

AUFBAU

einfach besser wohnen



PILOTPROJEKT GESTARTET

50 Balkonkraftwerke an Hochhaus in Lusan montiert



Wir haben unseren Bestand erweitert



Neuwahlen
des Aufsichtsrates



Ihre „Aufbau“
in Zahlen

Aktuelle Mietangebote



3-Raum-Wohnung

Gera: Untermhäuser Straße 60a / 1. OG / 70,56 m²

- Küche mit Fenster und Fliesenspiegel, hell gefliestes Bad mit Badewanne und WM-Anschluss, Bodenbelag in Holzoptik und Sprossen-HK, Designbelag in Holzoptik
- In der Nähe: Nah- und Fernverkehr, Stadtzentrum, Hofwiesenpark, Theater Gera, Hallenschwimmbad, Elsterradweg
- 331,63 Euro (zzgl. 186,98 Euro Nebenkosten), Verbrauchsausweis, BJ: 1936, 111 kWh/(m²a), D, Erdgas, WBS erforderlich

4-Raum-Wohnung

Gera-Bieblach: Rudelsburgstraße 24 / 1. OG / 81,2 m²

- Vollsanziert, Balkon, Designbelag in Holzoptik
- In der Nähe: Stellplätze, Haltestelle ÖPNV, Kita, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte
- 433,24 Euro (zzgl. 227,36 Euro Nebenkosten), Verbrauchsausweis, BJ: 1987, 75 kWh/(m²a), B, Fernwärme



1-Raum-Wohnung

Gera-Lusan: Platanenstraße 9 / 1. OG / 41,49 m²

- Vollsanziert, Aufzug, Balkon mit Balkonkraftwerk, neue Elektrik, hochwertiger PVC-Belag Laminatoptik, Innentüren und Fensterbänke neu, Raufasertapete mit weißem Anstrich, Küche Fliesentapete und Kombi-Eck-Ventil, Bad gefliest, Badewanne, WM-Anschluss
- In der Nähe: Haltestelle ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schulen, ProSportArena, Spielplätze
- 164,86 Euro (zzgl. 107,52 Euro Nebenkosten), Verbrauchsausweis, BJ: 1964, 96 kWh/(m²a), C, Fernwärme

Besuchen Sie uns auf www.die-aufbau.de



Seite 4

Seite 16

Seite 22

Themen dieser Ausgabe

- 4 Wir sind Vorreiter in Sachen Balkonkraftwerk
- 7 Rostern auf dem Balkon?
- 8 Unser Handeln zahlt sich aus. Die WBG „Aufbau“ in Zahlen.
- 10 Sie haben die Wahl, denn Ihre Stimme zählt.
- 11 Geänderte Kostenverteilung zu Ihren Gunsten
- 14 Unser erstes Halbjahr in Bildern
- 16 Ihre Handwerker finden Sie ab sofort hier
- 18 Das kleine Einmaleins der Höflichkeiten
- 20 Wir haben wieder investiert und unseren Bestand erweitert
- 21 Haben Sie ein Nebenkostenprivileg?
- 22 Unbezahlte, unbeliebte und unangenehme Mitbewohner
- 24 Gemeinsam für ein sicheres Wohnen
- 25 Passend zum Grillbuffet
- 26 Rätseln und Gewinnen

Ihre Mithilfe ist gefragt

Die Stadt Gera sucht noch Wahlhelfer für die Wahlen zum Europäischen Parlament am 9. Juni und zum Thüringer Landtag am 1. September. Werden Sie Wahlhelfer:



WIR SIND VORREITER IN SACHEN BALKONKRAFTWERK



Platanen 9



Ihre WBG „Aufbau“ hat an einem Wohnhochhaus 50 Balkonkraftwerke zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie angebracht. Die dortigen Mieter bekommen jetzt die Möglichkeit, die eigenen Energiekosten zu senken.

Wir haben als Genossenschaft noch nie Balkonmodule eingebaut, es war somit absolutes Neuland für uns. Mit diesem Projekt wollen wir unseren Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende leisten. Mit Stolz können wir nunmehr verkünden: Das Pilotprojekt des Thüringer Ministeriums für Umwelt, Energie und Naturschutz, die Installation der 50 Balkonkraftwerke an unserer Platanenstraße 9 ist Ende Februar 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Der Besuch und das Lob des Umweltministers Bernhard Stengele war für uns eine große Motivation.

Wir haben dieses Wohnhochhaus gewählt, weil es für uns das „Eingangstor“ von Lusan bildet. Es handelt sich um ein freistehendes Wohngebäude der Wohnungsbauserie WBS 70, welches 2015 bereits barrierearm mit barrierefreiem Zugang saniert wurde. Die Balkone des Hochhauses sind jeweils in Süd-, West- und Ostrichtung orientiert.

Wir haben an jedem der 6-Meter-Balkone an der Betonbalkonbrüstung jeweils zwei Solarpanels mit einer Einzelgröße von 1,76 Meter x 1,13 Meter und pro Balkonanlage insgesamt 600 Watt (mit einer upgrade-Funktion zur möglichen Erhöhung auf 800 Watt) angebaut. Die entsprechenden Befestigungen an der Betonbalkonbrüstung wurden von einem Statikbüro separat berechnet.

Wussten Sie, dass für die Anbringung der Balkonkraftwerke an Hochhäusern laut Thüringer Bauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist? Statik und Brandschutznachweis mussten ebenfalls geprüft werden. Innerhalb der Wohnungen wurden jeweils ausgehend vom Wohnungsverteiler elektrische Zuleitungen bis zum Balkon zu einer neuen Wieland-Steckdose eingebaut (Der Wieland Stecker wird vom Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik für den Anschluss von Mini-Solaranlagen empfohlen, die Verwendung

eines normalen Schuko-Steckers ist auch zulässig und legal). Des Weiteren ist der Einbau von zusätzlichen Zählereinrichtungen in den Wohnungen, die die unterschiedlichsten solaren Erträge aufgrund der verschiedenen Himmelsrichtungen der Balkone und des Verschattungsgrades durch vorhandene Bäume erfassen sollen, realisiert worden.

Der Gesamtausführungszeitraum des Bauvorhabens von der Vorbereitung (Bauantragstellung, Statik, Brandschutznachweis, Angebotseinholung) bis zur Durchführung erstreckte sich über einen Gesamtzeitraum von fünf Monaten. Das ist eine relativ kurze Zeit, die wir selbst durch die eigene Erstellung des Bauantrages bei uns im Hause bis hin zur Zusammenarbeit mit den Ingenieurbüros, dem Bauordnungsamt der Stadt Gera und den Ausführungsfirmen erfolgreich gemeistert haben.

Uns war es nicht nur wichtig, mit den Balkonkraftwerken unseren Mietern etwas Gutes zu tun, sondern nach Fertigstellung die Produktivität und Stromerzeugung der Balkonkraftwerke über die eingebauten separaten Zählereinrichtungen zu erfassen und zu überwachen. Unser Erkenntnisgewinn soll sein, welchen Einfluss die jeweilige Himmelsrichtung, die jeweilige Höhe des Balkons und vorhandene Verschattungen von Bäumen in den unteren Geschossen auf die Stromerzeugung haben kann. Nach erfolgreichem Abschluss der Maßnahme werden wir jährlich die erfassten Daten auswerten und diese entsprechend der Auflage im Förderbescheid dem Fördermittelgeber zur Verfügung stellen. Für jeden einzelnen Balkon wird die „Energieausbeute“ dokumentiert und analysiert.

