

Jedermann in seinem Fach  
und der Dachdecker  
auf's Dach



**Reihersgasse 5 98574 Schmalkalden**  
Tel.: 0 36 83/60 69 44, Fax: 60 28 80, mobil: 0171/7736359

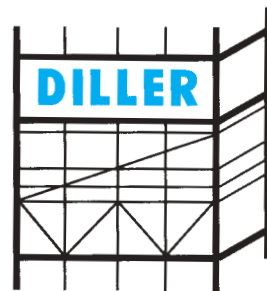


**Glas- und Gebäudereinigung**  
**Garten- und Landschaftsbau**  
**Winterdienst und Straßenreinigung**

- Unterhaltsreinigung • Bauabschlußreinigung
- Glasreinigung • Teppichreinigung-Versiegelung
- Reinigung in medizinischen Bereichen
- Desinfektionsreinigung
- Schädlingsbekämpfung • Miet- Matten- Service

**98574 Schmalkalden, Am Turnplatz 5**  
Tel.: 0 36 83/69 36-0 Fax: 0 36 83/69 36-20

**Gerüstbau**  
Stefan Diller



**Ihr Partner für Gerüstbau**  
**jeglicher Art.**

**Stahlgerüstbau**

**Am Köhler 2**

**98547 Schwarza**

Tel.: 03 68 43 / 6 08 84

Tel.: 03 68 43 / 7 00 70

Fax: 03 68 43 / 7 00 30



**SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN**  
NEUBAU • UMLAUF • BAUSANIERUNG  
ERDBAU – ABRUCHARBEITEN U. ENTSORGUNG

98574 Schmalkalden • Auer Weg  
Tel.: (03683) 60 64 96 • Fax: (03683) 60 64 97

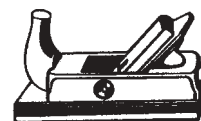


**Dachdecker GmbH**

Im Erlich 4 • 98587 Steinbach-Hallenberg  
Tel.: 03 68 47 / 3 02 84 • Fax: 03 68 47 / 3 02 85

**Alles aus einer Hand:**

- Dächer
- Wärmedämmung
- Abdichtungen
- Schornsteinkopfsanierung
- Schieferfassaden
- Gerüstbau
- Klempnerarbeiten



**Hermann Fräbel**  
**TISCHLEREI**

- Fenster • Türen • Rolläden • Nachträgliche Abdichtung von Fenstern • Einbau von Sicherheitsgarnituren • Reparaturverglasungen • Schlüsseldienst • Schlüssel-Neuanfertigungen

Hauptstraße 27 • 98587 Schnellbach

(0 36 83) **60 74 63**

Fax (0 36 83) **60 60 69**

## Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

# DER MIETER

Informationsblatt  
der Wohnungsgesellschaft Schmalkalden mbH  
7. Ausgabe • Dezember 2000



**Sanierungsgebiet Innenstadt: Versammlungsraum mit historischer Stuckdecke im Einzelobjekt Hoffnung 11 – der Raum kann auf Anfrage öffentlich genutzt werden.**

## INHALT:

10 Jahre Wohnungsbau GmbH Schmalkalden – Ihr Wohnungsunternehmen in Wort und Bild • Millionen fließen nicht mehr so üppig • Termine der Betriebskostenabrechnung

In diesen Wochen und Monaten häufen sich vielerorts feierlich geprägte Rück- und Ausblicke: Anlass dafür sind die vor zehn Jahren in großer Anzahl vorgenommenen Firmengründungen, die dem Ende der DDR zwingend folgten. Auch für unseren Betrieb, dem damaligen VEB Gebäudewirtschaft Schalkalden, vollzog sich von diesem Zeitpunkt an ein in seinen Ausmaßen nicht zu erahnder gesellschaftlicher Entwicklungs- und Wandlungsprozess. Sie, geehrte Mieter, haben mit uns gemeinsam die Jahre des Neubeginns beispielsweise mit der elementar wichtigen Erkenntnis erlebt, dass der Weg für ein niveauvolleres und zufriedeneres Wohnen eben nur über eine kostendeckende Miete führt. Einst nämlich wurde die Erhöhung der Mietzinsgestaltung von der politischen Propaganda eines Staates verhindert, der an der Subvention der Mietzahlungen unter allen Umständen festhalten wollte und in aberwitziger Weise tatsächlich auch festhielt. Um im übrigen nicht zuletzt daran kläglich scheiterte.

**Unser Wohnungsunternehmen seit zehn Jahren auf neuem Kurs**  
Gravierenden Strukturwandel nachhaltig bewältigt



**UNSER BILD:** Das Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH wurde vor nunmehr sechs Jahren als neuer Firmenstandort eingeweiht. In seinen Räumlichkeiten sind heuer 16 freundliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ständig bemüht, die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben eines Großvermieters mit hoher Kompetenz zu erfüllen. In früheren Zeiten war der VEB Gebäudewirtschaft als das Vorgänger-Unternehmen zunächst in der Weidebrunner Gasse, dann später in der Kothersgasse (ehemals Kementate) ansässig. Während ab dem Gründungsdatum 7. Januar 1971 zirka 80 Beschäftigte in etwa 2500 Wohneinheiten zu verwalten und ein Bauvolumen von jährlich 1,5 bis 2,0 Millionen Mark unter den Bedingungen der Mangelwirtschaft zu betreuen hatten, sind die Anzahl der Wohnungen im Jahre 2000 auf 1800 ebenso geschrumpft wie die Anzahl der 16 Angestellten. Doch gerade deshalb beeindruckt umso mehr die seit 1991 getätigte Investitionssumme von zirka 75 Millionen Mark.

erreichen: Am 16. November 1993 war die Bildung dieses Rechtsnachfolgers vollzogen, und wenige Tage später, am 8. Dezember, verschmolz das „Übergangswesen Wohnungsgesellschaft“ endgültig zur angestrebten Wohnungsbau GmbH, in die nun auch alle Vermögenswerte Eingang gefunden hatten. Damit waren endlich alle Wege geebnet, um entsprechend auch der innerbetrieblichen Wirtschaftsdaten insbesondere die vorgesehene Investitionstätigkeit mit Vehemenz anzukurbeln. Erinnern wir uns bei dieser Gelegenheit noch einmal jener Jahre, da nicht nur die ersten Wohnobjekte komplex modernisiert, sondern immer wieder neue Gesetze anzuwenden waren. Neu zu definierende Vokabeln, wie steigende Betriebskosten, Zwischenerwerber, Mietausfälle oder Leerstand aus strukturellen Gründen, erhoben gegenüber den Betroffenen Erklärungsbedarf, wurden im ins Leben gerufenen Mitteilungsblatt DER MIETER ab 1995 erstmals aufgegriffen und sind nach wie vor von aktuellem Interesse.

