



SEIT 1957

**WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFT**  
Oschatz / Mügeln eG

Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG  
Brüderstraße 3a / 04758 Oschatz

**An die Mitglieder der  
Wohnungsgenossenschaft  
Oschatz/ Mügeln eG**

**Ihr Ansprechpartner:**

Sven Petzold

**Telefon:**

03435 999 600-0

**E-Mail:**

petzold@wg-oschatz.de

Mittwoch, 25. November  
2020

## Ihre Anfragen – Schriftliches Umlaufverfahren

Sehr geehrte Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft,

wir danken Ihnen für Ihre Beteiligung am Umlaufverfahren.

Nachfolgend werden wir ausführlich auf jede Frage eingehen. Die Antworten und Anfragen werden in der Geschäftsstelle gesammelt und allen Mitgliedern auf der Homepage der Genossenschaft ab dem 30.11.2020 bekannt gegeben.

1. Ihre Frage:

*Am 15.12.20 werden die eingegangenen Stimmzettel ausgewertet. Wer sind die Stimmzähler und ist Zählung und Auswertung öffentlich?*

Unsere Antwort:

Als Tag der Versammlung wurde der 15.12.2020 festgelegt. Versammlungsleiter wird der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Sirko Lunkwitz sein, welcher auch die Präsenzveranstaltung geleitet hätte.

Der Leiter der Versammlung stellt an diesem Tag auch das Abstimmergebnis fest. Am 15.12.2020 ab 13 Uhr erfolgt dann im Beisein der Stimmzähler, 2 Mitglieder der Genossenschaft, und des Vorstandes die Auszählung der Stimmen.

Die Zählung und die Auswertung der Stimmen werden grundsätzlich öffentlich durchgeführt. Der Ort der Zählung und damit gleichzeitig der Beschlussfassung ist der Geschäftssitz der Genossenschaft, Brüderstraße 3a in Oschatz. Bei der Stimmauszählung ist die aktuell geltende Corona-Schutzverordnung zu beachten. Auf Grund der Mindestabstandsregeln, Kontaktbeschränkungen und weiteren Hygieneregeln sind Beobachter von der Auszählung weitestgehend ausgeschlossen.

Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG / Brüderstraße 3a / 04758 Oschatz  
T. 03435 999 600-0 / F. 03435 999 600-9 / WhatsApp 03435 999 6008 / info@wg-oschatz.de

Vorstand: Dipl.-Betriebswirt (BA) Sven Petzold, Dipl.-Ing. Daniel Ludewig  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dipl.-Kfm. Sirko Lunkwitz  
Amtsgericht Leipzig / Gen.-Reg. Nr. 279



Sparkasse Leipzig  
**IBAN: DE89 8605 5592 1520 0000 53**  
BIC: WELADE8LXXX

2. Ihre Frage:  
*Zu wieviel Prozent sind die der Genossenschaft gehörenden 220 PKW-Stellplätze vermietet?*

Unsere Antwort:

Zum 31.12. des Geschäftsjahres 2019 waren 70% der von der Genossenschaft angebotenen Stellplätze vermietet.

3. Ihre Frage:  
*Welche Investitionsvorhaben im Einzelnen sind für die Jahre 2021/22 geplant?*

Unsere Antwort:

Zu den größten Einzelmaßnahmen zählt die Fortsetzung der Fassadensanierung mit einem jährlichen Investitionsvolumen von ca. 300.000,00 €. Des Weiteren wird die Genossenschaft ca. 600.000,00 p. a. für die laufende Instandhaltung der Objekte aufwenden.

4. Ihre Frage:  
*Gibt es Gebäudedachflächen welche für die Nutzung durch Photovoltaikanlagen oder ähnliches genutzt werden könnten? Wenn ja, gibt es diesbezügliche Planungen?*

Unsere Antwort:

Die Wohnungsgenossenschaft ist ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen. Die zulässige Haupttätigkeit beschränkt sich lt. der gültigen Satzung darauf, Wohnungen zu erwerben oder herzustellen und deren Gebrauchsüberlassung an die Mitglieder aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages. Der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, sowie Stellplätzen und Garagen ist ebenso begünstigt in Zusammenhang mit der Vermietung einer Wohnung an Mitglieder. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage gehört demnach nicht zum eigentlichen Förderzweck einer Genossenschaft, diesbezügliche Planungen gibt es aktuell nicht.

Dennoch stellen wir uns, aus vielfältigen Gründen (Klimaschutz, Energieeinsparung,...), diesem Thema.

5. Ihre Frage:  
*In welcher Höhe muss die Genossenschaft Negativzinsen für Vermögen, Rücklagen etc. zahlen?*

Unsere Antwort:

Im Geschäftsjahr 2019 sind keine Negativzinsen, sog. Verwahrentgelte, gezahlt worden.

