

JBG aktuell

Informiert statt Stille Post

Unsere Zweite Ausgabe

Mit dem Erscheinen unserer ersten Ausgabe im letzten Jahr hatten wir das Ziel, dieses Informationsmedium häufiger erscheinen zu lassen. Leider haben uns in 2023 verschiedenen Umstände daran gehindert, dieses Ziel Realität werden zu lassen.

Wir freuen uns, Ihnen mit der zweiten Ausgabe neue Informationen zu Ihrer Jenaer Baugenossenschaft übergeben zu können.

Wir sind für Sie da

Geschäftsstelle

Jenaer Baugenossenschaft eG
Gustav-Fischer-Straße 16
07745 Jena

Kontakt

Tel. Zentrale: +493641 6699-0
E-Mail: info@jbg24.de
Web: www.jbg24.de

Sprechzeiten vor Ort

donnerstags
09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 17.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Diese Rufnummern sowie die Kontaktdaten des für Sie zuständigen JBG-Hauswartes finden Sie auch jederzeit auf der gelben Karte am „Schwarzen Brett“ in Ihrem Hauseingangsbereich sowie auf unserer Homepage. Unsere Fax-Nummer wird ab 01.05.2024 außer Betrieb genommen.

Außerhalb der üblichen Geschäftszeiten (z.B. am Wochenende, an Feiertagen oder bei angekündigter Betriebsruhe) kontaktieren Sie in dringenden Notfällen – wie Wasserschaden, Strom- oder Heizungsausfall in der gesamten Wohnung – bitte den

Havariendienst: +493641 609860
Bei Gasgeruch jederzeit: +493641 688886
Schlüssel-Notdienst: +493641 441644

Personelles in der JBG

Verwaltung

Wie sicherlich einige Nutzer festgestellt haben, hat Herr Hänseroth zum Juli 2023 unser Team auf eigenen Wunsch verlassen. Wir danken ihm an dieser Stelle für seinen Einsatz als Techniker für die Jenaer Baugenossenschaft. Mit dem erfahrenen Bauingenieur, Herrn Stöckel, haben wir diese Stelle im Juni 2023 neu besetzt. Er hat nach einer kurzen Einarbeitung die Arbeiten nahtlos fortgeführt. Einigen Nutzern ist Herr Stöckel bereits aus Baumaßnahmen bekannt. Wir heißen ihn nochmals im Team der Jenaer Baugenossenschaft herzlich willkommen.

Mit dem Jahreswechsel 2023/2024 hat sich unsere langjährige Finanzbuchhalterin, Frau Böckel, mit festem Blick in Richtung Rente zu neuen Herausforderungen aufgemacht. Wir danken ihr für 14 Jahre Loyalität zur Jenaer Baugenossenschaft, die gute Zusammenarbeit im Innen- und Außenverhältnis der JBG-Verwaltung sowie ihre Einsatzbereitschaft, welche auch in herausfordernden Zeiten stets Bestand hatte. Ihre Erfahrungen hat sie seit September 2023 während einer intensiven Einarbeitung an ihre Nachfolgerin, Frau Kirchhoff, weitergegeben, welche diese wichtige Schlüsselfunktion mit großem Engagement weiterführen wird.

Auch für Frau Kirchhoff an dieser Stelle ein herzliches Willkommen im JBG-Team.

Hauswarte

Perspektivisch werden wir uns bei den Ihnen bekannten Hauswarten mit dem Thema des Renteneintritts beschäftigen müssen. Bereits in 2024 betrifft dies zwei Kollegen. Das Thema Fachkräftemangel ist gerade in diesem Wirtschaftsbereich sehr groß.

Wir halten deshalb schon jetzt Ausschau, um mit Übergangszeiten einen Verlust von Wissen zu vermeiden. Bei Nichtbesetzung werden wir eine zwischenzeitliche Fremdausschreibung bzw. Fremdvergabe vornehmen müssen.

Safe the Date - Mitgliederversammlung 2024

Die Terminierung der Mitgliederversammlung 2024 stellte uns insbesondere ob des zeitigen Ferienbeginns vor eine Herausforderung. So konnte der Termin nicht übermäßig nach vorn verlegt werden, da zur Mitgliederversammlung der Jahresabschluss vorliegen muss. Zeitlich waren bereits im Herbst einige Termine für 2024 im Volkshaus nicht mehr verfügbar. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir daher bereits im November letzten Jahres den Termin festgelegt.