So kündigte die Ausgabe Nr. 1 der Mieterzeitung mit der Einführung des „Vergleichsmietensystems für Ostdeutschland“ eine Mietsteigerung um 15 Prozent an und stellte dieser Notwendigkeit zwei Auffassungen gegenüber. Und zwar

(Fortsetzung auf Seite 3)

Das neue wohnungswirtschaftliche Unternehmen ab sofort unter den bislang nur theoretisch bekannten Verhältnissen der Marktwirtschaft zu führen – so lautete also die Aufgabenstellung, als zur Wendezeit der VEB Gebäudewirtschaft Anfang 1991 aufgelöst, zur sogenannten Wohnungsgesellschaft Schmalkalden umfirmiert und am 11. Februar 1991 beim Registergericht offiziell eingetragen wurde. Es dauerte noch weitere zwei Jahre, um als hundertprozentige Tochter der Stadt Schmalkalden den heutigen Status eines Eigenbetriebes mit beschränkter Haftung zu



FUSSBODEN-SERVICE

- PVC-Beläge • Teppichböden
- Treppensanierung • Parkettarbeiten
- Industriebodenbeschichtung
- Lammellen-Stores
- Verkauf von Tapeten, Spachtelmassen und Kleber

Axel Kermann & Siegfried Kühn  
Hauptstraße 106 • 98593 Struth-Helmershof  
Tel.: 0 36 83 / 48 85 95 • Fax: 0 36 83 / 78 35 86

Dienstleistung  
komplett.  
Lösung  
perfekt.



- Ingenieur-Gerüste • Trag- und Vorschubgerüste •
- Hebetchnik • Schlechtwetterhallen •



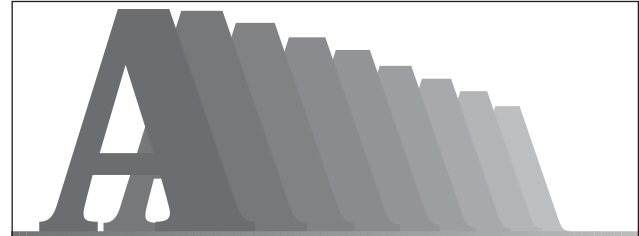
RÖRÖ Bautechnik GmbH Gerüstbau  
Bauleitung Schwallungen  
Kreuzstraße 23 • 98590 Schwallungen  
Tel./Fax: (036848) 20643

In guten Händen bei der Nr. 1



Matthias König  
Hofstadt 9  
98574 Schmalkalden  
Telefon: 0 36 83 / 40 30 40  
Telefax: 0 36 83 / 60 38 83

Fliesen  
Kamine  
Kachelöfen  
Schornsteinsanierungen  
Reparaturen  
Beratung • Service • Verkauf • Zubehör



ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. H.-W. HOLZHAUER  
SANDGASSE 1 • 98574 SCHMALKALDEN  
TELEFON (03683) 60 11 36 + 37 • FAX (03683) 60 63 07

Wohnungs-  
markt

2-, 3-, und 4-R.-Whng., modernisiert, Wohngebiet Grenzweg / Helenenweg / Marienweg, ca. 48 bis 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Miete ca. 700,- bis 1095,- DM inkl. Nebenkosten

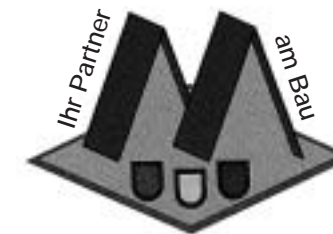
3-Raum-Wohnung, mod., Wohngeb., biet Renthofstr., ca. 67,5 m<sup>2</sup> Wohnfl., Miete ca. 610,- DM zzgl. Nebenkosten

3-Raum-Wohnung, Kasseler Str. 93, ca. 74,56 m<sup>2</sup> Wohnfl., Miete ca. 500,- DM zzgl. Nebenkosten

3-Raum-Wohnung, Wohngebiet Asbacher Straße, ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfl., Miete ca. 700,- DM inkl. Nebenkosten

Div. Altbauwohnungen mit Ofenheizung im Stadtgebiet und am Stadtrand, Mietpreis auf Anfrage!

(0 36 83)  
69 03 14



Putz- und Malergeschäft

Jürgen **M**assi  
Dipl.-Ing. (FH)/Malermeister

- Maler- und Tapezierarbeiten • Bodenbeläge
- Innen- und Außenputz • Trockenausbau • Gerüstbau
- Wärmedämmsysteme • Fliesen • Naturstein
- Parkettschleif- und Anstricharbeiten • Restaurierung

Ortsstraße 143 • 98593 Kleinschmalkalden  
Telefon (036849) 2 05 55 • Fax (036849) 2 05 07

## Ziel: Mietschulden verstärkt reduzieren

### Probleme im Zusammenleben

Für die Verwaltung unseres Wohnungsbestandes zählt die Verringerung der Mietschulden zu einer der erstrangigen Aufgaben. Die von uns erhobenen und noch zu erhebenden Forderungen wollen wir im kommenden Jahr gezielter als bisher verfolgen. Vor allem zahlungsrückständige Bewohner im sanierten Bestand werden mit Nachdruck aufgefordert, die fälligen Zahlungen zu leisten oder – unter Anpassung des Mietzinses – die vorerst kurzfristige Umsetzung in noch nicht sanierte Wohnungen bei Abtragung der aufgelaufenen Schulden in Kauf zu nehmen. Überhaupt fällt bezüglich der Bedarfsermittlung von noch zu sanierenden Wohnun-

gen des Themenbereiches von Ordnung und Sauberkeit sowie von Fragen des Zusammenlebens. Die Nichteinhaltung der Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages – insbesondere ruhestörender Lärm, Anzeichen von Vandalismus, die ausufernde Tierhaltung, zunehmender Alkoholisierung in Verbindung mit Arbeitslosigkeit und Zwistigkeiten zwischen den Bewohnern – wirft Probleme auf, deren Lösung nach politischen Ansätzen verlangt. Das vom Bund initiierte Programm „Soziale Stadt“ ist hier aber nur als ein Baustein zu werten, um in Zusammenarbeit mit den betroffenen Bürgern die zugespitzte Situation zu entschärfen.

### Bereitschafts- und Havariedienst

01 72 / 3 48 80 36

gen unserer Abteilung Vermietung / Technik die Aufgabe zu, deren grundsätzliche Vermietbarkeit zu ermitteln und dabei auch die Wünsche unserer Bewohner aufzunehmen. Das Verhältnis für den Aufwand und das zu erwartende Ergebnis muss ganz einfach betriebswirtschaftlich orientiert sein. Geschäftsführer Bernd Gättinger: „Wir wollen das richtige Maß finden, wieviel komplex sanierten Wohnraum der Markt verträgt.“ Aufgrund der bisherigen Modernisierungstätigkeit ist also der Umfang der zukünftigen Aktivitäten abzuwägen, und zwar auch unter Einbezie-



Die Wohnanlage Hoffnung 11 ist Beispiel dafür, was machbar und möglich ist.

