

BEI UNS WOHNEN



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



THEMEN

Mitgliederversammlung 2025: Sehr gute Arbeit wurde bestätigt	02
Vorgestellt: Neue Mitarbeiterin im Sekretariat	04
Wiedereröffnung: Neuer Mieter für Friseursalon in der Bergmannstraße	04
Rückblick: Unsere Baumaßnahmen 2025	05
Havarie oder technische Störung: Wir erklären den Unterschied	06
Bessere Erreichbarkeit: Zusammenarbeit mit Call-Center verbessert Service für unsere Mieter	07



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

das Jahr 2025 geht zu Ende. Dank gemeinsamer Anstrengungen können wir auch in diesem Jahr sehr gute Ergebnisse vorweisen, was Sie in der Berichterstattung auf den nachfolgenden Seiten nachlesen können. Unsere Leerstandszahlen sind zwar gestiegen, aber trotz allem bewegt sich der Leerstand auf einem für unsere Region niedrigem Niveau. Die Liquidität ist stabil.

Was ist sonst noch passiert in der BeWoGe?

Neben umfangreichen Baumaßnahmen gab es auch zahlreiche Veränderungen im Personal: Seit 2024 informieren wir Sie hier über neue Mitarbeiter in der BeWoGe. Aber wie das Leben eben so spielt, sind die „Neuen“ schon wieder die „Alten“. Personalsuche bleibt die Herausforderung unserer Zeit, ebenso wie die mit dem Personalmangel einhergehende Verlässlichkeit in der Umsetzung der täglichen Aufgaben. Trotz allem ist es uns gelungen, neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unsere BeWoGe zu gewinnen:

In dieser Ausgabe stellt sich unsere Sekretärin und Vorstandsassistentin **Daniela Höhna** vor. Sie ist seit 1. Juli 2025 Teil der BeWoGe-Familie.

Seit 1. September 2025 betreut **Markus Hoyka** als Technischer Leiter die Bestände der BeWoGe und **Claudia Bensch** verstärkt das Team Bestandsverwaltung seit 1. November 2025. Darüber berichten wir dann in der kommenden Ausgabe im Jahr 2026.

Als zusätzliche Unterstützung und vor allem als Serviceangebot für unsere Mieterinnen und Mieter haben wir einen telefonischen Mieterservice installiert. Seit September werden Ihre Anliegen jederzeit telefonisch entgegengenommen.

Ein Jahr voller Begegnungen geht zu Ende. Herzlichen Dank für das gute Miteinander. Wir sind auch im kommenden Jahr wieder für Sie da als kompetenter und zuverlässiger Ansprechpartner für alle Fragen rund ums Wohnen.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit und alles Gute für das Jahr 2026.

Christiane Blödgen und Stephan Menzebach
Vorstand der BeWoGe



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2025

Sehr gute Arbeit wurde bestätigt

Unsere Mitgliederversammlung 2025 fand am 19. Juni im Suhler Klubhaus statt.

Wie in jedem Jahr eröffnete Herr Weinhold, der Aufsichtsratsvorsitzende der BeWoGe, die Versammlung. Er begrüßte die Mitglieder unserer Genossenschaft, die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie geladene Gäste. Im Anschluss leitete er die Versammlung mit einem Rückblick auf die Mitgliederversammlung 2024 ein. Herr Weinhold stellte weiterhin fest, dass die Tagesordnung und die Beschlussvorlagen für die Mitgliederversammlung 2025 korrekt übergeben wurden. Es hatte per E-Mail einen Antrag zur Änderung der Tagesordnung gegeben, welcher jedoch nicht fristgerecht eingereicht wurde. Mit Verweis auf die Satzung wurde daher nach der zugestellten und veröffentlichten Tagesordnung verfahren.

Insgesamt wurden 828 Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen. An der Mitgliederversammlung 2025 hatten 46 (ab TOP 8: 47) stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder teilgenommen, davon drei (ab TOP 8: 4) Aufsichtsratsmitglieder und ein Vorstandsmitglied. Die anwesenden Mitglieder zählen als 100 Prozent und stimmten für alle 828 Mitglieder ab.

Nachdem Herr Weinhold über die Formalien des weiteren Ablaufs der Mitgliederversammlung informiert hatte, übergab er das Wort an die Vorstandsvorsitzende Frau Blödgen, welche den Lagebericht des Vorstandes vortrug.

