

BEI UNS WOHNEN



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



THEMEN

Mitgliederversammlung 2024: Rückblick auf ein erfolgreiches Jahr 2023	02
Baumaßnahmen 2024: Umfangreiche Investitionen in den Bestand	04
Vorgestellt: Unser Team Neuvermietung / Bestandsverwaltung	06
Saisonales: Kuriose Fakten über Weihnachten, die Sie vielleicht noch nicht wussten	07
Ihr Kontakt zu uns: Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle	08



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024

Rückblick auf ein erfolgreiches Jahr 2023

Unsere Mitgliederversammlung 2024 fand am 13. Juni 2024 im Suhler Klubhaus statt.

Bernd Weinhold, Vorsitzender des Aufsichtsrates, eröffnete um 17:00 Uhr die Mitgliederversammlung und begrüßte alle Genossenschaftsmitglieder und Gäste. Einige Mitglieder hatten bereits ab 15:30 Uhr die Gelegenheit genutzt, bei Kaffee und Kuchen mit dem Vorstand, mit anderen Mitgliedern oder mit den Mitarbeitern der BeWoGe ins Gespräch zu kommen.

Wir konnten die Bürgermeisterin der Stadt Spremberg, Christine Herntier, als Gast unserer Mitgliederversammlung begrüßen. In ihrer Rede gab sie einen kurzen Einblick in das Wohnen und Leben in Schwarze Pumpe, das eng verbunden ist mit dem Industriepark und dem Kraftwerk Schwarze Pumpe. Sie berichtete über die Ziele des Strukturwandels und deren Umsetzung, welche auf der Agenda der Stadt Spremberg stehen. Gleichzeitig lobte sie die positive Bilanz des Jahresabschlusses 2023 und das Wirken der Genossenschaft in seiner Gesamtheit und wünschte der BeWoGe weiterhin viel Erfolg in der Umsetzung der gesteckten Ziele.

Vom BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – waren Thomas Zimdars, Wirtschaftsprüfer, und Katrin Mölneck, Leiterin der BBU-Außenstelle Frankfurt/Oder, als Gäste anwesend. Herr Zimdars bestätigte in seiner Rede die sehr gute Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat der BeWoGe. Er informierte zusammenfassend über das Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2022 und das Ergebnis der Vorprüfung des Jahres 2023.

Im Anschluss berichtete Christiane Blödgen, die Vorstandsvorsitzende der BeWoGe, ausführlich über die Lage der Genossenschaft.



Folgende Beschlüsse wurden durch die Mitgliederversammlung einstimmig gefasst

1. Gewinnverwendung gemäß § 35 der Satzung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 775.542,36 Euro. Gemäß § 41 der Satzung wurden zehn Prozent des Jahresüberschusses (77.554,24 Euro) in die Gesetzliche Rücklage eingestellt. Darüber hinaus werden 697.988,12 Euro in die Anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

2. Feststellung des Jahresabschlusses einschließlich Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einer Bilanzsumme von 35.880.792,72 Euro. Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2023 auf 33,95 Prozent (Vorjahr: 31,2 Prozent) gestiegen. Die Vermögenslage ist geordnet. Das Fremdkapital hat sich 2023 auf 21.617,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 23.131,3 Tsd. Euro) reduziert. Es wurden insgesamt 1.234,3 Tsd. Euro planmäßig getilgt. Die planmäßige Tilgungsrate im Jahr 2023 betrug 5,86 Prozent (Vorjahr: 6,85 Prozent); der durchschnittliche Zinsaufwand 0,82 Prozent (Vorjahr 0,85 Prozent).

Der Leerstand konnte zum 31. Dezember 2023 auf insgesamt 44 Wohnungen (Vorjahr: 55 WE) reduziert werden. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,30 Pro-

Christine Herntier, Bürgermeisterin der Stadt Spremberg



Das Jahr 2024 – turbulent und erfolgreich.

zent (Vorjahr: 5,37 Prozent). Leider ist der Leerstand bei den Gewerbeeinheiten auf zwei GE (Vorjahr: 1 GE) gestiegen. Die Zins- und Tilgungsleistungen in Relation zur Ist-Nutzungsgebühr betragen 40,2 Prozent (Vorjahr: 54,9 Prozent). Die Finanzlage war im Berichtszeitraum durch eine jederzeit gewährleistete Zahlungsfähigkeit des Unternehmens gekennzeichnet. Die Fortschreibung der Finanzlage auf der Grundlage der überarbeiteten Erfolgs- und Finanzplanung bis 2030 zeigt eine ausreichende Liquidität für die Genossenschaft.