## Betriebskostenabrechnung

– Termine für das Jahr 2001 –

- **Monat Mai**  
Weidebrunner Gasse 2
- **Monat Juni**  
Schmiedhof 14, Schmiedhof 24, Schmiedhof 26, Steinere Wiese 26, Steinere Wiese 29, Renthofstr. 64–70, Bahnhofstraße 38, Bahnhofstr. 35, Bahnhofstr. 43, Kasseler Str. 3, Kasseler Straße 5, Geschw.-Scholl-Str. 6, Geschw.-Scholl-Str. 9, Lutherplatz 9, Karlstraße 56, Renthofstraße 5
- **Monat Juli**  
Kasseler Straße 93, Volkers 28, Stiller Tor 33, Stiller Tor 39, Weidebrunner Gasse 6, Künkelsgasse 11, Auer Weg 17, Rentenmarkstraße 7–9, Sophienweg 3, Asbacher Straße 3, Suhler Straße 8, Suhler Straße 15, Am Schwimmbad 6, Diemersgraben 1, Pfaffenbach 41 c+d, Quellenweg 6, Gothaer Str. 18, Schloßküchenweg 13, Wilh.-Külz-Straße 22, Wilh.-Külz-Str. 20, Stiller Gasse 6, Teichstr. 13, Hoffnung 22/24, Hölzergasse 14, Klostersgasse 2, Soldatensprung 3, Steingasse 2, Herrentälchen 23, Herrentälchen 25, Herrentälchen 27, Herrentälchen 29, Herrentälchen 31, Herrentälchen Nr. 33, Herrentälchen 35, Herrentälchen 43, Stiller Gasse 14, Stumpfelsgasse/Braugasse, Haargasse 1–9, Haargasse Nr. 2–12 / Weidebrunner Gasse 1, Haargasse 15, Haindorfsgasse 2–10, Auer Gasse 11–19, Am Alten Graben 9, Auer Gasse 1
- **Monat September**  
Marienweg 2–8, Marienweg 20–28, Hedwigsweg 44–46, Hedwigsweg 48–50, Hedwigsweg 43–47, Hedwigsweg 41–41 b, Helenenweg 3–9, Helenenweg 2–18 a, Helenenweg 23–33, Grenzweg 12–34, Schmiedhof 19/19 a, Näherstiller Straße 15–17 b, Näherstiller Straße 1, Näherstiller Straße 7, Näherstiller Straße 13, Näherstiller Straße 25, Am Boden 1–3, Martin-Luther-Ring 25–37, Martin-Luther-Ring 30–36, Waldhaus, Kanonenweg 34, Kirchhof 10, Kirchhof 17, Salzbrücke 7, Neumarkt 4, Neumarkt 3, Neumarkt 1
- **Monat Oktober**  
Marienweg 1, Am Walperloh 1–1g, Allendestraße 24 a–d, Allendestraße 26–40, Allendestraße 42, Allendestraße 44–52, Asbacher Straße 1–11d, Klosterstraße 3–4a, Hauptstraße 12 in Mittelschmalkalden, Näherstiller Straße 7 in Asbach, Hauptstraße 10 in Mittelschmalkalden

## Impressum „DER MIETER“

Herausgeber: Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH, Steinere Wiese 6, 98574 Schmalkalden, Tel. (0 36 83) 6 90 30, Fax (0 36 83) 69 03 26. Organisation / Anzeigen: Detlev Gerlach, Tel. (0 36 81) 46 12 58 + 0 170 / 4 21 41 51. Layout und Text: Rolf Thieme, Tel. + Fax (0 36 81) 76 28 05 + 30 45 06. Satz und Druck: druckpunkt Suhl, Tel. (0 36 82) 48 66 12, Fax (0 36 82) 48 66 13

(Fortsetzung von Seite 2)

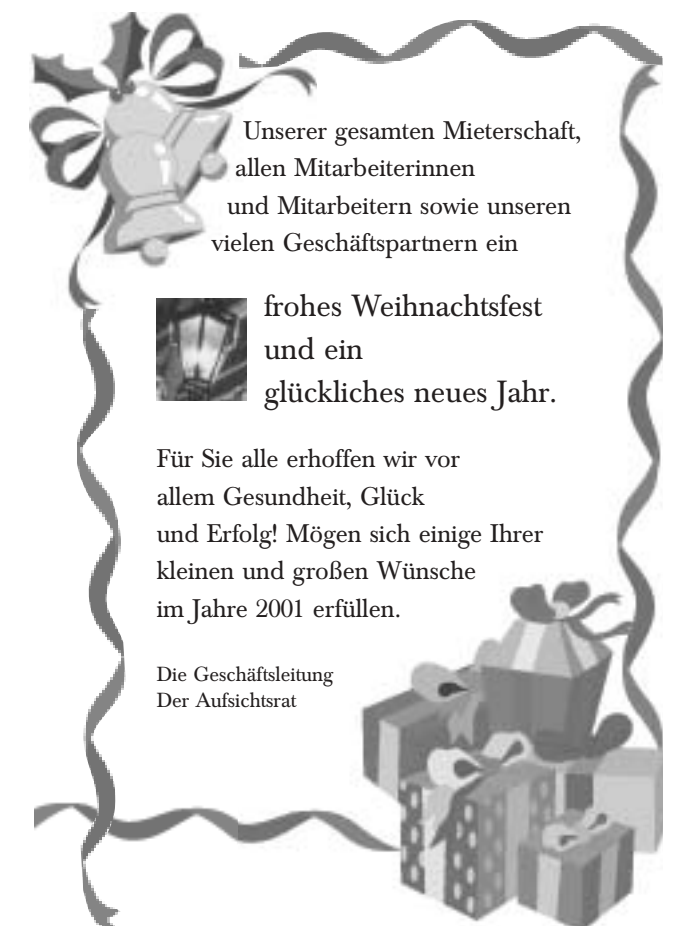
einmal die Meinung der Vermieter, dass den Sanierungsstopp fordert, wer die Mieten nicht erhöhen will sowie gegensätzlich die Meinung des einflussreichen Mieterbundes, dass Preissprünge in einfachen Verhältnissen „mit uns nicht zu machen sind“. Ein anderes Zitat bezüglich der in der Nr. 1 von DER MIETER beschriebenen und von unserer Wohnungsbau GmbH zu erfüllenden Aufgaben und Ziele, sei uns allen noch einmal nahegebracht: „Die umfangreichen Verwaltungsaufgaben – im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden befinden sich 2200 Wohneinheiten – haben im Verlauf der letzten Jahre Dimensionen erreicht, die für viele Bürger nur noch bedingt nachvollziehbar sind. So sind die Erhaltung, Modernisierung und Sanierung des Bestandes ebenso Schlag- und Reizworte, wie etwa die alljährlich zu erstellende Betriebskostenabrechnung.“

Gerade die Betriebskostenabrechnung ist ein immer wieder aktuelles Beispiel, wie unter marktwirtschaftlichen Bedingungen seitens der vertraglich gebundenen Bereitsstellungs- und Entsorgungsbetriebe die Preisbildung vorgenommen und wie die anfallenden Kosten auf die einzelnen Wohneinheiten in gleicher oder auch in unterschiedlicher Weise umgelegt bzw. verbrauchsabhängig verteilt werden. Das Thema füllt ganze Gesetzeswerke, wird in dicken Broschüren ausführlich abgehandelt und ist angetan, die sich aufbauenden Emotionen durch gegenseitiges Verständnis abzukühlen. In den zurückliegenden zehn Jahren war unsere Wohnungsbaugesellschaft diesbezüglich in der Pflicht und hat aufgrund von vielfach installierter Mess- und Regelungstechnik sowie in massiver Verbindung mit wärmedämmenden Baumaßnahmen die Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Erfassung, speziell der Heiz- und Wasserkosten, geschaffen. Damit wurden unsere Kunden in die Lage versetzt, die zum Teil erheblich gestiegene „zweite Miete“, kombiniert mit dem nicht selten erst zu

erlernenden eigenen Sparverhalten, in erträglichen Grenzen zu halten. Im Umgang mit dem Betriebskostenanteil der Mietzahlungen war tatsächlich ein Lernprozess vonnöten. Wer schon wusste von der Tatsache der allein 17 Betriebskostenarten, von denen sich wiederum drei nur auf Heizung und Warmwasser beziehen? Wer wusste davon, wie und nach welchen Massstäben Verteilerschlüssel zur Ko-

### Personalien

Aus Anlaß „10 Jahre Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH“ stellt DER MIETER die WBG-Belegschaft als Ihr kompetentes Team in allen wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten vor. ■ IM BILD: WBG-Geschäftsführer Bernd Gättinger und Chefsekretärin Monika Angrik – das Duo ist seit Gründung des Unternehmens mit allen Aufgaben und Problemen vertraut.



