



### THEMEN

<b>Digital-Fernsehen</b> Umrüsten wird angeboten	S.3
<b>Sicherheit</b> Ein Wort zu unseren Haustüren!	S.3
<b>Zur MDR-TV-Sendung</b> Wohnen in Genossenschaften wird geschätzt	S.4
<b>Sauberkeit</b> Notfalls übernimmt Haus- meisterdienst die Reinigung	S.4
<b>Kreuzworträtsel</b>	S.5
<b>Statistik</b> Ursachen des Leerstands	S.5
<b>Rücksichtnahme</b> (Wäsche)leinen los!	S.6



Am Kirschberg und in der Willy-Muhle-Straße wird sich das Stadtbild in den nächsten Jahren deutlich verändern.

## Langfristiges Ziel:

# Fusion der Kamenzer Wohnungsgenossenschaften

Mitgliederversammlung am 28. Juni beriet über die aktuelle Situation

Der mit großem Interesse aufgenommene Bericht des Vorstandes wollte „zum Nachdenken anregen“, aber vor allem „Lösungsansätze aufzeigen“ zur Überwindung der komplizierten Situation. Diese ist durch die Tatsache charakterisiert, „dass der Abschwung der Wohnungswirtschaft Ost und damit auch unserer Genossenschaft“ weiter mit „zunehmender Dramatik“ verläuft. Allein bei kommunalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften stehen trotz Abrisses von ca. 15 000 Wohnungen im letzten Jahr noch

immer über 400 000 Wohnungen leer. Der durchschnittliche Leerstand hat sich auf 15,8 Prozent erhöht. Nach Untersuchungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft betragen die jährlichen Aufwendungen, ohne den Kapitaldienst für Modernisierungskredite mitzurechnen, durchschnittlich 1 550 Euro für eine leer stehende Wohnung. Bei 400 000 leer stehenden Wohnungen sind dies mehr als 620 Mio. Euro, welche der Wohnungswirtschaft für Investitionen fehlen! Damit, so heißt es im Bericht,

nimmt die „Gefahr der Insolvenz von Wohnungsunternehmen und in der Folge das völlige Zusammenbrechen der Wohnungsmärkte ständig zu“.

### Lage in unserer Genossenschaft

Der Bericht widmete sich ausführlich der Situation in unserer Genossenschaft. Den durchschnittlichen Leerstand von ca. 23 Prozent gilt es differenziert zu betrachten. Im unsanierten Bestand beträgt er mehr als 75 Prozent, wogegen sich der Leerstand im sanierten Bereich auf unter 10 Prozent vermindert hat. Der hohe Leerstand im unsanierten Bereich ist darauf zurückzuführen, dass seit der Entscheidung über den Abriss von Wohngebäuden die betroffenen Wohnungen schwerpunktmäßig freigezogen und demzufolge nicht mehr neu belegt werden. Zu Beginn dieses Jahres haben wir das Gebäude Willy-Muhle-Straße 18–28 abgerissen. Bekannt ist, ►

► dass der gesamte verbliebene unsanierte Wohnungsbestand für den Abriss vorgesehen ist. Der gesamte Kirschberg wird Ende dieses Jahres und die verbliebenen Gebäude Willy-Muhle-Straße 9–13 und 15–21 im vierten Quartal des nächsten Jahres abgerissen.

### Mehrheit unterstützt Maßnahmen

Bei der Mehrheit der betroffenen Mitglieder finden die erforderlichen Maßnahmen Unterstützung und Verständnis. Erfreulich ist, dass der Großteil im sanierten Bestand ein neues Zuhause gefunden hat. Die organisatorische und finanzielle Hilfe durch die Genossenschaft wurde dankend angenommen. Allerdings konnte nicht jeder konkrete Wunsch erfüllt werden.