Im Anschluss berichtete Herr Weinhold über die Aufgabenerfüllung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2023 und lobte die gute Arbeit des Teams der Genossenschaft.

3. Entlastung des Vorstandes

Der Vorstand wurde einstimmig entlastet.

4. Entlastung des Aufsichtsrats

Auch die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder erfolgte einstimmig.

5. Satzungsänderungen

Der BBU e.V. hat im Jahr 2022 eine neue Mustersatzung erstellt. Da wir bereits am 21. September 2021 eine Neufassung unserer Satzung beschlossen hatten, haben wir 2023 keine erneute Korrektur vorgenommen und stattdessen in einzelnen Abschnitten Änderungen aufgenommen. Dazu gehören vor allem die Vereinfachungen in Bezug auf die Nutzung von Video bzw. Telefon für die Teilnahme und Beschlussfassung in den Gremien, da diese zeitgemäß sind und der Mitgliedergewinnung dienen. Ebenfalls aufgenommen wurden neue Regelungen, die den Aufsichtsrat betreffen, unter anderem die Berichterstattung des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung vor der Feststellung des Jahresabschlusses.

Die Satzungsänderungen in den Abschnitten § 24 (3), § 25 (5), § 27 (4-7), § 29 (2-3), § 41 (3-4), § 28 und 28 o wurden auf der Mitgliederversammlung einzeln beschlossen und am 6. September 2024 ins Genossenschaftsregister eingetragen. Die aktuelle Fassung können Sie auf unserer Homepage herunterladen.

Liebe Genossenschafter*innen, liebe Mieter*innen,

die BeWoGe steht auf soliden und zuverlässigen Füßen, wie Sie auf diesen Seiten nachlesen können. Unsere Leerstandszahlen sind auf einem für unsere Region niedrigen Niveau und die Liquidität ist stabil. Als kompetenter und zuverlässiger Ansprechpartner sind wir auch im kommenden Jahr wieder für alle Fragen rund ums Wohnen für Sie da.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche und sorgenfreie Weihnachtszeit sowie alles Gute für das Jahr 2025!

**Christiane Blödgen und
Stephan Menzebach,
Vorstand der BeWoGe**



6. Wahl der Aufsichtsratsmitglieder

Gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung werden die Aufsichtsratsmitglieder von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt, das Wahljahr nicht mitgerechnet. In diesem Jahr standen daher zwei Wahlen an.

Bernd Weinhold hatte seine Bereitschaft zur Mitarbeit im Aufsichtsrat erklärt und stellte sich zur Wiederwahl. Er wurde einstimmig von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.

Hans-Joachim Koch stellte sich nicht zur Wiederwahl.

Für die Neuwahl in den Aufsichtsrat stellte sich **Kathrin Kuntermann** vor. Sie arbeitet als Ausbilderin für Wirtschafts- und Verwaltungstätigkeiten und ist eng verbunden mit unserer Region. Frau Kuntermann wurde einstimmig gewählt.

Damit besteht der neue Aufsichtsrat für diese Wahlperiode aus vier Mitgliedern und ist somit arbeits- und beschlussfähig.

Zum Abschluss der Mitgliederversammlung bedankte sich Herr Weinhold bei allen Gästen, dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BeWoGe. Sein Dank galt auch den anwesenden Mitgliedern für die Teilnahme, die Mitarbeit und die Verbundenheit zur Genossenschaft. Der Abend wurde in einer gemütlichen Runde mit guten Gesprächen und einem kleinen Imbiss beendet.

BESONDERE EHRUNG



Hans-Joachim Koch (2.v.l.) hatte einen großen Anteil an der Gründung der BeWoGe und war von Beginn an ein aktives und unverzichtbares Mitglied des Aufsichtsrates. Für sein außerordentliches Engagement wurde er auf der Mitgliederversammlung mit der **Ehrennadel des BBU e.V. in Silber** geehrt. Die Auszeichnung überreichten Frau Mölneck und Herrn Zimdars vom BBU. Aufsichtsrat und Vorstand der BeWoGe bedanken sich im Namen der Genossenschaft von Herzen für die langjährige Unterstützung und wünschen Herrn Koch für die Zukunft alles Gute und Gesundheit.



