

GUT UND GÜNSTIG WOHNEN

HAUSPOST

37

Zentralorgan der WSG Bitterfeld-Wolfen eG

November 2024

Ende gut, alles gut, außer ...

Sanierung des Geschäftsstellensitzes der WSG in Sichtweite

Im dreißigsten Jahr ihres Bestehens können wir für unsere Genossenschaft im Rückblick auf ihre Gründungsgeschichte und die langen Jahre der baulichen und finanziellen Sanierung mit Fug und Recht „Ende gut, alles gut“ sagen. Was die Zukunft an Aufgaben für uns bereithält, steht natürlich auf einem anderen Blatt. Die Chance aber, dass es auch am Ende des nächsten Abschnitts unserer Geschichte „Ende gut, alles gut“ heißen kann, ist deutlich gestiegen.

Aber halt! Da ist doch noch etwas zu erledigen, was in den letzten Jahren liegengeblieben ist. Oder sollten wir besser sagen: glücklicherweise stehen geblieben? Die Rede ist von der Lindenstraße 8 in Bitterfeld, der Adresse unter der unsere Geschäftsstelle zu finden ist. Die dort befindliche Villa wurde von einem ortsansässigen Bauunternehmer im Jahre 1892 im sogenannten Landhausstil errichtet. Sie steht inzwischen unter Denkmalschutz. Die Nutzungsgeschichte dieses Gebäudes ist

Denkmalschutzbehörde natürlich, eine solide Baukostenschätzung und ein Plan, wie und wo das Geld für die denkmalgerechte Sanierung aufgetrieben werden kann. Lange Zeit war die Beschaffung der benötigten Finanzmittel aber eine unlösbare Aufgabe, denn zu groß waren noch die Herausforderungen bei der Finanzierung des Sanierungsprogramms für unsere Wohnungen und zu klein waren die Spielräume bei der Beschaffung von Fördermitteln jenseits unserer großen Förderprojekte in den Wohnquartieren unserer Genossenschaft. Mit der weiteren Gesundung unseres Unternehmens und vor allen Dingen der Neuordnung der Städtebauförderung änderte sich das jedoch.

Im November 2023 haben wir im Programmbe- reich „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ einen Fördermittelantrag gestellt, um mit Hilfe der neuen Städtebauförderung die energetische sowie denkmalgerechte Sanierung unserer Geschäftsstelle in der Lindenstraße 8 ver-

AUF EINEN BLICK

Satzungsänderung wirksam

Die auf der Mitgliederversammlung am 27. Juni dieses Jahres umfänglich geänderte Satzung ist am 6. September 2024 in das beim Amtsgericht Stendal geführte Genossenschaftsregister eingetragen worden. Mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister ist die Neufassung unserer Satzung wirksam geworden. Die Satzungsänderung diente insbesondere der Anpassung vieler Paragraphen an Weiterentwicklungen des Genossenschaftsgesetzes und der Bereinigung unserer Satzung um nicht mehr zutreffende Regelungsinhalte. Für die Rechte und Pflichten der Mitglieder und unsere genossenschaftliche Praxis hat die Satzungsänderung zu keinen Veränderungen geführt. Der Text der neugefassten Satzung steht hier zum Download bereit:

[Satzung_der_WSG_Bitterfeld-Wolfen_vom_27-06-2024.pdf](#)