Auf Unverständnis stößt allerdings, dass im Einzelfall eine Familie, der mehr als zehn sanierte Wohnungen angeboten wurden, ihre Zustimmung zum Umzug davon abhängig machte, dass sie in der neuen und voll sanierten Wohnung nur die bisherige Miete zahlt. „Dies ist keinem und niemandem in unserer Genossenschaft vermittelbar. Der Schaden, der unserer Genossenschaft durch die Betreuung eines Wohngebäudes mit 32 Wohnungen, von denen 31 Wohnungen leer stehen, entsteht, beläuft sich auf mehr als 20 000 Euro pro Jahr. Und den müssen wir von unserer Genossenschaft abwenden.“ Angesichts der rechtlichen Lage wird das Problem nur über einen aufwändigen Klageweg zu lösen sein.

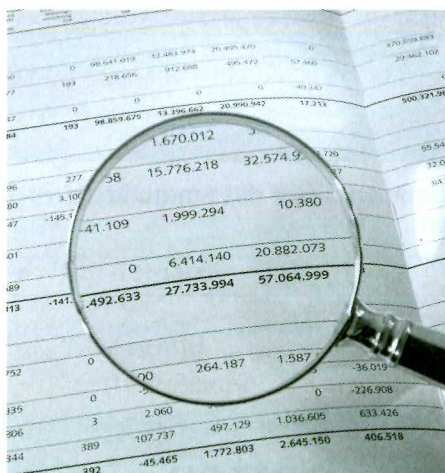
Die finanzielle Situation der Genossenschaft wird weiter verschärft durch die Tatsache, dass durch den Wohnungsleerstand Mietausfälle von jährlich 500 000 Euro eintreten. Andererseits, so der Bericht, würde die Genossenschaft bei Vollvermietung „mehr als 400 000 Euro Gewinn pro Jahr erwirtschaften. Ein Zeichen, wie effektiv unsere Genossenschaft arbeitet.“

Nach der gründlichen Analyse der Situation widmete sich der Bericht den notwendigen Aufgaben, um

„unter den heutigen Bedingungen die Genossenschaft zu erhalten und eine Insolvenz zu vermeiden.“

### Durch neue und unspektakuläre Wege Krise bewältigen

Schon seit Jahren werden mit den Gläubigerbanken Verhandlungen über die Umschuldung von Krediten auf neue Kredite mit wesentlich besseren Konditionen geführt. Mit Unterstützung der verbandseigenen Unternehmensberatung WTS wurde im vergangenen Jahr ein Unternehmenskonzept für die nächsten 15 Jahre erarbeitet. Auf dieser Grundlage signalisierten die Gläubigerbanken Bereitschaft, die angestrebten Umschuldungen zur Verbesserung der Liquidität vorzunehmen.



Neben dem Abriss der unsanierten Wohnungen und der damit verbundenen Entlastung von den darauf lastenden Altschulden ist dies ein zweiter großer Schritt, unsere Genossenschaft in ihrer Existenz zu sichern. Weitere Synergien, also Einsparungsmöglichkeiten, sind möglich, wenn unsere Genossenschaft und die NOVUM Wohnbau- und Immobiliengenossenschaft noch enger als bisher zusammenarbeiten. Gegenwärtig wird dafür ein Kooperationsvertrag verhandelt.

### Beide Genossenschaften zusammenführen

Unser Ziel muss es sein, die beiden Kamenzer Genossenschaften zu einer gemeinsamen Genossenschaft

zusammenzuführen. Nur bei einer entsprechenden Größe, sprich Wohnungsanzahl, kann man bei Erhalt der guten Betreuung am Wohnungsmarkt weiter erfolgreich agieren und nicht zuletzt den Mitgliedern ein breiteres Sortiment an Wohnungen anbieten. Die Lösung der künftigen Aufgaben kann nicht ohne Unterstützung durch die Politik erfolgen. Erfreulich sei, so der Vorstandsbericht, dass entsprechende Maßnahmen in Vorbereitung sind, z. B. bei der Veränderung der Grunderwerbssteuer.

