

ZU HAUSE



20. Jahrgang, August 2016, Ausgabe 2/2016

Das Magazin der Wohnungsbaugenossenschaft

Sömmerda / Thüringen eG

Vertreterwahl 2016

**Vertreterversammlung
mit positivem Jahresabschluss**

Bauvorhaben „Grüne Mitte“

**Ausrüstung mit Rauch-
warnmeldern abgeschlossen**



Es geht voran
in der „Grünen Mitte“!

Titelfoto: Dirk Dittrich (www.VonObenGefilmt.de)

Vertreterwahlen 2016

Unter Leitung des bestellten Wahlvorstandes, Frau Gabriele Diezemann, Frau Kerstin Kunert, Herrn Rudi Leischner und Herrn Lutz Rebettke, fanden vom 22.03. bis 01.04.2016 unsere Vertreterwahlen statt. Es wurde beschlossen, die Wahl in 7 Wahlbezirken durch Briefwahl durchzuführen. 71 Kandidaten standen insgesamt zur Wahl. In allen 7 Wahlbezirken wurde die notwendige Anzahl der Kandidaten erreicht.

Die bisherigen Vertreter wurden durch den Vorstand für eine erneute Kandidatur schriftlich angefragt. 38 Vertreter und 8 Ersatzvertreter haben ihre Bereitschaft erneut erklärt, 25 Kandidaten wurden neu gewonnen.

Am 21.03.2016 waren die 2.494 Briefwahlunterlagen zugestellt. Bis zum Beginn

der Stimmzettelauszahlung am 04.04.2016 waren exakt 1.000 Wahlbriefe eingegangen. Die Wahlbeteiligung lag somit bei 40,1 % (2011 waren es 49,0 %). Nach den Vorgaben waren 50 Vertreter und 20 Ersatzvertreter zu wählen. Es wurden alle gewählten Vertreter und Ersatzvertreter angeschrieben und gefragt, ob sie die Wahl annehmen. Ein Vertreter hat die Wahl aus gesundheitlichen Gründen nicht angenommen. Ein Kandidat ist im entsprechenden Zeitraum noch als Vertreter nachgerückt.

Nach der Erklärungsfrist zur Annahme der Wahl verfügt unsere Genossenschaft über eine Vertreterversammlung von 50 Vertretern. Außerdem wurden 19 Ersatzvertreter gewählt.

Die fünfjährige Amtszeit unserer neu

gewählten Vertreter begann nach der Vertreterversammlung am 29.06.2016, an der sie bereits als Gäste teilgenommen haben.

Der Wahlvorstand hat erneut gute und verlässliche Arbeit geleistet. Deshalb wurde in der Vertreterversammlung den vier Mitgliedern ein herzliches Dankeschön vom Vorstand für die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen 2016 ausgesprochen und ein kleines Präsent überreicht.

*Ihre Vorstände
Andreas Hübner & Frank Richter*

Bekanntmachung zu den Vertreterwahlen der WOBAG Sömmerda/Thüringen eG

Namentliche Aufstellung der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Wahlbezirk 1 12 Vertreter und 4 Ersatzvertreter

Vertreter

1.	Wurzler	Horst	Frohdorfer Straße 18
2.	Margraf	Hans	Frohdorfer Straße 44a
3.	Ringlau	Frank	Straße des Friedens 13
4.	Jessing	Andreas	Straße des Aufbaus 2
5.	Dörnen	Rolf	Straße des Aufbaus 23
6.	Giersberg	Wolfgang	Straße des Aufbaus 8
7.	Lodko	Ernest Jan	Straße des Aufbaus 27
8.	Saal	Ingrid	Straße des Friedens 9
9.	Fischer	Manfred	Frohdorfer Straße 30
10.	Büchner	Barbara	Frohdorfer Straße 12
11.	Drehmann	Peter	Frohdorfer Straße 34
12.	Goldberg	Hans-Peter	Straße des Aufbaus 11

Ersatzvertreter

1.	Beyer	Helma	Frohdorfer Straße 30
2.	Hubrig	Heinz	Straße der Einheit 32
3.	Leßner	Ilona	Straße der Einheit 28
4.	Kraus	Rudolf	Frohdorfer Straße 50

Wahlbezirk 2 10 Vertreter und 4 Ersatzvertreter

Vertreter

1.	Jaepfelt	Bernd	Albert-Schweitzer-Straße 33
2.	Koletschka	Otto	Albert-Schweitzer-Straße 36
3.	Griebel	Gernot	Albert-Schweitzer-Straße 5
4.	Malle	Herbert	Albert-Schweitzer-Straße 21
5.	Ritter	Petra	Albert-Einstein-Straße 23
6.	Hoppe	Bernhard	Albert-Schweitzer-Straße 20
7.	Schäffner	Bärbel	Albert-Schweitzer-Straße 18
8.	Hesse	Barbara	Albert-Einstein-Straße 21
9.	Linke	Beate	Albert-Einstein-Straße 30
10.	Blanke	Klaus	Albert-Einstein-Straße 34

Ersatzvertreter

1.	Schulze	Eberhard	Albert-Einstein-Straße 19
2.	Boger	Heidrun	Albert-Einstein-Straße 23
3.	Güttel	Otmar	Albert-Einstein-Straße 16
4.	Talarowski	Norbert	Albert-Schweitzer-Straße 10



Wahlbezirk 3 8 Vertreter und 3 Ersatzvertreter

Vertreter

1. Blume	Klaus-Dieter	Lucas-Cranach-Straße 22
2. Bergander	Karl-Heinz	Lucas-Cranach-Straße 58
3. Nelle	Ilona	Lucas-Cranach-Straße 22
4. Pawelz	Gerd	Lucas-Cranach-Straße 12
5. Leineweber	Maria	Lucas-Cranach-Straße 62
6. Pötzschke	Kurt	Lucas-Cranach-Straße 30
7. Weinert	Peter	Vieselbacher Straße 12
8. Morgenstern	Helmtrud	Lucas-Cranach-Straße 44

