

WOHNBEHAGEN

MITGLIEDERZEITSCHRIFT der VWG

Ausgabe 100 | Dezember 2023



ab Seite 5

Aktuelle Bauprojekte
Ihrer VWG

Seite 14

100. Ausgabe
Wohnbehagen

Seiten 16/17

Nahwärmenetz in
Gräfenroda installiert

Gute Stimmung bis zum Abend

Unser Wohngebietsfest in Arnstadt-Ost bot viele
Höhepunkte und war gut besucht – Seite 8–9

Grußwort

Liebe Mitglieder, Mieter und Freunde der VWG Arnstadt,

die Zeit vergeht wie im Fluge. Manchmal erscheint es mir, es wäre gestern gewesen, als ich in die Runde fragte: „Wollen wir unsere Mitglieder nicht regelmäßig über eine eigene Zeitung informieren?“ Damals war im Sommer 1998 und ich war für kurze Zeit Vorstand. Bei uns in der Verwaltung kam die Idee sehr gut an. Viele Vorschläge gab es, worüber wir berichten müssten: die Arbeit im Aufsichtsrat und in der Vertreterversammlung, über Mietrecht, Betriebskosten oder unsere Bauprojekte und damit unsere großen Investitionen im Bestand. Zu dieser Zeit sanierten wir gerade in einem Zuge 220 Wohnungen in Arnstadt, in der Schillerstraße 2–28 und der Goethestraße 7–29. Dabei wurden u.a. die Wohnungen von Kohlefeuerung auf Zentralheizung umgestellt und zum ersten Mal wurden in den Bädern die Böden und die Wände gefliest. Mit einigen Mitarbeitern riefen wir einen Redaktionsbeitrag ins Leben und für die professionelle Umsetzung der Gestaltung sorgte unser damaliger Partner „H&B Werbeagentur“ aus Thörey. Eine Frage beschäftigte uns ganz besonders: Welchen Namen soll die neue Zeitschrift tragen? Wir entschieden uns dazu, dafür einen Wettbewerb auszuloben und stellten diese Frage an unsere Mitglieder und Leser. Die erste Ausgabe erschien im Herbst 1998. Auf dem Titel prangte ein großes Fragezeichen hinter dem Wort „Mieterzeitung?“. Das Echo auf die erste Ausgabe war ausgesprochen gut. Mehrere Leserbriefe bekundeten Wohlwollen. Und auch mehrere Vorschläge für einen Namen gab es. Nach Diskussion im Redaktionsrat fiel die Entscheidung auf den



Namen „Wohnbegehnen“, der von Annemarie Schuchardt vorgeschlagen wurde. Sie schrieb dazu: „Damit können sich viele Mieter identifizieren und ich mich auch.“ Immerhin vereint das Kunstwort, was sich viele Mitglieder wünschen und wir in der Verwaltung auch, viel Wohlbegehnen beim Wohnen. Also Wohnbegehnen. Der neue Name prangte bereits auf dem Titel der zweiten Ausgabe, die ebenfalls 1998 erschien. Heute sind wir bei der 100. Ausgabe angelangt. Auf Seite 14 finden Sie einen Beitrag dazu und einige Titelbilder, die Höhepunkte der Geschichte unserer Genossenschaft in den letzten 25 Jahren markieren. Darüber hinaus ist diese 100. Ausgabe auch ein guter Auftakt für unser 70. Jubiläum im nächsten Jahr. Dabei fällt mir ein, dass ich inzwischen die dienstälteste Mitarbeiterin in unserer Verwaltung bin, halt seit 1986. Mensch Kinder, wie die Zeit vergeht!

Ich wünsche Ihnen auch im Namen des Vorstands und des Aufsichtsrates ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in unser Jubiläumsjahr. Bleiben Sie gesund!

Simone Schöne
Prokuristin

Inhaltsverzeichnis

Grußwort von Prokuristin Simone Schöne	2	Neuer Mitarbeiter: Thomas Kämmer-Heuser	13
Anpassung Vorauszahlungen Heizkosten	3	100 Ausgaben Mitgliederzeitschrift	14
Hohe Rückzahlungen an Mieter	3	Aktuelles von der WSI	15
Bericht vom Aufsichtsrat	4	Neues von VGI und VGS	16/17
Bauprojekte	5–7	Kreuzworträtsel	18
Wohngebietsfest in Arnstadt-Ost	8–9	Rechtsanwalt Michael Hiemann	19
Interview mit Vorstand Mario Hörold	10	Wohnungsangebote	20
VWG-Inhaberschuldverschreibung	11	Ansprechpartner in der VWG	20
Verabschiedung: Gabriele Woitke	12		
Neue Mitarbeiterin: Grit Mengs	12	Impressum	11
Neue Mitarbeiterin: Heike Stutzig	13		

Anpassung Heizkostenvorauszahlungen

Die Genossenschaft hat mit dem regionalen Wärmeverversorger Stadtwerke Arnstadt in den Vorjahren mehrjährige Festpreisvereinbarungen abgeschlossen. Diese Verträge über die Lieferung von Fernwärme enden zum 31.12.2023. Ab 01.01.2024 orientieren sich die Preise am derzeitigen Marktumfeld, die Arbeitspreise (mengenabhängiger Preis) steigen drastisch auf das Dreifache des bisherigen Wertes. Unter Berücksichtigung des annähernd konstanten Leistungspreises (Grundpreis) ergibt sich somit für den Gesamtfernwärmepreis nahezu eine Verdopplung gegenüber 2023. Diese Preisveränderung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Beschaffungskosten für Primärenergieträger zurückzuführen. Zu beachten ist hierbei auch, dass für 2022 bzw. 2023 ein reduzierter Umsatzsteuersatz galt sowie staatliche Stützungen (Dezemberhilfe 2022) preisbremsend wirkten. Die staatliche Energiepreisbremse wurde von der Bundesregierung bis zum 31.03.2024 verlängert. Die o. g. Preisveränderungen betreffen ausschließlich unsere rund 2.200 fernwärmebeheizten Wohnungen in Arnstadt mit den Wohngebieten West, Innenstadt, Ost

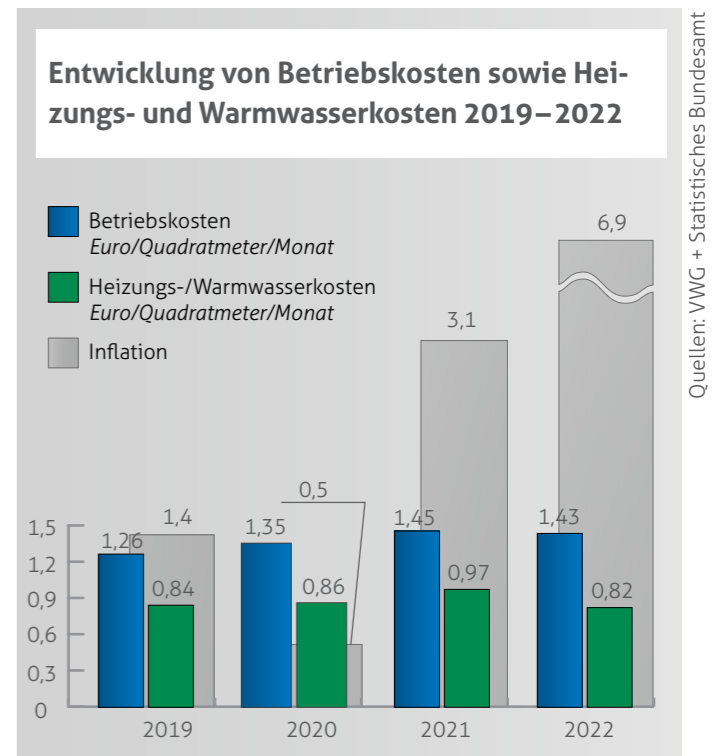
sowie Fürstenberg/Rabenhold. Im Vorgriff auf diese deutlichen Preiserhöhungen wird die Genossenschaft für die genannten Wohnungen die Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser ab 01.01.2024 gegenüber den bisherigen Beträgen verdoppeln, mindestens jedoch eine monatliche Erhöhung um 1,- Euro/qm erheben. Alle Mieter erhielten hierzu bis Ende November die entsprechenden Schreiben der Genossenschaft. Mit dieser Maßnahme möchten wir die betroffenen Wohnungsnutzer für die Abrechnung 2024 vor möglicherweise hohen Nachzahlungen schützen. Für unsere Objekte/Wohnungen (Stadttilm, Gräfenroda, Ichttershausen, Plaue, Arnstadt-Bahnhofsviertel) gelten die Festpreisverträge „Gas“ bis zum 31.12.2024. Hier sind für 2024 nur geringfügige Kostensteigerungen aufgrund der Erhöhung der Umsatzsteuer bzw. Erhöhung der CO₂-Umlage zu erwarten. Zu Fragen der Thematik Betriebs- und Heizkosten stehen Ihnen unsere Mitarbeiterinnen Katarina Falke-Meckel und Heike Stutzig gern zur Verfügung.