### Neue Mitglieder gewinnen

Als weitere wesentliche Aufgabe benennt der Bericht – auch angesichts der Altersstruktur – die Gewinnung neuer Mitglieder für die Genossenschaft. Wie wichtig dies ist, belegen einige Zahlen: Am 1.1.2002 hatten wir 1 169 Mitglieder mit 7 888 Geschäftsanteilen, am 31.12.2002 waren es nur noch 1 134 Mitglieder mit 7 724 Geschäftsanteilen, also 35 Mitglieder weniger. Damit liegen wir leicht unter dem Trend der letzten Jahre. Unsere Genossenschaft hat mit einem Altersdurchschnitt von ca. 52 Jahren noch den geringsten Altersdurchschnitt der drei Großvermieter, liegt aber weit über dem Durchschnitt aller Bewohner der Stadt Kamenz oder des Freistaates, welcher ca. 42 Jahre beträgt. Unser Ziel muss es sein, jüngere Mitbürger der Region als Mitglieder für unsere Genossenschaft zu gewinnen. Und dies geht nur über jedes einzelne Genossenschaftsmitglied und vor allem mit dem Argument der günstigen Mieten und des angenehmen Wohnens in unserer Genossenschaft.

Abschließend heißt es im Bericht des Vorstandes mit Blick auf die angestrebte Fusion aller Kamenzer Genossenschaften: „Nur so sind das Genossenschaftswesen und der Genossenschaftsgedanke dauerhaft zu erhalten. Lassen Sie uns dennoch optimistisch in die Zukunft schauen, denn Probleme sind da, um gelöst zu werden.“

# Digital-Fernsehen klopft an die Tür

Firma Nachrichtentechnik Paulick Kamenz wird Angebote unterbreiten

In weiten Teilen des Stadtgebietes von Kamenz wird der Fernsehempfang seit 1992 durch die REKA Regionalservice Kabelfernsehen GmbH realisiert. Seit längerer Zeit häufen sich Beschwerden der Endkunden bezüglich der Qualität des Empfangs. Die Kabelanlage ist in Teilen nicht mehr auf dem Stand der Technik und es besteht die Gefahr, dass durch den Betrieb der Anlage Störungen für den Flugplatzbetrieb entstehen könnten. Dies hätte zur Folge, dass durch die Regulierungsbehörde der Bundesrepublik ein Weiterbetrieb der Anlage nur noch gegen Auflagen gestattet oder ganz untersagt wird.

In Gesprächen zwischen den Großvermietern (SWG, WBG, NOVUM) und der REKA wurde seitens des Unternehmens zu einer Verbesserung und Erweiterung des Fernsehempfangs keine konkrete Stellung bezogen und nur eine Verlängerung der Vertragslaufzeit um weitere 15 Jahre angeboten. Dies wurde durch die Großvermieter so nicht akzeptiert und zum Anlass genom-

men, gemeinsam über andere Lösungsmöglichkeiten nachzudenken.

## Auf digitalen Empfang vorbereiten

Der Trend in der Medienwelt geht hin zur digitalen Technik. Durch die Länder der Europäischen Union wurde beschlossen, bis zum Jahr 2010 den digitalen Fernseh- und Rundfunkempfang flächendeckend zu ermöglichen und die herkömmliche analoge Sendetechnik abzuschalten. Das betrifft natürlich auch die Bundesrepublik Deutschland. Für die Nutzer bedeutet diese Entwicklung vor allem eine verbesserte Empfangsqualität. Darauf müssen wir vorbereitet sein.

Gemeinsam mit der Firma Nachrichtentechnik Paulick Kamenz wurden Lösungsmöglichkeiten gesucht und auch gefunden. Sie ist bereit, die Umrüstung der gesamten Empfangstechnik auf den neuesten technischen Stand vorzunehmen. Die Kosten dafür würden über die Kabelgebühren finanziert und bewegen sich in gleicher Höhe wie die bisherigen REKA-Kosten. Gleichzeitig er-



halten die Nutzer Zugang zur digitalen Medienwelt, d.h. der Empfang weiterer Programme wird möglich sein. Erwähnenswert ist ebenfalls der dann mögliche Internetzugang über dieses Kabel oder die Rückkanaltauglichkeit der Anlage. Diese zusätzlichen Angebote sind jedoch gegebenenfalls zusätzlich kostenpflichtig.

