

# Das Magazin für Ihr Zuhause



## Die Früchte unserer Arbeit

Und natürlich die inzwischen aufwendig modernisierten Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen.

Auf diesem soliden Fundament haben wir uns vor einigen Jahren an ein Projekt gewagt, das von der Größe her nicht ganz unumstritten war. Wir haben aus einer ehemaligen Schule eine Residenz für diejenigen gemacht, die im Alter gern für sich, aber nicht allein sein wollen. Die Pflegedienste in räumlicher Nähe haben möchten, aber nicht in einem Heim leben wollen. Die frei entscheiden können, welchen Service sie nutzen möchten.

Es sind Apartments entstanden, deren Architektur und Ausstattung viel Freiraum für Individualität gewähren, sie sind gleichermaßen modern und wohnlich. Der Standort des Gebäudes ermöglicht einen atemberaubenden Blick über die Stadt.

Darüber haben die Medien ausführlich berichtet. Und doch gibt es wieder Grund, das Erreichte zu betrachten: Unsere Ge-

nosenschaft wird für dieses gelungene Projekt wieder und wieder ausgezeichnet. Wir haben den Thüringer Zukunftspreis, den Innovationspreis des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ganz aktuell den Deutschen Bauherrenpreis erhalten. Preise und Ehrungen, auf die wir stolz sein können.

Und doch ist die wichtigste Anerkennung die Zufriedenheit derer, die bei uns wohnen. Für sie haben wir uns eingesetzt, haben gemeinsam mit Architekten und Baufirmen um die bestmöglichen Lösungen gerungen und hatten dabei so manche schlaflose Nacht. Danke für Ihre Zustimmung und danke für die Auszeichnungen. Unsere Arbeit trägt Früchte.

In diesem Sinne schauen wir optimistisch in die Zukunft und wünschen Ihnen für das neue Jahr alles erdenklich Gute und zuvor ein friedvolles und frohes Weihnachten.

Ihre Uta Pirl

Die WBG „Gut Heim“ gehört zu den kleinen Genossenschaften, zu den Unternehmen, die den Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel besonders gründlich abwägen müssen. Deshalb waren wir in den Neunzigerjahren nicht diejenigen, die mit großen Schritten bei der Sanierung der Gebäude vorangehen konnten. Unsere Mitglieder mussten Geduld aufbringen... Wir haben vorsichtig investiert, unsere fast 100 Jahre alte Genossenschaft behutsam in die neue Zeit gebracht. Es war eine Politik der kleinen Schritte, aber der wohl bedachten.

Seit langem schon hatten wir keinen nennenswerten Wohnungsleerstand zu verzeichnen, auch als die Vermietungssituation noch deutlich schwieriger war als heute, wo unsere Stadt wieder im Wachstum begriffen ist. Kleine überschaubare Wohngebiete in guter Lage und mit einer über die Jahrzehnte gewachsenen Mieterstruktur haben dazu beigetragen, auch das Engagement unserer Mitglieder und ihr Bemühen um gute Nachbarschaft.





## Warme Farben und grundhaft sanierte Außenanlagen Der Muldenweg erstrahlt in neuem Glanz

In diesem Jahr hat unsere Genossenschaft die komplexe Modernisierung des Häuserblockes Muldenweg 11 – 19 vorgenommen. Während der Bauphase haben die Bewohner sehr gut kooperiert und so funktionierte der Ablauf weitestgehend reibungslos.

Begonnen wurde mit der Erneuerung der aus dem Jahre 1995 stammenden Fenster zur Straßenseite.

Anschließend erhielt die straßenseitige Fassade einen Vollwärmeschutz und Farbanstriche in warmen Farbtönen. Die Hauseingangstüren wurden überarbeitet

und farblich angepasst. Parallel dazu erhielten alle Kellerdecken eine Wärmedämmung. Nun strahlen die Häuser nicht nur in warmen Farben, sondern sind auch schön warm eingepackt.

Die stark baufälligen Außenanlagen im Hofbereich erhielten nach der Abdichtung der Kelleraußenwände neue Pflasterflächen und Stufen. Zuvor wurde leider festgestellt, dass der gesamte im Hof verlaufende Entwässerungskanal so marode war, dass er komplett erneuert werden musste. Dies nahm die WBG zum Anlass, sämtliche Anschlüsse und Hausdurchführungen ebenfalls zu erneuern.

Zum Abschluss entstand straßenseitig in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt ein neuer Fußweg.

