

# Das Magazin

## für Ihr Zuhause



## Genossenschaftliche Werte und echtes Bemühen

sondern verklausuliert verwenden sollen, erschließt sich nicht.

Das Bemühen um etwas schließt Erfolg nicht aus, ganz im Gegenteil. Ein ehrliches Bemühen ist nach meinem Dafürhalten eine der wichtigsten Tugenden menschlichen Handelns. In unserer Genossenschaft hat das Bemühen seit jeher einen hohen Stellenwert. Viele Mitglieder bemühen sich nämlich um ihre Nachbarn, kümmern und sorgen sich, nehmen Anteil. Sie helfen einander, geben sich Mühe, gemeinsame Aktivitäten zu organisieren und die Hausgemeinschaften zusammenzuhalten. Das gelingt in der Tat nicht immer, weil von unzähligen Faktoren, nicht zuletzt von der so genannten „Tagesform“ abhängig ist, ob ein Fest nachhaltig wirkt, einem Nachbarn tatsächlich geholfen werden kann. Wir aber meinen, dass bereits das bloße Bemühen Anerkennung verdient, denn das braucht genossenschaftliches Leben.

Die Mitarbeiter unserer Genossenschaft bemühen sich von Berufs wegen um das

Wohl der Mitglieder. Dazu sind sie verpflichtet. Aber die meisten tun weit mehr als ihre Pflicht. Sie sind dabei, wenn an den Wochenenden oder an Abenden Veranstaltungen durchgeführt werden, oftmals initiieren sie diese. Sie haben ein offenes Ohr für die Belange der Mitglieder. Auch sie kümmern sich.

Als wir das Projekt Heckenrosenweg in Angriff nahmen, war es eine Idee, vielleicht sogar eine Zukunftsvision, wie sich genossenschaftliches Leben gestalten kann. Der Erfolg war keineswegs sicher. Erst jetzt, rund ein Jahr nach der Fertigstellung, nachdem die Bewohner uns tatsächlich wissen lassen, wie gut es ihnen dort gefällt, wissen wir: Unser Bemühen hat sich gelohnt und war ein Erfolg.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein besinnliches, friedvolles Weihnachtsfest und für das kommende Jahr interessierte, bemühte Nachbarn, Freunde und Partner. Alles Gute wünscht

Ihre Uta Pirl

Wer ein Zeugnis erhält mit der Formulierung „hat sich bemüht“, hat quasi die schlechtestmögliche Bewertung seiner Arbeit erhalten. Inzwischen haben Gerichte sogar diese Formulierung in Arbeitszeugnissen als unzulässig bewertet und untersagt mit der Begründung, dass ein Arbeitszeugnis immer wohlwollend sein muss. Letzteres mag durchaus richtig sein, aber warum wir unsere Sprache nicht in ihrer ursprünglichen Bedeutung,

*Wir wünschen Ihnen ein frohes  
Weihnachtsfest und einen guten  
Rutsch ins neue Jahr!*





## Neue Fassaden und attraktive Eingangsbereiche Die Häßlerstraße erstrahlt

Jährlich setzt unsere Genossenschaft einen baulichen Schwerpunkt in einem ihrer Wohngebiete.

2014 wurden die Häuser in der Häßlerstraße und die angrenzenden Gebäude im Hirnzigenweg und in der Wilhelm-Buschstraße einer Modernisierung und Verschö-

nerung unterzogen. Los ging es mit der Entrümpelung der Dachböden, damit diese eine Dämmung erhalten konnten.

Fortgesetzt wurde die energetische Modernisierung mit der Erneuerung der straßenseitigen Fenster, der Hauseingangstüren sowie der Anbringung eines Vollwärmeschutzes.

In frischen Farben erstrahlten die Häuser nach Abschluss der Sanierung.