Ersatzvertreter

1. Lückmann	Ursula	Vieselbacher Straße 2
2. Häschel	Brigitte	Lucas-Cranach-Straße 70
3. Volkert	Birkhild	Lucas-Cranach-Straße 18

Wahlbezirk 4 6 Vertreter und 2 Ersatzvertreter

Vertreter

1. Berl	Hans-Peter	Thomas-Müntzer-Straße 47
2. Zimmer	Kerstin	Thomas-Müntzer-Straße 57
3. Ortmann	Frank	Thomas-Müntzer-Straße 45
4. König	Udo	Thomas-Müntzer-Straße 34
5. Krusch	Heinko	Thomas-Müntzer-Straße 42
6. Postel	Wilfried	Thomas-Müntzer-Straße 34

Ersatzvertreter

1. Penseler	Gerhard	Thomas-Müntzer-Straße 69
2. Becker	Harald	Thomas-Müntzer-Straße 30

Wahlbezirk 5 5 Vertreter und 2 Ersatzvertreter

Vertreter

1. Titt	Ingrid	Kölledaer Straße 15
2. Schneider	Eberhard	Kölledaer Straße 18
3. Eckardt	Petra	Kölledaer Straße 11
4. Pennewiß	Uwe	Kölledaer Straße 12
5. Fischer	Eberhard	Basedowstraße 47

Ersatzvertreter

1. Klauer	Heidrun	Basedowstraße 45
2. Hesse	Karl	Basedowstraße 49

Wahlbezirk 6 6 Vertreter und 2 Ersatzvertreter

Vertreter

1. Klett	Harold	Martin-Andersen-Nexö-Str. 4
2. Michel	Oskar	Martin-Andersen-Nexö-Str. 7
3. Schulz	Klaus	Wilhelm-Pieck-Ring 3
4. Raab	Siegfried	Wilhelm-Pieck-Ring 26
5. Kaminski	Clarissa	Wilhelm-Pieck-Ring 43
6. Römer	Edda	Wilhelm-Pieck-Ring 5

Ersatzvertreter

1. Denhardt	Ursula	Wilhelm-Pieck-Ring 9
2. Mrotzek	Otto	Wilhelm-Pieck-Ring 16

Wahlbezirk 7 3 Vertreter und 2 Ersatzvertreter

Vertreter

1. Haak	Jürgen	Poststraße 11
2. Wilcke	Klaus	Poststraße 12
3. Junge	Antje	Franz-Mehring-Straße 10

Ersatzvertreter

1. Hotze	Peter	Poststraße 12
2. Zimmerhäkel	Frank	Fichtestraße 2

Foto: WOBAG



Ein herzliches Dankeschön
geht an die aktiven Mitglieder
und alle Beteiligten
für die Unterstützung bei der
Vorbereitung und Durchführung
der Vertreterwahl 2016.

◀ Wahlvorstand und Mitarbeiter der WOBAG bei der Stimmauszählung

2015 war ein erfolgreiches Jahr

Vertreterversammlung stellt Jahresabschluss fest und beschließt Dividendenzahlung

Am 29.06.2016 fand die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft statt. Als Gäste konnten Herr Hauboldt, Bürgermeister der Stadt Sömmerda, und Herr Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Elfrich als Prüfungsdirektor des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. begrüßt werden. Durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Guhr, wurde die Versammlung geleitet. Der Vorstand berichtete über das Geschäftsjahr 2015 und die Zielstellungen für 2016.



Herr Guhr begrüßt die Vertreter

Verabschiedung langjähriger Vertreter

Zu Beginn der Veranstaltung wurden langjährige Vertreter, welche sich 2016 nicht mehr zur Wiederwahl gestellt haben, mit einem kleinen Präsent und einem Dankeschön für die vielen Jahren des ehrenamtlichen Engagements verabschiedet.



Ehrung langjähriger Vertreter

Gesamtwirtschaftliche Lage

Grundlage für eine positive Entwicklung der Genossenschaft sind die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. So war die deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Für den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände

in Deutschland wurden im Jahr 2015 rund 178,8 Mrd. € aufgewendet.

Hinsichtlich der Überalterung der Bevölkerung macht der allgemeine Trend auch um Sömmerda keinen Bogen. Auf die Gesamteinwohnerzahl berechnet ergibt sich ein Altersdurchschnitt für die Stadt Sömmerda von 47 Jahren. Der Anpassungsbedarf des Angebotes für diese Bevölkerungsgruppe spielt daher weiterhin eine zentrale Rolle, um Leerstände wegen mangelnder Nachfrage zu vermeiden.

Unser Bestand und unsere Mitglieder

Unsere Genossenschaft hatte am 31.12.2015 einen Bestand an eigenen Mieteinheiten von 2.408 Wohnungen, dazu 9 Gewerbeeinheiten sowie 115 Garagen und 570 Stellplätze. Die Genossenschaft verwaltete durch den Zugang von 14 Eigentümergemeinschaften mit 96 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum Bilanzstichtag 39 Eigentümergemeinschaften mit 698 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz in den Gemeinden Sömmerda, Kölleda, Weißensee, Straußfurt und Kindelbrück. Darüber hinaus wird die Verwaltung von 103 Wohn- und Gewerbeeinheiten für fremde Eigentümer durchgeführt.



Edgar Ringlau bedankt sich für die langjährige gute Zusammenarbeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der negative Trend der Vorjahre bei der Mitgliederentwicklung gestoppt werden. Zum 31.12.2015 waren in der Genossenschaft 2.465 Mitglieder registriert. Dies entspricht einem Zugang von 3 Mitgliedern im Vergleich zum Ende des Jahres 2014. Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder beträgt unverändert zum Vorjahr 58 Jahre

und liegt deutlich über dem Altersdurchschnitt der Stadt Sömmerda.