Unsere Anlage ist in ihrer Ausführung nicht mit „Standard“-Balkonkraftwerken vergleichbar. Dies spiegelt sich natürlich auch in den Investitionskosten von rund 4000 Euro pro Balkon wider.



Kurz und knapp:


Für die Anbringung der Solaranlage an einem Hochhaus ist nach Thüringer Bauordnung eine Baugenehmigung notwendig, dazu musste die Statik berechnet sowie ein Brandschutznachweis erstellt werden.

Um die Brandschutzaufgaben zu erfüllen, wurden hochwertige Module eingebaut, die beidseitig aus Glas bestehen. Günstige Modelle haben eine Rückseite aus Kunststoff. Außerdem wurde auf eine lange Lebensdauer geachtet, die die Amortisierungszeit abdeckt.

Die separate Unterkonstruktion ist besonders stabil ausgeführt, um den hohen Windlasten in den oberen Etagen standzuhalten.

Jeder einzelne Balkon musste aufwändig für die Anbringung der Unterkonstruktion vorbereitet werden.

Für die Messung und Auswertung wurde für jeden Balkon in den jeweiligen Elektroverteilungen der Wohnungen ein separater Unterzähler eingebaut mit spezieller Sicherung, separater Daten- und Elektrokabel, entsprechender LAN-Verbindung und Software, damit uns die Messergebnisse übermittelt werden können.



ROSTERN AUF DEM BALKON?

Was ist erlaubt? Wir geben Ihnen Tipps, damit keine Brandgefahr besteht und Sie Ihre Nachbarn nicht stören.

Mit den ersten Sonnenstrahlen kribbelt es dem waschechten Thüringer in den Händen, endlich wieder den Grill anwerfen zu können. Hmm, doch weder Garten noch Park stehen zur Verfügung.

Ob ich auf dem Balkon grillen darf? Was ist zu beachten, damit keine Brandgefahr besteht und die anderen Mieter des Hauses nicht oder nur minimal gestört werden?

Wir sagen Ihnen, was geht und vor allem wie oft. Grundsätzlich lassen sich Gerüche beim Rostern nicht vermeiden, daher gilt das richtige Maß: Einmal pro Woche außerhalb der Ruhezeiten – gemäß Hausordnung – ist Okay.

Auf dem Balkon ist weder offenes Feuer noch Holzkohlegrill und Gasgrill erlaubt. Gasflaschen dürfen nicht in einem Mehrfamilienhaus und damit auch nicht auf dem Balkon gelagert werden. Somit bleibt für das Grillvergnügen auf dem Balkon nur der elektrische Grill.

Im eigenen Mietergarten ist das Grillen mit mobilen Grillanlagen zulässig, wenn keine Belästigung der Nachbarn /anderer Bewohner erfolgt. Das Errichten oder Aufstellen eines festen Grills oder ähnliches ist untersagt. Zudem ist ausreichend Abstand zum Gebäude aufgrund von Funkenflug zu beachten. (Grundlage Regelung in der Benutzerordnung für wohnungsgebundene Hausgärten)

Auf dem Grundstück der WBG „Aufbau“ Gera eG an Ihrem Wohnhaus ist das Grillen nur mit kleinen mobilen Grills auf geeigneten Flächen mit ausreichend Abstand zum Gebäude erlaubt. Hierfür sprechen Sie bitte Ihren Hauswart vor Ort an, welche Fläche geeignet ist. Gegrillt werden darf nur, wenn keine Waldbrandgefahr aufgrund von großer Trockenheit besteht. Die Verantwortung und Haftung für die ordnungsgemäße Nutzung und Beräumung trägt der Nutzer. Es darf kein Müll liegen bleiben.

- Das Betreiben von Feuerschalen, Feuerkörben und Ähnlichem auf unmittelbar an Gebäuden liegenden Flächen ist nicht gestattet.**

**UNSER HANDELN ZAHLT SICH AUS.
DIE WBG „AUFBAU“ IN ZAHLEN.**

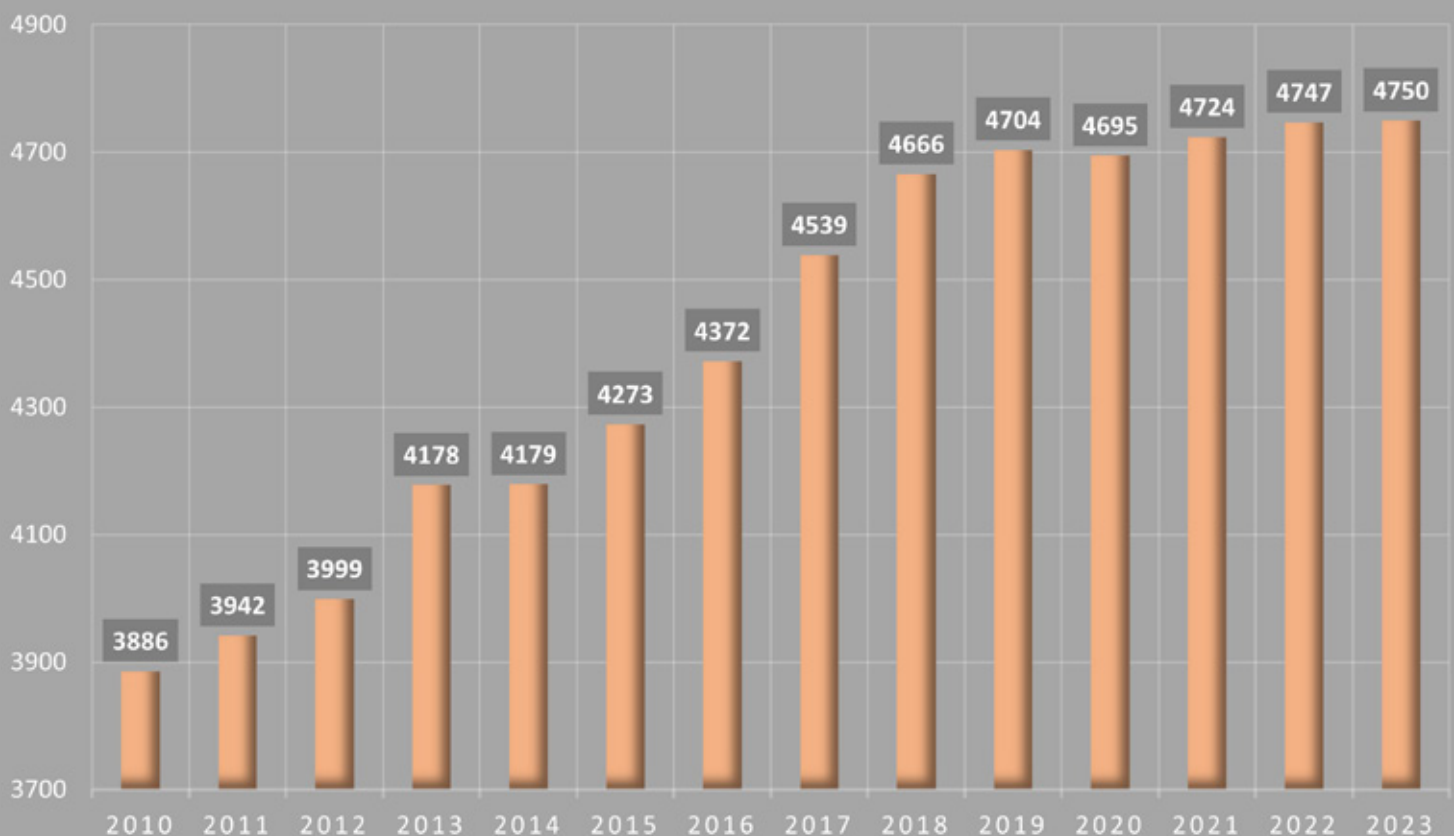


**Jahresabschluss 2023 mit sehr guter Finanz- und Ertragslage.
Leerstand und Objektverschuldung konnten verringert werden.
Bilanzgewinn von 6,5 Millionen Euro.**

