

# Unser Zuhause



Mieterzeitung der  
Wohnungsgenossenschaft Grimma eG

Dezember 2011

Kalender 2012  
beigelegt!



*Erfolgreich zu sein, setzt zwei Dinge voraus:  
Klare Ziele zu haben und den brennenden Wunsch, sie zu erreichen.  
J. Wolfgang von Goethe*

*Grimma, im Dezember 2011*

*Sehr geehrte Genossenschaftler,*

*das Jahr 2011 neigt sich dem Ende entgegen und gibt uns Anlass, einmal innezuhalten, um  
Vergangenes und Zukünftiges, Erinnerung und Erwartung, Vorhandenes und Neues zu be-  
denken, aber auch Gemeinsames zu planen.*

*Wir möchten uns für ein weiteres Jahr vertrauensvoller Partnerschaft ganz herzlich bei Ihnen  
bedanken und freuen uns auf neue Aufgaben und gemeinsame Erfolge.*

*Ihnen und Ihren Angehörigen wünschen wir eine besinnliche Adventszeit, ein friedliches  
Weihnachtsfest und einen guten Start in ein erfolgreiches und glückliches neues Jahr 2012.*

*Mit freundlichen Grüßen*

  
Günther  
Aufsichtsrat

  
Nauck  
Vorstand

*Wohnungsgenossenschaft Grimma eG*



## FORTFÜHRUNG WINTERDIENST

Wie Sie bereits den Aushängen in allen Wohngebäuden der Genossenschaft entnehmen konnten, wurde auch für den bevorstehenden Winter 2011/2012 die GQS Garten- und Landschaftsbau GmbH Grimma mit der Durchführung des Winterdienstes gemäß der gültigen Räum- und Streupflichtsatzung der Stadt Grimma beauftragt. Eine Umlage der hierfür anfallenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung erfolgt wiederum nicht. Damit wird der im Vorjahr eingeführte Service auch in diesem Winter fortgeführt und ein entsprechender Mehrwert für alle Mitglieder und Mieter der Wohnungsgenossenschaft Grimma eG verwirklicht.



Unverändert wird die maschinelle Räumung und Abstumpfung der Fußwege und Zugänge zu den Wohngebäuden mit einer Schiebbreite von ca. 1,0 m vorgenommen. Soweit erforderlich erfolgt darüber hinaus auch die manuelle Schneebeseitigung und die Abstumpfung bis zur Hauseingangstür sowie die Räumung der Zugänge zu den Müllplätzen in den Wohngebieten. Ebenso wird das benötigte Streugut durch die GQS wieder entsorgt.

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass vor allem aus Kostengründen grundsätz-

lich nur die „Hauptwege“ zu den jeweiligen Wohngebäuden bzw. in den Wohngebieten geräumt werden. Insbesondere die Wege und Zugänge auf der Rückseite der Gebäude sowie sonstige, weniger genutzte „Nebenwege“, Straßen und Pkw-Stellplätze sind nicht in die Winterdienstleistung eingeschlossen.

Insofern gilt trotz der Übertragung der wesentlichsten Teile des Winterdienstes auch die derzeit gültige Hausordnung unverändert. Damit bleibt die Mitwirkungspflicht der jeweiligen Hausgemeinschaften bestehen. Zudem obliegen auch alle weiteren

Pflichten zur Durchführung der großen und kleinen Hausordnung den Hausbewohnern.

Sofern im Nachgang der Wintersaison 2011/2012 Änderungen vorgesehen sind, werden wir alle Mieter und Eigentümer rechtzeitig davon in Kenntnis setzen. Bis dahin bedanken wir uns bereits an dieser Stelle für das Verständnis und die Unterstützung unserer Mitglieder und Mieter sowie der von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften.

Der Vorstand

## KELL ÜBERNIMMT ABFALLENTSORGUNG

Wie die Abfallwirtschaft informiert, übernimmt die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH ab dem 1. Januar 2012 die Restmüllentsorgung für den gesamten Landkreis Leipzig.

Aufgrund des Entsorgerwechsels werden bis zum 31. Dezember 2011 alle Restmüllbehälter (Einzeltonnen und 1,1 cbm Abfallbehälter) gewechselt.