Investitionen und Finanzierung

Im vergangenen Jahr hat die Genossenschaft das dritte Neubauvorhaben nach der Wende 1989 in der Rannstedter Straße 14a-b auf dem ehemaligen Sömmerdaer Pestalozzi-Sportplatz planmäßig begonnen. Offizieller Start der Bauarbeiten war am 26.05.2015. Die Fertigstellung unseres Wohnparks „Grüne Mitte“ mit insgesamt 41 Wohnungen in 7 Gebäuden ist für Anfang 2017 vorgesehen. Über die große Nachfrage sind wir sehr erfreut. Nicht nur die hochwertige moderne Ausstattung, der Aufzug, die Tiefgarage bzw. Carportanlage oder die ansprechende Außenanlagengestaltung, sondern auch die zentrumsnahe Lage sprechen für dieses Vorhaben.



Vorstandsvorsitzender Andreas Hübner

Für die Verbesserung der Wohnqualität und Umsetzung zahlreicher Einzelmodernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen wurde auch im Geschäftsjahr 2015 ein Großteil der Instandhaltungsaufwendungen eingesetzt. Der Erhalt der Gebäudesubstanz spielt dabei nach wie vor eine zentrale Rolle. Insgesamt summierte sich der Instandhaltungsaufwand im Jahr 2015 für unseren Bestand auf Fremdkosten in Höhe von 1,1 Mio. €.

Betriebskosten 2015

Für die Begleichung der Betriebskosten überwies unsere Genossenschaft für das Jahr 2015 insgesamt 3,3 Mio. € an die Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen. Schwerpunkte waren dabei die Heiz- und Warmwasserkosten mit 1,52 Mio. €, die Wasserver- und -entsorgung mit



Vertreterversammlung

636.000 €, die Kosten der Hausreinigung und des Winterdienstes mit 362.000 € sowie die Müllabfuhr mit 245.000 €.

Die Betriebskostenabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2015 sind erstellt und an die Mieter übergeben. Die Mieter in Sömmerda erhielten ihre Abrechnungen im Mai 2016, die Mieter in Kölleda im Juni 2016 und die Mieter in den Eigentumswohnanlagen jeweils nach erfolgter Eigentümerversammlung.



Vertreter Hans Margraf

Zunehmend haben wir uns mit dem Problem der Fehlbefüllungen der gelben Wertstoffcontainer zu beschäftigen. Ende Mai 2016 wurden daraufhin beginnend in der Lucas-Cranach-Straße 72 Mieter angeschrieben, welche seit mehr als einem Jahr keine Entleerung der schwarzen Tonne zu verzeichnen haben, in weiteren 7 Wohnanlagen betrifft es 162 Mieter. Neben der ohnehin zu zahlenden Pflichtentleerung der schwarzen Tonne, ob geleert wird oder nicht, fallen nun zusätzliche Kosten der Entleerung der gelben Tonnen für die anderen Mieter der Wohnanlage an, die sich auf die Höhe der Betriebskosten auswirken werden. Alle Mieter sind hier gefragt und werden gebeten, Einfluss zu nehmen. Keiner will für etwas bezahlen, was er nicht verursacht hat.



Bürgermeister Ralf Hauboldt

Gewerbliche Hausreinigung/ Hausordnung

Die Einführung der gewerblichen Hausreinigung im Jahr 2014 erwies sich insgesamt als positiver Schritt, um die Wohnqualität

für alle Mieter zu erhöhen und den Verbleib für ältere Mieter in ihrem gewohnten Wohnumfeld weiter zu sichern. An einer Qualitätsverbesserung muss weiter gearbeitet werden. Als Reaktion auf die häufigen Beschwerden vor allem aus der Thomas-Müntzer-Straße und der Straße des Aufbaus haben wir uns von der mit der Reinigung beauftragten Firma getrennt und ein neues Unternehmen mit der Übernahme des Reinigungsgebietes ab 01.12.2015 gebunden.

Hinsichtlich der Einhaltung der Hausordnung macht es uns nach wie vor betroffen, dass wir sehr oft von Genossenschaftsmitgliedern angesprochen werden, weil es Unstimmigkeiten im Zusammenleben in der Hausgemeinschaft gibt. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sind in Mehrfamilienhäusern unabdingbar und im persönlichen Gespräch können vielfach Meinungsverschiedenheiten aus dem Weg geräumt werden.

Unzufrieden sind wir mit der zunehmenden ungenehmigten Haltung von Haustieren. Die Hausordnung der WOBAG enthält dazu konkrete Festlegungen. Wenn Mieter beabsichtigen sich Haustiere anzuschaffen (mit Ausnahme von Kleintieren), sollten sie sich eine Genehmigung der WOBAG und möglichst die schriftliche Zustimmung der Hausbewohner einholen.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass in den Hauseingängen einiger Wohnanlagen vermehrt Sperrmüll im Kellergang oder in den Gemeinschaftsräumen über einen längeren Zeitraum gelagert wird. Dadurch entsteht eine Brandgefahr und Fluchtwege werden versperrt. Wir appellieren besonders an unsere Hausvertrauensleute und an unsere Vertreter, aber auch an alle Mieter, diese Situation nicht zu dulden, die Verursacher selbst anzusprechen und uns zu informieren.

Leerstand

Zum Bilanzstichtag waren in unserem Wohnungsbestand 112 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 4,7 % (Vorjahr: 5,3 %) entspricht. Der Leerstand konnte gegenüber dem Vorjahr um 17 Wohnungen vermindert werden. Von den nicht vermieteten Wohnungen entfallen dabei 28 auf unsanierte und 56 auf teilsanierte Wohnungen. Hier zeigt sich, dass die Nachfrage nach unseren 1.692 sanierten bzw. neu gebauten Wohnungen unvermindert vorhanden ist und nicht zuletzt auch der angebotene Service bei den Mietern gut ankommt. Der Leerstand

in den sanierten Wohnanlagen lag zum Bilanzstichtag lediglich bei 1,7 %.



