

Ausgabe 2016

SO WOHT MAN HEUTE!

Erste Suhler
Bewohnergenossenschaft eG

AKTUELLES FÜR UNSERE MITGLIEDER

Nahtloser Wechsel
Neu im Unternehmen
Seite 4

Notwendige Investitionen
Mieterhöhung unumgänglich
Seite 5

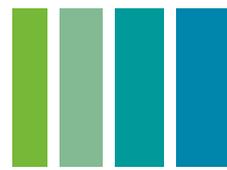
Sicherheit im Ernstfall
Hausordnung angepasst
Seite 11

Umzug leicht gemacht

- Umzüge nah und fern
- Seniorenzüge
- Möbelaufzug
- Küchen- und Möbelmontagen
- Fahrzeug- und Anhängervermietung (auch mit Fahrer)
- Vermietung Möbelaufzug mit Bediener

Unser Extraservice

- Haushaltsauflösung
- Möbel- und Hausratverwertung
- Wohnungsaufbereitung
- Sperrmüllservice



TVB UMZÜGE

Ihr Weg ist unser Job!

98529 Suhl

Würzburger Straße 3

www.tvb-umzuege.de

Tel. 03681 352612 - 0

Fax 03681 352612-19



... mehr als ein Dach

A Dachdeckerbetrieb ANSPERGER

100 TOP

Dachdecker
Deutschland - Kooperation



- * Abdichtungen
- * Blech- und Prefadächer
- * Dachwartungen
- * Fassadenverkleidungen
- * Gerüstbau
- * Schieferarbeiten
- * Spenglerei
- * Wärmedämmung
- * Wohnraumfenster und Rollläden
- * Ziegeleindeckungen
- * Sachverständigenbüro

Mühlstr. 32 • 98547 Viernau Tel.: 036847/ 42566 • Fax: 036847/ 3498

www.dachdecker-ansperger.de

WOHNGEBIETS-FEST

Ilmenauer Str. 15
Festwiese

25. JUNI, ab 14 UHR

Eintritt frei!



- „TRIO BERGKRISTALL“
im Festzelt
- Kaffee und Kuchen
- Modenschau aus früheren
Zeiten mit der
Suhler „Klamotten-Kiste“
- Bastelstraße,
Kinderschminken,
Bewegungsspiele und
Riesenseifenblasen mit
ZWERGENEVENTS
aus Meiningen
- KINDERKIRMES
mit Touristervice
Kobel & Co.
- HÜPFBURG
- ESEL, PFERDE,
REITEN & MEHR
(geführtes Reiten)
- Streichelzoo
der Zooschule
- MUSIKALISCHE
UMRAHMUNG
mit dem RTA-Team

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

Inhalt

Folgende Themen hält diese Ausgabe
für Sie bereit:

- Modenschau, Musik und tolles Kinderprogramm**
Das Wohngebietsfest lockt zum Besuch 3/4
- Nahtloser Wechsel im Vorstand und
im technischen Bereich**
Neuer Technischer Vorstand und neuer Technischer
Mitarbeiter im Unternehmen 4
- Notwendige Instandhaltungen und Investitionen**
Geplante Mieterhöhung dazu unumgänglich 5
- Das Genossenschaftsleben mitgestalten**
Dies und vieles mehr macht das Wohnen bei der
Genossenschaft so attraktiv 10
- Für den Ernstfall bestmögliche Vorsorge treffen**
Die Hausordnung wurde weiter angepasst 11
- Wie verhält es sich mit den Genossenschafts-
anteilen im Todesfall?**
Eine Notarin gibt hierzu fachkundige Auskunft 12

Impressum

Herausgeber:

Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG
Ilmenauer Straße 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: Norbert Seidel, ESB eG

Gestaltung: Barbara Czarnetzki

Herstellung und Anzeigenbetreuung:

Rhön-Rennsteig-Verlag GmbH
Erhard-Schübel-Straße 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 Straße 3 | 98527 Suhl
Tel. 03681-30 92 44 | Fax 03681-35 23 67
Telefon Hausmeister: 0151-42 30 76 84

Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr
Freitag 8:00 – 12:00 Uhr

Nicht vergessen: Am 25. Juni ist unser Wohngebietsfest

Um 14 Uhr geht's los und diesmal gibt es neben Musik und tollem Kinderprogramm auch eine Modenschau

Am letzten Samstag im Juni – viele unserer Mitglieder und Mieter wissen natürlich längst Bescheid – findet unser traditionelles Wohngebietsfest statt. Am 25. Juni ist es somit wieder soweit.

Für die Erste Suhler Bewohnergenossenschaft wird dieser Samstag sehr ereignisreich. Denn dem Wohngebietsfest am Nachmittag geht ebenso traditionell ab 10 Uhr unsere Mitgliederversammlung voraus.

Das Wohngebietsfest beginnt um 14 Uhr. Jung und Alt sind herzlich eingeladen, auf die Festwiese Ilmenauer Straße 15 zu kommen und dort gemeinsam ein paar gemütliche und unterhaltsame Stunden zu verbringen. Der Eintritt ist natürlich wie immer frei.

Auf der Festwiese und im Festzelt erwartet die Besucher ein abwechslungsreiches Programm. Ein Highlight ver-

spricht die Modenschau der Suhler „Klamotten-Kiste“ zu werden. Auf dem Laufsteg wird Mode aus früheren Zeiten präsentiert. Für die musikalische Unterhaltung im Festzelt sorgt das „Trio Bergkristall“.

