AUSGABE 51 · DEZEMBER 2021 WWW.LAUSITZER-BEWOGE.DE

BEI UNS WOHNEN

LAUSITZER BeWoGe

INFOBLATT FÜR MITGLIEDER UND MIETER DER LAUSITZER BERGARBEITER-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT BRANDENBURG EG

Claudia Paulussen - stock.adobe.com

THEMEN

Mitgliederversammlung 2021: Rückblick auf ein erfolgreiches Jahr 2020 03
Betriebskosten: Abrechnung 2020 und Ausblick auf 2021/22 04
Wartung der Heizungsanlagen: Alte und neue Ansprechpartner im Havariefall / Bereitschaft 05
Neues aus der BeWoGe: Gästewohnung saniert 06
Bereitschaftssiedlung Schwarze Pumpe: Erneuerung der Versorgungsleitungen 07

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

wie schnell ist doch dieses Jahr vergangen. Im Januar haben wir gebangt und uns gefragt, wie lange Corona noch unser Leben diktiert. Wir alle sind davon ausgegangen, dass wir es im Sommer, spätestens im Herbst, geschafft haben. Impfstoff war bereit, Termine waren zwar knapp, doch die Hoffnung und Aussicht auf Impfstoff für alle hat uns zuversichtlich in die nächsten Monate blicken lassen. Pläne wurden geschmiedet, Urlaub gebucht und so einiges, was liegen geblieben ist, kam wieder auf die Tagesordnung.

Wir alle haben gehofft, dass wir am Ende des Jahres 2021 auf die vergangenen Monate zurückblicken und sagen können, Corona ist händelbar und wir können wieder selbst über unser Leben bestimmen. Leider sorgt gerade jetzt ein enormer Anstieg der Fallzahlen für neue Unsicherheiten und Ängste. Jetzt gilt es, durchzuhalten und gemeinsam im Sinne der Mitmenschlichkeit alles für sich und andere zu tun, um diese Pandemie zu besiegen. Jeder Einzelne kann dazu beitragen.

Die Vorweihnachtszeit lädt zum Innehalten und Nachdenken ein. Was Weihnachten ist, haben wir fast vergessen. Weihnachten ist mehr als ein festliches Essen; Weihnachten ist mehr als Geschenke überreichen. Weihnachten ist, Zeit für die Kinder, Eltern und Großeltern haben. Weihnachten ist aber auch, an Fremde, Nachbarn und Hilfebedürftige zu denken. Weihnachten ist, mit dem Herzen denken. Die Menschen genießen wundervolle Stunden mit der Familie und lassen darüber hinaus ein bisschen Stille und Ruhe zu Hause einkehren. Augenblicke der Ruhe und Geborgenheit lassen uns die Sorgen des Jahres für einen Moment vergessen. Weihnachten ist eine ganz besondere Zeit.

Unser Zuhause, die Lausitz, befindet sich mit dem Kohleausstieg im Umbruch. Durch politische Entscheidungen fallen Arbeitsplätze weg und müssen vor Ort kompensiert werden. Die Kommunen arbeiten an Projekten, die einen erfolgreichen Strukturwandel ermöglichen sollen. Es gilt, neue, zukunftsfähige Jobs zu schaffen und die Region attraktiver zu machen. Die Chance der Lausitz besteht u.a. in der Umstellung auf erneuerbare Energien.

Das Jahresende ist auch immer die Zeit zum Zurückblicken. Wie war das Jahr 2021 für die BeWoGe? Es gab viele Hindernisse bei der Umsetzung der Aufgaben des Jahres 2021. Handwerkeraufträge brauchten mehr Zeit. Fehlende Kapazitäten oder fehlendes Material oder auch eingeschränkter Zugang zu den Wohnungen verlangsamten unsere Investitionstätigkeit. In fast jedem Bereich wurden Termine verschoben oder mussten komplett ins Jahr 2022 verlegt werden. Inzwischen steigen auch die Leerstandszahlen. Die Gründe dafür liegen u.a. in den Corona-Einschränkungen und den damit verbundenen erschwerten Bedingungen für Besichtigungen und die Anfahrt der Mietinteressenten, aber auch an persönlichen Unsicherheiten, wie der Fortbestand des Arbeitsplatzes oder auch der Wegfall von Neueinstellungen bei den ansässigen Unternehmen. Trotz allem werden wir auch im Jahr 2021 ein erfolgreiches Jahr abrechnen können. Wir haben den größten Teil der Aufgaben erfüllt. Die BeWoGe steht auf soliden und zuverlässigen Füßen. Die Corona-Krise zeigt bislang nur geringe finanzielle Auswirkungen auf unser Wohnungsunternehmen.

