

Unsere  
Mitgliederzeitung

Ausgabe 06/2008

# Räume für's Leben

*Wir wünschen unseren  
Mitgliedern eine friedliche  
Advents- und Weihnachtszeit  
sowie alles Gute für 2009!*



Wohnungsgenossenschaft Großenhain  
und Umgebung eG

Wohnungsgenossenschaft  
Großenhain und Umgebung eG  
Johannes-R.-Becher-Straße 46a  
01558 Großenhain

Fon: 03522 51470  
Fax: 03522 514772  
Mail: [kontakt@wg-grossenhain.de](mailto:kontakt@wg-grossenhain.de)  
Web: [www.wg-grossenhain.de](http://www.wg-grossenhain.de)





## Vorgestellt



### Frau Anke Winzer

**Sekretärin in unserer  
Wohnungsgenossenschaft**

Frau Winzer ist bereits seit 1992 bei der Wohnungsgenossenschaft Großenhain als Sekretärin tätig und gehört damit zu unseren langjährigen Mitarbeitern. Sie ist als Sekretärin quasi die rechte Hand des Vorstandes.

Das Aufgabengebiet ist vielfältig und umfasst u.a. die Entgegennahme von Telefonaten, die Vorbereitung von Besprechungen, das Erstellen von Routinebriefen und Geschäftspost, E-Mails usw.

Meldungen über Schäden am Gebäudebestand der WGG nimmt sie entgegen und löst die entsprechenden Aufträge bei den zuständigen Handwerksfirmen aus. Versicherungsschäden werden von ihr kompetent mit der Versicherung abgestimmt und bis zur Regulierung verfolgt. Kurz um, Frau Winzer hat sich in all den Jahren zu einer kompetenten Ansprechpartnerin und zu einer wichtigen Hilfe für den Vorstand entwickelt.

**Aktuelle Informationen  
über die Wohnungsgenossen-  
schaft Großenhain eG und alle  
bisherigen Mieterzeitungen  
erhalten Sie auch auf unserer  
NEUEN Internetseite  
[www.wg-grossenhain.de](http://www.wg-grossenhain.de).**

## Der WGG-Rückblick 2008

*Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Wohnungsnutzer,* in Großenhain hat der alljährliche Weihnachtsmarkt eröffnet. Wenn diese Zeitung bei Ihnen im Briefkasten liegt, dann befinden wir uns schon wieder in der schönen Adventszeit und das Jahr neigt sich seinem Ende entgegen. Wieder einmal staunt man, wie schnell doch ein Jahr vorübergeht und wie in jedem Jahr werden einige von Ihnen feststellen, dass die Zeit nicht reichte, alle die Dinge zu verwirklichen, die man sich zu Beginn des Jahres vorgenommen hatte. Aber gerade deshalb ist es wichtig, sich an dem zu erfreuen, was erreicht wurde.

Wie schon in den vergangenen Jahren wurde auch 2008 wieder viel an unserem Wohnungsbestand getan. Umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden an verschiedenen Gebäuden durchgeführt. Die umfangreichsten Maßnahmen sind in dem Artikel „Bauen in der Genossenschaft“ erläutert. Für 2008 hatten wir Mittel in Höhe von ca. 1,6 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung in den Plan eingestellt und mit Maßnahmen untersetzt.

Aber Pläne sind die eine Seite. Die Realität belehrt uns oft eines Besseren. So auch das Wetter 2008 in Großenhain. So entluden sich am 31.05.2008 und am 25.06.2008 Unwetter mit extrem starken Regenfällen über Großenhain. Viele überflutete Keller und andere Wasserschäden waren die Folge. Dem schnellen Handeln der Mieter, der Hausmeister und der Feuerwehr ist es zu danken, dass die Schäden sich trotz alledem in Grenzen hielten. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen fleißigen Helfern der „Unwettereinsätze“ ganz herzlich bedanken. In Auswertung aller Schadensmeldungen mussten wir als Vorstand natürlich Maßnahmen festlegen, um bei erneutem Starkregen derartige Schäden zu vermeiden. Als besonders dringlich erachteten wir die Trockenlegung und Neubeschleusung der Gebäude Christian-Barth-Straße 1-3 und Rostiger Weg 8-10 mit anschließender Neugestaltung der Außenanlagen. Trotz dieser ungeplanten Maßnahmen konnte in 2008 wieder ein umfangreiches Modernisierungspaket realisiert werden. Den Mietern der Gebäude Großraschützer Straße 2 und Am Stahlwerk 4/5 konnten wir eine besondere Freude bereiten, denn diese beiden Häuser erhielten Balkonanlagen.

Auch in den kommenden Jahren werden wir konsequent unsere Modernisierungsstrategie fortsetzen, mit dem Ziel, unseren gesamten Häuserbestand aufzuwerten um damit auch den neuen modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die Versorgung unserer Mitglieder mit zeitgemäßen, modernen aber auch bezahlbaren Wohnungen ist unsere Hauptaufgabe.