Unsere Mitgliederversammlung findet am **Donnerstag, 20. Juni 2024 im Volkshaus** statt.

Die Einladung mit Tagesordnung folgt fristgemäß.

Besonderheit in diesem Jahr: Für 3 Mitglieder des Aufsichtsrates endet die Amtszeit. Sofern sich einige der Mitglieder nicht wieder zur Wahl stellen, freuen wir uns bereits jetzt über entsprechende Interessenbekundungen. Für Fragen dazu, stehen der Aufsichtsrat oder der Vorstand gern zur Verfügung.



Leerstand zum 31.12.2023 –

Investitionen in den Bestand und erneuerbare Energie

Wie im letzten Jahr bereits praktiziert, möchten wir Sie über den Leerstand zum Jahreswechsel 2023/2024 informieren.

Zum 31.12.2023 hatten wir einen Leerstand von 108 Wohnungen zu verzeichnen. Davon sind 16 Wohnungen weiterhin in einen strukturellen Leerstand gruppiert. Dieser Leerstand befindet sich in Objekten, in denen umfassende Grundrissänderungen oder umfassende statische Prüfungen vorgenommen werden müssen. Dies ist kurz- bis mittelfristig nicht realisierbar.

Von den verbleibenden 92 Wohnungen waren 16 Wohnungen vermietbar. Von diesen 16 Wohnungen waren zum Redaktionsschluss dieser Ausgabe 12 Wohnungen vermietet.

In 26 Wohnungen waren die notwendigen Baumaßnahmen begonnen bzw. beauftragt. Für weitere 20 Wohnungen planen wir im Jahr 2024 Baumaßnahmen durchzuführen. Ziel ist es, insgesamt 36 Wohnungen in diesem Jahr wieder in die Vermietung zu übernehmen. Für die restlichen 30 Wohnungen aus dem Leerstand zum 31.12.2023 sind Baumaßnahmen in den Jahren ab 2025 geplant.

Im Jahr 2023 mussten 28 Wohnungen nach Auszug der Nutzer in den zu sanierenden Wohnungsbestand übernommen werden.

Im vergangenen Jahr haben wir mit unserem großen Investitionsvorhaben in der Friedenstraße begonnen. Wir konnten in 2023 die energetische Sanierung von drei Seiten des Hauses fertigstellen. Auch wurden im Zuge der Baumaßnahmen für alle Wohnungen neue Balkonanlagen angebaut. Vor Sanierungsbeginn verfügte nur die Hälfte der Wohnungen über Balkone.



Wir haben in der Friedenstraße erstmalig auch das Thema erneuerbare Energien umgesetzt. So sind sämtliche Balkone mit festinstallierten Balkonkraftwerken ausgestattet. Deren Strom soll in die jeweiligen Wohnungsverteilungen eingespeist werden und kann durch die Mieter kostenfrei genutzt werden. Wir hoffen, damit für die Mieter einen Beitrag zur Kostenreduzierung und zur aktiven Nutzung erneuerbarer Energien zu leisten. Im Nachgang der Nutzungsübergabe der Balkone erhielten wir auch kritische Worte zu den notwendigen Geländerhöhen. Die Brüstungen sind mit 1,18 m rund 8 cm höher als diese ohne Balkonkraftwerke gewesen wären. Wir werden bei denkbaren weiteren Anlagen prüfen, ob hier andere Möglichkeiten bestehen. Leider können wir die Balkonkraftwerke erst in die Wohnungsstromverteilung integrieren, wenn die Bundesregierung das Solarpaket 1 beschlossen hat und es in Kraft getreten ist.