Abgerundet wurde die Baumaßnahme durch die Neugestaltung der Vorgärten. Die alten Einfassungen und Zuwege waren marode, die Vorgärten nicht alle gepflegt und teilweise kranke Bäume versperrten



vorher



nachher



vorher



nachher

der Sonne den Weg in die Wohnungen. Nunmehr sind Wege in den Eingangsbereichen neu gepflastert. Kranke Bäume wurden gefällt und durch neue mit schönen Fruchtständen ersetzt. Ein grünes, abwechslungsreiches Band durchzieht nun die Vorgärten.

Besonders dankbar sind wir dem Tiefbauamt Erfurt, das nach vielen Verhandlungen parallel zu unserer Vorgartengestaltung den Fußweg mit den Parkflächen erneuert hat. So entstand ein komplett neues Bild.

Unser Dank gilt insbesondere den Mietern, die verständnisvoll die Bauzeit absolvierten.

## Ausblick 2015

Im nächsten Jahr setzen wir unsere baulichen Bemühungen im Muldenweg 11 – 19 fort.

Neben der straßenseitigen Erneuerung der Fenster und dem Vollwärmeschutz der Fassaden werden wir die Außenanlagen in den Höfen erneuern.



vorher



nachher

# Auszug aus dem Bericht des Vorstandes

„Ich kann mich noch genau erinnern ...“, so startete Vorstandsvorsitzende Uta Pirl ihren Bericht zum Geschäftsjahr 2013. Sie erläuterte, wie es zum herausragenden Projekt der WBG Gut Heim kam, aus einer Schule Wohnraum für ältere und pflegebedürftige Menschen zu machen.

Die Projektidee, die ausgerichtet war auf ein selbstbestimmtes Leben im Alter, umfasste Folgendes:

Alle Wohnungen und Außenanlagen sind barrierefrei. Im Souterrain befindet sich eine Begegnungsstätte. Der häusliche Pflegedienst befindet sich gleich nebenan. Es wird zwei betreute Wohngruppen geben und 31 barrierefreie Wohnungen.

Die neue Geschäftsstelle der WBG Gut Heim findet endlich ein neues Domizil.

Am 11. April 2011 bekannten sich Aufsichtsrat und Vorstand zu diesem Projekt. Dass das Ergebnis letztendlich alle Erwartungen übertraf, gab den Akteuren recht.

Das Projekt, jetzt fertiggestellt nach dreijäh-

riger Planungs- und Bauzeit erfüllt uns mit Stolz. Die Mieter loben die Großzügigkeit der Wohnungen und Balkone, die bodengleiche Dusche als wesentlicher Vorteil zur Badewanne und den atemberaubenden Blick über Erfurt. Hier fühlen sich die Bewohner ausgesprochen wohl. Das ist für uns das größte Dankeschön.

Es bestätigt sich, dass das Modell vom selbstbestimmten Wohnen im Alter mit der Möglichkeit, Services frei wählen zu können und diese im selben Gebäude verfügbar zu haben, gut angenommen wird und durchaus zukunftsweisend ist.

5,3 Millionen Euro wurden von der WBG Gut Heim und der Arbeiterwohlfahrt in das Projekt investiert, der Anteil der Genossenschaft beläuft sich auf 3,2 Millionen Euro.

2013 wurden 1.680.000 Euro investiert, kumulativ beträgt der Anteil 2.761.000 Euro.

Auch in die Bestandsgebäude wurde investiert:

Im Innenhof der Biereye-, Pestalozzi- und Reinthalerstraße wurde die Grünfläche in

einem Kostenumfang von 223.000 Euro neu gestaltet, 26 Wohnungen wurden mit einem Volumen von 105.000 Euro umfassend modernisiert und 454.000 Euro haben wir für kleinere Instandhaltungen und Instandsetzungen eingesetzt.

