

Das Magazin

für Ihr Zuhause



**Liebe Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Mitglieder,**

wenn unsere alljährliche Mitgliederzeitung erscheint, neigt sich das Jahr dem Ende zu. Auch 2023 war global und für viele auch persönlich herausfordernd. Klimawende und kriegerische Auseinandersetzungen in der Ukraine und in Nahost sorgen uns alle – neben vielen anderen kleineren und größeren Krisen. Umso wichtiger ist es, einen sicheren Rückzugsort zu haben – die eigenen vier Wände. Guter, bezahlbarer Wohnraum ist essentiell. Unsere Genossenschaft bietet das ihren Mitgliedern.

Die Betriebs- und Heizkosten hingegen, die wir kaum beeinflussen können, stellen eine große Herausforderung dar. Besonders die Energiekosten sind teilweise bis auf das Doppelte gestiegen. Alle Mitglieder, die unserer Aufforderung zur Anpassung der Abschlagszahlungen nachgekommen sind, hatten in den meisten Fällen keine oder nur geringe Nachzahlungen bei den Betriebs- und Heizkosten zu leisten. Wer keine Erhöhung der Vorauszahlungen vorgenommen hatte, musste zum Teil erhebliche Nachzahlungen stemmen. Für das Jahr 2024 hat jeder wieder die Möglichkeit, eine weitere Anpassung vorzunehmen. Ansonsten bleibt nur, Energie zu sparen, wo immer das möglich und sinnvoll ist.

Im Januar und April dieses Jahres haben sich personelle Veränderungen im Team un-



serer Hausmeister ergeben. Maik Eckelt und Torsten Wollschläger haben ihre Tätigkeit bei uns aufgenommen. Einigen sind beide schon gut bekannt, haben sie doch bei der Sanierung des Objektes Lohweg 8 – 12 unsere Mieter tatkräftig unterstützt. Alle anderen finden eine kurze Beschreibung ihrer Tätigkeiten auf unserer Internetseite.

Das gesamte Team der Genossenschaft wünscht Ihnen allen ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr. Bleiben Sie gesund und zuversichtlich!

Ihr Gerhard Fischer

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



Wir ziehen Bilanz



Auszug aus dem Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,
der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde planmäßig durch den Vorstand der Genossenschaft aufgestellt. Über die Feststellung des Ergebnisses, die Entlastung der Organe wurde abgestimmt sowie der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns in der Mitgliederversammlung am 1. Juli gefasst. Da die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband erst im August stattfand, konnte über das Ergebnis in der Mitgliederversammlung noch nicht berichtet werden. Zwischenzeitlich ist der Prüfungsbericht bei uns eingegangen. Durch den Prüfungsverband wurde den Organen der Genossenschaft eine ordnungsgemäße Arbeit bestätigt und die wirtschaftlichen Verhältnisse festgestellt. Bei Interesse besteht für unsere Mitglieder die Möglichkeit, nach vorheriger Terminanmeldung Einsicht in den Prüfungsbericht zu nehmen. Zunächst hier die wesentlichen Aspekte:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis (Auszug)

Unsere Prüfung umfasst 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 2022 wurde vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (August 2023) war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet. Nach den Planungen der Genossenschaft ist dies 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.

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Bilanzielles Ergebnis mit Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022

Die Bilanz schließt mit einer Bilanzsumme von 22.771.673,02 €. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von 659.963,74 € auf. Bei Aufstellung der Bilanz wurden 640.000,00 € in Rücklagen eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von 19.963,74 € ausgewiesen wurde.

Bericht des Vorstandes (Auszug)

Dem genossenschaftlichen Prinzip folgend, richtete unser Unternehmen den Fokus seiner Tätigkeit auf das Wohl seiner Genossenschaftsmitglieder. Um das genossenschaftliche Eigentum zu bewahren und zu mehren, werden die Häuser und Wohnungen saniert und energieeffizient ausgestattet. Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, ist in einem ersten Schritt eine Solarthermieanlage für das Haus Lohweg 8 – 12 geplant, die künftig zur Einsparung von Heizenergie und damit zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen wird. Nach Abschluss dieser Installation und der damit verbundenen baulichen Maßnahmen wird sich die Genossenschaft der Umstellung der Energieträger in den Wohnungen widmen, die zur Zeit noch mit Gasetagenheizungen ausgestattet sind. Dafür braucht es einen relativ großen zeitlichen Rahmen für die Planung und Umsetzung.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG ist ein kleines Wohnungsunternehmen. Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete es in Erfurt-Süd und Mitte 74 Häuser mit 471 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 29.368 Quadratmetern, zudem 20 Garagen und 44 Stellplätze.