Gleichzeitig haben wir die Arbeiten an der Fassade genutzt, um auch auf dem Dach Photovoltaik-Module (PV-Module) zu verlegen. In Summe haben wir 113 Module auf dem Dach verlegen können. Davon werden wir zwei Module in den Stromkreis der Hausheizung integrieren und hoffen hier auf eine Senkung des notwendigen Betriebsstroms aus dem Netz. Auf die drei Hauseingänge haben wir je 37 Module geschaltet und werden – nachdem das Solarpaket 1 nun hoffentlich Ende März 2024 beschlossen werden soll – den Strom zunächst ins Netz einspeisen. Perspektivisch werden wir prüfen, ob der Strom aus der Dach-PV-Anlage auch den Mietern kostengünstig zur Verfügung gestellt werden kann. Die jeweils 37 PV-Module

haben je 440 Watt Leistung und eine Gesamtkapazität je Haus von 16,2 kWp. Die Möglichkeit von Speichermedien haben wir in der Planung berücksichtigt. So könnten später entsprechende Stromspeicher angeschlossen werden.

Die Nutzer der Friedenstraße und wir wünschen uns den baldigen Anschluss der PV-Module und hoffen dann auf sonnige Zeiten. Wir werden in einer der nächsten Ausgaben über die Erfahrungen und die Einspeisung der Dach-PV-Anlage berichten.

Zusammen mit dem Großprojekt Friedenstraße und den Einzelsanierungen von Wohnungen haben wir im Jahr 2023 mehr als 3,5 Millionen Euro in den Bestand der Jenaer Baugenossenschaft investiert.

Balkonkraftwerke

Bisher haben wir nur wenige Anfragen zur Montage von Balkonkraftwerken erhalten. Wir prüfen jeden Antrag als Einzelfall. Für einen Teil des Bestandes der JBG muss zunächst die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena um Erlaubnis befragt werden. Sofern Sie bei uns einen formlosen Antrag auf ein Balkonkraftwerk stellen, werden wir diesen prüfen und ggf. zunächst den Hinweis auf die Denkmalschutzbehörde geben.

Die Anforderungen der JBG selbst halten wir für überschaubar.

Brandschutz und Rauchwarnmelder

Öffentliche Bereiche

Wie Sie sicherlich immer wieder hören oder sehen, kommt es in den letzten Jahren auch in Jena wiederholt zu Brandstiftungen in Kellern und Treppenhäusern. Bisher sind die Objekte der Jenaer Baugenossenschaft zum Glück nicht betroffen. Fast alle Brandstiftungen hatten jedoch eine Gemeinsamkeit: Es wurden Gegenstände angezündet, die in Gängen und Treppenhäusern standen (Kinderwagen, Schuhregale, Möbelstücke etc.)

Die Treppenhäuser sind Ihre ersten Rettungs- und Fluchtwege. Im Fall der Fälle müssen Sie schnell Ihre Wohnung verlassen können. Ebenso ist es für den Rettungsdienst oder auch Krankentransporte wichtig, dass die Treppenhäuser stets vollumfänglich zugänglich sind.

Bitte sorgen Sie entsprechend der Hausordnung für freie Treppenhäuser ohne Sitzmöbel, Schuhschränke, Schuhe oder Blumentöpfen vor den Türen und auf den Podesten.

Auch die Trockenböden und Kellergänge sowie alle Allgemeinflächen sollten von Brandlasten und Gegenständen beräumt sein.

Rauchwarnmelderprüfungen und Fehlalarme

Anfang März haben wir die gesetzlich vorgeschriebene alljährliche Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder (RWM) begonnen.

Was bei diesen Wartungen leider nicht festgestellt werden kann, ist der tatsächliche Zustand der eigentlich auf 10 Jahre ausgelegten Langzeitbatterien. Leider haben wir seit 2023 zunehmend mit Fehlalarmen wegen Mängeln an der Batterieversorgung zu kämpfen. In der Regel ist dann ein Austausch des Rauchwarnmelders unumgänglich. Daher möchten wir für den Fall der Fälle Tipps zum Umgang mit dem entsprechenden Warnton bei technischem Problem geben:

Wenn alle 48 Sekunden ein Piepton ertönt und die LED an der Unterseite des Melders orange oder rot blinkt, dann diesen bitte nicht eigenständig demontieren, sondern

- a. ... 2 x den durchsichtigen Knopf an der Unterseite drücken = Ruhe für 24 h
- b. ... telefonischen Kontakt zu dem für Ihren Stadtteil zuständigen JBG-Mitarbeiter aufnehmen:

SCHADENSORT	JBG-Hauswart	Rufnummer
Jena-Süd + -Nord + Damenviertel	Herr Hetzer	+49 176 47158383
Jena-Ost	Herr Tessmann	+49 1590 1476972
Jena-West	Herr Zimmermann	+49 1590 1367499



Auf diese Weise kann der RWM selbst bei Ertönen des untergeordneten Warntons bis zu 30 Tage bzw. bis zum Tausch in einem Brandfall weiterhin richtigen Alarm auslösen. Bei Demontage ist der RWM außer Betrieb gesetzt und kann seiner Bestimmung zur frühzeitigen Warnung nicht nachkommen.

Da wir alle RWM mit technischer Störung zur Funktionsprüfung an den Hersteller einschicken, werden in der Alarmauswertung oft Demontagen der RWM festgestellt. Diese wiederum führen zu einer Nichtanerkennung der Reklamation und einem für die JBG kostenpflichtigen Austausch. Diese Kosten werden wir zukünftig inkl. aller Überprüfungskosten an Sie als Nutzer weitergeben.

Sukzessiver Tausch der Rauchwarnmelder

Durch den vermehrten Ausfall der bisherigen Modelle haben wir uns entschieden, bereits in diesem Jahr mit dem schrittweisen Austausch von Rauchwarnmeldern zu beginnen. Hierfür entstehen Ihnen als Nutzer keine zusätzlichen Kosten. Für uns als JBG können wir aber die notwendigen Austausche durch Defekte reduzieren.

Wir haben uns für funkbasierte Rauchwarnmelder der Firma EI Electronics entschieden. Diese werden in Irland gefertigt und haben bei anderen Wohnungsunternehmen und Dienstleistern zu deutlich weniger Ausfällen geführt als unsere bisher verbauten RWM von Hekatron. Gleichzeitig bedeutet die Umstellung, dass wir nicht mehr jedes Jahr die Prüfung in der Wohnung durchführen müssen, sondern im „Walk-by-Verfahren“ über Funk nun im Treppenhaus den Status abfragen können. Wir werden mit dem RWM-Tausch zunächst in den „Außenbezirken“ beginnen. Dies bedeutet beispielhaft Friedenstraße, Leipziger Straße, Damenviertel, Luther- und Talstraße. Geplant ist auch, Teile von Jena-Ost umzustellen. Ob dies zeitlich noch in 2024 eingeordnet werden kann, müssen wir nach den ersten Austauschaktionen prüfen. Betroffene Nutzer werden von uns über ihre Austauschtermine informiert.

Die Tauschaktion für den Gesamtbestand wird die Jenaer Baugenossenschaft mit mehr als 160.000 € allein für die RWM belasten.

Erhöhung der Fernwärmepreise in Jena

Für unsere mit Fernwärme versorgten Objekte in der Friedens- und Leipziger Straße sowie im Damenviertel müssen wir mitteilen, dass sich die Arbeitspreise der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck für das Jahr 2024 gegenüber 2022 mehr als verdoppeln. Die Preisbremse aus 2023 und die reduzierte Umsatzsteuer sind ausgelaufen. Diese Tatsache wurde bereits in der örtlichen Presse und im Internet publiziert.

Wir rechnen, nach Nutzung von möglichen Effizienzmaßnahmen, in der Friedens- und Leipziger Straße mit einer Steigerung von rund 40% im Vergleich zum Jahr 2022. Für die Theo-Neubauer-Straße und Thomas-Mann-Straße müssen wir mit einer Steigerung von rund 85% im Vergleich zum Jahr 2022 rechnen.

Wir bieten den betroffenen Nutzern an, ihre Vorauszahlungen anzupassen. Hierzu können Sie sich gerne mit uns telefonisch oder über betriebskosten@jbg24.de in Verbindung setzen und wir berechnen die notwendige Anpassung der Vorauszahlung im Einzelfall.