Zu Weihnachten wird's wohlig warm in den heimischen Stuben, es duftet wunderbar nach Lebkuchen, Zimt und leckeren Weihnachtsplätzchen. Die vergangenen Monate haben uns bewusst gemacht, wie wertvoll Gesundheit und die Augenblicke mit der Familie und mit den Freunden sind.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit und bleiben Sie vor allem gesund. Die glücklichen, erfolgreichen und schönen Momente des Jahres 2021 geben uns Kraft und Zuversicht für ein gutes neues Jahr 2022.

Frohe Weihnachten wünschen Ihnen

Christiane Blödgen und
Stephan Menzebach

Vorstand der Lausitzer BeWoGe

Illustration: biscotto87 - stock.adobe.com

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2021

Rückblick auf ein erfolgreiches Jahr 2020

Unsere Mitgliederversammlung 2021 fand am 2. September 2021 im Suhler Klubhaus statt.

Herr Weinhold, Vorsitzender des Aufsichtsrates, eröffnete am 2. September um 17 Uhr die Mitgliederversammlung und begrüßte alle anwesenden Genossenschaftsmitglieder und Gäste. 25 Jahre Genossenschaft sind ein Grund zu feiern und mit Stolz auf die geleistete Arbeit der Vergangenheit zurückzublicken.

Grußworte der Bürgermeisterin von Spremberg

Als Gast war unter anderem Frau Herntier, die Bürgermeisterin der Stadt Spremberg, eingeladen. In ihren Grußworten übermittelte sie herzliche Glückwünsche zum Jubiläum und gratulierte ebenso zu den guten Ergebnissen der Genossenschaft. Gleichzeitig nutzte sie die Gelegenheit, um die Anwesenden über geplante Vorhaben in Schwarze Pumpe zu informieren.

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Anschluss wurde der Bericht des Aufsichtsrates sowie das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Prüfungsverbandes des BBU e.V. für die Jahre 2019 und 2020 verlesen. Frau Blödgen, unsere Vorstandsvorsitzende, berichtete ausführlich über die Lage der Genossenschaft. Die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für die Jahre 2019 und 2020 durch die Mitgliederversammlung erfolgte einstimmig.

Neue Satzung einstimmig beschlossen

Ein Meilenstein für die Entwicklung der Genossenschaft ist die Neufassung der Satzung der Lausitzer BeWoGe. Auch dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst. Am 21. September 2021 wurde die Satzung in das Genossenschaftsregister eingetragen. Damit ist die neue Satzung, beschlossen von der Mitgliederversammlung am 2. September 2021, gültig. Sie steht allen Genossenschaftsmitgliedern auf unserer Internetseite zum Download zur Verfügung.

Wahl des Aufsichtsrates

Bei der anschließenden Wahl des Aufsichtsrates wurde die Wiederwahl von Herrn Weinhold und Herrn Koch einstimmig bestätigt. Gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung werden die Aufsichtsratsmitglieder von der Mitgliederversammlung für drei Jahre, das Wahljahr nicht mitgerechnet, gewählt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Frau Slomiany, ebenfalls einstimmig. Damit besteht der neue Aufsichtsrat für diese Wahlperiode aus vier Mitgliedern und ist somit arbeits- und beschlussfähig.

Zum Schluss bedankte sich Herr Weinhold bei allen Gästen, dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Lausitzer BeWoGe. Sein Dank galt auch den anwesenden Mitgliedern für die Teilnahme, die Mitarbeit und die Treue zur Genossenschaft. Er beendet die Mitgliederversammlung 2021 in der Gewissheit, auch zukünftig alle Aktivitäten und Anstrengungen zum Wohle unserer Genossenschaft einzusetzen!

Mitgliederversammlung 2022 im Juni geplant

Coronabedingt musste leider auf das Catering an diesem Tage verzichtet werden. Wir gehen allerdings fest davon aus, dass wir im kommenden Jahr unsere Mitgliederversammlung wieder im Juni durchführen können und auch wieder Zeit und Gelegenheit für Gespräche und ein gemütliches Beisammensein rund um die Tagesordnung finden werden.

