



# Wohnungsgenossenschaft Zschopau eG

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

## Mitgliederinformation Dezember 2023

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

ein für unsere Genossenschaft weitgehend gutes Jahr 2023 neigt sich dem Ende entgegen. Manche Hoffnungen haben sich erfüllt, so z. B. eine weiterhin gute Nachfrage nach unseren Wohnungen und – damit verbunden – ein stabiler Leerstand. Auch der (sechsfache) Aufzugsanbau an der H.-Heine-Str. 14-24 konnte zum guten Ende gebracht werden. Der sog. „Gasnotstand“ wurde nicht ausgerufen und somit konnten wir allen unseren Bewohnern weiterhin bezahlbares Wohnen bieten.

Mit diesen guten Erfahrungen im Gepäck wollen wir auch zuversichtlich auf das kommende Jahr 2024 schauen. Wenn wir die Bestandsmieten für einen Großteil unserer Wohnungen erhöhen (müssen), so tun wir das, um unsere Genossenschaft zukunftsfähig zu erhalten. Die ersten Vertragsanpassungen konnten inzwischen einvernehmlich abgeschlossen werden. Auch das ist für uns ein Grund zur Zuversicht.

Nach wie vor erleben wir leider viele altersbedingte Auszüge. Wir haben auch heuer wieder bewußt als Genossenschaft deutlich mehr Geld für Wohnungsinstandsetzung ausgegeben als in der Vergangenheit, um die nachgefragte, schnelle Wiedervermietung zu ermöglichen. So geben wir dieses Jahr wiederum mehr als 1 Mio. € für Instandhaltung aus, die zum größten Teil in der Leerwohnungsmodernisierung i. H. v. ca. 600 T€ (Vorjahr: 576 T€) gebraucht wurden.

Es ist unser Ziel, daß geeignete Mieterinteressenten von uns eine adäquate Wohnung bekommen können und keinesfalls Gornau oder Zschopau den Rücken kehren müssen.

Als absolut positiv vermerken wir, daß wir den Vertrag für Fernwärmelieferung mit der GGZ/dem Zschopauer Heizhaus zu günstigen Konditionen neu abschließen konnten und somit bis Ende 2026 Planungssicherheit besteht. Der sehr preiswerte Vertrag

für die Versorgung mit Erdgas für die meisten unserer Häuser läuft Ende 2024 aus und soll im Laufe des nächsten Jahres wieder zu möglichst guten Konditionen abgeschlossen werden. Die Gespräche dazu haben wir aufgenommen.

Somit wurden und werden unsere Mieter – abgesehen natürlich vom individuellen Verbrauch – nicht mit allzu hohen Heizkosten belastet. Alles in allem konnten wir daher unseren Mietern im Jahr 2023 wieder günstige Wohnbedingungen bieten und werden das für unsere Mitglieder auch 2024 ermöglichen.

Bleibt mir noch, Ihnen frohe Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr zu wünschen!

*Markus Schmidt,  
Vorstand*

### Personelles aus der Genossenschaft

Seit Oktober ist unser Renovierungsteam jetzt drei Mann stark. Neben Teamleiter Herrn Oehme und Herrn Weber ist seitdem Herr Pannach als unser neuer Mitarbeiter bei der Wiederherrichtung von Leerwohnungen und anderen Arbeiten rund um unsere Häuser aktiv. Herr Pannach bringt langjährige Erfahrung aus verschiedenen Bereichen der Innenrenovierung mit.

Für den Jahresbeginn 2024 suchen wir eine Teilzeitkraft für Buchhaltungsaufgaben. Die gestiegenen formellen und gesetzlichen Anforderungen rund um die Immobilie können von unserem kleinen Büroteam leider nicht mehr bewältigt werden, so daß wir uns dahingehend verstärken wollen. Für nähere Informationen steht Vorstand Herr Schmidt gern zur Verfügung.

Ab Herbst 2024 wollen wir zudem erstmals eine Ausbildungsstelle zur Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann anbieten. Weitere Informationen dazu folgen in einer der nächsten Mitgliederinformationen.

## Mitgliederinformation Dezember 2023

### Informationen zum Wohngeld

Durch das sog. Wohngeld-Plus-Gesetz sind viele unserer Nutzer/ Mieter jetzt wohngeldberechtigt. **Zum Beispiel kann eine alleinerziehende Mutter mit monatlichem Gesamteinkommen von 1.800 € und einer Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. kalte Betriebskosten) i. H. v. 420 € Wohngeld i. H. v. ca. 300 € 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 Ausgabe März 2023 unserer Mitgliederinformation.