Nach gründlichen Überlegungen und Abwägen aller Vor- und Nachteile hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat im Frühjahr beschlossen, den Wohnblock Dr.-Külz-Straße 43-47 vom Markt zu nehmen. Dieses Gebäude hatte zuletzt fast 60% Leerstand. Für die ausschließlich 3- und 4-Raumwohnungen in diesem Wohngebiet gab es keine Nachfragen. Damit die zugesagten Fördermittel in Anspruch genommen werden können, sollte der Abbruch noch in 2008 zumindest begonnen werden. Vor diesem Hintergrund stand der Vorstand vor der äußerst schwierigen Situation, für 15 Familien geeignete Ersatzwohnungen zu finden. In 12 Fällen ist uns dies gelungen. Ende November wird das Haus komplett leer gezogen sein, so dass im Dezember der Abriss erfolgen kann. Die dafür notwendigen Vorbereitungen wurden bereits getroffen. Damit wird das jüngste Gebäude der Genossenschaft (Baujahr 1989) vom Markt genommen. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen betroffenen Mitgliedern für ihr Verständnis und ihr Entgegenkommen bedanken. Wir hoffen, dass Sie sich mittlerweile in Ihren neuen Wohnungen eingelebt haben und sich wohl fühlen.

Was vor 20 Jahren noch undenkbar schien, gehört jetzt in vielen Wohnungsunternehmen besonders in den neuen Bundesländern bereits zum Geschäftsalltag, damit die wirtschaftliche Existenz nachhaltig gesichert werden kann. Mit der Dr.-Külz-Straße 43-47 hat die Wohnungsgenossenschaft Großenhain seit 2003 vier Häuser mit insgesamt 168 Wohnungen vom Markt genommen. Damit konnte der Leerstand von fast 17% (2003) auf 9,1% (2008) gesenkt werden. Leider hat sich damit aber auch unser Wohnungsbestand von ehemals 1.504 auf 1.336 Wohnungen reduziert. In unserem Unternehmenskonzept ist in den nächsten 10 Jahren kein weiterer Abriss vorgesehen. Danach wird die Entwicklung zeigen, ob weiterer Handlungsbedarf be-

steht. Wir werden auch in den nächsten Jahren alles dafür tun, dass unsere Genossenschaft ein stabiler und attraktiver Partner auf dem Wohnungsmarkt bleibt und unsere Mitglieder mit gutem und preiswertem Wohnraum versorgt werden können. Wir meinen, dass sich unsere modernisierten Häuser gut in das Stadtbild einfügen. Viele unserer Wohnungen sind bereits komplett oder zumindest teilweise saniert.

Am 29.04.2008 jährte sich der Geburtstag von Hermann Schulze-Delitzsch, einem der Gründer des deutschen Genossenschaftswesens, zum 200. Mal. Die ersten Wohnungsgenossenschaften wurden Ende des 19. Jahrhunderts gegründet und fast alle gibt es noch. Die älteste, bestehende Wohnungsgenossenschaft in Sachsen ist die Baugenossenschaft Leipzig eG (gegr. 1899). Der Genossenschaftsgedanke dessen Prinzipien „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ sind, hat sich in all den Jahren als stabiles Fundament für das Unternehmen erwiesen. Gerade in der heutigen Zeit werden diese Prinzipien wieder an Bedeutung gewinnen.

Der Vorstand wünscht Ihnen allen eine sehr schöne Adventszeit, ein frohes Weihnachtsfest und natürlich viel Gesundheit und alles Gute im neuen Jahr.

## Neuerungen beim Wohngeld



Sicherlich haben viele von Ihnen bereits aus den Medien entnommen, dass das Wohngeldgesetz geändert wurde. Wer bislang kein Wohngeld erhält, weil sein Einkommen knapp über der Einkommensgrenze liegt, sollte zum 1. Januar erneut einen Antrag stellen.

Die Änderung des Wohngeldgesetzes bringt nicht nur einen höheren Leistungsanspruch für die bisherigen Wohngeldberechtigten, sondern führt direkt auch dazu, dass mehr Menschen als bisher Wohngeld bekommen. Durch die Gesetzesänderung steigt die Einkommensgrenze auf knapp 870,00 €. Neu ist auch die Berücksichtigung der Heizkosten. So werden bei der Wohngeldberechnung bei einem Haushaltsmitglied 24 € im Monat und bei zwei Mitgliedern 31 € aufgeschlagen.

Bei der Wohngeldberechnung zählen allerdings nur Haushaltsmitglieder, die auch Anspruch auf die Leistung haben.

(Quelle: SZ vom 28.10.2008)

## Bevor die Feuerwehr ausrückt Hohe Kosten beim Notruf

Das vergangene Frühjahr zeigte wieder einmal deutlich, dass Unwetter in einer Vielzahl von Erscheinungen in Ihrer Heftigkeit zunehmen. Durch hohe Niederschlagsmengen kommt es oftmals zu Wassereintrüben in den Kellern von Gebäuden. Dann sind schnell die städtischen Kanalisationen bis zur Rückstauenebene gefüllt (Oberkante Straße) und erzeugen einen Rückstau und ein Rücklaufen des Wassers in die Keller der Gebäude. Die Genossenschaft versucht durch diverse technische Maßnahmen hier vorzusorgen, muss sich aber bei enormen Niederschlagsmengen von 40 l/m<sup>2</sup> und mehr der Natur beugen. Oftmals wird bei solchen Katastrophen die Feuerwehr als schnelle „Eingreiftruppe“ zu Hilfe gerufen, um Abhilfe zu schaffen. Wo Wasser kniehoch im Keller steht, ist gegen die Wahl des Notrufes nichts einzuwenden. Die Einsatzprotokolle der Feuerwehr



haben aber gezeigt, dass diese auch gerufen wird, wenn das Wasser nur mit einem Nasssauger entfernt werden kann, weil die Wassermenge für den Einsatz der Pumpe zu gering war.

