

SO WOHT MAN HEUTE!

# Erste Suhler

Bewohnergenossenschaft eG

AKTUELLES FÜR UNSERE MITGLIEDER



**Bilanz 2013**  
Rück- und Ausblick  
Seite 6

**Genossenschaft aktuell**  
So sind wir aufgestellt  
Seite 5

**Brandschutz**  
Hausordnung wird ergänzt  
Seite 11

**Maler Meisch**  
 Meisterhandwerksfachbetrieb  
 Malermeister Dirk Meisch, Siedlung 6, 98711 Vesser / Suhl

- Maler- u. Tapezierarbeiten • Dekorative Raumgestaltung
- Bodenverlegearbeiten • Außen- u. Innenputz
- Vollwärmeschutz • Estrichverlegung
- Trockenbau

Mobil: 0160 / 77 11 456 • Tel.: 036782 / 70 800 • Fax: 036782 / 18 474  
 meisch.uesser@freenet.de

**Brandt**  
 MEISTERBETRIEB FÜR HAUSTECHNIK

- Heizung • Fernwärme • Trinkwasser • Sanitär
- Gas • Flüssiggas- und Öltankanlage
- Badsanierung (auch Behindertengerecht)

■ Georg Brandt · Mittelweg 6 · 98547 Viernau  
 Telefon: (03 68 47) 51 62 60 · Bereitschaft: (01 72) 7 58 61 78  
 Fax: 51 62 61 · e-mail: georgbrandt@heizung-brandt.de

 **Dachdeckermeister**  
**NORBERT ZIMMERMANN**  
 MITGLIED DER DACHDECKERINNUNG

- Schiefer und Ziegel
- Fassadenverkleidung
- Faserzementplatten
- Dach-Klempnerarbeiten
- Flachdachbau
- Gerüstbau
- Zimmererarbeiten

98529 Suhl • Meininger Straße 96 • Tel.: 0 36 81-30 48 68 • Fax: 30 48 42  
 Handy: 0175-4 02 90 36 • E-Mail: ddm-n.zimmermann@t-online.de

**ELEKTRO-KÖLLMER** 

Installation · Vertrieb · Planung

Bahnhofstr. 32 a · 98544 Zella-Mehlis

**Tel. (0 36 82) 48 22 29** **Bereitschaftsdienst**  
 ab 16:30 Uhr und am Wochenende

**Fax (0 36 82) 48 24 99** **Tel. (0 36 82) 4 50 37 15**

**Fuchs**  **Apotheke**

**Apothekerin Gudrun Lamprecht**

Alexander-Gerbig-Straße 3 (im „Gelben Koffer“)  
 98527 Suhl

Tel. 0 36 81/76 04 73  
 Fax 0 36 81/76 31 75  
 E-Mail: info@fuchsapotheke.com

**Öffnungszeiten:**  
 Mo – Fr 08.00 – 18.00 Uhr  
 Sa 08.30 – 12.30 Uhr  
 www.fuchsapotheke.com

# Ilmenauer StraÙe

# WOHNGEBIETS- FEST 2014 21. JUNI

Festwiese Ilmenauer StraÙe 15

## Festprogramm:

ab 14:00 Uhr (Eintritt frei)

- „Trio Bergkristall“ im Festzelt
- Kaffee und Kuchen
- Bewegungsspiele und Riesenseifenblasen mit ZWERGENEVENTS aus Meiningen
- Esel, Pferde, reiten & mehr
- BastelstraÙe, Kinderschminken und Kinderflohmarkt mit dem Jugendclub „Auszeit“
- Clown „Bendino“
- Tanzgruppe „AUSZEIT-Tänzer“
- musikalische Umrahmung mit dem RTA-Team

Mit Spezialitäten vom Grill und Getränken ist der Tag bestens abgerundet.



Es laden ein:

**Erste Suhler**  
Bewohnergenossenschaft eG

## Inhalt

Folgende Themen hält diese Ausgabe für Sie bereit:

<b>Vorschau auf die Mitgliederversammlung</b> und das Wohngebietsfest am 21. Juni 2014 .....	3
<b>Verabschiedung des langjährigen</b> hauptamtlichen Vorstandes Volker Frase .....	4
<b>Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter:</b> So ist die Genossenschaft aktuell aufgestellt .....	5
<b>Neuordnung des Kreditbestandes und</b> Bilanz 2013 der Bewohnergenossenschaft .....	6
<b>Mitglieder mit dem „grünen Daumen“</b> trugen zur Verschonderung des Wohnumfeldes bei .....	8
<b>Die Vorteile der Genossenschaft:</b> Vom Mitbestimmungsrecht bis zur Kindergeldaktion .....	9
<b>Umbaumaßnahmen von Kabel Deutschland</b> sollen Ende Juni abgeschlossen sein .....	10
<b>Kellerbereiche, Treppenhäuser und Dachböden</b> unter dem Aspekt des Brandschutzes .....	11