In nächster Zeit werden sich Mitarbeiter der Firma Nachrichtentechnik Paulick Kamenz mit unseren betroffenen Genossenschaftsmitgliedern in Verbindung setzen, um konkrete Absprachen zu treffen. Ziel ist es, im Kamenzer Bereich unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren die Empfangsbedingungen für Fernsehen und Rundfunk in Qualität und Quantität zu verbessern und den Zugang zu neuen Medien zu erschließen.

# Ein Wort zu unseren Haustüren!

Liebe Mieterinnen und liebe Mieter, bei der Rekonstruktion unserer Wohngebäude hat unsere Genossenschaft weder Mühe noch Geld gescheut, um unsere Wohngebäude schöner und vor allem auch sicherer zu machen. In allen Hauseingängen wurden Metalltüren mit einem hydraulischen Türschließer eingebaut.

Bei Begehungen der Wohnhäuser müssen wir immer wieder feststellen, dass Haustüren nicht richtig funktionieren (z.B. kein selbstständiges Einrasten) und dadurch

ein unkontrollierter Zugang zum Haus erfolgen kann. Solche Fälle müssen der Verwaltung oder unseren Hausmeistern sofort mitgeteilt werden. Es ist unbedingt zu unterlassen, das Entrieglungssystem am elektrischen Türschließer zu betätigen. Wir bitten Sie, grundsätzlich die Türen mit dem Schlüssel zu öffnen. Nehmen Sie bitte in diesem Sinne auch Einfluss auf Ihre Kinder. Sie helfen damit, Diebstähle zu vermeiden. Leider sind diese bereits aufgetreten. Achten Sie bitte in Ihrem eigenen und im Interesse der Genossen-



schaft auf die richtige Handhabung der Hauseingangstüren. Dazu gehört auch, dass Sie grundsätzlich fragen, wer klingelt, und nur bei Ihrer Zustimmung öffnen Sie die Haustür. *Handwerker, die durch die Genossenschaft einen Auftrag erhalten haben, sind angewiesen, die nötigen Haustürschlüssel in der Verwaltung in Empfang zu nehmen.*

# Wohnen in Genossenschaften geschätzt

Auf die MDR-TV-Sendung „Ein Fall für Escher“ vom 10. April 2003 reagierte der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. mit folgender Stellungnahme:

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind empört über den Titel der Sendung „Genossenschaften – ein Millionengrab“ und die durch die Sendung entstehende Verallgemeinerung, Genossenschaften könnten generell die Geschäftsguthaben ihrer Mitglieder nicht zurückzahlen. Herr Escher berichtete ausdrücklich über die drei mitteldeutschen Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Von den dort existierenden insgesamt 548 (!) Genossenschaften konnte er lediglich fünf benennen, deren Mitglieder davon betroffen sind. Das ist für jedes einzelne Mitglied sehr bedauerlich, liegt aber un-

ter Beachtung aller Genossenschaften insgesamt bei unter einem Prozent. Auch die Aussage, in der Sendung nur über die „schwarzen Schafe“ zu sprechen, ist falsch. In der Sendung selbst wurde darauf verwiesen, dass die großen wirtschaftlichen Probleme dieser Wohnungsgenossenschaften nicht von den Vorständen der Genossenschaften verschuldet wurden, sondern auf gesamtgesellschaftliche Ursachen zurückzuführen sind. Tatsache ist, dass viele Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern, darunter auch Genossenschaften, durch den immer noch steigenden Leerstand jährlich Erlösausfälle in

Millionenhöhe haben. Tatsache ist aber auch, dass der Leerstand bei Genossenschaften sachsenweit bei 13,5% liegt und damit in etwa nur halb so hoch ist wie bei anderen Vermietern. Tatsache ist, dass die Wohnungsgenossenschaften in ihren Kommunen aktiv am Stadtumbau und an der Aufwertung der Wohngebiete mitwirken. Tatsache ist, dass das Wohnen in Genossenschaften sachsen-, europa- und weltweit aus folgenden Gründen geschätzt wird:

1. Genossenschaftler sind Miteigentümer.
2. Erwirtschaftete Überschüsse verbleiben in der Genossenschaft.
3. Genossenschaftswohnungen sind kein Spekulationsobjekt. In ihnen wohnt man preiswert und sicher.
4. Die Mitglieder gestalten über das Stimmrecht die Entscheidungen der Genossenschaft mit.
5. Das Prinzip „ein Mitglied – eine Stimme“ gewährleistet die Gleichstellung aller Mitglieder.
6. Mitglieder haben ein lebenslanges Dauernutzungsrecht.