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

### Erreichbarkeit:

Unsere **telefonische Erreichbarkeit** ist **während der Geschäfts- und Öffnungszeiten jeweils durch die Geschäftsstellenzentrale** (Tel. Zschopau 35000) und **in technischen Angelegenheiten** (Tel. Zschopau 350015) gegeben. Ansonsten können Sie unsere Handwerker für dringende Angelegenheiten **werktags ab 15.30 Uhr über die Bereitschaftsnummer** (Tel. 01718 519810) erreichen.

**Vom 27.-29.12.2023 ist die Geschäftsstelle geschlossen.** Ggf. doch notwendige Termine bitten wir vorher z. B. telefonisch abzusprechen.

### Hausverwalter gesucht!

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Das leben in bester Weise unsere ehrenamtlichen Hausverwalter vor, wofür wir sehr dankbar sind. Inzwischen gibt es jedoch einige Häuser, die keinen Hausverwalter haben. Daher bitte wir die betreffenden Mieter, zu prüfen, ob sie sich als Hausverwalter zur Verfügung stellen wollen. Gern auch erstmal zur Probe!

Der Hausverwalter ist das Bindeglied und die Vertrauensperson zwischen

den Hausbewohnern und der Verwaltung der Genossenschaft. Der Hausverwalter wird grundsätzlich aus der Hausgemeinschaft vorgeschlagen, vom Vorstand der Genossenschaft bestimmt und durch Hausaushang bekannt gemacht.

Das Haupttätigkeitsfeld des Hausverwalters besteht darin, unter Einbeziehung aller Hausbewohner dafür zu sorgen, daß Ordnung und Sauberkeit im Gemeinschaftsbereich des Hauses und der zugehörigen Außenanlagen gewährleistet werden. Der Hausver-

walter soll dafür Sorge tragen, daß die Hausordnung durch alle Hausbewohner und deren Besucher eingehalten wird.

Auch die Meldung notwendiger Reparaturarbeiten oder festgestellter Mängel im Gemeinschaftsbereich an den Hausmeister bzw. die Geschäftsstelle oder die Meldung nicht im Haus zu klärender Verstöße gegen die Hausordnung an die Verwaltung gehören dazu.

### Verschiedenes

Einige Anfragen erreichten uns zu den 2024 steigenden Nebenkosten aus der **Gebäudeversicherung**. Dazu einige Informationen: Der Gebäudebestand der WG Zschopau ist über einen Rahmenvertrag gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel versichert. Unser bisheriger Vertrag unterlag nicht der marktüblichen (bau-) indexbasierten Preisanpassung. Deshalb war der Beitrag seit vielen Jahren konstant, mit geringfügigen Abweichungen.

Der gute Schadenverlauf ermöglichte den ungemein günstigen Satz von 16,15 EUR je Wohnung (zzgl. Versicherungssteuer). Durch die Preissteigerungen liegen die Preise im *bundesweiten Durchschnitt mittlerweile bei rd. 90 EUR je Wohnung*. Wir nutzen die Möglichkeit, den geänderten Vertrag fortzusetzen mit einem Beitragszuschlag von 50 %, jetzt allerdings indexiert. Eine Neuausschreibung des Gebäudeversicherungsvertrages würde aller

Voraussicht nach deutlich höher liegen als die 2024 anzusetzenden 25,45 EUR je Wohnung (zzgl. Versicherungssteuer). Die Erhöhung beträgt damit durchschnittlich ca. 1 € pro Monat und Wohnung. Damit können wir weiterhin durch einen sehr preiswerten Gebäudeversicherungsschutz die Betriebskosten günstig halten.

Vor baulichen und anderen wesentlichen **Veränderungen in Wohnung und Garten** weisen wir darauf hin,

## Mitgliederinformation Dezember 2023

daß in vielen Fällen die **schriftliche Genehmigung der Genossenschaft** einzuholen ist. Das ergibt sich aus den Regelungen im Nutzungsvertrag und auch der Garten-/Terrassenordnung.

Die meisten Wohnungen sind seit Ende letzten Jahres mit den neuen **Rauchwarnmeldern** ausgestattet, die übrigen Wohnungen sollen noch bis Jahresende 2023 die Rauchwarnmelder bekommen. Alle wesentlichen Informationen finden Sie (dann) in der Ihnen übergebenen Bedienungsanleitung. Gelegentlich kommt es zu wiederholten Fehlalarmen (Gerättestörung). Diese können Sie melden bei der BRUNATA-METRONA Rauchmelder-Hotline: Tel. 0800 000 1797 (kostenfrei).