Foto: BeWoGe

ENTWICKLUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Kostensteigerung bei fast allen Positionen

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 ist erfolgt und jedem Mieter zugegangen. Insgesamt wurden rund 1,5 Millionen Euro umlagefähige Betriebskosten abgerechnet. Es konnten 110.400 Euro Gutschriften ausgezahlt werden, aber es wurden auch 88.600 Euro Nachzahlungen fällig. 36.900 Euro wurden für leer stehende Wohnungen aufgewendet.

Die Vorauszahlungen für die neuen Betriebskosten wurden auf Basis des individuellen Verbrauches ermittelt. Für die Abrechnung des Jahres 2021 rechnen wir mit Kostensteigerungen von etwa zehn Prozent und erwarten in etwa gleiche Ergebnisse.

Ursächlich für die Steigerung im Jahr 2021 ist wiederum die Gebäudeversicherung mit einer Erhöhung der Versicherungsprämie um 33 Prozent. Für das Jahr 2022 haben wir allerdings erreicht, den Beitrag ohne weitere Kostensteigerungen vertraglich zu vereinbaren.

Für das Jahr 2022 erwarten wir umfangreiche Kostensteigerungen:

MINDESTLOHN

Der Mindestlohn wurde erhöht und hat direkte Auswirkungen auf alle Leistungen im Niedriglohnsegment, wie zum Beispiel in der Gebäudereinigung. Mit der Anpassung des Mindestlohnes steigen allerdings auch die Löhne im Tarifbereich und somit sind fast alle Kostenpositionen der Betriebskosten betroffen.

GAS UND STROM

Zusätzlich sind die Gas- und Strompreise, wie Sie sicher der aktuellen Berichterstattung in Funk und Fernsehen entnehmen konnten, ebenfalls enorm gestiegen. Auch diese Preisentwicklung hat Auswirkungen auf unsere Dienstleistungsverträge. Unsere Lieferverträge für Gas und Strom waren mit einer Laufzeit bis 31.12.2021 für das kommende Jahr ebenfalls neu zu verhandeln. Der Preis für Fernwärme wird ebenfalls jährlich neu festgelegt.

Die Strompreise konnten wir mit einer durchschnittlichen Preiserhöhung von vier Prozent vereinbaren. Der bisherige Versorger unserer Bestände, die Städtischen Werke in Spremberg, hat auch für das Jahr 2022 den Zuschlag erhalten.

Die Gaslieferverträge wurden neu ausgeschrieben. Letztendlich waren auch hier die besten Konditionen von den Städtischen Werken Spremberg abgegeben worden. Aus diesem Grund werden wir zum 1. Januar 2022 den Anbieter wechseln. Aufgrund der Preisentwicklung auf dem Gasmarkt ist trotz Wettbewerb eine Erhöhung von 70 Prozent für die einzelnen Liegenschaften für das kommende Jahr zu verzeichnen. Der Preis für die Fernwärme steigt um ca. zehn Prozent.

Insgesamt erwarten wir für 2022 pro Haushalt eine Kostensteigerung von 25 bis 30 Euro pro Monat. Wir haben zwar die Vorauszahlungen angepasst und eine Kostensteigerung eingerechnet, halten allerdings eine individuelle nochmalige Anhebung für sinnvoll, um im Jahr 2023 Nachzahlungen in Größenordnungen zu vermeiden. Sprechen Sie uns an, falls Sie eine Anpassung wünschen.

Wir arbeiten weiterhin intensiv daran, Einsparpotenziale zu ermitteln, um die Kosten so moderat wie möglich zu halten.

Wartung der Heizungsanlagen sowie Bereitschaft im Havariefall

Unsere Heizungsstationen wurden in den vergangenen Monaten gründlich überprüft, gewartet und repariert. Die Anlagen verrichten nach wie vor ihren Dienst, doch die Zeit ist auch an ihnen nicht spurlos vorübergegangen. Der Großteil der Anlagen ist bereits 25 Jahre und älter.

Der Wartungs- und Instandhaltungsaufwand für unsere Heizungsstationen hat sich enorm erhöht. Viele Teile und Pumpen wurden bereits getauscht, notwendige Reparaturen durchgeführt. Trotz aller Aktivitäten ist inzwischen oftmals der Ersatz der gesamten Anlage notwendig geworden.

Damit unsere Mieter weiterhin durch zuverlässige Partner betreut werden, haben wir die Leistung der Wartung und Instandsetzung der Heizungsanlagen und der Hauswasserfilter neu ausgeschrieben.

