

# Das Magazin für Ihr Zuhause



## Liebe Leserinnen und Leser, sehr geehrte Mitglieder,

Wir – Mitarbeiter, Vorstand und Aufsichtsrat – hoffen, dass Sie trotz der vielen Herausforderungen, die es aktuell zu bewältigen gilt, gut durch das zurückliegende Jahr gekommen sind. Unsere Genossenschaft ist und bleibt in Bezug auf Ihre eigenen vier Wände stets als verlässlicher und kompetenter Partner und steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Aufgrund der hohen Infektionszahlen bitten wir alle Mieter, ihre Angelegenheiten wann immer dies möglich ist, telefonisch mit der Geschäftsstelle zu klären.

Eine noch größere Herausforderung stellt jedoch gegenwärtig die Energiekostensituation dar. Als Genossenschaft zahlen wir quartalsweise an die Ver- und Entsorgungsunternehmen, gehen mithin also in Vorleistung für unsere Mieter. Sie erhalten erst die reale Verbrauchsabrechnung im kommenden Jahr. Um hohe Nachzahlungen abzumildern, haben viele von Ihnen bereits die Vorauszahlungen erhöht. Dennoch sind weitere Kostensteigerungen noch immer möglich. Deshalb bitten wir darum, dass alle, die noch keine Anpassung vorgenommen haben, dies nachholen oder wem es möglich ist, die Vorauszahlung noch einmal zu erhöhen.

Dafür gibt es einen weiteren guten Grund. Wie Sie sicher aus den Medien schon erfah-

ren haben, steigen auch die Betriebskosten, die im Zusammenhang mit Gaslieferungen stehen, stetig an. Die Bundesregierung hat zwar Maßnahmen ergriffen, um die Belastung der Bürger abzufedern, dies entbindet die Mieter jedoch nicht auch entsprechende Anpassungen ihrer Vorauszahlungen vorzunehmen. Eine kurze schriftliche Mitteilung an die Genossenschaft reicht, um die Anpassung vorzunehmen. Machen Sie gern von dieser Möglichkeit Gebrauch. Wenn es zu Zahlungsschwierigkeiten kommen sollte, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die Mitarbeiter der Geschäftsstelle, um juristische Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Zum 31. Dezember gibt es eine personelle Veränderung im Team unserer Genossenschaft. Gabor Oroszi wird uns verlassen. Wir danken ihm ausdrücklich für seine geleistete Arbeit und wünschen ihm in Hinblick auf sein künftiges berufliches und persönliches Umfeld alles erdenklich Gute.

Auch wenn ein herausforderndes, ja schwieriges Jahr hinter uns allen liegt, bleiben wir zuversichtlich und wünschen Ihnen von ganzem Herzen frohe Weihnachten, einen guten Rutsch und für das neue Jahr alles erdenklich Gute. Bleiben Sie gesund!

Ihr Gerhard Fischer und das Team der WBG GutHeim



# Wir ziehen Bilanz



## Auszug aus dem Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,  
der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde planmäßig durch den Vorstand der Genossenschaft aufgestellt. Über die Feststellung des Ergebnisses und die Entlastung der Organe wurde abgestimmt sowie der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 in der Mitgliederversammlung am 16.7.2022 gefasst. Da die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 durch den Prüfungsverband erst vom 1. bis 5. August 2022 stattfand, konnte über das Ergebnis in der Mitgliederversammlung noch nicht berichtet werden. Inzwischen ist der Prüfungsbericht in der Genossenschaft eingegangen. Durch den Prüfungsverband wurde den Organen der Genossenschaft eine ordnungsgemäße Arbeit bestätigt und die wirtschaftlichen Verhältnisse festgestellt. Bei Interesse besteht für unsere Mitglieder nach vorheriger Terminanmeldung die Möglichkeit, Einsicht in den Prüfungsbericht zu nehmen. Nachfolgend veröffentlichen wir das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Prüfungsverbandes für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 im Auszug.

### **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis (Auszug)**

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung und kritischer Würdigung des uns vorgelegten Jahresabschlusses,

für den der Vorstand die Verantwortung trägt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft. Bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (August 2022) war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet. Nach den Planungen der Genossenschaft ist dieses auch zukünftig der Fall. Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.



# Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

## Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021

Die Bilanz schließt mit einer Bilanzsumme von € 23.150.912,05. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von € 573.685,57 auf. Bei Aufstellung der Bilanz wurden € 560.000,00 in Rücklagen eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von € 13.685,57 ausgewiesen wurde.

## Bericht des Vorstandes (Auszug)

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“ stellte hierbei einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft dar. Bis dato konnte 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. Die Baumaßnahme wurde 2021 abgeschlossen und war kurz nach ihrer Fertigstellung vollständig bezogen. 28 Mieter, teils mit Partner, konnten die neu gestaltete Wohnanlage in Besitz nehmen.

Für unsere kleine Genossenschaft hat dieses Projekt einen großen finanziellen Beitrag und damit viel Kraft gekostet. Wir konnten jedoch auch für dieses Haus einen vertraglichen Mietpreis berechnen, der deutlich unter dem Erfurter Mietspiegel für vergleichbarem Wohnraum liegt und somit dem genossenschaftlichen Gedanken Rechnung trägt. Ermöglicht wurde dies durch eine gute Planung und Umsetzung des Vorhabens, aber auch durch von uns genutzte Förderkredite mit einem günstigen Zinssatz

und einem einmaligen Tilgungszuschuss. Gern würden wir jedoch eine weitere Reduzierung des aufgerufenen Mietpreises vorgenommen haben. Leider hat der Freistaat Thüringen avisierte Mittel für den barrierearmen Umbau des Gebäudes, die wir frühzeitig beantragt haben, uns, aber auch anderen Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung gestellt.

In den folgenden Jahren werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht minder im Fokus der Tätigkeit des Vorstandes stehen. Insbesondere Wohngebiete, die bisher nicht umfänglich in die Sanierung einbezogen waren, werden in der Planung berücksichtigt werden.

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 471 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 29.358 m<sup>2</sup> sowie 31 Garagen und 42 Stellplätze.

## Lage der Genossenschaft

Die Sollmieten als Hauptbestandteil der Umsatzerlöse aus der Vermietung, sind 2021 gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 47,9 gestiegen. 2021 betreffen T€ 7,6 die ganzjährigen Auswirkungen des Vorjahres im Geschäftsjahr und T€ 40,3 die Veränderungen des Geschäftsjahres 2021 (hier insbesondere der Wiederbezug der Geraer Straße).

Bei Neuvermietung in unserer Genossenschaft wird ein Quadratmeterpreis von 6,80 € – 7,20 € erzielt. Für den Heckenrosenweg werden derzeit Mieten von 7,50 € und in der Geraer Straße von € 7,90 erhoben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neu vermietete Wohnungen beläuft sich für die Stadt Erfurt auf 8,80 €, so dass die Genossenschaft ihrer Verantwortung, sozial vertraglichen

Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachkommt.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 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.

## Strategische Ausrichtung des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2021 haben wir mit einem positiven wirtschaftlichen Jahresergebnis von rd. 574 T€ abgeschlossen. Diese Größe stellt jedoch nicht, wie bereits erläutert, den finanziellen Überschuss der Genossenschaft dar.

Für 2022 erwarten wir aufgrund der Planungsprämissen ein positives Jahresergebnis von rd. 480 T€.

Zur Wertsteigerung und Erhaltung unserer Immobilien werden wir 2022 rd. T€ 885 einsetzen, um somit unsere Wettbewerbsfähigkeit auf dem Erfurter Wohnungsmarkt zu erhöhen.

Die Ausrichtung des Unternehmens auf ein nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell mit sozialvertraglichen 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 und damit unserer Genossenschaft zu erhalten.