Um Schimmel in Wohnräumen zu verhindern ist – trotz allen Energie-sparens – **neben dem richtigen Lüften auch das angemessene**

**Heizen wichtig**. Gerade in der kalten Jahreszeit sollte **nicht an der falschen Stelle gesparrt werden**. Einige Informationen zur Orientierung finden sich im *Hinweisblatt „Richtig heizen und lüften“*, das wir mit neuen Mietverträgen ausgeben. Gern können Sie aber auch ein Exemplar in unserer Geschäftsstelle erhalten.

**Die Entsorgung von Batterien und Akkus** (also auch von Akkugeräten) darf keinesfalls über den Hausmüll geschehen. Im Wertstoffhof oder an anderen Sammelstellen (für Kleinbatterien z. B. auch oft im Eingangsbereich von Einkaufsmärkten) besteht die Möglichkeit der kostenlosen Abgabe. Das Magazin „Tichys Einblick“ schreibt: „Für Entsorgungsunternehmen sind Batterien und Akkus eine Plage: Fast täglich brennt es wegen diesen in Entsorgungsanlagen (...) In immer mehr alltäglich genutzte Geräte werden diese Lithium-Ionen-Akkus und

-Batterien eingebaut, beispielsweise in Smartphones, Computer und Akkuschauber, aber auch in elektronische Zigaretten, Taschenlampen und Geburtstagskarten, die „Happy Birthday“ singen.“ Wenn die Batterien und Akkus fälschlicherweise im Hausmüll landen, hat das große Risiken: „Durch die genutzten Entsorgungstechniken des Hausmülls, wie Pressen und Schreddern, aber auch kleinste Erschütterungen beim Transport des Mülls, komme es bei den Batterien und Akkus zu – teilweise explosionsartigen – Kurzschlußreaktionen. (...) Die Brände wirken sich zum Nachteil für Entsorgerunternehmen und für die Umwelt aus: Bei den Bränden entstehen nicht nur hohe Sachschäden, sondern es werden auch giftige Stoffe wie Blei, Cadmium oder Quecksilber freigesetzt.“ Wir bitten Sie deshalb dringend, auf die richtige Entsorgung zu achten.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben frohe und friedliche Weihnachten sowie einen guten Start ins neue Jahr 2024!

Ihre



Wohnungsgenossenschaft  
Zschopau eG

gut und sicher wohnen



### Bauvorhaben und Instandhaltung 2024

Auch im kommenden Jahr wollen wir schwerpunktmäßig weiterhin zahlreiche Leerwohnungen für die Vermietung renovieren. Unsere Renovierungshandwerker Herr Oehme, Herr Weber und Herr Pannach werden einen großen Teil dieser Aufgaben realisieren, aber auch die Fachfirmen aus Zschopau und Umgebung sind weiterhin eingebunden.

Auch Wohnungszusammenlegungen und Grundrißveränderungen stehen auf dem Programm, um z. B. in der R.-Breitscheid-Str. 57, im Stadtblick oder im Greßlerweg bezahlbaren Wohnraum auch für Familien anbieten zu können.

Am Zschockeweg hat im November 2023 der Parkplatzbau am Haus begonnen, dieser wird in nächster Zeit abgeschlossen werden.

Daneben sind unsere Gasheizungen in die Jahre gekommen und müssen sukzessive ersetzt werden. Über andere Heizsysteme halten wir uns auf dem Laufenden, sehen allerdings im Bestand unserer Häuser noch keine ansprechenden und bezahlbaren Alternativen. Der Ersatz aller zum Tausch anstehenden Heizungsanlagen würde zu heutigen Preisen wohl über 1 Mio. € erfordern. Wir gehen hier nach Dringlichkeit des Austausches (Ausfallwahrscheinlichkeiten) und unter Betrachtung des sonstigen Baugeschehens unserer Häuser vor.

In einigen Häusern des Bebelgebietes sind zudem Umverlegungen der Haus elektrick nötig. Das werden wir v.a. bei Vorliegen entsprechender Baufreiheit (Leerwohnungen) angehen. In die Jahre gekommene Balkone (Risse im Boden o.ä.) werden durch unsere

Handwerker saniert. Soweit unsere Mittel es zulassen, wollen wir außerdem die Reinigung bzw. den Neuanstrich von Fassaden weiterführen.

2024 ist noch einmal Aufzugsanbau vorgesehen: mit Hilfe der „Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum“ (RL pMW) sollen an den Häusern Hätteweg 1 + 2 und Stadtblick 3 + 4 unter Inanspruchnahme von Fördermitteln (Zuschuß) und von geförderten Darlehen vier Außenaufzüge angebaut werden.



*H.-Heine-Str. mit angebauten Aufzügen*

#### 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