Vorstand

Hohe Rückzahlungen an Mieter

Betriebskostenabrechnung 2022

Die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2022 ist abgeschlossen. Mitte Oktober wurden die letzten Abrechnungsschreiben für unsere Liegenschaften in der Lindenstraße in Stadttilm an die Mieter verschickt. Insgesamt sind 125 Wirtschaftseinheiten (Gebäude) mit 3.520 Wohnungen in die Abrechnung einbezogen worden. Für den Abrechnungszeitraum 2022 fielen insgesamt T€ 5.375 umlagefähige Betriebs- und Heizkosten an, davon wurden T€ 5.204 an die Mieter weiterberechnet. Ein Betrag in Höhe von T€ 171 konnte aufgrund von Leerstand nicht verrechnet werden und wurde von der Genossenschaft getragen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen ergaben sich aus der Abrechnung hohe Gutschriftsbeträge an die Mieter von nahezu T€ 712; Nachzahlungen durch die Wohnungsnutzer mussten in Höhe von T€ 124 geleistet werden. Im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2021 fällt besonders der Rückgang bei den Heiz- und Warmwasserkosten um



rund 15 Prozent ins Auge. Gründe hierfür waren u.a. ein sparsamer Verbrauch ggü. den Vorjahren, sowie die finanziellen Aspekte der Umsatzsteuersenkung für Gas bzw.

Fernwärme ab 01.10.2022 und die staatliche Dezemberhilfe. Gleichzeitig sorgten unsere noch geltenden Langfristverträge für Gas und Fernwärme für eine Preisstabilität. Bei den „kalten“ Betriebskosten lagen die Durchschnittskosten für 2022 bei 1,43 €/qm monatlich und somit annähernd auf Vorjahresniveau. Aufgrund des milden Winters zu Beginn des Jahres 2022 haben sich die Winterdienstkosten im Abrechnungszeitraum fast halbiert. Somit konnten die Kostenerhöhungen bei Hausreinigung, Grünlandpflege und Hauswartdiensten aufgrund von Mindestlohnanpassungen nahezu ausgeglichen

werden. Leichte Kostenerhöhungen ergaben sich zudem im Gebäudeversicherungsbereich bzw. bei den Müllgebühren aufgrund vermehrter Containerleerungen. Die Kosten der Wasserversorgung lagen durch rückläufige Verbräuche leicht unter Vorjahresniveau. Für das Abrechnungsjahr 2023 erwarten wir Kostensteigerungen im Rahmen der allgemeinen inflationären Preisentwicklung. Zur Entwicklung der Kosten bei Heizung und Warmwasser speziell ab 2024 verweisen wir auf unseren Artikel „Anpassung Heizkostenvorauszahlungen“ auf Seite 3 in dieser Ausgabe.

Zeichen einer lebendigen Genossenschaft

Gespräch mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates Horst Gerisch

Mit mehreren Themen hat sich unser Aufsichtsrat bei seinen Sitzungen in diesem Jahr intensiv auseinandergesetzt. Unser derzeit größtes Bauvorhaben „Neubau Schillerstraße“ soll im kommenden Jahr abgeschlossen werden. „Sehr froh sind wir darüber, dass wir trotz der verschärften Entwicklungen in der Baubranche und auch bei der Zinsentwicklung beim Neubau sowohl bei den Kosten als auch bei den Terminen der Bauausführung weitestgehend im Rahmen der Planungen bleiben konnten“, resümiert Horst Gerisch die aktuelle Situation beim Großprojekt.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat mit der Nachbesetzung des technischen Vorstands im nächsten Jahr sehr detailliert beschäftigt. Bereits im Dezember 2022 hatte der Aufsichtsrat das Thema aufgegriffen, auch wegen der aktuellen Entwicklung des Fachkräftemangels. „Erfreulich war, dass wir recht viele Bewerbungen für die Stelle erhalten haben und folglich eine gute Auswahl treffen konnten“, unterstreicht der Vorsitzende. „Einen geeigneten Nachfolger zu finden gehört zu den wichtigsten Aufgaben des Aufsichtsrates. Mehrere Sitzungen haben wir deswegen in diesem Jahr durchgeführt und konnten die Nachbesetzung inzwischen erfolgreich regeln.“

Ein weiteres Thema besteht in den Vorbereitungen für das Jubiläum „70 Jahre VWG“ im kommenden Jahr. Geplant sind eine große Veranstaltung und der Abschluss des größten Bauvorhabens der Genossenschaft nach der Deutschen Einheit.



Mehrere regelmäßige Sitzungen wurden im Finanz- und im Bauausschuss durchgeführt. Für die Personalfrage wurde eine entsprechende Gruppe gegründet und darüber hinaus wurden auch die sechs regulären Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates absolviert. „Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war ausgesprochen gut und ausgiebig“, unterstreicht Horst Gerisch.

Ein weiteres Thema war das Bauprojekt auf dem Rabenhold, die Modernisierung der Willibald-Alexis-Straße 1–11. „Dass wir ein solches Projekt angehen können, zeigt, dass wir eine lebendige Genossenschaft sind und unseren Wohnungsbestand aktiv weiterentwickeln“, betont er. Dies sei auch ein Beleg unserer wirtschaftlichen Entwicklung.

Somit sind die Weichen für einen guten Start ins Jubiläumsjahr unserer Genossenschaft auf das Beste gestellt.

Mehrere Strangsanierungen umgesetzt

Zwei Projekte mit Anbindung an Fernwärmeversorgung

In diesem Jahr haben wir gemäß unserer Langzeitplanung wieder bei mehreren Objekten eine Strangsanierung durchgeführt. Bei den beiden Objekten Am Fürstenberg 16 und 18 haben wir vier Leitungsstränge erneuert, an die insgesamt 20 Wohnungen angeschlossen sind. Dabei wurden im Zeitraum von Mitte September bis Anfang November die Leitungsstränge für Abwasser, Warmwasser, Kaltwasser und die Zirkulationsleitungen erneuert.

Weiterhin wurde die Lüftung verbessert, indem in die bestehenden Lüftungsschächte neue Lüftungsrohre mit elektrischen Lüftern installiert wurden. Diese werden über einen Sensor gesteuert. Wenn die Luftfeuchtigkeit im Bad oder in der Küche ansteigt, sorgen die Lüfter für einen angemessenen Luftaustausch. Somit können Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz, wie Schimmel, vermieden werden.

Weiterhin wurden im Zuge der Arbeiten auch Auflagen des Brandschutzes erfüllt, indem die Lüftungsschächte zwischen den Etagen mit Beton verfüllt wurden. So wird ein Brandherd daran gehindert, sich über die Lüftungsschächte von einer Etage zur nächsten nach oben aus-

Brandschutz geht vor

Triniusstraße 24–24e

Das Gebäude Triniusstraße 24–24e wird im kommenden Jahr neu eingekleidet. Erst wird auf die Fassade an der Vorderseite sowie an den beiden Giebeln ein Wärmedämmverbundsystem aufgetragen. Anschließend erhält das Gebäude eine neue Gestaltung mit farbigem Putz. Im Zuge der Bauarbeiten werden auch einige Fenster erneuert und verbreitert. Dies wurde aufgrund von Brandschutzauflagen erforderlich, denn durch die breiteren Fenster wird es möglich werden, dass im Brandfall die Feuerwehr über ein Drehleiterfahrzeug einzelne Bewohner aus den oberen Etagen evakuieren kann. An der Rückseite des Gebäudes wurde festgestellt, dass die Befahrung des dortigen Bodens, der je nach Witterungslage aufgeweicht sein kann, mit einem tonnenschweren Feuerwehrfahrzeug mitunter unmöglich wäre. Folglich werden wir den geforderten zweiten Rettungsweg über neue Fenster an der Vorderseite des Gebäudes einrichten.



