

Das Magazin für Ihr Zuhause



Unsere Mannschaft steht

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2018 hat nicht nur Spuren in der großen Politik hinterlassen, auch bei unserer Genossenschaft haben sich Veränderungen ergeben.

Uta Pirl ist nach 26 Jahren in verantwortungsvoller Position aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden. Vollständig konnte sie sich jedoch nicht von uns trennen und steht nun der Genossenschaft als Mitarbeiterin in der Finanzbuchhaltung tatkräftig zur Seite.

Verstärkt wird nun das Team in der Geschäftsstelle der Genossenschaft durch

den ebenfalls in der Genossenschaft langjährig tätigen ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Gerhard Fischer.

Er ist seit 1.8.2018 zum weiteren Vorstandsmitglied der Genossenschaft bestellt und übernimmt das operative Geschäft der Genossenschaft. Er wird maßgeblich von seinen nebenamtlichen Kollegen Rechtsanwältin Katja Hartleb und Architekt Jens Lönnecker unterstützt.

Unser Hausmeister Dieter Stark ist zum 1. November 2018 in seinen wohlverdienten Ruhestand gegangen. Wir wünschen ihm von dieser Stelle aus noch einmal alles Gute und ein schönes Pensionärsdasein.



v.l.n.r.: Romy Liebing, Franziska Scholze, Gabor Oroszi, Dieter Stark, Uta Pirl, Enrico Felgentreff und Gerhard Fischer



nachher

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Nach einer etwas längeren Abstinenz im Baugeschehen hat die Genossenschaft in den Geschäftsjahren 2017/2018 das Gebäude Stadtweg 25 – 28 umfassend saniert.

Auch ist es uns gelungen, im Geschäftsjahr 2018 eine neue Internetseite zu platzieren. Unter www.wbg-gutheim.de können Sie jetzt alle Neuerungen in der Genossenschaft einsehen, seien es die Zusammensetzung der Mitarbeiterschaft in der Geschäftsstelle, unsere Handwerker, aktuelle Mietangebote der Genossenschaft, auch aktuelle Mittei-

lungen zum Baugeschehen oder wichtige Termine in der Genossenschaft.

Sanierung und Modernisierung Stadtweg 25 – 28

Es war ein schwieriges Unterfangen, die Häuser Stadtweg 25 – 28 in bewohntem Zustand zu modernisieren. In der gut einjährigen Bauzeit wurde das Gebäude komplett energetisch saniert und im Dachgeschoss wurden großzügige Wohnungen geschaffen. Die Genossenschaft wendete hierfür finanzielle Mittel in Höhe

von rund 1,8 Millionen Euro auf. Zusätzlich wurden Balkone angebaut, die die Wohnqualität für die Mitglieder deutlich erhöhen. Die Treppenhäuser erhielten freundliche Farben und die Stufen und Podeste wurden aufgearbeitet. Die Eingangsbereiche wurden neu gestaltet und moderne Briefkastenanlagen installiert. Wir bedanken uns hier noch einmal ausdrücklich für Ihr Verständnis während der Modernisierungsmaßnahmen.

Erneuerung der Treppenaufgänge und Umgestaltung der Außenanlagen Pöbnecker Straße 26 – 32

Im Geschäftsjahr 2018 hat unsere Genossenschaft mit der Instandsetzung der Treppenhäuser in der Pöbnecker Straße 26 – 32 begonnen. Insbesondere werden die restlichen Wohnungseingangstüren erneuert, die öffentlichen Kellergänge saniert, die Treppenhäuser malermäßig instand gesetzt sowie die Treppenpodeste aufgearbeitet.

In der nächsten Bauphase werden die Außenanlagen und Zuwegungen neu gestaltet sowie Anwohnerparkplätze geschaffen. Außerdem werden die Eingangsbereiche mit Hauseingangstüren, Briefkastenanlagen und Überdachungen neu gestaltet. Die Baumaßnahme soll 2019 abgeschlossen werden.



vorher



vorher



nachher

Neugestaltung der Eingangsbereiche und Briefkastenanlagen



vorher



nachher

Großzügige Wohnungen im Dachgeschoss

Auszug aus dem Bericht des Vorstandes



„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 die Zukunft bleiben. Damit sich unsere Mitglieder in ihren Wohnungen wohlfühlen, wurden seit 1991 ca. 24 Millionen Euro in den Bestand unserer Häuser investiert. Ein nicht unerheblicher Betrag, der von allen Mitgliedern aber über die Miete erst einmal aufgebracht werden muss. Zum Vergleich: Das gesamte Anlagevermögen zum 1.6.1990 (DM-Eröffnungsbilanz) hatte einen umgerechneten Wert von rund 14,1 Millionen Euro. Weitere Kostensteigerungen auf dem Gebiet der Instandhaltungen 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.