Im Anschluss berichtete Herr Weinhold über die Aufgaben des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2024 sowie des Prüfungsverbandes über die gesetzliche Prüfung im Jahr 2024 und 2025. Herr Hilpert (Prüfer im BBU) bestätigte die Richtigkeit der umfangreichen Ausführungen zum Jahresabschluss durch Frau Blödgen und verwies noch einmal auf die sehr guten Ergebnisse. Die Arbeit der Geschäftsführung zeige die Kompetenz und Qualität des Managements der BeWoGe.

Nachdem die Tagesordnungspunkte abgearbeitet waren, bedankte sich der Aufsichtsratsvorsitzende bei allen Akteuren der Vorbereitung dieser Mitgliederversammlung recht herzlich und lud alle Teilnehmer zu einem kleinen Imbiss in das Foyer ein. Der Abend wurde in einer gemütlichen Runde mit guten Gesprächen mit den Mitgliedern und einem kleinen Imbiss beendet.

Stellten sich zur Wahl in den Aufsichtsrat:

Carsten Zimmermann (Bild oben),
Thomas Zimdars (rechts) und
Jürgen Schulz (unten)



Folgende Beschlüsse wurden einstimmig durch die Mitgliederversammlung gefasst

1. Gewinnverwendung gemäß § 35 der Satzung

Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 665.952,97 Euro. Gemäß § 41 der Satzung wurden 10 Prozent des Jahresüberschusses (66.595,30 Euro) in die Gesetzliche Rücklage eingestellt. Darüber hinaus wurden 599.357,67 Euro in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

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

Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einer Bilanzsumme von 35.112.075,69 Euro. Die Eigenkapitalquote war im Geschäftsjahr 2024 auf 36,66 Prozent (Vorjahr: 33,95 Prozent) gestiegen. Die Vermögenslage war geordnet. Das Fremdkapital hatte sich 2024 auf 20.160,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 21.617,5 Tsd. Euro) reduziert. Es wurden insgesamt 1.256,8 Tsd. Euro planmäßig getilgt.

*Sie konnten nicht
teilnehmen an unserer
Mitgliederversammlung?*

Sie wollen Mitglied werden und aktiv an der Entwicklung der Genossenschaft beteiligt sein? Sprechen Sie uns an und werden Sie Mitglied. Ihre Kautions können wir in Geschäftsguthaben umwandeln. Vielleicht sehen wir uns bei der nächsten Mitgliederversammlung. Sie findet voraussichtlich am 17. Juni 2026 statt.

Der Leerstand an nicht vermieteten Wohnungen per 31.12.2024 war im Vergleich zum Vorjahr um 11 Wohneinheiten auf 55 (Vorjahr: 44) gestiegen. Insgesamt war die Vermietungssituation im Bestand der Genossenschaft aufgrund des nachgefragten Wohnungsangebotes als sehr gut zu bewerten.

Die Vermietung der Gewerbeeinheiten verlief nicht so positiv. Zum 31.12.2024 waren drei Gewerbeeinheiten leerstehend, das entsprach einer Leerstandsquote von 18,8 Prozent (Vorjahr: 13,3 Prozent). Insgesamt betrug die Leerstandsquote (WE/ GE) 5,58 Prozent (Vorjahr: 4,43 Prozent).

Die Zins- und Tilgungsleistungen in Relation zur Ist-Nutzungsgebühr betrugen 40,0 Prozent (Vorjahr: 40,2 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 2032 zeigt eine ausreichende Liquidität für die Genossenschaft.

3. Entlastung des Vorstandes und

4. Entlastung des Aufsichtsrats

Vorstand und Aufsichtsrat wurde durch die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

5. Anpassung der Aufsichtsratsvergütung

Der Beschluss wurde durch die Mitgliederversammlung gefasst.

6. Wahl der Aufsichtsratsmitglieder

Aufgrund der Ankündigung eines zusätzlichen Kandidaten zur Wahl in den Aufsichtsrat erbat sich Herr Weinhold eine Unterbrechung, um die satzungsgemäße Durchführung der Wahlhandlung vorzubereiten. Die Versammlung wurde nach 10 Minuten fortgesetzt.

Folgende Wahlen wurden durchgeführt:

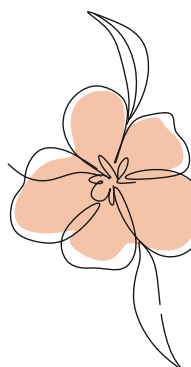
1. Wiederwahl: Carsten Zimmermann, einstimmig gewählt
2. Neuwahl: Thomas Zimdars, einstimmig gewählt
3. Neuwahl: Jürgen Schulz, gewählt mit 23 Ja- und 9 Nein-Stimmen, 9 Enthaltungen und 6 ungültigen Stimmen

Die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde durch den Versammlungsleiter bestätigt. Der Aufsichtsrat besteht damit aktuell aus sechs Mitgliedern und ist somit arbeits- und beschlussfähig. Aufgrund der Nachfragen während der Versammlung erfolgte im Nachgang eine juristische Prüfung der Verfahrensweise. Diese hat ergeben, dass die Wahl satzungsgemäß durchgeführt wurde.