Adventslesen nicht verpassen

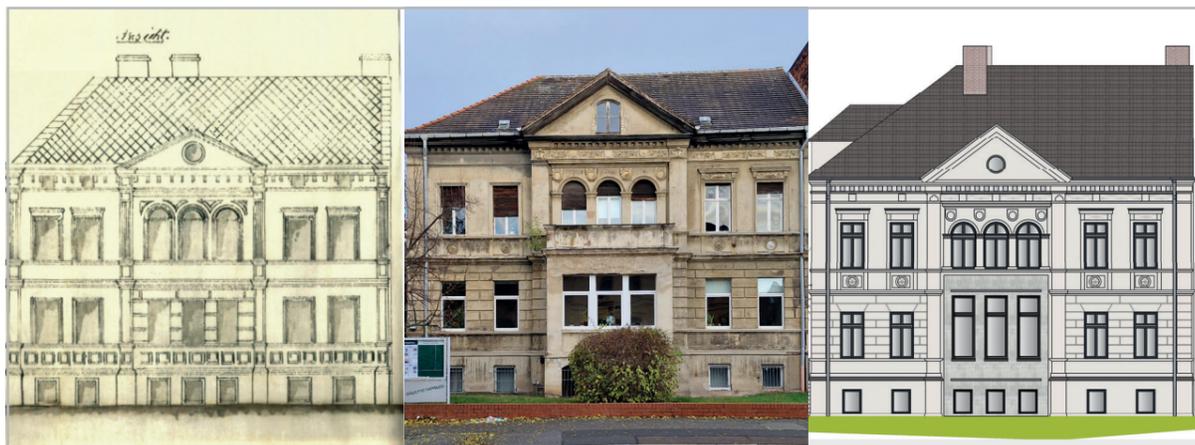
Traditionell findet am Montag nach dem ersten Advent unser „Lesen im Advent“ statt. Auch in diesem Jahr ist es am 2. Dezember wieder soweit. Ab 16.00 Uhr öffnet unser kleiner WSG-Weihnachtsmarkt in der Hofladen-Galerie (Zugang über die Feldstraße 44, Bitterfeld) und um 17.00 Uhr beginnt dann im Hofladen, unserer Quartiersbegegnungsstätte im Dichterviertel Bitterfeld, der weihnachtliche Leseabend. Wir freuen uns auf Ihren Besuch und einen gemütlichen Abend bei besinnlichen und heiteren Geschichten rund um die Weihnachtszeit, erdacht und vorgelesen von Menschen aus unserer Stadt und ihrem Umland.

Stadtumbau-Award 2024 verliehen

Bereits zum siebten Mal wurde er verliehen: der STADTUMBAU AWARD Sachsen-Anhalt. Für das Jahr 2024 hatte das Kompetenzzentrum Stadtumbau in der Landesentwicklungsgesellschaft SALEG gemeinsam mit dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt zur Teilnahme am Wettbewerb „Städte gestalten – Gemeinschaft bauen“ aufgerufen. Unter Federführung der STEG Bitterfeld-Wolfen, unserer Stadtentwicklungsgesellschaft, haben wir uns mit dem Wettbewerbsbeitrag „Quartiersentwicklung mit einer Eigentümerstandortgemeinschaft im Dichterviertel Bitterfeld“ beteiligt und es immerhin unter die fünf für den AWARD nominierten Wettbewerbsbeiträge geschafft. Die Preisverleihung zum STADTUMBAU AWARD Sachsen-Anhalt 2024 fand am 14. November in der Burg Oschersleben statt. Über den Sieg konnten wir uns zwar nicht freuen, aber Spaß gemacht hat es natürlich trotzdem. Und hier können Sie alle nominierten Wettbewerbsbeiträge im Video-Kurzporträt finden und erfahren, wer ihn letztlich gewonnen hat, den STADTUMBAU AWARD 2024 unseres Landes: <https://www.stadtumbau-award.de>

Geschäftsstelle geschlossen

In der Weihnachtswoche vom 23. bis zum 27. Dezember 2024 und „zwischen den Jahren“ am 30. und 31. Dezember bleibt unsere Geschäftsstelle in der Lindenstraße 8 in Bitterfeld aufgrund von Betriebsferien geschlossen. In Notfällen steht Ihnen unter der Telefonnummer 03494 / 44 067 ein zentraler Havariendienst der Firma TOKO zur Verfügung. Am Donnerstag, den 2. Januar 2025, sind wir dann wieder für Sie da.



wechsellvoll und hat zu einigen das äußere Erscheinungsbild verändernden Anbauten sowie einer Reihe von Umbauten im Inneren der Villa geführt. In den 1990er endete die wohnliche Nutzung der Villa, die während der DDR-Zeit zum Mehrfamilienhaus umfunktioniert worden war. Nach dem eiligen Umbau zum Bürogebäude zog Ende 1995 die Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen in die Lindenstraße 8 ein. Seitdem hat sich, von notdürftigen Reparaturen abgesehen, nichts getan, was den bereits nach Kriegsende und während der DDR-Zeit zu beobachtenden Verfall des Gebäudes hätte aufhalten können.

