

## **Auszug aus dem Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018**

### **„Dein Heim kann dir die Welt ersetzen – doch nie die Welt dein Heim“**

dies ist unser Leitspruch nun schon seit vielen Jahren und soll es auch für viele weitere Jahre sein, auch wenn der eine oder andere Mieter unserer Genossenschaft, dieses auf Grund notwendiger Wohnungskündigungen im Zusammenhang mit der umfassenden Sanierung der Wohnanlage Geraer Straße 22-28 in Frage gestellt hat.

Damit sich unsere Mitglieder in ihren Wohnungen wohlfühlen und weiterhin auch wohlfühlen können, wurde seit 1991 und muss auch weiterhin in den Bestand unserer Häuser investiert werden. Das Bauprojekt „Geraer Straße“ stellt hierbei einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft dar. Bis dato kann die Genossenschaft nur 25 Wohnungen ihres gesamten Bestandes als barrierearm bezeichnen. Die Nachfrage nach diesem Wohnraum ist auch in unserer Genossenschaft jedoch bedeutend größer. Aus diesem Grund, haben die Gremien der Genossenschaft beschlossen, durch den Umbau der Wohnanlage Geraer Straße 22-28 weitere barrierearme Wohnungen zu schaffen. Im Anschluss an diese Veranstaltung können interessierte Mitglieder einen Eindruck von diesem Projekt bekommen. Herr Lönnecker wird Ihnen dieses Projekt gerne näherbringen. Dass die Kündigung mitunter langjähriger Mietverhältnisse für die Mieter der Geraer Straße einen tiefgreifenden Einschnitt darstellt, ist unbestritten. In unserer Eigenschaft als Vorstand haben wir uns in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat diese Entscheidung nicht leicht gemacht und mit diesem Vorhaben vor allem in Hinsicht auf den notwendigen Freizug von Wohnungen Neuland betreten. Hier müssen wir selbstkritisch einräumen, dass vor allem die Kommunikation mit den betroffenen Mitgliedern unserer Genossenschaft hätte intensiver und zudem mit einer stärkeren persönlichen Orientierung an den Bedürfnissen des Einzelnen geführt werden müssen. Sicherlich würde das dazu beigetragen haben, den Prozess des Freizuges und der Neuversorgung mit Wohnraum verständlicher und erträglicher zu gestalten. Wir haben das in den Gremien unserer Genossenschaft umfassend ausgewertet und werden die gewonnenen Erkenntnisse als neue Qualität in unsere künftige Arbeit einfließen lassen. An dieser Stelle möchten wir uns recht herzlich bei allen Mitgliedern bedanken, die der Abwahl des Vorstandes am 18.05.2019 nicht zugestimmt und uns damit erneut das Vertrauen ausgesprochen haben. Der Vorstand wird sich auch weiterhin für die Belange der Genossenschaft einsetzen.

Kostensteigerungen im Bausektor, sowohl im Instandhaltungs- als auch im Modernisierungsbereich, werden von uns deshalb in den nächsten Jahren eine umsichtige Finanzdisposition der vorhandenen Mittel erfordern, um eine explosionsartige Steigerung der Mieten zu vermeiden. Moderate Anpassungen der Mieten werden sich jedoch in den nächsten Jahren im Bestand nicht vermeiden lassen. Jedoch gibt es auch hier einige Mieter, die solche Anpassung kategorisch ablehnen, auch hier werden wir bei Bedarf das Gespräch suchen, um eine größere Transparenz und ein verbessertes Verständnis zu erzeugen.

Nach der Fertigstellung der Baumaßnahme Stadtweg 25-29 erstrahlen diese Häuser wieder in warmen Pastelltönen, die Außenanlagen sind gepflegt und die neuen Balkone werden gerne angenommen.

In den folgenden Jahren werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht minder im Fokus der Tätigkeit des Vorstandes stehen. Insbesondere in den Wohngebieten, die bisher nicht umfänglich in die Sanierung einbezogen waren, werden in der Planung berücksichtigt werden. Hierzu möchte der Vorstand in einem gesonderten Tagesordnungspunkt intensiver eingehen.

### **Kommen wir nun zum Geschäftsverlauf 2018**

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG ist ein kleines Wohnungsunternehmen am Erfurter Wohnungsmarkt. Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die Genossenschaft in Erfurt-Süd und Erfurt-Mitte 74 Häuser mit 475 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 29.310 m<sup>2</sup> sowie 31 Garagen und 29 Stellplätze. Die Erhöhung bei den Garagen ist auf die Beendigung der bisherigen Pachtverhältnisse und die Übernahme der Garagen in den Bestand der Genossenschaft zurückzuführen.