Unverändert bleiben für die großen 1,1 cbm Abfallbehälter die bisherigen Containergemeinschaften bestehen. Da die neuen Behälter auch mit einem neuen Verschlusssystem (Schwerkraftschloss „Rotkäppchen“) ausgestattet sind, wird für jeden anschlusspflichtigen Mieter oder Eigentümer ein Schlüssel zur Verfügung gestellt und durch die Wohnungsgenossenschaft Grimma eG ausgegeben. Bei einem eventuellen Aus-

zug ist dieser Schlüssel der Genossenschaft zurückzugeben. Erfolgt dies nicht, hat der Ausziehende die Kosten für eine Neubeschaffung zu tragen.

Für Fragen im Zusammenhang mit dem Behältertausch und dem Entsorgerwechsel wenden Sie sich bitte an das Servicebüro der Kell GmbH (Telefon: 0 34 20 5 / 42 37-10 oder 42 37-20 oder 42 37-29) bzw. an die Abfallwirtschaft Grimma (Telefon: 0 34 37 / 70 87-0).



© wrw – pixelio.de

## BETRIEBSRUHE

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Grimma eG gibt bekannt, dass die Geschäftsstelle in der Zeit vom 24. Dezember 2011 bis 1. Januar 2012 geschlossen bleibt.

Die Telefonnummern für den Bereitschaftsdienst der Wohnungsgenossenschaft Grimma eG bei Havarie lauten ständig **98 74 44 (Ortsnetz Grimma)** oder **0178 50 60 55 5**.

Wir weisen darauf hin, dass der Bereitschaftsdienst ausschließlich für Havarien und Notfälle vorgesehen ist und bitten von allgemeinen Reparaturmeldungen abzusehen. Diese werden während der Geschäftszeiten durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft entgegengenommen.

## *DAS MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPROGRAMM 2011*

Die Wohnungsgenossenschaft Grimma eG hat im Geschäftsjahr 2011 die angekündigte schrittweise Verbesserung und Aufwertung des Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt.

### **Aufwertungsmaßnahmen in Grimma-West**

Mittlerweile zeigt sich das Wohngebiet „Westring“ weitestgehend in einem neuen Gewand. Hier wurden in den zurückliegenden Monaten rund 800.000,00 Euro investiert, um an zwei Wohngebäuden insgesamt 100 neue Balkone anzubauen und notwendige Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

„Betroffen“ waren von diesen Maßnahmen die Bewohner der beiden Wohngebäude „Westring 7–21 und 33–51“. Es handelt sich dabei um zwei Wohnungseigentümergeinschaften, in denen sowohl Mieter, als auch Eigentümer ihr Zuhause haben. Nach den Verkäufen in den 1990er Jahren waren dies die ersten umfangreichen Bauarbeiten, die im Vorfeld von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wurden und

letztlich auch von ihr finanziert werden. Dabei hat jeder Eigentümer, also auch die Wohnungsgenossenschaft Grimma eG, den Anteil der auf „ihre“ Balkone entfallenden Kosten selbst zu tragen. Alle weiteren Maßnahmen werden aus der Instandhaltungsrücklage beglichen, die in Vorjahren ebenfalls durch alle Eigentümer entsprechend der Miteigentumsanteile angespart wurde.

Über den Anbau der Balkone hinaus wurden insbesondere die Fassaden gestrichen und die gebäudenahen Außenanlagen neu gestaltet. Die Hauseingänge erhielten zumeist ebenerdige Zugänge. In Abstimmung mit der Stadt Grimma konnten auch die Fußwege erneuert werden. Hier wurde im Vorfeld eine Kostenteilung vereinbart.

Alle Arbeiten erfolgten fristgemäß und fanden mit der Bepflanzung der Vorgärten ihren Abschluss. Durch die Bindung bewährter Firmen konnten die Balkone schon im Juli/August von den Mietern und Eigentümern in „Besitz“ genommen werden. Somit war der Genuss des Spätsommers und des Herbstes auf dem neu geschaffenen Freisitz möglich.