Im Objekt Heinrich-Heine-Straße 25 mit sechs Wohnungen wurde in diesem Jahr eine von mehreren Strangsanierungen umgesetzt.

zubereiten. Die Planung dieser Strangsanierung hat unsere Abteilung Technik übernommen.

Zwei weitere Strangsanierungen haben wir in diesem Jahr in Arnstadt im Objekt Gothaer Straße 56 mit sechs Wohnungen (siehe Bericht in Wohnbehagen August 2023) und im Wohnhaus Heinrich-Heine-Straße 25 ebenfalls mit sechs Wohnungen durchgeführt. Bei diesen beiden Projekten wurden die Häuser an das Arnstädter Fernwärmenetz angeschlossen.





Strom vom eigenen Balkon

Pilotprojekt in Stadtilm im Zuge einer komplexen Modernisierung Feldstraße 62–64: Installation einer Balkonanlage mit Balkonkraftwerken in 2024

Es wird eine Premiere in unserer Genossenschaft: Im kommenden Jahr wollen wir in Stadtilm in der Feldstraße 62–64 erstmals eine Balkonanlage mit Balkonkraftwerken installieren. Die sechs Erdgeschosswohnungen erhalten eine Terrasse, alle weiteren Wohnungen erhalten einen Balkon inkl. einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) mit einer Leistung von 600 Watt Peak. Mit dem produzierten Strom kann jeder Mieter zum Zeitpunkt der Stromerzeugung seine elektrischen Geräte betreiben und so seine jährliche Stromrechnung reduzieren. Stromspeicher sind, wie bei Balkonkraftwerken üblich, nicht vorgesehen. Immerhin werden die 18 neuen Balkone nach Süden ausgerichtet sein. Folglich sollte ein optimaler Stromertrag möglich werden. Dabei werden die Mieten, wie gesetzlich geregelt, über die sogenannte Modernisierungumlage angepasst. Die Installationsarbeiten sind für den Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2024 geplant. Die PV-Module sind in den Balkonbrüstungen bereits vormontiert. Auch die Wechselrichter, die zu jeder Anlage gehören, werden als kleiner Kasten auf dem Balkon angebracht. Zudem wird in jeder Wohnung ein Kabel zwischen Sicherungskasten und Balkonkraftwerk installiert, das unkompliziert in Kabelkanälen im Scheuerleistenbereich verlegt wird.

Bei diesem Projekt der komplexen Modernisierung erhält die gesamte Fassade eine Dämmung und eine neue Gestaltung. Weiterhin werden auch die Hauseingänge neu gestaltet. Unsere Genossenschaft investiert in dieses Projekt einen Betrag in Höhe von 1,7 Millionen Euro. „Mit den Erfahrungen aus diesem Projekt können wir darüber entscheiden, wie wir künftig bei komplexen Vorhaben mit Balkonkraftwerken in unseren Objekten verfahren“, unterstreicht unser technischer Vorstand Detlef Lüdicke den Modellcharakter des Projektes.

Endspurt bis zum Sommer

Neubau Schillerstraße: Die Arbeiten in den beiden Häusern 2 und 3 gehen zügig voran. Vermietung im Sommer 2024 geplant.

Nachdem im August des Jahres im Haus 1 die ersten Mieter eingezogen sind, gehen die Arbeiten in Haus 2 und Haus 3 mit unverminderter Geschwindigkeit weiter. In Haus 2 sind die Installationen von Heizung, Elektrik, Wasser und Abwasser inzwischen abgeschlossen. Zu Beginn des neuen Jahres werden hier die Wohnungen bezugsfertig hergerichtet sein. Allerdings können sie erst dann übergeben werden, wenn das zentrale Treppenhaus für die beiden Häuser 2 und 3 fertiggestellt ist. Im Haus 3 werden bis zum Jahresende die Arbeiten an der Fassade abgeschlossen sein. Im kommenden Jahr werden die Balkone angebaut. Beim Innenausbau werden bis zum Jahresende die Installateure der Heizungs- und der Elektroinstallationen ihre Arbeiten abgeschlossen haben. Auch hier werden die Fliesenleger, Maler und Fußbodenleger anschließend den Wohnungen den letzten Schliff verpassen. Bis zum Frühjahr des neuen Jahres sollen auch alle Wohnungen im Haus 3 bezugsfertig werden.

Dann wird das Hauptaugenmerk auf den Arbeiten im Treppenhaus liegen. Hier wird u. a. ein zweiter Aufzug installiert. Der Schacht dazu ist bereits vorbereitet. Bis zum Ende des 2. Quartals 2024 sollen hier die Arbeiten beendet werden, um anschließend die neuen Wohnungen zu übergeben.

Aktuell sind wir bei der Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte zwei Monate früher fertig geworden, als geplant. Den Zeitvorsprung hatten wir beim Rohbau herausgearbeitet und konnten ihn bislang halten, da viele Handwerker ihre Arbeit ebenfalls früher begonnen haben. Folglich stehen die Zeichen gut, dass wir im Sommer des kommenden Jahres, in dem wir unser 70. Jubiläum feiern werden, die Wohnungen in den Häusern 2 und 3 an ihre neuen Mieter übergeben können. So war der Plan von Anfang an.

Neue Nahwärmenetze in Planung und im Bau

**Ichtershausen: Wachsenburgstraße 26–30
Gräfenroda: Straße der Einheit 2–6
Stadtilm: A.-Nexö-Straße 1 und 3**

Im Rahmen unserer Modernisierung werden wir ältere Heizungsanlagen oder mit Gas betriebene Etagenheizungen durch zentrale Wärmeerzeugungsanlagen im Keller ersetzen. Unser Tochterunternehmen VGS wird sowohl die Anlagen warten als auch die Wärmeverbräuche in den angeschlossenen Wohnungen ermitteln und abrechnen.

In Ichtershausen wird in der Wachsenburgstraße 26–30, mit drei Hausaufgängen und 24 Wohnungen, die alte Ölheizung ersetzt. „Mit der neuen Gasheizung wird der Grundstein für ein neues Nahwärmenetz gelegt“, informiert der technische Vorstand Detlef Lüdicke. So soll sukzessive die Wärmeversorgung der umliegenden Gebäude abgedeckt werden. Die Heizzentrale wird dabei im Keller von Haus Nummer 26 installiert. „Nahwärmenetze haben auch den Vorteil, dass man bei einem Energieträgerwechsel den Umbau nur an einem Ort vollzieht und viele Wohnungen daran partizipieren“, lenkt Vorstand Detlef Lüdicke den Blick auf die angestrebte Energiewende in Deutschland bis 2045.

Mit der Errichtung von zentralen Nahwärmenetzen wird das Ziel verfolgt, unser Tochterunternehmen VGS zu einem der zentralen Wärmelieferanten für unsere Genossenschaft werden zu lassen. „Dabei ist die VGS dazu angehalten, verstärkt regenerative Energien einzusetzen, wie Photovoltaik und Solarthermie. Auch Hybridlösungen werden notwendig sein“, erläutert Detlef Lüdicke die strategische Ausrichtung des aktuellen Bauvorhabens.



Nachdem dieses Jahr in der A.-Nexö-Straße 1 (Stadtilm) der Wärmeerzeuger erneuert wurde, wird nächstes Jahr daran auch die Wärmeversorgung des Nachbargebäudes angeschlossen.

Wir haben mit unseren Wärmedämmarbeiten der letzten Jahre schon sehr viel CO₂ im Bestand einsparen können, aber die Wärmeversorgung soll auch bei der VWG grüner werden. Immerhin haben wir Solarthermie zur Warmwasserherstellung schon bei mehreren Objekten eingesetzt, wie bei unseren Neubauten in der Heinrich-Heine-Straße und der Oberen Weiße sowie bei unseren Modernisierungsprojekten in der Willibrordstraße, der Saalefelder Straße oder der Schillerstraße 38. Weitere Nahwärmenetze werden umgesetzt. In Stadtilm wurde in der A.-Nexö-Straße 1 in diesem Jahr die Heizungsanlage erneuert. Im kommenden Jahr werden daran auch die Wohnungen des Nachbargebäudes A.-Nexö-Straße 3 angeschlossen. Hier werden dann im Zuge einer Strangsanierung die alten Etagenheizungen zurückgebaut. Nach einem ähnlichen Konzept entstand in diesem Jahr der erste Teil des Nahwärmenetzes in Gräfenroda in der Straße der Einheit 2–6. Einen detaillierten Objektbericht finden Sie auf den Seiten 16–17.