## Impressum

### Herausgeber:

Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG  
Ilmenauer StraÙe 3, 98527 Suhl  
Tel. 03681-30 92 44, Fax 35 23 67  
kontakt@bwg-suhl.de, www.bwg-suhl.de

**V.i.S.d.P.:** Heiko Ritschel, Jürgen Kühn

**Redaktion:** Steffi Seidel – Freie Journalistin

**Fotos:** Bewohnergenossenschaft, Norbert Seidel

**Gestaltung:** Barbara Czarnetzki

### Herstellung und Anzeigenbetreuung:

Rhön-Rennsteig-Verlag GmbH  
Erhard-Schübel-StraÙe 2, 98529 Suhl-Heinrichs  
Tel. 03681-89 35-0, Fax 89 35-22  
verlag@r-r-v.de, www.r-r-v.de

**Erste Suhler**  
Bewohnergenossenschaft eG

**Ilmenauer StraÙe 3 | 98527 Suhl**  
**Tel. 03681-30 92 44 | Fax 03681-35 23 67**

Telefon Hausmeister: **0151-42 30 76 84**

<b>Öffnungszeiten:</b>	<b>Dienstag</b>	<b>9:00 – 12:00 Uhr</b>
	<b>Donnerstag</b>	<b>9:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr</b>
	<b>Freitag</b>	<b>9:00 – 12:00 Uhr</b>



Blumen zum Geburtstag und zur Verabschiedung: Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Christoph Schmidt (re.), gibt Volker Frase die besten Wünsche mit auf den Weg.

## Blicken auf vertrauensvolle Zusammenarbeit zurück

**Am 19. März 2014 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG Herrn Volker Frase, den langjährigen hauptamtlichen Vorstand, verabschiedet.**

Mit den Worten: „Nun beginnt auf Deinen eigenen Wunsch ein neuer Lebensabschnitt für Dich“, wurden Herrn Frase die besten Wünsche dafür und zugleich auch zu seinem Geburtstag an diesem Tag übermittelt.

*Rückblick:* Alles begann vor nunmehr 20 Jahren. Beginnend mit der Idee zur Ausgliederung und Privatisierung dieses Wohngebietes aus dem Bestand der GeWo hatte Herr Frase als Mitarbeiter der GeWo die Geschicke der Genossenschaft begleitet. So ist bereits vor 19 Jahren sein Name neben denen von Herrn Jürgen Kühn und Frau Ilona Schumann auf dem Gründungsprotokoll der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG zu lesen.

Im September 1996 wurde Volker Frase als ehrenamtliches Mitglied des Vorstandes durch den Aufsichtsrat bestellt. Es folgte eine Zeit der Arbeit – aus einem Bauwagen heraus – mit vielen Aufgaben, Stress, Hektik und umfangreichen Bemühungen, neue Mitglieder zu gewinnen. Veraltet wurde die Genossenschaft damals durch die Geschäftsbesorgung der Grundtreu GmbH.

Die vollständige Sanierung und der Umbau fanden in einer Zeit des Umbruchs und des Aufbruchs nach der Wende statt. Für viele war der Vorstand wichtiger Ansprechpartner

in den Wirren der Privatisierung, auf der Suche nach einer sicheren Wohnung, in einer Zeit der um sich greifenden Arbeitslosigkeit und einschneidender Veränderungen.

In der Zeit der Geschäftsbesorgung durch die GeWo und deren Tochtergesellschaft Grundtreu waren der Aufsichtsrat und die Mitglieder des Vorstandes Volker Frase, Jürgen Kühn und Bärbel Storandt und seit 2002 auch Heiko Ritschel mit der Sanierung sowie der Stabilisierung und Sicherung des genossenschaftlichen Eigentums beschäftigt.

Nach langer Abwägung und vielen Diskussionen trafen wir im Juni 2003 die richtige Entscheidung, auf der Mitgliederversammlung den auslaufenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundtreu Suhl nicht mehr zu verlängern und auf eine eigene Verwaltung aufzubauen. Das verlief nicht problemlos – aber zum Vorteil der Genossenschaft, die nunmehr als eigenständiger Wettbewerbspartner auf dem Wohnungsmarkt in Suhl auftreten konnte.

Seit diesem Zeitpunkt war Herr Frase hauptamtlich in der Genossenschaft angestellt und bekam eine tatkräftige Unterstützung durch die ehrenamtlichen Mitglieder des Vorstandes Heiko Ritschel und Jürgen Kühn.