Während der harten Jahre unserer Genossenschaft war es eine von der gesamten WSG-Mannschaft mitgetragene Entscheidung des Vorstands, jeden Cent des Unternehmens in den Wohnungsbestand zu stecken. Abgesehen davon, dass das Geld ohnehin nicht gereicht hätte, fühlte es sich auch richtig falsch an, das „eigene Nest“ herauszuputzen, während man den Mitgliedern und Mietern der Genossenschaft einiges an Opfern abverlangte. Vor knapp zehn Jahren aber haben wir dann mit ersten Überlegungen begonnen, was nötig wäre, um das „hässliche Entlein“ in der Lindenstraße in ein unserer Stadt würdiges Denkmal zu verwandeln. Die Abs\$immung mit der

wirklichen zu können. Der straßenseitig erst später vorgebaute Erker mit Balkon soll zurückgebaut und die Fassade in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Es ist geplant, den nachträglich vor dem seitlichen Haupteingang errichteten Windfang wieder zu entfernen und durch eine Eingangslösung zu ersetzen, die den barrierefreien Zugang zu unseren Geschäftsräumen ermöglicht. Schwerpunkt der energetischen Sanierung wird der Austausch der einfach verglasten Holzfenster gegen energetisch hochwertige und dennoch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung tragende Fenster sein. Dazu kommen die Fassadensanierung und die Dacher\$uerun\$ sowie zahlreiche Dämmmaßnahmen.

Alles in allem wird die energetische sowie denkmalgerechte Sanierung unserer Lindenstraßen-Villa ca. eine halbe Million Euro kosten, von denen mindestens die Hälfte aus dem Topf der Städtebauförderung kommen muss, damit das Projekt Wirklichkeit wird. Ende des Jahres werden wir erfahren, ob unser Antrag auf Förderung im Programmjahr 2024 bewilligt worden ist. Nach dem, was zu hören ist, stehen die Zeichen dafür gut. Dann könnten wir 2025 die Sanierung planen und im Folgejahr durchführen. Das „Außer“ wäre dann Geschichte und Ende 2026 wirklich alles gut.

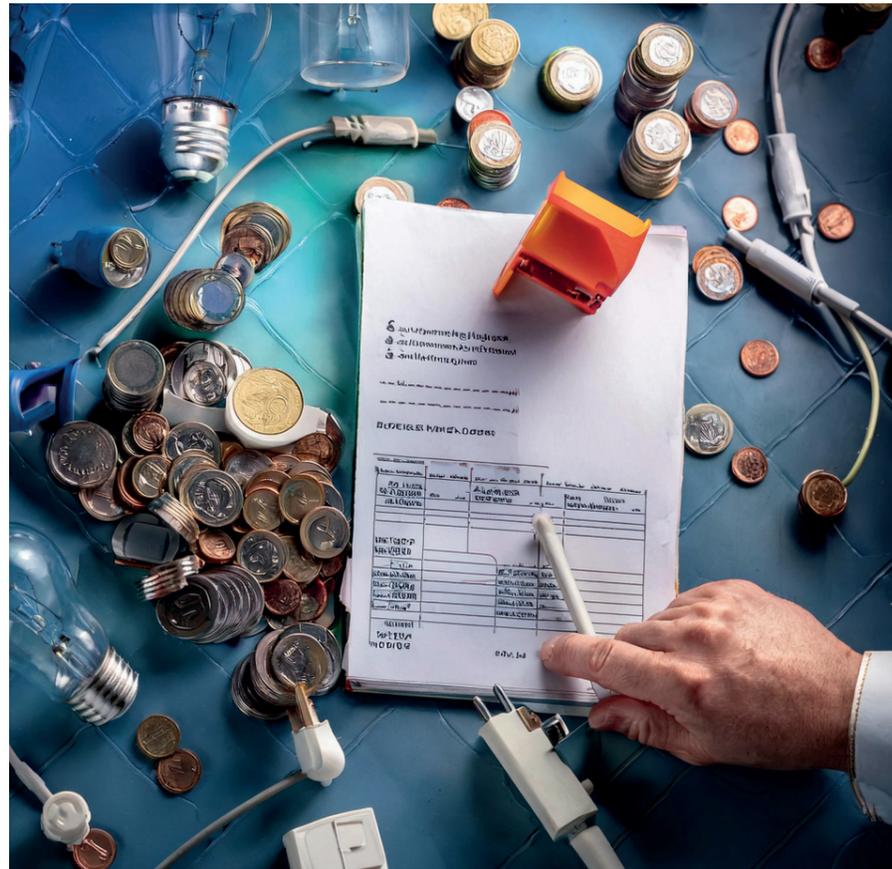
Wieso, warum, wozu?