Vertreter Heinko Krusch

Wirtschaftliche Situation

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 76,6 Mio. € auf 76,2 Mio. €. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 43,7 Mio. € und entspricht einer Eigenkapitalquote von 57,3 %.

Die Objektverschuldung ist auf 194,09 €/m² Wohn- und Gewerbefläche gesunken. Der Restbuchwert der Gebäude und Grundstücke beläuft sich auf 432,61 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Eine stetig steigende Eigenkapitalquote und sinkende Objektverschuldung, bedingt durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgung der Darlehen, zeugen von der fortschreitenden Stabilisierung der genossenschaftlichen Finanzen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten zum Vorjahr um 2,8 Mio. € verringert werden. Für Zinsen und Tilgung wurden in 2015 46,6 % der Sollmieten aus Wohnungen und Gewerbe nach Erlöschmälerung eingesetzt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5,3 Mio. € reichte im Geschäftsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2,3 Mio. € und Zinszahlungen der Objektfinanzierungsmittel sowie der freiwilligen Geschäftsanteile in Höhe von 1,2 Mio. € zu decken. Darüber hinaus verbleibt aus diesem Bereich ein Überschuss von 1,8 Mio. € Die Schuldentilgungsdauer lag im Jahr 2015 bei 5,6 Jahren (Vorjahr: 6,5 Jahre).



Die positive wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft hat sich im Berichtszeitraum fortgesetzt und ist gekennzeichnet von einer stabilen Ertragslage. Die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft weist im Jahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 Mio. € aus.

Künftige Entwicklung

Wir beurteilen die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft als positiv und stabil. Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Verpflichtungen stets fristgerecht nachzukommen.

Der weitere Rückgang der Bevölkerungs- und der Haushaltszahlen wirkt sich auch auf unsere Genossenschaft aus. Neben dem Rückgang der Einwohner und steigenden Kosten werden wir uns mit den Folgen des demografischen Wandels, den Herausforderungen der Energiewende und einer zweiten Sanierungswelle auseinandersetzen müssen.

Steigende Betriebskosten und damit vermehrte Belastungen für unsere Mieter stellen bereits in den vergangenen Jahren ein erhöhtes Risiko dar und senken nachhaltig den Handlungsspielraum für Erhöhungen der Nettokaltmieten, die zwingend für die weitere Erhaltung des Bestandes benötigt werden. Deshalb muss die Politik dringend Einfluss auf bezahlbare Nebenkosten nehmen und nicht ständig die Kosten durch neue Auflagen erhöhen.

Für 2016 rechnen wir mit keinem nennenswerten Anstieg des Leerstandes oder mit umfangreichen Mietausfällen. Durch die planmäßige Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung werden unsere Mieteinnahmen leicht ansteigen.

Auf uns kommt auch eine zweite Sanierungswelle zu. In spätestens fünf bis zehn Jahren müssen wesentliche Gebäudeteile bzw. technische Ausstattungen im Block- und Plattenbau saniert oder erneuert werden.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete für unsere Wohnungen beträgt gegenwärtig 4,51 €/m². Diese Miete wird auf Dauer nicht ausreichen, um die Anforderungen an die künftige Instandhaltung und Instandsetzung unserer nach der Wende sanierten Gebäude zu erfüllen. Viele Wohnungsunternehmen haben deshalb schon vor Jahren damit begonnen, eine Mietanpassung über das Vergleichsmietensystem vorzunehmen. Auch wir haben im Jahr 2011 die Grundmieten für Bestandsmieter, die Vorteile seit der Modernisierung in den 90er Jahren hatten,

angepasst. Weitere flächendeckende Mieterhöhungen wurden bisher jedoch nicht vorgenommen. Deshalb werden wir schrittweise entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beginnend im Jahr 2017 moderate Mieterhöhungen über das Vergleichsmietensystem im Gesamtbestand der Genossenschaft durchführen.



Mit der Erstellung eines Personalentwicklungskonzeptes 2020 haben wir uns strategisch auf die künftigen Herausforderungen als attraktiver Arbeitgeber in der Region vorbereitet, unseren Mitarbeitern Perspektiven aufgezeigt und werden durch die Einführung schlanker Prozesse die Kundenorientierung und Kundenzufriedenheit erhöhen. Die Stellen der Mitarbeiter, die altersbedingt in den Ruhestand getreten sind, konnten neu besetzt werden. Die Optimierung der Prozesse wird neben der Optimierung der Abläufe selbst durch die Einführung einer neuen leistungsstarken ERP-Software (Wodis Sigma) im Jahre 2017 unterstützt, welche schon im 3. und 4. Quartal 2016 langfristig vorbereitet wird.

Diskussion / Beschlussfassung

Zu Beginn der Diskussion hat sich Herr Artes vorgestellt. Herr Artes hat ab dem 01.07.2016 die Vorstandsverantwortung übernommen und wird die Nachfolge des langjährigen Vorstandes Andreas Hübner, welcher zum Jahreswechsel seinen verdienten Ruhestand antreten will, im Bereich Finanzen antreten.



Vorstand Peter Artes

Im Anschluss wurden durch den Bürgermeister, den Aufsichtsratsvorsitzenden und den Vorstand die jahrelange stets gute Zusammenarbeit gewürdigt sowie verschiedene Anfragen der Vertreter beantwortet.

Danach erfolgte die Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2015, über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Anpassung der Vergütung des Aufsichtsrates.



Vertreter bei der Abstimmung

Dividendenzahlung/ Erwerb freiwilliger Geschäftsanteile

Ausgehend von der positiven Entwicklung unserer Genossenschaft wurde der Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates durch die Vertreter aufgegriffen und die Beschlussvorlage zur Dividendenaus-schüttung von 2 % auf die am 01.01.2015 vorhandenen Genossenschaftsanteile bestätigt.

Von der Möglichkeit freiwillige, d.h. über die Pflichtanteile hinausgehende, Geschäftsanteile gemäß § 17 unserer Satzung zu übernehmen, wurde auch 2015 von den Mitgliedern Gebrauch gemacht. 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.