Neben der Firma Neumann, die schon seit Gründung der BeWoGe die technischen Anlagen betreut, haben wir in den vergangenen Monaten auch Unterstützung durch die Firma WVG mbH Hoyerswerda mit Sitz in Schwarze Pumpe erhalten. Unsere Wohngebiete wurden auf die beiden Firmen aufgeteilt.

Für Fragen zum Sachverhalt stehen Ihnen unsere Mitarbeiter aus der Wohnungsverwaltung und der Technik gerne Rede und Antwort.

BITTE BEACHTEN SIE:

Ab dem 1. Januar 2022 werden die technischen Gebäudeanlagen Heizung und Sanitär wie folgt betreut:

Firma Jürgen Neumann

Telefon: 03563 4058 oder 0172 7923313

Schwarze Pumpe
- Alle Wohnbereiche *(außer Straße des Kindes 1 und 2 sowie Clara-Zetkin-Straße 1)*

Firma WVG mbH Hoyerswerda

Telefon: 0163 3978037

Schwarze Pumpe
- Straße des Kindes 1 und 2
- Clara-Zetkin-Straße 1

Spremberg und Welzow
- Alle Wohnbereiche

Die zuständige Wartungsfirma ist auch im Havariefall für Sie der richtige Ansprechpartner.

Heizungsanlagen wie Fernwärmestationen (Bild oben links) oder Gasthermen (oben) sind einmal im Jahr zu warten.

Der Hauswasserfilter muss jährlich gewartet werden. Darüber hinaus ist laut Trinkwasserverordnung alle zwei Monate ein Kontrollgang einschließlich Spülen vorgeschrieben.

Fotos: BeWoGe

Ihr Vermieter in Schwarze Pumpe, Spremberg und Welzow

Neues aus der Lausitzer BeWoGe

IHR KONTAKT ZU UNS

Ihre Ansprechpartner bei der Lausitzer BeWoGe

In den vergangenen Monaten haben einige Neuzugänge unser Team bereichert. Grund genug, Ihnen Ihre Ansprechpartner hier noch einmal vorzustellen (v.l.): Dirk Ritscher (Wohnungsverwaltung), Susann Niproschke (Betriebskosten), Dana Elfert (Sekretariat, Marketing), Annegret Hannig (Buchhaltung/Mitgliederwesen), Gisela Lehmann (Wohnungsverwaltung), Marcel Krüger (Technischer Wohnungsverwalter)

Neue Mitarbeiterin im Bereich Sekretariat / Marketing
Zum 1. August 2021 konnten wir eine neue Mitarbeiterin willkommen heißen: Dana Elfert unterstützt den Vorstand und das Team der Lausitzer BeWoGe im Bereich des Sekretariats und des Marketings. Sie hat sich in den vergangenen Monaten bereits gut eingearbeitet und wir freuen uns auf eine vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

GÄSTEWOHNUNG WIRD SANIERT

Wie die junge Frau auf diesem Bild sind auch wir gerade dabei, unsere Gästewohnung einzurichten.

Endlich Platz für liebe Gäste

Wir haben freudige Nachrichten für Sie: Unsere Gästewohnung in der Ernst-Thälmann-Straße 2 ist komplett neu saniert und kann demnächst wieder gemietet werden.
Platz ist in der kleinsten Hütte? Seien wir ehrlich, immer gilt das nicht. Die eigenen vier Wände können schnell zu klein werden, wenn sich Übernachtungsbesuch ankündigt. Unsere komplett ausgestattete Gästewohnung ist dann genau das Richtige für Sie. **Erfragen Sie freie Termine unter: 03564 3974-0.**

Fotos: BeWoGe (oben), Philippe Devanne - stock.adobe.com (unten)

Bereitschaftssiedlung Schwarze Pumpe

Erneuerung der Versorgungsleitungen

In Regie des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes (SWAZ) erfolgt in der Bereitschaftssiedlung in Schwarze Pumpe die Erneuerung der unterirdischen Wirtschaft. Das heißt konkret: In den kommenden acht Jahren werden die Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen im Erdreich bis zu den Hausanschlüssen erneuert. Die Lausitzer BeWoGe wird in diesem Zusammenhang die Hausanschlüsse sanieren.

Die Vorplanung war bereits im Oktober 2018 abgeschlossen. Umfangreiche Detailplanungen und Abstimmungen zwischen den Beteiligten erfolgen bis Ende des Jahres 2021. Die Plankosten der Gesamtmaßnahme liegen brutto bei etwa 3 Millionen Euro, wovon allein 1,2 Millionen Euro durch die Lausitzer BeWoGe zu tragen sind. Das bedeutet für uns, dass in den nächsten Jahren ein erheblicher Umfang des jährlichen Bauplanbudgets für diese Maßnahme gebunden sein wird.