Die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft wird als sehr gut eingeschätzt. Der Leerstand konnte nochmals verringert und die Erlösschmälerungen reduziert werden. Mit einer Leerstandsquote von 3,5 Prozent liegen wir deutlich unter dem Branchendurchschnittswert des Jahres 2022 von 7,2 Prozent. Unsere Eigenkapitalquote beträgt 78,9 Prozent, was unsere sehr gute Vermögenslage belegt. Die Objektverschuldung konnte von 119,26 Euro/Quadratmeter auf 104,22 Euro/m² reduziert werden. Der Branchendurchschnitt 2022 lag bei 173 Euro/Quadratmeter.

Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch intensive Arbeit festigen. Die Herausforderungen steigen aber stetig an. Zum einen ist dies der zweite Sanierungszyklus, zum

anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche, technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen und Wohnen. Beachtet werden sollte auch, dass kaum mehr sinnvolle Verbesserungen des Wohnstandards durch Modernisierung möglich sind, da bereits ein sehr hohes Niveau erreicht wurde. Vielmehr wird der Anteil der Instandsetzung deutlich steigen. Folgerichtig muss die Refinanzierung aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit durch angemessene marktkonforme Mieten gewährleistet werden können. Die Genossenschaft prüft im Rahmen einer Arbeitsgruppe regelmäßig das Mieterhöhungspotential und nimmt sozial verträgliche Mieterhöhungen vor.



Zahl der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2023

SIE HABEN DIE WAHL, DENN IHRE STIMME ZÄHLT.

Es ist wieder so weit. Der Aufsichtsrat muss neu gewählt werden. Laut unserer Satzung ist das alle drei Jahre der Fall.

Laut Satzung der WBG „Aufbau“ wird der Aufsichtsrat alle drei Jahre neu gewählt. Das heißt, dass im Rahmen der **diesjährigen Vertreterversammlung** die Neuwahl des Aufsichtsrates ansteht.

Die Neuwahl findet am **17. Juni** statt.

Vorschlagsberechtigt für die Wahl des Aufsichtsrates sind einzelne Aufsichtsratsmitglieder und jedes Mitglied. Wahlvorschläge müssen gemäß

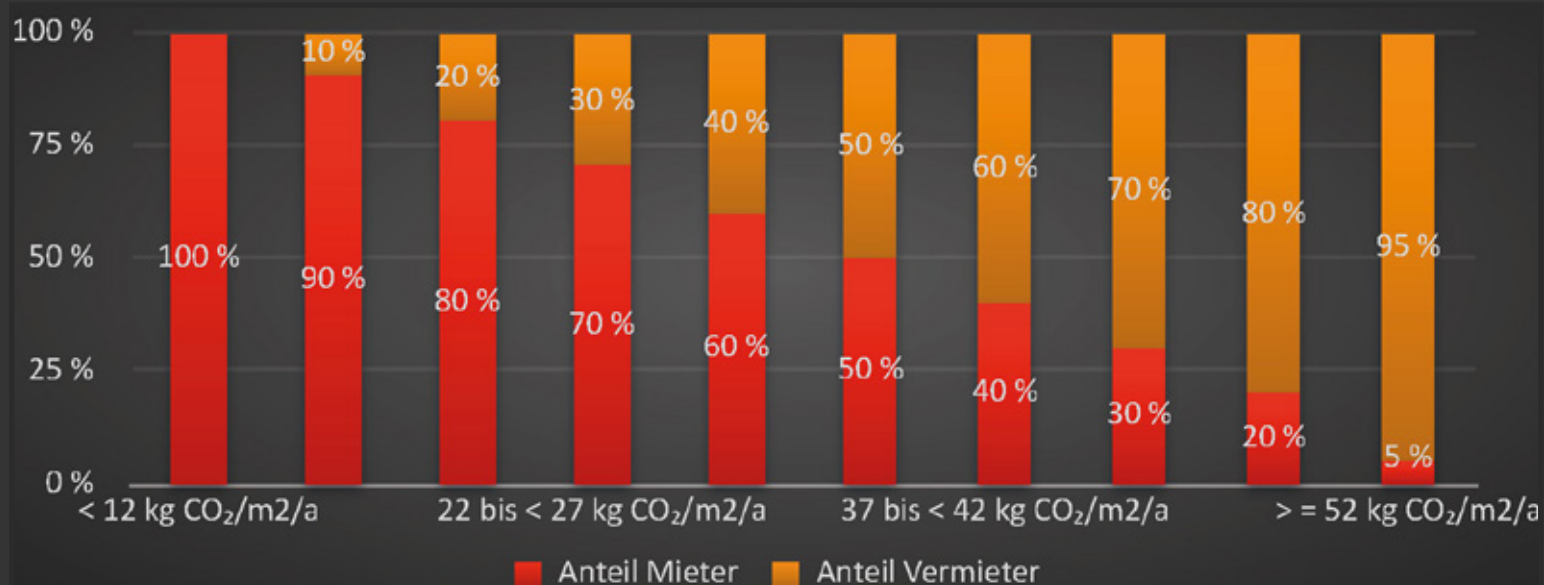
§24 Absatz 5 der Satzung unserer Genossenschaft rechtzeitig, mindestens eine Woche entsprechend der Satzungsfrist bei der Genossenschaft vorliegen.

Derzeit gehören zum Aufsichtsrat: Wolfgang Bernold, Helmut Funk, Arnd Vogel, Torsten Liebmann, Ingrid Seegert, Stefanie Pflug und Tina Witt.

Eine Wiederwahl aktueller Aufsichtsratsmitglieder ist möglich.



Diese Kandidaten stehen wieder zur Wahl: (v.l.) Tina Witt, Arnd Vogel, Helmut Funk, Torsten Liebmann, Wolfgang Bernold, Stefanie Pflug und Ingrid Seegert.



Anhand des ermittelten Wertes wird das Gebäude in das Stufenmodell des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes eingeordnet: Die Statistik zeigt den Kohlenstoffdioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr.

GEÄNDERTE KOSTENVERTEILUNG ZU IHREN GUNSTEN

**Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz-CO₂KostAufG und
deren Auswirkungen auf Mieter und Vermieter.
Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern.**

Seit 2021 wird für das Heizen mit Öl oder Erdgas eine CO₂-Abgabe fällig. Bisher mussten Sie als Mieter diese Kosten allein tragen. Durch das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) werden seit 1. Januar 2023 auch Vermieter an den CO₂-Kosten fürs Heizen mit fossilen Brennstoffen beteiligt – und zwar in Abhängigkeit davon, welchen energetischen Zustand das vermietete Objekt aufweist.