Unserer gesamten Mieterschaft, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren vielen Geschäftspartnern ein

fröhliches Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr.

Die Geschäftsleitung  
Der Aufsichtsrat

Für Sie alle erhoffen wir vor allem Gesundheit, Glück und Erfolg! Mögen sich einige Ihrer kleinen und großen Wünsche im Jahre 2001 erfüllen.

(Fortsetzung auf Seite 4)

(Fortsetzung von Seite 3)

stenermittlung festzulegen waren und dass es überhaupt solche Verteilerschlüssel gab? Und wer schliesslich hatte anfangs den perfekten Einblick, wie

oder nur nach der Anzahl der Wohneinheiten. Und die Höhe der Vorauszahlungen hat generell in „angemessener“ Weise mit auch der Konsequenz zu geschehen, dass der Mieter Anspruch darauf erhe-



sich das Spiel zwischen Erhöhung und Senkung der Betriebskostenvorauszahlung gestaltet? Die Antwort auf diese Fragen soll kurz gefasst bleiben: Wir benennen als weitere Beispiele von Betriebskostenarten die Grundsteuer, die Müllabfuhr, die Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung sowie die Sach- und Haftpflichtversicherung. Verteilerschlüssel orientieren sich im allgemeinen nach der Wohnungsgrösse, nach der Anzahl der in einem Haus / in einem Haushalt wohnenden Personen

ben darf, seine unter Umständen zu hoch ausgefallenen Raten in nur noch entsprechend reduzierter Höhe zu entrichten.

Freilich soll uns dieser nüchterne Ausflug in die Welt der Wohnungswirtschaft die gute Laune nicht vertreiben. Im Gegenteil, denn die vom Verband deutscher Wohnungsunternehmen GdW namens seiner 3200 Mitglieder verbreitete Handlungsmaxime „Gut und sicher Wohnen“ will grundsätzliche Sorgen von uns nehmen, mahnt

## Die „Zweite Miete“

Der Gesetzgeber unterscheidet 17 verschiedene Betriebskostenarten, deren Höhe und Steigerungsraten massgeblich von den Dienstleistern bestimmt wird.



## Personalien

**Aus Anlaß „10 Jahre Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH“ stellt DER MIETER die WBG-Belegschaft als Ihr kompetentes Team in allen wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten vor. ■ IM BILD: Martina Schwarz und Brigitte Volk aus dem Bereich Finanzen haben die detailreiche Materie „Betriebskostenabrechnung und Mietenbuchhaltung“ im Griff. Viele Anfragen landen zur fundierten Beantwortung auf ihrem Tisch.**

die Unterstützung der Politik an und hilft uns allen, ein Gefühl der Geborgenheit zu entwickeln. Zumindest verwaltungstechnisch war ist und bleibt aber das Wohnen eine ernste Angelegenheit. Übrigens: Die erwähnten 3200 GdW-Mitglieder verwalten zusammen zirka 7 Millionen Wohnungen, die sich in ihrer überwiegenden Anzahl im Eigentum der Kommunen oder von Genossenschaften befinden. „Ohne geordneten Geldfluss“, so die Bereichsleiterin Finanzen, Frau Christa Kotzem, „wäre jedes dieser Unternehmen zum Scheitern verurteilt“. Dank der umsichtigen Geschäftspolitik während der zurückliegenden zehn Jahre

(Fortsetzung auf Seite 5)

## Der EURO kommt – wir rechnen um

### Dienstleistung durch uns kostenlos

Schon in der letzten Ausgabe von DER MIETER haben wir Sie, verehrte LeserInnen, über eine in ihrer Umfänglichkeit einzigartige währungspolitische Massnahme in Kenntnis gesetzt: die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf EURO. Seit 1. Januar 1999 zwischen den beteiligten Staaten als offizielles Zahlungsmittel eingeführt, darf der EURO ab diesem Zeitpunkt im bargeldlosen Umgang (Schecks, Überweisungen) Verwendung finden. Alle eingebundenen Währungen sind über feste und nicht mehr veränderbare Umrechnungskurse miteinander verknüpft – dem Spekulantentum wurde aufgrund dessen jeglicher

Handlungsspielraum genommen. Nunmehr gewinnt in den kommenden Monaten die beschlossene Zeitschiene mehr und mehr an Brisanz. Ihr folgend, wird am 1. Januar 2002 der EURO auch als Bargeld eingeführt. Seinen europäischen Vorgänger-Währungen verbleibt aber noch eine Gnadenfrist – voraussichtlich bis 1. Juni 2002 werden diese als noch gültige Parallelwährungen akzeptiert. Für uns alle ganz wichtig: Im bargeldlosen Zahlungsverkehr gilt schon ab 1. Januar 2002 nur noch der EURO; ab 1. Juli 2002 hat er diesen Status dann auch in barer Münze erreicht. Schon im Mai 2001 stellt unser Unternehmen das Datenverarbeitungssystem, rückwirkend ab 1. Januar, auf EURO um und nimmt diese Gelegenheit gern wahr, allen WBG-Mietern zu versichern, dass sich für die bestehenden Vertragsverhältnisse keinerlei Nachteile ergeben. Wir rechnen alle auch noch in D-Mark zahlbaren Beträge kostenlos um und stellen die DM- und EURO-Beträge vergleichsweise weiterhin gegenüber.

zwischen 40 und 47 m<sup>2</sup> gleich in der Nachbarschaft. Das Bauvorhaben Hoffnung Nr. 17 ist derzeit noch in der Planungsphase; die beantragten Fördermittel sind Voraussetzung für den Beginn der Arbeiten. Man darf als innovativen Beitrag den nachträglich geplanten Anbau von Balkonen ebenso als eine Besonderheit werten, wie die im denkmalpflegerischen Bereich auf der Seite der Straße zu erhaltende historische Ziegelfassade. An weiteren Einzelobjekten führt die Wohnungsbau GmbH im neuen Jahr das Objekt Schmiedhof 19 in den zweiten Bauabschnitt, und im „Alten Kindergarten“ sollen im Erdgeschoss voraussichtlich drei Wohneinheiten ausgebaut

werden. Übrigens: Die Teilsanierung oder -modernisierung an den 2001er-Objekten wird entsprechend dem ausgewiesenen Bedarf, der offenbaren Dringlichkeit sowie mit Bewilligung der beantragten Fördergelder entschieden – eine Aussage, die auch die Fortführung der Wohnumfeldgestaltung im Neubaugebiet betrifft. Gegenüber dem auslaufenden Jahr unverändert hoch bleibt die geplante Summe von 1,2 Millionen DM, die 2001 für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten ausgegeben wird. Darin eingeschlossen ist die malermäßige Instandsetzung einzelner Wohnungen, deren Modernisierung bezüglich der Heizungs- und Sanitäranlagen sowie der Einbau moderner Fenster.