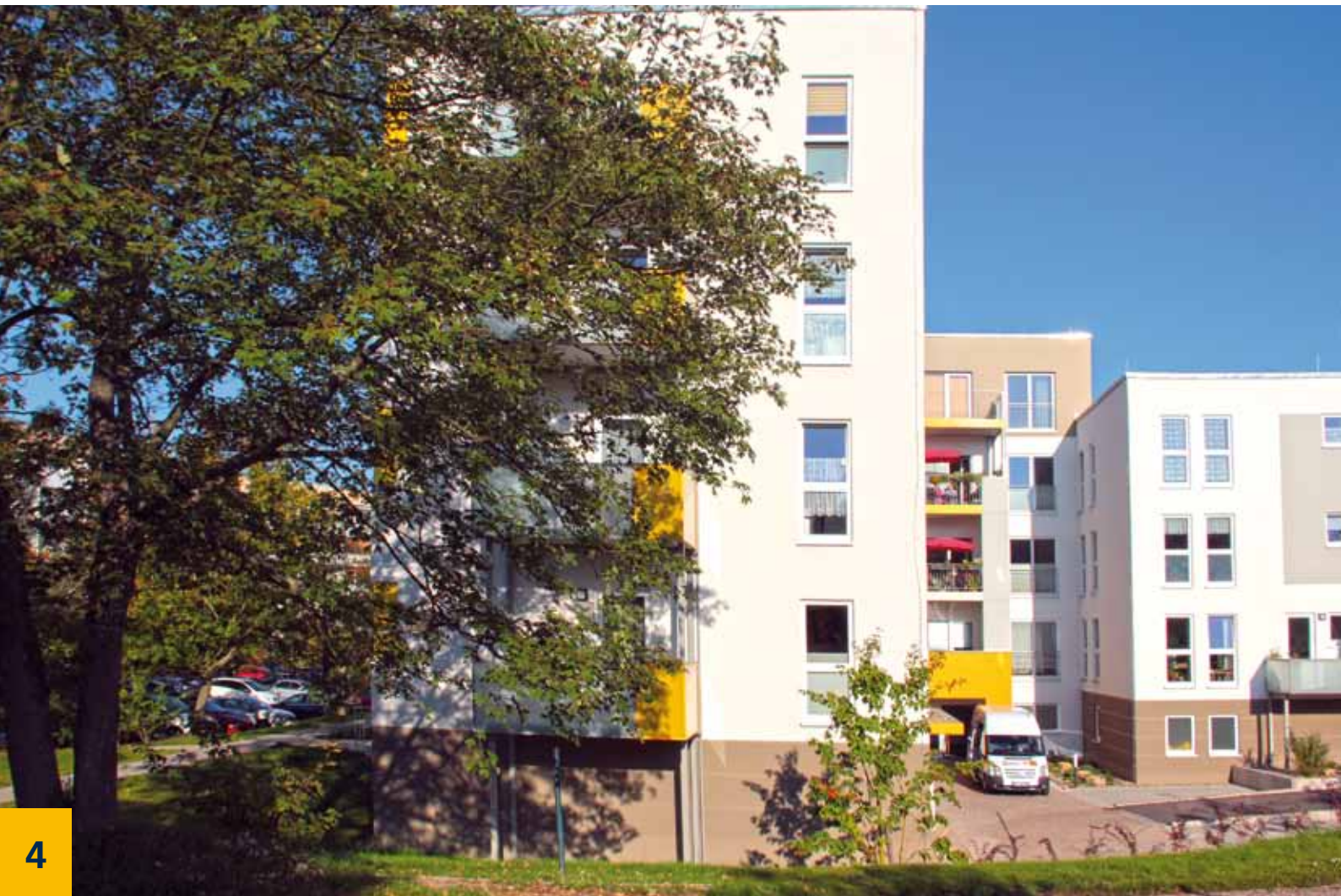
## Geschäftsergebnis

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ erzielte 2013 ein positives Jahresergebnis von 235.843,42 Euro.

Gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung der Bilanz 165.100 Euro der gesetzlichen Rücklage zugeführt und gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung 59.000 Euro in die anderen Rücklagen eingestellt.

Über den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 11.743,42 Euro entscheidet die Generalversammlung.

Aufsichtsrat und Vorstand empfehlen, auch diesen Betrag den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen, um weitere Maß-



# für das Geschäftsjahr 2013

nahmen an der Substanzerhaltung unserer Häuser durchführen zu können.