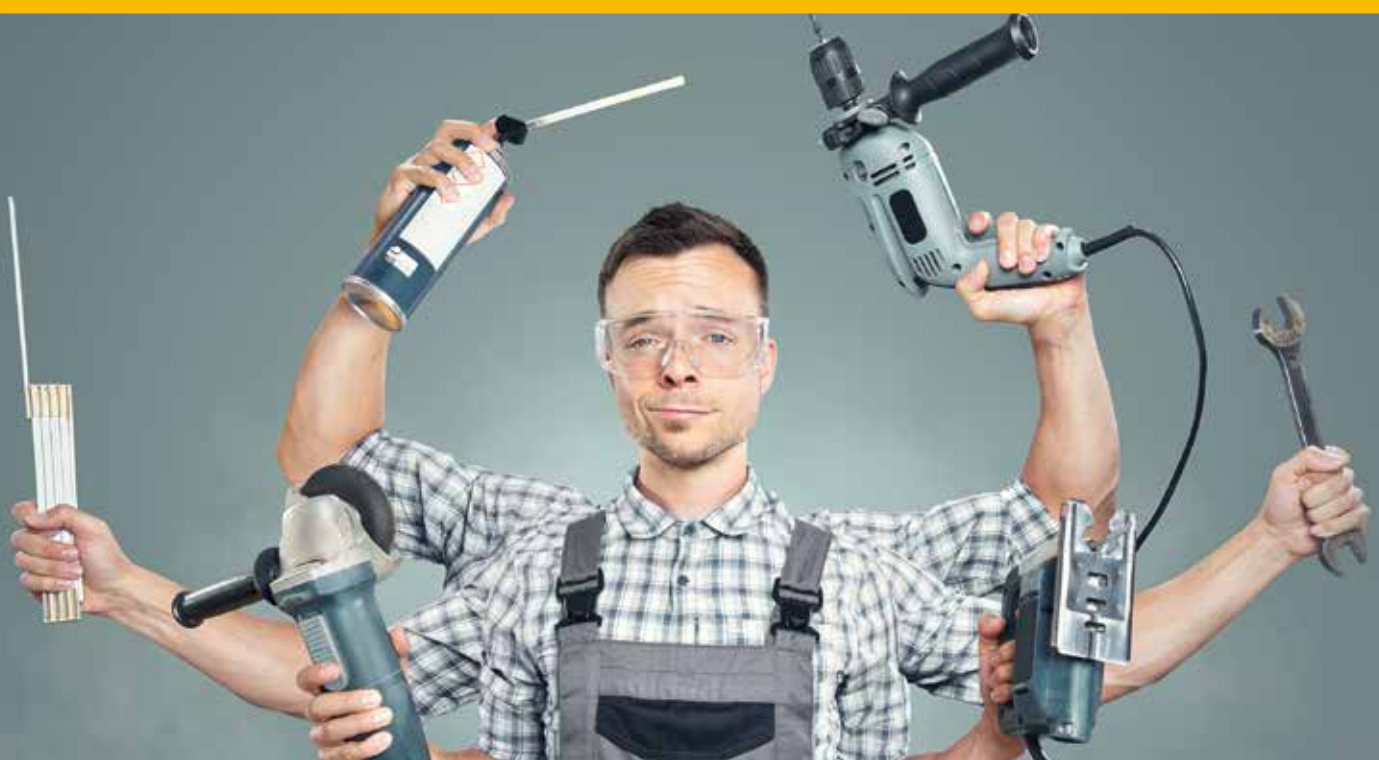
## Zeitgemäß und voll vermietet

### Modernisierung und Umbaumaßnahme Lohweg 8 – 12

Wir konnten 2022 mit der Baumaßnahme Lohweg 8 – 12 beginnen, nachdem wir im Oktober letzten Jahres die Genehmigung erhalten haben. Die Baumaßnahme wird sich über zwei Bauabschnitte erstrecken und neben dem Abbruch und der Neuerrichtung der Garagen im Lohweg, die Errichtung von Balkonen und die Umstellung des Heizsystems von Einzelanlagen auf eine zentrale Wärmeversorgung mit Solarunterstützung zum Gegenstand haben. Dazu wurden in der ersten Bauphase die maroden Garagen abgebrochen, hofseitig die Kellerausgänge

demontiert und die Baufreiheit zur Errichtung der Balkonfundamente hergestellt. Schließlich wurden neue Garagen in Fertigbauweise errichtet.

Anschließend wurden die Fundamente gegossen und die neuen Kellerausgänge errichtet. Aufgrund des schlechten Zustands des Kellerfußbodens wurde dieser entfernt und neu eingebracht. In diesem Zusammenhang erhielten die Kellerabteile einen neuen Zuschnitt. Die Horizontalverteilung der Haustechniktrassen im Keller wurde neu hergestellt, damit 2023 die einzelnen Wohnungen an die neue Heizanlage







angeschlossen werden können. Diese Arbeiten erfolgten nach der Neuerrichtung der Garagen, um diese kurzzeitig als Zwischenlager nutzen zu können. Auch sind im Geschäftsjahr 2022 die Heizkörper in den Wohnzimmern verändert worden, damit 2023 der zweite Bauabschnitt planmäßig begonnen werden kann.