Wir alle wissen, dass nicht alles reibungslos verlief. Es war und ist nicht einfach, immer den Grundgedanken einer Genossenschaft und die Sicherung aller Voraussetzungen für ihre Existenz unter einen Hut zu bekommen und das Einfühlungsvermögen gegenüber den Mitmenschen zu finden.

Dann kamen die Jahre des Umbaus der Finanzierung mit seinen Problemen und Konflikten. Kredite mussten abgelöst und erneuert werden. Staatliche Anreize, Mitglied einer eigentumsorientierten Genossenschaft zu werden, wurden per Gesetz abgeschafft.

Das alles verlief nicht immer reibungslos, denn all diese Etappen verliefen nicht ohne Konflikte, was aber ein normaler Vorgang im Leben und in der Wirtschaft ist. Persönlich können wir auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Herrn Frase zurückblicken.

In einem irischen Spruch ist vermerkt:

*„Du stehst am Ufer einer neuen Einladung,  
dein Leben dem zu öffnen, was noch ungetan ist;  
Öffne Dein Herz einem neuen Rhythmus,  
wenn es nach wunderbaren neuen Horizonten strebt.“*

In diesem Sinne wünschen wir Volker Frase alles Gute und viel Erfolg im neuen Lebensabschnitt.

**Der Aufsichtsrat und der Vorstand  
der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG**

## Gemeinsam für das Wohl der Mitglieder und der Genossenschaft tätig

In Teamarbeit kümmern sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Mitarbeiter in der Geschäftsstelle um alle Belange der Bewohnergenossenschaft und um die Realisierung von anstehenden Aufgaben im Wohngebiet. Mit der langjährigen Erfahrung in ihren jeweiligen Funktionen sind sie auf vielfache Weise für die Mitglieder und deren Anliegen sowie für das Wohl der Genossenschaft im Einsatz.

**Und so ist die Bewohnergenossenschaft aktuell aufgestellt:**

### Vorstand



**Jürgen Kühn** gehört dem Vorstand seit 1995 und damit seit dem Gründungsjahr der Bewohnergenossenschaft an.



**Heiko Ritschel** ist seit dem Jahr 2002 Mitglied des Vorstandes der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG.

### Aufsichtsrat

Sie engagieren sich im Aufsichtsrat (v.l.n.r.): Vorsitzender **Christoph Schmidt** (seit 2011 in diesem Gremium tätig), **Heidi Salomon** (seit 2007), **Christiane Chudziak** (seit 2011) und **Hubert Heiderich** (seit 2008). Hinzu kommt **Jörg Silberschlag** (nicht auf dem Foto), der seit 2011 dem Aufsichtsrat angehört.



### Mitarbeiter



**Dana Mayer** arbeitet seit 2007 als Kaufmännische Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle der Genossenschaft.



**Christian Schmidt** ist seit 2004 als Technischer Mitarbeiter in der Genossenschaft tätig.

## Neuordnung des Kreditbestandes wurde vollzogen

Wie wirkt sich das auf die Bilanz 2013 aus? – Ein Rück- und Ausblick ein Jahr vor dem 20. Geburtstag der Genossenschaft

### Liebe Genossenschaftsmitglieder,

die Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG feiert im Jahr 2015 das 20-jährige Bestehen. Wenn man sich ein wenig Zeit nimmt und auf die Entwicklung der Genossenschaft zurückblickt wird man erkennen, welchen erfolgreichen Weg das Unternehmen bis heute gegangen ist.

Die Genossenschaft war seit der kompletten Sanierung des Wohnungsbestandes im Zeitraum von **1996 bis 1998** und der daraus resultierenden hohen Verschuldung immer schon in seinem Handeln durch die hohen Kreditverbindlichkeiten sehr eingeengt. Trotzdem haben wir in den ganzen Jahren viel im Wohnumfeld getan, um unseren Standortvorteil erhalten zu können. Unser Wohngebiet ist in Suhl als Standort für attraktives Wohnen und ruhiges Zusammenleben bekannt.

Seit unserer Eigenständigkeit im Bereich der Wohnungsverwaltung im Jahr **2004** ist es dem Vorstand in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat gelungen, durch kluge Um- oder Anschlussfinanzierungen die Genossenschaft wirtschaftlich auf stabile Fundamente zu stellen. Besonders die Jahre **2005** und **2009** sind hier zu nennen.