## Lage der Genossenschaft

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 36.000 Euro. Sie resultieren aus Mieteinnahmen im Heckenrosenweg in Höhe von 15.000 Euro und aus der Erhöhung der Mieten im Rahmen der Modernisierung und bei Mieterwechsel.

Die Höhe der ausstehenden Mietforderungen betrug per 31.12. 2013 2.563,14 Euro, deren Ausgleich 2014 erfolgte. Dieser geringe Rückstand bestätigt, dass alle Genossenschaftsmitglieder ihren Mietzahlungen nachkommen.

Sowohl die Leerstandsquote, das Verhältnis der Mietforderungen zu den Umsatzerlösen, als auch die Erlösschmälerungen der Sollmiete liegen unter einem Prozent.

Somit sind aus dem Vermietungsgeschäft keine wesentlichen Ausfälle entstanden.

### Finanzlage

Per 13.12.2013 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten von 5,5 Millionen Euro.

Zur Finanzierung des Heckenrosenweges wurden 2013 Kreditmittel in Höhe von 1.661.000 Euro neu aufgenommen.

Wie belastet dies unser Unternehmen?  
15 Prozent unserer Einnahmen geben wir für Zinsen und 27 Prozent für Tilgungen der Kredite aus.

Die geordnete Finanzlage des Unternehmens sowie eine angemessene Liquiditätsreserve gewährleistete jederzeit die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens.

### Vermögenslage

Per 31.12.2013 vereint die Wohnungsbaugenossenschaft Gut Heim 552 Mitglieder, die ein Eigenkapital von 455.590 Euro zeichnen.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 66,8 %.



Damit verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft Gut Heim über eine ausreichende Eigenkapitalbasis.

### Strategische Ausrichtung

Die Ausrichtung des Unternehmens auf ein nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell, eine maßvolle, aber stetige Rendite und die Erhaltung eines hohen Qualitätsstandards durch Modernisierung und Instandhaltung hat sich bewährt.

Die Ausweitung des Geschäftsbetriebes auf seniorengerechte Wohnungen ergänzt die Angebotspalette der Wohnungsbaugenossenschaft Gut Heim und stärkt ihre Position auf dem Wohnungsmarkt.

Auf der Grundlage unserer mittelfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung ausgehen.

Gemeinsam sind die Ziele besser zu erreichen als im Alleingang, dieser Grundgedanke einer jeden Genossenschaft hat sich immer wieder bewährt. Wir setzen ihn kontinuierlich und konsequent in die Tat um. Auf diesem Weg haben wir 2013 mit dem Objekt Heckenrosenweg einen Meilenstein gesetzt.



Sommerfest im Anschluss an die Generalversammlung

# Wofür und wann benötigt man die Gebäudeversicherung? Warum braucht man trotzdem noch eine private Hausratversicherung?

Ärgerlich ist es immer, wenn die Waschmaschine ausläuft, ein Wasserleitungsrohr einen Rohrbruch erleidet, der Weihnachtsbaum und mit ihm die ganze Wohnung brennt oder ein anderes Unheil in der Wohnung passiert. Die Gebäude, in denen Sie wohnen, sind in der Regel durch eine Gebäudeversicherung geschützt, die zahlt, wenn das Gebäude oder die fest mit ihm verbundenen Teile geschädigt werden.

Dazu gehören zum Beispiel Fliesen und Tapeten, Wasch- und Toilettenbecken, die Heizungsanlage, fest verklebte Teppiche oder auch Einbaumöbel. In der Gebäudeversicherung sind Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm und Hagel gedeckt. Eingeschlossen werden können auch Schäden durch Vandalismus sowie erweiterte Elementarschäden (Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch).

Oft hoffen Wohnungsnutzer, dass jeder eingetretene Schaden in einem Gebäude, bei dem auch die Einrichtung des Mieters zu Schaden gekommen ist, automatisch zu einer berechtigten Schadenersatzforderung gegenüber dem Gebäudeeigentümer oder einem anderen führt. Doch diese An-

nahme ist falsch. Wenn der Schaden ohne fremdes Verschulden eintritt, besteht auch kein Ausgleichsanspruch. Im Falle einer berechtigten Forderung wird durch den Haftpflichtversicherer des Gebäudeeigentümers auch nur der Zeitwert der Gegenstände ersetzt. Daher sollte jeder Mieter oder Nutzer einer Wohnung sein Hab und Gut durch eine Hausratversicherung schützen! Die Entschädigung über die Hausratversicherung erfolgt immer zum Neu- bzw. Wiederbeschaffungspreis einer vergleichbaren Sache.