Bitte wägen Sie in Zukunft genau ab, wann Sie den Notruf tätigen, denn auf die Genossenschaft kommen pro Einsatz der Feuerwehr Kosten in Höhe von 600 bis 800 EUR zu.

Die Wohnungsgenossenschaft steht unter den bekannten Rufnummern bei solchen Havarien bereit, kann aber in Ausnahmesituationen nicht an allen Orten zugleich sein. Der Vorstand möchte sich auf diesem Wege nochmals bei allen fleißigen Helfern bedanken, welche sich im Mai dieses Jahres gegen die Auswirkungen der Naturgewalten gestellt haben und das Schlimmste verhindert haben.

## Das war der Blumenverkauf 2008

Wie schon im vorangegangenen Jahr fand auch der diesjährige Blumenverkauf großen Zuspruch unter unseren Mitgliedern. Viele nutzten die Angebote im Preuskerviertel, auf dem Bauhof und in der Dr.-Jakobs-Str. im Wohngebiet Waldsiedlung sowie den von der Genossenschaft organisierten Pflanz- und Bringe-Service. So konnte man auch in dieser Saison wieder viele schön gestaltete Balkone bewundern. Wir haben deshalb beschlossen, auch für 2009 wieder einen Verkaufssonabend zu organisieren.







## Der Geschäftsverlauf 2008

Im Zeitraum vom 29.09. bis 17.10.2008 fand die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2007 durch den Prüfungsverband Dresden statt. Als verantwortliche Prüferin war Frau Bergmann eingesetzt. Nach gemeinsamer Beratung mit dem Aufsichtsrat hat sich der Vorstand entschlossen, den vorgelegten Jahresabschluss zu ändern. So können die notwendigen Ergänzungen eingearbeitet werden und das Geschäftsjahr 2007 wird korrekt abgeschlossen. Trotz der Erfüllung des umfangreichen Maßnahmenplanes in der Instandhaltung und Modernisierung konnte die Genossenschaft ein positives Jahresergebnis erwirtschaften. Über den geänderten Jahresabschluss 2007 wird nochmals in der kommenden Mitgliederversammlung (25.06.2009) abgestimmt.

Bereits zu Beginn des Jahres führte das Finanzamt Meißen eine Prüfung der Lohn-

steuer durch. Auch hieraus ergab sich lediglich eine geringe Nachforderung. Über den Verlauf beider Prüfungen können wir also zufrieden sein, außerdem haben wir dadurch die Bestätigung, dass die Genossenschaft ordentlich kaufmännisch verwaltet wird.

Auch für 2008 wurde wieder ein sehr anspruchsvoller Maßnahmenplan mit einem Wertumfang von ca. 1,6 Mio Euro erstellt. Dieser ist bereits zum größten Teil abgearbeitet. Die Einhaltung unserer wirtschaftlichen Kennziffern steht dabei natürlich im Vordergrund. So dass wir auch dieses Geschäftsjahr mit guten Ergebnissen abschließen werden.

### Neue Kreditgeber

Auch in finanzieller Hinsicht wurde 2008 Großes geleistet. Von den im Jahr 1998 bzw. 1999 abgeschlossenen Krediten lief die 10jährige Zinsbindungsfrist ab. Der Vorstand stand vor der Aufgabe, neue Kreditgeber zu finden und mit diesen Verhandlungen zur Übernahme des Kreditarrangements zu führen. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wurden neue Banken ausgewählt. Dabei stand neben einem günstigen Zinssatz auch die vertragliche Fixierung hinsichtlich eventueller Kreditverkäufe im Vordergrund. Außerdem hatten wir zum Ziel, einige Objekte im Rahmen dieser Umschuldung lastenfrei zu bekommen. Mit Hilfe einer professionellen wohnungswirtschaftlichen Betreuung konnten wir diese Zielstellungen für unsere Genossenschaft erfüllen. Wir verfügen zum jetzigen Zeitpunkt über ausreichend liquide Mittel, die ertragswirksam und aus heutiger Sicht sicher angelegt worden sind.

Diese solide Finanzsituation ermöglicht uns eine permanente Zahlungsfähigkeit und damit auch eine volle Inanspruchnahme der Skontogewährung. In Zeiten der sich ausbreitenden Finanzkrise kann natürlich niemand die Zukunft vorhersehen. Auf unsere Nachfrage hin liegt uns jedoch ein Schreiben der Bank vor, in welchem die Absicherung unserer Kundeneinlagen bestätigt wird.