Im zweiten Bauabschnitt werden die nicht mehr benötigten Stränge zurückgebaut und der komplette Neuaufbau der vertikalen Fall- und Steigstränge wird vorgenommen. Zudem werden die Wohnzimmerfenster durch Balkontüren ersetzt und im Anschluss die neuen Balkonanlagen errichtet. Ebenfalls im Geschäftsjahr 2023 wird dann die neue zentrale Wärmeversorgung installiert und die Außenanlagen, der Hof wieder attraktiv gestaltet.

## Handwerkerleistungen sind ein rares Gut Geduld bei Reparaturaufträgen erforderlich


Handwerkerleistungen sind inzwischen ein rares und teures Gut geworden. Gleiches gilt für die einzusetzenden Materialien. Unterbrochene Lieferketten und Fachkräftemangel bewirken, dass wir länger auf Handwerker warten müssen und dass die Kosten in den vergangenen Jahren immer weiter gestiegen sind.

Deshalb kann nicht jeder Reparaturauftrag in kürzester Zeit erledigt werden. Unsere Genossenschaft bemüht sich immer um

kurzfristige Beseitigung von Störungen und um zügige Reparaturen. Aber auch wir müssen feststellen, dass unsere langjährigen Vertragspartner an ihre Kapazitätsgrenzen kommen.

Ein weiterer Punkt sind Kartons vor den Häusern mit Sachen, die verschenkt werden sollen. Wir bitten alle Mieter, die Gegenstände oder Bekleidung zu verschenken haben, diese an den entsprechenden Sammelstellen abzugeben.





# Wäschespinne, Pool & Co.

## Das ist wichtig für Ordnung und Sauberkeit

Leider gibt es Themen, über die man nicht so gerne spricht. Dieses sind insbesondere die Ordnung und Sicherheit in den Liegenschaften der Genossenschaft. Aber aus gegebenem Anlass müssen wir uns auch diesem Thema erneut widmen. Im zurückliegenden Jahr mussten wir feststellen, dass Pools und Partyzelte in den Liegenschaften über einen längeren Zeitraum aufgestellt waren. Das ist nicht gestattet. Für kleine Familienfeiern und somit ein kurzzeitiges Aufstellen eines Partyzeltes ist nichts einzuwenden. Dies sollte sich jedoch auf den Tag der Feierlichkeit beschränken. Pools hingegen dürften nicht aufgestellt werden. Sie stellen insbesondere für kleinere Kinder ein hohes Gefahrenpotenzial dar. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf ihre Mitbewohner.

Das Abstellen von privaten Gegenständen und leeren Kartons auf den sog. Verkehrsflächen, also in Fluren, Treppenhäusern und Kellergängen hat wieder zugenommen. Wir möchten an dieser Stelle noch einmal eindeutig darauf hinweisen, dass öffentlich zugängliche Bereiche in den Gebäuden unserer Genossenschaft keine angemieteten Flächen sind. Diese Räume dienen ausschließlich dem Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen o.ä. Persönliche Gegenstände sind in den eigenen Kellerräumen unterzubringen. Wir möchten Sie auf die dem Mietvertrag als Anlage beigefügten Hausordnung hinweisen.

Ein weiteres leidliches Thema sind die Wäschespinnen. Die Genossenschaft hat für jedes Haus mindestens eine

Wäschespinne aufgestellt. Diese sollte auch an ihrem Platz verbleiben und nicht durch private Wäschespinnen ersetzt werden. Die Nutzung steht allen Mietern zu und kann nicht durch das Austauschen eingeschränkt werden.

Auch gibt es immer wieder Anfragen betreffend der Regenwasserfässer und der Nutzung des aufgefangenen Wassers. Die Genossenschaft hat in der Mehrzahl der Liegenschaften ein Wasserfass angeschafft und ist auch für das An- und Abschließen selbiges an das Fallrohr zuständig. Wir bitten hier alle Mieter das gute nachbarschaftliche Miteinander auch hier einzuhalten. Das Wasser der Regenfässer soll ausschließlich zur Bewässerung der Pflanzen im Außenbereich genutzt werden.