So sind zum Beispiel Schäden am Hausrat, die durch einen Brand entstanden sind, über eine Hausratversicherung in der Regel versichert. Als Brand gilt dabei jedes Feuer, welches ohne einen bestimmungsmäßigen Herd entstanden ist. Ein bestimmungsgemäßer Herd ist zum Beispiel ein Kamin, ein Küchenherd oder auch eine Kerze. Aber auch wenn sich ein Brandherd aus eigener Kraft ausbreitet, kann dies als Brand bezeichnet werden.

Ein Beispiel: Ein Gerät hat einen technischen Defekt, den weder der Hersteller und auch nicht der Besitzer und Benutzer zu verantworten haben, das Gerät fängt Feuer und brennt ab. Keiner trägt die Schuld an dem

Brand, aber wer ersetzt den entstandenen Schaden?

Was passiert, wenn nicht nur das Gerät, sondern die ganze Wohnung abbrennt und daher unbewohnbar wird? Wenn der gesamte Hausrat vernichtet ist? Innerhalb eines Tages eine neue Bleibe gesucht werden muss? Auch diese Kosten sind über eine Hausratversicherung gedeckt! Und den vernichteten Hausrat bekommen Sie zum Neuwert ersetzt. Nichtversicherte müssen die Kosten für eine Pension oder ein Hotel selbst tragen, dies schlimmstenfalls sogar für mehrere Wochen! Und der gesamte Hausrat muss ja auch ersetzt werden. Schlimm, wenn man das Geld dafür nicht einfach so „übrig“ hat!

Die Hausratversicherung bietet optimalen Versicherungsschutz mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten an. So besteht z. B. auch Versicherungsschutz bei grober Fahrlässigkeit, Mitversicherung der Schäden durch innen liegende Regenrohre, von Überspannungsschäden (auch bei Netzüberspannung), von Fahrraddiebstahl und Diebstahl von Waschmaschinen / Wäschetrocknern aus Gemeinschaftsräumen. Eine Übersicht aller Deckungserweiterungen erhalten Sie in der Geschäftsstelle der WBG.

## Nicht durch die Gebäudeversicherung gedeckt sind Schäden an „beweglichen“ Gegenständen in der Wohnung, also der Wohnungseinrichtung:

Schadenbeispiel	Das zahlt die Gebäudeversicherung	Dafür benötigt man eine privat abzuschließende Hausratversicherung
<b>Austritt von Leitungswasser im Wohnzimmer durch einen Rohrbruch</b>	Behebung des Rohrbruches, Trocknung des Wohnzimmers, Erneuerung der Tapeten, des Wandanstrichs und des Fußbodens	Neukauf der beschädigten Möbel, des lose aufgelegten Teppichs und der restlichen beschädigten Einrichtung
<b>Zimmerbrand infolge eines Kurzschlusses</b>	Reinigung und Wiederherstellung des Zimmers bzw. der Wohnung sowie der beschädigten elektrischen Leitungen	Reinigung bzw. Neubeschaffung der Wohnungseinrichtungsgegenstände, Kleidung, persönliche Habe
<b>Abdeckung des Daches durch einen Sturm</b>	Erneuerung des Daches und eventuell entstandene Folgeschäden durch Eindringen von Wasser	Trocknung oder Ersatz von beschädigten Sachen
<b>Einbruchdiebstahl in der Wohnung</b>	Beschädigte Wohnungstür	Ersatz der gestohlenen Gegenstände



## Hunde- und Katzenhaltung in der Genossenschaft

Haustiere, egal ob Wellensittich, Fisch, Hamster oder Hund und Katze erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Die Kleintierhaltung ist in unseren Wohnungen generell erlaubt. Anders verhält es sich da bei der Anschaffung von Hund und Katze, da in diesem Fall eine schriftliche Genehmigung beim Vorstand der Genossenschaft eingeholt werden muss, bevor das Tier angeschafft wird. Durch den Vorstand werden in der Regel pro Haushalt ein Hund oder eine Katze genehmigt.