Danksagung

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

alle Fotos: WOBAG



Foto: Dirk Dittich (www.VonObenGefilme.de)

Aktuelles zum Baugeschehen „Grüne Mitte“

In den vergangenen 20 Wochen ist wieder einiges passiert und wir schauen voller Erwartung auf unser großes Ziel, die Gesamtfertigstellung.

Mittlerweile ist der Rohbau mit Carports und Fahrradgaragen abgeschlossen. Am separat stehenden Haus 7 sowie bei den um das künftige Glasatrium gruppierten Häusern sind die Fassadenarbeiten weit fortgeschritten und teilweise abgeschlossen.

Die gelungene moderne Farbgestal-

tung wird sichtbar und weckt Neugier auf den Innenausbau. Auch Fliesenleger und Maler arbeiten bereits unter Hochdruck. Mit den Innentüren und dem Designbodenbelag ist eine ansprechende und zeitlose Lebenswelt entstanden. Im Hinblick auf die im September beginnenden Arbeiten an den Außenanlagen wird noch intensiv an den feinen aber doch entscheidenden Details gearbeitet. Unter anderem ist die Auswahl für die Vegetation im Atrium und auf den Freiflächen in Verbin-

dung mit einem dazu passenden Lichtkonzept getroffen worden. Konsequentermaßen verfolgen wir die Arbeiten im Innenausbau im Haus 1, denn wir haben nur noch etwa 25 Wochen bis zur geplanten Gesamtfertigstellung. Bleiben Sie/seien Sie weiter neugierig!

Jan Kuttig

Mitarbeiter für technisches Gebäudemanagement

Gert Stock Meisterbetrieb **Heizung – Sanitär – Solar**

Neubau – Reparatur – u. Wartungsarbeiten
Badinstallation – Schornsteinsanierung



Service rund um die Uhr!

Vorderstraße 78, 99610 Sömmerda
OT Wenigensömmerm,
Tel.: (03634) 3 09 49, 3 00 99
Fax: (03634) 31 72 57

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**

ELEKTRO NÖRIG

weil Qualität kein Zufall ist

- Elektroinstallation
- Reparaturen
- Elektrofachhandel

Alte Dorfstraße 36
99610 Frohndorf
Telefon: 03634 30908
Telefax: 03634 39545

- Anzeigen -

Ergebnisse der Legionellenprüfung 2016

Am 19.05.2016 und am 24.05.2016 führten wir gemeinsam mit dem Labor für Hygiene & Mikrobiologie Dr. Mitsching aus Weimar erneut Legionellenprüfungen in 21 Liegenschaften unserer Genossenschaft durch. Erfreulicherweise können wir Ihnen mitteilen, dass nur in einer der 21 Liegenschaften ein geringer Befall durch Legionellen festzustellen war. Da es sich dabei um einen Befall an der Messstelle in einer Wohnung und nicht vom Warmwasseranschluss am Speicher oder am Zirkulations-

rücklauf handelte, können wir somit gewährleisten, dass in allen Liegenschaften das Wasser ohne weitere Beeinträchtigung zu jeglicher Nutzung voll zur Verfügung steht. Der betroffene Mieter wurde natürlich umgehend informiert und die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung des geringen Befalls mit ihm abgesprochen. Zur Sicherheit wird im September 2016 in der gesamten Liegenschaft eine Nachbeprobung erfolgen.

Wir bedanken uns bei den Mietern, in

deren Wohnungen die Probeentnahmen stattgefunden haben. Durch ihre gute Mitarbeit konnten diese Messungen problemlos und zeitgenau durchgeführt werden. Wir hoffen, dass die nächsten Untersuchungen ebenso reibungslos ablaufen.

Michael Dubbel
Mitarbeiter für technische Infrastruktur

Korrekte Mülltrennung vermeidet Zusatzkosten!

„Warum machen da eigentlich alle so einen Wind wegen der gelben Tonnen?“

„Ist das nicht egal, was in welche Tonne kommt?“

„Sind die Müllgebühren nicht eh immer dieselben?“

„Ich bezahle nichts extra, ich trenne meinen Müll immer!“

„Ich weiß wer es war, aber meinen Namen dürfen Sie nicht nennen.“

Das sind typische Fragen und Aussagen zum Thema gelbe Tonne. Wohin man blickt, überall überfüllte Tonnen, Säcke in den Mülleinhausungen, Katzenstreu und Windeln in der gelben Tonne, Plastiktüten und Verpackungsmüll in der Biotonne.

Richtig ist:

Die Grundgebühr für jeden Haushalt bleibt gleich.

ABER:

Jede gelbe Tonne, die kostenpflichtig aufgrund von Fehleinwürfen entleert werden muss, kostet uns momentan ca. 61,00 €.

Im Jahr 2015 zahlte die WOBAG an das Landratsamt Sömmerda mehr als 2.500,00 € für Entleerungen der gelben Tonne und der Biotonne infolge von Fehleinwürfen. Im ersten Halbjahr 2016 sind bereits zusätzliche Kosten in Höhe von 5.560,00 € entstanden.

Warum ist das so?

Weil einige Mieter die Anonymität der Masse nutzen, um den eigenen Müll günstiger zu entsorgen. Nicht selten finden wir in den Tonnen z.B. Abwasserrohre aus dem Garten, kaputtes Kinderspielzeug, säckeweise Hygieneartikel, Katzenstreu und vieles andere.

Muss das sein?!

Jeder Haushalt entrichtet eine jährliche Grundgebühr für seine Müllentleerung entsprechend der Personenanzahl, z.B. zahlt ein Single-Haushalt 4 Pflichtentleerungen im Jahr. Zudem besteht die Möglichkeit von Zusatzentleerungen, wenn im Haushalt mehr Restmüll, z.B. durch Babywindeln, anfällt.