Modernisierung in Planungsphase

Willibald-Alexis-Straße 1–11

Auf dem Rabenhold sollen die beiden Gebäude Willibald-Alexis-Str. 1–5 und 7–11 durch eine grundhafte Modernisierung revitalisiert werden. In die zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbauten soll eine moderne Wohnqualität Einzug halten. An der Bauplanung mit dem Innenausbau wird aktuell intensiv gearbeitet. Immerhin werden wir auch den Zuschnitt einzelner Wohnungen verändern. Gegenwärtig streben wir an, im Herbst 2024 mit dem Bauprojekt beginnen zu können.



Die Milchberg-Musikanten sorgten im großen Festzelt für gute Stimmung.



Am Stand „Bogenschießen“ vom Osthäuser Sportverein e.V. konnten die Gäste ihre Treffsicherheit unter Beweis stellen.

Feiern im Quartier

Wohngebietsfest in Arnstadt-Ost am 7. September 2023

Bei hochsommerlichen Temperaturen um die Marke von 30 Grad Celsius fand unser diesjähriges Wohngebietsfest auf dem Gelände der Alexander-Winckler-Straße statt. Die Nutzung war mit der WBG Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt abgestimmt worden, ebenso die Überlassung der Parkplätze mit einzelnen Mietern. Zudem hatten Mitarbeiter der VGS auf dem Weg zwischen Festzelt und der Versorgungsstraße mit Grillstand und Getränkewagen einen provisorischen Weg aufgeschüttet und gestampft, um die Stolperkanten zu beseitigen. Alle diese Vorbereitungen wurden gekrönt von sonnigem Wetter und wolkenlosem Himmel. Fünf Jahre war es her, als das letzte Wohngebietsfest 2018 in Arnstadt-Ost gefeiert worden war. Angesichts der Größe unserer Genossenschaft mit seinen vielen Quartieren ist dies auch kein Wunder. Einen guten Besucherandrang verzeichnete unser Aktionsstand mit Kinderschminken. Hier wurden auch Kindertattoos aufgebracht. Auch eine Hüpfburg stand für die Kinder bereit. Unser Bücherbasar bot wie gewohnt eine große Auswahl an Lesestoff an. Der Verkaufserlös saldierte sich am Ende des Tages auf einen Betrag in Höhe von 111,11 Euro, der traditionell an das Kinderhospiz in Tambach-Dietharz gespendet wird. Als besonderer Besuchermagnet erwies sich der Stand „Bogenschießen“, der vom Osthäuser Sportverein e.V., Abteilung Bogenschießen, betreut wurde. Drei Zielscheiben mit einer großen Netzurückwand als Schutz vor fliegenden Pfeilen waren aufgebaut worden. Bei allen drei Schießständen erhielten die Interessenten eine fachkun-

dige Einweisung durch Mitglieder des Vereins sowie Bogen und Pfeile entsprechend ihrer Größe. Bis zum Einbruch der Dunkelheit war der Stand gut besucht. Im großen Festzelt spielten die Milchberg-Musikanten auf: Stimmungsmusik mit Klarinette, Trompete, Posaune und Saxophon, sowie Akkordeon, Schlagzeug, Bass und Gesang. Beim „Rennsteiglied“ sangen und schunkelten mehrere Gäste beschwingt mit. Der traditionelle Höhepunkt war unsere Tombola. Die Gäste hatten mit ihrer Einladung zugleich eine Losnummer erhalten und konnten damit an der Tombola teilnehmen, indem sie den entsprechenden Abschnitt in unsere große Losbox einwarfen. Eine aus dem Publikum beordnete „Glücksfee“ zog die Losnummern, die anschließend von Vorstand Mario Hörold bekanntgegeben wurden. Traditionell mit humorvollen Kommentaren. Beispielsweise wies er bei der Verlosung eines Tablets darauf hin: „Dies ist kein Tablett, um Marmelade abzustellen.“ Zum Schluss wurde der Hauptgewinn ausgelost, ein schickes mintgrünes Damenfahrrad. Mehrere Gäste hatten offenbar genau darauf ein Auge geworfen und rückten während der Ziehung des Loses in der Nähe der Bühne zusammen. Passend zum Preis für eine Frau gewann auch tatsächlich – eine Frau. Im Gegensatz zu manch anderem Gewinner vor ihr erhielt sie allerdings keinen Gutschein für ein Freibier. Die erste Fahrt nach Hause sollte schließlich keine Schlenkerfahrt werden. Hier ging die Sicherheit im Straßenverkehr offensichtlich vor. Erst mit dem Einbruch der Dunkelheit ging das fröhliche Fest zu Ende.



Der Cateringservice von Simone Möckel versorgte die Gäste mit Bratwurst und Brätel vom Rost.



Unser Bücherbasar bot wieder Lektüre für Groß und Klein. Der Verkaufserlös kommt einem guten Zweck zugute.



Die Tombola moderierte wieder Vorstand Mario Hörold mit markigen Sprüchen. Dabei konnten alle Mieter des Wohngebiets mit ihrer Einladung an der Verlosung teilnehmen.



Hubertus Amm sorgte als DJ für Stimmung.



Eine große Auswahl an Blechkuchen stand bereit.



Der Hauptpreis der Tombola war in diesem Jahr ein schickes Damenrad.



Auch außerhalb des Festzeltes gab es viele Sitzplätze.



Der Getränkestand war gut besucht.

Konstanter Verlauf ist wichtig

Vorstand Mario Hörold steuert seit 25 Jahren die Geschicke der VWG mit.

Können Sie sich noch an Ihren Start als kaufmännischer Vorstand vor 25 Jahren erinnern?

Als ich 1998 meine Arbeit begann, war der Leerstand das erste Mal richtig spürbar. Zudem belasteten die damals notwendigen Modernisierungen und Instandhaltungen sowie Zinsaufwendungen in Millionenhöhe das Betriebsergebnis und die Liquidität. Eine Umstrukturierung war damals schon angeschoben worden, in deren Folge die Tochter VGS gegründet wurde und Hauswart- sowie Handwerkerleistungen übernahm.

Welche größeren Wendepunkte gab es?

Wendepunkte gab es mehrere. 2003 verzeichneten wir den höchsten Leerstand, den wir auch durch den Rückbau von Gebäuden reduzierten. Nachdem wir wirtschaftliche Stellschrauben verändert hatten, konnten wir 2003 erstmals schwarze Zahlen schreiben. Seit 2006 können wir auf die Genossenschaftsanteile eine Dividende auszahlen. Oftmals ist es uns gelungen, die strategischen Weichen so zu stellen, dass es auch in den Folgejahren eine positive Entwicklung gab. Das lässt sich an unseren Bilanzen bis zum heutigen Tage nachvollziehen.

Was änderte sich an der Verwaltung?

Bis 2004 saß die Buchhaltung in einer Baracke in der Heinrich-Heinrich-Straße. Nachdem in unserer Verwaltung in der Bertolt-Brecht-Straße ein Verbindungsbau zwischen den beiden anliegenden Gebäuden errichtet wurde und mehr Platz zur Verfügung stand, zog die Buchhaltung in das Hauptgebäude. 2005 wurden unsere Computersysteme umgestellt. Die Mitarbeiter mussten sich in neue Software einarbeiten und die Arbeitsprozesse änderten sich. Das war eine monatelange Kraftanstrengung für viele Mitarbeiter. Damals war das Verwaltungsgebäude nur über eine lange Treppe bis zur ersten Etage zu erreichen. Nicht gerade barrierearm. Das änderte sich, als wir 2013 das Erdgeschoss zum Eingangsbereich umbauten und einen Aufzug installierten.

Im Übrigen gibt es acht weitere Mitarbeiter, die heute ebenfalls 25 Jahre dabei sind. Das ist wohl auch ein deutliches Zeugnis für die Genossenschaft als Arbeitgeber.

Welche Aspekte sind Ihnen besonders wichtig?