Höhere Vorauszahlungen ab 2024 trotz hoher Guthaben bei der Betriebskostenabrechnung für 2023

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 hat uns vor einige Herausforderungen gestellt. Nicht nur, dass infolge der staatlichen Eingriffe zur Senkung der Energiekosten für die Endverbraucher einige Besonderheiten zu berücksichtigen und von uns sorgfältig zu prüfen waren. Erstmals war auch das „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz“ anzusehen, mit dem nach dem Willen des Gesetzgebers die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes erfolgen soll. Im Ergebnis ist es jedoch vor allem auch durch den unermüdlichen Einsatz unserer zuständigen Sachbearbeiterin Anke Fitzner gelungen, diese „abrechnungstechnischen“ Hürden rechtzeitig und erfolgreich zu nehmen. Geblieben sind aber nicht wenige erstaunte Gesichter bei unseren Mieterinnen und Mietern, weil zahlreiche 2023er Betriebskostenabrechnungen zwar höhere dreistellige (und nicht selten auch vierstellige) Abrechnungsguthaben auswiesen, die neuen Vorauszahlungen aber trotzdem nicht reduziert und in einer Reihe von Fällen sogar heraufgesetzt worden sind. Das hat natürlich bei vielen Empfängern unserer Betriebskostenabrechnungen Fragen nach den Gründen dafür ausgelöst, die Anke Fitzner in vielen Fällen auch geduldig und kompetent zur Zufriedenheit der Fragesteller beantworten konnte. Für alle, die nicht gefragt haben oder die Antwort gern noch einmal nachlesen möchten, soll hier ein

weiteres Mal erklärt werden, warum das so ist: Bekanntlich waren bereits kurz nach Ausbruch des Ukraine-Krieges im Februar 2022 die Energiepreise förmlich

explodiert, sodass wir uns gezwungen sahen, noch vor Jahresmitte 2022 die von unseren Mieterinnen und Mietern zu entrichtenden Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser zu verdop-



pliert, sodass wir uns gezwungen sahen, noch vor Jahresmitte 2022 die von unseren Mieterinnen und Mietern zu entrichtenden Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser zu verdop-

plern. Im Zusammenspiel mit der staatlichen Dezemberhilfe 2022 hat diese Maßnahme bewirkt, dass die Heiz- und Warmwasserkosten in der Betriebs-

rauszahlungen (in der Regel um ca. 25 %) einerseits also durch weiterhin recht hohe Vorauszahlungen gekennzeichnet, andererseits hatte der Gesetzgeber die Gas- und Strompreisbremsen sowie die Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes auf Energielieferungen für 2023 beschlossen. Hohe Vorauszahlungen bei gleichzeitig künstlich abgesenkten Energiekosten haben dann die hohen Abrechnungsguthaben in unseren 2023er Betriebskostenabrechnungen ergeben. Diese Abrechnungen sind naturgemäß erst im Jahr 2024 erstellt und verteilt worden. Das Betriebskostenjahr 2024 ist hingegen schon wieder von ganz anderen Verhältnissen geprägt: die staatlichen Energiepreisstützungen und die Mehrwertsteuerreduzierung sind seit Anfang 2024 übergangslos weggefallen. Zwar sind die Energiepreise auch wieder gesunken, aber sie sind im Vergleich zum Vorkrisenniveau immer noch deutlich höher. Die Schere zwischen den abzurechnenden Kosten und den geleisteten Vorauszahlungen hat sich im laufenden Jahr also wieder deutlich in die andere Richtung bewegt, sodass wir zum Schutz unserer Mieterinnen und Mieter vor bösen Überraschungen im nächsten Jahr, wenn ihnen die Betriebskostenabrechnungen 2024 ins Haus flattern, die Vorauszahlungen auf das wieder erhöhte Energiekostenniveau in 2024 bemessen und daher nicht abgesenkt haben. Dabei haben wir auch in Betracht gezogen, dass – nachdem es schon bei der 2022er Betriebskostenabrechnung nicht so schlimm wie erwartet gekommen ist – der eine oder die andere in 2024 nicht mehr ganz so sparsam war beim Heizen wie kurz nach dem Energiepreisschock.

Wer, wo, was?