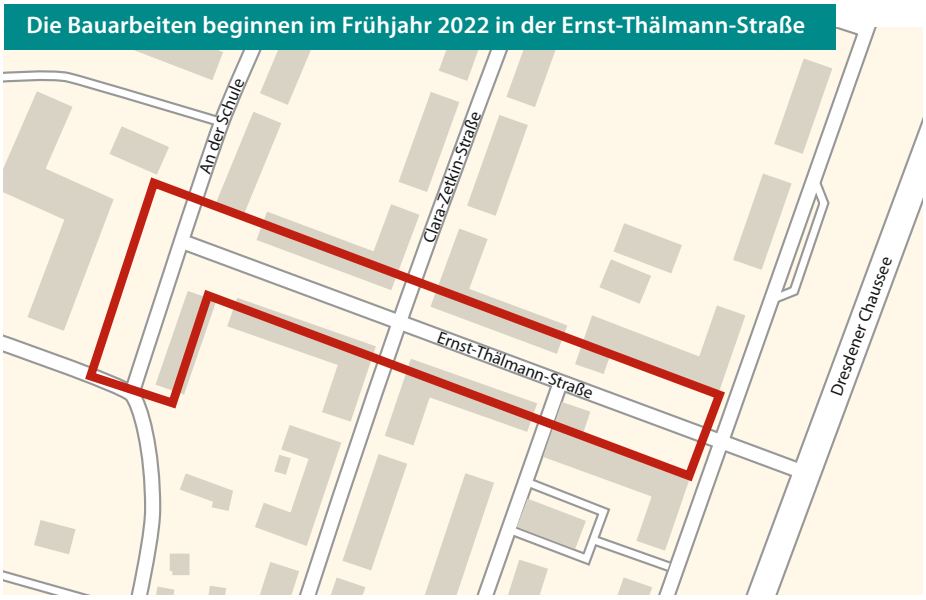
Begonnen wird im Frühjahr 2022 in der Ernst-Thälmann-Straße. Die Bauzeit wird voraussichtlich etwa 20 Wochen betragen.

Die Neuverlegung der Leitungen erfolgt zum Teil in offener Bauweise, zum Teil in geschlossener Bauweise mittels Schlauchverfahren. Zur Durchführung der Arbeiten sowie zur Sicherung der Baustelleneinrichtung sind abschnittsweise bauzeitliche Sperrungen der Gehwege sowie halbseitige Sperrungen der Straßen vorgesehen.

Veraltete Leitungen und Wurzeleinwuchs verursachen Havarien

Die bestehenden Tonrohre im Schmutzwasserbereich wurden in den 1960er Jahren verlegt und haben über viele Jahre einen guten Dienst getan. Die Trinkwasserleitungen sind ebenfalls in die Jahre gekommen. Ein weiteres Problem ist, dass im Laufe der Zeit die Wurzeln der Bäume in die Rohre eingewachsen sind und die Rohre stark beschädigt haben. Inzwischen haben wir hier in Schwarze Pumpe viele Problemstellen im Leitungssystem, die uns immer wieder Havarien und Notreparaturen bescheren.

Die Bauarbeiten beginnen im Frühjahr 2022 in der Ernst-Thälmann-Straße



Hausanschluss

Verwurzelung im Rohr

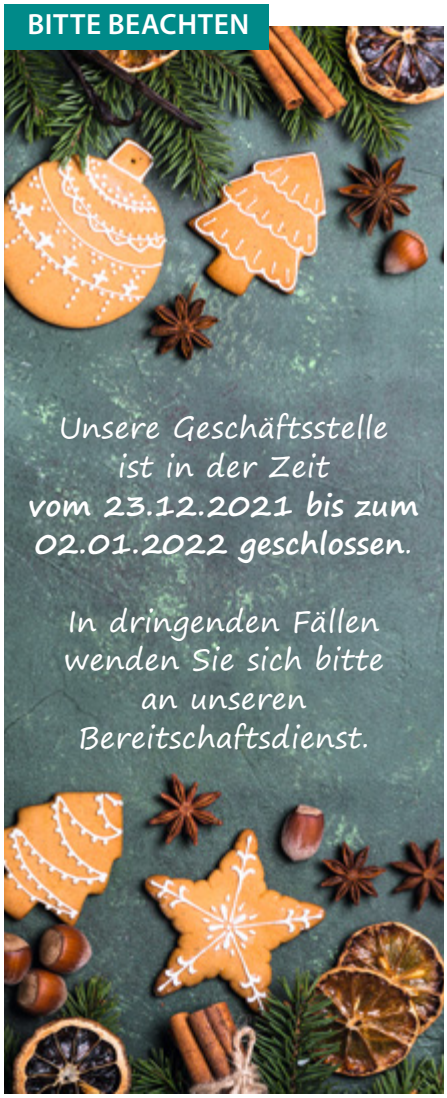
Blick von der Ernst-Thälmann-Straße in Richtung Schule