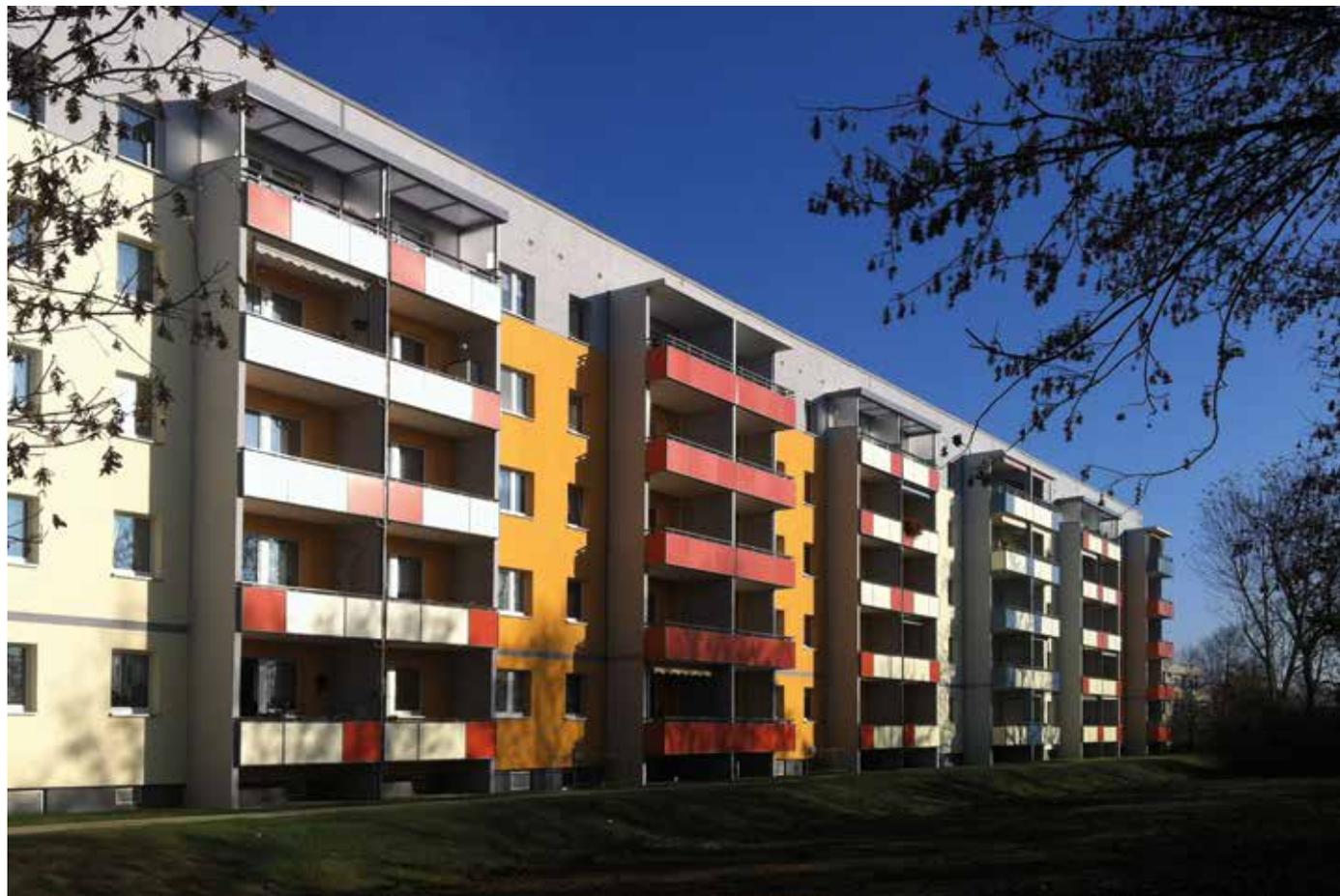
Die Baumaßnahmen wurden durch alle betroffenen Bewohner mit viel Verständnis begleitet. In den Wohnungen wurde die notwendige Baufreiheit geschaffen und auch zeitweilige Einschränkungen waren zumeist kein Problem. Nur so war es den Firmen möglich, die entsprechenden Vorgaben einzuhalten.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft möchte sich deshalb auf diesem Weg nochmals bei allen Mietern und Eigentümern für ihr Verständnis und ihre Unterstützung während des Bauablaufes bedanken.

### **Aufwertungen in der Turmstraße**

Neben den Arbeiten in Grimma-West wurde auch die erste Wohnschiebe des ältesten Wohngebietes unserer Genossenschaft in Hohnstädt saniert.