## Sauberkeit muss gesichert werden

### Notfalls übernimmt Hausmeisterdienst die Reinigung des Fußweges

Ein Problem beschäftigt unsere Mitarbeiter seit einiger Zeit immer und immer wieder: die Einhaltung der mietvertraglichen Pflichten, vor allem der Hausordnung und damit die Sauberkeit in unseren Häusern und den angrenzenden Wohngebieten.

Ein konkretes Beispiel: Der Fußweg und das Schnittgerinne an der Talpenberger Straße in Elstra sind durch die Anwohner zu säubern. Offensichtlich geschieht dies in sehr unterschiedlicher Qualität.

Fleißige Anwohner beschweren sich über weniger fleißige Anwohner, teilweise redet man schon nicht

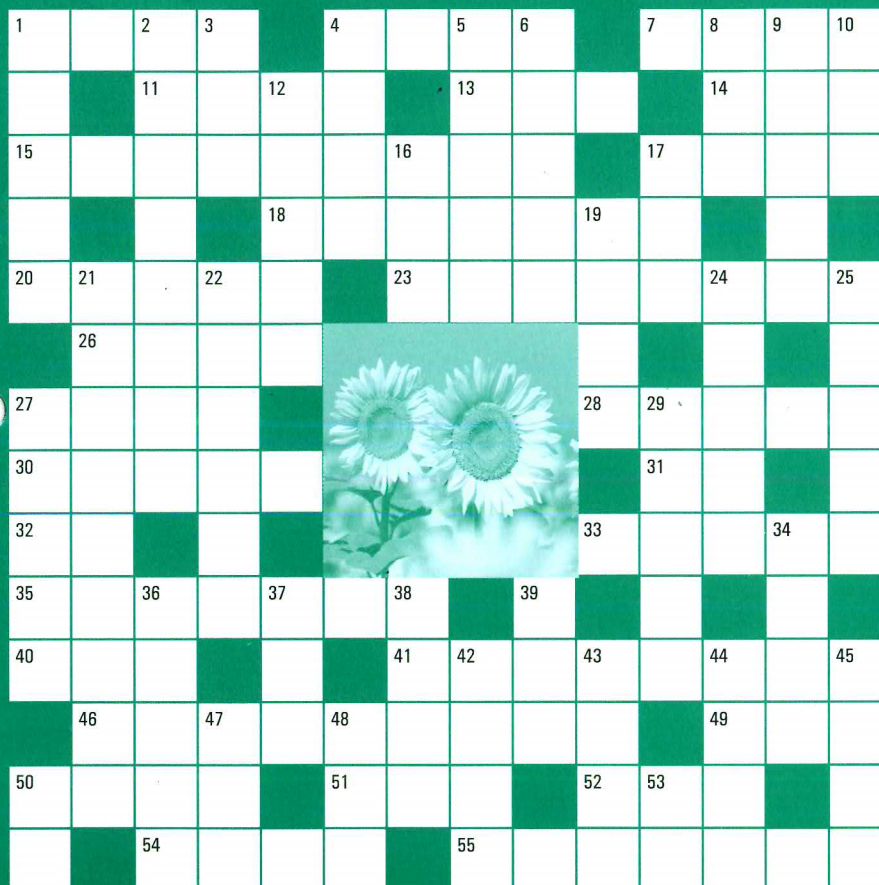
mehr miteinander. Mittlerweile fällt auch älteren Genossenschaftsmitgliedern die Reinigung immer schwerer und die Verwaltung wurde gebeten, nach anderen Lösungen als der Selbstreinigung zu suchen. Ein Thema, das uns künftig verstärkt begleiten wird, nicht nur in Elstra.

