

ZU HAUSE



Ausgabe 2/2013 - Das Magazin der Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG

WOHNEN. WOHLFÜHLEN. WOBAG!



Vertreterversammlung 2013 beschließt neue Hausordnung



Gewerbliche Hausreinigung für alle

Seite 2

Balkonwettbewerb ist gestartet

Seite 11

Das große Reinemachen...

WOBAG plant die gewerbliche Hausreinigung ab 2014 für alle

Liebe Genossenschaftsmitglieder und Mieter,

auf der diesjährigen Vertreterversammlung haben unsere Vertreter eine neue Hausordnung beschlossen, welche wir Ihnen im Abdruck demnächst persönlich übersenden werden. Diese wird Bestandteil Ihres Mietvertrages und wird bis auf wenige klarstellende Änderungen kaum Überraschungen für Sie bereithalten, ausgenommen

einer: Die Genossenschaft kann die „große und kleine Hauswoche“ für alle Wohngebäude an eine Dienstleistungsfirma vergeben und die hierfür anfallenden Kosten dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen.

Weil wir das Wohnen und das Wohlfühlen in unseren Wohnanlagen nicht nur gewährleisten, sondern auch kontinuierlich verbessern wollen, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, dem Wunsch der Mehrzahl unserer Genossenschaftsmitglieder nachzukommen. Beginnend mit dem Jahr 2014 möchten wir einen weiteren besonderen Service anbieten, nämlich die permanente Absicherung der „großen und kleinen Hauswoche“ sowie des Winterdienstes durch vertraglich gebundene Dienstleistungsfirmen einheitlich für den gesamten Wohnungsbestand der WOBAG.

Damit verbinden wir die Hoffnung auf eine grundlegende dauerhafte Sauberkeit in unseren Wohnanlagen und für unsere Mieter die Vermeidung von Haftungsrisiken, insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung des Winterdienstes beginnend ab 01.01.2014.



Es ist unser Ziel und Bestreben, dass alle Reinigungsleistungen einmal die Woche in all unseren Wohnanlagen durch einen Dienstleister fachgerecht durchgeführt werden und diese auch Ansprechpartner vor Ort für unsere Mieter sind. Zugleich sollen diese Dienstleister, denen die Zuständigkeit für ein gesamtes Quartier (Wohngebiet) übertragen werden soll, systematisch zum „Objektdienstleister“ entwickelt werden, von dem sämtliche

Reinigungs- und Pflegearbeiten bis hin zu den Grünflächen gewissermaßen „in einer Hand“ erledigt werden.

Das heißt für Sie, dass es im Quartier nur noch eine Dienstleistungsfirma geben wird, die für die jeweilige Wohnanlage zuständig ist und alle wohnbegleitenden Arbeiten durchführt.

Auch da, wo dies zu Beginn – zum Teil bedingt durch bereits bestehende Verträge oder mangelnde Kapazitäten – noch nicht möglich sein sollte, soll dies schrittweise umgesetzt werden. Die verschiedensten Aufgaben wie Rasenmäh, Heckenschnitt, Rabattenpflege, Unkrautvernichtung, Laubbeseitigung, Winterdienst, große und kleine Hauswoche sollen dann von ein und derselben Firma durchgeführt werden. Damit kann die Reinigungsfirma nicht nur effektiver und kontinuierlicher im Quartier arbeiten, sondern die jeweiligen Mitarbeiter der Dienstleistungsfirmen kennen sich dann auch besser in „ihrem Wohngebiet“ aus und stellen sowohl für Sie als unsere Mitglieder als auch für unsere Servicemitarbeiter einen beständigen Ansprechpartner für Hinweise und Fragen zu Umfang und Qualität in den ausgeführten Arbeiten dar.

Natürlich sollen diese Maßnahmen, die den Firmen eine effizientere Leistungserbringung ermöglichen, auch für unsere Mieter von Vorteil sein und eine günstigere Reinigungspauschale möglich machen. Zu den tatsächlichen Konditionen können an dieser Stelle jedoch noch keine Aussagen getroffen werden. Die Gespräche mit den Firmen wurden aufgenommen. Wir werden hierüber rechtzeitig in der nächsten Ausgabe unserer Genossenschaftszeitung informieren.

Jedes Genossenschaftsmitglied wird spätestens im Oktober 2013 noch ein gesondertes Schreiben zu den letzten Konditionen und den anfallenden Kosten erhalten.

Entscheidend aber ist, dass damit die Ver-

Ganz konkret heißt das für Sie:

Die „große Hauswoche“ wird von einer Dienstleistungsfirma durchgeführt

Der Winterdienst wird von einer Dienstleistungsfirma durchgeführt

Die „kleine Hauswoche“ wird von einer Dienstleistungsfirma durchgeführt.

kehrsicherungspflicht vom Mieter auf den Dienstleister übertragen wird, so dass insbesondere im Falle eines Sturzes mit Personenschaden auf den Gehwegen nicht mehr der betreffende Mieter haftet.

Von den in Angriff genommenen umfang-



reichen Maßnahmen erhoffen sich Vorstand und Aufsichtsrat der WOBAG eine spürbare Steigerung der Zufriedenheit unserer Genossenschaftsmitglieder und durch den



Wegfall eines Hauptbeschwerdegrundes auch eine Verbesserung der Probleme mit Ordnung und Sauberkeit – zumindest da, wo diese bestehen – sowie ein insgesamt angenehmes und annehmbares Dienstleistungsangebot für alle unsere Mieter auf den Weg gebracht zu haben.

In verschiedenen Pilotprojekten in unserer Genossenschaft konnten positive Erfahrungen mit der gewerblichen Durchführung der großen Hauswoche und des Winterdienstes gesammelt werden.

Allerdings kann es auch hier zu Veränderungen mit Wirkung des neuen Jahres kommen, da durch die gebietsweise Aufteilung und damit gegebenenfalls verbundene abweichende Zuordnung zu dem jeweiligen Dienstleister unter Umständen eine Neuverteilung der Reinigungsarbeiten notwendig wird.

In jedem Falle macht es sich erforderlich, dass die Mitglieder, die bereits privat für die Übernahme ihrer Reinigungsaufgaben Dienstleistungsfirmen gebunden haben, die entsprechenden Verträge zum Jahresende kündigen. Anderenfalls laufen sie Gefahr, zusätzlich mit Reinigungskosten durch diese Firmen belastet zu werden. Zu allen damit im Zusammenhang stehenden Fragen stehen Ihnen unsere Servicemitarbeiter wie gewohnt hilfreich zur Seite.