Bioabfälle, wie Teebeutel, Filtertüten, Obst- und Gemüseabfälle gehören in die Biotonne! Der Biomüll wird auf der Depone kompostiert.

Leere Verpackungen, leere Beutel, Dosen, Plastikflaschen usw. müssen in der

gelben Tonne entsorgt werden. Ist die gelbe Tonne mit Hausmüll – sprich Schuhen, Klappstühlen, Fahrradreifen, Windeln u.a. verschmutzt – muss per Hand nachsortiert werden. Die dadurch entstehenden Zusatzkosten zahlt der Verursacher. Wird dieser nicht ermittelt, müssen die entstehenden Kosten auf alle unmittelbar beteiligten Wohneinheiten umgelegt und über die Betriebskostenabrechnung eingezogen werden.

Ersparen Sie sich Ärger und trennen Sie den Müll, wie es die Abfallsatzung vorschreibt. Bei Fragen zum Trennen stehen wir Ihnen gern zur Seite.

Tobias Haupt
Service-Mitarbeiter



Foto: WOBAG

IMPRESSUM:

ZU HAUSE, die Genossenschaftszeitung der WOBAG Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG, erscheint 4x im Jahr kostenlos in einer Auflage von 3.250 Stück.

Herausgeber:

WOBAG Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG, Str.d.Einheit 14-16
99610 Sömmerda, Tel.: 03634-33770
Internet: www.wobagsoemmerda.de
eMail: info@wobagsoemmerda.de

verantwortlich für den Inhalt:

Andreas Hübner (Vorstandsvorsitzender)
Frank Richter (Vorstand)
Peter Artes (Vorstand)

Redaktion: Hannelore Jülich und
Christine Wechselberger (WOBAG)

DTP-Satz & Druck: DEDERON Werbedesign
Sömmerda, Dirk Wächter, www.dederon.de



Neues aus dem Bereich Wohnungseigentum

Foto: Dirk Wächter



Das Team im Bereich WEG, v.l.n.r.: Katharina Naumann, Cornelia Reichhardt, Stefanie Thomas

Wie schnell die Zeit vergeht. Ein Jahr ist es schon wieder her, dass wir Herrn Sennewald als langjährigen Mitarbeiter im Bereich Wohnungseigentum in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet haben. Wie Sie den letzten Ausgaben unserer Mitgliederzeitung entnehmen konnten, hat sich seitdem sehr viel getan. Neben der Übernahme mehrerer neuer Verwaltungsobjekte formierte sich auch das Team im Bereich Wohnungseigentum (WEG) vollständig neu.

Neben der kaufmännischen Verwaltung, welche für die Eigentümer selbst mit wenigen Berührungspunkten im Hintergrund abläuft, steht natürlich die technische Verwaltung der Immobilien im Vordergrund. Daher war die anfängliche Skepsis einiger Eigentümer und Verwaltungsbeiräte gegenüber den neuen Ansprechpartnern durchaus nachvollziehbar. „Junge Frauen und Technik?“ – ein Widerspruch in sich: Hier nicht! Vieles entwickelt sich natürlich mit der Erfahrung und bis dahin kann bei Bedarf auf die entsprechenden Mitarbeiter in unserem Haus zurückgegriffen werden. „Das haben Sie gut gemacht...“ oder „Junge, motivierte Mitarbeiter...“ sind dann oft die gern gehörten lobenden Kommentare.

Nach einem aufregenden, ereignisreichen aber auch anstrengenden Jahr freuen wir uns natürlich umso mehr über diese Resonanzen nach den ersten Eigentümerversammlungen unter Leitung der

neuen Mitarbeiter. Von nunmehr 40 anstehenden Eigentümerversammlungen sind bereits 29 durchgeführt. Die verbleibenden sind terminlich abgestimmt.

Nach Umsetzung der im letzten Jahr beschlossenen Maßnahmen wie z. B. der Umbau und die Sanierung der Kellerausgänge in der Basedowstraße 1-7 und 9-15 (siehe Fotos), die Erneuerung der Hauseingangspodeste in der Schillerstraße 17, die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser GutsMuths-Platz 2-8 oder die Installation der Rauchwarnmelder in einem Großteil der Wohnungen der Eigentümergemeinschaften stehen nun wieder neue Aufgaben an.

So ist u. a. in der Poststraße 11 und 12-17 eine komplexe Fassadensanierung inkl. Erneuerung der Balkon- und Dachentwässerung geplant. Solche umfassenden Maßnahmen bedürfen natürlich einer ausreichenden Finanzierung. Die Erhebung von Sonderumlagen in Eigentümergemeinschaften kann häufig zur Ablehnung notwendiger Arbeiten führen. Günstiger ist die Finanzierung aus der angesparten Instandhaltungsrücklage.

Wir haben in diesem Jahr in allen Eigentümergemeinschaften die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf den Prüfstand gestellt. In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung sollte sich diese je nach Alter des Gebäudes und des Sanierungszustandes zwischen 8,62 €/m² und 13,97 €/m² bewegen.

In Anbetracht der Baupreisentwicklung und der anstehenden zweiten Sanierungswelle in vielen Objekten entschieden sich die meisten Eigentümergemeinschaften, der Empfehlung zur Anhebung der Rücklagenzuführung nachzukommen.

