

Ihnen ist es sicherlich auch schon passiert: Sie haben eine Sekunde nicht aufgepasst und die Tür ist hinter Ihnen zugefallen. Oder Sie haben Ihre Tür zugezogen, aber Ihr Schlüssel lag noch auf dem Küchentisch? Im schlimmsten Fall steht das Essen noch auf dem Herd - eine Notsituation, in der dringend Hilfe benötigt wird.

Jetzt muss schnell ein Ersatzschlüssel her. Bisher gab es hierfür kaum eine geeignete Lösung. In einem solchen Fall blieb bisher oft nur die Möglichkeit, einen Schlüsseldienst zu alarmieren. Doch das kann eine kostspielige Angelegenheit werden, besonders am Wochenende, in der Nacht oder an Feiertagen.

Die Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG würde Ihnen in dieser Situation gerne helfen, darf es aber nicht, da es ihr aus rechtlichen Gründen nicht erlaubt ist, über einen Ersatzschlüssel Ihrer Wohnung zu verfügen.

Andererseits sind Sie als Mieter verpflichtet, dem Vermieter beispielsweise im Notfall jederzeit Zugang zur Wohnung zu ermöglichen, auch wenn Sie beispielsweise im Urlaub sind. Dies hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil bestätigt (BGH v. 20.10.1971, AZ:VIII ZR 164/70).

Oft wird dem lieben Nachbarn, Freund oder Verwandten ein Ersatzschlüssel anvertraut. Doch ist er immer erreichbar, wenn Sie ihn

brauchen? Und inwieweit vertrauen Sie Ihrem Nachbarn wirklich?

Jetzt gibt es eine schnelle, sichere und einfache Lösung.

PiNkey lagert Ihren Ersatzschlüssel sicher und anonym jederzeit zugänglich im PiNkey-Schlüsseldepot in Ihrer Nähe ein. Ihre Kundendaten werden vom Schlüssel getrennt ausschließlich in der PiNkey-Zentrale verwaltet. Wird der Ersatzschlüssel benötigt, genügt ein Anruf und innerhalb von ca. 40 Minuten kommt Ihr Schlüssel an den vereinbarten Übergabeort. Durch ein vorher abgestimmtes Übergabepasswort werden Sie als Schlüsselbesitzer identifiziert und der PiNkey-Bote übergibt Ihnen Ihren Schlüssel. Und das bei Tag und Nacht, 365 Tage im Jahr.

Befinden Sie sich einmal im Urlaub und ein Rohrbruch überschwemmt die Wohnung, erhält die Verwaltung - natürlich nur mit Ihrem Einverständnis - den Ersatzschlüssel.

Die Servicemitarbeiter können so im Notfall schnell einschreiten, ohne lange Schlüsselsuche oder teuren Schlüsseldienst.

Die Einlagerung eines Ersatzschlüssels bei PiNkey kostet nur 2,49 Euro im Monat bzw. 29,88 Euro pro Jahr (Stand 2011). Für die Auslieferung eines Schlüssels im Bedarfsfall werden einmalig pauschal nur 15,00 Euro berechnet (alle Preise inkl. 19% MwSt.).

Fragen Sie Ihren Ansprechpartner in der Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG nach dem PiNkey-Schlüsseldepot. Informieren Sie sich unter [www.pinkey.de](http://www.pinkey.de) oder rufen Sie das PiNkey-Serviceteam an. Sie erreichen es: Montag-Freitag von 08.00 – 17.00 Uhr unter Telefon 0 36 705-65 000.

**PiNkey-Schlüsseldepot:**  
**Schlüssel weg? Schneller Zugriff auf Ersatzschlüssel im Notfall!**

Informationen und Anmeldung unter der kostenlosen PiNkey-Hotline: **0 8000 - 746539**  
0 8000 - PIN KEY

**1. Ersatzschlüssel im PiNkey-Schlüsseldepot einlagern.**

**2. Im Notfall kommt der Schlüssel in ca. 40 Minuten!**

mehr Informationen  
[www.pinkey.de](http://www.pinkey.de)