Sollten die Reinigungsarbeiten nicht dauerhaft und ordentlich erfolgen (können), wird mit Beginn des kommenden Jahres die Reinigung des gesamten Fußweges dem Hausmeisterdienst Schade übertragen werden. Ein anderer Weg ist nicht möglich, letztlich haben wir als Vermieter zu sichern, dass die Stadt-



ordnung eingehalten wird. Die entstehenden Kosten werden über die Betriebskosten auf alle Mieter des Grundstücks umgelegt. Von der jetzigen Situation ausgehend ist nur dieser Weg die Garantie, durchgängig für Sauberkeit zu sorgen.

# Für freie Stunden



## Waagrecht:

1 Verschlussmaterial für Flaschen, 4 griechischer Buchstabe, 7 Fluss zur Wolga, 11 fruchtbare Wüstenstelle, 13 Fluss in den Niederlanden, 14 nordische Totengöttin, 15 Wechselnehmer, 17 deutscher Schriftsteller (1929–1995), 18 Wirtschaftsexperte, 20 Altberliner Original, 23 gekörnte Substanz, 26 Singvogel, 27 Ausdrucksform, 28 ein Edelgas, 30 Hausvorbau, 31 Kreiszahl, griechischer Buchstabe, 32 chemisches Zeichen für Natrium, 33 abwertend für Hund, 35 Respekt, Anerkennung, 40 englischer Artikel, 41 Hochzeitsvorbereitung, 46 sagenhafter König bei Homer, 49 Weltorganisation, 50 Luftreifen, 51 nordisches Nutztier, 52 Sinnesorgan, 54 Gewebeart, 55 Schmuckstück

## Senkrecht:

1 heiliges Buch des Islam, 2 schwelgende

Kunst- und Literaturrechtung, 3 Hafenufer, 4 Gemüseart, 5 männliche Stimmlage, 6 Vulkan auf Sizilien, 8 Vorfahr, 9 griechische Sagengestalt, kolchische Königstochter, 10 englische Biersorte, 12 Fischart, 16 Abkürzung für eine medizinische Untersuchung, 17 straußenähnlicher Laufvogel, 19 Halbedelstein, 21 russische Stadt, 22 Begabung, 24 geometrischer Begriff, 25 Nadelbaum, 27 Richterkollegium, 29 antike Gedichtform, 34 Stadt in Frankreich, 36 deutscher Philosoph (1770–1831), 37 Stadt in Süddeutschland, 38 englisch: Spiel, 39 fliegende Untertasse, 42 Stadt in NRW, 43 Kobold, Zwerg, 44 europäischer Nachkomme in Südafrika, 45 Zersetzungsprodukt pflanzlicher Stoffe, 47 Stadt im Erzgebirge, 48 Hausflur, 50 italienischer Fluss, 53 Abkürzung für Hessischer Rundfunk

## Hinterfragt

### Nach dem Lesen einer Statistik

Im Mai veröffentlichte das Statistische Landesamt in Kamenz die Ergebnisse einer aufschlussreichen Befragung. Drei Prozent von 62 000 Sachsen, die im Jahr 2001 der Heimat den Rücken gekehrt haben, wurden nach ihren Motiven befragt.

Zunächst einmal stellt die Analyse fest, dass vor allem gut ausgebildete und junge Leute den Freistaat verlassen. Ihr Hauptgrund: sie haben mehrheitlich in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg Arbeit gefunden. 73 Prozent derjenigen, die aus Sachsen weggingen, standen zur Zeit der Umfrage wieder in Lohn und Brot.

Von der Abwanderung junger Menschen ist vor allem die Region Oberlausitz-Niederschlesien betroffen. Aus unserer Region verließen 7,7 von hundert Einwohnern ihre Heimat. Aber auch insgesamt hat Ostsachsen die größten Wanderungsverluste mit einem Anteil von 2,5 Prozent der erwachsenen Bevölkerung zu verkraften. Über ein Drittel der Abgewanderten will auf keinen Fall zurück. Nur knapp zwei Drittel spielen mit dem Gedanken, zurückzukommen, wenn sie einen Arbeitsplatz finden würden.