Auch das Kinderprogramm hält wieder jede Menge Abwechslung bereit. Spiel, Spaß und Kurzweil finden die Jüngsten an der Bastelstraße, beim Kinderschminken, bei Bewegungsspielen und auf der Hüpfburg. Außerdem können sie Riesenseifenblasen machen, den kleinen Streichelzoo besuchen und beim geführten Reiten mit Esel und Pferden mitmachen. Auch auf eine Kinderkirmes können die Steppkes gespannt sein.

Für Speis und Trank ist ebenfalls bestens gesorgt. Die großen und kleinen Besucher können sich Spezialitäten vom Grill sowie Kaffee und Kuchen schmecken lassen.



Nahtloser Wechsel im Vorstand und technischen Bereich

Gerd Fontanive und Jörg Rühlmann treten die Nachfolge der Ruheständler Jürgen Kühn und Christian Schmidt an

Neu im Vorstand



Gerd Fontanive
Technischer Vorstand

Seit dem 1. Juni 2016 fungiert **Gerd Fontanive** als neuer Technischer Vorstand der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG. Der 63-jährige Architekt aus Suhl löst nach einer Übergangsphase Jürgen Kühn als Vorstandsmitglied ab, der in den Ruhestand geht. Gerd Fontanive bringt eine über 40-jährige Berufserfahrung mit. Sein Spezialgebiet ist die Denkmalsanierung.

Ab dem 1. September 2016 übernimmt **Jörg Rühlmann** die Stelle des Technischen Mitarbeiters bei der Bewohnergenossenschaft. Der 48-jährige Schreiner aus Frauenwald löst nach einer Übergangsphase Christian Schmidt ab, der in den Ruhestand geht. Jörg Rühlmann ist Fachmann im Bereich der Instandhaltung und hat eine über 30-jährige Berufserfahrung.

Neuer Mitarbeiter



Jörg Rühlmann
Technischer Mitarbeiter



Notwendige Instandhaltungen und Investitionen stehen an

Um die erforderlichen Maßnahmen zu realisieren, ist die geplante Mieterhöhung zum 1. Januar 2017 unumgänglich

Werte Mitglieder und Mieter, unsere Genossenschaft hat 2015 ihr 20-jähriges Bestehen gefeiert. Seit seiner Gründung 1995 bis heute hat unser Wohnungsunternehmen einen erfolgreichen Weg zurückgelegt. Mit der kompletten Sanierung unserer Gebäude und eines großen Teils des Wohnumfeldes Ende der 1990er Jahre ist ein attraktives, denkmalgeschütztes und familienfreundliches Zuhause für unsere Genossenschaftsmitglieder und Mieter entstanden.

Im Verlaufe der nunmehr 21 Jahre unserer Genossenschaft wurde nur einmal die reine Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskosten im Jahr 2008 sowie 2012 (für Einzelverträge) erhöht.

Anders als bei privaten Investoren, welche über gesetzlich mögliche Mieterhöhungen alle zwei Jahre die Mieten aus gewinnmaximierenden Maßnahmen nach oben anpassen, ist unser Auftrag, so viel Erträge zu generieren, wie zur Erhaltung von Bausubstanz und Wohnumfeld notwendig sind.

Es gibt wie für fast alles im Leben auch im Bereich der Instandhaltung Kennziffern, die uns Orientierungshilfen für zukünftige Kostenentwicklungen auf diesem Gebiet vermitteln. Ein Planungskorridor von 225.000 € bis 275.000 € (das entspricht einem Instandhaltungsaufwand von ca. 9 € pro m² Wohnfläche) wird durch das Unternehmen als realistisch angesehen.

Im Jahr 2013 hat das Unternehmen rund 228.000 €, im Jahr 2014 rund 190.000 € und im Jahr 2015 rund 290.000 € in den Bereich Instandhaltung von Gebäuden, Außenanlagen, Gebäudetechnik und Wohnraum investiert. Dies entspricht im Durchschnitt einer Kostennote von 8 € pro m². Begründet werden konnte dies in den letzten Jahren mit dem sanierten Bestand der Wohnanlage und den begrenzten finanziellen Möglichkeiten.

Notwendige Instandhaltungen und Investitionen im Zeitraum 2016 – 2021

Trotzdem gibt es in den nächsten Jahren einen erhöhten Bedarf aufgrund von Bauzustandsentwicklungen. Erwähnt werden soll an dieser Stelle nur der Bereich Keller, Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Grünflächen sowie Fußwege und Fassaden. Die Rauchmelder-Problematik sowie die Türeingangsbereiche sind hier gleichfalls zu benennen. Schaut man sich die Entwicklung der Baupreise an, die Veränderungen bei der Lohnentwicklung durch gesetzliche Vorgaben und wirtschaftlicher Entwicklung, so ist leicht zu erkennen, dass man die gleiche Handwerkerleistung im Jahr 2016 um fast 10 % teurer einkauft als im Jahr 2013.



Personelle Veränderungen auf dem Gebiet der Technik begleiten uns in diesem Jahr.