Lage der Genossenschaft

Die Sollmieten als Hauptbestandteil der Umsatzerlöse aus der Vermietung sind 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 151,8 gestiegen. 2022 betreffen T€ 132,7 die ganzjährigen Auswirkungen des Vorjahres im Geschäftsjahr (hier insbesondere der Wiederbezug der Geraer Straße) und T€ 19,1 die Veränderungen des Geschäftsjahres 2022.

Erfurt ist eine Stadt mit einer lebhaften Wohnungsnachfrage, so dass sich die Vermietungsquote auf einem sehr hohen Stand eingepegelt hat.

Bei Neuvermietungen liegt der Quadratmeterpreis derzeit zwischen 6,80 und 7,20 Euro. Für das Gebäude Heckenrosenweg werden Mieten von 7,50 Euro und in der Geraer Straße von 7,90 Euro erhoben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neu vermietete Wohnungen beläuft sich für die Stadt Erfurt auf 8,90 Euro. Der Vergleich macht deutlich, dass unsere Genossenschaft ihrer Verantwortung gerecht wird, sozial verträglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Höhe der ausstehenden Mietforderungen betrug zum 31.12.2022 4.600 Euro und ist im Wesentlichen auf die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Objekt Geraer Straße zurückzuführen, die erst im Dezember 2022 durchgeführt wurde. Zwischenzeitlich sind die Ausstände beglichen.

2022 zogen 36 Mieter aus, im Vorjahr waren es 19. Dem stehen 39 Neubezüge gegenüber. Die Erlöschmälerungen betragen 2022 rund T€ 29,7, im Vorjahr T€ 11,1.

Strategische Ausrichtung des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2022 haben wir mit einem positiven wirtschaftlichen Jahresergebnis von rund 660.000 Euro abgeschlossen. Diese Größe stellt jedoch nicht, wie bereits erläutert, den finanziellen Überschuss der Genossenschaft dar.

Für 2023 erwarten wir aufgrund der Planungsprämissen ein positives Jahresergebnis von rund 450.000 Euro.

Zur Wertsteigerung und zur Erhaltung unserer Immobilien haben wir 2023 insgesamt rund 1,3 Millionen Euro eingesetzt und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit auf dem Erfurter Wohnungsmarkt erhöht.

Die Ausrichtung des Unternehmens auf ein nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell mit sozial verträglichen 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 sichern.

Neue Satzung der Genossenschaft

In der Mitgliederversammlung am 1. Juli 2023 wurde die neue Satzung nach eingehender Diskussion beschlossen. Derzeit liegt die Satzung beim Amtsgericht zur Eintragung. Wir werden über den weiteren Eintragungsfortschritt informieren.

A modern multi-story apartment building with large glass balconies and a central courtyard with greenery. The building features a light-colored facade and a prominent glass balcony structure. The courtyard is filled with various plants, including tall grasses and red flowers. The sky is blue with scattered white clouds.

Großzügige Balkone,
Badsanierung und
zentrale Wärmeversorgung
mit Solarthermie

Der Lohweg 8 – 12 ist fit

Die im vergangenen Jahr begonnene Baumaßnahme im Lohweg 8 – 12 wurde im September dieses Jahres im Wesentlichen abgeschlossen.

Nach dem Abbruch und der Neuerrichtung der Garagen im Lohweg, dem Rückbau der alten Kellerausgänge, der Erneuerung der kompletten Ver- und Entsorgungsleitungen mit einhergehender Badsanierung wurde das Heizsystem von Einzelanlagen auf eine zentrale Wärmeversorgung mit Solarthermieunterstützung umgestellt.

Großzügige Balkone wurden angebaut und das Wohnumfeld komplett neu gestaltet. Das durchweg positive Feedback bestätigt, dass die Baumaßnahme sinnvoll und richtig war.