Schöne, moderne Häuser erstrahlen wieder in warmen Pastelltönen, die Außenanlagen sind gepflegt. Das jüngste Projekt in der Reihe der Sanierungen sind die Häuser Stadtweg 25 – 29. Auch diese Objekte haben einen Vollwärmeschutz erhalten und sind auf ein neues, modernes Heizsystem

umgestellt worden. Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden zudem noch Balkone angebaut. In den folgenden Jahren werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht minder im Fokus der Tätigkeit des Vorstandes stehen. Insbesondere die Wohngebiete, welche bisher nicht umfänglich in die Sanierung einbezogen waren, werden in der Planung berücksichtigt werden.

Geschäftsverlauf 2017

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. 29.266 Quadratmetern sowie 23 Garagen und 25 Stellplätze. Am 31.12.2017 standen zehn Wohnungen leer, davon jedoch sieben Wohnungen im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahme Stadtweg 25 – 29, sodass effektiv zum 31.12.2017 nur 3 Wohnungen leer standen. Diese sind aber im Wesentlichen bereits zum 1.1.2018 wieder vermietet worden. Die Vermietungsquote liegt somit bei rund 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 rund 1,1 Millionen Euro. Weiterhin erhöhten zwei um- und ausgebaute Wohnungen das Anlagevermögen um 74,2 TEuro. Insgesamt wurden 2017 Aufwendungen von insgesamt 1.476,1 TEuro getätigt. Unsere Strategie ist auf die Sicherung des Bestandes gerichtet, auf die Erhaltung und Schaffung von angepasstem Wohnraum. Deshalb hatte sich der Vorstand entschlossen, den Stadtweg mit seinen Häusern und Wohnungsgrundrissen aus den Dreißiger Jahren umfangreicher und nachhaltiger zu modernisieren. Neben den energetischen Maßnahmen, die die Anforderungen an ein KfW-Energieeffizienzhaus 85 erfüllen werden, sind im Dachgeschoss durch Zusammenlegung von Wohnungen großzügige Dreiraumwohnungen entstanden. Die verbleibenden Wohnungen wurden ebenfalls den heutigen Standards angepasst, insbesondere im Badbereich. Die Baumaßnahme wurde 2018 mit einem

für das Geschäftsjahr 2017

Leistungsumfang von insgesamt rund 1,8 Millionen Euro abgeschlossen.

Lage der Genossenschaft

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung – dem Kerngeschäft der Genossenschaft – sind gegenüber dem Vorjahr um rund 29 TEuro gestiegen, davon wurden rund 17 TEuro durch Mieterhöhungen generiert. Diese resultieren im Wesentlichen aus den ganzjährigen Auswirkungen der 2016 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Muldenweg sowie aus Mietsteigerungen bei Um- und Ausbauwohnungen 2017.

Erfurt ist eine wachsende Stadt mit einer lebhaften Wohnungsnachfrage, sodass sich die Vermietungsquote auf einem sehr hohen Stand eingeepegelt hat. Bei Neuvermietung wird ein Quadratmeterpreis von 6 bis 7 Euro erzielt. Für den Heckenrosenweg werden derzeit Mieten von 7,50 Euro erhoben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neu vermietete Wohnungen beläuft sich für die Stadt Erfurt auf 8,70 Euro, sodass die Genossenschaft ihrer Verantwortung, sozial verträglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachkommt. Es existieren jedoch auch noch Mieten im teil sanierten Bereich unserer Wohnungen von 4 Euro und darunter. Hier müssen in den nächsten Jahren Anpassungen vorgenommen werden, 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, gewährleisten aber gleichzeitig die weitere Existenz des Unternehmens und dessen weiteres Engagement für die Genossenschaftsmitglieder. Die Höhe der ausstehenden Mietforderungen betrug zum 31.12.2017 nur rund 1,3 TEuro, deren Ausgleich 2018 erfolgte. Dieser wiederum geringe Rückstand bestätigt, dass alle Genossenschaftsmitglieder ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen sind.

2017 fanden 29 Mieterwechsel statt. Die Erlösschmälerungen betragen rund 32 TEuro. Ein großer Teil der Erlösschmälerungen entfällt jedoch auf die Leerstände im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme Stadtweg für die Sicherung der Baufreiheiten im Zusammenhang mit dem Umbau der Dachgeschosswohnungen.

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 Einnahmesituation aus der Bewirtschaftung unserer Wohnungen gesichert. Die Eigenkapitalquote beträgt 2017 unverändert rund 75 % (Vorjahr 75 %). Per 31.12.2017 bestehen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 3,9 Millionen Euro (Vorjahr 3,7 Millionen Euro), was eine Objektverschuldung zum 31.12.2017 von 131,19 Euro/m² (Vorjahr 125,76 Euro/m²) bedeutet. Die leichte Erhöhung der Verschuldung resultiert im Wesentlichen aus der Neuaufnahme der Finanzierungsmittel für die Gebäude im Stadtweg. Die planmäßigen Tilgungen der Darlehen konnten auch 2017 vollständig gewährleistet werden. Der Anteil von Zinsen und Tilgung an den Gesamtmietentnahmen beträgt rund 41 %.