Unser Team Vermietung/Bewirtschaftung

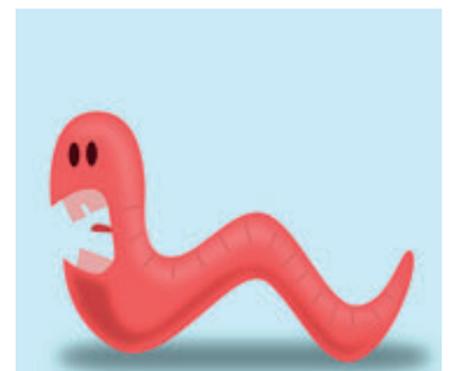
Aus drei sind derzeit fünf geworden: im Bereich Vermietung/Bewirtschaftung hat sich etwas bewegt in unserer Mitarbeiterschaft. Nachdem Bianca Bennemann bereits im Herbst des vergangenen Jahres zu uns gestoßen ist, folgte im Sommer dieses Jahres nun noch Mick Tischler. Zusaßmen mit den Herren Teicher, Lauf und Szelejewski leisten sie bereits hervorragende Arbeit. Die Neuvermietungszahlen haben sich positiv entwickelt. Die laufende Instandhaltung unse-

rer Bestände ist jederzeit gewährleistet. Die personelle Aufstockung unseres Teams Vermietung/Bewirtschaftung ist zum einen eine strategische Entscheidung: die kontinuierliche Reduzierung der Anzahl leerstehender Wohnungen verlangt zugleich verstärkten Einsatz, um die verbesserten Leerstandszahlen auch dauerhaft zu halten. Deshalb wird das Team auf lange Sicht mit einer Vollzeitstelle mehr ausgestattet bleiben. Die fünfte Stelle jedoch haben wir nur übergangsweise eingerichtet, um den Renteneintritt unseres verdienten Herrn Lauf reibungslos zu gestalten. Nach seinem Ausscheiden Ende Januar 2025 wird das

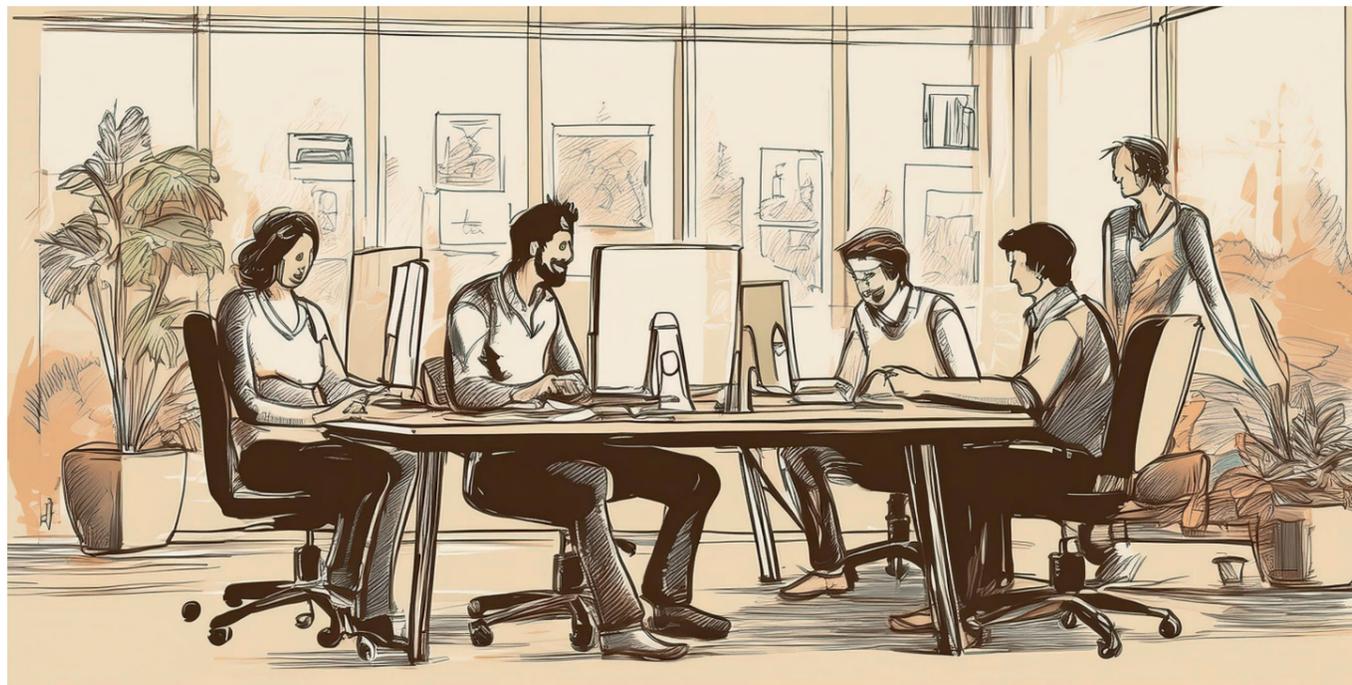
Team weiterhin von unserem Prokuristen Christopher Teicher geleitet, der sich im Bereich Vermietung/Bewirtschaftung praktisch um alles kümmert, worum sich sonst niemand kümmern kann. Bianca Bennemann und Mick Tischler managen dann das Vermietungsgeschäft unserer Genossenschaft mit allem, was dazugehört: von der Besichtigung der Wohnung vor Vertragsabschluss bis hin zu ihrer Rückgabe nach der Kündigung. Und Maik Szelejewski als unserer „Techniker“ wird weiterhin dafür sorgen, dass in unseren Wohnungsbeständen nach Möglichkeit alles läuft außer der Waserhahn ...