Unabhängig davon hoffen wir, dass sich alle

Genossenschaftsmitglieder, die sich auch bisher aktiv für Ordnung und Sauberkeit in unseren Häusern engagiert haben, dies auch zukünftig tun. Denn unabhängig von dem gewerblichen Einsatz der Reinigungsfirmen sind alle Mieter weiterhin mit für Ordnung und Sauberkeit verantwortlich und bestimmen damit selbst das Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen in ihrem persönlichen Wohnumfeld. Und letztlich muss es das Ziel aller sein, dass sich jedes Mitglied in seiner Wohnung, in seinem Haus, in seinem Wohnumfeld, bei seiner WOBAG wohlfühlt.



Auch wenn es bis dahin noch so manches Problem zu lösen gilt und vielleicht auch nicht alles von Anfang an reibungslos klappt, sind wir jedoch zuversichtlich, dass wir damit die richtigen Schritte für die Zukunft eingeleitet haben, und wünschen uns gemeinsam bei der Umsetzung und weiteren Vorbereitung dieses großen Vorhabens ein gutes Gelingen.

Der Vorstand

Ordnung und Sicherheit geht uns alle an

Dachfenster geschlossen halten

Immer wieder passiert es, dass Einregnungen auf unseren Dachböden durch geöffnete Fenster erfolgen.

Dabei muss nicht immer ein Mieter das Schließen des Fensters vergessen haben. In einigen Fällen hat auch der Wind die Öffnungsmechanik lose „geschaukelt“. Im letzten Fall informierte uns ein Bewohner aus dem DSK Pflegezentrum (Pro Seniore Residenz) in Sömmerda, dass tagelang ein Dachfenster im gegenüberliegenden Gebäude offen stand. Für diesen Hinweis



möchten wir uns bedanken. In diesem Zusammenhang bitten wir die Bewohner der oberen Etagen, vor Regen- und Unwetterwarnungen die Böden und Treppenhäuser zu kontrollieren. Gleiches gilt für die unteren Geschosse in Bezug auf gefährdete Kellerfenster. Oft reicht ein entfernter Blick von der Straße, um die Gefahr zu erkennen. Hier können sich alle Genossenschaftsmitglieder gegenseitig durch Wachsamkeit vor Schaden bewahren.

Ralph Illing, Bauingenieur

Instandhaltungsarbeiten an der Wohnanlage Straße der Einheit 58 - 62

Gut und sicher wohnen und genossenschaftliche Werte erhalten

13 Jahre sind vergangen, seit die ersten Mieter unseren Neubau an der Ecke Straße der Einheit – Lucas-Cranach-Straße bezogen haben.

Der Zahn der Zeit hat bereits seine Spuren hinterlassen. Die stark beanspruchten Lauben- und Kellerausgänge im Freien waren besonders betroffen. Neben dem unästhetischen Anblick war die Rutsicherheit nicht mehr gegeben. Die Beschichtung der Stahlkonstruktion zeigte insbesondere am Aufzugschacht, am Außenbriefkasten und an der Dachkonstruktion Abnutzungerscheinungen.

Aus diesem Grund wurden finanzielle Mittel für diese Instandhaltungsarbeiten bereitgestellt. Im bewohnten Zustand waren speziell die Bodenbeschichtungsarbeiten eine besondere Herausforderung, welche die beauftragte Malerfirma Zogbaum gemeistert hat. Wir danken allen Mietern für die Duldung der Einschränkungen und für die Mithilfe.

Geplant sind dieses Jahr noch ein Wetterschutz am Aufzugschacht, ein Anstrich der Wandflächen im Treppenhaus am Aufzug sowie ein Anstrich der Gartenbänke.

Ralph Illing, Bauingenieur



Kellerausgang vorher



Kellerausgang nachher



Laubengang

SEPA ist die Abkürzung für „Single Euro Payments Area“, den einheitlichen Zahlungsverkehr in Europa. Derzeit gibt es in jedem Land der EU ein anderes Zahlungssystem. Mit SEPA soll der Zahlungsverkehr vereinheitlicht werden.

Ab dem 01.02.2014 werden Kontonummer und Bankleitzahl durch SEPA-Kontonummern ersetzt. Ihre Bankverbindung besteht nicht mehr wie bisher aus einer Kontonummer und einer Bankleitzahl, sondern aus einer 22-stelligen IBAN (Internationale Bank Account Number) und einer BIC (Bank Identifier Code).

Was ändert sich für Sie beim Einzug der monatlichen Miete?

Mit der neuen SEPA-Lastschrift zahlen Sie Ihre Miete genauso wie sie es mit der Einzugsermächtigung gewöhnt sind. Es heißt jetzt nicht mehr Einzugsermächtigung, sondern SEPA-Lastschriftmandat.

SEPA – Umstellung auf das neue Lastschriftverfahren

Gertrud Miska, Mietenbuchhalterin

Hier für Sie der Aufbau einer deutschen IBAN:

Länderkennzeichen		achtstellige Bankleitzahl																			
D	E	4	5	8	2	0	5	1	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
zweistellige Prüfziffer												max. zehnstellige Kontonummer									

Das SEPA-Lastschriftmandat ermächtigt den Zahlungsempfänger, also die Wohnungsbau-genossenschaft Sömmerda, Beträge von Ihrem Konto einzuziehen. Gleichzeitig wird Ihr Kreditinstitut mit der Einlösung der Lastschrift beauftragt. Um die bisher erteilten Einzugsermächtigungen weiter nutzen zu können, müssen diese in ein SEPA-Lastschriftmandat umgewandelt werden.

Wir leiten die erforderlichen Umstellungsarbeiten auf das SEPA-Verfahren ab 01.10.2013 ein. Vor dem erstmaligen Einzug im SEPA-Verfahren erhalten Sie Mitte September ein Umstellungsschreiben von uns, in dem Ihnen Ihre umgestellte Bankverbindung auf BIC und IBAN mitgeteilt wird. Sie prüfen bitte Ihre Bankverbindung mit den Angaben auf Ihrem Kontoauszug Ihrer Bank. Sollte es Abweichungen geben, setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Malermeister
Karl-Heinz Christen

- Tapezieren
- Kreative Gestaltung
- Vergolden

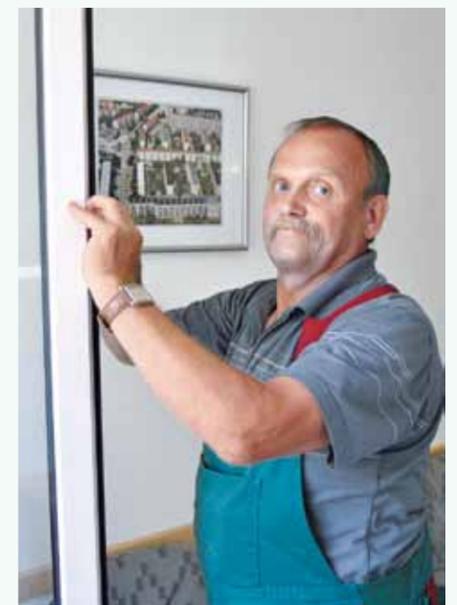
Haydnstraße 6
99610 Sömmerda
Tel.: 03634 6000-57
Fax: 03634 3172-54
Mobil: 0173 3810688

Was macht ein Regiehandwerker bei der WOBAG?