An dieser Stelle möchten wir allen Mietern noch einmal unseren Dank für Ihre Gelduld und Ihr Verständnis aussprechen.



Viel neues geplant, groß und klein

Wir hatten bereits vorinformiert, dass wir die Wohnanlagen in der Andreasvorstadt energetisch ertüchtigen werden. Im ersten Schritt wurden hierzu alle Wohnungen in diesem Bereich durch ein Architekturbüro aufgemessen. Im zweiten Schritt soll eine Kostenschätzung erfolgen und die Möglichkeiten zur Finanzierung der Maßnahmen ausgelotet werden. Mit einem Baubeginn ist frühestens 2026 zu rechnen und das Baugeschehen wird sich über mehrere Bauabschnitte erstrecken.

Nach aktuellen Planungen soll die Baumaßnahme im bewohnten Zustand vorgenommen werden. Detaillierte Absprachen mit den Mietern werden rechtzeitig vor Baubeginn getroffen. Doch nicht nur solche große Projekte werden langfristig und detailliert geplant, auch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen in allen anderen Bereichen werden nicht vernachlässigt werden. Auch dafür braucht es gute, vorausschauende Planungen und ein



schrittweises Vorgehen sowie einen verantwortungsbewussten Umgang mit den Geldern der Genossenschaft.

Wir werden darüber jeweils rechtzeitig und ausführlich informieren.



Die Liebe zu Haustieren Anmeldung erforderlich

Leider mehren sich in letzter Zeit nicht genehmigte Haltungen von Tieren in den Wohnungen. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine nicht genehmigte Haltung von Tieren gemäß Nutzungsvertrag zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses führen kann. Des Weiteren mussten wir feststellen, dass neben

genehmigten Haltungen weitere Tiere in einigen Wohnungen Einzug gehalten haben, ohne dass die Genossenschaft darüber informiert wurde. Wir möchten deshalb alle Mieterinnen und Mieter noch einmal an die Pflicht zur Meldung der Tierhaltung in der Wohnung erinnern.

Kein Flohmarkt vor der Haustür Zweites Leben für gebrauchte Gegenstände

Es ist schön und vor allem nachhaltig, dass nicht mehr genutzte Gegenstände einer weiteren Nutzung zugeführt werden. Allerdings ist es nicht der richtige Weg, Pappkartons mit den entsprechenden Gegenständen vor die Tür oder auf den Gehweg abzustellen mit dem Hinweis, dass diese kostenlos mitgenommen werden können. Je nach Witterung nehmen die Dinge Schaden oder verteilen sich auf Wegen und Grünflächen im Wohngebiet.

Ebay oder Flohmärkte bieten für das Verschenken oder preisgünstige Abgeben gute Möglichkeiten oder man fragt zuvor in der Nachbarschaft.



Erneuerbar und nachhaltig

Gebäudeenergiegesetz und kommunale Wärmeplanung

Energiewende konkret

Gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen vs. Energiewende, wie geht das zusammen? Der Vorstand steht schon seit Längerem mit den Stadtwerken Erfurt im Kontakt, um dieses Problem für die Mieter und Mieterinnen zu lösen. Einfach ist dies nicht.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) leitet die Bundesregierung den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen ein. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung.

Ziel der Gesetzesnovelle ist es, die Wärmewende in Deutschland voranzutreiben. Denn noch immer werden hierzulande rund drei Viertel der Heizungen mit fossilem Gas oder Öl betrieben. Spätestens im Jahr 2045 will Deutschland klimaneutral sein. Dafür muss insbesondere das Heizen unabhängig von fossilen Brennstoffen werden.

Was sagt das GEG zum Erneuerbaren Heizen?

Ab Januar 2024 dürfen in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden, die zu

65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, sind längere Übergangsfristen vorgesehen. Dies soll eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung ermöglichen.

Kommunale Wärmeplanung

Die Wärmeplanung soll Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen darüber informieren, welche bestehenden und zukünftigen Optionen zur Wärmeversorgung vor Ort bereitstehen. Der kommunale Wärmeplan soll bei der individuellen Entscheidung bezüglich der zu wählenden Heiztechnologie helfen. Die Frist dafür, wann ein Wärmeplan vorzuliegen hat, ist von der Einwohnerzahl abhängig.