Wir konnten einen Architekten als neuen technischen Vorstand zum 1.6.2016 gewinnen. Auch ein neuer technischer Mitarbeiter wurde zum 1.9.2016 vertraglich gebunden. Auf diesem Gebiet wird es Veränderungen geben in Bezug auf die Planung und Durchführung notwendiger Arbeiten. Gleichzeitig werden Kontrollgänge innerhalb der Wohnanlage turnusmäßig mit Protokollierung durchgeführt.

Wir verweisen zu diesem Punkt auch nochmals auf die bisher gut funktionierende Informationsweitergabe von Mietern an das Unternehmen beim Auftreten von Schadensbildern oder Störungen. Dies soll weiterhin so bleiben.

Im Vorstand wurden folgende Maßnahmen in den Jahren 2014 bis 2016 getroffen:

Alle Positionen, auf die das Unternehmen aktiv einwirken kann und welche unmittelbare Auswirkungen auf die Betriebskosten haben, wurden auf den Prüfstand gestellt.

Hier die wichtigsten:

- Grünflächenpflege und Schneeberäumung wird neu verhandelt
- Stromversorgung wurde neu abgeschlossen
- Versicherungen wurden neu abgeschlossen
- Kabel Deutschland / Vodafone wurde für 10 Jahre vertraglich gebunden
- Verhandlungen mit Handwerksfirmen zur Kostenoptimierung wurden durchgeführt
- Vergabeordnung wurde aktualisiert

Im Jahr 2017 wird es Veränderungen im Bereich der Dienstleistung für Ableseservice von Wasser und Heizung geben.

Das Unternehmen hat sich von der Fa. ISTA getrennt und wird sich vertraglich an die Fa. müller mess bis 2019 binden.

Gute Erfahrungen hat die Genossenschaft im Bereich Wärmecontracting mit der Fa. MVV gemacht. Seit 2007 bietet die Firma für rund ein Drittel unserer Heizungsanlagen die Versorgung von Warmwasser und Gas an. Der auslaufende Vertrag wurde bis 2025 verlängert. Damit ist Planungssicherheit für beide Vertragsparteien hergestellt.

33 Heizungsanlagen sind noch in unserem Besitz. Auch dafür soll eine Contractingform gefunden werden. Die Genossenschaft ist hier mit der Fa. techem in aktiver Verhandlung. Der Vorteil für das Unternehmen besteht vordergründig in den gesparten Investitionskosten für die Neuausstattung der Heiztechnik. Diese ist jetzt schon seit mehr als 15 Jahren im Bestand verbaut und arbeitet voll funktionsfähig durch die kurzen Wartungsintervalle. Pro neuer Heizungsanlage müsste die Genossenschaft bis zu 7.000 € vorhalten.

Sonderprogramm der Genossenschaft für Umbaumaßnahmen im Sanitärbereich

In den letzten Jahren wurde nachweislich das meiste Geld für die Instandhaltung vor Neuvermietung ausgegeben. Pro Jahr hat das Unternehmen ca. 25 Wohnungswechsel aus verschiedensten Gründen zu bewältigen. Der Zustand der leergezogenen Wohnungen ist meistens so, dass der Abnutzungsgrad und die Ausstattung innerhalb der Wohnung einen erhöhten Instandhaltungsaufwand nach sich ziehen. Pro Wohnung wird aktuell mit einem Aufwand von 7.000 € bis 12.000 € netto gerechnet.

Aber auch unsere langjährigen Genossenschaftsmitglieder haben innerhalb der Wohnung entweder erhöhten Reparaturbedarf oder Wünsche nach Umbaumöglichkeiten, dem das Unternehmen ebenfalls gerecht werden muss. Der Vorstand hat zur langfristigen Mieterbindung ein





Sonderprogramm aufgelegt, wo die notwendigen Umbaumaßnahmen im Sanitärbereich (Badewanne entfernen und Dusche einbauen mit den notwendigen Fliesenarbeiten) gesondert gefördert werden.

Die Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG beteiligt sich mit 25 % an den anfallenden Umbaukosten - begrenzt auf eine maximale Summe von 1.250,00 € als Zuschuss. Sollten Mitglieder unseres Unternehmens bereits eine Pflegestufe haben, wird der Umbau von der Pflegekasse nach ordnungsgemäßer Antragstellung mit bis zu 4.050 € pro Maßnahme bezuschusst. Wir konnten auf diesem Gebiet bereits Erfahrungen sammeln und diese, wenn gewünscht, gern weitergeben.

Bleiben in punkto Balkon-Wünschen am Ball

Seit Jahren besteht der Wunsch vieler Mitglieder nach einem Balkon. Auch vermarktungstechnisch ist dieser in der heutigen Zeit immer wichtiger. Auch hierzu wurde der Vorstand aktiv und ist mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Suhl in ständigem Kontakt. Es wurde bei der Behörde abgefragt, wo und in welcher Form in der Zukunft Balkone oder Terrassen im Nachgang angebaut werden könnten.

Jetzt kurz zu den entstehenden Kosten: Inklusiv Planungs- und Umbaumaßnahmen kostet uns ein Balkon zurzeit 10.000 €. Das liegt einerseits an den erhöhten Vorgaben aufgrund der Besonderheiten als Wohngebiet, gleichzeitig aber auch an der Nachrüstung als solches. Im bewohnten Zustand sind solche Investitionen fast immer teurer. Trotzdem möchten wir uns als Wohnungsunternehmen weiterentwickeln. Wir werden mit den Genossenschaftsmitgliedern das Gespräch suchen, wenn rechtlich klar ist, wo was genehmigungsfähig ist.