Im Jahr **2008** wurden **erstmalig und bis zum jetzigen Zeitpunkt einmalig** in der Entwicklungsgeschichte der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG die **Nettokalnmieten** angepasst. Das Unternehmen wurde so in die Lage versetzt, geplante Investitionen zu tätigen, aber auch Rückstellungen für wirtschaftlich schwierigere Jahre zu bilden. Das allein ist schon ein **Herausstellungsmerkmal** auf dem Wohnungsmarkt und sollte innerhalb der Mitglieder immer stets als Erfolg gewürdigt werden. Nur durch kluges und vorausschauendes Wirtschaften war dies möglich.

2009 bis 2012 traf auch die Wohnungswirtschaft die Finanzkrise mit voller Wucht. Die Vergabe von Krediten erschwerte sich, weil keine Bank der anderen mehr traute. Die Kreditinstitute wurden nach Analyse der Ursachen durch die Politik gezwungen, sich krisenfest für zukünftige Risiken zu wappnen. Damit verbunden wurden Kreditvergeberichtlinien überdacht und verändert sowie die Wirtschaftlichkeit der bestehenden und zukünftigen Kreditnehmer noch genauer betrachtet.

Durch **unseren hohen Verschuldungsgrad** waren wir als Unternehmen hier besonders betroffen. Dieser zwingt uns zu einem sehr vorsichtigen Handeln im Bereich der Investitionen. **Für jeden Euro, den wir durch Mieterträge einnehmen, müssen mehr als 70 Cent für die Bedienung**

**von Kreditverbindlichkeiten vorgehalten werden.** Aber damit haben wir als Vorstand schon jahrelang zu tun und bis jetzt auch immer eine Problemlösung gefunden.

**2012** haben wir unser Unternehmen auf Zukunftsfähigkeit geprüft.

Es wurden die Bereiche

- **der Vermietung,**
- **der Kredite,**
- **der Energetischen Sanierung,**
- **des Wohnumfeldes**
- **sowie Reparaturstau**

durchleuchtet und Beschlüsse gefasst, wie das Unternehmen in der Zukunft sicher am Wohnungsmarkt bestehen kann.

Eines der Themen war der Bereich der **Kredite**. Hier wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben welches das Ziel hatte, sich die Beleihungssituation der Genossenschaft aus dem Blickwinkel von Fachleuten darstellen zu lassen.

**Ergebnis** war, dass viele der Kredite nicht pro Objekt besichert waren, sondern verteilt über die gesamten Flurstücke auf unserem Grundstück. Es wurde mit sogenannten Globalgrundschulden gearbeitet und damit eine Neuaufnahme von Krediten wesentlich erschwert oder fast unmöglich gemacht. Hier war **dringend** Handlungsbedarf geboten. Gleichzeitig wurde sehr gut dargestellt, wie die Besicherung aller Verbindlichkeiten der Genossenschaft unterteilt war.

### **KREDITPAKET 1:**

#### **Ilmenauer Straße 1-25 und Julius-Fucik-Straße 1-3**

Im 1. Rang im Grundbuch ist die **Rhön-Rennsteig-Sparkasse** besichert

Im Nachrang die **Landesbodenkreditanstalt München** (Fördermittelkredite)

Restschuld für alle Kredite Ende 2012 rund **4.500.000 €**

### **KREDITPAKET 2:**

#### **Franz-Mehring-Straße 1-21**

Im 1. Rang im Grundbuch die **Versicherung Delta Lloyd**

Im Nachrang die **Landesbodenkreditanstalt München** (Fördermittelkredite)

Restschuld für alle besicherten Kredite Ende 2012 rund **3.300.000 €**

### **KREDITPAKET 3:**

#### **Thomas-Mann-Straße 1-9, 6a-10b**

Im 1. Rang im Grundbuch die

**Rhön-Rennsteig-Sparkasse**

Im Nachrang die **Landesbodenkreditanstalt München** (Fördermittelkredite)

Restschuld für alle besicherten Kredite Ende 2012 rund **2.500.000 €**

**KREDITPAKET 4:**

**Erich-Weinert-Straße 7-19, 8-10, 16 und 18**  
**Franz-Mehring-Straße 6-10**

Im 1. Rang die **Rhön-Rennsteig-Sparkasse**  
 Im Nachrang die **Landesbodenkreditanstalt München**  
 (Fördermittelkredite)  
 Restschuld für alle besicherten Kredite Ende 2012 rund  
**3.300.000 €**

Mit diesem Wissen ist der Vorstand der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG im Zeitraum von Ende 2012 bis November 2013 in die Verhandlungen mit den Banken gegangen, um tragfähige Lösungen für das Wohnungsunternehmen zu finden. Es gab dabei einen wichtigen Grundsatz, welcher in beiden Gremien vereinbart wurde: Alle vorliegenden Angebote zu analysieren und nur anzunehmen, wenn die Genossenschaft danach besser dasteht und handlungsfähig bleibt. Es sollten so wenig wie möglich Abstriche im Bereich der Tilgungshöhe vorgenommen werden und die günstigen Zinsen im Bereich der Immobilienfinanzierung genutzt werden.