FASSADENREINIGUNG

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: saubere Fassaden bei im Vergleich zum Farbanstrich deutlich geringeren Kosten. Aufgrund eines 2019 geschlossenen Rahmenvertrages haben wir uns diese Leistung langfristig gesichert. In diesem Jahr wurden in Schwarze Pumpe die Rungestraße 21–23 und 25–27 sowie die Blöcke An der Schule 9–11, 13–15 und 17–19 gereinigt. Im kommenden Jahr ist die Reinigung der Blöcke An der Schule 6–10, 12–16 und 18–22 geplant.

HIER WURDE GEBAUT

Im Rahmen des Bauplans 2024 haben wir wieder umfangreich in unseren Bestand investiert. Hier geben wir Ihnen einen Überblick.



STRASSE DES KINDES

NEUVERMIETUNG

Schicke Wohnungen in der Neuvermietung mit entsprechend angepasstem Mietpreis finden in der Regel schnell Mietinteressenten. Der Aufwand für die Herrichtung einzelner Wohnungen steigt jedoch enorm. Denn zum einen müssen Wohnungen, die aus der Langzeitvermietung zurückkommen, sehr umfangreich an den heutigen Standard angepasst werden, und zum anderen verteuern sich die Baupreise stetig. Daher können mit gleichbleibendem Budget immer weniger Maßnahmen umgesetzt werden. Zusätzlich führt der Handwerker-mangel dazu, dass es viel länger dauert, bis die Wohnungen in die Vermietung gehen.



In der Straße des Kindes 2 haben wir die Schotterung der **Parkplätze** zwischen den „neuen“ Parkplätzen nun doch noch realisiert. Es ist zwar nur ein Provisorium, aber bis zum Abschluss der Maßnahmen der Leitungssanierung durch den SWAZ eine akzeptable Lösung.

Ergänzend zur Gesamtmaßnahme haben wir den **DSD-Müllplatz** begrünt und einen Gehweg zur Überquerung der Wiese gebaut. So integriert sich dieser Standort besser in unser ansonsten sehr schönes Wohnumfeld.

ERNEUERUNG DER LEITUNGEN

Die **Erneuerung der Trinkwasserleitungen sowie der Schmutz- und Regenwasserleitungen** in Schwarze Pumpe gestaltete sich im Jahr 2024 etwas schwierig. Der geplante zweite Bauabschnitt wurde erneut verschoben. Dafür hat man im Oktober mit dem dritten Bauabschnitt – Bergmannstraße in Richtung Eigenheimsiedlung – begonnen. Die Maßnahme ist bei Redaktionsschluss noch nicht abgeschlossen, soll aber bis Weihnachten erledigt sein. Die Planung 2025 liegt noch nicht verbindlich vor.

Neben der „großen“ Leitungssanierung haben wir in Schwarze Pumpe die **Erneuerung der Kellerverteilungsleitungen** sowie der **Versorgungsleitungen** in unseren Wohnhäusern weitergeführt. Diese Maßnahme ist seit 2019 Bestandteil des Bauplanes und wurde nun im Jahr 2024 abgeschlossen.



ERNEUERUNG

DER WÄRMEERZEUGUNGS-

ANLAGEN IN WELZOW

Weitere Investitionen waren im Zuge der Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlagen notwendig. Die im Dezember 2023 in Welzow geplanten Wechsel der Gaskesselanlagen konnten aufgrund von Lieferschwierigkeiten erst im Sommer 2024 erfolgen. Pünktlich zur Heizperiode 2024/2025 stehen sie nun zur Nutzung bereit.

MALERARBEITEN IN DEN HAUSFLUREN

Die malermäßige Instandsetzung der Hausflure ist ein lang gehegter Wunsch unserer Mitglieder. Daher haben wir also begonnen, unsere Hausflure aufzufrischen und im neuen Kleid zu präsentieren. In diesem Jahr haben wir bereits 12 Eingänge verschönert und „Floc“ in Pastelltönen aufgetragen. Beim sogenannten Floc-System werden Dekochips in eine Grundbeschichtung eingeblasen und anschließend mit einer Versiegelung versehen. Dadurch werden die Wände nassabriebbeständig, leicht zu reinigen und sehr schmutzabweisend – aus unserer Sicht eine optimale Lösung für so stark beanspruchte Bereiche wie das Treppenhaus. Auch in den Bauplanungen der kommenden Jahre findet sich diese Leistung wieder. Langfristig betrachtet wollen wir alle Hausflure malern beziehungsweise „beflocen“.