Mein Hauptaugenmerk lag immer auf der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Wenn ein Unternehmen rote Zahlen schreibt, kann nicht gebaut und modernisiert werden, es gibt keine Mieterfeste und viele andere schöne

Dinge. Dabei ist mir ein konstanter Verlauf wichtig, ohne Abstürze, kein Wellental. Auch wenn wir in den letzten Jahren viel gebaut und modernisiert haben, war unser Betriebsergebnis stets positiv. Weiterhin ist bei allen größeren Projekten die frühzeitige Einbindung von Aufsichtsrat und Vertreterversammlung sehr wichtig.



Überraschungsfrühstück zum 25. Dienstjubiläum von Vorstand Mario Hörold mit mehrjährigen Weggefährten (v.l.): Peter Bauer (Vorsitzender des Aufsichtsrates 2009–2017), Siegfried Oppenhäuser (technischer Vorstand 2000–2005 und Mitglied im Aufsichtsrat 2006–2019), Mario Hörold, Horst Gerisch (Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2019) und Thilo Kiel (Mitglied des Aufsichtsrates seit 2009).

Wie lautet Ihr Rezept für den erfolgreichen Umgang mit Alltagsproblemen und strategischen Zielen?

Zur Entscheidungsfindung ist es immer wichtig, die Mitarbeiter mit einzubeziehen. Bei der EDV-Umstellung haben wir als Vorstand die Mitarbeiter gefragt: „Mit welchem der vorgeschlagenen Systeme wollt ihr arbeiten?“ Bei der Modernisierung werden u.a. der Wohnraumbedarf und die Finanzierungsmöglichkeiten einbezogen. Zu größeren Projekten bilden sich Vorstand und Aufsichtsrat eine eigene Meinung, die wir dann abstimmen.

Welche sind aktuell die größten Herausforderungen der Genossenschaft?

Wie in der Vergangenheit müssen wir stets den Geschäftsbetrieb an den Erfordernissen der Zeit ausrichten. Vom Grundsatz her bewirtschaften wir Immobilien als langlebige Wirtschaftsgüter. Der Zustand der Gebäude muss intakt gehalten, die Energiewende gemeistert und unsere Wohnumfelder attraktiv gehalten werden. Ein gutes Arbeitsklima in der Verwaltung ist ebenso wichtig wie ein gutes Verhältnis zu den Mitgliedern.

Herzlichen Glückwunsch zum 65. Geburtstag!



Detlef Lüdicke
technischer Vorstand

Volkmar Sandler
Geschäftsführer der beiden Tochterunternehmen VGS und VGI

Der kaufm. Vorstand, der Aufsichtsrat und das Redaktionsteam „Wohnbehagen“ wünschen zum Jubiläum in diesem Jahr alles Gute, Gesundheit und gutes Gelingen bei allen Vorhaben!



14. Skatturnier der VWG

Am 9. November 2023 führten wir unser traditionelles Skatturnier in der Gaststätte „Platte“ durch. 26 Skatfreunde waren dabei. In zwei Runden wurde nach Punkten gespielt.

Die Gewinner des diesjährigen Turniers

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. Platz: Hartmut Stötzer | 2. Platz: Ullrich Köhler |
| 3. Platz: Thomas Kreyßler | 4. Platz: Peter Poguntke |
| 5. Platz: Mario Hörold | 6. Platz: Marco Linz |

Die Zinsen sind zurück

Inhaberschuldverschreibung VWG Arnstadt von 1954 eG: Legen Sie Ihr Ersparnis bei Ihrer Genossenschaft an und sichern Sie sich so lukrative Zinserträge!

Zinskonditionen ab 1. Januar 2024

Laufzeiten	Typ A ab 1.000 Euro	Typ B ab 5.000 Euro
1 Jahr	1,90 % p.a.	2,00 % p.a.
3 Jahre	2,90 % p.a.	3,00 % p.a.
5 Jahre	3,40 % p.a.	3,50 % p.a.

Jeder Anleger erhält eine Urkunde und damit das verbriefte Recht auf die jährliche Zinszahlung und die Rückzahlung des angelegten Kapitals nach Ende der Laufzeit. Die Inhaberschuldverschreibung kann auf andere Personen übertragen werden. Anspruch auf Auszahlung hat der Inhaber der Urkunde.

- Mindestanlage 1.000 Euro
 - Laufzeiten beginnen immer zum Monatsersten
 - jährliche Zinszahlung
 - keinerlei Gebühren oder Ausgabeaufschläge
- Wir sichern Ihnen selbstverständlich bankübliche Vertraulichkeit zu!

Es beraten Sie: Herr Hörold, Tel.: 03628 912-130
Frau Carlstedt, Tel.: 03628 912-233



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

Impressum

Wohnbehagen – Mitgliederzeitschrift der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG, Bertolt-Brecht-Straße 35, Arnstadt, Telefon: 03628 912-120

Vertreten durch die Vorstände Mario Hörold und Detlef Lüdicke

Redaktion:

Mario Hörold (Vorstand VWG), Simone Schöne (Prokuristin VWG), Christian Fritsche (Mitglied Aufsichtsrat VWG), Volkmar Sandler (Geschäftsführer VGI/VGS), Kirsten Carlstedt (Geschäftsführerin WSI), Michael Hiemann (Rechtsanwalt)

Text- und Bildredaktion:

Kuhn & Kollegen – WA, Erfurt
Redaktionsschluss: 8. November 2023
Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung durch den Vorstand der VWG gestattet.



Emotionaler Abschied

Nach über 40 Jahren bei der VWG trat Gabriele Woitke ihren Unruhestand an

Als sie 1982 ihre Arbeit aufnahm, hieß unsere Genossenschaft noch AWG „25. Jahrestag der DDR“. Damals wartete sie mit einem Berufsabschluss als „Staatlich geprüfte Sekretärin“ auf. Unter vielen Vorständen hat sie das Sekretariat stets freundlich, zuversichtlich und souverän geführt. Sie erlebte mit, wie 1990 die Genossenschaft auf neue Füße gestellt wurde, nachdem die staatliche Subvention über Nacht weggefallen war und wir eigenständig wirtschaften mussten. Auch in schwierigen Zeiten war Gabriele Woitke immer loyal gegenüber ihrer Genossenschaft. Manche ihrer Ideen wurden zum Klassiker, wie beispielsweise die von ihr gebaute Wahlurne, um bei Vertreterversammlungen Abstimmungen zu vereinfachen. Die Urne ist noch heute in Betrieb. Verabschiedet wurde Gabriele Woitke im Oktober vom Vorstand und Vertretern des Aufsichtsrates. Vielen von ihnen war die Rührung ins Gesicht geschrieben. Wir wünschen ihr einen schönen Unruhestand, eine eiserne Gesundheit und viele schöne Momente im Kreise ihrer Familie.



Vertrauensvolle Unterstützung

Neu im Sekretariat des Vorstands: Grit Mengs

Mit Beginn des Oktobers nahm auch die neue Sekretärin des Vorstands Grit Mengs ihre Arbeit auf. Sie ordnet und betreut im Sekretariat den Schriftverkehr, hat die Terminplanung des Vorstands im Blick und bereitet die Sitzungen des Aufsichtsrates vor. In einigen Fällen war sie bereits auch als Protokollführerin tätig. Die Organisation eines Sekretariats hatte sie zuvor über viele Jahre hinweg in einem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) für Chefarzte übernommen. Insofern ist sie mit vielen der täglichen Herausforderungen bestens vertraut und stets in der Lage, ein anspruchsvolles Sekretariat selbständig und souverän zu managen. Auch in unserer Genossenschaft geht es darum, einen reibungslosen Tagesablauf zu organisieren und den Vorstand zu entlasten. Dabei müssen Prioritäten richtig gesetzt und Vorgaben beachtet werden. Keinen Zweifel lässt sie daran, dass sie mit Geschick, Freundlichkeit, Verbindlichkeit und bei Bedarf auch mit Nachdruck die Interessen unserer Genossenschaft vertritt. „Ich wurde mit offenen Armen empfangen“, beschreibt sie ihren Start in unserem Team. Inzwischen hat sie sich schon intensiv in ihr neues Arbeitsgebiet im Vorstandsekretariat eingearbeitet. Herzlich Willkommen in unserem Team!