Die Wärmeplanung wird in den Kommunen angeschoben. Sie müssen spätestens bis Mitte 2028 (Großstädte, wie Erfurt bis Mitte 2026) festlegen, wo in den nächsten Jahren Wärmenetze oder auch klimaneutrale Gasnetze ausgebaut werden. Dieser Prozess soll durch ein Gesetz zur Wärmeplanung mit bundeseinheitlichen Vorgaben befördert werden.

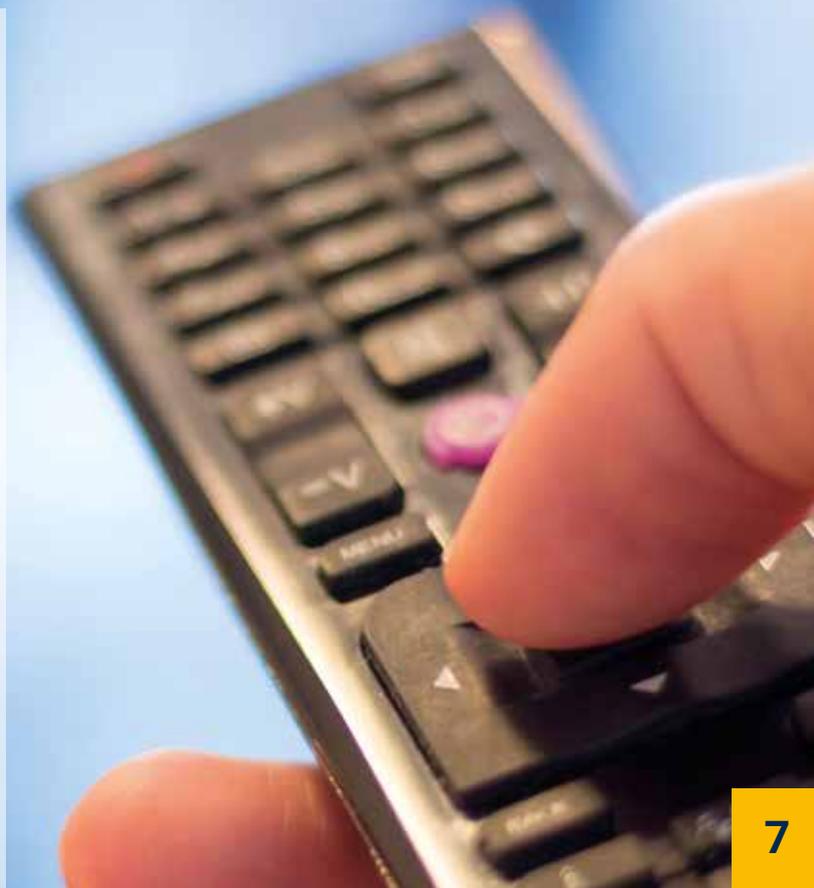
Fernsehen individuell regeln

Bis 30. Juni muß jeder Mieter aktiv werden

Am 1. Dezember 2021 ist das neue Telekommunikationsgesetz in Kraft getreten. Mit einer Übergangsfrist bis 30. Juni 2024 können die Kabelgebühren der Grundversorgung mit TV-Signalen weiterhin über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Ab 1.7.2024 ist dies nicht mehr möglich, so dass sich die Genossenschaft entschieden hat, die Verträge zu kündigen. Ab diesem Zeitpunkt muss sich jeder Mieter selbst um den TV-Empfang in seiner Wohnung kümmern.

Die Genossenschaft gestattet dann den Versorgern lediglich die Nutzung der Liegenschaft. Bei wem der Mieter dann einen Vertrag abschließt, obliegt ihm selbst. Zum 30.4.2024 wird Vodafone somit die Fernsehversorgung für alle Mieter einstellen, die bis zu diesem Zeitpunkt noch keinen Vertrag mit Vodafone abgeschlossen haben. Selbstverständlich können sie auch andere Anbieter für ihre Fernsehsignalversorgung wählen.