Vorgestellt: Daniela Höhna

„ Zum Team der Lausitzer BeWoGe gehöre ich seit dem 1. Juli 2025. Durch die gute Vereinbarkeit von Arbeit und Familie habe ich mich für einen Neuanfang bei der Lausitzer BeWoGe entschieden. Zu meinem Aufgabengebiet als Sachbearbeiterin Sekretariat zählt unter anderem der Erstkontakt mit Besuchern in der Geschäftsstelle, die Annahme von Telefonaten sowie die Weitervermittlung an die jeweiligen Fachabteilungen. Korrespondenzen für den Vorstand sowie für die Fachabteilungen gehören ebenfalls – wie die Organisation und Überwachung verschiedener Abläufe – hinzu.“

Aufgrund meiner Ausbildung als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der jahrelangen Tätigkeit im Bereich der Vermietung ist mir eine schnelle Eingewöhnung bei der BeWoGe gelungen. Hierbei ist vor allem der respektvolle und kollegiale Umgang eines jeden Einzelnen, vom Vorstand bis zum Sachbearbeiter, hervorzuheben, der ein angenehmes Arbeitsklima schafft.“



Neueröffnung

Friseursalon in Schwarze Pumpe

Am 1. Dezember 2025 wird der Friseursalon in der Bergmannstraße wieder eröffnet. Dies erspart nicht nur lange Anfahrtswege, sondern belebt unseren „kleinen Marktplatz“.

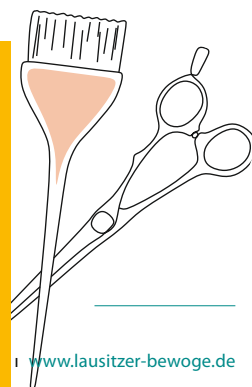
Inhaberin Frau Görtz betreibt bereits in Spremberg einen Friseursalon und freut sich, als ortsansässige Friseurmeisterin auch in Schwarze Pumpe für unsere Mieterinnen und Mieter da zu sein. Sie wird dabei von zwei Friseurinnen unterstützt.

→ Öffnungszeiten

Montag bis Freitag von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr

*Eröffnungsspecial
im Dezember 2025*

20% RABATT
AUF ALLE DIENSTLEISTUNGEN



Unsere Baumaßnahmen im Jahr 2025

Schicke Wohnungen in der Neuvermietung mit entsprechend angepasstem Mietpreis lassen in der Regel nicht lange auf Mietinteressenten warten. Wie in den vergangenen Jahren steigt jedoch der Aufwand für die Herrichtung einzelner Wohnungen stetig – zum einen aufgrund umfangreicher Instandsetzungsleistungen für Wohnungen, die aus der Langzeitvermietung zurückkommen, andererseits aufgrund weiter steigender Baupreise. Im Ergebnis können mit gleichem Budget weniger Maßnahmen umgesetzt werden. Handwerker- und Personalmangel führen dazu, dass es insgesamt viel länger dauert, bis die Wohnungen wieder in die Vermietung gehen.

Umweltschutzmaßnahmen

Die schönen grünen Außenanlagen mit umfangreichem Baumbestand sind das Zuhause vieler Vogelarten, die schön anzusehen sind, aber auch Schäden an unseren Fassaden anrichten. Im Artur-Becker-Ring haben wir umfangreiche Maßnahmen, wie zum Beispiel das Anbringen von Nistkästen, vorgenommen. Wir erhoffen uns dadurch eine Reduzierung der „Spechtlöcher“ in den Fassaden.

MÜLLPLÄTZE



In der Geschwister-Scholl-Straße 28–30 und 31–32 haben wir die Einhausungen der Müllplätze erneuert. Insgesamt eine Ordnungsmaßnahme, aber auch eine Verschönerung des Wohnumfeldes.

FASSADENREINIGUNG

Das Ergebnis kann sich nach wie vor sehen lassen: Saubere Fassaden und im Vergleich zum Farbanstrich erheblich geringere Kosten. In diesem Jahr wurden in Schwarze Pumpe die drei Blöcke An der Schule 6–10, 12–16 und 18–22 sowie in Spremberg die Leipziger Straße 17–18 gereinigt. Auch im nächsten Jahr werden wir mit der Reinigung unserer Objekte fortfahren.