Am 31.12.2018 standen 6 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln und damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen leer. Nach der Instandsetzung dieser Wohnungen war eine problemlose Vermietung wieder möglich. Die Vermietungsquote liegt weiterhin bei rd. 99 %.

### **2017/2018 wurden die Häuser im Stadtweg 25 – 29 umfassend modernisiert.**

Fassaden und Außenanlagen erstrahlen wieder im neuen Glanz. Zudem wurden großzügige Balkone angebaut und die Vorgärten neu hergerichtet.

Die Baumaßnahme führte im Geschäftsjahr 2017 zu einer Erhöhung des Anlagevermögens durch die Aktivierung von rd. 1,1 Mio. € und in 2018 nochmals von rd. 0,7 Mio. €.

Weiterhin erhöhten 3 um- und ausgebaute Wohnungen das Anlagevermögen um 81,2 T€.

Insgesamt wurden 2018 Aufwendungen von **insgesamt 1.170,8 T€** getätigt

**davon**

<b>Modernisierung Stadtweg</b>	<b>691,1 T€</b>
<b>Um- und ausgebaute Wohnungen</b>	<b>78,0 T€</b>
<b>Instandhaltung/-setzung</b>	<b>401,7 T€</b>

Unsere Strategie liegt auf Bestandssicherung, Erhaltung und Schaffung von angepasstem und zukunftsfähigen Wohnraum, deshalb hatte der Vorstand beschlossen, das Bauprojekt Geraer Straße zu barrierearmen Wohnraum im Bestand umzusetzen. Barrierearmer Wohnraum ist in unserer Genossenschaft Mangelware. Nur der Heckenrosenweg mit seinen 25 barrierearmen Wohnungen steht derzeit hierfür zur Verfügung.

### **Kommen wir nun zur Lage der Genossenschaft**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 48,5 T€ gestiegen, davon rd. 15 T€ durch die Mieterhöhungen lt. Mietenspiegel, rd. 7 T€ die die Modernisierung des Stadtweges und restlich aus Mietsteigerungen bei Um- und Ausbauwohnungen 2018.

Erfurt ist eine wachsende Stadt mit einer lebhaften Wohnungsnachfrage, so dass sich die Vermietungsquote auf einem sehr hohen Stand eingepegelt hat. Bei Neuvermietung in unserer Genossenschaft wird ein Quadratmeterpreis von 6,00 – 7,00 € erzielt. Für den Heckenrosenweg werden derzeit Mieten von 7,50 € erhoben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neu vermietete Wohnungen beläuft sich für die Stadt Erfurt auf

8,90 €, so dass die Genossenschaft ihrer Verantwortung sozial verträglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachkommt. Es existieren jedoch auch bei uns noch Mieten im teilsanierten Bereich unserer Wohnungen von € 4,00 und darunter. Hier müssen wir in den nächsten Jahren jedoch auch Anpassungen vornehmen, um das Solidarprinzip der Genossenschaft nicht zu verletzen, denn die Handwerkerstunde kostet uns in allen Wohnungen das Gleiche. Die derzeitigen Mieten sind in unseren Wohnungsbeständen sehr sozialverträglich. Sie sind mit Augenmaß und entsprechend unserer Satzung so zu gestalten und zu entwickeln, dass sie gleichzeitig die weitere Existenz des Unternehmens als auch dessen weiteres Engagement für die Genossenschaftsmitglieder gewährleisten können.

Die Höhe der ausstehenden Mietforderungen betrug zum 31.12.2018 nur rd. T€ 2,6 deren Ausgleich im Wesentlichen in 2019 erfolgte. Dieser wiederum geringe Rückstand bestätigt, dass alle Genossenschaftsmitglieder ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen sind.

2018 fanden 28 Mieterwechsel statt. Die Erlösschmälerungen betragen rd. 20 (Vj.: 32 T€).

### **Vermögenslage der Genossenschaft**

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Finanzlage ist solide und geordnet. Dies wurde durch eine nachhaltige Einnahmensituation aus der Bewirtschaftung unserer eigenen Wohnungen gesichert. Die Eigenkapitalquote beträgt 2018 unverändert rd. **75 %** (Vorjahr **75 %**). Per 31. 12 2018 bestehen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 4,1 Mio. € (Vorjahr 3,9 Mio. €), was eine Objektverschuldung zum 31.12.2018 von **139,48 €/m<sup>2</sup>** (Vorjahr **131,19 €/m<sup>2</sup>**) bedeutet. Die leichte Erhöhung der Verschuldung resultiert im Wesentlichen aus der Neuaufnahme der Finanzierungsmittel für den Stadtweg. Die planmäßigen Tilgungen der Darlehen konnten auch 2018 vollständig gewährleistet werden. Der Anteil von Zinsen und Tilgung an den Gesamtmieteinnahmen beträgt rd. 36 %.