Kommende Betriebskostensteigerungen

Wie bereits mehrfach in den vergangenen Jahren mitgeteilt, hatte die JBG für die mit Gas zentral beheizten Objekte einen Rahmenvertrag bis zum 31.12.2024 abgeschlossen. Dies hat die entsprechenden Nutzer bisher vor Gaspreissteigerungen geschützt. Mit Auslauf des Rahmenvertrages zum Jahresende werden sich aber auch hier Preissteigerungen nicht vermeiden lassen. Wir werden entsprechende Gasangebote prüfen. Aktuell rechnen wir mit einer Verdopplung der Gaspreise. Wir werden die betroffenen Nutzer über ein gesondertes Schreiben über die zukünftigen Kosten und Preise informieren, sobald wir dazu präzisere Auskünfte geben können.

Durch diverse Anbieter und Dienstleister sind uns weitere Kostensteigerungen bekannt, die in 2024 in Kraft treten bzw. bereits in Kraft getreten sind. So haben sich z.B. nach 11 Jahren Preisstabilität die Müllkosten erhöht und die Gebühren für die Abwasserentsorgung wurden nach oben angepasst. Die Kosten der Gebäudeversicherung haben sich ebenfalls leicht erhöht. Dies ist auch auf die höheren Bau- und Instandsetzungskosten zurückzuführen. Auch die Stromkosten werden sich nach einer Senkung in 2024 vermutlich zu 2025 dann wieder erhöhen. Wie die zukünftigen Grundsteuern für unsere Liegenschaften berechnet werden, lässt sich derzeit nicht abschätzen.

Wir werden versuchen, in den Betriebskostenabrechnungen für 2023 entsprechende Kostensteigerungen durch Anpassung der danach folgenden 2024/2025er Vorauszahlungen einzukalkulieren.



Entsorgung von Papier und Pappe

Immer wieder erreichen uns Nachfragen und Informationen, dass nicht genügend Tonnen bzw. Behältervolumen für die Entsorgung von Papier und Pappe zur Verfügung stehen.

Bei den entsprechenden Prüfungen stellen wir dann häufig fest, dass insbesondere Pappkartons und Füllmaterial aus Papier in „voller Schönheit“ entsorgt werden. Damit müssen wir entsprechendes Behältervolumen für „Luft“ vorhalten. Wir stellen auch fest, dass je größer das Behältervolumen ist, umso größer sind auch die nicht gefalteten Kartons. Wir sind stets bereit, wenn Behältervolumen fehlt, dieses aufzustocken. Dies möchten wir aber nicht für die Abholung von luftgefüllten Kartons vornehmen.



In aller Regel reichen die durch uns berechnete Behälteranzahl und das Volumen für die meiste Zeit des Jahres aus, wenn die Nutzerschaft in die richtigen Tonnen sortiert und sich darum bemüht, Kartonagen und Füllmaterial platzsparend zu falten oder zu zerschneiden. Lediglich zum Jahreswechsel kam es häufiger vor, dass das anfallende Volumen nicht in der nächsten Abfuhr entsorgt werden konnte. Dies kann aber teilweise auch damit begründet werden, dass in manchen Jahren an eine KW 53 eine KW 1 im neuen Jahr anschließt. Somit wird der Entsorgungsplan der geraden Woche übersprungen, was wiederum zu einer Abholzeit von 3 Wochen führt.

Kein Scherz: Eröffnung des JBG-Verschenkeregals ab 1. April



Getreu dem Motto „Zum Wegwerfen zu schade“ eröffnen wir ab 1. April im Südviertel ein Verschenke- und Tauschregal für ungenutzte aber noch funktionale Dinge.

An seinem Standort gegenüber der Gustav-Fischer-Straße 15, am Gehweg vom Edeka zur JBG-Geschäftsstelle können dann in drei ausrangierten Schränken gut erhaltene und gereinigte Gebrauchsgegenstände wie z.B. Kinderspielzeug, Haushaltgegenstände, Geschirr usw. einen neuen Besitzer finden.

Das „Verschenkeregal auf Probe“ wird von Mitgliedern und Mietern, aber auch von Mitarbeitern betreut. Regeln vor Ort weisen auf die Nutzungsbedingungen hin. So kann nur dort abgestellt werden, was auch in das Regal passt. Kleidung,

Nahrungsmittel, Hausmüll, defekte oder funktionsuntüchtige Dinge haben dort nichts zu suchen. Die Entsorgung von unbrauchbaren Dingen wird über eine separate Mülltonne geschehen und trägt die JBG.