Mitgliederbestand

Wohnen braucht Sicherheit und Verlässlichkeit. Da setzen die genossenschaftlichen Werte an, die auf gute Nachbarschaft zielen und das Miteinander in der Gemeinschaft fördern. 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“ hat nicht nur moderne Wohnungen, sie ist auch die Gemeinschaft von 552 Mitgliedern, die Geschäftsguthaben von rund 493 TEuro einbezahlt haben.

Geschäftsergebnis 2017

2017 erzielte die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ wiederum ein positives Jahresergebnis in Höhe von 504.094,87 Euro. 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 344.443,30 Euro der gesetzlichen Rücklage zugeführt (diese dient ausschließlich der Verlustdeckung) und gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung 145.313,59 Euro in

die anderen Rücklagen eingestellt. Über den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 14.337,98 Euro entscheidet die Generalversammlung. Aufsichtsrat und Vorstand empfehlen, auch diesen Betrag den anderen Ergebnisrücklagen 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 2017 haben wir mit einem positiven wirtschaftlichen Jahresergebnis von rund 504 TEuro abgeschlossen. Diese Größe stellt jedoch nicht wie bereits erläutert den finanziellen Überschuss der Genossenschaft dar. Für 2018 erwarten wir aufgrund der Planungsprämissen ein positives Jahresergebnis von rund 286 TEuro. Zur Wertsteigerung und Erhaltung unserer Immobilien werden wir 2018 rund 1,4 Millionen Euro 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.

Erfurt ist eine blühende Stadt mit einer lebhaften Wohnungsnachfrage, hatten wir eingangs festgestellt. Neue Wohnformen wie generationsübergreifendes Wohnen, Patchworkfamilien und Singlehaushalte bestimmen unser Leben. Die Bereitstellung von attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum erlangt eine immer größer werdende Tragweite, deshalb sind viele zufriedene Wohnungsnutzer, die in „ihrer“ Genossenschaft gerne wohnen und diese weiterempfehlen natürlich die beste Werbung für uns. Um dieses Ziel zu erreichen, sind wir jedoch auf die Hilfe aller Mitglieder angewiesen. Dieser Herausforderung werden wir uns auch künftig stellen und alle Maßnahmen unternehmen, die diesem Ziel dienlich sind.

Mülltrennung wird immer wichtiger

Sehr geehrte Mieter,

in letzter Zeit ist es vermehrt zu Verunreinigungen infolge unsachgemäßer Trennung bei den Mülltonnen gekommen.

Bitte trennen Sie den Müll nach folgenden Kriterien:

Graue Tonne Hausmüll

Hygieneabfälle, Küchenkrepp, Staubsaugerbeutel, Tapetenabfälle, Windeln, kalte Asche

Braune Tonne Bioabfälle

Hecken- und Baumverschnitt, alte Blumenerde, Speisereste, Kartoffelschalen, Knochen, Eierschalen, Kaffeesatz, Haare, Federn, Kleintierstreu

Gelbe Tonne Leichtverpackungen

Getränke- und Konservendosen, Spraydosen, Joghurtbecher, PET-Getränkeflaschen, Einkaufstüten, Fischdosen, Getränkekartons, (Verpackungen mit dem Grünen Punkt)

Blaue Tonne Papier

Karton, Kartonagen, Zeitungen

Für Sonderentleerungen berechnet die Stadt erhebliche Gebühren, die dann auf die Mieter der einzelnen Wohnobjekte umgelegt werden müssen.

Kostenfreie Biomülltüten

Die Stadt stellt Bioabfallpapiertüten zur Verfügung. Dieses soll dazu beitragen, dass nicht kompostierbare Plastiktüten aus den Biotonnen verschwinden. Jeder Mieter kann sich in der Geschäftsstelle diese Tüten abholen.

Beräumung Treppenhäuser

Aus gegebenem Anlass möchten wir nochmals daran erinnern, dass in den Treppenhäusern der Wohngebäude das Abstellen jeglicher Gegenstände nicht gestattet ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die dem Mietvertrag beigefügte Hausordnung. Die Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern sind Rettungs- und Fluchtwege. Paragraph 34 der Thüringer Bauordnung besagt ausdrücklich, dass die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen muss. Das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses ist somit nicht erlaubt, also vertragswidrig.