Leitungserneuerung

Die Erneuerung der Trinkwasserleitungen sowie der Schmutz- und Regenwasserleitungen in Schwarze Pumpe gestaltete sich auch im Jahr 2025 schwierig. Der 2. Bauabschnitt (Straße des Kindes) wurde fertiggestellt.

Im Jahr 2026 wird die Sanierung im 5. Bauabschnitt (Rungestraße 7–19) fortgeführt. Die Planung ist abgeschlossen. Die Ausschreibung läuft. Wir informieren Sie rechtzeitig über Einschränkungen und Straßensperrungen.

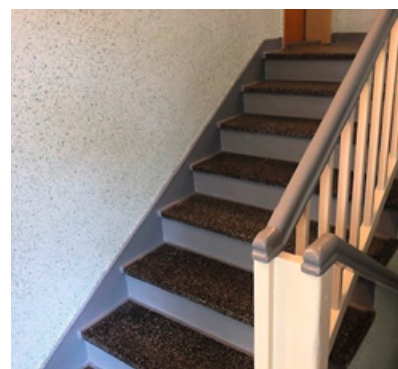
Wartung der Fenster

In der Karl-Marx-Straße und in der Paul-Thomas-Straße in Spremberg haben wir die Holzfenster generalgewartet. Dabei wurden die Fenster und Beschläge durch den Tischler instandgesetzt und anschließend vom Maler gestrichen.

MALERARBEITEN

IN DEN HAUSFLUREN

Zu Beginn des Jahres 2025 wurden acht Hausflure gemalt. Diesmal wurden die Hauseingänge in der Rungestraße 15–17, 21–23 und 25–27 sowie An der Schule 17–19 verschönert.



Havarie oder technische Störung?

Wir erklären den Unterschied.

Havarien sind plötzlich und unerwartet auftretende Störungen in den Wohnungen, an den Gebäuden und Freianlagen, in deren Folge es zu erheblichen Nutzungseinschränkungen der Wohnung und/oder des Gebäudes sowie einer Gefährdung unserer Mieterinnen und Mieter als auch zu Schäden für die Bausubstanz kommen kann. Bitte informieren Sie uns in diesen Fällen sofort über die Havarie-Nummer! Technische Störungen melden Sie uns bitte ausschließlich während der Geschäftszeiten.



Im Notfall

Innerhalb der Geschäftszeiten erreichen Sie unsere Mitarbeiter unter:
03564 3974-0

Bei Havarien und Notfällen erhalten Sie Hilfe unter folgender Nummer:

030 27 58 93 84

HAVARIE

STÖRUNG

WASSER

Rohrbruch und das Hauptabsperrventil in der Wohnung lässt sich nicht schließen bzw. ist nicht vorhanden

Undichte Mischbatterie, Wasserhahn tropft

GAS

Gasgeruch in der Wohnung, Verpuffung an Gastherme & Gasheizung, Überhitzung der Gastherme
(Notruf: 112)

Technische Störung der Gastherme

ELEKTRIK

Elektrik brennt, Schmorende Steckdosen oder Schalter
(Notruf: 112)

Defekte Steckdose, Schalter oder Sicherung

LICHT

Wohnung ist ohne Strom
Prüfen Sie bitte vorab, ob alle Sicherungen in Ordnung sind!
Komplettausfall der Treppenhausbeleuchtung

Defekte Lichtschalter, Steckdosen oder Relais

Einzelne Lampen sind im Treppenhaus / Hauseingang ausgefallen

FENSTER UND TÜREN

Balkontür und Fenster können nicht verschlossen werden

Zimmertür schließt nicht, Fenstergriff klemmt

ABWASSER

Verstopfung der Toilette, des Fallstrangs oder der Grundleitung

Spülkasten ist defekt

HEIZUNG

Ausfall der kompletten Heizungsanlage (nicht nur eines einzelnen Heizkörpers), an der Fernheizung ist ein Rohr bzw. Heizkörper geplatzt bzw. stark undicht

Heizung wird nur lauwarm, Heizungsventile tropfen



FÜR EINE BESSERE ERREICHBARKEIT

Zusammenarbeit mit Call-Center verbessert Service für unsere Mieter

Wie schon öfter berichtet, ist auch für unser Unternehmen die Personalsuche eine tägliche Herausforderung. Die Ursachen dafür sind vielfältig: Fachkräftemangel, Mitarbeiter wechseln schneller den Arbeitgeber als früher und gerade junge Menschen ziehen zum Leben und Arbeiten lieber in die Großstädte.