### Leerstand vermeiden

Ein Schwerpunkt in unserer Arbeit war auch im Jahr 2008 wieder die Vermeidung bzw. Verringerung von Wohnungsleerständen. Sowohl mit Modernisierungsmaßnahmen in den vermieteten Wohnungen

als auch mit einer modernen Ausstattung der Leerwohnungen, bei welchen auch die individuellen Wünsche der Mieter nach Möglichkeit berücksichtigt werden und letztendlich auch durch die attraktive Gestaltung der Außenanlagen, konnte ein Anstieg des Leerstandes bisher vermieden werden.

Wie bereits in der Einleitung erläutert, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat dazu verständigt, das Gebäude Dr.-Külz-Straße 43-47 komplett abzureißen und so 36 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Aber mit Blick auf die Entwicklung der Bevölkerung in Großenhain sind wir der Meinung, dass diese Entscheidung so schwer sie uns auch gefallen ist, dennoch richtig war. Ohne die Leerwohnungen der Dr.-Külz-Straße haben wir zum 30.11.2008 noch 123 leer stehende Wohnungen. Das entspricht einer Quote von 9,1%. 108 Wohnungen davon befinden sich im Plattenbau im Wohngebiet „Waldsiedlung“.

Hier sehen wir als Vorstand eine unserer größten Herausforderungen für die Zukunft. Die leer stehenden Wohnungen bilden für die Genossenschaft einen negativen Kostenfaktor. So entgehen uns dadurch Mieteinnahmen von ca. 300 TEUR im Jahr. Zusätzlich entstehen Betriebskosten zum Beispiel für Grundgebühren, Versicherungen, Grünlandpflege, Hausmeisterdienste etc., die nicht umgelegt werden können und voll zu Lasten der Genossenschaft gehen. Für 2007 war das immerhin eine Größenordnung von ca. 100T €, welches in etwa 5,7 % der insgesamt angefallenen Betriebskosten entspricht. Das verdeutlicht ganz klar, wie wichtig es für uns ist, den Leerstand in unserem Häuserbestand so gering wie möglich zu halten.

### Neues Konzept

In diesem Jahr hat der Vorstand die Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH (WRW) beauftragt, unser Unternehmenskonzept zu aktualisieren und die Planungsansätze entsprechend den aktuellen Erkenntnissen und Marktveränderungen anzupassen. In diesem Konzept wird uns die stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine gesicherte Liquidität für die nächsten 10 Jahre bestätigt.

Wir werden unsere Arbeit auch weiterhin darauf richten, unsere Genossenschaft als stabilen, attraktiven und auch sozialen Partner am Wohnungsmarkt hier in Großenhain zu etablieren.

## In eigener Sache

### Thema: Geburtstagsgrüße

Liebe Mitglieder,  
in den vorherigen Mitgliederzeitingen hatten wir an dieser Stelle unseren Mitgliedern mit einem runden Geburtstag gratuliert.

Aus den verschiedensten Gründen war es einigen Mitgliedern nicht recht, öffentlich benannt zu werden. Der Vorstand hat sich deshalb entschlossen, beginnend ab Monat April 2008, jedem Mitglied mit einem runden Jubiläum (ab dem 70. Geburtstag) eine persönliche, individuell von der Genossenschaft gestaltete Geburts-

tagskarte zu senden. Neben unseren Glückwünschen zu Ihrem persönlichem Jubiläum soll dies gleichzeitig ein Zeichen unserer Wertschätzung sein, verbunden mit einem Dankeschön für die oft schon jahrelange Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft.



## Digitale PrimaCom Angebote für die ganze Familie

In den vergangenen Monaten hat PrimaCom damit begonnen, sämtliche Kabelanla-



gen umzubauen. Dies war unumgänglich, da die Digitalisierung der Fernsehübertragung immer weiter voranschreitet. Bereits seit einiger Zeit existiert das analoge Antennenfernsehen nicht mehr. In den nächsten Jahren wird auch der analoge Übertragungsweg über das Fernseekabel durch den digitalen ersetzt. Dies hat die Bundesregierung im Rundfunkstaatsvertrag festgelegt. Die PrimaCom hat in den vergangenen Jahren vorausschauend in die neue Technologie investiert, so dass die Kunden schon heute problemlos in den Genuss von digitalem Fernsehen, günstigem Telefon und schnellem Internet kommen können.

Ganz konkret heißt das für die Kunden, Zugang zur neuen digitalen Welt der PrimaCom. Über 170 Fernseh- und Hörfunkprogramme in bester Bild- und Tonqualität stehen zur Verfügung. So finden sich alle Programme der öffentlich-rechtlichen Sender im Paket. Aber auch reine Spielfilmkanäle wie Kinowelt und Turner Classic Movies oder Spartenkanäle wie TV Gusto, XXHome und TierTV bieten attraktive Unterhaltung. Wer auf regionale Informationen Wert legt, der wird sich freuen, denn viele Lokalsender sind im Angebot zu finden. Die bekannten privaten Angebote der ProSiebenSat1-Gruppe und der

RTL-Gruppe runden das Angebot ab. Zusätzlich buchbar sind ein

internationales Programmpaket, ein Programmpaket speziell für die Familie und ein Sportpaket. Ein Digital-Receiver und die benötigte SmartCard sind in jedem Fall bereits enthalten.