Ein bekanntes Gesicht

Neu in der Abteilung Rechnungswesen: Heike Stutzig

Seit dem 1. August 2023 ist Heike Stutzig wieder da und wurde im Kreis der Mitarbeiter herzlich aufgenommen. In der Zeit von 1994 bis 1997 absolvierte sie in unserer Genossenschaft bei Simone Schöne ihre Berufsausbildung zur Kauffrau für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Später hat Heike Stutzig sowohl in Bayern als auch in Thüringen in den verschiedensten Bereichen der Immobilienbranche Berufserfahrung gesammelt. Neben der Anmietung von Büroräumen für Arbeitsagenturen, bei der sie die Mieterseite vertrat, hat Heike Stutzig während ihrer beruflichen Stationen unter anderem auch Betriebskostenabrechnungen erstellt. Auch in unserer Genossenschaft ist sie zukünftig für die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten zuständig. Alle Mieter haben in den vergangenen Monaten ihre Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2022 erhalten. Je nach Nutzungsverhalten sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warm- und Kaltwasser) von jedem Mieter beeinflussbar. Dies ist ausschlaggebend dafür, ob sich für den Mieter ein Guthaben oder eine Nachzahlung aus der Abrechnung ergibt. Aber auch die anderen Betriebskosten, wie z.B. Müllgebühren und Hausreinigung, sind in den letzten Jahren gestiegen. Diese kann der Mieter nur in geringem Maße beeinflussen. Deshalb ist es wichtig, eine optimale Vorauszahlung zu vereinbaren. Dafür ist Heike Stutzig die passende Ansprechpartnerin.



Fachmann beim Bau

Neu in der Abteilung Technik: Thomas Kämmer-Heuser

Thomas Kämmer-Heuser verstärkt unsere Abteilung Technik seit dem 1. August 2023. Konkret betreut er unsere Bauprojekte und bereitet bereits zwei größere Bauprojekte vor, die wir im kommenden Jahr umsetzen wollen. In Stadtilm soll das Gebäude Feldstraße 62–64 einer komplexen Modernisierung unterzogen werden (siehe Beitrag Seite 6). Dabei wird Thomas Kämmer-Heuser der Ansprechpartner unserer Genossenschaft für die rund acht Gewerke sein und u. a. alle Arbeitsabläufe koordinieren. Als weiteres Projekt bereitet er die Modernisierung in der Triniusstraße 24–24e vor (siehe Beitrag Seite 5). Auch hier wird ein neues Wärmedämmverbundsystem auf die Fassade aufgetragen und anschließend das Gebäude farblich neu gestaltet. In den vergangenen Jahrzehnten hat der gelernte Zimmermann auf den unterschiedlichsten Baustellen gearbeitet und bei vielen davon die Arbeiten seines Gewerkes betreut. Dabei kam er auch mit solchen Aspekten wie Tragwerksplanung und Statik in Berührung. Später vertiefte er seine Kenntnisse an der Staatlichen Fachschule Bau, Wirtschaft und Verkehr in Gotha in einem zweijährigen Vollzeitstudium in der Fachrichtung „Hochbautechnik“. In unserem Team hat er sich schnell eingelebt und findet das Arbeitsklima ausgesprochen kollegial.



1998/1: erste Ausgabe mit Namenssuche
 2000/9: Auslobung Balkonwettbewerb
 2001/12: Vorstellung der VWG-Rabattkarte
 2002/15: neues Layout eingeführt
 2003/21: Gewinner beim Balkonwettbewerb
 2004/24: Fertigstellung I. Bauabschnitt Wohnpark
 2004/25: Jubiläum 50 Jahre VWG
 2005/28: Modernisierung Käferburger Straße
 2007/37: Richtfest Heinrich-Heine-Straße
 2009/44: Fertigstellung II. Bauabschnitt Wohnpark
 2011/52: Grundsteinlegung Obere Weiße
 2012/57: Mieterfest in Ichtershausen
 2014/65: Jubiläum 60 Jahre VWG
 2022/95: neues Layout und neue Redaktion
 2023/99: Übergabe Schillerstraße Haus I

Alles Wichtige kurz und knapp

100 Ausgaben Mitgliederzeitschrift „Wohnbehaben“

Diese ist die 100. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift. Seit dem Erscheinen der erste Ausgabe im Herbst 1998 berichten wir seit 25 Jahren kontinuierlich über die wichtigen Ereignisse unserer Genossenschaft. Große und kleine Bauprojekte werden darin angekündigt und nach Fertigstellung beschrieben. Beispielsweise unsere Neubauten in der Heinrich-Heine-Straße (2006), an der Oberen Weiße (2011), in der Stadtilmer Feldstraße (2013) und aktuell unser Neubau in der Schillerstraße (seit 2020). Oder unsere komplexen Modernisierungen wie in der Saalfelder Straße oder der Klausstraße/Karl-Marien-Straße (2010/11). Die Entstehung unseres Goethe-Schiller-Wohnparks in vier größeren Bauabschnitten (2002-2019) für ein seniorenfreundliches Wohnen haben wir stets begleitet.

Der Aufsichtsrat kommt hier ebenso zu Wort wie unser Vorstand. Auch über unsere jährliche Vertreterversammlung wird regelmäßig berichtet. Ebenso über die besonderen finanziellen Anlageformen unserer Genossenschaft, wie die Ausgabe unserer Inhaberschuldverschreibungen. Besonders gern berichten wir über das Leben in unserer Genossenschaft, über große Wohngebietsfeste und kleine Feiern, über Tagesausflüge per Bus und über unsere inzwischen traditionellen Skatturniere. Auch die Gewinner unserer Blumenwettbewerbe werden hier gewürdigt. Die Entwicklung unserer Genossenschaft besitzt viele Facetten, die wir redaktionell aufgreifen. Mit diesem Heft können wir auf 100 Ausgaben und eine absolut kontinuierliche Berichterstattung zurückblicken.

Gelungene Premiere

WSI-Oktoberfest für die Bewohner des Goethe-Schiller-Wohnparks am 20. Oktober 2023

Das Festzelt für rund 80 Personen auf dem Innenhof des Wohnparks hatte exakt die richtige Größe. Kein Platz zu viel, keiner zu wenig. Die beiden Heizpilze sorgten für angenehme Wärme. So blieb der nasskalte Herbst draußen. Als die ersten Bratwürste serviert wurden und die ersten Töne des Arnstädter Comedian, Liedermachers und Countrysängers Bobby Glitzer erklangen, waren die Gäste bester Stimmung. Seinen Hymnen wie „Das ist mitten in Arnstcht passiert“ oder „Jonastal“ machten ihn in Arnstadt bekannt. Sein „Ossi-Lied“ sang er diesmal im Duett mit seinem Neffen Leandro. Beim Thüringen-Klassiker Nummer eins, dem Rennsteig-Lied von Herbert Roth, wurde auch geschunkelt. Nur wenige Meter vom Festzelt entfernt brannte in der rustikalen Holzhütte der Rost. Reymond Armster legte leckere, frische Bratwürste auf. Weiterhin wurde nach der bayerischen Tradition des Oktoberfestes auch frischer Fleischkäse gebacken und im Brötchen angeboten. Dazu servierte das WSI-Team Bier, Sekt und alkoholfreie Getränke. Auch Kaffee und Tee wurden ausgeschenkt. „Ich freue mich, dass so viele Bewohner des Wohnparks unserer Einladung trotz des Wetters gefolgt sind“, jubelte Luciane Hüneke, die WSI-Ansprechpartnerin im Wohnpark. Das Oktoberfest wurde von unserem Tochterunternehmen WSI für die Bewohner des Wohnparks im Rahmen des Servicewohnens organisiert. Bei so einem guten Anklang der Premiere könnte es durchaus eine Fortsetzung geben.



Holger Sommer alias Bobby Glitzer mit Neffe Leandro sorgte mit seinen Countrysongs und schwungvollen Texten für ausgelassene Stimmung, Schunkeln und frenetischen Beifall.



Reymond Armster und sein Team legten frische Rostbratwürste auf und backten herzhaften Fleischkäse.



Das WSI-Team sorgte für die Bewirtung und freute sich über das große Interesse der Wohnparkbewohner.