Aus Brandschutz- und Sicherheitsgründen müssen Flucht- und Rettungswege frei bleiben, d. h., dort dürfen weder die Zugänge versperrt sein noch darf brennbares Material gelagert werden. Der Genossenschaft als Eigentümer des Gebäudes obliegt die Verkehrssicherungspflicht, sie ist also dafür verantwortlich, dass Flucht- und Rettungswege ihre Aufgaben erfüllen. Das Abstellen oder gar Verbauen der Treppenhäuser ist nicht statthaft.

Eine Mindestbreite von einem Meter ist durchgängig zu gewährleisten. Aufgrund der abgestellten Gegenstände bzw. Verbauungen kann es im Brandfall zu erheblichen Einschränkungen für die Bewohner kommen.

Auch Rettungskräfte können dadurch massiv behindert werden. Pflicht des Vermieters ist es, eine derartige (vertragswidrige) Nutzung zu unterbinden. Dazu ist er nicht nur berechtigt, sondern unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherung auch verpflichtet. Die Rechtsprechung hierzu ist eindeutig. Eine Unterlassungsklage des Vermieters ist das Mindeste, was er tun kann, eine Kündigung des Mietverhältnisses kommt ebenfalls in Betracht.

Wir fordern Sie deshalb hiermit auf, alle Ihnen gehörenden Gegenstände aus den Treppenhäusern zu entfernen. Die Beräumung liegt im Interesse aller Bewohner und natürlich auch in Ihrem eigenen Interesse.





Umstellung der Radio- und Fernsehprogrammversorgung

In den letzten Wochen wurden in unseren Liegenschaften Vorbereitungen zur Umstellung im Bereich der Radio- und Fernsehsignalversorgung getroffen. Dieses war erforderlich, da der bisherige Versorger seine Tätigkeit zum 31.10.2018 eingestellt hat. Im Wege einer beschränkten Ausschreibung wurde deshalb nach einem neuen Anbieter gesucht und nach Auswertung der Angebote der Vodafone Kabel Deutschland GmbH der Zuschlag erteilt.

Beweggründe für den Zuschlag an Vodafone Kabel Deutschland waren neben der Bereitstellung eines vielfältigen Angebotes

an Radio- und Fernsehsignalen sowie der Einräumung eines Internetanschlusses im Grundpaket der günstige Preis von sieben Euro pro Monat für Sie.

Bereits in der Basisversorgung erhalten Sie:

- ein breites Angebot an TV- und Radioprogrammen in SD- und HD-Qualität und auf Wunsch einen Internetanschluss mit
- bis zu 1 Mbit/s im Download ohne zusätzliche monatliche Kosten.

Bei Nutzung des Anschlusses erfolgt die Umlage der Kosten über die Betriebskostenabrechnung. Für das Geschäftsjahr

2018 betrifft dieses somit zwei Monate.

Darüber hinaus eröffnet sich mit dem neuen Anschluss für Sie die Möglichkeit, individuelle Zusatzleistungen zu buchen, wie:

- Breitbandinternet mit bis zu 200 Mbit/s im Download über Ihren zukünftigen Kabelanschluss,
- zeitunabhängiges Fernsehen,
- Video on Demand – Videothek und TV-Mediathek am TV,
- GigaTV – Fernsehen zu Hause und unterwegs,
- Pay-TV,
- TV International,
- Festnetz-Telefon-Anschluss.

Ihre Ansprechpartner

Gerhard Fischer – Vorstand, Uta Pirl – Buchhaltung, Franziska Scholze – Bauleitung, Romy Liebing – Mitgliedschaft und Vertragswesen, Telefon: 0361/ 653 980 0 • Fax: 0361/ 653 980 29, Heckenrosenweg 2 • 99097 Erfurt, www.wbg-gutheim.de
Impressum: Herausgeber: WBG Gut Heim eG, Heckenrosenweg 2, 99097 Erfurt • Gesamtherstellung: K-concept GmbH
• Fotos: WBG GUT HEIM, K-concept GmbH

Gefüllte Erdnuss-Cookies



70g Erdnussbutter, 1 Ei, 100g geröstete salzige Erdnüsse (grob gehackt), 90g weiche Butter, 170g Zucker, 1 Vanillezucker, 1 Teelöffel Backpulver, 200g Mehl,

Erdnussbutter, Zucker und Vanillezucker mit dem Rührgerät mind. 3 Minuten auf höchster Stufe cremig rühren, das Ei dazu geben und eine weitere Minute rühren.

Das Backpulver mit Mehl vermischen und unterkneten. Zum Schluss die Erdnüsse untermengen. Aus dem Teig kleine Kugeln formen und in die Mitte eine halbes Schoko-Karamell-Bonbon drücken und wieder eine Kugel formen.

15 Minuten bei 160°C Umluft backen. Auf dem Backblech auskühlen lassen.
Zum Schluss noch mit Schokoguss garnieren.

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