Besonders erfreulich ist auch in diesem Jahr die positive Beschlussfassung von 10 Eigentümergemeinschaften zur Verlängerung der auslaufenden Verwalterverträge und -vollmachten um weitere 5 Jahre. Dies zeugt vom Vertrauen in unsere Verwalterarbeit und motiviert uns, Ihnen auch in Zukunft in allen Angelegenheiten im Bereich Wohnungseigentum mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Katharina Naumann
Leitung Finanzen/WEG



Fotos: WOBAG

Basedowstraße 1-15 in Sömmerda

Unser Balkonwettbewerb 2016

Dank Ihrer Ideen und Umsetzung zur liebevollen Gestaltung Ihrer Balkone und Terrassen erstrahlen unsere Wohnanlagen alljährlich zur Frühjahrs- und Sommerzeit bunt und gepflegt. Deshalb möchten wir gern unseren Balkonwettbewerb in Erinnerung rufen: Senden Sie uns bis zum 19.08.2016 (Stichwort: *Balkonwettbewerb*) ein Bild Ihrer Balkon- bzw. Terrassenbepflanzung zu. Die drei schönsten bzw. kreativsten Bepflanzungen gewinnen wie jedes Jahr einen tollen Preis.

bis spätestens 19.08.2016

an unsere Geschäftsstelle:
WOBAG Sömmerda/Thüringen eG
Straße der Einheit 14 – 16
99610 Sömmerda

Stichwort:

Balkonwettbewerb



**Sie suchen eine neue Wohnung?
Dann bin ich Ihr Mann!**

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, mich kurz vorzustellen. Mein Start ins Berufsleben begann 1987 mit der Ausbildung zum Kartographen in Gotha. Nach erfolgreichem Abschluss und einer einjährigen Pra-

xis absolvierte ich meinen Grundwehrdienst. Dieser spannenden Exkursion folgten vier Jahre im Katasteramt in Sömmerda als Mitarbeiter des dort ansässigen Gutachterausschusses für den Landkreis Sömmerda.

Es folgten 21 Jahre Selbstständigkeit im Verkauf von Versicherungen und Finanzprodukten.

In diesem Zeitraum sammelte ich viele positive Erfahrung zum Thema Vertrieb, Kommunikation und Service.

Seit Mai 2016 bin ich bei der WOBAG Sömmerda/Thüringen eG als Vermieter tätig. Als gebürtiger Sömmerdaer gibt mir meine jetzige Tätigkeit die Möglichkeit, ansässigen oder auch ortsfremden Mietinteressenten Wohnungsangebote unserer Genossenschaft näher zu bringen. Ich freue mich auf viele gute Gespräche und hoffe auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Jürgen Jacobi, Sachbearbeiter Vermietung

Fenster brauchen Pflege

Fenster und Balkontüren sind hochwertige Bauteile, die einer regelmäßigen Pflege und Wartung bedürfen, um die ständige Nutzbarkeit und lange Lebensdauer zu sichern. Jedes Bauteil stellt dabei seine eigenen Anforderungen an Pflege und Wartung:

- Die Oberfläche der weißen Kunststoffprofile wird durch Witterungseinflüsse, Staub und Küchendunst sowie Nikotin verunreinigt. Reinigt man dies einmal jährlich mit **KÖRACLEAN extra**, empfohlen von der Firma Hoku - Holz und Kunststoff GmbH Sömmerda, wird die Oberfläche gesäubert, aufgehellt und Witterungseinflüsse werden besser abgewiesen.
- Die Gummidichtungen leiden ebenfalls

unter Sonne, Feuchtigkeit und Temperaturschwankungen und sollten zweimal jährlich mit Dichtungspflege behandelt werden. Durch Wiederherstellung der Geschmeidigkeit wird die Dichtigkeit des Fensters- bzw. Balkontürelements wesentlich verbessert.

- Die Beschlagteile werden in der Regel oftmals täglich durch Öffnen bzw. Kippen genutzt. Diese mechanischen Bauteile sollten regelmäßig - jedoch auch mindestens einmal jährlich - mit Beschlagspray gefettet werden. Viele Beschlaghersteller haben die kleine Ölkanne auf dem Beschlag vermerkt. Der Einsatz von Beschlagspray sichert die Leichtgängigkeit der mechanischen Bauteile und eine wesentlich höhere Lebensdauer. Die Genossen-

schaftsmitglieder können durch ihre eigene Initiative viel zum Erhalt der Fenster beitragen. Sollten Fenster oder Türen einer Nachjustierung bedürfen, sollte dies über eine von der Genossenschaft beauftragte Fachfirma durchgeführt werden.

Die Komponenten **KÖRACLEAN extra**, Dichtungspflege und Beschlagspray, bietet z.B. die Firma Hoku - Holz und Kunststoff GmbH Sömmerda als Minipflegeset an (siehe Foto).

Die Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda sucht 5 Genossenschaftsmitglieder, die das Minipflegeset testen und in der nächsten Ausgabe unserer Zeitung über ihre Erfahrung berichten. Bewerben Sie sich als Tester bei der WOBAG. Ansprechpartner ist Frau Wechselberger, Telefon 03634/33770.



Foto: Dirk Wächter



Hoku - Holz und Kunststoff GmbH Sömmerda

Lieferung, Montage, Service:

- Fenster, Haustüren und Innentüren
- Rolläden und Sonnenschutz
- Insektenschutz
- Wartung und Reparatur
- Scheibenaustausch zur Heizkostensenkung

Rosa-Luxemburg-Str. 72 • 99610 Sömmerda - Leubingen
T: 03634-6893-0 • F: 03634-6893-10 • info@hoku-gmbh.de

- Anzeige -





Es ist geschafft!

Die Ausrüstung unserer Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ist abgeschlossen!

Was am 16.11.2015 mit einer einfachen Ankündigung zur Installation von Rauchwarnmeldern begann, wurde im Juni 2016 vollendet. Über 10.000 Geräte wurden hierbei Objekt für Objekt in den einzelnen Wohneinheiten installiert. Dabei verlief erwartungsgemäß nicht alles reibungslos. Immer wieder traten Fragen oder Sorgen zur Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme auf. Hierzu bleibt allerdings nur zu sagen, dass der Einbau der Rauchwarnmelder schlichtweg die Erfüllung einer Forderung der Thüringer Bauordnung darstellt. Diese schreibt den Einbau bis zum 31.12.2018 vor. Wir als WOBAG haben allerdings vorgegriffen und den Einbau im Interesse und zum Schutz unserer Mieter jetzt forciert.

Mit Erfolg – durch die vorgezogene Maßnahme konnte zum Glück bereits ein Menschenleben gerettet und ein größerer Schaden verhindert werden!