Mehr als eine Badewanne

WSI-Bad mit speziellen pflegerischen Leistungen

Das WSI-Pflegebad haben wir in diesem Jahr renoviert. So können Bewohner des Wohnparks ihr Bad nehmen, mit einem bequemen und altersgerechten Einstieg in die Wanne per Sitzlift. Dabei können unsere Fachkräfte auch spezielle pflegerische Wünsche erfüllen. Sprechen Sie uns an!

Ihr WSI-Team



Ein neues Nahwärmenetz wurde in Gräfenroda in der Straße der Einheit in diesem Jahr für zwei Gebäude errichtet. Im kommenden Jahr wird ein drittes Gebäude daran angeschlossen.

Wärmetechnologien nach aktuellem Stand der Technik

Neues Nahwärmenetz in Gräfenroda installiert. Erweiterung in 2024 geplant.

Unsere Planung für den Ausbau und die Erneuerung unserer Wärmeerzeugungsanlagen setzen wir weiter fort. Im Herbst stand die Errichtung eines Nahwärmenetzes in Gräfenroda mit den drei Gebäuden Straße der Einheit 2, 4 und 6 auf unserer Agenda. Dabei waren alle drei Gebäude bereits durch Leerrohre miteinander verbunden. Somit waren die Tiefbauarbeiten im Außenbereich bereits absolviert worden. Folglich mussten hier lediglich die neuen Rohre für Heizung und Warmwasser aus Edelstahl eingezogen und in den Kellerräumen verlegt werden.

In dem in der Mitte stehenden Gebäude – Hausnummer 4 – wurde die zentrale Anlage zur Wärmeaufbereitung installiert. In den beiden benachbarten Gebäuden wird lediglich eine Verteilerstation benötigt.

Zur Bauvorbereitung der neuen Heizungsstation wurde im Haus 4 der Kellerraum mit einem neuen Estrich ausgegossen. Anschließend wurden drei mit Erdgas betriebene Brennwertthermen installiert, die in Kaskadenschaltung hintereinander Heizungs- und Warmwasser bis zur eingestellten Temperatur erwärmen. Die drei Thermen sind mit einer Leistung von 40 Kilowatt ausge-

legt, leistungsstark genug, um auch bei hohen Minusgraden eine zuverlässige Wärmeversorgung abzusichern. Immerhin soll diese Anlage in den drei Gebäuden eine Wohnfläche von insgesamt 1.435 Quadratmetern versorgen, jedes der drei Gebäude umschließt jeweils sechs Wohnungen. Die Thermen werden dabei von einem Temperaturfühler an der Außenwand des Gebäudes gesteuert, damit die Vorlauftemperatur des Wassers in den Heizungsrohren stets dem tatsächlichen Wärmebedarf angepasst wird.

Auch ein großer Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 850 Litern wurde aufgestellt. Ein solcher Speicher kommt in jedes Gebäude, damit warmes Wasser auf kurzen Wegen bis zum Wasserhahn oder zur Dusche gelangt.

Im September erfolgte der Umbau, an dem zwei Maurer, zwei Tischler, vier Heizungsbauer und ein Elektriker zur Installation und Einrichtung der MSR-Geräte beteiligt waren. Damit die Bewohner im Bauzeitraum nicht auf ihr warmes Wasser verzichten mussten, nahmen wir für diese Zeit ein Provisorium mit einem größeren elektrischen Warmwasserbereiter in Betrieb.



Die Wärmeversorgung übernehmen drei neue Brennwertthermen. Dabei wurde der bisherige Schornstein saniert, um so die Abluft der drei Thermen nach draußen zu führen.

Neben den Arbeiten in den beiden Kellerräumen mussten unsere Mitarbeiter auch auf dem Dach arbeiten, selbstverständlich abgesichert und mit Schutzkleidung. Anfangs mussten die alten Abluftrohre aus dem Schornstein entfernt werden. Anschließend wurden für die drei Brennwertthermen drei neue Abzüge im bisherigen Schornstein installiert, die von oben stückweise in den Schlot geschoben wurden. Selbstverständlich wurden alle Arbeiten so ausgeführt, dass der Schornsteinfeger bei seiner späteren Prüfung die Anlage ohne jegliche Mängel abnehmen kann.

Zum Abschluss erhalten beide Stationen eine neue Brandschutztür vom Typ T30, die einen Brandherd für die Dauer von 30 Minuten aufhalten können, damit das Gebäude im Brandfall evakuiert werden kann.

Im kommenden Jahr wird das Gebäude mit Hausnummer 6 an das Nahwärmenetz angeschlossen. Hier ist der Installationsaufwand deutlich größer, da erst die Thermen in den Wohnungen samt ihren Leitungssträngen zurückgebaut werden müssen. Anschließend werden neue Heizungsrohre vom Keller in alle Wohnungen verlegt. Dazu wird der Schornstein als Installationsschacht



Im Nebenraum wird Warmwasser zwischengespeichert, um eine sichere und zügige Versorgung mit Warmwasser in den Wohnungen sicherzustellen.

genutzt, der nach dem Umbau als Abzug nicht mehr benötigt wird. Diese elegante Lösung haben wir schon mehrfach im Zuge von Strangsanierungen praktiziert. Es ist also eine bewährte Methode.

Diesen doch erheblichen Installationsaufwand gab es in den beiden anderen Gebäuden 2 und 4 nicht. Hier können die Leitungsstränge zu den Wohnungen unverändert weiter genutzt werden. Folglich arbeiteten unsere Handwerker in diesem Jahr nur im Kellerbereich und die Mieter wurden weniger in Mitleidenschaft gezogen. Nach drei arbeitsreichen Wochen im September war die neue Anlage installiert und konnte Ende September in Betrieb genommen werden. Die Heizungen vieler Mieter waren aufgrund der spätsommerlichen Temperaturen zu diesem Zeitpunkt immer auf die Frostschutzstellung eingestellt. Inzwischen sind die Temperaturen abgesunken und die neue Anlage ist in den beiden Häusern 2 und 4 in Betrieb.

Ein Vorteil der Konzentration der Wärmeversorgung auf wenige Wärmeerzeugungsanlagen liegt auch darin, dass ein Wechsel auf einen anderen Energieträger einfacher, schneller und kostengünstiger erfolgen kann.

22		6		20		26			36			29				30	28	
												32		2		3		
7							16						18					
									14		34							5
			38		6											23		
10		4																
																21		
1			11				12											
																		42
							8			24								
35																		43
			17						13			27						
37								39										
					31				41		15				33		41	
25								19										

Lösungswort (B = SS):
 Unternehmensform eines
 Wohnungsunternehmens

										27	9							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	---	--	--	--	--	--	--	--

Waagrecht

- 01 Individualist
- 04 militärischer Aufmarsch
- 06 kleiner Nager
- 07 Lungenkrankheit
- 08 Crews, Mannschaften
- 13 Lehre vom Gleichgewicht u. d. Bewegung
- 15 mehrfache Drehung
- 17 Verbrechen
- 18 Vogelwelt
- 19 Geldschrank
- 21 Abdruck
- 23 Gattin Lohengrins
- 25: englisch: Osten
- 30 altrömisches Grußwort
- 31 Berg auf Korsika
- 32 Aussage vor Gericht
- 34 Handfeuerwaffe (Abk.)