Seit über 30 Jahren arbeite ich jetzt bei der AWG/WOBAG. Vielen Mietern bin ich bekannt.

Wenn am Mülltonnenstandplatz oder an der Hauseingangstür der Schlüssel klemmt, der Obertürschlüssel, Fenster oder Türen nachzustellen sind, Laub zu fahren ist, Streugut aufzufüllen ist ... dann trete ich in Aktion. Um es kurz zu sagen, ich bin den ganzen Tag „auf Achse“.

Eingehende Reparaturanmeldungen können so durch mich zeitnah bearbeitet werden, dies führt zu einer großen Zufriedenheit unserer Mieter. Da ich ständig vor Ort bin, helfe ich unseren Mitgliedern auch spontan bei kleineren Problemen. Manchmal bin ich für einige aber auch der „Blitzableiter“, da ich der erste Ansprechpartner vor Ort bin. Oft erhalte ich aber auch Dank und Anerkennung, wenn Mängel schnell abgestellt wurden.



Peter Schitteck, Regiehandwerker

Dirk Grabis DER FUGENSPEZIALIST
elastische Siliconverfugungen

Fachbetrieb zertifiziert und überwacht nach § 19 WHG durch TUV THÜRINGEN

- elastische Abdichtung von Bewegungs- und Anschlussfugen
- säure- und chemikalienbeständige Fugen
- Fugensanierung
- Bauwerksabdichtung
- Abdichtung nach § 19 WHG

Franz-Mehring-Str. 9a
99610 Sömmerda
Tel.: 03634 6090-18
Fax: 03634 6090-16
Funk: 0171 81 06 256

ELEKTRO KNÖRIG
weil Qualität kein Zufall ist

- Elektroinstallation
- Reparaturen
- Elektrofachhandel

Straße des Friedens 36
99610 Frohndorf
Telefon: 03634 30908
Telefax: 03634 39545

Dieter Becke
Sicherheitstechnik Schlüsseldienst

Service Stützpunkt
Straße der Einheit 15
99610 Sömmerda
Dienstag 15.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Schlüsselnotdienst - Autotüröffnung
Basedowstraße 21 03634 621858
99610 Sömmerda 0172 8601626



WOBAG steht für Wohnqualität und Wohnzufriedenheit

Erneute Dividendenzahlung in der Vertreterversammlung beschlossen

Am 26.06.2013 fand die diesjährige Vertreterversammlung unserer Genossenschaft statt. Als Gäste konnten der erste Beigeordnete des Bürgermeisters der Stadt Sömmerda, Herr Wiebach, sowie Frau Gutjahr vom Prüfungsverband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. begrüßt werden.

Nachdem durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Guhr, die Vertreter begrüßt und die Beschlussfähigkeit der Versammlung festgestellt wurde, folgte die ausführliche Berichterstattung des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012 und die Zielstellungen für 2013.



INVESTITIONEN UND FINANZIERUNG

Wie in den vergangenen Jahren war die Investitionstätigkeit der Genossenschaft auf die Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes ausgerichtet.

Als herausragende Maßnahme wurden wie im Jahr 2011 an 80 Wohnungen in der Kölledaer Straße 9 - 12 und Basedowstraße 45 - 51 neue Balkone/Freisitze angebaut sowie barrierefreie Zugänge zu den 16 Erdgeschoss-Wohnungen geschaffen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Einzelmodernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung der Gebäudesubstanz durchgeführt.

Der vorhandene Instandsetzungsbedarf unseres Bestandes führte im Jahre 2012 zu Fremdkosten für Instandhaltung und Großreparaturen in Höhe von 1,8 Mio. €.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2013 mit einem Volumen von 1,0 Mio. € beinhaltet vorrangig planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungsbestandes.

Weiterhin befinden wir uns in der Vorbereitung der Planung für ein Neubauvorhaben in der „Rannstedter Straße“. Es soll ein komplexes Bauwerk mit zentraler Erschließung und mindestens 3 Geschossen errichtet werden, wozu der Einbau eines Aufzuges unverzichtbar ist. Dabei soll im Wesentlichen den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen Beachtung geschenkt werden.

Unser Ziel besteht darin, dass wir spätestens 2015/16 mit der Baumaßnahme beginnen können. Es soll eine Wohnparklandschaft ohne öffentlichen Durchgangsweg entstehen.

Gegenwärtig wird die Frage untersucht, wie man die wärmetechnische Erschließung unter Beachtung energetischer Vorgaben realisiert. Schon jetzt registrieren wir eine große Nachfrage nach diesem Neubauprojekt. Wir nehmen schon heute Anträge entgegen und werden versuchen, die individuellen Lösungen und Wünsche mit unseren Angeboten und finanziellen Möglichkeiten in Übereinstimmung zu bringen.