**BILD LINKS: Die altromantische Fachwerkkonstruktion eröffnet den zukünftigen Mietern sehr abwechslungsreiche Gestaltungsspielräume. <<>> BILD UNTEN: In der Suhler Straße Nr. 15 entstehen im Objekt „Alter Kindergarten“ acht Wohneinheiten.**

### Sprechzeiten Geschäftsstelle:

dienstags	9.00 bis 12.00 Uhr
donnerstags	9.00 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 18.00 Uhr





GmbH weitere erhebliche Mittel für die Komplexsanierung auf. Unter Einbeziehung der alten Bausubstanz und unter großer Beachtung denkmalschützerischer Aspekte wird das ehemalige Haus der Familie Steitz zum Jahresende 2000 bezugsfertig an die zukünftigen Mieter der zehn geschaffenen Wohneinheiten übergeben. Aufgrund der geflossenen Fördergelder besteht für die auf 30 bis 76 m<sup>2</sup> bemessenen Wohnungen eine anfängliche Mietpreisbindung auf nur 8,50 DM je Quadratmeter. Den Blicken der Vorübergehenden zumeist verborgen bleibend, entdeckten redaktionell geschulte Kameralinsen den bautechnisch „heimlichen“ Clou im Innenhof: Dort ist für das I. Quartal 2001 die Inbetriebnahme eines modernen Stahl- / Glasaufzuges vorgesehen. Ebenfalls

2001 beginnt bei Bewilligung der Ausschreibung die Komplexsanierung von sechs Wohn- und einer Gewerbeeinheit mit Flächen

(Fortsetzung auf Seite 13)

**BILD LINKS: „Prachtbau“ im altehrwürdigen hennebergisch-hessischen Fachwerkstil – die Wohnanlage Hoffnung 11 gegenüber dem Amtsgericht. <<>> BILD UNTEN LINKS: Sorgsam restauriert wurde das Wappen der Familie Steitz, den früheren Besitzern des Hauses. <<>> BILD UNTEN: Für den anzubauenden Aufzug aus Stahl und Beton waren beim Fototermin die Arbeiten gerade im Gange.**



(Fortsetzung von Seite 11)

nierte Wohnstandort innerhalb von Schmalkalden einen besonders attraktiven Ruf erwirbt.“

Attraktivität – diesen Begriff muss nicht scheuen, wer am Ende des Jahres 2000 nach weiteren Objekten Ausschau hält, die unter der Regie unserer Wohnungsbau GmbH repariert, instand gesetzt oder modernisiert wurden. Aus einer Reihe von Sanierungsfällen, wie Schmiedhof 19 und 19a („Stengelsches Haus“ / Dachsanierung, Erneuerung der Fenster) oder Hoffnung 22–24 (Fenstererneuerung) ragt im Innenstadtbereich das Gebäude Hoffnung 11 als brisantes Einzelobjekt heraus. Obwohl mit Hilfe des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ überhaupt erst finanzierbar, wendet die Wohnungsbau



Personalien

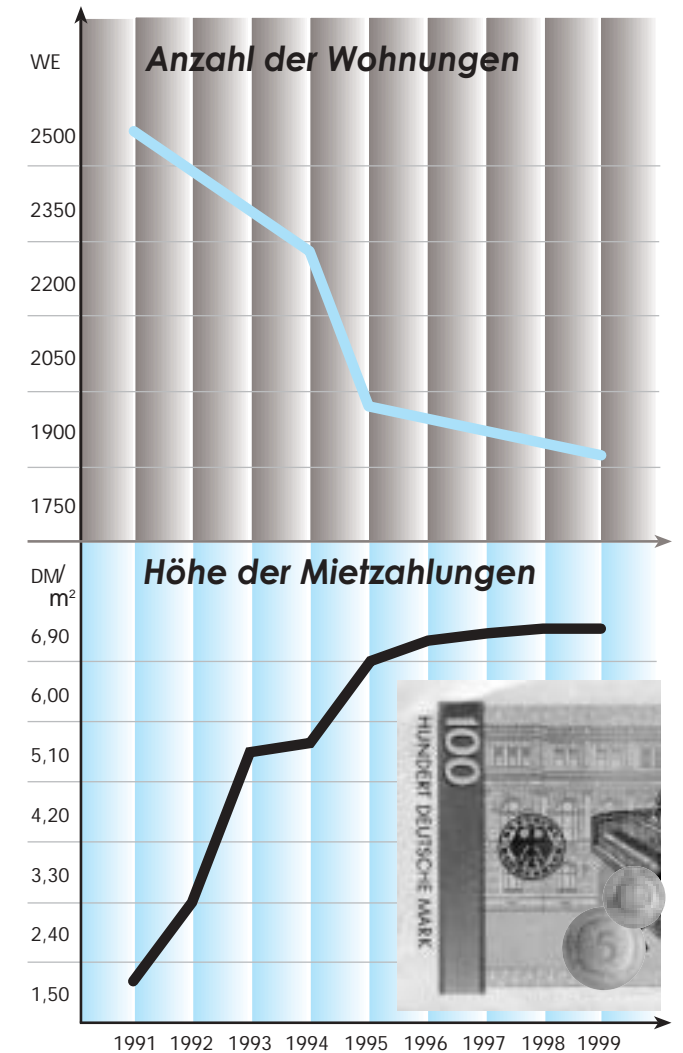
Aus Anlaß „10 Jahre Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH“ stellt DER MIETER die WBG-Belegschaft als Ihr kompetentes Team in allen wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten vor. ■ IM BILD: Christa Kotzem, Leiterin Finanzen, und Christa Habermann haben Verantwortung für die gesamten Vorgänge der Buchhaltung – bei uns ein echter Millionen-Job.

(Fortsetzung von Seite 4)

wurde unserer Wohnungsbau GmbH auch vom Prüfungsverband der Thüringer Wohnungswirtschaft ein seriöses und sehr verantwortungsbewusstes Finanzhandlung bescheinigt. Und eben das ist augenscheinlich ein ganz langfristiger Vorzug, wenn man in unseren Häusern zu guten und sich immer mehr verbessernden Bedingungen wohnt oder wenn man mit uns auch gute Geschäfte machen kann. Schliesslich steht außer Zweifel, dass die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen auf die regionale Konjunkturlage wesentlichen Einfluss nehmen und deren Finanzkraft als mit ausschlaggebend dafür gilt, in welcher Weise sich auch das heimische Handwerk auf dem freien Markt behauptet. Jahr für Jahr schreibt jedenfalls unsere Wohnungsbaugesellschaft Aufträge in Millionenhöhe aus und hatte dafür gerade in den ersten Jahren ihrer Existenz wichtige Grundlagen zu schaffen.