In vermieteten Gebäuden sind nunmehr die Kohlendioxidkosten, die für Heizöl, für Erdgas und für weitere Brennstoffe anfallen, zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Das Aufteilungsverhältnis bestimmt sich nach dem Umfang der Treibhausgasemissionen, die von dem Gebäude ausgehen und die anhand des Brennstoffverbrauchs des Gebäudes bestimmt werden können. Die Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten im Einzel-

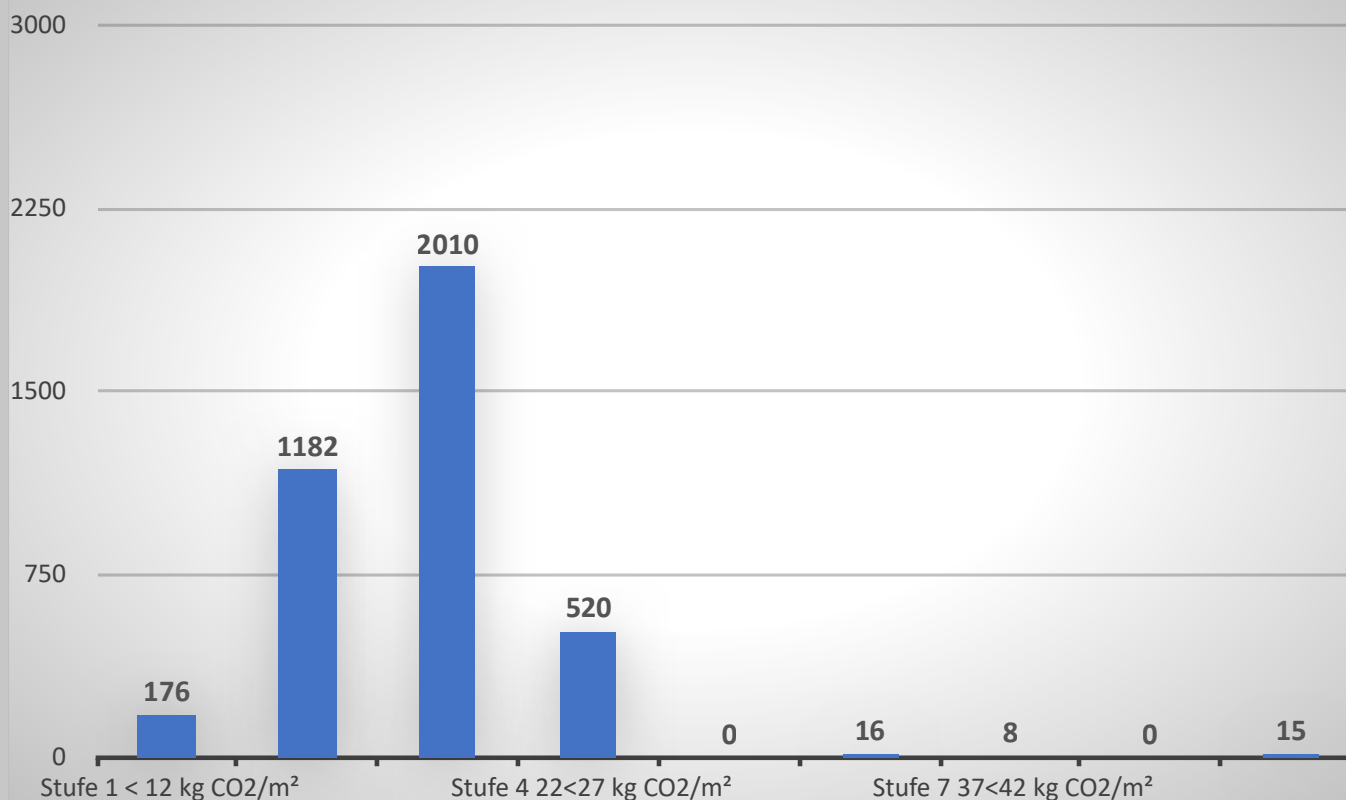
fall obliegt im Regelfall dem Vermieter und wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durchgeführt.

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten bestimmt sich nach der energetischen Qualität des Gebäudes. Je besser der Zustand des Gebäudes, umso geringer ist der Anteil des Vermieters und umso höher der Anteil des Mieters. Die energetische Qualität des Gebäudes wird anhand des jährlichen Kohlendioxidausstoßes des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ermittelt. Dazu wird zunächst der jährliche Brennstoffverbrauch bestimmt und mit einem Emissionsfaktor multipliziert, um den jährlichen Kohlendioxidausstoß zu ermitteln. Dieser Wert wird sodann durch die Wohnfläche des Gebäudes geteilt, um den Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter und Jahr zu ermitteln. Üblicherweise ergibt sich ein Ausstoß zwischen 0 und 60 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Die Brennstofflieferanten wurden verpflichtet, in ihren Rechnungen neben der Menge des gelieferten Brennstoffes in kWh die damit verbundenen CO₂-Emissionen in kg CO₂ und den anzuwendenden Emissionsfaktor auszuweisen.

Nach eigenen Berechnungen sind von den im Jahr 2023 insgesamt angefallenen CO₂-Kosten in Höhe von etwa 340.000 Euro 20 Prozent – das sind 68.000 Euro – vom Vermieter zu tragen.

Anzahl Mieteinheiten je Stufe lt. CO₂KostAufG



Anzahl Mieteinheiten je Stufe laut CO₂KostAufG

Die CO₂-Kosten hängen maßgeblich vom CO₂-Preis des eingesetzten Brennstoffes ab. Gebäude mit Gas- und Ölheizungen unterliegen dem nationalen Emissionshandelssystem, wonach bis einschließlich 2025 der CO₂-Preis als Festpreis

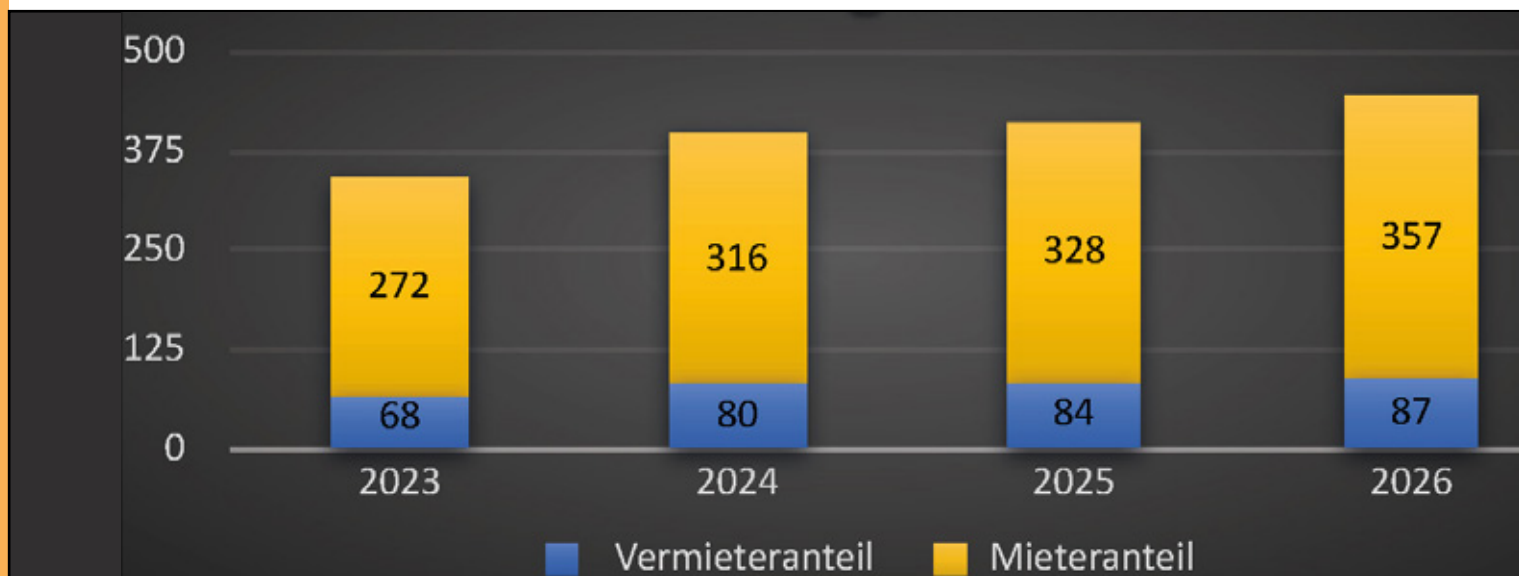
der Emissionszertifikate nach Brennstoffemissionshandels-gesetz anzusetzen ist. Ab 2026 beginnt die Versteigerungsphase. Demnach sind folgende Preise laut Klimaschutzgesetz festgelegt (hinzu kommt die Umsatzsteuer):