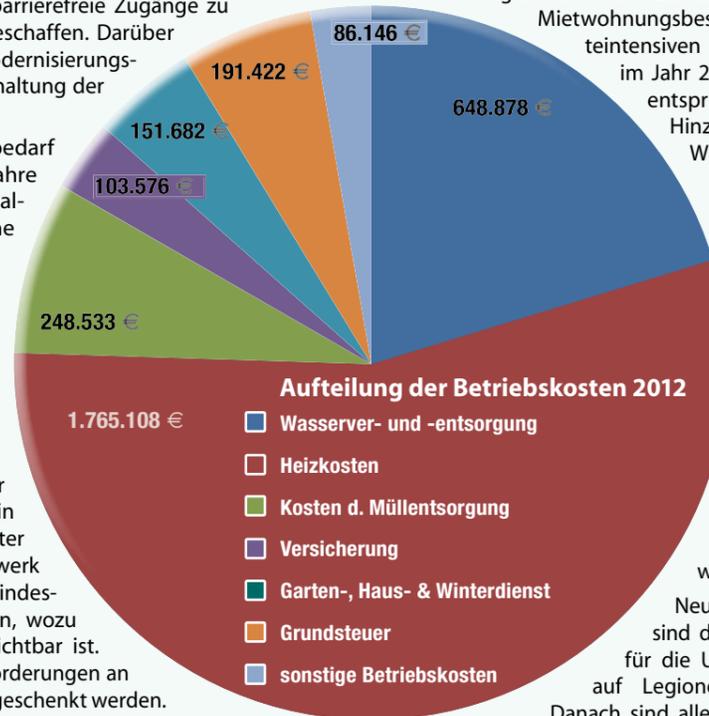
BETRIEBSKOSTEN 2012

Die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2012 erfolgte aus personellen Gründen mit leichten Verzögerungen. So konnte ein Großteil der Abrechnungen von Sömmerda erst im Juni 2013 zugestellt werden. Die Mieter in Kölleda werden ihre Abrechnung im Juli 2013 erhalten.

Für die Begleichung der Betriebskosten wurden für das Jahr 2012 insgesamt 3,19 Mio. € an die Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen überwiesen. Schwerpunkte waren dabei die Heiz- und Warmwasserkosten mit 1,76 Mio. €, die Wasserver- und -entsorgung mit 648 T € sowie die Müllabfuhr mit 248 T €.

Auf Grund der verspäteten Abrechnungserstellung können aktuell keine Aussagen zu den resultierenden Guthaben oder Nachzahlungen getroffen werden. Insgesamt ist aber eine Kostensteigerung von 215 T € im Vergleich zu dem Jahr 2011 festzustellen. Einzeln betrachtet entfallen davon 25 T € auf die „kalten Betriebskosten“, hauptsächlich resultierend aus der zunehmenden gewerblichen Durchführung von Winterdienst und Hausreinigung und 190 T € auf die „warmen Betriebskosten“.

Für die Heiz- und Warmwasserkosten ist ein Anstieg der Nachzahlungen zu verzeichnen, begründet durch Verbrauchs- und Kostensteigerungen. So wurden z.B. seitens der SEV für unseren Sömmerdaer Mietwohnungsbestand 10.296 MWh Fernwärme im kalteintensiven Jahr 2012 abgerechnet. Zum Vergleich im Jahr 2011 waren es lediglich 9.662 MWh, das entspricht einem Mehrverbrauch von 6,5 %. Hinzu kommt die Kostensteigerung für die Wärmeversorgung.



Durch umfangreiche Vertragsverhandlungen mit der SEV ist es gelungen, neben einer Senkung des Nettoarbeitspreises auch eine vertretbare stufenweise Absenkung der individuellen Anschlusswerte der einzelnen Liegenschaften beginnend ab Januar 2013 in drei Jahresscheiben durchzusetzen. Mit diesem Ergebnis werden die Heizkosten für den Einzelnen zwar nicht spürbar sinken, jedoch die allgemeine Kostensteigerung durch ständig anziehende Rohstoffpreise etwas kompensiert.

Neu in der Betriebskostenabrechnung 2012 sind die teilweise bereits integrierten Kosten für die Untersuchung von Warmwasseranlagen auf Legionellen gemäß Trinkwasserverordnung. Danach sind alle Warmwasserspeicher größer 400 Liter Speicherkapazität erstmalig bis zum 31.12.2013 auf Legionellenbefall zu prüfen.

Diese Prüfung ist dann alle drei Jahre zu wiederholen. Die Kosten für die gesetzliche Überprüfung sind umlegbar und werden als Kosten der Warmwasserversorgung in der Betriebskostenabrechnung entsprechend mit aufgeteilt.

Bereits im Jahr 2012 wurde bis auf 23 Wohnanlagen in Sömmerda und Kölleda die Erstüberprüfung durchgeführt. Die fehlenden Überprüfungen fanden im April 2013 statt. Im Ergebnis der Prüfung und nach Einleitung entsprechender Maßnahmen sowie der Durchführung von Nachprüfungen kann festgestellt werden, dass im Bestand der WOBAG keine Kontaminierung mit Legionellen vorliegt, so dass die Forderungen aus der Trinkwasserverordnung erfüllt sind.

EINFÜHRUNG DER GEWERBLICHEN HAUSREINIGUNG / HAUSORDNUNG

Weil sich die Übertragung der Durchführung der großen Hauswoche und des Winterdienstes an eine Firma in der Albert-Schweitzer-Straße und im Salzmann-Wohngebiet sowie bei weiteren Wohnanlagen bewährt hat, wollen wir diesen Service für unseren gesamten Wohnungsbestand einführen.

Ausgehend von der wachsenden Nachfrage unserer Mitglieder einerseits und der Zunahme an Beschwerden wegen mangelhafter Durchführung durch einzelne Mieter andererseits haben wir uns dazu entschlossen, nunmehr beginnend ab dem 01.01.2014 flächendeckend, d.h. auch in Kölleda, die komplexe gewerbliche Hausreinigung, bestehend aus großer und kleiner Hauswoche sowie dem Winterdienst, einzuführen. (siehe den Artikel über die Einführung der gewerblichen Hausordnung).

Voraussetzung für die Einführung der gewerblichen Hausreinigung ist die im Rahmen der Vertreterversammlung am 26.06.2013 beschlossene Änderung der aktuellen Hausordnung.

HAUSVERTRAUENSLEUTE

Auch im Jahre 2012 wurde das seit Jahren etablierte System der ehrenamtlichen Hausvertrauensleute in den Eingängen unserer genossenschaftlichen Häuser weiter gefestigt. So waren zum Jahresende in 258 Hauseingängen in Sömmerda und Kölleda 195 gewählte Hausvertrauensleute tätig. In Sömmerda sind damit 161 und in Kölleda 34 gewählte Hausvertrauensleute aktiv.

Durch eine Vielzahl persönlicher Umstände wie z.B. Umzüge machen sich immer wieder Neuwahlen erforderlich. Wir können feststellen, dass die gewählten Hausvertrauensleute überwiegend die ihnen übertragenen Aufgaben sehr ernst nehmen.

Inzwischen traditionell werden wir am 21.11.2013 die alle zwei Jahre stattfindende Informationsveranstaltung für unsere Hausvertrauensleute im Volkshaus Sömmerda durchführen und sicher die eine oder andere Anregung für unsere gemeinsame Zusammenarbeit entgegennehmen.