Warum veröffentlichen wir diese Zahlen in unserer Mieterzeitung? Weil sie deutlich machen, dass die Probleme, mit der sich unsere Mitgliederversammlung am 28. Juni beschäftigte, nicht Resultate falschen Wirtschaftens sind. Der beschlossene Weg, durch Abriss Entlastung zu schaffen, ist nur eine Seite der Medaille. Eine Verbesserung der Lage der ostdeutschen Wohnungswirtschaft ist langfristig nur möglich, wenn Arbeitsplätze geschaffen werden und Jugendliche hier wieder eine Lebensperspektive finden. An bezahlbaren Wohnungen in attraktiv gestalteten Umfeldern fehlt es keineswegs im Osten Sachsens.

# (Wäsche)leinen los!

Gleich ob Wäsche getrocknet werden soll oder nicht, die Wäscheleinen bleiben hängen! Das ist eine unangenehme Angewohnheit auf unseren Wäscheplätzen, die sich im Laufe der Jahre eingeschlichen hat.

Die Frage, wen dies stört, lässt sich ganz einfach beantworten: Sie sind immer dann im Wege, wenn unsere Hausmeister bzw. Beauftragte Rasen mähen wollen! Das Beseitigen der störenden Leinen verursacht Zeitaufwand, der letztlich zu unnötigen Kosten führt, die durch alle Mieter gleichermaßen zu bezahlen sind. Im Extremfall müssten Wäscheleinen auch abgeschnitten werden. Dies ist sicher nicht gewünscht.

Wir bitten deshalb alle Nutzer der Wäscheplätze nochmals eindringlich, zum Termin der Rasenmäh Wäscheleinen zu entfernen. Also – (zumindest) bei Rasenmäh bitte alle Leinen los!



## Impressum

### Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft  
Kamenz e.G.

### verantwortlich für den Inhalt:

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Kamenz e.G.

### Projekt:

Dr. J. Scholz

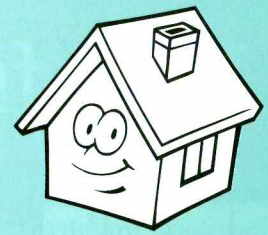
### Redaktion, Layout:

Dr. M. Anders, Dr. F. Stader

### Druck:

MAXROI Graphics GmbH, Görlitz

## Wenn Sie Fragen oder ein Anliegen haben ...



### ... besuchen Sie uns!

✉ Wohnungsbaugenossenschaft  
Kamenz e.G.  
Blücherstr. 6  
01917 Kamenz  
www.wbg-kamenz.de

Nach Vorabgespräch oder zu  
unseren Sprechzeiten:

Dienstag: 9–11 Uhr  
und 13–18 Uhr

### ... oder rufen Sie uns an!

☎ 0 35 78 / 31 53 10 bzw.  
0 35 78 / 31 55 61

### ... oder senden Sie uns ein Fax!

☒ 0 35 78 / 31 98 84

### ... oder eine E-Mail!

wbg.kamenz@t-online.de

## Folgende Service-Firmen stehen Ihnen bei Havarien zur Verfügung:



### ➡ für Kamenz:

Wasser und  
Forster-Heizung:

Fa. HSKG 0 35 78 / 39 03 30 bzw.  
01 72 / 3 52 81 70

Fa. Garten 0 3 59 55 / 8 65 30 bzw.  
0 3 59 55 / 4 40 49

Elektrik:

EAT 01 72 / 3 52 32 17

Fa. Augst 0 35 78 / 30 44 51 bzw.  
01 72 / 9 65 77 30

Fernwärme:

EWAG 0 35 78 / 37 73 77

Wasser/Abwasser:

EWAG 0 35 78 / 37 73 77

### ➡ für Elstra:

Heizung/Wasser:

Fa. Preusche & Skrotzki  
03 57 93 / 52 04

Fa. Rodmann  
03 57 93 / 8 90

Elektrik:

Fa. Relais 03 57 93 / 52 97