Pilotprojekt in der Erich-Weinert-Straße 18

In der Erich-Weinert-Straße 18 wird gerade ein Pilotprojekt verwirklicht, in dem die Erdgeschosswohnungen durch einen vorgestellten Balkon attraktiver werden für Wohnungssuchende. Hier wurde aber auch das Gebäude in der Gesamtheit betrachtet: Feuchtigkeitsprobleme im Keller, Baumproblematik (Nähe am Gebäude), Überdachung vom Kellereingang, Zustand von Grundleitungen rund um das Gebäude.

Diese Herangehensweise wird zukunftsweisend sein, aber dadurch auch erheblich kostenintensiver. Für das Unternehmen besteht hier aber der Vorteil der qualifizierten Bestandsaufnahme und der daraus abzuleitenden zielführenden Arbeiten unter dem Gesichtspunkt „gesundes Wohnen“ und Bestandserhaltung.

In unserem Gebäudebestand liegt das eigentliche Vermögen der Genossenschaft. Alle Mitglieder müssten ein eigenes Interesse haben, dieses Vermögen zu schützen. Notwendig sind dazu nur kleine Schritte - wie sich zum Beispiel mal wieder auf die Grundlagen des genossenschaftlichen Miteinanders zu besinnen und die vorgegebene Hausordnung als Bestandteil des Mietverhältnisses einzuhalten.

Zur geplanten Mieterhöhung zum 1.1.2017

Dieses Thema schließt sich chronologisch den vorher aufgezeigten Aufgaben in den nächsten Jahren an. Es nützt die schönste Planung von notwendigen bautechnischen Maßnahmen nichts, wenn diese finanztechnisch nicht umgesetzt werden können. Auch hier möchten wir kurz darauf eingehen, was der Vorstand gemacht hat in den letzten zwei Jahren, um das Unternehmen wirtschaftlich handlungsfähiger zu machen.

Der Hauptbelastungspunkt im Bereich der Ausgaben sind die Kosten für die Rückzahlung von aufgenommenen Krediten. Bei jährlich reinen Mieterlösen (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) von ca. 1.600.000 € stehen Belastungen aus Kreditverbindlichkeiten in Höhe von ungefähr 1.150.000 € gegenüber. Wir müssen also immer noch mehr als 70 Cent pro eingenommenen Euro an die Kreditinstitute zurückzahlen. Trotzdem hat sich das Verhältnis von Zins- und Tilgungsleistungen in den letzten Jahren wesentlich positiver für das Unternehmen entwickelt. Dies zeigt die Entwicklung der sogenannten Restschulden sehr deutlich.

Der von uns eingeschlagene Weg ist noch nicht zu Ende, wir konnten mit der Spardabank Berlin eG einen neuen Kreditgeber finden, welcher uns insgesamt 3.000.000 € für das Kreditpaket Franz-Mehring-Str. 1-21 zu attraktiven Konditionen bis zum Ablauf der Kredite bereitgestellt hat. Das war ein starkes Signal an die Mitbewerber, weil hier verdeutlicht werden konnte, dass unser Unternehmen ein attraktiver Partner für Banken sein kann, wenn diese von strategischen Überlegungen der handelnden Personen überzeugt werden.

Ziel aller unternehmerischen Handlungen ist es, diese Kostenposition bis zum Ende 2021 unter 1.000.000 € zu verhandeln, ohne dass der geplante Rückzahlungszeitraum



Maler Meisch
Meisterhandwerksfachbetrieb
Malermester Dirk Meisch, Siedlung 6, 98711 Vesser / Suhle

- 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.vesser@freenet.de

bis zur vollständigen Entschuldung des Unternehmens im Jahr 2034 gefährdet wird. Uns ist heute schon bewusst, dass eine Neuaufnahme von Krediten für geplante Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionen nur sehr schwer möglich ist – und deshalb muss der finanzielle Spielraum des Unternehmens anderweitig erweitert werden.

Müssen wirtschaftlich solide aufgestellt sein

Neben der Optimierung von Ausgaben ist auch die Optimierung von Einnahmen eine mögliche Lösung. Vom Grundsatz sollten wir heute feststellen, dass sich fast jede Einkommensschicht bei uns eine Wohnung leisten kann – und darauf sind wir stolz. Das ist übrigens eines der Leitbilder des genossenschaftlichen Miteinanders – einen sozialen Frieden auch im Bereich der Wohnungsmieten gewährleisten zu können.

Trotzdem muss ein privates Wohnungsunternehmen, welches wir nun einmal sind, als erstes wirtschaftlich solide aufgestellt sein. In den letzten Jahren wurden wir oft von den Prüfern unserer Genossenschaft gefragt, wie lange wir uns noch solche langen Zeiträume bis zu einer weiteren Anpassung der Mieten leisten können. Der Vorstand hat sich ab 2014 dazu verpflichtet, erst alle möglichen Optimierungen im Bereich der Ausgaben in Angriff zu nehmen, bevor die Mieten nach oben angepasst werden. Die Notwendigkeit der Maßnahme als solches ist seit 2012 auf jeder Mitgliederversammlung erörtert worden. Für das Jahr 2017 ist das nun der Fall.