Pechsträhne

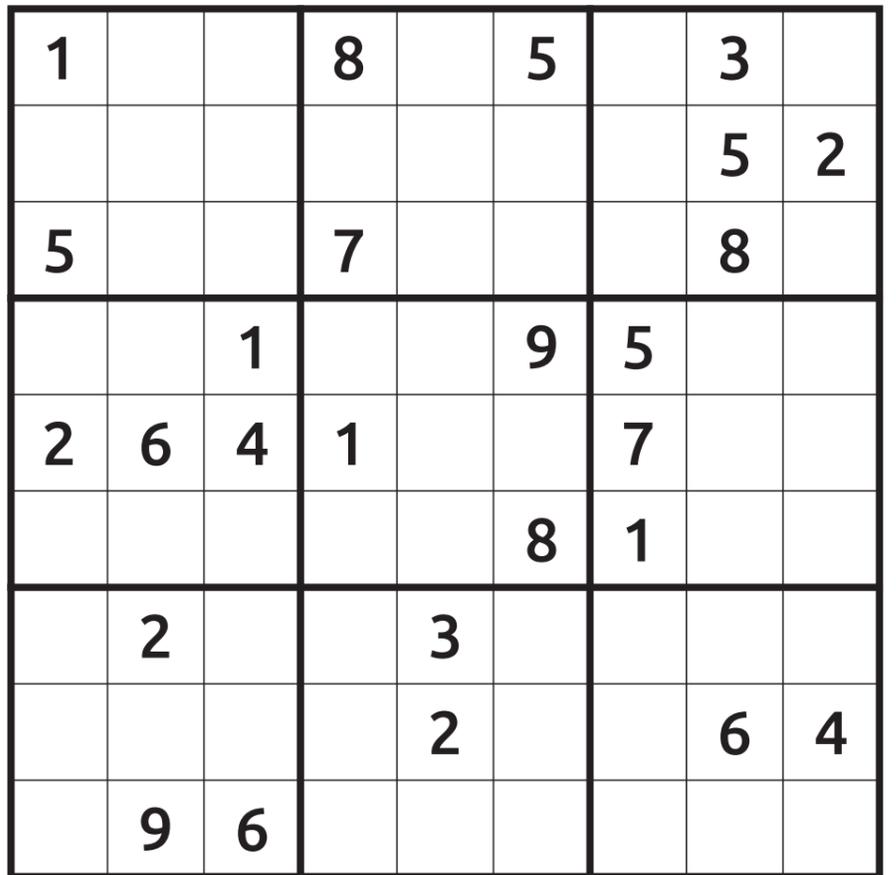
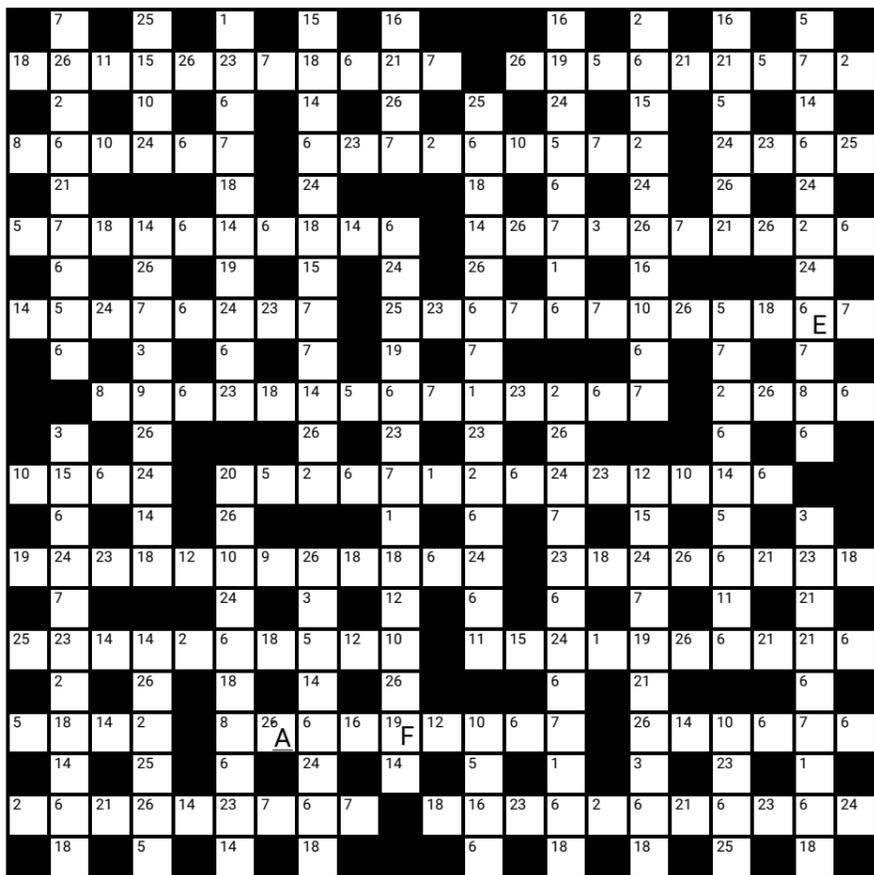
Team Grün im Notbetrieb