Verschiedene Banken haben sich **gegen** ein Arrangement in der Genossenschaft entschieden. Deren Bedenken waren vielfältig und von uns zu respektieren.

Mit der **Rhön-Rennsteig-Sparkasse** hat sich aber ein **sehr starker Partner** gefunden, der seit Gründung der Genossenschaft und nach Sanierung des Gesamtbestandes unserer Unternehmen die ganzen Jahre wirtschaftlich begleitet hat, alle Probleme sehr gut kennt und sich stets als **fairer** Verhandlungspartner erwiesen hat. In Zusammenarbeit mit der **Helaba** (Landesbank Hessen Thüringen) ist es dem Vorstand gelungen, ein für die Genossenschaft **tragbares Finanzierungspaket** zu schnüren.

**Folgendes Ergebnis wurde erreicht:**

Für das Finanzierungspaket 1 wurde der Anteil der Rhön-Rennsteig-Sparkasse ab 11/2013 neu festgeschrieben bis zum November 2021 (hier erhält das Unternehmen Planungssicherheit).

Für das Finanzierungspaket 3 wurde eine Umfinanzierung sämtlicher Kredite vorgenommen unter Federführung der Sparkasse und Helaba (Fördermittelkredite wurden abgelöst).

Für das Finanzierungspaket 4 wurde eine Umfinanzierung sämtlicher Kredite vorgenommen unter Federführung der Sparkasse und Helaba (Fördermittelkredite wurden abgelöst). Insgesamt wurde ein Finanzierungsvolumen von **7.200.000 €** neu verhandelt.

**Welche Vorteile ergeben sich daraus?**

- Die Genossenschaft bleibt handlungsfähig.
- Der Planungszeitraum konnte verlängert werden.
- Risiken im Bereich der Zinsentwicklung sind bis Ende 2021 abgewendet.

**Welche Nachteile musste man in Kauf nehmen?**

- Ende 2021 werden alle Kredite der Genossenschaft aus der Zinsbindung auslaufen.
- Kosten in Höhe von knapp 250.000 € entstanden für sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen (wurden aber nicht aus den flüssigen Mitteln der Genossenschaft entnommen, sondern mitfinanziert).

**Wo liegen die Chancen?**

- Die Genossenschaft ist in der Lage, durch die eingesparten Mittel diese in die Bestandspflege der Objekte zu investieren.
- Nach 2021 werden die 4 Kreditpakete unterschiedlich zurückgezahlt, um neue Spielräume für zukünftige Kreditverhandlungen erzielen zu können.
- Mit der Sparkasse/Helaba hat die Genossenschaft auch in der Perspektive einen starken Finanzpartner.

**Wo liegen die Risiken?**

- Es gibt nur eine geringe Anzahl von Kreditgebern (Problem der Einflussnahme in die Geschäftspolitik des Unternehmens).
- Die zukünftige Zinsentwicklung am Markt
- Veränderung im Bereich der Immobilienfinanzierung von Wohnungsunternehmen am Standort Suhl

**Welche Auswirkungen hatten die Ergebnisse der Kreditverhandlungen auf die Bilanz 2013?**

Bilanzverlust - 182.992,62 €

**Warum?**

- Durch die Neuordnung des Kreditbestandes entstanden sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von ca. 252.000 €, diese wurden auch im Jahr 2013 buchtechnisch erfasst.
- Da der Bilanzverlust kleiner ist als der Aufwand in Form der Vorfälligkeitsentschädigung, ist für jedes Mitglied zu erkennen, dass die Genossenschaft das Jahr 2013 trotzdem wirtschaftlich gut durchlaufen hat.
- Wichtig ist, dass die anfallenden Kosten der Entschädigung durch die Banken mitfinanziert wurden und es somit zu keinem Abfluss von liquiden Mitteln gekommen ist.

**Wie ist der Verlust zu bewerten?**

- Es ist ein einmaliger Effekt im Zuge der Neuausrichtung der Kredite.
- Für das interne Rating (Bewertung) bei den Kreditinstituten spielt dies eine untergeordnete Rolle, da der Verlust nicht durch ein Missverhältnis von Einnahmen zu Ausgaben entstanden ist.