In der „Turmstraße“ waren während der ersten Modernisierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren einige Arbeiten noch nicht notwendig. Diese wurden jetzt nachgeholt. So erhielten drei Gebäude neue Dächer.





Zudem wurden in sechs 4-Familien-Häusern die oberste Geschossdecke und die Kellerdecke gedämmt. Damit konnte ein wichtiger Beitrag zur weiteren Einsparung von Heizkosten geleistet werden.

Hinsichtlich der Ordnung des ruhenden Verkehrs wurde die Zufahrt zu den Wohnhäusern Nr. 1–9 neu gestaltet. Neben einem separaten Fußweg und einer Fahrstraße entstanden insgesamt 27 Pkw-Stellplätze. Diese Stellplätze werden in entsprechender Anzahl den vorhandenen Wohnungen zugeordnet und vermietet. Darüber hinaus stehen ein Behindertenparkplatz und zunächst auch einige Stellplätze für Besucher und Gäste zur Verfügung.

Hervorzuheben ist sicher noch, dass künftig auch das Regenwasser für diese Wohnschiebe nicht mehr in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet wird. Hier wurden Rigolen zur Versickerung angelegt und damit eine weitere Einsparung von Betriebskosten erreicht.

Auch im Bereich der Turmstraße kam es während der Bauarbeiten, insbesondere im Verlauf der Straßenbaumaßnahme, zu nicht unerheblichen Einschränkungen für die betroffenen Mieter. Insofern gilt es auch hier ein großes Dankeschön an alle Mieter zu richten. Gleichwohl sollten die fertigen Anlagen für die zeitlichen Behinderungen entschädigen.

### Ausblick auf das Jahr 2012

Selbstverständlich werden auch im nächsten Jahr wieder umfangreiche Investitionen in dem genossenschaftlichen Wohnungsbestand vorgenommen. Allerdings beschreitet die Wohnungsgenossenschaft Grimma eG hier erstmals neue Wege. Das Wohngebäude „An der Holzhecke 1–3“ wird zu großen

Teilen umgebaut. Geplant ist zunächst das fünfte Geschoss komplett sowie das vierte Geschoss in den Randbereichen zurückzubauen. Damit entsteht eine beidseitig abgetreppte Gebäudeform, die zwei größere Wohnungen mit Dachterrassen beinhalten wird.

Nach dem Teilrückbau wird der verbleibende Gebäudekörper einer komplexen und zeitgemäßen Sanierung und Modernisierung unterzogen. Neben energetischen Maßnahmen, wie z. B. der Wärmedämmung, erhalten alle Wohnungen in den ersten drei Etagen einen neuen Balkon. Zudem erfolgt der Umbau von sechs 3-Raum-Wohnungen zu etwas großzügigeren 2-Raum-Wohnungen. Ebenfalls wird derzeit noch die Möglichkeit eines behindertenfreundlichen Umbaus von Wohnungen im Erdgeschoss geprüft.

Nach den bisher durchgeführten Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden sowie der Anlage eines neuen Kinderspielplatzes wird dieser komplexe Umbau ein weiterer Baustein zur Erhöhung der Attraktivität im Wohngebiet Grimma-Süd III sein. Es ist daher vorgesehen, in den Jahren 2013 oder 2014 auch das Wohngebäude „An der Holzhecke 5–9“ in vergleichbarer Art und Weise umzugestalten.



Ansicht Süd - Hofseite



Ansicht Nord - Straßenseite

## RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

Immer wieder aktuell, häufig gehört und doch noch nicht von jedem Mieter ausreichend beachtet.

Der Mensch gibt im Schlaf jede Nacht durch die Haut und die Atemluft rund einen halben Liter Feuchtigkeit in die Raumluft ab. Auch durch den Dampf, der in Küche und Bad oder durch Zimmerpflanzen entsteht, steigt der Feuchtigkeitsgehalt der Raumluft. Wenn aber dieser Feuchtigkeitsgehalt nicht durch ausreichendes Heizen und Lüften reguliert wird, kann es zur Kondensation der Feuchtigkeit an den Wänden kommen. Das begünstigt die Entstehung von Stockflecken und Schimmelbefall. Eine zu hohe Luftfeuchtigkeit treibt außerdem die Heizkosten in die Höhe. Allein durch eine zu hohe Luftfeuchtigkeit können die Heizkosten um fast 50 % steigen! Und wer will das schon in Zeiten anwachsender Energiepreise? Wir möchten Ihnen deshalb im Folgenden einige Tipps und Hinweise zum richtigen Heizen und Lüften geben:

Sorgen Sie für eine ausreichende und annähernd gleichmäßige Beheizung der Räume. Die Temperatur im Wohnbereich und im Bad sollte im Durchschnitt nicht unter 20 °C liegen, im Schlafzimmer nicht unter 16 °C. Beachten Sie dabei, dass kühlere Luft weniger Feuchtigkeit aufnehmen kann als warme Luft. Wenn Sie sich während des Tages nicht in Ihrer Wohnung aufhalten, sollten Sie die Wohnung nicht zu stark auskühlen lassen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Temperatur.

Lüften Sie die Räume morgens und abends durch weites Öffnen der Fenster und schaffen Sie nach Möglichkeit Durchzug. Wenn Sie sich tagsüber in Ihrer Wohnung aufhalten, sollten Sie dies mehrmals täglich wiederholen. Abhängig von den Windverhältnissen wird bereits nach etwa fünf bis zehn Minuten durch diese sogenannte Querlüftung – selbst bei Regen und Frost – die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt. Dabei verbleibt die in den Wänden und Möbeln gespeicherte Wärme im Raum und hilft mit, die beim Lüften zugeführte Frischluft rasch wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen. Schließen Sie während des

Lüftens die Heizkörperventile, um nicht unnötig zum Fenster hinaus zu heizen.

Die Fenster sollten auch während der kalten Jahreszeit keinesfalls länger in Kippstellung verbleiben. Dabei kühlt die Wohnung und vor allem der umliegende Wandbereich stark aus und es kann durch Kondensation und Durchfeuchtung zu Schimmelbildung kommen. Des Weiteren wird dabei Heizenergie verschwendet.

Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper durch lange Vorhänge, vorge-

stellte Möbel oder Verkleidungen. Dadurch kann der Thermostat nicht richtig arbeiten, es entstehen Wärmestaus, die Wärmeverluste nach außen erhöhen sich und der Heizkostenverteiler registriert einen höheren Verbrauchsanteil. Beim Aufstellen von Schränken sollte zudem ein Mindestabstand von 5 cm zur Wand eingehalten werden, um damit eine bessere Zirkulation der Raumluft zu gewährleisten.

Für ein angenehmes Raumklima und Ihr Wohlbefinden bitten wir um Beachtung der Hinweise.

## ENERGIESPARTHERMOMETER

	32°	+ 36% Mehrverbrauch
	30°	
	28°	
	26°	
Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer, Bad	24°	+ 24% Mehrverbrauch
	22°	+ 12% Mehrverbrauch
Flur, Küche und Schlafzimmer	20°	optimal
	18°	- 12% weniger Heizenergie
	16°	- 24% weniger Heizenergie
	14°	(unbedingt Luftfeuchtigkeit beachten, Schimmelgefahr)
	12°	
	10°	

### KEINE MIETMINDERUNG BEI LEERSTAND

Kühlt ein Haus aufgrund von leerstehenden Wohnungen stärker aus, berechtigt dies andere Mieter nicht zu einer Mietminderung. Das geht aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt (Oder) hervor.

In dem Fall wollte ein Mieter die monatliche Nutzungsgebühr kürzen, da ihm die nicht bewohnten Nachbarwohnungen durch die ausgekühlten Wände angeblich höhere Heizkosten verursacht hatten. Dem widersprach jedoch der Richter.

Grundsätzlich hat ein Mieter keinen Anspruch darauf, dass die Wohnungen unter, neben und über ihm bewohnt sind und damit auch beheizt werden. Die Tatsache eines Wohnungsleerstandes gehöre nun einmal zum Lebensrisiko, so der Richter.