Wir sind froh, dass der SWAZ dieses große Projekt nun angehen wird und wir die Gelegenheit nutzen können, um unsere Hausanschlüsse ebenfalls zu sanieren. Die Arbeiten sind ein wichtiger Baustein, um unsere Häuser langfristig vermieten zu können.

Wir wissen aber auch um die Einschränkungen, die diese Maßnahme für unsere Mieter mit sich bringen wird. Selbstverständlich werden wir Sie zeitnah über die durchzuführenden Arbeiten und die zu erwartenden Beeinträchtigungen informieren. Für Ihre Fragen zum Baugeschehen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter zu den bekannten Sprechzeiten zur Verfügung.

Fotos: BeWoGe

BITTE BEACHTEN



ES DUFTET NACH WEIHNACHTEN ...

ZUTATEN

- 500 g Mehl
- 300 g Zucker (oder Traubenzucker)
- 3 Esslöffel Kakaopulver
- 1 Beutel Lebkuchengewürzmischung (ca. 15 g für 500 g Mehl)
- 1 Teelöffel Backpulver (oder ein wenig mehr, wenn der Teig lockerer werden soll)
- 500 ml Milch
- 3 Esslöffel neutrales Öl

für die Dekoration:

- 250 g Kuvertüre
- Mandeln oder Streusel

ZUBEREITUNG

Die trockenen Zutaten in einer Schüssel miteinander vermischen. Anschließend Milch und Öl dazugeben und alles zu einem glatten Teig verrühren.

Den Backofen auf 180°C (Umluft) vorheizen. Ein Backblech mit Backpapier auslegen und den Teig darauf gießen. Im Backofen etwa 15 Minuten backen. Die Backzeit bestimmen Sie am besten mit der Stäbchenprobe.

Die Lebkuchen heraus nehmen und auskühlen lassen. Zum Schluss kann der Kuchen mit Kuvertüre, Mandeln oder Streuseln verziert werden.

Den Kuchen am besten bereits vor dem Hartwerden der Kuvertüre schneiden, damit sie nicht bricht.

Guten Appetit!

KONTAKT

LAUSITZER BERGARBEITER-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT BRANDENBURG EG

OT Schwarze Pumpe, Ernst-Thälmann-Straße 1, 03130 Spremberg

Zentrale:	(03564) 3974-0
Fax:	(03564) 3974-19
E-Mail:	info@lausitzer-bewoge.de
Internet:	www.lausitzer-bewoge.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo., Do.	09.00 – 11.30 Uhr und 12.30 – 15.00 Uhr
Di.	09.00 – 11.30 Uhr und 12.30 – 17.30 Uhr
Mi.	Termine nach Vereinbarung
Fr.	08.00 – 11.30 Uhr

BEREITSCHAFTSDIENSTE / HAVARIEN

Heizung/Sanitär	Fa. Jürgen Neumann	Tel. (03563) 4058 oder (0172) 7923313
	WVG mbH	Tel. (0163) 3978037
Elektrik	Bürgel & Noack GmbH	Tel. (0172) 7998623
Schlüsseldienst	HTS GmbH	Tel. (0173) 9321100 oder (0171) 5013000
TV/Internet/Telefon	Vodafone	Tel. (01520) 3423026
	Marienberg GmbH	Tel. (035600) 6666

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG
Ernst-Thälmann-Straße 1
03130 Spremberg
OT Schwarze Pumpe

VERANTWORTL. FÜR DEN INHALT

Christiane Blödgen,
Stephan Menzebach
Vorstand

LAYOUT

Susanne Stader, Kommunikations- und Mediendesign Leipzig

DRUCK

Fritsch Druck GmbH
Heiterblickstraße 42
04347 Leipzig

Fotos: nadianb, noirchocolate; Illustration: Good Studio (alle stock.adobe.com)