### Wie sehen das die Banken?

- Die Sparkasse als Hauptgläubiger trägt das langfristig angelegte Konzept mit.
- Für die Kreditgeber waren neben den Kreditverhandlungen auch die zukünftigen strategischen Ausrichtungen der Genossenschaft wichtig, wie z.B. Instandhaltung des Wohnungsbestandes, Problem Leerstand und seine Folgen, Wiedererkennungsmerkmale im Bereich der Wohnungswirtschaft sowie Altersstruktur der Mitglieder.

### Wie schätzen die Wirtschaftsprüfer die Verhandlungsergebnisse ein?

- Im Auftrag des Aufsichtsrates wurde die neue Kreditstruktur der Genossenschaft durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft extern geprüft.

### Zitate aus dem Bericht der Wirtschaftsprüfer:

- „Auf Grund des hohen Kapitaldienstes und des Auslaufens zinsgünstiger Kredite im Jahr 2017 war die Genossenschaft angehalten, eine Optimierung der Unternehmensfinanzierung vorzunehmen. Durch die Vereinbarung mit der Rhön-Rennsteig-Sparkasse Meiningen wurden Kredite in Höhe von Tsd. € 5.891,0 zum 30.11.2013 umgeschuldet bzw. abgelöst; andere Kreditinstitute hatten ein Kreditarrangement mit der Genossenschaft abgelehnt. Die vorgenommene Kreditoptimierung führt ab dem Jahr 2014 zu einer Reduzierung des Kapitaldienstes. Bis zum Jahr 2021 verringert sich der Kapitaldienst um Tsd. € 918,6 durch Reduzierung der Zinszahlungen (Tsd. € 620,1) und Reduzierung der Tilgungsleistung (Tsd. € 298,5).“
- „Insgesamt wird eingeschätzt, dass durch die mit der Rhön-Rennsteig-Sparkasse getroffenen Vereinbarungen der Handlungsspielraum der Genossenschaft sich erweitert hat bzw. die Handlungsfähigkeit wieder hergestellt wurde.“

### Folgende Fragen könnten sich aus dem Geschilderten ergeben:

#### Ist unsere Genossenschaft in wirtschaftlicher Schieflage?

- Nein, aber die finanziellen Spielräume sind zur Zeit begrenzt.

#### Sind meine Genossenschaftsanteile noch sicher?

- Ja, da diese in den Gebäuden stecken und wertstabil sind.

### Kommt es bald zu Mieterhöhungen?

- Es wird in der Zukunft notwendig sein, über dieses Thema zu sprechen. Uns ist bewusst, dass hier mit aller Sorgfalt auch die Interessen des Einzelnen zu beachten sind. Darüber sollte in den nächsten Jahren diskutiert werden.

### Können wir unseren Wohnungsbestand noch pflegen?

- Ja, welche baulichen Maßnahmen in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen, wird zu gegebener Zeit bekannt gemacht.

Suhl, im Mai 2014

Vorstand

Jürgen Kühn Heiko Ritschel

## Es grünt und blüht wieder schön vor den Häusern



Es ist eine Augenweide, wenn man in diesen Tagen und Wochen durch unser Wohngebiet geht: Vor einer ganzen Reihe von Häusern grünt und blüht es wieder wunderschön auf den Außenanlagen – und das haben wir den zahlreichen Hobbygärtnern und -gärtnerinnen unter unseren Mitgliedern zu verdanken. Im Verlaufe des April haben sie die Vorgärten und Beete vor ihren Häusern vom „Winterschlaf erweckt“, schön hergerichtet und bepflanzt.







## Es gibt viele gute Gründe für eine Mitgliedschaft

Vom Mitbestimmungsrecht bis zur Kindergeldaktion: Die Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG hat vielfältige Vorteile

### Wie wird man Mitglied bei der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG?

Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung zum Bezug einer Wohnung in der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG. Um Mitglied werden zu können, benötigt man eine schriftliche Beitrittserklärung sowie die Zustimmung dafür durch die Genossenschaft.

Gleichzeitig muss ein Pflichtanteil in Höhe von **105 €** laut Satzung einmalig gezeichnet werden. Für die Nutzung der Wohnung sind dann weitere Pflichtanteile nach Wohnungsgröße erforderlich.

### Die Vorteile der Genossenschaft

- Es gibt preiswerten und guten Wohnraum innerhalb des Wohngebietes.
- Die Mitglieder sind Miteigentümer an der Genossenschaft.
- Die Mitgliedschaft bietet Dauernutzungsrecht der Wohnung.
- Die Mitgliedschaft kann vererbt werden.
- Die Mitglieder haben Anrecht auf genossenschaftliche Leistungen.
- Es besteht ein Mitbestimmungsrecht durch die Mitgliederversammlung.
- Es wird **Mietstabilität** über längere Zeiträume gewährt.