- 35 Stück vom Ganzen
- 37 Abk. Färbeindex
- 39 Abk. für Rappen
- 42 wird Adressat vorangestellt
- 43 tierisches Produkt

Senkrecht

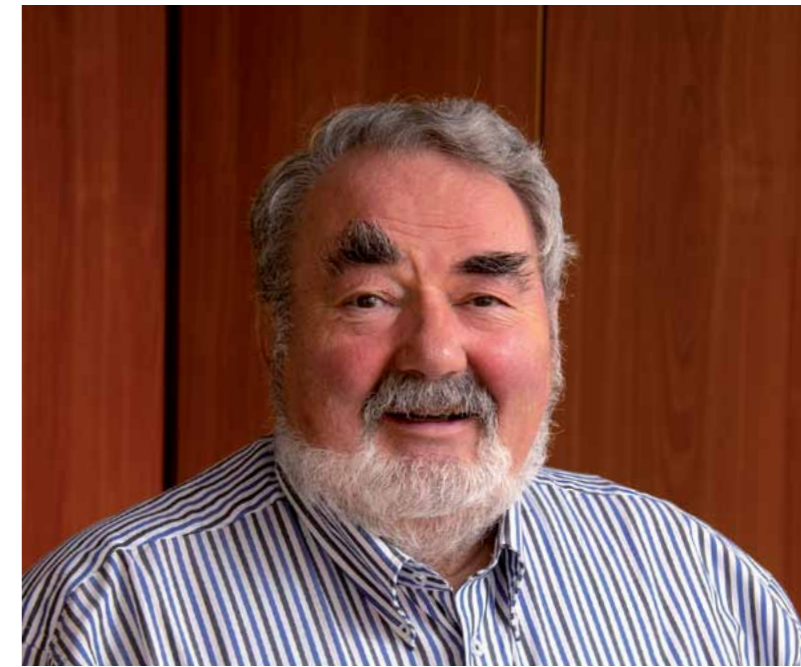
- 02 alte Maßeinheit für 100 kg
- 03 Teil des Beins
- 04 akustischer Begriff
- 05 gutgemeinte Hilfe mit fatalen Folgen
- 06 asiatische Wüste
- 09 Anwendung
- 10 Zeichengeräte
- 11 Unterschlupf
- 12 sehr großer Vogel

- 14 vollständig, tadellos
- 16 Zitrusfrucht
- 20 frühere italienische Währung
- 22 Abdichtmittel für Glas
- 24 Opfer von Kain
- 26 Wohnbau
- 27 Signalhorn
- 28 Adriainsel
- 29 Wenderuf beim Segeln
- 33 Kfz-Kennzeichen von Arnberg
- 36 skandinavische Fluggesellschaft
- 38 Anrede (engl.)
- 40 Kfz-Zeichen für Nordfriesland
- 41 persönliches Fürwort

Lösungswort des Kreuzworträtsels in der August-Ausgabe:
 „Selbstverwaltung“

Ist eine Mietminderung wegen Lärmimmissionen gerechtfertigt? Wenn Fernseher oder Radiogerät aus der Nachbarwohnung zu hören sind

Dass sich die äußeren Verhältnisse in der Umgebung einer Wohnung in einer Weise ändern können, die den Wohnwert beeinträchtigen, die aber von den Mietparteien bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorhersehbar waren, ist kein außergewöhnlicher Vorgang. Beispielsweise wegen Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück oder einer Zunahme der Verkehrsbelastung und in deren Folge auch des Straßenlärms. Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe als unser oberstes Zivilgericht hat sich in den letzten Jahren verschiedentlich mit diesen Problemen befassen müssen. Ich erinnere hier an die von mir bereits beschriebene sogenannte Bolzplatzentscheidung. Hier handelt es sich um den Umgang mit Kinderlärm durch einen benachbarten Spiel- bzw. Bolzplatz. Aber heute ist über einen anderen Fall zu berichten: Anna und ihr Ehemann Karl bewohnen seit Jahren eine schön gelegene Drei-Raum-Wohnung mit Ausblick in das grüne Umfeld der Stadt. Ihre Nachbarn sind alle etwa gleichaltrig und man kennt sich im Haus schon lange. Seit einigen Wochen dringt aus einer Wohnung, vor allem in den Nachtstunden, ungewöhnlicher Lärm, der nicht etwa von Feierlichkeiten oder von lauter Musik herrührt, sondern vom Fernsehgerät der Nachbarin. Was war geschehen? Die Nachbarin hatte einen Hörsturz erlitten und musste sich infolge dieser Erkrankung in fachärztliche Behandlung begeben. Ihr Gehör verschlechterte sich zunehmend, so dass sie technische Hörhilfen in Anspruch nehmen musste. Was ihr jedoch trotz dieser Hilfen nicht gelang, war die Abstimmung zwischen Hörgerät und Fernseher bzw. Radio. Die Nachbarn versuchten Abhilfe zu schaffen und wandten sich letztendlich an den



technischen Vorstand des Vermieters, der dann wiederum einen Akustikexperten zu Rate zog und der Mieterin empfahl, beim Fernsehempfang einen Kopfhörer zu tragen, damit ihre Nachbarn Anna und Karl keine Geräuschimmissionen, weder durch Radio, noch durch das Fernsehgerät, hinnehmen mussten. Vielleicht, liebe Leser, werden Sie fragen, was dieses Beispiel mit Mietrecht zu tun hat – leider sehr viel. Denn der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einer Nachbarwohnung ausgehen, grundsätzlich keine Mietminderung begründen. Der Vermieter ist lediglich gehalten, die Störquelle zu ermitteln und die Möglichkeiten zu prüfen sowie durch geeignete Hilfen einzugreifen. Prinzipiell ist jedoch eine Mietminderung ausgeschlossen, weil kein Mangel an der Mietwohnung vorliegt. Dass der technische Vorstand die Störquelle ermitteln und dann eine Abhilfe schaffen konnte, zeigt, dass es Möglichkeiten zur Lärmbegrenzung gibt. Natürlich muss der oder die Betroffene dann auch diese Möglichkeiten nutzen, um bei einer gedeihlichen Nachbarschaft den vermeidbaren Lärm zu unterbinden. In diesem Zusammenhang fällt mir der Werbegag ein, bei dem Thomas Gottschalk mit einer Hörhilfe ein großes Orchester dirigiert ... Schlussfolgernd muss man feststellen, ja das ist Werbung, aber leider nicht die Realität.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein gedeihliches Miteinander in den Wohnungen der Genossenschaft.

Ihr Rechtsanwalt Michael Hiemann

Wohnungsangebote



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG



Servicewohnanlage

Arnstadt: Schillerstraße 38

2-Raum-Wohnung, 75,60 m², 1. OG, Küche mit Fenster, Bad mit Dusche, Balkon, Abstellkammer
Kaltmiete: 499,00 Euro zzgl. Nebenkosten



Arnstadt: Schillerstraße 40

4-Raum-Wohnung, 105 m², EG, Küche mit Fenster, Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Abstellkammer, Fußbodenheizung, Balkon
Kaltmiete: 982,00 Euro zzgl. Nebenkosten



Arnstadt: Fürstenberg 44

2-Raum-Wohnung, 71,00 m², 4. OG, Aufzug, Bad mit Dusche u. Badewanne, Loggia, Balkon, Abstellkammer
Kaltmiete: 518,00 Euro zzgl. Nebenkosten



Stadtilm: Feldstraße 46

3-Raum-Wohnung, 58,06 m², 2. OG, Küche und Bad mit Fenster, Balkon
Kaltmiete: 343,00 Euro zzgl. Nebenkosten

Ansprechpartner der VWG

Empfang/Reparaturannahme

Uta Kaufmann,
Petra Fabig 912 – 0

Elektronischer Briefkasten

info@vwg-arnstadt.de

Vorstand

Mario Hörold 912 – 130
Detlef Lüdicke 912 – 130

Vorstandssekretariat

Grit Mengs 912 – 130

Abteilung Wohnungswirtschaft

Abteilungsleiterin/Prokuristin
Simone Schöne 912 – 120

Neuvermietung

Yvonne Höhne 912 – 143
Christine Kilian 912 – 113

Wohnungsverwaltung

Gruppenleiter
Daniel Röbler 912 – 114
Wohnungsverwalter
Detlef Hartl 912 – 111
Katharina Kessel 912 – 121
Jana Lachmann 912 – 118
Heike Bertels 912 – 123

Sozialmanagement Gästewohnungen

Miroslava Scharff 912 - 125

Abteilung Technik

Abteilungsleiterin
Laura Greßler 912 – 117
Mathias Pörstel 912 – 119
Heiko Heinze 912 – 124
Uwe Kutzner
Michael Esche 912 – 210
Alexander Klotz 912 – 122
T. Kämmer-Heuser 912 – 115

Abteilung Rechnungswesen

Abteilungsleiterin
Kirsten Carlstedt 912 – 233

Mieten

Sylke Schimmer 912 – 231

Betriebskosten

Katarina Falke 912 – 232
Heike Stutzig 912 – 237

Mitgliederwesen / Kasse

Dajana Bauchspieß 912 – 235

Bilanzbuchhalter

Nancy Gießler 912 – 238

Zahlungsverkehr

Elke Umbreit 912 – 234

Sprechstunden in Außenstandorten

Stadtilm Büro Turnvater-Jahn-Straße 13 (EG)
Gräfenroda Straße des Friedens 33

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Sprechzeiten laut Aushang