### Vorteile des digitalen Receivers der PrimaCom

Selbstverständlich steht es dem Kunden frei, sich für einen digitalen Receiver aus dem Elektronikmarkt zu entscheiden.

Allerdings kann die PrimaCom in diesem Fall keine Garantie für den einwandfreien Empfang aller Programme übernehmen. Außerdem können dann auch nur die frei empfangbaren Programme der öffentlich-rechtlichen Sender angeschaut werden. Mit dem von PrimaCom zur Verfügung gestellten Digital-Receiver und der SmartCard ist dagegen das komplette Angebot, bestehend aus über 170 digitalen TV-Sendern, zu empfangen. Weitere Gründe, die für den Receiver der PrimaCom sprechen, sind der technische Service der PrimaCom und die einfache Handhabung. So läuft der Sendersuchlauf bei der ersten Einstellung des Gerätes vollkommen automatisch, so dass kein langes manuelles Programmieren mehr erforderlich ist.



### Was tun?

Natürlich muss niemand den digitalen Fernsehempfang nutzen – der analoge Kabelanschluss steht weiterhin zur Verfügung. Dennoch ist der analoge Übertragungsweg veraltet und wird in absehbarer Zeit komplett entfallen und durch den digitalen ersetzt. ARD und ZDF haben bereits angekündigt, ihre Programme ab dem Jahr 2010 nur noch digital auszustrahlen. Der Gesetzgeber nennt für alle Programme das Jahr 2012.

Wir bereiten unsere Kunden schrittweise auf die neuen Übertragungsstandards vor und bieten ihnen schon jetzt alle Vorzüge

eines modernen, digitalen Kabelanschlusses sowie die Möglichkeit, Internet und Telefon über die Kabeldose zu nutzen.

Wer sich genauer über den digitalen Fernsehempfang und die Produkte der PrimaCom informieren möchte, kann sich von Montag bis Samstag von 8.00 bis 22.00 Uhr unter der kostenfreien Hotline 0800 – 100 35 05 direkt an die PrimaCom Mitarbeiter wenden.

Ist die Entscheidung für den digitalen Kabelanschluss gefallen, erledigt sich der Rest wie von allein. Alle benötigten Geräte werden dem Kunden auf Wunsch bequem nach Hause zugeschickt.



**Elektro Zentrum Großenhain EZG**  
 Radeburger Straße 12 • 01558 Großenhain  
**DIE HAUSGERÄTE-SPEZIALISTEN**  
 Waschen • Kochen • Kühlen • Spülen  
 Kundendienst, Verkauf & Service für Hausgeräte  
 aller Hersteller

**Tel. 0 35 22/ 30 91 28 od. 30 91 39, Notdienst 0174/ 8123267**

**Gutschein 5,- €**

Bei Vorlage dieser Karte verrechnen wir Ihnen 5,- € pro Reparatur.  
 Pro Reparatur nur ein Gutschein verwendbar!





## Bauen in der Genossenschaft 2008

Im Jahr 2008 konnten in unserer Genossenschaft wieder viele Maßnahmen zur Werterhaltung und Modernisierung umgesetzt werden.

Bereits im Frühjahr des Jahres begannen umfangreiche Maßnahmen zur Modernisierung des Gebäudes Dresdner Straße 45-47. Im Sommer konnte dann nach einigen Diskussionen mit der Hausgemeinschaft auch die Modernisierung des Gebäudes Weßnitzer Straße 78 begonnen werden. Viel Augenmerk wurde bei unseren Modernisierungsarbeiten auf die Verbesserung des Wärmeschutzes, die vertikale Sperrung im Erdreich und die Erneuerung der Balkonanlagen gelegt. Im Anschluss an diese Arbeiten wurde bzw. werden zum Teil noch die Außenanlagen hergerichtet und neue PKW-Stellflächen geschaffen. An den genannten Objekten investierte die Wohnungsgenossenschaft ca. 255 T € bzw. ca. 140 T €.



Im Wohngebiet Waldsiedlung konnten auf der Dr.-Eichmeyer-Straße 1-7 die Balkonanlagen und die Treppenhäuser saniert werden. In diesem Zusammenhang wurden gleichzeitig wieder die Elektrozuleitungen zu den Wohnungen und die Verteilungen erneuert.

Auf der K.-Kollwitz-Straße 42-46 wurde auf der Nordseite eine Algenbekämpfung an der Fassade sowie ein Neuanstrich mit fungiziden Farben durchgeführt.

Federführend durch die Stadt Großenhain konnten wir die ehemalige Fläche des Abrissgebäudes Dr.-Jacobs-Straße 2-8 zu einer attraktiven Freifläche mit viel Grün und Plätzen zum Verweilen umgestalten. Die Mitglieder der Großraschützer-Straße 2 können seit diesem Jahr erstmals einen Balkon nutzen. Hier wurden vier

Balkonanlagen in kurzer Zeit und mit wenig Beeinträchtigung der Bewohner am Gebäude nachgerüstet.