Eine wichtige Information im Voraus, damit es zu keinen Unstimmigkeiten kommt: Die Mieterhöhung betrifft alle diejenigen Genossenschaftsmitglieder und Mieter, welche bestehende Dauernutzungs- und Mietverträge vor dem 1.1.2013 haben. Seit 2013 werden alle Neuverträge nach fünf Jahren automatisch um 10 % im Bereich der Kaltmiete nach oben angepasst.

Basis der geplanten Erhöhung war der schon im Jahr 2008 erarbeitete interne Mietspiegel der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG, wo zum Beispiel die Wohnlage innerhalb des Bestandes genauso Berücksichtigung gefunden hat wie die Lage innerhalb des Einganges. Auch das Ausstattungsmerkmal Balkon wurde berücksichtigt.

2008 haben wir einvernehmlich über 90 % aller Genossenschaftsmitglieder und Mieter für die geplante Mieterhöhung gewinnen können. Bei einzelnen Mitgliedern gab es Redebedarf, welcher dann zu einer einvernehmlichen Lösung führte. Bei einem Genossenschaftsmitglied wurde der Rechtsweg bestritten, welcher als Ergebnis die Richtigkeit des Mieterhöhungsverlangens bestätigte.

Dies soll auch unser Ziel für die jetzige Erhöhung sein.



Mieterbund wurde kontaktiert und Mitbewerbermarkt analysiert

Im Vorfeld wurde ein Rechtsgutachten zu diesem Thema unter Einbeziehung des aktuellen Mietspiegels der Stadt Suhl eingeholt, es wurden Gespräche mit dem Mieterbund Suhl (Herr Seidler) in den Räumlichkeiten der Genossenschaft geführt, es wurde der Mitbewerbermarkt analysiert und die wirtschaftlichen Beweggründe rausgearbeitet. Aber auch die soziale Verantwortung spielte bei der Entscheidung eine Rolle.

Welches Ergebnis wurde erzielt? Basierend auf der Erhöhung 2008 werden die Belastungen des Einzelnen eine monatliche Größe von 40 € nicht überschreiten. 2008 haben wir eine Kappung von 50 € festgelegt. Beraten sollten wir gemeinsam in der Mitgliederversammlung, ob diese Erhöhung in 2 Schritten erfolgen soll. Hier ist der Vorstand offen für eine plausible Lösung.

Gleichzeitig garantiert im Nachgang das Unternehmen bis zum 31.12.2021 Mietstabilität. Das heißt, es kommt zu keiner weiteren Anpassung der reinen Kaltmieten bis zu diesem Zeitpunkt. Auch hier haben alle Beteiligten für einen langen Zeitraum Planungssicherheit.

Der Mehrerlös aus dieser geplanten Erhöhung beläuft sich nach vollständigem Erhalt auf rund 150.000 €. Dieses Geld wird zwingend in den nächsten Jahren für vorher beschriebene Maßnahmen benötigt.

Der Einzelvertrag wurde unter dem Gesichtspunkt aller mietrelevanten Vor- und Nachteile nach bestem Gewissen

geprüft – und daraus leitete sich die Neuberechnung ab dem Zeitpunkt vom 1.1.2017 ab.

Ein Hinweis noch an alle Genossenschaftsmitglieder und Mieter, welche höhere Gutschriften aus den Betriebskostenabrechnungen in den letzten Jahren erhalten haben: Bitte überprüfen Sie für sich, ob man nicht hier auch eine Veränderung der Vorauszahlungen vornehmen kann, damit die Gesamtbelastung für den Einzelnen verträglich bleibt. Dies macht allerdings nur Sinn, wenn das Verbrauchsverhalten dauerhaft niedriger ist.

Wie wäre aus unserer Sicht der weitere Ablauf?

Nach abschließender Diskussion in der Mitgliederversammlung am 25.6.2016 würden die Schreiben für das Mieterhöhungsverlangen im August dieses Jahres an den Einzelnen verschickt werden. Wir streben mit jedem eine einvernehmliche Lösung an.

Sollte es nach der Anpassung der Miete zu wirtschaftlichen Zwängen kommen, kann der Einzelne gern eine Beratung der zuständigen Wohngeldstelle in Suhl in Anspruch nehmen. Frau Müller kann Ihnen unter der Telefon-Nummer 03681-742808 sicherlich weiterhelfen.

Denken Sie daran, dass dies ein Rechtsanspruch jedes Einzelnen darstellt, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Auch zu diesem Thema können Sie, wenn gewünscht, jederzeit mit dem Vorstand Kontakt aufnehmen.

Jürgen Kühn
Vorstand

Heiko Ritschel
Vorstand

Gerd Fontanive
Vorstand



Jedes Mitglied kann das Genossenschaftsleben mitgestalten

Ein breites demokratisches Mitspracherecht sowie das Miteinander und Füreinander prägen die Genossenschaft

Die Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit offener Mitgliederzahl, die die Sicherung und Gestaltung des Wohneigentums ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb bezweckt.

Das oberste Ziel der Bewohnergenossenschaft ist es, den genossenschaftlichen Gedanken des Miteinander und Füreinander im Wohnungsunternehmen und damit im Bereich der Wohnanlage zu realisieren.