Sollten Sie in Erwägung ziehen, sich einen Hund anzuschaffen, so sollten Sie zuerst im Haus die anderen Bewohner fragen, ob diese alle einverstanden sind. Oft schafft man sich einen Hund an, weil dieser gerade „in Mode“ ist, gerade Dalmatiner, Beagle oder Jack-Russel-Terrier sind davon betroffen.

Über die Eigenschaften und Charakterzüge dieser Rasse informiert man sich leider selten. Wichtig ist, dass er für die Wohnungshaltung geeignet ist, nicht zum ständigen Bellen neigt (damit die Nachbarn nicht gestört werden) sowie nicht allzu groß wird (bis 50 cm Rückenhöhe, 20 kg Gewicht). Wenn die Hunderasse dann feststeht, kann man einen Antrag für den Vorstand schreiben und um Genehmigung bitten.

### Einführung des Mindestlohns Ost ab 1. Januar 2015

Sicherlich haben Sie es den Medien bereits entnommen: Das Gesetzgebungsverfahren zum gesetzlichen Mindestlohn ist abgeschlossen. Ab 1. Januar 2015 gilt ein Mindestlohn pro Stunde von 8,50 Euro. Dies wurde durch die Tarifvertragsparteien entschieden. Betroffene Gewerke

Voraussetzungen für die Genehmigung sind: das Abschließen einer Hundehaftpflichtversicherung, Anmeldung beim Steueramt zwecks Entrichtung Hundesteuer, die Entfernung der „Geschäfte“ auf den Grünanlagen der Wohnungsbaugenossenschaft sowie das Führen des Hundes an der Leine.

Ebenfalls vor Antragsstellung ist zu überlegen, ob man für alle Kosten, welche eine Katze oder ein Hund verursacht, auch aufkommen kann. Hierzu zählen nicht nur die Kosten für Versicherung, sondern auch die Kosten für Tierarzt und Futter. Am wichtigsten jedoch ist, ob man genügend Zeit und Geduld für ein Haustier hat. Egal welcher Hund, es reicht nicht, ihn nur in den Vorgarten „Gassi zu führen“.

Bei Erteilung der Genehmigung durch den Vorstand muss beachtet werden, dass die Genehmigung nur für den beantragten Hund und auch nur für die derzeitige Wohnung gilt. Bei Anschaffung eines Folgehundes muss ein neuer Antrag gestellt werden.

Fühlen sich andere Bewohner durch die Anwesenheit des Hundes belästigt durch Geruch oder Lärm, kann die Genehmigung durch den Vorstand widerrufen werden.

sind die Unterhaltsreinigung, Glasreinigung, Winterdienst und die Außenanlagenpflege. Die Rechnungen der erwähnten Gewerke werden sich ca. um 6 bis 10 Prozent erhöhen. Diese Erhöhung wird an unsere Mieter weitergegeben.

# Sudoku - Rätselspaß

### So funktioniert 's:

Das Puzzle muss so vervollständigt werden, dass in jeder Zeile, in jeder Spalte und in jedem der neun Blöcke jede Ziffer von 1 bis 9 genau einmal vorkommt.

Viel Spaß beim Rätseln!