AUSBLICK 2025

Die Maßnahmen für das kommende Jahr befinden sich aktuell noch in der Planung. Neben dem Kerngeschäft wollen wir auch 2025 wieder die eine oder andere sichtbare Maßnahme realisieren. Mehr dazu erfahren Sie in der nächsten Ausgabe unserer Mieterzeitung.



Unser Team Neuvermietung und Bestandsverwaltung

Cindy Lohr



Seit dem 1. November 2023 bin ich ein Teil des Teams der BeWoGe.

Zu meinen Aufgaben gehören die Verwaltung der Bestandswohnungen und die Mieter- und Mitgliederbetreuung.

Ich habe mich für die BeWoGe entschieden, da sie ein familienfreundliches Unternehmen ist. Sie bietet mir ein flexibles, sicheres und freundliches Arbeitsumfeld.

Immobilienkaufleute haben ein breites Spektrum an Aufgaben – von der Verwaltung von Mietverträgen über die Instandhaltung von Gebäuden bis hin zur Kommunikation mit Mietern. Diese Vielfalt macht den Job spannend und abwechslungsreich. Wir stehen auch oft vor Herausforderungen, die kreative Lösungen erfordern.

Kontakt

Telefon: 03564/397413
c.lohr@lausitzer-bewoge.de



Sicher kennen Sie unsere Mitarbeiterin

Gisela Lehmann

Bereits seit über 20 Jahren ist sie bei der BeWoGe tätig. Mit ihrer Unternehmenskenntnis ergänzt sie die Arbeit unserer jungen Kolleginnen Frau Lohr und Frau Tschendel. Heute wollen wir Ihnen die beiden neuen Mitarbeiterinnen, die seit 2023 bei der BeWoGe arbeiten, näher vorstellen.

Theresa Tschendel



Ich gehöre seit dem 1. Mai 2023 zum Team der BeWoGe.

Meine Aufgaben umfassen die Neuvermietung und Herrichtung der Wohnungen, genauso wie die Mieterbetreuung.

Ich bin in Schwarze Pumpe aufgewachsen und wollte gerne in meiner Heimat arbeiten, daher habe ich mich für die BeWoGe entschieden. Außerdem gibt es hier viele verschiedene Wohnungszuschnitte, die für mich eine schöne Herausforderung sind.

Die Aufgaben einer Immobilienkauffrau sind sehr umfangreich. Der direkte Kontakt mit den Mietern und ihrem Leben ist das spannendste an unserem Beruf. Außerdem arbeiten wir nicht nur den ganzen Tag am Schreibtisch sondern sind auch viel unterwegs.

Kontakt

Telefon: 03564/397415
t.tschendel@lausitzer-bewoge.de

„ Wir fühlen uns bei der BeWoGe sehr geschätzt und gebraucht. Der Vorstand unterstützt uns bei allen Belangen, ob beruflich oder privat. Die Kollegen haben uns freundlich aufgenommen und wir sind zu einem richtigen Team zusammengewachsen.“

Bitte zögern Sie nicht, uns Ihre Gedanken und Anregungen mitzuteilen. Ihre Meinung ist uns wichtig, denn nur gemeinsam können wir die Herausforderungen des Wohnens meistern und eine positive Nachbarschaft gestalten.

Wir wünschen Ihnen alles Gute und eine harmonische Zeit in Ihren vier Wänden! „



Der wohl größte Schneemann Deutschlands ist reichlich 12 Meter hoch.

Er wird jedes Jahr im fränkischen Bischofsgrün aufgebaut und ist der Mittelpunkt des Schneemannfestes, welches jedes Jahr zu Rosenmontag stattfindet. Die Idee entstand übrigens im Jahr 1986 am Stammtisch. Der erste Schneemann war mit 3 Metern Größe noch vergleichsweise klein.



Die meisten Weihnachtsmärkte in Deutschland finden Sie in Berlin.

Auf über 80 Märkten können Sie in der Hauptstadt die Weihnachtsstimmung genießen.