### **Mitgliederbestand**

Die genossenschaftlichen Werte zielen auf gute Nachbarschaft hin, damit das Miteinander in der Gemeinschaft gefördert wird. In den letzten Jahren ist dieses Prinzip jedoch nach und nach mehr verloren gegangen. Ich möchte an dieser Stelle deshalb alle Mitglieder und Bewohner einer genossenschaftlichen Wohnung daran erinnern.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ vermietet nicht nur Wohnungen, sie ist auch die Gemeinschaft von 556 Mitgliedern die Geschäftsguthaben von rd. **507 T€** einbezahlt haben.

### **Kommen wir nun zum Geschäftsergebnis 2018**

2018 erzielte die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ wiederum ein positives Jahresergebnis in Höhe von **453.517,59 €**. Dieses Ergebnis stellt jedoch nicht den finanziellen Überschuss der Genossenschaft dar, sondern aus diesem Betrag sind noch die Tilgungen und der Eigenanteil zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen zu tätigen. Gemäß **§ 39 Absatz 2** der Satzung wurden bei der Aufstellung der Bilanz **300.000,00 €** der gesetzlichen Rücklage zugeführt (diese dient ausschließlich der Verlustdeckung) und gemäß **§ 39 Absatz 3** der Satzung **140.662,02 € in die anderen Rücklagen eingestellt**. Über den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von **12.885,57 €** entscheidet heute die Generalversammlung. Aufsichtsrat und Vorstand empfehlen auch diesen Betrag den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen, um die Kapitaldecke der Genossenschaft zu stärken, und um weitere

Maßnahmen an der Substanzerhaltung und -mehrung unserer Häuser durchführen zu können.

### **Strategische Ausrichtung des Unternehmens**

Das Geschäftsjahr 2018 haben wir mit einem positiven wirtschaftlichen Jahresergebnis von rd. **454 T€** abgeschlossen. Diese Größe stellt jedoch **nicht**, wie bereits erläutert, den finanziellen Überschuss der Genossenschaft dar. Für 2019 erwarten wir aufgrund der Planungsprämissen ein positives Jahresergebnis von rd. **286 T€**. Zur Wertsteigerung und Erhaltung unserer Immobilien werden wir 2019 rd. **1,6 Mio. €** einsetzen um somit unsere Wettbewerbsfähigkeit auf dem Erfurter Wohnungsmarkt zu erhöhen. Die Ausrichtung des Unternehmens auf ein nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell, mit sozialverträglichen Mieten und die Erhaltung eines hohen Qualitätsstandards durch Modernisierung und Instandhaltung haben sich bewährt. Auf der Grundlage unserer mittelfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung ausgehen. Es werden jedoch auch zukünftig erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden müssen, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungen zu erhalten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit im Geschäftsjahr 2018 war die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse bei den Pachtgaragen. Mit dem Einigungsvertrag 1990 sind die Eigentumsgaragen auf Pachtgrundstücken nach § 94 Abs. 1 BGB zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks geworden. Um das bestehende Doppelverhältnis an Eigentümer nach bundesdeutschem Recht zu vereinheitlichen, wurde 1995 das Schuldrechtsanpassungsgesetz verabschiedet. In diesem wurde geregelt, dass eine Übergangsfrist für Garagen bis 31.12.2002 besteht, in der das Vertragsverhältnis nicht durch den Verpächter gekündigt werden konnte. Danach war eine Kündigung nach den allgemeinen Regeln des BGB möglich. Nach § 12 Abs. 4 SchuldRAnpG hat der Nutzer das Recht zur Wegnahme (Abriss) der Garage, da sie bis zum Vertragsende in seinem Eigentum steht. Belässt der Nutzer die Garage auf dem Grundstück, bestimmt § 11 SchuldRAnpG, dass sie mit der Vertragsbeendigung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht. Rechte Dritter an der Garage erlöschen. Der Grundstückseigentümer kann die Garage nun, da sie in seinem Eigentum steht, selbst nutzen oder vermieten. Dem Grundstückseigentümer steht es jedoch auch frei, die Garage zu beseitigen. Würde der Abriss innerhalb eines Jahres erfolgen, **kann** der Nutzer zur Hälfte an den Abrisskosten beteiligt werden. Dieses wurde auch so in den Kündigungsschreiben kommuniziert. Auch hierzu gab es, aufgrund des in der TA 2019 veröffentlichten Artikels, Gesprächsbedarf in der Genossenschaft. Die ursprüngliche Planung, den Abriss und den Neubau der Garagen im Lohweg im Geschäftsjahr 2019, können wir jedoch aufgrund der Bindung von Zeit und Ressourcen im Zusammenhang mit dem Baugeschehen Geraer Straße in 2019 nicht realisieren. Mit der Neuerrichtung der Garagen soll auch die Zufahrt zum Innenhof des Objektes Lohweg 8-12 neugestaltet werden, da derzeit keine Möglichkeit besteht den Innenhof mit einem Fahrzeug zu erreichen.