### Und auch dies hält die Bewohnergenossenschaft für ihre Mitglieder bereit:

- attraktives Wohnen in einem gepflegten Wohnumfeld
- Stellplätze für den PKW
- Hausmeisterservice
- **Kindergeldaktion** über die Genossenschaft zur Förderung junger Familien
- Spielplatz
- Gästewohnung für Ihren Besuch
- Veranstaltungsräume für Feierlichkeiten
- Wohngebietsfest einmal im Jahr
- einmalige Architektur mit besonderem Baumbestand
- darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergarten in unmittelbarer Umgebung





## Jetzt können wir sagen: Ende gut, alles gut!

Die Umbaumaßnahmen auf Grundlage des neuen Kabel-Deutschland-Vertrages sollen Ende Juni abgeschlossen sein

**Nach langer und reiflicher Überlegung hatte der Vorstand der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG den Beschluss gefasst, mit der Firma Kabel Deutschland den „Breitbandkabelvertrag“ zu verlängern. Die Laufzeit wurde auf 10 Jahre festgelegt, was für beide Vertragspartner Planungssicherheit bedeutet.**

Bei sehr guten Konditionen wird es möglich, eine Versorgung aller unserer Wohnungen mit Kabel-Fernsehen in hoher Qualität sicherzustellen. Für viele der schon bestehenden privaten Verträge stellen die neuen Konditionen zudem eine Verbesserung des bisherigen Angebotes dar – sprich: In den meisten Fällen wird es für unsere Mitglieder sogar günstiger.

Als vorteilhaft erweist sich, dass das bereits bestehende Netz weiter genutzt werden konnte. Gleichzeitig wird unser Bestand mit dem Einbau einer zweiten Anschlussdose in jeder Wohnung sowie der Wartung der vorhandenen Dose technisch zukunftssicher gemacht.

Für jedes Mitglied bringt diese neue Leistung eine qualitative Verbesserung des Fernsehempfangs. Nach Abschluss der Baumaßnahme – laut Planung Ende Juni – ist die Qualität des Empfangs von Rundfunk- und TV-Programmen auf dem neuesten technischen Stand.

Die neue Leistung findet sich in einer Umlage in den Nebenkosten der Wohnung wieder. Die Nutzer zahlen die monatlichen Grundgebühren zum Bereitstellen des Signals nicht mehr an Kabel Deutschland direkt, sondern es wird über eine neue Betriebskostenart monatlich mit der Mietvorauszahlung verrechnet (erstmal nach der Betriebskostenabrechnung 2013).

Aus heutiger Warte stellen wir fest, dass die Ankündigungen zum Ablauf der Baumaßnahme, der notwendige Schriftverkehr sowie persönliche Beratungsgespräche nicht immer optimal verlaufen sind. Einige Genossenschaftsmitglieder hatten dann auch größere Bedenken, was das Ausmaß der baulichen Eingriffe in der einzelnen Wohnung anbetrifft.

Doch mit dem Sondertreffen zu diesem ganzen Themenkomplex im November letzten Jahres konnten viele Befürchtungen und Unklarheiten ausgeräumt sowie aufschlussreiche Informationen gegeben werden. Auch durch die gute Zusammenarbeit mit der Firma ANAS lässt sich bis zum heutigen Zeitpunkt sagen, dass bis dato bestehende Probleme weitgehend gelöst sind.

Im Frühjahr 2014 war es dann noch zu einer für uns als Auftraggeber ärgerlichen Zeitverschiebung der technischen Umbaumaßnahme gekommen, da die beauftragte Firma einen anderen Großauftrag in Thüringen abarbeiten musste. Jetzt ist der hiesige Ablauf gestrafft und der Kontakt zwischen Dienstleister und Auftraggeber klappt reibungslos.

## Sperrmüll im September

Nach Anfang Mai gibt es für den Bereich der Genossenschaft in diesem Jahr noch einen weiteren Termin für die Sperrmüll-, Schrott- und Elektroschrott-Entsorgung. Als solchen können sich unsere Mitglieder schon jetzt Mittwoch, den **24. September**, fest im Kalender vormerken.

Für die Abholung bitte den Sperrmüll, Schrott und Elektroschrott wieder an den bekannten und dafür vorgesehenen Plätzen im Wohngebiet bereitlegen (frühestens am Vorabend des Abfuhrtages ab 16 Uhr!).