Vereinzelt gibt es noch Nachzügler, die den ersten Termin für den Einbau nicht wahrnehmen konnten. Die säumigen Mieter werden von der Firma Techem kontaktiert, um einen zweiten Termin zu vereinbaren. Leider wurden aber einige Mieter, trotz schriftlicher Terminvereinbarung, auch beim zweiten Termin nicht angetroffen oder verweigerten gar den Zutritt zur Wohnung.

Durch die WOBAG werden die betroffenen Mieter in Kürze angeschrieben und auf die gesetzliche Duldungspflicht dieser Modernisierungsmaßnahme hingewiesen. Angemerkt sei hierbei, dass ein dritter Einbautermin **kostenpflichtig** ist und dem jeweiligen Mieter in Rechnung gestellt wird.

Weitere Informationen bzw. die Nummer einer Hotline können Sie der beim Einbau

übergebenen Broschüre der Firma Techem entnehmen.

Christian Gauger
Service-Mitarbeiter

JOSIFEK Gebäudereinigung GmbH
Thomas-Müntzer-Str. 5a · 99610 Tunzenhausen

- || Hauswochen || Gardinenreinigung
- || Glasreinigung || Wohnungsreinigung
- || Teppichreinigung || Sanitärreinigung
- || Spezialreinigung



JOSIFEK

Gebäudereinigung

Tel.: 03634 622 013 • Fax: 03634 383 99
E-Mail: GR-Josifek-gmbh@web.de

- Anzeige -

Weiterempfehlen und Mitglieder werben zahlt sich aus!



Mitglieder werben Mitglieder

Ich wohne gerne hier und empfehle die WOBAG weiter an:

Name	Vorname	Telefon

Sind alle Bedingungen erfüllt, erhalte ich 77,00 € in bar ausgezahlt:

Name	Vorname	Mitgliedsnummer

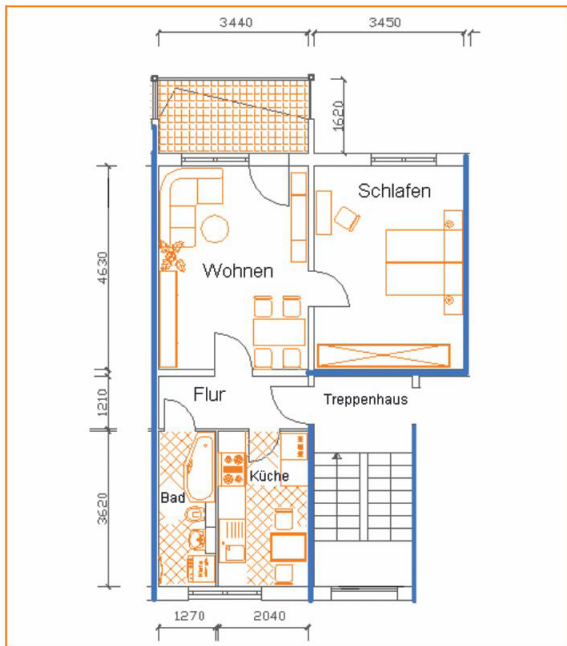
Anschrift	Datum

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 77,00 € in bar ausgezahlt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Eintritt in die Genossenschaft (Eintrittsgeld 25,00 €) und Zeichnung von mindestens zwei Geschäftsanteilen (300,00 €). Zahlung der weiteren erforderlichen Geschäftsanteile entsprechend der jeweiligen Wohnungsgröße gemäß unserer Satzung oder nach Vereinbarung. Keine Mietrückstände auf dem Mieterkonto des Geworbenen. Bereits vorliegende Wohnungsanträge finden bei dieser Aktion keine Berücksichtigung. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, werden im vierten Monat nach Mietbeginn die 77,00 € ausgezahlt.

Ihr Ansprechpartner: Herr Jacobi unter der Telefon-Nr. (03634) 33 77 0

Sanierte 2-Raum-Wohnung mit Balkon, Küche und Bad mit Fenster



Lage: Thomas-Müntzer-Str. 43
4. OG links

Größe: Wohnfläche 50,24 m²

Energieausweis: Effizienzklasse C

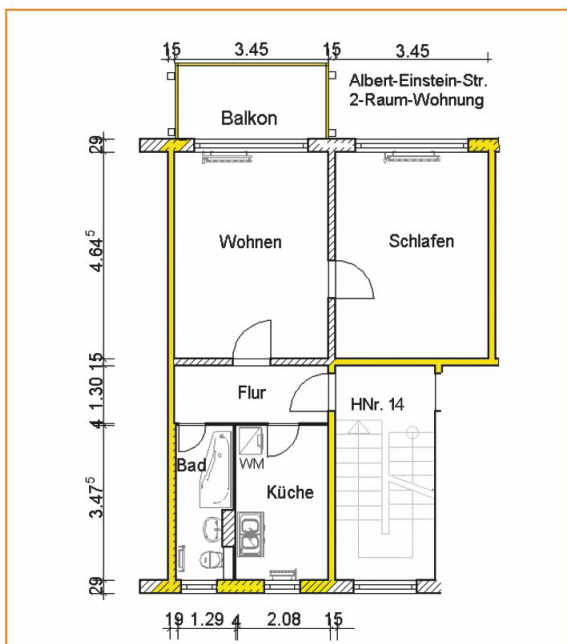
beziehbar: sofort



Grundmiete: 255,00 € zzgl. NK: 115,55 €

Alle Maße sind Richtwerte. Für Druckfehler wird keine Haftung übernommen.

Sanierte 2-Raum-Wohnung mit Balkon, Küche und Bad mit Fenster



Lage: Albert-Einstein-Str. 14
4. OG links

Größe: Wohnfläche 48,17 m²

Energieausweis: Effizienzklasse C

beziehbar: sofort



Grundmiete: 245,00 € zzgl. NK: 110,79 €

Alle Maße sind Richtwerte. Für Druckfehler wird keine Haftung übernommen.