Jahr	Nationaler CO ₂ -Preis für die Aufteilung auf Mieter und Vermieter in EUR/t CO ₂
2023	30
2024	35
2025	45
2026	60
2027	Durchschnittspreis der Versteigerungen

Die Wärmeerzeugungsanlagen in Gera-Tinz und Gera-Lusan nehmen am Europäischen Emissionshandel EU-ETS teil. Im Europäischen Emissionshandel müssen Anlagenbetreiber Zertifikate für die Emissionen erwerben, die sie selbst verursachen. Die Kosten werden bei der Fernwärme im Wärmepreis weitergegeben. Der CO₂-Preis ermittelt sich aus dem Durchschnittspreis der Versteigerungen nach Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz des vorangegangenen Kalenderjahres und wird vom

Umweltbundesamt bis spätestens 31. März veröffentlicht. Für das Jahr 2023 beträgt der Preis 83,66 Euro/Tonne CO₂ zzgl. Umsatzsteuer.

Bei Ansatz der oben aufgeführten nationalen CO₂-Preise für Gas und Öl und bei einem unterstellten Anstieg des CO₂-Preises nach europäischen Emissionshandel von 3 Prozent p.a. ergibt sich bei gleichbleibendem Energieverbrauch bis zum Jahr 2026 ein Kostenanstieg von etwa 30 Prozent.



CO₂-Kosten gesamt in Tsd. Euro

Der CO₂-Preis im Europäischen Emissionshandel wird vom Umweltbundesamt erst im März veröffentlicht. Um die Informationspflichten nach dem CO₂-KostAufG zu erfüllen, muss neben dem CO₂-Preis auch der heizwertbezogene Emissionsfaktor aus dem Lieferjahr berücksichtigt werden. Dieser kann erst nach Ablauf des Lieferjahres ermittelt werden und liegt somit erst im Folgejahr vor. Zum besseren Verständnis: Für den Abrechnungszeitraum 1. Januar

2023 bis 31. Dezember 2023 liegt der Emissionsfaktor und der CO₂-Preis erst im April des Folgejahres (April 2024) vor. Die Betriebskostenabrechnungen 2023 für die mit Fernwärme beheizten Liegenschaften werden somit erst im 2. Halbjahr 2024 erstellt und an die Mieter versendet.

Unser erstes Halbjahr

Traditionspflege ist Teil unserer Kultur. Daher bleiben wir uns und Ihnen treu und sorgen für Unterhaltung, Sport und Bildung. Das Jahr 2024 begann mit dem traditionellen Oldieturnier in der Panndorfhalle. Wir haben uns wieder am Hofwiesenparkfest beteiligt und dem Rollschnelllaufverein Blau-Weiß Gera e.V. eine Spende ausgestellt. Natürlich haben wir auch dieses Jahr Sie, unsere Mieter und Mitglieder, zum Osterfest eingeladen. Die Fête de la Musique beschließt das erste Halbjahr – auch hier tragen wir finanziell zum Gelingen des Straßenfestivals bei.

Ein kleiner Nachtrag aus dem letzten Jahr: Zum Lesetag 2023 haben wir unserer Gewerbemieterin, der Tagesmutter „Kückenstube“ und unserem Patenkindergarten Bücher bereit gestellt.



Lesetag 2023



Hofwiesenparkfest



Abjahr in Bildern



Auslosung Oldie-Turnier



Spendenübergabe an den Rollschnelllaufverein Blau-Weiß Gera e.V.



Traditionelles Osterfest



Spendenübergabe an Musik für Gera, Organisatoren der Fête de la Musique.





IHRE HANDWERKER FINDEN SIE AB SOFORT HIER

Den Reparaturstützpunkt in der Otto-Rothe-Straße 20 gibt es nicht mehr. Dieser wurde ersetzt durch den neuen Handwerkerstützpunkt in der Roschützer Straße 3.

Im Handwerkerstützpunkt sitzt bereits jetzt unser Kollege Patrick Hein am Reparaturtelefon, vertretungsweise ist dort der Kollege Jonas Riet-schel mit anwesend. Er ist außerdem federführend für die Verkehrssicherungspflichten aller Haus-warte zuständig. Er betreut, überwacht, nimmt selbst eigene technische Begehungen an unserem Wohnhausbestand vor und dokumentiert die Ver-kehrssicherungspflichten.

Weiterhin sind im Handwerkerstützpunkt Büros für unseren Oberhauswart Sven Feistner und auch für unseren Leiter des Technischen Bestandsservices Jens Schikora geschaffen wor-den. Ein weiteres Büro ist perspektivisch für einen Fuhrpark- bzw. Werkstattleiter angedacht, jedoch

erst erforderlich, wenn alle Hallen und Lager end-gültig betriebsfertig sind.

Die ehemaligen Teillager unserer verschie-densten Handwerker unter anderem in der Otto-Rothe-Straße und Schleizer Straße werden eben-falls in den Handwerkerstützpunkt Roschützer Straße 3 umverlegt.

Reparaturservice: ☎ 0365.82331-24

Unsere bisherige Lagerorganisation ist nur mäßig aufeinander abgestimmt und aufgrund der territorialen Zersplitterung sehr zeitaufwändig. Oft waren dringend benötigte Artikel nicht zur Hand. Im Reparaturstützpunkt soll daher alles viel besser und zentral organisiert werden, mit



Das sind Ihre Handwerker: (v.l.n.r.) Steffen Keßler – Fliesenleger, Jens Tiedtke – Maler, Uwe Posern – Tischler, Jörg Frenzel – Multifunktionshandwerker, Lutz Schöppe – Tischler, Thomas Hartmann – Elektriker, Jonas Rietschel – Verkehrssicherungspflichten und Patrick Hein – Reparaturtelefon.

Zuordnung der einzelnen Lager zu den verschiedenen Gewerken der Handwerker.

So ist angedacht, dass durch klare Lagerzuweisungen, die Artikel besser geordnet sind sowie das Material, welches wir für Reparaturen brauchen, effizient einsortiert ist. Wir wollen von schnelleren Suchzeiten profitieren und in den Lagern freie Kapazitäten für neues Material haben. Auch Inventuren sollen somit deutlich einfacher werden.