Der erste Adventskranz wurde 1839 in Hamburg aufgestellt.

Der evangelische Theologe Johann Hinrich Wichern befestigte auf einem Wagenrad für jeden Tag des Advents eine Kerze – eine kleine rote für jeden Wochentag und eine große weiße für jeden Sonntag. Die Idee verbreitete sich schnell, jedoch war der Wagenrad-Kranz zu groß für private Wohnzimmer. Daher entstand im Laufe der Zeit eine kleinere Version – mit lediglich vier Kerzen.



Kuriose Fakten, die Sie vielleicht noch nicht über Weihnachten wussten

Der in Deutschland beliebteste Weihnachtsbaum ist die Nordmanntanne.

Sie löste die Rotfichte ab, die bis in die 1980er Jahre hinein in deutschen Wohnzimmern stand. Die Voraussetzung für den Siegeszug der Nordmanntanne war übrigens Michail Gorbatschows Perestroika. Die politische Öffnung ermöglichte den Unternehmen der Sowjetunion einen freieren

Handel und nun waren die Samen der Nordmanntanne, die aus Georgien importiert werden, in Massen in Mitteleuropa verfügbar.

Entdeckt wurde die Nordmanntanne übrigens im Jahr 1835 von dem finnischen Biologen Alexander von Nordmann im Kaukasus, im heutigen Georgien. Deshalb wird sie auch Kaukasus-Tanne genannt.



Kennen Sie die Weihnachtsgurke?

In den USA ist „The Christmas Pickle“ ein Weihnachtsklassiker. Zusammen mit dem traditionellen Weihnachtsschmuck wird eine kleine Essgurke in den Baum gehängt. Durch ihre grüne Farbe ist sie gut getarnt und nicht auf den ersten Blick zu sehen. Vor der Bescherung machen sich alle auf die Suche nach der Gurke im Baum. Wer sie findet, darf seine Geschenke zuerst auspacken und bekommt manchmal noch ein extra Geschenk. Belächeln Sie den Brauch nicht allzu sehr – angeblich soll die Weihnachtsgurke um 1880 im thüringischen Lauscha erfunden worden sein.



167
Millionen

Schokoladen-Weihnachtsmänner und -Nikoläuse produzierte die deutsche Süßwarenindustrie im Jahr 2023.

Davon gingen 62 Millionen Stück, also etwa ein Drittel, in den Export. Nicht weniger als 105 Millionen Schokoladen-Weihnachtsmänner und -Nikoläuse standen in den Verkaufsregalen deutscher Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte zum Verkauf.

BITTE BEACHTEN

Unsere Geschäftsstelle
ist in der Zeit vom
**23.12.2024 bis zum
01.01.2025 geschlossen.**

In dringenden Fällen
wenden Sie sich bitte
an unseren
Bereitschaftsdienst.

Gebraunte Mandeln

WIE VOM WEIHNACHTSMARKT
ZUTATEN

- 200 g ungeschälte Mandeln
- 200 g Zucker
- 100 ml Wasser
- 2 Pck Vanillezucker
- 1 EL Zimt

ZUBEREITUNG

- Geben Sie Zucker, Vanillezucker und Zimt in eine Pfanne und mischen Sie die Zutaten. Anschließend das Wasser zugießen.
- Bringen Sie die Masse ohne umrühren zum Kochen.
- Geben Sie nun die Mandeln dazu und lassen Sie die Mischung unter ständigem Rühren auf hoher Stufe weiter kochen, bis der Zucker trocken wird.
- Drehen Sie die Temperatur auf mittlere Stufe zurück und rühren Sie so lange weiter, bis der Zucker leicht zu schmelzen beginnt und die Mandeln etwas glänzen.
- Schütten Sie die Mandeln zügig auf ein Backblech, ziehen Sie sie mit Gabeln auseinander und lassen Sie sie abkühlen.

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

Di. 09.00 – 11.30 Uhr und 12.30 – 17.00 Uhr

Do. 09.00 – 11.30 Uhr und 12.30 – 15.00 Uhr

Mo, Mi, Fr. Termine nach Vereinbarung

BEREITSCHAFTSDIENSTE UND HAVARIENOTRUF

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-Wohnungs-
genossenschaft 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

Weise GmbH
Druck & Weiterverarbeitung
Heiterblickstraße 42, 04347 Leipzig