Damals, zu Beginn der 90er Jahre, waren eine ganze Anzahl von Gesetzen und Verordnungen durchzusetzen und anzuwenden – Beispiele dafür sind das „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (MHG), das „Altschuldenerhilfegesetz“ (AHG) oder markante Stichwörter wie das der „Modernisierungumlage“ und das der „Kappungsgrenze“. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Vokabular ist fest eingebunden in das 10jährige WBG-Jubiläum und beginnt mit dem Tag des Beitritts der DDR in das Staats- und Rechtsgebiet der Bundesrepublik Deutschland. Am 3. Oktober 1990 nämlich trat so das „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ in Kraft. Weil eine Anpassung des Mietniveaus zunächst außerhalb jedweder Vorstellungen lag, waren Erhöhungen nur möglich, wenn bauliche Veränderungen diese „Modernisierungumlage“ begründeten. Immerhin: Elf Prozent dieser Modernisie-

(Fortsetzung auf Seite 6)



(Fortsetzung von Seite 5)

rungskosten konnten damit sehr frühzeitig auf die jährliche Miete aufgeschlagen werden. So richtig zum Thema gerieten die bevorstehenden Erhöhungen der Miete aber erst, als der Bundesrat am 17. Juni 1991 die „Erste Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten“ bekanntgab. Danach konnte ab 1. Oktober 1991 der durchschnittliche Mietzins um 1,- DM je Quadratmeter ansteigen, wobei den Erhöhungsbeitrag geringfügige Zu- oder Abschläge von 0,15 DM korrigierten. Schon 15 Monate später, am 1. Januar 1993, bewirkte das Inkrafttreten der 2. Grundmietenverordnung weitere Mietsteigerungen um 2,40 DM, ab 1. Januar 1994 um 3,- DM pro Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Zusammenhang diskutierten auch die Mieter der WBG Schmalkalden mit Heftigkeit um die Zuordnungskriterien der zu berücksichtigenden Beschaffenheitszuschläge. Die damaligen Fragen befassten sich mit der Problematik, was eigentlich unter erheblichen Schäden zu verstehen sei, bei deren Feststellung die Beschaffenheitszuschläge nicht gezahlt zu werden brauchten. Um die Mieter vor „unkontrollierten“ Mieterhöhungen innerhalb kurzer Zeit zu schützen, hatte die Hand des Gesetzgebers eine Hürde aufgestellt, die von keinem Vermieter überwunden werden durfte, und zwar die sogenannte Kappungsgrenze. Sie bedeutete, daß die Miete innerhalb von drei Jahren in keinem Fall um mehr als 30 Prozent anzuheben war, und sogar selbst dann nicht, wenn die prinzipiell forderbare ortsübliche Vergleichsmiete höher lag. Wie so oft bestätigten auch

im Falle der Kappungsgrenze wenige Ausnahmen die Regel, doch die Anwendung des seit dem 1. September 1993 geltenden 4. Mietrechtsänderungsgesetzes erforderte in seinen Ausführungsbestimmungen einen außerordentlich hohen Einsatz unserer Mitar-



beiterinnen und Mitarbeiter. Diese Behauptung mag nur eine Ausnahme von der Regel verdeutlichen: Wohnungen, die vor 1981 fertiggestellt wurden und ohne Betriebskosten bereits mehr als 8,- DM pro Quadratmeter kosteten, mussten zur Berechnung der höheren Miete schon bei 20 Prozent „gekappt“ werden.

Nach und nach begannen sich aber die Verhältnisse rund um das Mietrecht zu normalisieren: Signal dafür war das Inkrafttreten des Mietenüberleitungsgesetzes am 6. Juni 1995, und ab 1. Januar 1998 galt für die gesamte Bundesrepublik nur noch ein einziges Mietrecht. Ein wesentlicher Maßstab für künftige Mietanhebungen war und ist

nunmehr die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnung der Miete hatte fortan in ausgewogenem Verhältnis zu Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu stehen – feste und von jedem Vermieter einzuhaltende Kriterien.

Große Ansprüche an die kaufmännischen Fähigkeiten der WBG-Verantwortlichen erwachsen zugleich aus einem Gesetz, das ostdeutschen Wohnungsunternehmen noch heute Kopfzerbrechen bereitet. Die Rede ist vom am 1. Januar 1994 in Kraft getretenen

Personalien

Aus Anlass „10 Jahre Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH“ stellt DER MIETER die WBG-Belegschaft als Ihr kompetentes Team in allen wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten vor. ■ IM BILD: Im Bereich Technik / Wohnungswirtschaft haben Regina Thorwarth sowie Hartmut Schoch und Herr Jung (telefonierend) die Interessen der Mieter und unserer Geschäftspartner termingetreu und effektiv zu koordinieren.

„Altschuldenhilfegesetz“. In seinem Kern verpflichtete das Altschuldenhilfegesetz die betroffenen Wohnungsunternehmen, die auferlegten Altschulden in Höhe von 1,50 DM pro Quadratmeter Wohnfläche als Kapitaldienstleistungen anzuerkennen sowie zuzüglich 15 Prozent ihres Bestandes bis 1. Januar 2003 zu privatisieren. Ursprünglich hat man den Wohnungsunternehmen zehn Jahre Zeit gegeben, den Anreiz zum schnellstmöglichen Verkauf aber nicht vergessen. Unserem Unternehmen gelang es – mit Glück und kaufmännischem Geschick –, die Privatisierungsaufgabe schon im Jahre 1995 abzuschließen. 300 Wohnungen wurden damals an einen sogenannten Zwi-

(Fortsetzung von Seite 11)

nierung von in Platten- und Blockbauweise errichteten Gebäuden sowie in der Gestaltung der diesen Bereichen zuzuordnenden Flächen des Wohnumfeldes. Als in der Tat vorbildliches Beispiel herauszustellen: die Wohnanlage Marienweg 2-8. Nach Beendigung auch des dritten Bauabschnittes zog für die Mieter der komplex modernisierten 32 Wohneinheiten in den Lebensalltag endlich Normalität ein. Zuvor hatten die Betroffenen noch einmal Lärm und Schmutz zu ertragen. Erneuerte Keller-

eingänge, eine energiesparende Wärmedämmfassade, farbenfrohe Balkone und Vordächer sowie letztendlich die Gestaltung der Außenanlagen – diese Arbeiten waren in den vergangenen Monaten zu erledigen. WBG-Geschäftsführer Bernd Gattinger findet Worte des Dankes: „Modernisierungsmaßnahmen wie im Marienweg haben Belästigungen zur Folge, die das Verständnis unserer Mieter erfordern. Wir sagen Dankeschön an die Geduld der Mieterschaft auch in der Hoffnung, dass sich dieser sa-

(Fortsetzung auf Seite 12)



UNSER BILD: Im äußeren Bereich der Innenstadt gelegen, verspricht auch das Gebäude Schmiedhof Nr. 19 a – das „Stengelsche Haus“ – ein höchst attraktiver Blickfang zu werden. Im Innern schon vollständig modernisiert, werden die Handwerker erneut bestellt, wenn die beantragten Fördergelder zur Sanierung der Außenfassade genehmigt sind.