6. Ihre Frage:  
*Wird die Erbringung von Fremdleistungen wie Grünanlagenpflege, Winterdienst, Hausreinigung, Schädlingsbekämpfung öffentlich ausgeschrieben? Wenn ja, in welcher Form und für welche Zeiträume (Vertragsdauer)? Wenn nein, weshalb nicht?*

Unsere Antwort:

Gemäß § 97 und § 99 GWB sind alle öffentlichen Auftraggeber zur Durchführung eines Vergabeverfahrens verpflichtet. Danach sind Gebietskörperschaften und ihre Verbände also der Bund, die Länder und die Gemeinden wie auch z.B. Zweckverbände zur Ausschreibung verpflichtet. Die Vergabe der von Ihnen angesprochenen Dienstleistungen erfolgt demnach nicht durch öffentliche Ausschreibung.

Die Vergaben erfolgen durch beschränkte Ausschreibungen bzw. Einholung von Angeboten, i. d. R. beträgt die Vertragslaufzeit 12 Monate.

7. Ihre Frage:  
*Ob die Genossenschaft bereits bei ersten Anzeichen von Mietrückständen wirksam reagiert und z.B. klärende Gespräche mit den Mietschuldnern sucht. Ich bitte um Information zum entsprechenden Vorgehen.*

Unsere Antwort:

Die Zahlungseingänge werden durch die Buchhaltung konsequent und zeitnah überwacht. Dadurch konnten wir die Forderungen aus der Vermietung in einem vertretbaren Rahmen halten. Neben individuellen Lösungen zur Einbringung der Mietschuld (Barzahlung und Ratenzahlung), ergreifen wir ebenso verschiedene Maßnahmen im Bereich des außergerichtlichen Forderungsmanagements, wie den Erlass von Mahnbescheiden oder die Zusammenarbeit mit der Schuldnerberatung. Des Weiteren werden Zahlungsrückstände durch die Genossenschaft im Wege des gerichtlichen Klageverfahrens geltend gemacht.

8. Ihre Frage:  
*Besteht ein Bedarf an Wohnungen für Familien mit 3 und mehr Kindern? Kann diesem Bedarf durch die Zusammenlegung von Wohnungen entsprochen werden? Besteht Bedarf an barrierefreiem Wohnraum? Ist die barrierefreie Umgestaltung von Erdgeschosswohnungen angedacht? Eine Umgestaltung von Balkonen als Eingangsbereich ist möglich?*

Unsere Antwort:

Seit Jahren sind wir bestrebt Lösungsansätze im Umgang mit dem Wohnungsleerstand zu finden und umzusetzen. Wichtigstes Kriterium ist dabei die „Zukunftsfähigkeit“ des Gebäudebestandes unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit. Neben individuellen Lösungen im Bereich der Wohnung, bspw. Badumbau, erfolgen Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld bis hin zur Schaffung altersgerechten Wohnraumes mit Fahrstuhl, bspw. Brüderstraße 3a. Der örtliche Wohnungsmarkt wird auch zukünftig schrumpfen, die Nachfrage nach Wohnraum weiter sinken. Die demographische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung) stellt uns bereits vor große Herausforderungen. Dennoch erweist sich die Genossenschaftsidee immer wieder als sehr dynamisch und einflussreich und eröffnet weniger privilegierten Bevölkerungsschichten neue Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe.

9. Ihre Frage:  
*Ist für die Zeit bis 2035 der Rückbau oder Teilrückbau von Gebäuden angedacht? Wenn ja, welcher Gebäude?*

Unsere Antwort:

Eine Reduzierung des Wohnungsbestandes durch die von ihnen angesprochenen Maßnahmen ist derzeit nicht geplant.

10. Ihre Frage:  
*Wie viele Quadratmeter Grünfläche, welche nicht unmittelbar zu Gebäuden gehört, sind im Besitz der Genossenschaft, an welchen Standorten und mit welcher Bewirtschaftung?*

Unsere Antwort:

Sämtliche Grünflächen der Genossenschaft befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude.

11. Ihre Frage:

*In diesem Jahr wurde erstmalig um Begleichung von Betriebskostennachzahlungen auf ein Mieterkonto der Aareal Bank gebeten. Wie begründet die Geschäftsleitung die Notwendigkeit der Zusammenarbeit mit diesem Kreditinstitut? Sind die ortsansässigen Institute Volksbank und Sparkasse nicht mehr genügend? Was sind die Gründe?*

Unsere Antwort:

Die Digitalisierung hat auch in der Immobilienwirtschaft Einzug gehalten. Die Aareal Bank AG ist bereits seit 2006 Partner der Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG und bietet im Bereich Wohnungswirtschaft branchenspezifische Softwarelösungen (Aareon Wodis Sigma), welche für mehr Transparenz, Effizienz, Sicherheit und Kontrolle über zentrale Prozesse bieten. Ortsansässige Banken erfüllen diese Voraussetzungen im Bereich Finanzbuchhaltung und Mietenbuchhaltung leider (noch) nicht. Im Geschäftsfeld Finanzierung und Mitgliederverwaltung arbeitet die Genossenschaft mit der Sparkasse Leipzig und der Volksbank Riesa eG schon seit mehreren Jahren partnerschaftlich zusammen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.  
Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit genossenschaftlichem Gruß



**Sven Petzold**  
Vorstand