Wer kennt das nicht? Manchmal ist eben der „Wurm drin“. Momentan trifft das auf unser Team Grün zu. Erst haben wir zu Ende September einen Team-Kollegen verloren, dann ist auch noch der Team-Şhef unglücklich verunfallt und mindestens bis Anfang des kommenden Jahres „außer Gefecht“ gesetzt. Die beiden verbliebenen Mitarbeiter geben sich die größte Mühe, aber trotzdem ist natürlich nicht alles zu schaffen, was zuvor zu viert erledigt wurde. Wir bitten daher um Verständnis. Die Suche nach (Wieder-)Verstärkung für das Team läuft, braucht aber angesichts des angespannten Arbeitsmarktes mehr Zeit als erwartet. Um zumindest in der „Laubsaison“ die größte Not zu lindern, haben wir fürs Erste einen Bewohner unseres Dichterviertels für einen befristeten Minijob gewinnen können.



Fehlersuchbild - Finde die 12 Unterschiede



Preisrätsel:

Auch beim fünfunddreißigsten Hausposträtsel erhielten wir wieder Zuschriften mit der richtigen Lösung:

HAUPTSTADT-NIVEAU

Die Gewinnerin wurde in unserer WSG-Geschäftsstelle in der Lindenstraße ermittelt. Das WSG-Urgestein Uwe Lauf ließ sich seine wohlmöglich letzte Chance als aktiver Mitarbeiter nicht nehmen und zog den Zettel mit dem Namen Christa Clauß aus der Hauspostbox. Frau Clauß zählt zu unseren treuesten Rätselteilnehmerinnen und auch sie wurde nicht zum ersten Mal unter allen

Einsendern als Gewinnerin ermittelt. Umso mehr freute sie sich, als ihr die Nachricht und der 50-Euro-Einkaufsgutschein überbracht wurden. Auf geht's in die sechsunddreißigste Rätselrunde! Auch in dieser Ausgabe sind wieder Buchstaben weggelassen und dafür ein \$ eingesetzt. Diese Buchstaben in der richtigen Reihenfolge zusammengesetzt ergeben das gesuchte

Lösungswort. Ihr Lösungswort senden Sie an die WSG per E-Mail an dr.haus@wsg-bitterfeld.de oder per Postkarte an die Geschäftsstelle. Unter allen richtigen Lösungen verlosen wir wieder einen 50-Euro-Kaufland-Einkaufsgutschein. Einsendeschluss ist der 20. Dezember 2024. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und wünschen viel Spaß beim Suchen und Rätseln.