WIELAND KÜHN

Käbach 8  
98574 Asbach  
Tel./Fax 036 83 / 48 80 32

- Fußboden-Beschichtung mit Kunststoffen
- Unterboden
- PVC-Belag
- Teppichboden-Verlegung
- Treppensanierung

Malermeister  
Eberhard Jung

Friedrichstraße 12  
98593 Floh-Seligenthal  
Tel./Fax: 03683/60 81 37

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Innen- und Außenputz (Trockenbau, Fachwerksanierung, Gerüstbau)
- Vollwärmeschutz
- Verlegen von Belägen, Ausleih von Teppichreinigungsgeräten



Dem aufmerksamen Beobachter des Geschehens ist in Schmalkalden wohl kaum entgangen, dass während der letzten drei Jahre die Anzahl der Baustellen abnimmt. Für ein auch sichtbares „Mehr“ fehlen die zuvor üppiger geflossenen Mittel – im Rückblick auf das zehnjährige Bestehen unserer Wohnungsbaugesellschaft vermittelt die auf der Seite 7 erstellte Grafik eine mark(t)genaue Übersicht. Als Wohnungswirtschaftler sind wir im allgemeinen Interesse verpflichtet, die Fakten und Gründe dieser Entwicklung zu analysieren und unserer Mieterschaft darzustellen. So sank der Anteil der Eigenmittel an der Gesamtsumme der Investitionen im Jahre 2000 mit insgesamt 3,7 Millionen Mark gegenüber dem Vorjahr um zirka 500 000 Mark nur unwesentlich. Allerdings: Gegenüber dem Zeitraum 1994 bis 1997 ist heuer eine deutliche Verringerung der Investitionsgelder zu verzeichnen, doch scheint sich besagter Betrag bei zirka drei Millionen Mark eingependelt zu haben. Mit diesem Geld lässt sich aber dennoch gut Wirschaften, zumal die Gründe der Finanzschwäche plausibel zu erklären sind.

Seit Mitte der 90er Jahre nämlich werden die Wohnungsunternehmen kräftig zur Kasse gebeten: Man denke an die Zahlungsverpflichtungen aus dem Alt-schuldenhilfegesetz, an den Straßen- und Gehwegausbau, die Anbindung an das Abwassersystem oder an die jetzt steigenden Heizkostenbeiträge. Ebenso schlagen die Probleme von Arbeitslosigkeit und Mietschulden sowie von Fluktuation und Wohnungsleerstand auf der Einnahmenseite zu Buche. Daraus ergibt sich



## Millionen fließen nicht so üppig wie Mitte der 90er Jahre

Marienweg 2–8: Komplexmodernisierung wurde abgeschlossen

**BILD OBEN:** Als „Alter Kindergarten“ bekannt, wird das Gebäude in der Suhler Straße 15 nach und nach zu einem Wohnkomplex für 10 Familien ausgebaut. **BILD UNTEN:** Das Foto dokumentiert die quasi letzten Handgriffe zur Gestaltung der Außenanlagen im Marienweg 2–8 und damit den Abschluss der dortigen Komplexsanierung.



eine für künftige Investitionen wichtige Konsequenz: Gemessen an der Anzahl unserer bereits niveauverbesserten Wohnungen, sollten wir mit möglichst exakter Bedarfsermittlung dazu beitragen, den Wohnungsmarkt nicht etwa dergestalt zu überlasten, dass die zu modernisierenden Einheiten durch ihre potenziellen Mieter aus Kostenüberlegungen unter Umständen abgelehnt werden. „Aus diesen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten her-

aus“, so beurteilt Geschäftsführer Gattinger die Situation, „haben wir im Neubaugebiet inzwischen einen sehr positiven Stand erreicht“. Im Jahre 2000 sei damit begonnen worden, Schwerpunkte bei der Teil-sanierung von kleineren Einzelobjekten abzuarbeiten. Bei derartigen Instandhaltungsarbeiten wolle man, wie auch in der jüngsten Vergangenheit geschehen, die Fenster und Dächer sowie die Heizungs- und Installationstechnik (inkl. Wasseruhren) zur Reduzierung austauschen und / oder einbauen. Bernd Gattinger betont: „Uns ist die Feststellung wichtig, dass wir für das Neubaugebiet diese Bestrebungen auch in den nächsten Jahren fortsetzen und bei erhöhtem Bedarf verstärken wollen.“

Ein anderer Schwerpunkt der WBG-Aktivitäten lag im Jahre 2000 in der Fortführung bzw. Fertigstellung bereits begonnener Massnahmen der komplexen Sa-

(Fortsetzung auf Seite 12)

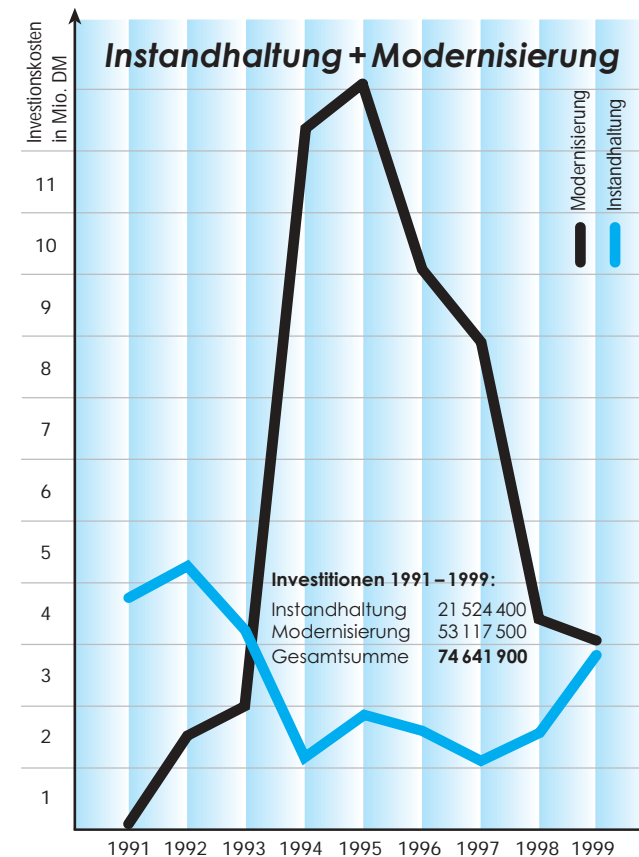


Dauer verbessern oder dass er nachhaltig in die Lage versetzt wird, den Verbrauch von Wärmeenergie und Wasser spürbar zu senken. Selbstverständlich stehen wir als Großvermieter der Stadt Schmalkalden für eine exakte Aufschlüsselung der Mittelverwendung, wenn es beispielsweise um die Trennung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten geht. Instandsetzung – dieses

**UNSER BILD:** Innenhof der in den vergangenen zwei Jahren muster-gütig modernisierten Wohnanlage Am Boden 1–3 / Näherstiller Str. 15. Bitte entnehmen Sie ähnliche Informationen unserem Bild- und Investitionsbericht auf Seite 12!

schenerwerber veräußert. Unsere Wohnungsbaugesellschaft hatte ein großes finanzielles wie logistisches Problem gelöst – und fortan „Kopf und Börse frei“!