### UMSTELLUNG DER MESSGERÄTE AUF FUNK IST KOMPLETT

Im Rahmen der turnusmäßigen Auswechslung aller Wasserzähler und Heizkostenverteiler durch die ista Deutschland GmbH erfolgte seit Ende 2006 die Umstellung auf funkfähige Gerätegenerationen. Dadurch ist es möglich, die Daten per Funk zu übertragen und ausschließlich an öffentlich zugänglichen Orten eines Hauses abzulesen. Der Zugang zu den Wohnungen ist nicht mehr erforderlich, was vor allem viele berufstätige Mieter entlastet.

Im Laufe der nunmehr anstehenden Ablesungen und Gerätewechsel werden die letzten 496 Wohnungen im Wohngebiet Grimma-West 5.1 mit funkfähigen Messgeräten ausgestattet. Damit ist die Umrüstung des gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestandes auf die drahtlose Datenerfassung abgeschlossen.

Im Wesentlichen kommen zwei Heizkostenverteiler zum Einsatz – der doprimo II radio und der doprimo III.

Bei Fragen zur Bedienung der Heizkostenverteiler wenden Sie sich bitte an Frau Rebhann oder Herrn Langer, die telefonisch unter 0 34 37 / 98 74 -11 sowie persönlich während der Geschäftszeiten erreichbar sind.



### UNSERE GESCHÄFTSZEITEN, ANSPRECHPARTNER UND RUFNUMMERN

#### Geschäftsstelle

Wohnungsgenossenschaft Grimma eG, Bonhoefferstraße 15, 04668 Grimma

#### Geschäftszeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

Dienstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr

Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr

#### Ansprechpartner

<b>Zentrale</b>	(Vorwahl 0 34 37)	98 74-0
<b>Sekretariat</b>	Frau Zimmermann	98 74-15
<b>Technik</b>	Herr Dietel	98 74-40
<b>Reparaturanmeldung</b>	Frau Hermann	98 74-50
<b>Wohnungswirtschaft</b>	Frau Kommitz	98 74-61
	Herr Buschmann	98 74-41
<b>Mahn- und Klagewesen</b>	Frau Zschau	98 74-62
<b>Rechnungswesen</b>	Frau Zurek	98 74-70
<b>Betriebskostenabrechnung</b>	Frau Rebhann	98 74-11
	Herr Langer	98 74-11
<b>Telefax</b>		98 74-74
<b>Not- und Bereitschaftsdienst</b>	(0178 50 60 55 5)	98 74-44
<b>E-Mail</b>	info@wg-grimma.de	
<b>Internet</b>	www.wg-grimma.de	

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Grimma eG  
Bonhoefferstraße 15 • 04668 Grimma  
Telefon: 0 34 37 / 98 74-0 • Telefax: 98 74-74  
E-Mail: info@wg-grimma.de  
Internet: www.wg-grimma.de

#### Gesamtherstellung:

MWD • Medien Werbung Design  
Eichberg 1 • 01665 Meißen/OT Winkwitz  
Telefon: 0 35 21 / 40 63-49 • Telefax: 40 63-50  
E-Mail: weiner@medien-werbung-design.de  
Internet: www.medien-werbung-design.de

#### Bildquellen:

WG Grimma eG,  
Pixelio (S. 2 – Stephanie Hofschlaeger,  
Daniela Baack; S. 3 – wrw)

© Dezember 2011 • Alle Rechte vorbehalten. Für den Inhalt ist der Herausgeber verantwortlich, die Veröffentlichung von Fotos erfolgt mit seiner Genehmigung.

## AKTUELLE WOHNUNGSANGEBOTE

### Grimma-West:

#### Westring 30

Wohnfläche:	49,27 m <sup>2</sup>
Lage:	4. OG rechts
Balkon:	vorhanden
Räume:	2
Kaltmiete:	262,00 €
Nebenkosten:	95,00 €
Geschäftsguthaben:	620,00 €
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung



#### Straße der Jugend 22

Wohnfläche:	31,74 m <sup>2</sup>
Lage:	EG mitte
Balkon:	vorhanden
Räume:	1
Kaltmiete:	180,00 €
Nebenkosten:	47,00 €
Geschäftsguthaben:	620,00 €
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung



### Grimma-Süd:

#### Neschwitzweg 23

Wohnfläche:	78,19 m <sup>2</sup>
Lage:	4. OG rechts
Balkon:	vorhanden
Räume:	4
Kaltmiete:	391,00 €
Nebenkosten:	168,00 €
Geschäftsguthaben:	930,00 €
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