Auch eine Mieterhöhung bei einigen Wohnungen unserer Genossenschaft im Rahmen des Mietspiegels der Stadt Erfurt führte teils zu heftigen Auseinandersetzungen. Der Vorstand war und ist jedoch der Auffassung, dass jeder Mieter sich **angemessen** an der Finanzierung der Kosten der Genossenschaft beteiligen sollte. Bei Mietpreisen unter € 3,00 pro qm ist eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände nicht mehr gegeben, auch wenn das teils von den betroffenen Mietern nicht so gesehen wird.

Erfurt ist eine blühende Stadt, auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau 2021 mit einer lebhaften Wohnungsnachfrage, an dieser Stelle sei aber auch gesagt, dass in Erfurt ca. 2.700 Wohnungen aus den unterschiedlichsten Gründen leer stehen. Im Rahmen der geplanten Neubaumaßnahmen in der Stadt Erfurt, muss auch die Genossenschaft über eine Modernisierung ihrer Bestände nachdenken. Die Zukunftsfähigkeit unsere Genossenschaft wird auch von der Ausrichtung auf Nachhaltigkeit von nachgefragtem Wohnraum bestimmt werden. Aus diesem Grund wird die Genossenschaft auch in den nächsten Jahren erhebliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, um bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Insbesondere Einzelfeuerstätten, wie Gasetagenheizungen werden teils derzeit schon nicht mehr nachgefragt. Auch Balkone sind zunehmend ein Kriterium für die Anmietung einer Wohnung. Die Genossenschaft wird nicht umhinkommen, sich auf diese Tendenz einzustellen. Ein Anbau von Balkonen wird jedoch in unserem Bestand nur bei einigen Gebäuden aus technischer Sicht möglich sein. Dort, wo dieses nicht möglich ist, müssen wir unsere Wohnungen anderweitig attraktiv gestalten, um diese auch weiterhin zukunftssicher vermieten zu können.

Die Thüringer Bauordnung schreibt im § 14 den Brandschutz in Gebäuden vor. Danach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Aus diesem Grund wurden alle Mieter aufgefordert abgestellte Gegenstände bzw. auch vorgenommene brennbare Einbauten aus den Treppenhäusern zu entfernen. Sicherlich ist es mitunter schwer, mit lieb gewordenen Gewohnheiten zu brechen, trotzdem obliegt der Genossenschaft als Eigentümerin der Gebäude die Verkehrssicherungspflicht, so dass für den Vorstand als gesetzlicher Vertreter der Genossenschaft ein Handlungszwang besteht. Selbst der Einbau von Rauchwarnmeldern gemäß § 48 ThürBO wurde von einigen Mietern abgelehnt. Das ist im Sinne des Gemeinwohls nicht verständlich, geht es doch darum, das Leben des Einzelnen, jedoch insbesondere das Leben der Hausbewohner zu schützen.

Neue Wohnformen, wie generationsübergreifendes Wohnen, Patschworkfamilien und Singlehaushalte bestimmen unser Leben. Die Bereitstellung von attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum erlangt eine immer größer werdende Tragweite. Bezahlbarer Wohnraum bedeutet jedoch nicht, dass die Genossenschaft ihre Wohnungen billigst anbieten sollte. Die soziale Verantwortung der Genossenschaft besteht für die Gemeinschaft der Mitglieder. Die Erhöhung der Anzahl der barrierearmen Wohnungen stellt hier auch einen Beitrag der Genossenschaft dar.

Die neue Internetseite unserer Genossenschaft bietet allen Mitgliedern und Interessenten einen Überblick über unsere Genossenschaft. Viele zufriedene Wohnungsnutzer, die in „Ihrer“ Genossenschaft gerne wohnen und diese weiterempfehlen sind natürlich die beste Werbung für uns. Um dieses Ziel zu erreichen sind wir jedoch auf die Hilfe aller Mitglieder angewiesen. Probleme innerhalb der Genossenschaft sollten deshalb auch intern geklärt werden.

Dieser Herausforderung wird sich der Vorstand auch künftig stellen und alle Maßnahmen unternehmen, die diesem Ziel dienlich sind.