Gleiches hatte der Vorstand am Gebäude Preuskerstraße 12 geplant. Hier wurde die Nachricht auf Balkonnachrüstung nach den vielen Jahren ohne einen solchen euphorisch aufgenommen. Leider konnten wir dieses Projekt dieses Jahr noch nicht umsetzen, da immer noch keine Baugenehmigung erteilt werden konnte. Grund hierfür bildet die erforderliche Eintragung einer Baulast auf das angrenzende Grundstück. Da der Eigentümer in Luxemburg ansässig ist, erweist sich dieses als sehr schwierig zumal dieser auch noch Insolvenz angemeldet hat. Gemeinsam mit der Geschäftsleitung der „Treureal Gebäudeservice“ versuchen wir dennoch mit dem Insolvenzverwalter eine entsprechende Einigung zu treffen und hoffen auf einen positiven Ausgang für das Jahr 2009, um dann die lang ersehnte Nachrüstung endlich durchführen zu können.

Im Jahr 2008 wurden durch starke Niederschläge viele Gebäude durch eindringendes Regenwasser in Mitleidenschaft gezogen. Hier erachtete der Vorstand es als notwendig, operativ Abhilfe zu schaffen. Am Gebäude Rostiger Weg 8-10 und Ch.-Barth-Straße 1-3 wurde eine Trockenlegung und eine Erneuerung der Grundleitung zur

Abführung des Regenwassers durchgeführt. Die Anwohner können sich in diesem Zusammenhang über neue befestigte Flächen und PKW-Stellflächen freuen.

Gemeinsam mit der Stadt Großenhain wurde auch die Veränderung des Hauptsammlers auf der M.-Scheumann-Straße beraten, um auch hier das Oberflächenwasser entsprechend ableiten zu können. Die Stadt versucht zeitnah diesen Sammler zu vergrößern.

Auch die G.-Fischer-Straße 15-17 sowie das Stahlwerk 4-5 zeigten Beschädigungen nach dem starkem Einbruch von Niederschlagswasser. Operativ wurde auch an diesen Gebäuden entschieden, die Gebäude trocken zu legen und zugewachsene und verstopfte Grundleitungen im Erdreich zu erneuern. Am Stahlwerk 4-5



wurde mit der Trockenlegung gleichzeitig im September die Nachrüstung von Balkonanlagen und die wärmetechnische Aufwertung der Gebäudehülle vorgenommen. Auch hier konnte auf Grund der gesammelten Erfahrungen durch Genossenschaft und Baubetrieb eine Nachrüstung mit wenig Behinderung und Einschränkungen für die Mieter erfolgen.

Im Jahr 2008 wurde auch der Einbau einer Generalschließanlage in den Liegenschaften der Genossenschaft durchgeführt. Dieses war notwendig geworden, um in Gefahren- und Notsituationen uneingeschränkten Zugang für Mitarbeiter der Genossenschaft sowie Not- und Rettungsdienste zu haben.

An der Dresdner Straße wurden Garagen umfangreich aufgewertet sowie an verschiedenen Standorten konnten die Fußböden mit Rechteckpflaster saniert werden.

In Kalkreuth war geplant, noch dieses Jahr sechs alte Garagen abzureißen und gegen neue Fertigteilgaragen auszutauschen. Dieses wird auf Grund der derzeit noch ausstehenden Baugenehmigung auf das zeitige Frühjahr 2009 verlegt.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden für Instandhaltung und Modernisierung ca. 1.6 Mio € investiert.

Der Vorstand möchte sich auch dieses Jahr für die Zusammenarbeit bei allen direkt und indirekt betroffenen Mitgliedern bedanken, denn ohne Ihr positives Denken und Ihr Verständnis für Baulärm, Staub und Schmutz wären diese Projekte nicht durchführbar gewesen. Nochmals allen unseren herzlichen Dank.

## Neue Satzung im Entwurf



Wie vielleicht schon einige von Ihnen aus den Medien erfahren haben, ist am 18.08.2006 das Gesetz zur Einführung der Europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsrechts in Kraft getreten. Hierbei handelt es sich um die umfangreichsten Änderungen des Genossenschaftsgesetzes seit mehr als 30 Jahren. Bereits auf unserer Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr informierte zu diesem Thema unsere Verbandsjuristin, Frau Lyserke. Im Einzelnen gibt es Gesetzesänderungen in folgenden Bereichen:

- Die Gründung von Genossenschaften wird erleichtert und insbesondere kleine Genossenschaften werden von bürokratischem Aufwand entlastet. Zum Beispiel wird die Mindestmitgliederzahl von sieben auf drei abgesenkt. Genossenschaften mit bis zu 20 Mitgliedern können auf den Aufsichtsrat verzichten. Kleine Genossenschaften werden von der Pflicht zur Prüfung des Jahresabschlusses befreit.