## Internetpräsenz schon bald in neuem Look

**Noch übersichtlicher, informativer und leichter zu handhaben: Die Genossenschaft wartet schon bald mit einer neu gestalteten Internetpräsenz auf. Unsere Homepage wird derzeit überarbeitet und wird ab August bzw. September 2014 neu gestaltet ins Netz gestellt.**



## Von Keller bis Dachboden: Was geht, was geht nicht?

**Zur Nutzung von Kellern und gemeinschaftlichem Eigentum wird es Ergänzungen in der Hausordnung geben**

Die Kellerbereiche, Treppenhäuser und Dachböden sind insbesondere unter dem Aspekt des Brandschutzes, den es zu gewährleisten gilt, sowie der Erhaltung der Gebäudesubstanz (Thema Feuchtigkeit!) sehr sensible Bereiche in Mehrfamilienhäusern. Die sachgerechte und vorschriftsmäßige Nutzung dieser Bereiche ist ganz wichtig und unerlässlich. Hierzu im Folgenden nun einige wichtige Informationen an alle Genossenschaftsmitglieder, was die zukünftige Nutzung von Kellerbereichen, Treppenhäusern und Dachböden betrifft.

### Kellerbereiche

Der Keller ist prinzipiell als Nutzkeller ausgelegt. Um die Sicherheit des Einzelnen in Bezug auf den Brandschutz gewährleisten zu können, aber auch die Problematik Feuchtigkeit innerhalb der Keller langfristig zu mindern, wird Folgendes in der Hausordnung ergänzend festgelegt:

1. Brandschutztüren sind generell geschlossen zu halten.
2. Fenster innerhalb der Keller dürfen nur stoßweise geöffnet werden.
3. Die Türen der Keller sind so zu gestalten, dass ein permanenter Luftaustausch gewährleistet ist (kein komplettes Verhängen aus Sichtgründen).
4. Es sind keine baulichen Veränderungen an den Kellern ohne vorherige schriftliche Genehmigung erlaubt (Fliesenarbeiten usw.).



**So darf es im Keller nicht aussehen!**

### Treppenhäuser

1. Die Treppenhäuser sind aus brandschutztechnischen Gründen frei von jeglicher Behinderung zu lassen (kleine Schuhschränke werden nach Rücksprache geduldet).
2. Treppenhäuser gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum und sind nicht Bestandteil des Mietvertrages.
3. Es wird festgelegt, dass keine Veränderungen an den installierten Heizkörpern in den Treppenhäusern durch einzelne Mieter vorgenommen werden dürfen. Sollte dies doch geschehen, ergeben sich daraus mietrechtliche Konsequenzen.



**So darf es im Treppenhaus nicht aussehen!**

### Dachböden

1. Dachböden sind von Möbeln und anderen Dingen des einzelnen Wohnungsnutzers freizuhalten (Brandschutzordnung sowie Vorbeugung von Ungeziefer).
2. Eine Nutzung ist ausschließlich im Bereich des Wäschetrocknens vorgesehen.



**So darf es auf dem Dachboden nicht aussehen!**



**Schulze  
Rohr- und Kanalreinigung  
GmbH**

- Rohr- und Kanalreinigung
- 24h - Havariedienst
- Tiefbauarbeiten
- TV - Kanaluntersuchung
- Stilllegung von Klärgruben
- Reinigung / Spülung von Straßeneinläufen u. Schlammgruben
- Fettabscheiderreinigung



**(0 36 82) 48 24 57**



Rennsteigstraße 2 – 6 · Zella-Mehlis

Fax: (0 36 82) 4 33 86

E-Mail: Schulze-Kanal@t-online.de

**Ihre Fahrschule im Wohngebiet**



- Top Motorradausbildung
- Nachschulkurse ASF
- Auffrischkurse und Fahrtraining für Senioren

**Sicherheitstraining**

- für PKW und Motorrad



**Fahrausbildung**

Ulrich Knabe

Ilmenauer Str. 5, 98527 Suhl

Telefon: 0 36 81/70 05 12 · Privat: 30 61 49

Handy 01 71/147 03 57

[kontakt@fahrschule-knabe.de](mailto:kontakt@fahrschule-knabe.de)

[www.Fahrschule-Knabe.de](http://www.Fahrschule-Knabe.de)

# Malerfirma Roberto Mößner

- **Maler- u. Tapezierarbeiten**
- **Volhwärmeschutz**
- **dekorative Gestaltung**
- **Belagarbeiten**
- **Innen- u. Außenputz**
- **Brandschutzbeschichtung**

**Hohe Feldstraße 1a · 98529 Suhl**

**Telefon 03681/80 61 17 · Fax 03681/80 61 21**

**Mobil 0151/166 00 113 · [service.mamoe@googlemail.com](mailto:service.mamoe@googlemail.com)**