Wir möchten alle Mieter bitten, sich rechtzeitig um einen Vertrag zu bemühen. Die Abrechnung der Gebühren erfolgt späterhin nicht mehr über die Genossenschaft sondern direkt mit dem Anbieter.



Der Aufsichtsrat informiert

Liebe Genossenschaftsmitglieder,

zum Jahresende möchte der Aufsichtsrat ein Dankeschön an all diejenigen sagen, die das Zusammensein in der Genossenschaft leben: Ein Nachbar, der regelmäßig zu Kehrschaufel und Besen greift, um den Müllstandplatz zu reinigen, eine Mitbewohnerin, welche sich nach dem Befinden erkundigt und Hilfe anbietet, ein Mitbewohner, der zum Gartenfest auch fremde Nachbarn einlädt.

Möchten Sie unsere Genossenschaft mitgestalten, so haben Sie als Aufsichtsrat weitere Möglichkeiten dazu. Ein Mitglied wird noch für mehr Expertise im Hinblick auf die kommenden Herausforderungen gesucht. Interessierte können sich gern bewerben. Die Mitgliederversammlung 2024 wird darüber und über die zugehörige notwendige Budgeterhöhung abschließend entscheiden.

Durch die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit konnte der Anstellungsvertrag mit dem Vorstand, Jens Lönnecker, für weitere Jahre verlängert werden.

Der Aufsichtsrat hat am 6. November gemeinsam mit dem Vorstand die Modernisierungsmaßnahme Lohweg 8 – 12 besichtigt. Neben der energetischen Sanierung wurden u.a. Balkone und eine Solarthermieanlage installiert. Die hohe Qualität, die Termintreue und die Mieterzufriedenheit haben den Aufsichtsrat überzeugt. Der Wohnungsbestand wurde in diesem Quartier erheblich aufgewertet. Unser Dank gilt allen Projektbeteiligten, insbesondere Frau Scholze.

Herzlichen Dank an den Vorstand für die gute Zusammenarbeit in 2023, verbunden mit den besten Wünschen zum Jahresende an alle Genossenschaftsmitglieder, an den Vorstand und die Mitarbeiter.

Kommen Sie alle gut ins neue Jahr.

Ihr Aufsichtsrat der WBG Gut Heim



Weihnachtsrätsel

| Kaffee nach italienischer Art | Lebewesen | ein Farbton | japanischer Reiswein | eine Balltin | Appetit | alle Personen, Dinge | lettische Hauptstadt | Abk.: medizinisch-techn. Assistent | Gegnerin | Konsument von Nahrung | Einfall, Gedanke | Segelbefehl |
|-------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|---------------------------------------|---------|------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Schubs, Anprall; Stapel | | | | deutscher Reichspräsident (Friedrich) | | | | Teil der Uhr | | | | |
| Bergstock bei Luzern | | | | | | veraltet: Thailänder | | | | | nordischer Hirsch | |
| Händeauflegen als Heilkunst | | | | Pfeifen tabak | | | | sich recken und dehnen | Fluss zur Rhone | | | |
| | | | | Liebste; Leistungsfähigste | | Flottenwesen | | | | Hinweis auf eine Schuld | | Edelstein-gewicht |
| stören, belästigen (ugs.) | der Blaue Planet | | poetisch: Biene | viel-farbig | | | befestigtes Hafenufer | alkohol. Mixgetränk (engl.) | | | | |
| ernsthaft; anständig | | | | | | herbei, hierher (ugs.) | heftiger Windstoß | | | US-Bürger (ugs.) | | ein Europäer |
| | | | | schräge Stütze | | | | Gegenpunkt des Zenits | | | | |
| Diskussionsplattform | tiefe Bescheidenheit | | | | | Knoblauchsoße | | | Stern im Sternbild Walfisch | | | |
| die dort | | | | Früchte einbringen | | | | franz. Komponist | | | | |

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

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, S. 1 AdobeStock: Danny, AdobeStock: Shootdiem, S. 5 AdobeStock: Stockwerk-Fotodesign, S. 6 AdobeStock: Natalia, AdobeStock: Lightspruch, S. 7 AdobeStock: Patrick Daxenbichler, S. 8 AdobeStock: Olga Zarytska,