Das JBG-Regal wird zunächst als Modell- und Versuchsprojekt betrieben, da schon mehrere ähnliche Jenaer Anlaufstellen – wie beispielsweise erst Anfang März die Freebox am Tiergarten Griesbrücke – wegen Vermüllung wieder geschlossen werden mussten. Bei solchen Vorkommnissen behalten auch wir uns vor, z.B. lediglich konkrete Öffnungszeiten einzuführen oder das Projekt ggf. auch gänzlich einzustellen.

Grünanlagenpflege und Baumkataster

Im dritten Jahr in Folge waren unsere Hauswarte wieder intensiv in den Monaten Dezember, Januar und Februar in den Grünanlagen unterwegs. Auch Fremdfirmen haben uns nach der jährlichen Baumschau bei Baumfällungen unterstützt.

Leider müssen wir nach so einer Baumschau auch große Bäume fällen lassen, wenn sich trotz mehrjähriger Rückschnitts der Pilzbefall (wie im Bild) nicht aufhalten ließ. Dadurch sind wir ebenfalls unserer Pflicht zur Verkehrssicherung nachgekommen. Auch wir bedauern den Verlust von Großbäumen.

In den nächsten Monaten werden wir in einigen Objekten Neuanpflanzungen vornehmen und noch Restarbeiten durchführen. Je nach Trockenheit müssen wir verstärkt Bewässerungsmaßnahmen einplanen.

Größtenteils haben unsere Hauswarte diese Maßnahmen in den Vorjahren übernommen, was die Aufwendungen und die Folgekosten in einem verträglichen Rahmen hält.



Hausreinigungen und Erreichbarkeit rund um Ostern

In den beiden Osterferienwochen (vom 25.03.2024 bis 07.04.2024) wird die Hausreinigung aufgrund eines Personalengpasses wegen Langzeiterkrankungen sowie der ferienbedingten Urlaubszeit jeweils nur 1x je Objekt vorgenommen. Dabei werden unsere Hauswarte die meisten Objekte vor dem Osterwochenende reinigen. In wenigen Ausnahmen erfolgt die Reinigung dann erst nach den Festtagen. Selbstverständlich wird die jeweilige Woche ohne Reinigung in Ihrer Nebenkostenabrechnung nicht berechnet. So der jetzige Stand.

Auch die JBG-Geschäftsstelle bleibt insbesondere in der Woche nach Ostern weitestgehend geschlossen, da die verbleibenden Mitarbeiter Außentermine wahrnehmen. Vorab individuell vereinbarte Termine finden statt.

Wir sind weiterhin via Telefon/Anrufbeantworter, E-Mail oder Online-Formular erreichbar, bitten aber um Verständnis, wenn ein von Ihnen gewünschter Ansprechpartner nicht zur Verfügung steht. Die Vor-Ort-Sprechstunde am Donnerstag, 4. April entfällt ganz.

Frühlingsgrüße



*„Ohne die Kälte und
Trostlosigkeit des Winters
gäbe es die Wärme und die
Pracht des Frühlings nicht.“*

Laotse (6. Jahrhundert v. Chr.)

In diesem Sinne hoffen wir, dass Sie und Ihre Lieben die Sonnenstrahlen und die aufblühende Natur so oft es geht genießen können und wünschen erholsame Osterfesttage.

Impressum

Herausgeber

Jenaer Baugenossenschaft eG

Vorstände der Genossenschaft

Olaf Dietsch
Mario Münsterberg

Vorsitz des Aufsichtsrats

Dr. Norbert Fuß

Redaktions-Team

Christin Buchda
Olaf Dietsch
Mario Münsterberg

Gestaltung und Druck

SDC Satz+Druck Centrum Saalfeld GmbH
Am Cröstener Weg 4
07318 Saalfeld

Auflage 1.200 Stück

Redaktionsschluss 20. März 2024

Fotos und Abbildungen

soweit nicht anders angegeben:
Jenaer Baugenossenschaft eG,
pexels.com, pixabay.com

Zuschriften an

Jenaer Baugenossenschaft eG
Redaktions-Team „JBG aktuell“
Gustav-Fischer-Straße 16
07745 Jena

oder per E-Mail an medien@jbg24.de