Weihnachten duftet verführerisch

# Leckere Walnussbissen

Der Advent bringt die Vorfreude auf Weihnachten. In den Küchen wird gebacken oder gern auch Glühwein selbst zubereitet. Die Düfte begleiten uns in der Vorweihnachtszeit, manchmal erinnern sie uns an Kindheitstage.

Wer Zeit und Muße für leckeres Weihnachtsgebäck hat, findet hier ein schönes Rezept mit Walnüssen. Die gehören unbedingt zu Weihnachten!

## Das brauchen Sie:

### Zutaten für 60 Portionen

150 g Kuvertüre, Zartbitter  
30 Stk Walnuskerne, halbiert

### Zutaten für den Teig

250 g Weizenmehl  
175 g Butter, weich

75 g Puderzucker  
5 g Kakaopulver  
1 Prise Salz  
1 Msp Backpulver  
60 g Walnüsse, gemahlen  
1 Pk Vanillezucker  
1 Stk Eigelb, Gr. M

## Und so geht's:

Mehl, Puderzucker, Kakaopulver, Salz, Vanillezucker und Backpulver werden in einer Schüssel gemischt.

Danach weiche Butter, gemahlene Walnüsse und Eigelb dazugeben und alles mit den Knethaken einer Küchenmaschine zu einem glatten Teig verarbeiten. Ohne Küchenmaschine einfach kräftig mit den Händen kneten.

Anschließend wird der Teig geteilt und zu ca. vier Zentimeter dicken Rollen geformt. Die kommen, mit Frischhaltefolie abgedeckt, für eine Stunde in den Kühlschrank. Den Backofen auf 180 °C Ober-/Unterhitze vorheizen und zwei Backbleche mit Backpapier belegen.

Den Teig aus dem Kühlschrank nehmen und die Rollen in etwa ein Zentimeter dicke Scheiben, auf die Bleche legen.

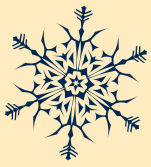
Die Walnusshälften werden halbiert und auf jedes Plätzchen wird ein solches Viertel einer Nuss leicht eingedrückt.

Die Bleche mit den Plätzchen werden nacheinander für jeweils 10 Minuten auf die mittlere Schiene des heißen Backofens geschoben, danach nimmt man sie heraus und lässt sie abkühlen.

In einem Wasserbad wird die Kuvertüre geschmolzen. Die abgekühlten Plätzchen werden zur Hälfte in die heiße Schokolade getaucht und anschließend lässt man sie auf dem Backpapier abkühlen.