Letztendlich ist der größte Vorteil einer guten Lagerorganisation die Zeit, die wir einsparen und in andere Dinge investieren können: in Sie, unsere Mitglieder und den Erhalt unserer Gebäude! Und nicht zuletzt wird es im Handwerkerstützpunkt eine kleine Werkstatt mit einer Hubbühne sowie eine Waschggarage für Rasentraktoren geben, um unseren Fuhrpark stets gut und gepflegt im Einsatz zu wissen. Denn eine gute Pflege bedeutet eine längere Haltbarkeit unserer Fahrzeuge und Maschinen.

DAS KLEINE EINMALEINS DER HÖFLICHKEITEN

Klar, man kann nicht immer an alles denken, daher geben wir Ihnen hier gern noch einmal einen Überblick, über die Dinge, die Sie als Mieter und Nachbar beherzigen sollten.



Sagen Sie uns bitte Bescheid, wenn...

Sie länger als drei Wochen abwesend sind. Wie sind Sie dann erreichbar oder gibt es einen alternativen Ansprechpartner mit Schlüssel zur Wohnung? Der Zutritt zur Wohnung bei notwendigen Wartungen, Zählerwechsel und Ähnlichem muss trotz Abwesenheit organisiert sein. Bitte denken Sie

bei längerer Abwesenheit immer daran, dass der Briefkasten geleert werden muss und Ihnen jemand wichtige Post mit eventuellen Fristen vorliest; nachsendet oder in Vollmacht für Sie handelt.

Sich Ihre Kontaktdaten ändern. Erreichbarkeit über Handy oder Email ist für uns in Notfällen aber auch für normale Reparaturen oder Absprachen absolut wichtig und der schnellste Weg zur Klärung von Problemen.

Sie möchten, dass wir Ihre Angehörigen wie z.B. Kinder oder Ihnen nahestehende Personen informieren, wenn Notfälle in Zusammenhang mit der Wohnung auftreten. Auch hier benötigen wir die entsprechenden Kontaktdaten.

Sie als Familie Nachwuchs erwarten. Unser Babybonus erspart Ihnen ein Jahr lang nach Geburt die Kaltmiete für das Kinderzimmer. Sprechen Sie uns an.

Kontakt: ☎ 0365.82331-10 oder -18



? Fragen Sie uns vorher, wenn....

Sie auf E-Mobilität setzen wollen und die Anschaffung eines E-Bike oder E-Mobiles planen und eine Unterstellmöglichkeit mit Stromanschluss benötigen.

Sie sich einen Hund, Katze oder Exoten anschaffen und in der Wohnung halten oder ein Aquarium aufstellen wollen, denn dies ist genehmigungspflichtig. Wichtig zu wissen: „Listenhunde“, Huskys und American Bullies werden bei uns nicht genehmigt. Auch wenn in Thüringen die Rasseliste mit Hunderassen, die rassebedingt als gefährlich aufgeführt sind oder deren Gefährlichkeit vermutet wird, seit 2018 keine Anwendung mehr findet, orientiert sich die WBG „Aufbau“ Gera eG als Wohnungsgenossenschaft an dieser Liste, um als Vermieter von Mehrfamilienhäusern kein Risiko einzugehen.

Sie Barrierefreiheit wollen und über den Einbau einer Dusche nachdenken. Wannenlifte sind eine gute Alternative, bei Pflegediensten durchaus

Denken Sie daran, dass Sie in einem Mehrfamilienhaus leben, dies erfordert...

Rücksichtnahme im Wohnalltag. Vor allem zu den Ruhezeiten, aber auch Toleranz für Wohngeräusche des täglichen Lebens außerhalb der Ruhezeiten

Achtsamkeit im Umgang miteinander. Wenn Sie feststellen, dass der Briefkasten eines Nachbarn übertoll ist, Sie diesen nicht mehr sehen oder das Licht Tag und Nacht an ist, dann geben Sie uns bitte Bescheid. Nicht alle Mieter haben Angehörige oder Freunde, die regelmäßig vorbeikommen und nachsehen, ob alles in Ordnung ist.

Rücksichtnahme beim Parken. Reservieren Sie keine Parkplätze und lassen Sie nicht den Motor laufen. Parken Sie innerhalb der Markierungen und beachten Sie, dass die Parkvignette kein Anspruch auf einen bestimmten Stellplatz bedeutet.



beliebt und es gibt verschiedene Ausführungen, die auch das Liegen in der Wanne ermöglichen.

Sie sich mit Umzugsgedanken beschäftigen. Gern schauen wir für Sie in unseren Bestand an Genossenschaftswohnungen in nahezu allen Stadtteilen von Gera sowie in Jena nach verfügbaren Wohnungen entsprechend Ihrer Präferenzen. **Wohn-telefon: ☎0365.82331-30**



WIR HABEN WIEDER INVESTIERT UND UNSEREN BESTAND ERWEITERT

Das Haus Fuchsklamm 14 gehört nun zum Bestand Ihrer WBG „Aufbau“. Nunmehr besitzt die „Aufbau“ sechs Gründerzeithäuser in diesem Straßenzug.



Im Stadtteil Gera-Untermhaus im Straßenzug Fuchsklamm hat die „Aufbau“ bereits fünf nebeneinanderliegende Gründerzeithäuser im Eigentum, die 2018 von der Geraer Wohnungsbaugesellschaft „Elstertal“ erworben worden sind. Das sich unmittelbar davor in der Häuserreihe befindliche Wohnhaus Fuchsklamm 14, mit sehr schöner Putzfassade, mit Gründerzeitornamenten und Fensterportalen wurde nun ebenfalls käuflich erworben.

Zwei von den fünf Wohnungen sind noch bewohnt, alle anderen Wohnungen wie auch die ehemalige Gaststätte im Erdgeschoss stehen leer. Zum Grundstück gehört ein Hinterhaus mit einer auf einem höheren Plateau in Richtung Fuchsklamm gelegenen Garten- und Parkplatzbereich. Nach dem planmäßigen Auszug der zwei bewohnten Wohnungen ist beabsichtigt, einen Antrag auf Nutzungsänderung für die Erdgeschoseinheit beim Bauordnungsamt Gera zu stellen und nach Erteilung der Baugenehmigung eine grundlegende Sanierung des kompletten Wohnhauses durchzuführen. Es entstehen dann in allen Geschossen neu sanierte Wohnungen. Von den Elektro- und Wasserleitungen bis hin zu den Heizkörpern, Bädern, Innentüren, Fußbodenbelägen und der Fassade soll fast alles komplett erneuert werden. Auf halber Treppe ist beabsichtigt, jeweils die Abstellräume und im Keller die Mieterkeller samt Fahrradraum unterzubringen.

Geplant sind im Erdgeschoss eine Dreiraumwohnung, im Dachgeschoss eine Fünfraumwohnung und im ersten und zweiten Obergeschoss entweder Zweiraumwohnungen oder Fünfraumwohnungen, durch Zusammenlegung zweier Einheiten.

HABEN SIE EIN NEBENKOSTENPRIVILEG?

Nein, sagt Ihnen Ihre „Aufbau“. Wir erklären Ihnen dennoch, was es mit dem Gesetz zur Abschaffung des „Nebenkostenprivilegs“ für Kabelgebühren auf sich hat.

Schon eine ganze Weile ist das Gesetz zur Abschaffung des „Nebenkostenprivilegs“ für Kabelgebühren in Kraft – genau seit dem 1. Dezember 2021. Wie bei jedem Gesetz gibt es auch hier eine sogenannte Übergangsfrist, diese geht noch bis 30. Juni 2024.