Die Grundideale des genossenschaftlichen Denkens und Handelns sind:

- Selbsthilfe
- Selbstbestimmung
- Selbstverwaltung
- Selbstverantwortung

Auf diesen Grundsäulen basiert die Struktur der Genossenschaft im Allgemeinen und auch der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG im Speziellen:

- Genossenschaften werden wie Wirtschaftsunternehmen von einem Vorstand geführt.
- Aus der Mitgliedschaft werden Vertreter in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser bestellt und kontrolliert die Geschäftsführung (den Vorstand).
- Mindestens 1-mal im Jahr kommt die Mitgliederversammlung als höchstes Organ zusammen, um über die Grundsätze der Geschäftspolitik entscheiden zu können.
- Durch die Mitgliederversammlung und die Satzung haben die Mitglieder ein breites demokratisches Mitsprache- und Entscheidungsrecht.

Was macht das Wohnen bei der Genossenschaft – basierend auf ihrem Ursprungsgedanken – so attraktiv?

- Als Mitglied der Genossenschaft ist man „Mieter im eigenen Haus“.
- Wenn keine vertraglichen Verstöße vorliegen, besitzt man ein lebenslanges Wohnrecht.
- Das Genossenschaftsrecht schützt das Wohnen besser als das Mietrecht – Wohnungen von Genossenschaften sind keine Spekulationsobjekte.
- Es bestehen angemessene Mieten (Kaltmiete und Betriebskosten) bei hohen Investitionen in die Erhaltung der Bestände.
- Grundlage allen genossenschaftlichen Denkens bildet eine wirtschaftlich fundierte Gesamtsituation.
- Erfolg in Genossenschaften bedeutet gepflegte Bausubstanz und Wohnumfeld bei gleichzeitigen Investitionen in die Zukunft.

Im Vergleich mit Eigentumswohnanlagen: Worin bestehen die Unterschiede?

Der Käufer einer Eigentumswohnung erwirbt Sondereigentum sowie Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum zur Selbstnutzung oder zur Vermietung als Kapitalanleger.

Bei der Selbstnutzung liegt das Interesse an einer dauerhaften Nutzung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums. Verwaltet wird die Wohnanlage zum größten Teil fremd über eine Hausverwaltung.

Neben den eventuell vorhandenen Kreditbelastungen aus der Ankauffinanzierung entstehen weitere monatliche Kosten – dies betrifft Betriebskosten, incl. Kosten für die Hausverwaltung, sowie Instandhaltungsrücklagen.

Bei anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen muss der Teileigentümer entsprechend dem Beschluss der Eigentümersammlung für die Maßnahmen anteilmäßig die Finanzierung sicherstellen.

Bei Kapitalanlegern liegt der Fokus auf Renditebestrebungen. Das investierte Geld soll gewinnbringend angelegt werden. Rendite wird erzeugt über Mieteinnahmen aus dem Objekt und einer möglichen Wertsteigerung auf Grund von Besonderheiten aus der Wohneinheit und dem Wohnumfeld.

Besitzer von Eigentumswohnungen unterliegen Schwankungen am Wohnungsmarkt. Wenn zeitnah die Immobilie veräußert werden muss, kann es je nach Marktlage zu Wertzuwächsen oder Wertverlusten kommen.

Zurück zur Genossenschaft:

Bei Genossenschaften investiert man einmalig einen Beitrag unter dem Begriff „Genossenschaftsanteile“. Durch die Anteile ist jedes Mitglied zugleich auch Miteigentümer an der Genossenschaft. Die Anteile werden in voller Höhe nach Beendigung des Vertragsverhältnisses wieder ausgezahlt.

Es ist nicht notwendig, sich zu verschulden und die Einflussmöglichkeiten auf grundsätzliche unternehmerische Entscheidungen sind hier wesentlich besser.



So darf es im Treppenhaus und auf dem Dachboden nicht aussehen!

Für den Ernstfall – Vorsorge treffen

Gemeinschaftsbereiche sind behinderungsfrei zu halten und Schließzeiten für die Türen fallen weg

Man möchte nicht daran denken und muss dennoch bestmögliche Vorsorge treffen - für den Fall, dass es einmal passieren sollte: ein Brand in einem unserer Wohnhäuser.

Um für den Ernstfall gewappnet zu sein, fand Mitte April ein Gespräch des Vorstandes mit einem Vertreter der Suhler Feuerwehr statt. Im Mittelpunkt der Beratung stand die Beräumung der Treppenhäuser, Dachböden, Gemeinschaftskeller und Mieterkeller. Aus brandschutztechnischen Gründen sind diese Gemeinschaftsbereiche frei von jeglicher Behinderung zu halten.

Um die Sicherheit in Bezug auf den Brandschutz zu gewährleisten, hat sich in unseren Häusern gerade in letzter Zeit viel bewegt. Zahlreiche Mieter begrüßten die Regelung und räumten anstandslos Kleinmöbel, Schuhe und andere Dinge weg, die in diesen Bereichen nichts zu suchen haben. Hierfür bedankt sich der Vorstand. **Ein Lob gilt an dieser Stelle den vorbildlichen Eingängen: Franz-Mehring-Str. 11, 15, 19 / Erich-Weinert-Str. 3, 7, 9, 11, 13, 23 / Thomas-Mann-Str. 1, 9, 10a, 10b, 6a, 8a / Ilmenauer Str. 19.**

Einige Mieter erhielten vorübergehend Sondergenehmigungen und werden alsbald zur Beräumung dieser Bereiche beitragen.