LEERSTAND

Zum Bilanzstichtag waren 118 Wohnungen nicht vermietet, das entspricht 4,82 % des Wohnungsbestandes. Bereinigt man den Leerstand um die 24 Wohnungen, die in Kölleda wegen dem Rückbau in 2013 planmäßig leergezogen wurden, so ergibt sich ein Leerstand in Höhe von 4,08 %.

Generell positiv hat sich der Leerstand in den sanierten Wohnanlagen entwickelt, dieser liegt seit Ende 2005 unter 2 %.

Weil wir in Sömmerda und Kölleda den Stadttumbau konsequent vorgebracht haben, hat sich die Wohn- und Standortqualität sichtbar verbessert. Die Erfolge beim Stadttumbau sind unübersehbar.

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das Anlagevermögen ist ausschließlich durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme der Genossenschaft verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 78,7 Mio. € auf 77,4 Mio. €. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 37,6 Mio. € und entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,6 %.

Die Objektverschuldung beträgt 248,93 €/m² Wohn- und Gewerbefläche. Der Restbuchwert der Gebäude und Grundstücke beläuft sich auf 476,67 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

UNSER BESTAND UND UNSERE MITGLIEDER

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2012 einen Bestand an eigenen Mieteinheiten von 2.446 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten sowie von 115 Garagen und 546 Stellplätzen. Hinzu kommen ein eigenes Geschäftsgebäude und ein Service-Büro in Kölleda. Durch den Verkauf von zwei Wohnungen in 2012 wurde der Wohnungsbestand verringert. Außerdem wurden im Jahr 2012 in Kölleda zur Bebauung mit Eigenheimen vier unbebaute Grundstücke in Stadtrandlage veräußert.

Zum Bilanzstichtag verwaltete unsere Genossenschaft 24 Eigentümergemeinschaften mit 615 Wohnungen in den Ortschaften Sömmerda, Weißensee, Kindelbrück und Straußfurt, von denen sich noch 79 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft befinden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Mitgliederzahl in unserer Genossenschaft nur geringfügig um fünf Mitglieder zurückgegangen. Weiter gestiegen ist die Nachfrage nach altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen.

Zunehmend ist festzustellen, dass viele unserer älteren Genossenschaftsmitglieder nicht mehr in ihren Wohnungen leben können, weil sie eine ständige Betreuung benötigen. Besonders alleinstehende Genossenschaftsmitglieder sind deshalb gezwungen, ihre Wohnung aufzugeben und wir verlieren dadurch langjährige Mitglieder, die nicht mehr selbstbestimmt wohnen können.

Durch Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren konnten 6 behindertengerechte und 133 barrierearme Wohnungen geschaffen werden. Dies sind ca. 6 % unseres Wohnungsbestandes. Wir merken jedoch, dass die Anzahl bei weitem nicht ausreicht.



Die Zahlungsströme im Jahr 2012 wurden so gestaltet, dass ausreichende Eigenmittel für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung standen.

Es erfolgte eine Erhöhung der flüssigen Mittel um 767,9 T € auf 4,15 Mio. €. Darin enthalten sind Einzahlungen freiwillig gezeichneter Geschäftsanteile im Jahr 2012 in Höhe von 284,6 T €.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft hat sich im Berichtszeitraum fortgesetzt und ist gekennzeichnet von einer stabilen Ertragslage. Die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft wies am 31.12.2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von 894,7 T € aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten zum Vorjahr um 2,4 Mio. € verringert werden. Für Zinsen und Tilgung wurden in 2012 = 48,2 % der Sollmieten aus Wohnungen und Gewerbe nach Erlösschmälerung eingesetzt. Von 1,00 € Mieteinnahmen wurden für den Kapitaldienst 48,2 Cent, für Verwaltungskosten 11,5 Cent, für Instandhaltung 29,3 Cent und für nicht umlegbare Betriebskosten 1,3 Cent aufgewandt. Somit bleiben noch 9,7 Cent von einem Euro Mieteinnahmen als frei verfügbare Mittel übrig. Die intensive Arbeit an der Entschuldung unseres Unternehmens zeichnet sich aus.

KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft ist und bleibt ein zuverlässiger und zukunftsorientierter Partner für unsere Mitglieder und Kunden und sieht sich für die künftigen Aufgaben und Herausforderungen gut aufgestellt.

Die zur wirtschaftlichen Stabilisierung und stetigen Entwicklung unserer Genossenschaft notwendigen Maßnahmen wurden im langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplan bis 2023 festgeschrieben. Risiken aus der demografischen Entwicklung sind, soweit sie aus den vorliegenden Prognosen erkennbar sind, in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

Um unseren Mietern einen an ihren spezifischen Ansprüchen und Bedürfnissen ausgerichteten Wohnkomfort zur Verfügung zu stellen, muss die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit auch weiterhin auf den Umbau und die Sanierung von Wohnungen mit zeitgemäßer und bedarfsorientierter Ausstattung ausgerichtet sein. Dabei muss ein Teil des Wohnungsbestandes im Niedrigpreisniveau erhalten werden, um auch Mietern mit geringem Einkommen ein bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Die Wohnungsnachfrage wird sich deutlich verändern. Darauf müssen wir uns einstellen.

Wohnungen werden freigesetzt und langfristig nicht mehr vermietet sein. Andererseits besteht ein Bedarf an Wohnungsneubau. Altersge-

rechte Wohnungen werden immer stärker nachgefragt. Die Zunahme der Anzahl älterer Menschen führt zu einem Bedarf an Wohnungsanpassungen und zu erhöhtem Betreuungs- und Pflegebedarf. Die Energie- und Stromkosten sowie die Baukosten, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Wohnen. Dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat.

Ein umfassender und dezentraler Ausbau erneuerbarer Energien ist die einzige Möglichkeit, die Energiekosten in den Griff zu bekommen. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, sind angemessene Klimaschutz-Vorgaben eine wesentliche Voraussetzung. Energetische Sanierungsmaßnahmen müssen wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben.

Unser Ziel besteht im langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Wir sind bestrebt, ein Zuhause mit Wohlfühlgarantie sowie maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage zu schaffen.

DISKUSSION / BESCHLUSSFASSUNG

Schwerpunkt bildeten Fragen im Zusammenhang mit der Änderung der Hausordnung der WOBAG sowie der geplanten Einführung der gewerblichen Objektreinigung für alle Wohnanlagen.