**Unser Dank gilt allen Mietern, die verständnisvoll die Bauarbeiten begleiteten.**

### Ausblick 2016

2016 wird die Modernisierung und Instandsetzung des sich anschließenden Wohnblocks Muldenweg 1 – 9 durchgeführt.





vorher



nachher



vorher



nachher

# Auszug aus dem Bericht des Vorstandes



Als im Mai dieses Jahres der Sprecher des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft auf seiner Tagung in Suhl einschätzte, dass die Thüringer Genossenschaften und Wohnungsunternehmen auf 25 Jahre erfolgreiche Tätigkeit zum Nutzen der Mieter und Mitglieder zurückblicken können, nahmen wir dies zum Anlass für ein Resümee unserer Arbeit in der WBG „Gut Heim“.

Wie waren die Ausgangsbedingungen? Ohne Eigenmittel, teils nicht im Besitz der Grundstücke und Gebäude, konfrontiert mit vielen offenen Rechtsfragen schafften wir es, unseren Wohnungsbestand zu modernisieren, das Wohnumfeld neu zu gestalten und damit unseren Mietern gutes und sicheres Wohnen zu bieten.

Seit 1990 investierte unsere Genossenschaft 21,7 Mio. Euro in den Bestand ihrer Häuser, ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann.

Nach 25 Jahren unternehmerischer Wohnungswirtschaft haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Es fand ein Wandel in den Lebensformen statt. Diese brauchten passende Räume z.B. für generationenübergreifendes Wohnen, für Wohngemeinschaften, Patchworkfamilien, Singlehaushalte und viele andere, ganz individuelle Wünsche.

Diesen neuen Markt gilt es auch zukünftig zu bedienen. Großzügig gestaltete, barrierefreie Wohnungen für alle Altersgruppen, mit Balkon und über Fahrstuhl erreichbar, werden verstärkt nachgefragt. Diesen neuen Herausforderungen müssen und wollen wir uns stellen.

## Der Geschäftsverlauf

2014 wurde der Heckenrosenweg 2 als größte Baumaßnahme der Wohnungsbau-genossenschaft „Gut Heim“ seit 25 Jahren fertiggestellt.

Gemeinsam haben die Arbeiterwohlfahrt und unsere WBG 5,3 Millionen Euro investiert. Unser Anteil beträgt 3,2 Mio. Euro, davon wurden 900.000 Euro aus Eigenmitteln finanziert. Nachdem im November 2013 die ersten Mieter eingezogen waren, folgte im Februar 2014 der Umzug der Geschäftsstelle.

Der Wohnungsbestand der WBG „Gut Heim“ erhöhte sich somit um 25 barrierefreie Wohnungen auf insgesamt 479 Wohnungen.

Heute beherbergt der Heckenrosenweg 25 Familien in den Wohnungen unserer Genossenschaft, 6 Familien in den AWO-Wohnungen, zwei betreute Wohngruppen mit jeweils neun Bewohnern, den häuslichen Pflegedienst sowie eine Begegnungsstätte, in der ein lebhaftes genossenschaftliches Leben stattfindet.

Die Projektidee, in einer ehemaligen Schule barrierefreie Wohnungen zu bauen, wurde mit dem Thüringer Zukunftspreis 2014 geehrt. In der Laudatio heißt es: „Mit diesem Preis wird ein Projekt geehrt, welches einen herausragenden nachhaltigen und innovativen Beitrag zur Gestaltung des demografischen Wandels in Thüringen leistet.“

Darüber hinaus erhielt der Heckenrosenweg auch den Innovationspreis Zukunft Stadt, der vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft, der Architektenkammer Thüringen und der Stiftung Baukultur Thüringen unter der Schirmherrschaft des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft ausgelobt wird.

Doch auch im eigenen Bestand haben wir modernisiert. 2014 wurden die Häuser in der Häblerstraße umfassend rekonstruiert. Helle Fassaden und ein schönes Umfeld prägen nun das Straßenbild. Von den Anwohnern gab es viel Anerkennung.

Unsere Bilanz für das Geschäftsjahr 2014: 923.000 Euro wurden für Modernisierung und Instandhaltung ausgegeben, davon für den Heckenrosenweg 417.000 Euro, für die Sanierung von 25 Wohnungen 117.000 Euro, für die Neugestaltung der Außenanlage in der Häblerstraße 165.000 Euro und für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung 224.000 Euro.

# für das Geschäftsjahr 2014

## Das Geschäftsergebnis

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ erzielte 2014 ein positives Jahresergebnis von 368.489,93 Euro.

Gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung der Bilanz 258.000 Euro der gesetzlichen Rücklage zugeführt und gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung 92.000 Euro in die anderen Rücklagen eingestellt.

Über den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 18.489,93 Euro entschied die Generalversammlung. Aufsichtsrat und Vorstand hatten empfohlen, auch diesen Betrag den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen, um die Kapitaldecke der Genossenschaft zu stärken und um weitere Maßnahmen an der Substanzerhaltung unserer Häuser durchführen zu können. Diesem Vorschlag folgte die Generalversammlung.

## Die Lage der Genossenschaft

### Ertragslage

Die Mieteinnahmen aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 140.000 Euro, davon resultieren 131.000 Euro aus Mieteinnahmen für die fertiggestellten Wohnungen im Heckenrosenweg.

Die Höhe der ausstehenden Mietforderungen betrug zum 31.12.2014 2.359,46 Euro, deren Ausgleich in 2015 erfolgte. Dieser geringe Rückstand belegt, dass alle Genossenschaftsmitglieder ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen sind.

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 31.12.2014 bestehen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 4,9 Millionen, davon 2,2 Millionen Euro zur Finanzierung des Heckenrosenweges.

Wie belastet dies unser Unternehmen? Neun Prozent unserer Einnahmen geben wir für Zinsen und 33 Prozent für die Tilgungen der Kredite aus.

Der Anteil der Tilgung von 33 Prozent ist ganz bewusst gewählt, um die Kredite aus den Modernisierungsmaßnahmen der 90ziger-Jahre bis 2018 komplett zurückzahlen.

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

### Vermögenslage

Die Bilanzanalyse lässt erkennen, dass die Vermögenslage der Genossenschaft zum 31.12.2014 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldanteilen ausgeglichen ist. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen von 17,1 Millionen Euro wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigen- und Fremdkapital von 18 Millionen Euro finanziert.



Die Eigenkapitalquote beträgt 69,1 Prozent (Vorjahr 66,8 %). Damit verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ über eine ausreichende Eigenkapitalbasis. Per 31.12.2014 vereint die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ 563 Mitglieder, die ein Eigenkapital von 478.750 Euro zeichnen.

### Ausblick

In den nächsten Jahren werden wir uns mit eher kleinen, aber nicht weniger anspruchsvollen Maßnahmen beschäftigen.

So wird der Muldenweg in zwei Bauabschnitten straßenseitig saniert sowie die Außenanlagen erneuert. Und man staunt nicht schlecht, wenn die alten Abwasserrohre erneuert werden, in welchem desolaten Zustand sie sich befinden. Kellertrockenlegungen werden hoffentlich der Vergangenheit angehören.

### Strategische Ausrichtung

Unsere Genossenschaft ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Geschäftsmodell, das auf eine maßvolle, aber stetige Rendite und die Erhaltung eines hohen Qualitätsstandards durch Modernisierung und Instandhaltung fokussiert ist.

Die Ausweitung des Geschäftsbetriebes auf seniorengerechte Wohnungen ergänzt nunmehr 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 auch bei der Umsetzung des Objektes Heckenrosenweg, aber auch in allen anderen Geschäftsbereichen und bei allen Investitionen und Erhaltungsmaßnahmen bewährt. Diesen guten Weg werden wir auch künftig weiter beschreiten.



# Stadt erhöht Abfallgebühren deutlich

## Mülltrennung wird immer wichtiger

Die geplante und dem Stadtrat von der Verwaltung vorgeschlagene Erhöhung der Abfallgebühren ab 2016 hat verschiedene Ursachen.

Die Höhe der Abfallgebühren ist immer ein Ergebnis von Prognosen einer zukünftig erwarteten Entwicklung in den nächsten Jahren und eine Rückschau und Nachkalkulation der abgelaufenen Kalkulationsperiode.

In den Jahren 2013 bis 2015 konnten 5,6 Millionen Euro aus der Gebührenausgleichsrücklage kostensenkend eingesetzt werden, dieser Betrag steht nicht mehr zur Verfügung.

Eine weitere Ursache sind die sich aus der Nachkalkulation ergebenden Mehrkosten.