- Einige Elemente der im Aktienrecht geführten Corporate-Governance-Diskussion werden auf den Genossenschaftsbereich übertragen. Dazu gehört z.B. die Stärkung der Rolle des Aufsichtsrats, die Verbesserung der Informationsversorgung der Mitglieder und die Stärkung der Unabhängigkeit der genossenschaftlichen Pflichtprüfung.
  - Die Kapitalbeschaffung und Kapitalhaltung bei Genossenschaften wird erleichtert, zum Beispiel indem eine Sachgründung zugelassen wird, ein Mindestkapital eingeführt werden kann oder rein investierende Mitglieder zugelassen werden können.
  - Schließlich wird das Genossenschaftsgesetz auch sprachlich modernisiert. Zum Beispiel wird die Bezeichnung „der Genosse“ durch die geschlechtsneutrale und schon jetzt in der Praxis gebräuchliche Bezeichnung „Mitglied der Genossenschaft“ ersetzt.
- Das Gesetz enthält ferner die erforderlichen Regelungen zur Einführung einer

Europäischen Genossenschaft. Das waren in kurzer Form die wichtigsten Veränderungen.

In Anpassung an das neue Genossenschaftsrecht hat sich der Vorstand entschlossen, eine neue Satzung für unsere Genossenschaft zu erarbeiten. Vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. liegt uns Informationsmaterial vor. Außerdem haben wir an den angebotenen Schulungen zur Satzungsgestaltung teilgenommen. Die uns vorliegende Mustersatzung wurde von uns als Grundlage für die Entwurfserarbeitung genutzt. Gegenwärtig arbeiten wir die Hinweise und Erfahrungen anderer vergleichbarer Genossenschaften ein.

Unseren Entwurf werden wir von der Juristin des VSWG, Frau Lyserke, prüfen lassen. Danach werden alle unsere Mitglieder den Entwurf für die neue Satzung erhalten. Sie haben dann die Möglichkeit, Fragen, Hinweise oder Vorschläge zu äußern. Am 25.06.2009 soll unsere neue Satzung in der Mitgliederversammlung beschlossen werden.

## Bauen 2009 – eine kurze Vorausschau

Für das Jahr 2009 hat sich der Vorstand erneut große Ziele in Bezug auf die Modernisierung des Gebäudebestandes gesteckt. Nachstehend seien hier einige signifikante Objekte genannt:

- » **Dresdner Straße 49 – 53**  
*Modernisierung und Erneuerung der Balkonanlagen*
- » **Am Stahlwerk I – 3**  
*Modernisierung und Nachrüstung von Balkonanlagen*
- » **G.-Fischer-Straße 15 – 17**  
*Nachrüstung von Balkonanlagen*
- » **Dez. 2008 / Jan. 2009**  
*Abriss Dr.-Külz-Str. 43 – 47*
- » **Dr.- Eichmeyer-Straße 9 – 13**  
*Erneuerung Elektroverteilung und Sanierung Treppenhäuser*

### Energiepreise und Heizkostenabrechnung, Einführung der neuen VDI 2077 (Beiblatt)

Seit vielen Jahren steht der Vorstand der Genossenschaft mit der Wärmeversorgung Großenhain in Verhandlungen, um eine Anpassung des laufenden Wärmelieferungsvertrages an die heutigen wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse, welche durch Energieeinsparmaßnahmen und demographischen Wandel geprägt sind, zu

erreichen. Auch die letzten konstruktiven Gespräche, in welchen über Anpassung des laufenden Vertrages mit einer möglichen Vertragsverlängerung verhandelt wurde, konnten zwischen beiden Parteien kein Konsens gefunden werden. Die Wärmeversorgung beruft sich auf den aktuellen Liefervertrag und ist ohne Vertragsverlängerung zu keiner Anpassung bereit. Auch aus der Einspeisung von Abwärme aus der neu errichteten Biogasanlage wurden unserer Genossenschaft bisher keinerlei Vergünstigungen mit positiver Wirkung auf den Wärmepreis angeboten.

Im Wohngebiet Waldsiedlung sind verschiedene Maßnahmen zur gerechteren Verteilung der Wärme, insbesondere der Rohrwärme, bei senkrechten Einrohrheizungen geplant. Grund bilden hier zum Einen der Leerstand und die steigende Anzahl an Niedrigverbrauchern und zum Anderen die Einführung der neuen VDI 2077 (Beiblatt), welche die Rohrwärme bei der Heizkostenabrechnung entsprechend berücksichtigen wird. Die VDI 2077 beschreibt drei mögliche Verfahren:

- Messtechnische Ermittlung
- Bilanzverfahren
- Rechnerische Ermittlung

Welches Verfahren die Wohnungsgenossenschaft anwenden wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab und ist derzeit Bestandteil vieler Beratungen.

Weiterhin plant die Wohnungsgenossenschaft entsprechend dem finanziellen Budget an verschiedenen Gebäuden technische Maßnahmen, um eine gerechte Verteilung umzusetzen. So ist beispielsweise geplant, nach Beendigung der Heizperiode ein erstes Gebäude von Ein- auf Zweirohrheizung umzurüsten. Bei der Umrüstung werden Rohrleitungen und Heizkörper vollständig demontiert und erneuert. Erfahrungen anderer Genossenschaften zeigen, dass die Ausführungsfirmen auf solche Arbeiten im bewohnten Zustand eingerichtet sind und die Belastungen für die Mieter spürbar in Grenzen gehalten werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Reduzierung des Rohrwärmeanteiles wäre eine nachträgliche Isolierung und Verkofferung der senkrechten Heizungsstränge. In wie weit dieses mit der neuen VDI 2077 konform geht, wird derzeit geprüft.