7	6			8		5		4
1				7				8
2					3			
		7	3		9			
		8					2	
	5	6	1	2			7	
6	3							
			9	5	7			2
						1	4	

## Ihre Ansprechpartner

**Uta Pirl**

Vorstand

**Franziska Scholze**

Bauleitung

**Romy Liebing**

Mitgliedschaft und Vertragswesen

Telefon: 0361/4 17 17 35 • Fax: 0361/4 17 17 36  
Heckenrosenweg 2 • 99097 Erfurt  
www.wbg-gutheim.de



**Impressum:** Herausgeber: WBG GUT HEIM eG, Heckenrosenweg 2, 99097 Erfurt • Telefon: 03 61/4 17 17 35 • Fax: 03 61/4 17 17 36 • www.wbg-gutheim.de • Gesamtherstellung: K-concept GmbH • Fotos: WBG GUTHEIM, K-concept GmbH • Auflage: 500 • Redaktionsschluss: 10.12.14



# Frohe Weihnachten

wünschen Ihnen  
die Partner der WBG GUT HEIM!



• Heizung • Wellness  
• Wärmepumpen • Klimaanlage  
• Sanitär • Solar

**fiedler** GmbH

**Thomas Fiedler**  
Geschäftsführer  
SHK-Meister

Fiedler GmbH • Mühlhäuser Str. 82 • 99092 Erfurt  
Tel. 0361 2603481 • Fax 0361 2606540 • info@fiedler-erfurt.de

[www.fiedler-erfurt.de](http://www.fiedler-erfurt.de)



**LANGE**  
Sanitär • Heizung

Innungsfachbetrieb

Dipl.-Ing. Andreas Lange 0177 - 52 47 587

Commermeisterweg 41 99097 Erfurt  
Tel.: 03 61 - 42 31 365  
Fax: 03 61 - 41 73 543  
E-mail: info@lange-sanitaer.de

Ihr Fachgeschäft für  
mechanische & elektronische  
Sicherheitstechnik

**SCHLÜSSEL  
ANSCHÜTZL** GbR

Hans-Loch-Straße 52  
99099 Erfurt  
Tel.: 0361 / 3 49 52-0  
Fax: 0361 / 3 49 52-12  
[www.schluesel-anschuetz.de](http://www.schluesel-anschuetz.de)

Mitglied der  
Metallbauer-Innung Erfurt

Fachbetrieb des  
Metallhandwerks

Bereitschaftsdienst: 0171 / 3 11 16 60



**LIPPMANN**  
Haustechnik GmbH

Meisterbetrieb  
Heizung & Sanitär

Tulpenstraße 11 - 99092 Erfurt  
Tel. 0361 / 7851739 - Fax 0361 / 7451996  
Mobil: 0172 / 7924129  
Email: lippmann-haustechnik@arcor.de

Haus- & Wohnraumservice Hoche  
Martin Hoche  
Friedrich Engel Str. 29  
99086 Erfurt



**Malermeister**  
**0163 / 777 18 06**  
E-Mail: hwh-hoche@t-online.de  
Tel.: 0361 / 66 38 485  
Fax: 0361 / 66 38 486  
Malerei - Tapezierer - Fußboden - Fliesen - Trockenbau

**TONNECKER** Tischlerei & Polstererei  
**INNENAUSBAU**

Tischlermeister Dirk Tonnecker

Tel.: 0361 / 3 45 23 34  
Fax: 0361 / 26 28 98 07  
Mob.: 0172 / 36 00 54 6

Auf der Waidmühle 21  
99097 Erfurt / Waltersleben

Email: info@tonnecker-innenausbau.de  
[www.tonnecker-innenausbau.de](http://www.tonnecker-innenausbau.de)

**EWISA** GmbH

Gebäudereinigung  
& Dienstleistungen

Alte Mittelhäuser Str. 13  
99091 Erfurt  
Telefon: (03 61) 55 46 8-0  
Telefax: (03 61) 55 46 8-100  
e-mail: ewisa@ewisa.de  
internet: www.ewisa.de



Zertifiziertes  
Management-System  
ZDH ZERT  
DIN EN ISO 9001:2008



**ELECTRO  
DURING**

Jenaer Straße 78 • 99099 Erfurt

**Tel.: 03 61 / 34 95 80**

Installation und  
Reparatur  
Haushaltsgeräte  
Verkauf + Service  
Blitzschutz  
SAT-Anlagen  
Verkauf  
Ersatzteile

24 h-Ber.-Dienst: 01 72 / 3 49 58 00  
[www.electro-during.de](http://www.electro-during.de)