Fazit des Gespräches mit dem Vertreter der Feuerwehr war, dass aus Gründen der Sicherheit im Brandfall keinerlei Kompromisse zu dulden sind. Denn im Ernstfall müssen die Rettung der Bewohner und die Löscharbeit der Feuerwehr uneingeschränkt gewährleistet sein und eine etwaige Brandbeschleunigung vermieden werden.

Diese Problematik wird auch bei der Mitgliederversammlung am 25. Juni noch einmal zur Sprache kommen. Der Vor-

stand appelliert aber bereits jetzt an die Vernunft und die Einsicht eines jeden Mitglieds und Mieters, sich dem Sachverhalt anzunehmen und aktiv an einer ordnungsgemäßen und sicheren Lösung für das Gemeinwohl mitzuwirken.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Hausordnung weiter angepasst und die Schließzeiten für die Haustüren, Kellereingangs-, Hof- und Bodentüren gestrichen. Denn im Ernstfall kann keiner von sich rettenden Menschen verlangen, an all die Schlüssel hierfür zu denken. Daher werden diese Türen zukünftig nur noch geschlossen, aber nicht mehr verschlossen!

Ein Exemplar der Hausordnung in der gültigen Fassung vom Mai 2016 ist den Mitgliedern und Mietern bereits zugegangen. Eine geänderte Hausordnung wird jeweils mit ihrer Bekanntgabe wirksam.

Bei weiteren Fragen zu diesem wichtigen Thema steht der Vorstand jederzeit gern zur Verfügung.

Auszug aus der Hausordnung und Brandschutzbestimmung in der neuen Fassung vom Mai 2016

(Die farbige Passage ist neu!)

Sicherheit

Das Haus soll vor unberechtigtem Zutritt geschützt werden. Dennoch hat die eigene Sicherheit im Brandfall Vorrang. Deshalb sind Haustüren, Kellereingangs-, Hof- und Bodentüren ständig geschlossen zu halten und nur zur Benutzung zu öffnen und anschließend wieder zu schließen.

Diese Türen dürfen jedoch *nie verschlossen werden.*

Zugangswegen zu den Häusern sowie Flur, Treppenhäuser, Kellergänge und Böden dienen als Fluchtwege und sind freizuhalten. Sie dürfen nicht durch Gegenstände wie Schuhregale, Kinderwagen, Fahrräder und anderes verstellt werden. Das Betreten der Dächer und Drempele ist wegen der damit verbundenen Gefahren für Gesundheit oder Sachbeschädigungen nicht gestattet.

Ihre Stadtwerke vor Ort

Fröhliche-Mann-Str. 2
98528 SuhlTel.: 03681 495-0
Fax: 03681 495-1749www.swsz.de
info@swsz.de

RENNSTEIG // STROM

RENNSTEIG // GAS

RENNSTEIG // WÄRME

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

SOZIALSTATION Suhl

**Wir entlasten Sie durch
 unsere Hilfen in der
 häuslichen Pflege,
 Behandlung, Betreuung
 und Beratung.**



Kirchgasse 10, 98527 Suhl
 Tel. 03681-305772, Fax 31224
 sst-suhl@diakonie-henneberg.de

Diakonie

Diakonisches Werk Henneberger Land e. V.
 Karl-Marx-Str. 9a | 98527 Suhl | Tel. 03681-807193 | Fax 807199
 info@diakonie-henneberg.de

Seit 20 Jahren sind wir Ihr zuverlässiger Partner

Service und Hilfe per Knopfdruck bei Tag und Nacht



Rimbachstraße 12 · 98527 Suhl
E-Mail: servicezentrumsuhl@t-online.de
www.servicezentrumsuhl.de



Sicherheit & Organisations Service

HAUSNOTRUF ZENTRALE

Ursula Holzbrecher

Tel. (0 36 81) 70 98 23
Fax (0 36 81) 70 85 70

- für alle, die selbstständig zu Hause leben und die Hilfe anfordern möchten, die sie benötigen
- Dementenabsicherung in Wohneinheiten
- viele individuelle Lösungen für die Probleme des Alltags
- Wir kommen zu Ihnen nach Hause und beraten kostenlos vor Ort.
- Wir beantragen für Sie den Pflegekassenzuschuss.



Zur Auszahlung der Anteile müssen Erbnachweise vorliegen

Im Gespräch mit Notarin Sabine Heidebrunn zum Thema Genossenschaftsanteile im Todesfall

Frau Heidebrunn, aus dem Kreis der Genossenschaftsmitglieder kommt immer mal wieder die Frage, wie es sich mit den Genossenschaftsanteilen im Todesfall eines Mitglieds verhält. Was ist in diesem Fall für den oder die Erben wichtig zu wissen?

Als Genossenschaftsmitglied hat man die Anteile für seine Wohnung gekauft und geht vielleicht ganz selbstverständlich davon aus, dass sie im eigenen Todesfall automatisch auf die Kinder oder andere Erben übergehen. Doch ganz so automatisch geht das nicht, denn es muss der Genossenschaft erst durch ein amtliches Dokument nachgewiesen werden, dass man der rechtmäßige Erbe ist. Die Bewohnergenossenschaft hat das Recht, einen Erbnachweis zu verlangen, weil im Fall der Anteile Vermögen ausgezahlt beziehungsweise übertragen wird. Da muss sie sich vergewissern, wer erbberechtigt ist.

