

Mitgliederinformation August 2017

Liebe Mitglieder, Liebe Mieterinnen und Mieter,

am 21.06.2017, also einen Tag nach dem 99. Geburtstag der Genossenschaft, fand unsere diesjährige Mitgliederversammlung statt. Da es uns letztes Jahr gut gefallen hat, haben wir als Versammlungsort wieder den Jugendclub High-Point gewählt.

Erfreulicherweise kamen trotz der hohen Temperaturen über 80 Teilnehmer, 78 von ihnen waren stimmberechtigt.

Nach Eröffnung der Versammlung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Zschocke, wurde das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2015 durch Frau Glöckner verlesen. Es wurden den Gremien ordnungsgemäße Buchführung und die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften bescheinigt.

Frau Richter stellte im Bericht des Vorstandes den Verlauf des Geschäftsjahres 2016, die wirtschaftliche Lage und das Jahresergebnis dar. So wurden im Berichtsjahr insgesamt 654,8 T€ für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet.

Davon wurden in das Haus Hättegweg 1-5 87 T€ für die Erneuerung der Wohnungseingangstüren und der Loggias eingesetzt. Die Kosten für das Herrichten von Leerstandwohnungen betragen 260,2 T€, für Einzelmodernisierungen wurden 44 T€ ausgegeben. Laufende Instandhaltungen wurden im Umfang von 263,8 T€ beauftragt.

Aufgrund einer hohen Leerstandquote und damit fehlenden Ertrages aus Mieteinnahmen mussten die Ertragswerte einiger Häuser nach unten korrigiert werden durch außerordentliche Abschreibungen. Diese haben bilanziell zu einem Jahresfehlbetrag geführt, obwohl sonst gut gewirtschaftet worden ist. Die Liquidität der Genossenschaft liegt bei über 2 Mio €. Positiv haben hier die durch konsequente Umschuldungen erheblich gesunkenen Zinszahlungen auf Fremdkapital gewirkt.

Negativ ist, dass wir für dieses Geld seit 01.05.2017 bei der Sparkasse ein sogenanntes Verwahrentgelt bezahlen müssen. Wir haben daher Geld zu einer Bank transferiert, die

noch keine Gebühr verlangt und haben die Höhe der Negativzinsen mit der Sparkasse zu unseren Gunsten verhandelt.

Damit das Geld nicht noch Geld kostet, berichtete im Anschluss Frau Glöckner über die Schwerpunktaufgaben 2017/2018, insbesondere über die vorgesehenen Baumaßnahmen. Dieses Jahr werden 830 T€, im nächsten Jahr 1.170 T€ investiert. Instandhaltungsgelder werden 2017 in den Stellplatzbau, in die Erneuerung von Heizungen und für Grundrissänderungen fließen. Für die laufende Instandsetzung und die Wiederherrichtung von Leerwohnungen sind 2017 800 T€ eingeplant.

2018 werden an der Mozartstraße 13 – 19 und an der Haydnstraße 2/4 Balkone angebaut. Hierfür sind 440 T€ geplant. Für die Instandsetzung stehen auch 2018 wieder insgesamt 580 T€ zur Verfügung.

Nach der anschließenden Diskussion zu den Berichten wurde Frau Heidi Löffler als Aufsichtsrätin wiedergewählt.



100 Dinge, die das Wohnen bei uns schöner machen

Da das Wohnumfeld zunehmend ein Faktor für eine Mietentscheidung ist, und auch bei allen schon Wohnenden das Wohlfühlen beeinflusst, wollen wir mit Blick auf unser 100jähriges Jubiläum nächstes Jahr eine Aktion unter dem Motto:

– 100 Dinge, die das Wohnen bei uns schöner machen – starten.

Es soll um die Außenanlagen, um Grundstücksgestaltung, um Parkmöglichkeiten, Ruhe- und Begegnungsplätze, um Fassaden und damit schlussendlich auch um die Außendarstellung und Präsentation unserer Genossenschaft gehen.

Viele Dinge stehen bereits auf der Liste, aber wir möchten Sie aufrufen,

uns Ihre Wünsche und Vorschläge mitzuteilen. Sie sind schließlich diejenigen, die Nutznießer der Aktion sein sollen.

Gewährleistung der Sicherheit in unseren Häusern

In jüngster Vergangenheit mussten wir sowohl in der B.-Brecht-Straße als auch in der H.-Heine-Straße Kellereinbrüche verzeichnen. Die Schäden sind zwar nicht sehr hoch, allerdings sind die Bewohner nun verunsichert und fragen nach möglichen Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit.

Hierzu muss gesagt werden, dass alle Haustüren mit einem Schließsystem ausgestattet sind, das es Unbefugten unmöglich macht, sich Zutritt zu verschaffen. Eine Prüfung des Einbaus weitergehender technischer Sicherungsvorrichtungen hat ergeben, dass Aufwand und Nutzen nicht in Einklang gebracht werden können.

Ausschlaggebend für die Wirksamkeit der vorhandenen Schließsysteme ist nach unseren Feststellungen das entsprechende Verhalten der Bewohner.

- Achten Sie bitte darauf, dass die Haustüren und die Hintertüren niemals unbeaufsichtigt offen stehen.

- Der Schließmechanismus darf nicht durch Verstellen des Häkchens im Schloss außer Kraft gesetzt werden.