H
 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
 -
 M
 11 12 13 14 15 16 17 18



Aufgefrischt: Herbstputz im Dichter- und Länderviertel

Neuer Glanz in den Innenhöfen der beiden WSG-Wohnquartiere in Bitterfeld

Schon seit einiger Zeit war den Kunstwerken, Holzspielgeräten und Sitzbänken im großen Innenhof des Bitterfelder Dichterviertels anzusehen, dass sie nach über zehn Jahren im Freien doch in die Jahre gekommen waren. Die Farben der Bitterfelder Venusmuschel verblasst, das Holz der Spielgeräte ausgetrocknet und die steinernen Bänke mit Flechten und Grünspan überzogen. Am 16. Oktober war es dann soweit: zum zweiten Green Day in diesem Jahr zog das gesamte WSG-Team und ein engagiertes Mitglied unserer Genossenschaft ins Dichterviertel und sorgte mit frischer Farbe, Holzlasur und Kärcher dafür, dass alles wieder

(fast) wie neu aussieht. Am 26. Oktober folgte dann der Herbstputz im Bitterfelder Länderviertel. Dem Aufruf des dortigen Siedlungsausschusses zum sonabendlichen Arbeitseinsatz, auch als Subbotnik bekannt, folgten nicht nur dessen Mitglieder, sondern auch weitere Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Gemeinsam wurde viel geschafft. Die Neuanlage des vom Verfall gezeichneten Steingartens bildete den Schwerpunkt des zweiten Subbotniks in diesem J\$hr. Allen, die wieder einmal mitgeholfen haben, gemeinsam geschaffene Werte zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln, sei herzlich gedankt!



: LICHT



Zu den Akten mit „Zur Sache“?

Gut gemeint, aber wohl nicht gut genug gemacht

Er ist fast schon so vergessen wie der Anlass, aus dem er eingeführt wurde: der mit „Zur Sache“ betitelte Videochat mit dem WSG-Vorstand, der aller zwei Monate immer am zweiten Donnerstag angeboten wird. Seinerzeit während der Corona-Pandemie eingeführt, damit die verhängten Kontaktsperrungen nicht zur Funkstille zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern/Mieterinnen unserer Genossenschaft führen, erinnern an das digitale Kommunikationsformat nur noch eine mit den Konterfeis der Vorstand\$mitglieder und des Prokuristen geschmückte Verlinkungskachel auf der Startseite unserer Homepage und die gedruckten „Zur-Sache“-Hinweise in den Jahreskalendern der WSG. Aber von den Mitgliedern und Mietern genutzt wird der Videochat schon seit geraumer Zeit nicht mehr. Schade eigentlich, denn während der ausgewiesenen Chattermine bedarf die Kontaktaufnahme nur eines Klicks auf die „Zur-Sache“-Kachel und schon

ist man per Videochat-Software mit den Vorstandmitgliedern verbunden. Keine

en-Vorbringen und „Vom-Leder-Ziehen“. Wenn's sein muss auch, um gleich mal die nicht richtig schließende Haus\$ür oder die defekte Küchensteckdose anzusprechen. Der Vorstand weiß dann schon, wie und bei wem eine Män-

Angebot, Ihnen aller zwei Monate jeden zweiten Donnerstag zwischen 15 und 16.30 Uhr als Gesprächspartner in einer Videokonferenz zur Verfügung zu stehen, erhalten. Das nächste Mal übrigens am 12. Dezember ab 15 Uhr.



12. Dezember 2024 15.00-16.30 Uhr

App muss installiert und keine Anmeldung vorgenommen werden, ein üblicher Internetbrowser und das Ansurfen unsere Homepage genügen. Wofür ist das Kommunikationsformat gedacht? Praktisch für alles: zum Nachfragen und Nachhaken, zum Feedback-Geben oder Ide-

gelanzeige richtig platziert ist und lässt die Sache nicht unter den Tisch fallen ... versprochen. Natürlich wüssten wir gern, woran es liegt, dass die Lust, mit dem Vorstand ab und zu „Zur Sache“ zu kommen, so gering ausgeprägt ist. Daran, dass alles schon „paletti“ ist, wird es wohl nicht liegen. Für sachdienliche Hinweise sind wir also dankbar und bis dahin bleibt unser

SCHATTEN:

Impressum:

Herausgeber:
WSG Bitterfeld-Wolfen eG
Lindenstraße 8,
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel 03493 3784-0
Fax 03493 3784-11
mail info@wsg-bitterfeld.de

V.i.S.d.P.:
Dr. Norbert Rückriemen

Druck:
Werbeagentur Sanderzeichen
Am Waldesrand 9
06792 Sandersdorf-Brehna

Auflage: 850