In der weiteren Diskussion wurde auch der bevorstehende Wechsel zum Kabelnetzbetreiber Kabel Deutschland und die praktische Abwicklung des Übergangs der bestehenden PrimaCom-Verträge hinterfragt. Danach erfolgte die Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2012, über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie über die neue Hausordnung.

Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2012

Nun schon zum vierten Mal in Folge wurde für das abgeschlossene Geschäftsjahr eine Dividendenausschüttung von 2 % auf die am 01.01.2012 vorhandenen Genossenschaftsanteile beschlossen. Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft in den vergangenen Jahren und gute Prognosen für die Zukunft waren dafür die Grundlage.

Sowohl Dividendenzahlung als auch die zusätzliche Verzinsung freiwillig übernommener Geschäftsanteile sind neben der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum Vorteile, die wir als Genossenschaft unseren bisherigen und künftigen Mitgliedern bieten.

Erwerb freiwilliger Geschäftsanteile

Von der Möglichkeit freiwillige, d.h. über die Pflichtanteile hinausgehende, Geschäftsanteile gemäß § 17 unserer Satzung einzuzahlen, wurde von den Mitgliedern weiterhin Gebrauch gemacht. Zum Stichtag 31.12.2012 waren 745,2 T € eingezahlt. Der Mindestzinssatz auf diese Anteile beträgt nach unserer Satzung 2,5 % p.a. Dazu kommen noch 2 % Dividende nach Bestätigung durch die Vertreterversammlung. Die Zinsen und Dividenden sind für unsere Mitglieder derzeit gänzlich steuerfrei.

Dies stärkt das Eigenkapital der WOBAG und stellt für die Mitglieder damit auch eine vernünftige und rentierliche Geldanlage dar.

Danksagung

Allen ehrenamtlichen Mitarbeitern unserer Genossenschaft wurde im Namen des Vorstandes und des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit der Dank ausgesprochen mit der Bitte, weiterhin alle Kraft für die Stärkung unserer WOBAG zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben einzusetzen.



Helmut Hanel schnappte sich 1960 eine Schubkarre, griff zur Maurerkelle und leistete in der Kölledaer Martin-Andersen-Nexö-Straße 8 gut 200 "Aufbaustunden", womit man ihn durchaus zum genossenschaftlichen Urgestein unserer heutigen WOBAG zählen

"Ja, ich erledige das"

Redaktionsbesuch bei Familie Hanel in Kölleda

kann. Im selben Jahr bezog er dann auch seine Wohnung in der "8" und einige Zeit später heiratete der gelernte Möbeltischler seine Frau Gerda. Die beiden Kinder sind mittlerweile aus dem Haus und stehen auf eigenen Füßen. Letztere legt Helmut Hanel aber nicht nach oben – er ist und bleibt agil, kümmert sich mit Freude um die kleinen Reparaturen am Haus und im Außenbereich. Ein gepflasterter Gehweg, Wäscheplätze, Türreparaturen und gestrichene Geländer kann er sich ebenso ins Stammbuch der Martin-Andersen-Nexö-Straße 8 schreiben wie so manches gesellige Zusammensein mit den Bewohnern der "8". Dass der anscheinend meistens gut gelaunte "Pensionär" einer unserer vielen engagierten Hausvertrauensleute ist, muss man da wohl kaum noch besonders erwähnen. Als vor gut acht Jahren ein Hausvertrauensmann gesucht wurde, zeigten alle Finger auf ihn und er sagte gern "Ja, ich erledige das" – ein typischer Satz aus Herrn Hannels Mund. Am 21. Juni reich-

ten aber seine zwei Hände zur "Erledigung" nicht mehr aus: Wetterinferno und "Keller Wasser unter". Am Nachmittag dieses Tages ging hier gegen 17 Uhr ein wahres Unwetter nieder und das Wasser flutete den Kellervorraum. Jede freie Hand der Hausgemeinschaft wurde mobilisiert und mit Bienenfleiß (auch da kennt sich Herr Hanel als Hobbyimker aus) beseitigte die schnelle Einsatztruppe der Martin-Andersen-Nexö-Straße 8 das eingedrungene Wasser und verhinderte damit einen größeren Schaden am Haus. Nach Einsetzende wurde gemeinsam gegessen und getrunken. Ein solch beispielhaftes Miteinander ist letztlich ein guter Garant für ein angenehmes Wohnklima.

Für Letzteres, so erfahren wir von Hannels, hat nicht zuletzt auch der Zusammenschluss der einstigen Kölledaer AWG mit der WOBAG gesorgt, in deren Ergebnis sich die Wohnqualität nachhaltig weiter verbessern konnte.

Ronald Neumeister, NWA

Gebäudereinigung Hauswirtschaft

Glas-, Grund-, Teppich-, Straßen- und Treppenhausaureinigung
kleine Reparaturen im und am Haus
Büro- und Firmenreinigung
Privatwäscherei
Wohnungen zur Übergabe an den Vermieter
Winterdienst
und vieles mehr...

Bettina Ortmann | Anger 3 | Tel./Fax: 03634/609515
Meisterbetrieb | 99610 Sommerda | Mobil: 0170/5513195

NWA
Fotos, Medien & Designs für Emotionen.

NEUMEISTER
0361 56932-10

Die Lieblingsrezepte unserer Mitglieder

Heute: Fränkisches Schäufele

von Barbara Weidauer (Foto), Frohndorfer Straße

Seit unserem Aufruf „Mein Lieblingsrezept“ in unserer letzten Genossenschaftszeitung erreichten uns bis heute bereits einige Koch- und Backrezepte. Auch Ihre Beteiligung an dieser Aktion könnte sich lohnen. Am Jahresende verlosen wir ein kleines Präsent. Wir sind schon neugierig auf weitere Zuschriften.



Zubereitung:

- Fleisch waschen und trocknen
- Schwarte in Rauten einritzen, Fleisch nicht verletzen (am besten Teppichmesser oder vom Fleischer machen lassen)
- mit Salz, Kümmel und Pfeffer kräftig einreiben
- in einem Bräter kleingeschnittene Zwiebeln und Suppengemüse verteilen, darauf das Fleisch, mit Brühe begießen, aber Gemüse nicht überdecken
- bei 220 Grad im Herd (Ober- u. Unterhitze) ca. 2,5 h braten
- alle 30 Minuten das Fleisch mit dem Bratensaft – alternativ Bier – übergießen
- das Fleisch ist gut, wenn sich der Knochen leicht löst (am besten Bratthermometer verwenden)

Zutaten:

je Portion 500 g Schweineschulter (mit Knochen)
Suppengemüse, 3 Zwiebeln, Kümmel, Salz, Pfeffer, Fleischbrühe, evtl. Bier

Beilagen:

Semmelknödel oder Thüringer Klöße



Dorothea Schröder

Im Interesse des Patienten

Jeder Mensch hat Rechte, doch manche können sie nicht oder nicht mehr selbst wahrnehmen. Wenn etwa geistig behinderte, altersverwirrte, suchtkranke oder psychisch kranke Menschen keine selbständigen Entscheidungen mehr treffen können, wird ihnen vom Betreuungsgericht ein gesetzlicher Betreuer an die Seite gestellt.