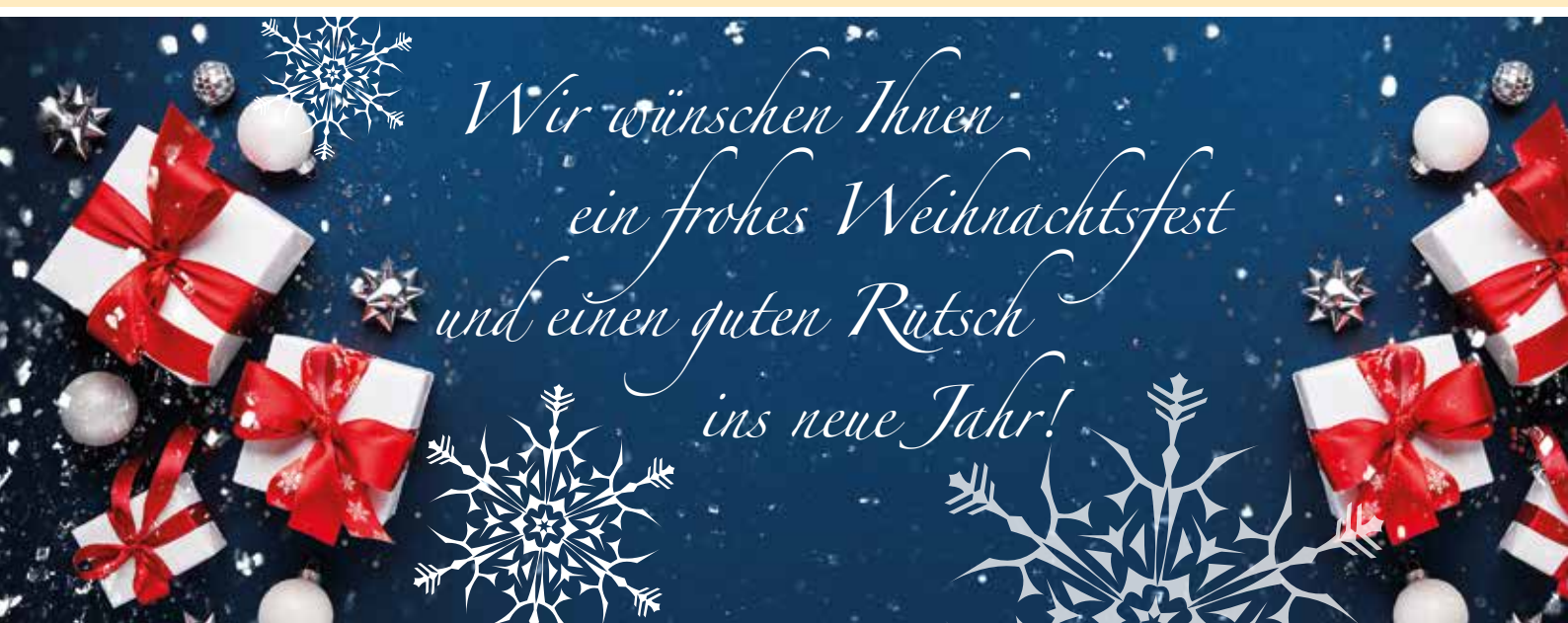
Viel Spaß beim Backen und gutes Gelingen!





# Weihnachtsrätsel

Gestaltung	Verkehrsmittel	Ackergrenze	Meister; Musiklehrer (ital.)	asiatisches Nomadenzelt	Spionin, weiblicher Spitzel	dänische Währung (Abk.)	Ankerplatz vor dem Hafen	Irrtum	Luft einziehen und ausstoßen	bayer. Benediktinerabtei	russische Stadt an der Oka	Bad an der Lahn
→					mehrflügeliger Eingang						Grill; Kamin-gitter	
Senke vulkanischen Ursprungs				Hausvorbau				Erdgeschoss	Glied einer math. Formel			
mit Metallbolzen befestigen					ohne die zukommende Achtung							
→				gälischer Name Irlands	Verneinung	amerik. Filmlegende (James)			Abgasreiner (Kurzwort)		nordische Währungseinheit	letzter Buchstabe des dt. Alphabets
steifes Sumpfgas		deutlich		Selbstbesinnung					Stück vom Baumstamm			
Staat in Osteuropa						Europ. Weltraumorganisation (Abk.)	annähernd, ungefähr			Raum im Eisenbahnwagen		schwedische Insel
→				Flaumfeder	mit Freude, Vergnügen				Kartenorakel			
norwegische Hauptstadt	Aristokratie		französischer Maler (Edgar)				Probe, Stichprobe	Futterpflanze	deutsche Comedian: ... Engelke	abgegrenzter Teil des Gartens		
→			Halbton über g (Musik)	multipliziert mit	Energie						stehendes Binnengewässer	Stifterfigur im Naumburger Dom
selten, knapp		elast. Kautschukprodukt				nordischer Hirsch, Elch				Bruder Jakobs im A. T.		
→					kleine Metallschlinge			Auftraggeber, Mandant				
Pilgerort im Hedschas		chem. Element, Halbmetall				Fremdwortteil: fern				Sagenkönigin von Sparta		



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

## Ihre Ansprechpartner

Vorstand: Rechtsanwältin Katja Hartleb, Jens Lönnecker, Gerhard Fischer • 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](http://www.wbg-gutheim.de)

Impressum: Herausgeber: WBG Gut Heim eG, Heckenrosenweg 2, 99097 Erfurt • Gesamtherstellung: K-concept GmbH & Co. KG • Fotos: WBG GUT HEIM, K-concept GmbH & Co. KG