Seit Bestehen der WBG Schmalkalden sind erhebliche Aufwendungen in die komplexe Modernisierung von Wohnanlagen geflossen. Baumaßnahmen also, nach deren Abschluss die Höhe der zu zahlenden Miete durch unsere Mitarbeiterinnen im Bereich Finanzen (Betriebskostenabrechnung / Mietbuchhaltung) neu zu berechnen waren. Modernisierung – dieses Wort ist immer mit einer sich erhöhenden Miete verbunden. Dabei darf der Mieter davon ausgehen, dass sich der Gebrauchswert seiner Wohnung entschieden erhöht, dass sich seine allgemeinen Wohnverhältnisse auf



Wort ist nämlich immer mit Reparaturleistungen verbunden und nimmt demzufolge auf die Mietgestaltung keinen Einfluss. Wenn man die von der WBG finanzierten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen addiert, so haben wir bis einschließlich des laufenden Jahres 2000 bisher zirka 75 Millionen Mark zur Verbesserung und Erhaltung des Wohnniveaus ausgegeben. Die Wohnanlagen im Grenzweg, im Hedwigsweg oder in der Näherstiller Strasse / Am Boden sollen stellvertretend für die Bemühungen der WBG genannt werden, die Wohnverhältnisse in unserer Stadt nicht nur in den Wohnungen selbst, sondern auch im Umfeld der Häuser sichtbar anzuheben. Das betrifft konkret die Gestaltung perfekter Außenanlagen, wie sie erst unlängst die Firmen Recknagel und Wagner am Objekt Marienweg 2–8 abschlossen. Neu errichtete Parkplätze, attraktive Ruhezonen und zeitgemäße Spielanlagen für unsere Kinder zeugen darüber hinaus von der Vielfalt unserer damit noch nicht erschöpften wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten. In der uns auch selbst auferlegten Verantwortung modernisieren wir für die Innenstadt charakteristische Einzelobjekte, die das historische Flair unterhalb der altherwürdigen Wilhelmsburg mit prägen und gestalten. Als Beispiele für die Sanierung geschichtsträchtiger Bau-substanz wären das Familienzentrum in der Näherstiller Straße, das Gebäude der Stadtinformation in der Mohregasse sowie das vor dem Bauabschluss befindliche Wohnhaus Hoffnung 11 gegenüber dem Amtsgericht zu nennen.

(Fortsetzung auf Seite 8)

(Fortsetzung von Seite 7)

WBG-Chef Bernd Gättinger ist aufgrund der offensichtlich positiven Entwicklung des Unternehmens durchaus zufrieden. Er sieht in der WBG vor allem einen „starken Partner für Handwerk und Gewerbe“, der die zu verzeichnende Geschäftslage weiter zu verbessern trachtet und betont: „Trotz unserer sich beharrlich vermindernenden Geldeinnahmen sind wir in den kommenden Jahren dennoch bestrebt, das einmal erreichte Niveau beizubehalten.“ Mit dieser berechtigten Einschränkung

beklagt Bernd Gättinger das auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt entstandene Überangebot sowie die Probleme des Leerstandes an Wohnraum, die ihrerseits von gleich mehreren Ursachen flankiert werden. Die nach der Wende unablässig steigende Zahl von Menschen ohne bezahlbare Beschäftigung, die damit verwobene

Fluktuation auch der von Arbeitslosigkeit Bedrohten in Richtung Altbundesgebiet sowie der durch das System steuerlicher Sonderabschreibungen angeheizte Bauboom bereinigten sehr schnell einen im übrigen unter den früheren Verhältnissen nie lösbaren Makel der DDR-Zeit: nämlich den permanenten Mangel an Wohnungen ent-

sprechend der individuellen Bedürfnisse. Zweifellos ist das Problem des Leerstandes hoch sensibel, für die unternehmerische Tätigkeit unserer WBG zur Zeit von höchster Priorität. Bernd Gättinger: „Unsere Leerstandsquote beträgt 8 bis 10 Prozent. Es gibt in Thüringen eine Menge Unternehmen, die bei derartigen Zahlen Freudentänze vollführten.“ Der Grund für ein solches Ergebnis liegt jedoch nicht nur bei der relativ gelungenen Umsetzung des Altschuldenhilfegesetzes. Schmalkalden als vormalig vielfältig geprägter industrieller Standort – vier Kombinate waren einst ansässig – „rettete“ sich strukturell durch seine verhältnismäßig starke und flexibel gebliebene Kleinindustrie. Schlicht der entscheidende Grund dafür, weshalb die Fluktuationsrate niedriger als in anderen Städten und fernab der so gefürchteten 20-Prozent-Marke liegt. „Ein Wert, der dann schon weh tut.“ Ganz ohne Schmerzempfindungen lässt sich freilich ein Wohnungsunternehmen kaum führen. „Die aufge-



**UNSER BILD:** Noch immer von der angenehmen Art – Leerstand wegen komplexer Modernisierung. Die Aufnahme entstand im Wohnobjekt Hoffnung Nr. 11, das nach Übergabe gerade in diesen Tagen der Vorweihnachtszeit von seinen neuen Mietern bezogen werden soll.



Personalien

Aus Anlass „10 Jahre Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH“ stellt DER MIETER die WBG-Belegschaft als Ihr kompetentes Team in allen wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten vor. ■ IM BILD: Uwe Eberlein (links), Bereichsleiter Technik / Wohnungswirtschaft, und Hartwig Scheerschmidt halten engste Verbindung zu unseren zahlreichen Auftragnehmern.

laufenen Mietschulden vermindern unsere Geldeinnahmen und haben unmittelbare Auswirkungen auf unsere Investitionstätigkeit. Wir machen den Säumigen immer wieder klar, dass sie ohne Zahlungsbereitschaft den Weg bis zur Zwangsäumung erleiden.“ Ein Schritt, der aber an letzter Stelle einer Reihe von Hilfsangeboten steht. Viele Betroffene nehmen Kontakt zur Sozialarbeiterin der Stadt auf und nutzen später kulante Rückzahlungsofferten.“ Sorgen darüber, wie das Wohnungsunternehmen die zukünftigen Aufgaben meistert, sollen zum Nachdenken veranlassen. Auch wenn nach zehn Jahren WBG gute Gründe für eine kleine Feier sprechen. Bernd Gättinger noch einmal: „Der enorme Geburtenknick wird um 2010 auf die Struktur wirken. Ich sehe eine realistische Gefahr, dass uns die Mieter ausgehen und der Leerstand wächst. Die Frage

Personalien

Aus Anlass „10 Jahre Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH“ stellt DER MIETER die WBG-Belegschaft als Ihr kompetentes Team in allen wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten vor. ■ IM BILD: Handwerker sind unter Leitung von Hartmut Schoch (unten in Absprache mit Harald Reinhardt) der Regieabteilung zugeordnet. Harald Lautenschläger, Harald Reinhardt und Jürgen Armbrust (rechts von oben nach unten) bereiten eine Wohnung in der Haargasse zum erneuten Bezug vor.

nach der Größe des Bestandes muss dann schon längst beantwortet sein.“