- Klingelt es bei Ihnen, ist sich immer zu vergewissern, wer ins Haus will. Fremde, auch Handwerker, Zusteller oder Vertreter sind zu befragen, zu wem Sie wollen. Bei Nichtanwesenheit des Adressaten sollte sich vergewissert werden, dass die Leute das Haus umgehend wieder verlassen. Hier ist eine Portion Neugier durchaus richtig am Platz.

Da in vielen Häusern die Kellerdurchgänge von einem Ausgang zum anderen passierbar sind, funktionieren die Schließsysteme nur, wenn

alle Bewohner sich verantwortlich fühlen.

Wenn Sie verdächtige Geräusche oder Vorgänge bemerken, informieren Sie uns umgehend, ggfs. auch über das Bereitschaftstelefon, oder rufen Sie die Polizei.

Problematisch ist immer ein Schlüsselverlust, insbesondere dann, wenn am Schlüsselbund Name oder Adresse ersichtlich sind. Hierdurch kann auch eine erhebliche Gefährdung der Sicherheit eintreten. Unter Umständen kann es erforderlich sein, die gesamte Schließanlage zu wechseln, was schnell mit Kosten von ein paar tausend Euro verbunden sein kann, die der Mieter, der den Schlüssel verloren hat, als Schadensersatz zu leisten hat.

Baumaßnahmen 2017



Die neuen Stellplätze an der Moritz-Nietzel-Straße sind bereits fertiggestellt und vermietet.



Am Launer Ring sind zwei neue Containerstandorte entstanden.

Mitgliederinformation August 2017



Zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Launer Ring sind neue Wäschestangen gesetzt worden.

Bis jetzt wurden in diesem Jahr bereits 45 Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. Unter anderem wurde in der Auenstraße

aus zwei kleinen Wohnungen eine Große. Die junge Familie, die dort eingezogen ist, hat erfreulicherweise viel Eigeninitiative gezeigt

und selbst Gestaltungswünsche eingebracht und mitinvestiert.



Weitere Wohnungszusammenlegungen unter Beteiligung der Interessenten sind in der R.-Breitscheid-Straße 57 und in der Kantor-Geißler-Straße 8 in Vorbereitung.

Die Wohnungszusammenlegungen sind zwar kostenintensiver, aber aufgrund der Nachfrage nach 4-Raum-Wohnungen notwendig, da wir solche Wohnungen leider zu wenig im Bestand haben. Momen-

tan kann die Nachfrage nicht befriedigt werden. Daher werden wir jede Möglichkeit einer Zusammenlegung von nebeneinander liegenden Leerwohnungen auf Realisierbarkeit und Bezahlbarkeit prüfen.

Einhaltung von mietvertraglichen Pflichten

Aus gegebenem Anlass müssen wir auf folgendes hinweisen:

- Anträge auf Genehmigung der Tierhaltung sind vor der Anschaffung des Tieres zu stellen. Insbesondere bei großen Hunden ist es sinnvoll, die Mitbewohner zu unterrichten bzw. sich deren Zustimmung einzuholen. Es kann nicht vorausgesetzt werden, dass ein Antrag ohne weiteres genehmigt wird.
- Anträge auf Tausch von Kellern oder Bodenkammern ohne zwingenden Grund können nicht mehr berücksichtigt werden.
- Es besteht nach neuester Rechtsprechung kein Anspruch auf Nutzung des Treppenhauses als Abstellplatz für Schuhschränke, Pflanzen o.ä.
- Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die vertragliche Kündigungsfrist einzuhalten. Es besteht kein Anspruch auf Verkürzung.

Einführung der zentralen Hausreinigung als neue Betriebskostenart ab 01.01.2018

Bereits seit 01.01.2014 ist die Hausreinigung bei Neuverträgen Bestandteil der Betriebskosten, und muss daher nicht mehr vom Mieter durchgeführt werden. Mittlerweile sind auch viele Bestandsmieter zu uns gekommen, um diese Regelung zu nutzen.

Leider gibt es daneben viele, auch unnötige, Auseinandersetzungen zu

Ausführung der Leistungen durch die beauftragten Firmen im Gegensatz zu den privat ausgeführten Arbeiten. Auch müssen wir feststellen, dass Mieter keine Reinigung mehr ausführen und das der Firma für die nächste Woche überlassen.

Ab 01.01.2018 werden nun die Pflichten zur Hausreinigung einschließlich des Winterdienstes aus allen Verträ-

gen herausgelöst und diese Arbeiten generell als neue Betriebskostenart eingeführt. Wir stellen damit die Gleichbehandlung aller her, können mit den Unternehmen besser in Preisverhandlungen gehen, vermindern den Verwaltungsaufwand und erhoffen uns mehr Hausfrieden. Entsprechende Ankündigungsschreiben gehen Ihnen fristgerecht zu.

Stadtbiläum – 725 Jahre Zschopau

Wir möchten Sie ermutigen, dem Aufruf der Stadtverwaltung zu folgen, die Häuser zu schmücken und damit die Verbundenheit zu Zschopau zu dokumentieren.

Wir haben Wimpelketten erworben, die wir Ihnen zur Verfügung stellen können.

Wir freuen uns über jede Eigeninitiative.



*Die Blumen freuen sich mit Wanne
über soviel Sommersonne.*

*Einen lieben Sommergruß
von Ihrer*



Impressum:

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

Fotos:
Wohnungsgenossenschaft
Zschopau eG

Druck und Herstellung:
Druckerei Gutermuth
Grünhainichen