Was verbirgt sich hinter der Abschaffung? Hat diese Abschaffung Konsequenzen für Sie? Vornweg, nein! Wir erklären Ihnen folgend, was es mit diesem Gesetz auf sich hat und welche Tücken dennoch auf Sie lauern können:

Nebenkostenprivileg nennt man die Umlage der Kabel-Gebühren über die Betriebskostenabrechnung auf alle Hausbewohner, und zwar dann, wenn ein Mehrfamilienhaus über einen gemeinsamen Kabelanschluss verfügt. Dann dürfen bzw. durften Hauseigentümer oder die Hausverwaltung die Kabelgebühren über die Nebenkosten abrechnen. Denn damit ist zum 30. Juni diesen Jahres endgültig Schluss. Spätestens ab dem 1. Juli 2024 können Mieter ihre Fernsehempfangsart frei wählen. Übrigens haben dadurch jahrelang auch jene Mieter gezahlt, die den Kabelanschluss gar nicht genutzt haben.

Für alle unsere Mitglieder und Mieter ändert sich rein gar nichts. Sie haben in unseren Wohnungen schon immer selbst entschieden, ob sie einen Kabelanschluss benötigen oder eben auch nicht.

Vorsicht ist dennoch geboten: Es gibt sogenannte „Medienberater“, die an der Haustür oder am Telefon klingeln und mit teilweise unseriösen Mitteln versuchen, zusätzliche, meist unnötige Kabelverträge abzuschließen. Sie wollen, wie so oft, die Verunsicherung der Bevölkerung ausnutzen.





UNBEZAHLTE, UNBELIEBTE UND UNANGENEHME MITBEWOHNER

Wer online kauft, bekommt Papierfischchen gratis dazu.
Der Sachverständige für Schädlingsbekämpfung
Marcus Kanjar informiert Sie über diese kleinen Nutznießer.

Sicher haben Sie schon einmal online eingekauft und vom Postboten das Paket freudig in Empfang genommen. Wussten Sie, dass Sie gratis auch Papierfischchen mitgeliefert bekommen können?

Oftmals wird ein baulicher Zustand als Ursache für das Vorkommen von Papier- und Silberfischchen genannt. Dies ist aber nur teilweise richtig, denn die Art ist entscheidend.

Beide Arten sind strikt voneinander zu unterscheiden – ebenso deren Bekämpfung. Der zelluloseliebende, namensgebende Papierfisch wird sehr häufig über Kartonagen und Verpackungsmaterial aus Großlagern und Versandhäusern direkt in die Wohnungen geschleppt. Sein vornehmlich zuckerliebender Bruder, der Silberfisch, nistet sich häufig durch nicht ausreichende Belüftung und Beheizung in den Wohnungen ein – oftmals hinter Tapeten.

Wird ein Raum zu gering beheizt, steigt in der Regel die Luftfeuchtigkeit – ein guter Nährboden

für die kleinen Silberfischchen. Bei relativen Raumluftfeuchten von rund 60 Prozent fühlt sich dieser pudelwohl.

Hingegen das Papierfischchen bereits mit 50 Prozent relativer Luftfeuchte und rund 20 Grad prima zurechtkommt. Und da es sich per Paketversand fortbewegt, kann es weltweit auf Reisen gehen. Aktuell gelten Holland, Polen und die Logistikstandorte großer Versandhäuser in Deutschland als Hotspots.

Die Bekämpfung beider Arten läuft vollkommen unterschiedlich ab und dauert entsprechend der Lebensweise in der Regel zwei Jahre oder länger. Dem Silberfischchen kann man mit organisatorischen Maßnahmen Herr werden: Reduzierung von Luftfeuchte, verstärkte Beheizung (Kontrolle über Hygrometer), verminderter Feuchteinsatz beim Wischen oder Abdichtung von Fugen und Ecken.



Links: Papierfischchen

Rechts: Silberfischchen

Wer das Papierfischchen zu Hause hat, sollte immer den Schädlingsbekämpfer zu Rate ziehen.

Oftmals ist für den Laien jedoch die Bestimmung, ob Silber- oder Papierfischchen, nicht möglich. Daher empfiehlt es sich, immer den Fachmann zu Rate zu ziehen. Dieser führt eine intensive Kontrolle von typischen Befallssubstraten wie Büchern, Kartonagen, Akten, Fotos, Zeitungen und Textilien durch. In der Regel erfolgt dann eine

Gelköderbehandlung. Nur dann wird gewährleistet, dass ein Befall nachhaltig auch das richtige Fischchen trifft. Eine Bekämpfung über frei verkäufliche Insektizide bringt bei keinem der Befälle nachhaltigen Erfolg.

Bei einem potentiellen Befall sollten Sie unverzüglich Kontakt zur Hausverwaltung aufnehmen.

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Marcus Kanjar
Sachverständiger für Schädlingsbekämpfung



Professionelle Beköderung. Dem Laien fällt die Differenzierung in der Regel schwer – Hier Papierfischchen.

GEMEINSAM FÜR EIN SICHERES WOHNEN

Gemeinsam mit der Polizei Thüringen geben wir Ihnen
10 goldene Regeln,
damit Sie entspannt und sorgenfrei wohnen können.

1. Halten Sie die Hauseingangstür auch tagsüber geschlossen. Prüfen Sie, wer ins Haus will, bevor Sie öffnen.
2. Achten Sie bewusst auf fremde Personen im Haus und auf dem Grundstück; sprechen Sie diese Personen gegebenenfalls an.
3. Schließen Sie Ihre Wohnungseingangstür auch bei kurzzeitigem Verlassen immer zwei mal ab und lassen Sie die Tür nicht „bloß ins Schloss fallen“. Auch Keller- und Dachbodentüren sollten immer verschlossen sein.
4. Verstecken Sie Ihren Haus- und Wohnungsschlüssel niemals außerhalb der Wohnung; Einbrecher kennen jedes Versteck.
5. Verschließen Sie Ihre Fenster und Balkontüren auch bei kurzer Abwesenheit; gekippte Fenster und Balkontüren sind von Einbrechern ganz besonders leicht zu öffnen.
6. Sorgen Sie dafür, dass Ihre Wohnung auch bei längerer Abwesenheit einen bewohnten Eindruck vermittelt. Ihr Nachbar kann z. B. den Briefkasten leeren und Zeitschaltuhren können Ihr Licht zu unregelmäßigen Zeiten steuern.
7. Tauschen Sie mit Ihren Nachbarn Telefonnummern, vielleicht auch genaue Anschriften aus, damit Sie für den Notfall erreichbar sind.
8. Lassen Sie keine fremden Personen in Ihre Wohnung; bei unbekannten Personen sollten Sie gegebenenfalls Nachbarn hinzuziehen.
9. Achten Sie darauf, ob Fremde ältere Nachbarn aufsuchen und fragen Sie nach, was diese Personen wollen.
10. Informieren Sie die Polizei, wenn Fensterscheiben klirren und im Treppenhaus Türholz splittert; versuchen Sie niemals Einbrecher festzuhalten!



Nützliche
Tipps gegen
Einbruch

www.k-einbruch.de

Polizeiliche Beratungsstelle
Theaterstraße 3 · 07545 Gera

Herr Bart

beratungsstelle.gera@polizei.thueringen.de
Telefon 0365 829 15 22

www.polizei-beratung.de



Thüringer
Polizei

PASSEND ZUM GRILLBUFFET

Ob zur Sommerparty im Garten oder wenn das Oktoberfest naht, die gefüllten Brezeln sind leckeres und einfaches Fingerfood.