Über die genannten und operativen Maßnahmen werden alle Mitglieder rechtzeitig informiert. Im persönlichen Dialog mit dem Vorstand können Fragen und Anregungen zu den einzelnen Maßnahmen gerne erörtert werden.





## ■ Unsere Sprechzeiten



Montag	7.00 - 10.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 11.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	13.00 - 15.00 Uhr
Freitag	9.00 - 11.00 Uhr

**Termine außerhalb der Sprechzeiten:**  
nach Vereinbarung oder telefonischer Rücksprache

**Termine Vorstand:**  
nur nach Vereinbarung

## ■ Impressum

### Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Großenhain und Umgebung eG  
Johannes-R.-Becher-Straße 46a · 01558 Großenhain

### Gesamtherstellung:

activ Verlag GbR Dagmar Ressel & Kerstin Schnee  
Weßnitzer Straße 80 · 01558 Großenhain

Telefon: 03522 523635, www.activ-verlag.de

**Fotos:** WGG, activ Verlag GbR, PR, Titelfoto: WGG

**Redaktionsschluss:** 13.11.2008

© activ Verlag GbR 2008

## ■ Havarie! Was tun?

Unter nebenstehenden Telefonnummern wird Ihnen außerhalb der normalen Arbeitszeit (nach 16 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen im Havariefall durch Fachhandwerker geholfen. Der Bereitschaftsdienst wird die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Havarie einleiten.

Havarien sind z.B. Gasgeruch, Wasserrohrbruch, Verstopfungen, Brände, Ausfall der gesamten Elektroversorgung oder Ausfall der zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung. Tritt ein Schaden durch Havarie ein, so ist der Mieter zur weiteren Schadensbegrenzung verpflichtet. Er ist angehalten, auch Sofortmaßnahmen bei besonderer Gefahr einzuleiten.



## ■ Parkausweise nutzen!

Jetzt für die Bewohner der Käthe-Kollwitz-Straße 17-25

Die Bewohner der Käthe-Kollwitz-Straße 17-25 haben sicherlich die Aufstellung der neuen Beschilderung an den Parkflächen zur Kenntnis genommen.

Die Genossenschaft hat hier vor zwei Jahren Parkflächen für ihre Mitglieder eingerichtet. Leider werden diese auch von Anwohnern genutzt, welche keine Mitglieder der Genossenschaft sind. Aus diesem Grund wurde bei der Stadt Großenhain eine verkehrsrechtliche Anordnung §§ 44/45 StVO beantragt und bewilligt.

**Ab 15.12.2008 ist das Parken auf diesen Plätzen nur mit einem Bewohnerausweis erlaubt.**

Die Ausweis wird je Wohnung der o.g. Straße in der Genossenschaft ein Mal ausgehändigt. Ein Anspruch auf einen Platz oder Freihaltung eines Platzes besteht nicht. **Der erste Parkplatz in Fahrtrichtung ist freizuhalten!**

**freizuhalten!**

Bei der Abholung des Bewohnerausweises ist der Fahrzeugschein vorzulegen.

Bitte beachten Sie ab dem Inkrafttreten, dass der Bewohnerausweis hinter der Frontscheibe gut sichtbar hinterlegt wird.

Die Einhaltung dieser Anordnung obliegt dem Ordnungsamt der Stadt Großenhain.



### Firmal Ansprechpartner

### Havarietelefon

#### ALLGEMEIN

Hausmeister der WGG	Hr. Dammsch, Hr. Opitz	0172 9801067
Hausmeister der WGG	Hr. Michael	0174 6815528
Gasversorgung / ENSO	03522 3050	oder 0180 2787901
Energieversorgung / ENSO	03522 3050	oder 0180 2787902
Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH		03522 523500
		03525 7480 oder -733349
Polizeirevier Großenhain		03522 330

#### HEIZUNG - SANITÄR - GAS

Fa. Sven Täuber (Heizung-Sanitär)	0172 356495-0/-1
Fa. Mittelstaedt (Heizung-Sanitär-Gasdurchlauferhitzer)	0171 6185109
Fa. G. Hoffmann (Heizung-Sanitär-Gas)	0171 3076844 / 0171 3602965
Wärmeversorgung Großenhain GmbH (kompletter Ausfall Gebäudeheizung)	0172 3510572 oder 03522 515151

#### ELEKTROINSTALLATION

Fa. Schönitz	03522 62803 oder 0177 3154973
--------------	-------------------------------

#### KABELFERNSEHEN

primacom GmbH & Co KG	01803 77462266
-----------------------	----------------

## Wohnungsgenossenschaft Großenhain und Umgebung eG

Geschäftsstelle: Johannes-R.-Becher-Straße 46a - 01558 Großenhain

Fon: 03522 - 51470

Fax: 03522 - 51472

e-mail: kontakt@wg-grossenhain.de