Welche Erbnachweise müssen in diesem Fall erbracht werden?

Der Erbe muss sich als solcher durch die Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Kopie des notariellen Testaments mit Eröffnungsprotokoll ausweisen. Das Vorliegen eines dieser beiden Dokumente ist die Voraussetzung dafür, dass die Genossenschaft die Anteile an den oder die Erben auszahlt beziehungsweise überträgt. Laut Satzung der Bewohnergenossenschaft muss im Fall von mehreren Erben ein gemeinschaftlicher Vertreter bestimmt werden, der in dieser Sache das Gespräch mit der Genossenschaft führt. Diesen Aspekt sollte man auch beachten.

Wie kann man schon zu Lebzeiten dafür Vorsorge treffen, dass auch in Bezug auf die Genossenschaftsanteile alles gut für die Erben geregelt ist?

Da gibt es mehrere Möglichkeiten, wie man zu Lebzeiten aktiv werden kann. Man sollte auf jeden Fall ein Testament machen, wo auch daraus hervorgeht, wer als Erbe die Genossenschaftsanteile bekommt. Es reicht ein handschriftliches Testament, woraufhin der Erbe dann den Erbschein beim Nachlassgericht beantragen muss. Das eigenhändige Testament muss vom Erblasser eigenhändig ge- und unterschrieben werden. Ein eigenhändiges Testament darf nicht mit Hilfe eines Computers oder anderer elektronischer Hilfsmittel erstellt werden. Etwaige Änderungen zu Lebzeiten müssen immer schriftlich gegengezeichnet werden.

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft kann natürlich auch durch krankheitsbedingtem Auszug, zum Beispiel in ein Pflegeheim, enden. Solange man handlungsfähig ist, sollte man für den Fall der eigenen, gesundheitsbedingten Handlungsunfähigkeit die entsprechende Vorsorge treffen. Dies kann mit einer schriftlichen Vollmacht oder einer notariellen Generalvollmacht geschehen. In beiden Fällen benennt man eine Person seines Vertrauens, die alle wichtigen Sachen für einen regelt, wenn man selbst nicht mehr handlungsfähig ist. Beide Vollmachten gestaltet man in der Regel so aus, dass diese auch über den Tod hinaus gültig sind.

Es fragte: Steffi Seidel

Auszug aus der Satzung der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG – § 9 Todesfall

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können ein Stimmrecht in dieser Zeit nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.



**Schulze
Rohr- und Kanalreinigung
GmbH**

- Rohr- und Kanalreinigung
- 24h - Havariendienst
- 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

*Ihr Partner für
eine individuelle*

Fahrausbildung

Ulrich Knabe

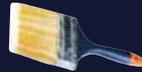
Ilmenauer Str. 5, 98527 Suhl

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

Handy 01 71/147 03 57

kontakt@fahrschule-knabe.de

www.Fahrschule-Knabe.de



Malerfirma

Roberto Mößner

Hohe Feldstraße 1a, 98529 Suhl

Tel.: 03681 / 80 61 17 Mobil: 0151 / 16 60 01 13

www.maler-suhl.de



www.ttm-ttl.de

TTM 25

JAHRE

IMMER GUT BERATEN FÜR EIN SCHÖNES ZUHAUSE

UNSER SORTIMENT

- Teppichboden
- Parkett
- Laminat
- Design-Beläge
- CV-Beläge
- Teppiche
- Läufer
- Tapeten
- Farben
- Gardinen
- Stoffe
- Sonnenschutz
- Wohn-Deko

UNSER SERVICE

- Wir verlegen Bodenbeläge
- Wir beraten individuell
- Wir verleihen Profi-Geräte
- Wir reinigen Ihren Teppich
- Wir dekorieren
- Wir montieren
- Wir liefern
- Wir ketteln
- Wir nähen



Wir sagen Danke an unsere treuen Kunden!

SUHL I

Am Bahnhof 26
Tel.: 03681-39580

SUHL II

Sommerbergstraße 28
Tel.: 03681-801723

WALLDORF

Meininger Straße 14
Tel.: 03693-891414

UNSER SERVICE FÜR SIE

- Kostenloser Hörtest
- Erstellung des individuellen Hörprofils
- Sofort-Hörerlebnis
- Kostenfreies und unverbindliches Probetragen zu Hause
- Vergleich verschiedener Hörsysteme
- Hörsysteme aller Hersteller inkl. MÖCKEL-Nulltarif
- Direkte Abwicklung mit Ihrer Krankenkasse
- Direkte Abstimmung mit Ihrem HNO-Arzt
- 6 Jahre kostenfreier Service
- Eigene Werkstatt
- Kostenfreie Leihgeräte
- Hausbesuch-Service



*„Wir beraten beide Ohren und
den Menschen dazwischen!“*

In Ihrer Nähe:

98527 Suhl, Rimbachstraße 6
(Am Topfmarkt), Tel.: 0 36 81 / 72 81 82

Weitere Filialen finden Sie in:

Schmalkalden, Meiningen, Schleusingen,
Neuhaus, Gerstungen, Wutha-Farnroda,
Bad Salzungen

www.hoergeraete-moeckel.de

HÖRGERÄTE MÖCKEL

Audiologie und Hörakustik