ASB-Betreuungsverein

Wir helfen hier und jetzt - die Aufgaben eines Betreuers

Er nimmt die Interessen des Betreuten gerichtlich und außergerichtlich wahr und hilft ihnen als rechtlicher Vertreter, das Leben zu bewältigen. Der Betreuer kann z.B. die nötigen Hilfen organisieren, erledigt die Behördenangelegenheiten und verwaltet Einkommen und/oder Vermögen.

Intention des seit 1992 geltenden Betreuungsrechtes ist es, die Selbstbestimmung der Betroffenen zu stärken und nur in Einzelbereichen des Lebens Unterstützung abzusichern.

Die Mitarbeiter/innen des ASB Betreuungsvereins führen rechtliche Betreuungen nach den Vorgaben des Betreuungsrechtes durch, die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt sind. Die Betreuung wird ganz individuell dem Wohl des Betreuten entsprechend gestaltet

und durch das Betreuungsgericht kontrolliert. Der Betreuungsverein berät und begleitet ehrenamtliche Betreuer und Bevollmächtigte, schult und informiert zu Betreuungsrecht, Vorsorgevollmacht, Patienten- und Betreuungsverfügungen.

Nicht immer muss ein hauptamtlicher Betreuer für die Interessen eines Betreuten eintreten. Wir freuen uns, wenn Verwandte, Bekannte oder Freunde sich als ehrenamtliche Betreuer engagieren. Wir bieten diesen kostenlose Fortbildungen, eine intensive Einarbeitung, fachliche Beratung und Begleitung und regelmäßigen Erfahrungsaustausch.

Ein besonderes Angebot ist der "Treffpunkt Regenbogen", hier kann man sich wochentäglich zwischen 10 und 14 Uhr treffen, einen

Kaffee trinken oder einen preiswerten Imbiss bekommen. Außerdem gibt es verschiedene Freizeitangebote. Es gibt hier fair gehandelten Kaffee und andere interessante Produkte aus fairem Handel.

Leiterin des ASB-Betreuungsvereins:

Dorothea Schröder

Sprechzeiten:

Dienstag 15:00 -18:00 Uhr

ASB-Betreuungsverein

Bahnhofstraße 2

99610 Sömmerda

Telefon: 0 36 34 – 32 09-60

Telefax: 0 36 34 – 32 09-80

Weiterempfehlen und Mitglieder werben...

... zahlt sich aus!

Liebe Genossenschaftsmitglieder! Gut, modern und sicher wohnen in der WOBAG kann sich sehen lassen! Empfehlen auch Sie uns weiter und werben Sie ein neues Genossenschaftsmitglied. Für jedes neu geworbene Genossenschaftsmitglied, welches einen Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft abschließt, erhalten Sie einen Bonus von 77,- € bar ausgezahlt,

wenn folgende **BEDINGUNGEN** erfüllt sind:

Eintritt in die Genossenschaft (Eintrittsgeld 25,- €) und Zeichnung von mindestens zwei Geschäftsanteilen (300,- €). Zahlung der weiteren erforderlichen Geschäftsanteile entsprechend der jeweiligen Wohnungsgröße gemäß unserer Satzung oder nach Vereinbarung. Keine Mietrückstände auf dem Mieterkonto des

Unsere WOBAG-AKTION
Mitglieder werben Mitglieder

Ich wohne gerne hier und empfehle die WOBAG weiter an:

Name	Vorname	Telefon
Sind alle Bedingungen erfüllt, erhalte ich 77,- Euro in bar ausgezahlt:		
Name	Vorname	Mitgliedsnummer
Anschrift		Datum

Geworbenen. Bereits vorliegende Wohnungsanträge finden bei dieser Aktion keine Berücksichtigung. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, werden im vierten Monat nach Mietbeginn die 77,- € bar ausgezahlt.



Jetzt mitmachen und gewinnen!

Balkonwettbewerb 2013 gestartet

Auf den Gewinner wartet - mit freundlicher Unterstützung durch das Reisebüro Sonnenland in Sömmerda - das Hotel „Prinz Eugen“ im Villenviertel Dresdens mit 2 Übernachtungen im Doppelzimmer inkl. Frühstück für 2 Personen.



Für die Gewinner des 2. und 3. Platzes warten Einkaufsgutscheine des Hagebaumarktes Sömmerda im Wert von 50 € und 25 €!

Da lohnt sich das Mitmachen und es gewinnen alle: das Wohnumfeld, die Hausansicht sowie jeder Teilnehmer, der mit Freude und Liebe seinen Vorgarten oder Balkon zum Blickfang gestaltet. Schicken Sie Ihre schönsten WOBAG-Balkon- oder Vorgartenansichten bis spätestens **05.08.2013** - Stichtag für Posteingang bei der WOBAG.

WOBAG Sömmerda/Thüringen eG
Straße der Einheit 14-16
99610 Sömmerda

Stichwort:
WOBAG-Balkonwettbewerb 2013

Die Preisträger werden dann von einer Jury ermittelt und in der September-Ausgabe unserer Genossenschaftszeitung bekannt gegeben. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Wir freuen uns über eine rege Teilnahme und auf einen tollen Blütenzauber.

Gartentipps für den Sommer

Heiß, heißer, Sommer!

Das A und O an heißen Sommertagen – Gießen! Am besten für Pflanzen und Blumen ist es, in den frühen Morgenstunden zu gießen oder abends, wenn es sich abgekühlt hat.

In den heißen Sommermonaten sollte man darauf achten, den Rasen nie zu kurz zu mähen, sonst drohen Hitzeschäden. Bei Temperaturen über 25°C sollte man regelmäßig wässern – am besten abends. Wichtig ist dabei, den Boden richtig zu durchfeuchten, um das Tiefenwachstum der Wurzeln zu verbessern.