Zutaten:

- 5 Aufbackbrezeln aus der Tiefkühltheke
- 100 Gramm Schmand
- 1 Ei (gr. M)
- 100 Gramm Kochschinken, geschnitten oder Schinkenwürfel (vegetarische Alternative: Tomaten)
- 150 Gramm geriebenen Käse (z.B. Gouda)
- Gemüse nach Wahl
- Salz, Pfeffer

Zubereitung:

Den Ofen auf 180 Grad Umluft vorheizen.

Brezeln auf ein Ofenblech legen und einige Minuten antauen lassen.

Währenddessen das Ei mit dem Schmand vermengen.

Reibekäse, Schinken und geschnittenes Gemüse nach Wahl (z.B. rote Paprika und Zwiebel) dazugeben – gut umrühren.

Alles mit Salz und Pfeffer würzen und die Lücken der Brezeln mit der Masse befüllen.

Das Blech in den Ofen geben und circa 15 bis 20 Minuten ausbacken.

Foto von Laura Lammel/trytrytry.de zeigt die vegetarische Variante mit Tomaten

Hobbyköche aufgepasst!

Ob Omas Eintopf, Opas Gulasch, Mamas Papageienkuchen, Papas Bratkartoffeln oder das Lieblingessen der Kinder – Spaghetti mit Soße. Wir suchen Ihre Rezepte für unsere nächsten Mieterzeitungen.

Wir freuen uns auf Ihre Einsendungen!

Wem gehört der Fisch?

RÄTSELN und gewinnen:

Fünf Häuser stehen in einer Reihe. Jedes hat eine andere Farbe; die Nationalitäten der Hausbewohner sind verschieden; jeder Hausbewohner bevorzugt ein bestimmtes Getränk, raucht eine bestimmte Zigarettenmarke und hält ein bestimmtes Haustier.

Entitäten und Eigenschaften

Farben: blau, gelb, grün, rot, weiß

Nationalitäten: Dänemark, Deutschland, Großbritannien, Norwegen, Schweden

Getränke: Bier, Kaffee, Milch, Tee, Wasser,

Rauchwaren: Dunhill, Marlboro, Pall Mall, Rothmans, Winfield

Haustiere: Fisch, Hund, Katze, Pferd, Vogel

Hinweise

Der Brite lebt im roten Haus

Der Schwede hält einen Hund

Der Däne trinkt gerne Tee

Das grüne Haus steht links vom weißen Haus

Der Besitzer des grünen Hauses trinkt Kaffee

Die Person, die Pall Mall raucht, hält einen Vogel

Der Mann, der im mittleren Haus wohnt, trinkt Milch

Der Besitzer des gelben Hauses raucht Dunhill

Der Norweger wohnt im ersten Haus

Der Marlboro-Raucher wohnt neben dem, der eine Katze hält

Der Mann, der ein Pferd hält, wohnt neben dem, der Dunhill raucht

Der Winfield-Raucher trinkt gerne Bier

Der Norweger wohnt neben dem blauen Haus

Der Deutsche raucht Rothmans

Der Marlboro-Raucher hat einen Nachbarn, der Wasser trinkt

FARBE	NATIONALITÄT	GETRÄNK	RAUCHWARE	HAUSTIER

Wem gehört der Fisch? Schreiben Sie Ihre Antwort auf eine Postkarte und werfen Sie diese in den jeweiligen Hauswartbriefkasten oder senden Sie eine E-Mail an:

zeitung@die-aufbau.de. Sie können uns auch eine

SMS senden an: ☎ 0151.57137660.

Wir wünschen Ihnen viel Glück!

ZU GEWINNEN GIBT ES:

3 Theatergutscheine im Wert von 30 Euro

GEWINNERIN DER LETZTEN AUSGABE:



Rockabilly



**PLÄTZE
WIEDER
VERFÜGBAR**

**DAS VARIÉTÉ IM
EXTRAVAGANTEN SPIEGELZELT**

12.09.24 BIS 03.10.24 | GERA

**„ALLES
MUSS
ICH
SEHEN
“**

Tickets und Informationen
im OTZ Pressehaus, in der Gera-Information
und unter www.allesmussichsehen.de

Wir sind für Sie da

Die Ansprechpartner Ihrer „Aufbau“

Telefon/Whatsapp

0365.82 33 1-0

E-Mail

wbg@die-aufbau.de

Website

www.die-aufbau.de

Wohnungssuche

Wohntelefon ☎ 0365.82 33 1-30

Vermietung / Mitgliederwesen

Frau Völgyesi	☎ 0365.82 33 1-10	✉ k.voelgyesi@die-aufbau.de
Frau Ubrig	☎ 0365.82 33 1-18	✉ s.ubrig@die-aufbau.de
Frau Bajtinger	☎ 0365.82 33 1-45	✉ j.bajtinger@die-aufbau.de
Frau Heinzelmann	☎ 0365.82 33 1-53	✉ j.heinzelmann@die-aufbau.de
Frau Arnold	☎ 0365.82 33 1-31	✉ e.arnold@die-aufbau.de

Sekretariat

Frau Starke	☎ 0365.82 33 1-12	✉ b.starke@die-aufbau.de
Frau Kitzbichler	☎ 0365.82 33 1-14	✉ e.kitzbichler@die-aufbau.de

Garagen / Stellplätze

Frau Kanig	☎ 0365.82 33 1-59	✉ a.kanig@die-aufbau.de
------------	-------------------	-------------------------

Gebäudeverwaltung

Frau Höher	☎ 0365.82 33 1-29	✉ h.hoehler@die-aufbau.de
Frau Richter	☎ 0365.82 33 1-36	✉ m.richter@die-aufbau.de
Herr Masopust	☎ 0365.82 33 1-49	✉ f.masopust@die-aufbau.de

Service / Reparaturen

Herr Hein	☎ 0365.82 33 1-24	✉ p.hein@die-aufbau.de
Herr Rietschel	☎ 0365.82 33 1-24	✉ j.rietschel@die-aufbau.de

Betriebskosten

Frau Peters	☎ 0365.82 33 1-37	✉ s.peters@die-aufbau.de
Frau Spindler	☎ 0365.82 33 1-34	✉ k.spindler@die-aufbau.de

Mietenbuchhaltung

Frau Günther	☎ 0365.82 33 1-33	✉ a.guenther@die-aufbau.de
--------------	-------------------	----------------------------

Sozial- / Beschwerdemanagement

Frau Merkel	☎ 0365.82 33 1-38	✉ a.merkel@die-aufbau.de
Frau Taubmann	☎ 0365.82 33 1-21	✉ s.taubmann@die-aufbau.de

Rollatoren- / Rollstuhlgaragen

Frau Ott	☎ 0365.82 33 1-72	✉ h.ott@die-aufbau.de
----------	-------------------	-----------------------

Havariendienst außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen:

Firma Bauintern (Gera): ☎ 0365.737 980 ASI GmbH (Jena): ☎ 03641.686-200

IMPRESSUM

Herausgeber

WBG „Aufbau“ Gera eG,
Goethestraße 6
07545 Gera
Tel.: 0365.82 33 1-0
Fax: 0365.82 33 1-17
zeitung@die-aufbau.de

Redaktion

WBG „Aufbau“ Gera eG
Gestaltung/Redaktion: Fanny Zölsmann
Auflage: 4.000 Exemplare
Erscheinung: alle 6 Monate
Bildnachweise: de.freepik.com (Seite 7, 18, 19, 21),
WBG „Aufbau“ Gera eG