Die BeWoGe stellt der Personalmangel täglich vor Herausforderungen: Das vorhandene Arbeitspensum muss auf weniger Köpfe verteilt werden, auch Krankheits- und Urlaubstage sind im Team schwerer abzufangen. Zusätzlich braucht Personalsuche Zeit, ebenso wie die Einarbeitung neuer Mitarbeiter.

Die Folge davon war, dass wir in den zurückliegenden Monaten die telefonische Erreichbarkeit für unsere Mieter nicht mehr in dem Rahmen gewährleisten konnten, wie wir es wollen und wie unsere Genossenschafter es von uns gewohnt sind. Wir haben lange nach einer Lösung gesucht. Auf Empfehlung des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen haben wir sie nun in der Zusammenarbeit mit Telesense gefunden.

Telesense ist ein auf die Wohnungswirtschaft spezialisiertes Call-Center und Beratungsunternehmen in Berlin. Können wir Ihren Anruf nicht entgegennehmen, wird er direkt an Telesense weitergeleitet und dort angenommen. Die Mitarbeiter nehmen Ihre Fragen und Anliegen auf und informieren uns über Ihren Anruf. Wir setzen uns dann so bald wie möglich mit Ihnen direkt in Verbindung.

Christiane Blödgen, Vorstandsvorsitzende der BeWoGe, zieht nach den ersten Wochen ein begeistertes Fazit: „Die Entlastung für alle Mitarbeitenden ist wirklich spürbar. Wir können personelle Veränderungen abfedern und jetzt auch Vor-Ort-Termine wahrnehmen und sind trotzdem erreichbar.

Auch die Zufriedenheit unserer Mitglieder konnten wir spürbar steigern, zumal die Mitarbeitenden im Callcenter immer sehr freundlich sind. Ich habe sie selbst bereits ein paarmal getestet.“



→ **Ab sofort übernimmt Telesense auch den Bereitschafts- und Havarienotruf für uns. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 6, wie gewohnt auf der letzten Seite unserer Mieterzeitung sowie im Internet unter: www.lausitzer-bewoge.de**

BITTE BEACHTEN

Unsere Geschäftsstelle ist
in der Zeit vom 22.12.2025
bis zum 02.01.2026 geschlossen.

In dringenden Fällen wenden
Sie sich bitte an unseren
Bereitschaftsdienst.

Lustiges Silbenrätsel

Aus den Silben: all - bank -
de - gel - he - krei - la - luft -
null - o - ort - pe - ram - rif - ru -
schaft - schen - schloss -
schwarm - ta - ver - vo sind 8
Wörter nachstehender dop-
pelsinniger Bedeutungen zu
bilden.

1 gefiederter Liebling

2 am Universum vorbei

3 Türverriegelung mit
Gasgemisch

4 Auffahrt für ein Schubfach

5 kleines rundes Gebilde

6 Stelle am Stiefel

7 Geldinstitut mit Gelassenheit

8 Gebührenliste für ein Spiel
beim Skat

Die Anfangsbuchstaben erge-
ben ein „betrunkenes Getrei-
de“.

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

HAVARIENOTRUF

Während der Geschäftszeiten erreichen Sie unsere Mitarbeiter unter (03564) 3974-0.

HAVARIENOTRUF: (030) 27589384

SELBST GENIEßEN ODER VERSCHENKEN

Spekulatius- Creme

ZUTATEN

- 200 g Spekulatius • 100 g Butter • 0,5 Teelöffel Zimt
- 400 g dickflüssige, gezuckerte Kondensmilch

ZUBEREITUNG

- Spekulatius in einem Kompaktmixer fein mahlen.
(Je länger, desto cremiger wird der Aufstrich).
- Restliche Zutaten dazugeben und alles cremig verrühren.
- Spekulatius-Creme in Gläser füllen und im Kühlschrank
aufbewahren. Etwa 30 min vor dem Verzehr herausstellen
- Die Menge reicht für 2 große
oder 4 kleine Gläser.

ETWA 2 WOCHEN HALTBAR

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungs-
genossenschaft Brandenburg eG
Ernst-Thälmann-Straße 1
03130 Spremberg, OT Schwarze Pumpe

VERANTWORTL. FÜR DEN INHALT

Christiane Blödgén und
Stephan Menzebach, Vorstand

LAYOUT: Susanne Stader

DRUCK:

Druckhaus Scholz GmbH
Pforzheimer Platz 8,
02977 Hoyerswerda