- **Verblühtes abschneiden**
- **Rosen Mitte Juli ein zweites Mal düngen**
- **Offene Erde auflockern**

Wenn Sie Rittersporn und Margeriten nach dem Rückschnitt mit Dünger verwöhnen, erfreuen diese Sie mit einer zweiten Blüte im Herbst.



Wer einen Gartenteich besitzt, sollte auch die Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzen auslichten sowie Fadenalgen abfischen. Sollten wir mit diesen Tipps Ihr Interesse an einem Garten geweckt haben, dann besuchen Sie unsere Homepage

www.gartenfreunde-soemmerda.de

oder melden Sie sich beim Kreisverband der Gartenfreunde Sömmerda e. V. unter der Telefon Nr. 03634/319207 oder per Mail an gartenfreunde-soemmerda@t-online.de.

Willkommen in der Cafeteria



Der ASB Kreisverband Sömmerda e.V. betreibt seit Juli 2012 die Cafeteria in der Straße der Einheit 58 in Sömmerda. Das „Käffchen“ ist ein Anlaufpunkt für alle Generationen. In angenehmer Atmosphäre bei Getränken und kleinen Snacks sollen sich unsere Besucher wohlfühlen. Weiterhin ist ein kleines Lädchen ins „Käffchen“ eingezogen. Ein Besuch soll eine Entdeckungsreise werden: Aromatischer Kaffee, pikante Gewürze, schöne Geschenkartikel – hier finden Sie das Beste aus den Ländern der Erde, in denen der ASB Entwicklungshilfe leistet und wir durch unsere Angebote mithelfen wollen.

Bei Keks und Kuchen kann sich sowohl bei den Mitarbeitern als auch mithilfe der Bücher, Zeitschriften und Kataloge über unsere Produkte informiert werden.

Täglich bieten wir eine gesunde Mittagsvorgang an. Da wir selbst kochen, nehmen wir gerne Ihre Wünsche an.

In den folgenden Monaten planen wir verschiedene Veranstaltungen, u. a. finden Buchlesungen und Vorstellungen anderer Kulturen und Länder sowie weitere Höhepunkte statt. Die Termine für die Veranstaltungen werden rechtzeitig vorab veröffentlicht.

Unser „Käffchen“ hat von Montag bis Freitag von 11:00 Uhr bis 16:00 Uhr für Sie geöffnet.

WOBAG Wohnraum-Börse

für Eigentum und Miete – weitere Angebote finden Sie im Internet unter www.wobagsoemmerda.de



3-Raum-Wohnung in Sömmerda GutsMuths-Platz 6

- sofort beziehbar -

- Eigentumswohnung -

4. OG rechts

- Balkon
- Küche und Bad innenliegend

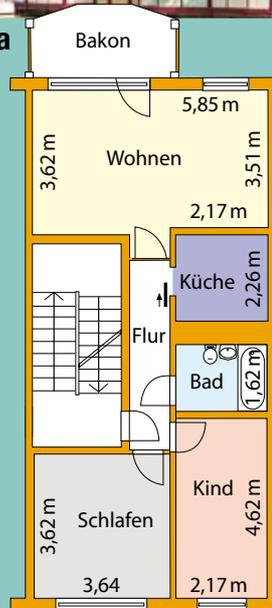
Wohnfläche:

59,21 m²

Kaufpreis:

26.000,00 EUR

gegenwärtig zu zahlendes
Hausgeld: 206,00 EUR



3-Raum-Wohnung in Kindelbrück Straße des Friedens 4

- sofort beziehbar -

- Eigentumswohnung -

2. OG links

- Küche und Bad mit Fenster

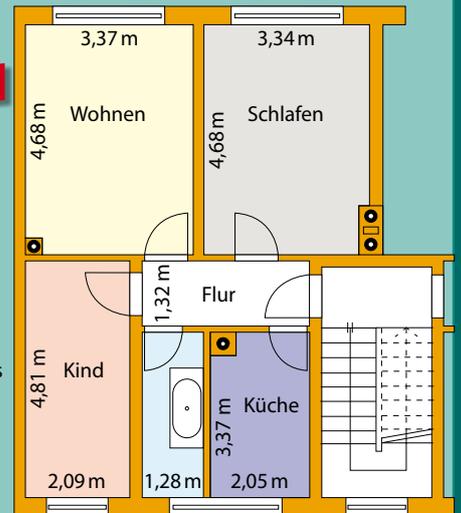
Wohnfläche:

57,00 m²

Kaufpreis:

12.000,00 EUR

gegenwärtig zu zahlendes
Hausgeld: 174,00 EUR



3-Raum-Wohnung in Sömmerda Lucas-Cranach-Str. 40

- sofort beziehbar -

3. OG rechts

- teilmodernisiert
- Balkon
- Küche und Bad innenliegend

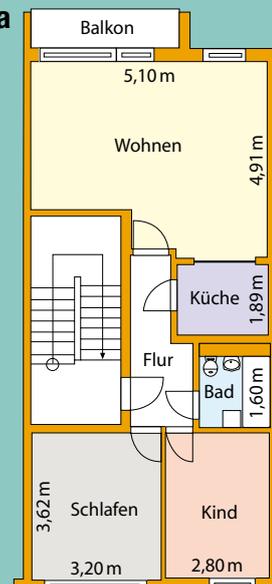
Wohnfläche:

60,67 m²

Nutzungsentgelt

Grundmiete: 229,65 EUR

zzgl. NK: 127,41 EUR



3-Raum-Wohnung in Sömmerda Albert-Schweitzer-Straße 41

- sofort beziehbar -

3. OG rechts

- saniert
- Südbalkon
- offene Küche
- Bad innenliegend
- neue Innentüren
- große Hauswoche und Winterdienst über Firma

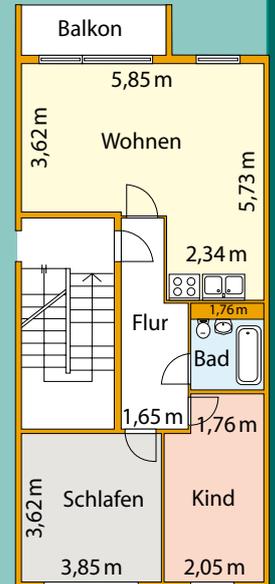
Wohnfläche:

63,16 m²

Nutzungsentgelt

Grundmiete: 317,38 EUR

zzgl. NK: 138,96 EUR



Wir haben Ihr Interesse an einer unserer Wohnungen geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie kurzfristig einen Besichtigungstermin! Überzeugen Sie sich selbst von unseren Angeboten.
Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Ansprechpartnerin: Frau Jülich – Telefon: 03634 33770