Im Ergebnis lagen die tatsächlichen Kosten, die für die öffentliche Abfallentsorgung in den Jahren 2012 bis 2015 aufgewendet werden mussten, um sieben Prozent höher als die Vorkalkulation, resultierend zum einen aus Mehrkosten für das Einsammeln und den Transport der Restabfallbehälter. Zum anderen sind höhere Kosten aufgrund nicht vorhergesehener Mengen von Sperrmüll entstanden und durch gestiegene Kosten für die Deponie Erfurt-Schwerborn.

Was kommt jetzt auf uns zu:

Im Bürgerinformationssystem unter dem Stichwort – Sitzung des Stadtrates vom 18.11.2015 Punkt 9.10 ist die Abfallgebührensatzung veröffentlicht.

**Danach erhöhen sich die Kosten auszugsweise wie folgt:**

	Alt	Neu	Erhöhung
<b>Grundgebühr Person/Jahr</b>	16,94 €	22,99 €	36 %
<b>Biotonne Person/Jahr</b>	13,79 €	16,95 €	23 %

Auch die Preise für die Entleerung der Abfallbehälter steigen dynamisch.

Diese Kostenentwicklung zwingt uns, den Müll künftig noch besser zu trennen, um die Kosten so niedrig wie möglich zu halten.

Und noch eine Bitte in eigener Sache: Mülltrennung ist das eine, die Sauberkeit auf den Mülltonnenstandplätzen das andere.

**Helfen Sie mit, die Müllplätze sauber zu halten!**

## Achtung!

Die Stadtwirtschaft hat uns darauf hingewiesen, dass die gelbe Tonne mit Hausmüll verunreinigt ist. Deshalb noch einmal unser Appell an Sie, die Trennung wirklich ernst zu nehmen, sonst kommen auf alle Mieter höhere Kosten zu. Eine verunreinigte Tonne von der Stadtwirtschaft wird nur gegen Gebühren abgeholt. Die Gebühren werden auf alle Mieter umgelegt und betragen für die betreffende Tonne (1100 l) 70,50 Euro.

## Hier noch mal eine Anleitung zur Mülltrennung in der Übersicht:

### 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



# Dankeschön!

*„Wer gemeinsam mit anderen Menschen etwas macht, ist in der Regel nicht einsam ... es entstehen Gemeinsamkeit, Vertrauen und Freundschaft.“*

Dies ist ein Auszug aus den Weihnachtswünschen der Mitarbeiter und Bewohner der AWO-Wohngruppe.

Wir haben uns darüber gefreut! Vielen Dank unsererseits.



## Impressionen Mieterfest



*Herzlichen Glückwunsch!*

Frieda aus der Reinthalerstraße

## Unser Team bekam Verstärkung

Seit Juli arbeitet Herr Gabor Oroszi als technischer Mitarbeiter in der WBG „Gut Heim“ und verstärkt somit das Team im Bereich Technik.

Er hat einst in unserer Genossenschaft gewohnt und hatte schon immer großes Interesse an den Belangen der WBG, kennt viele Themen, die die Mieter bewegen, und hat dafür stets ein offenes Ohr.

Er ist ein versierter Handwerker im Innenausbau. Er ist Anfang 40, verheiratet und Vater von zwei Kindern.

## 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](http://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](http://www.wbg-gutheim.de) • Gesamtherstellung: K-concept GmbH • Fotos: WBG GUTHEIM, K-concept GmbH • Auflage: 600 • Redaktionsschluss: 08.12.15



# Zimtsterne

## Zutaten

### Für den Teig:

500 g Mandeln, gemahlen  
 300 g Puderzucker  
 2 TL Zimt  
 2 Eiweiß  
 2 EL Likör (Mandellikör)  
 nach Belieben Puderzucker für die Arbeitsfläche

### Für die Glasur:

1 Eiweiß  
 125 g Puderzucker



## Zubereitung

Arbeitszeit ca. 45 Minuten, Backzeit ca. 15 Minuten

Mandeln, Puderzucker und Zimt mischen. 2 Eiweiß und Mandellikör zugeben. Alles mit den Knethaken des Handrührgerätes verrühren. Dann mit den Händen zu einem glatten Teig kneten.

Teig portionsweise auf einer mit Puderzucker bestäubten Arbeitsfläche ca. 1 cm dick ausrollen. Sterne ausstechen und auf ein mit Backpapier belegtes Backblech legen. Ausstecher zwischendurch immer wieder in Puderzucker tauchen.

1 Eiweiß sehr steif schlagen. Puderzucker nach und nach zugeben, dabei weiterschlagen. Sterne damit bepinseln. Im vorgeheizten Backofen auf der untersten Schiene bei 150 Grad 10 – 15 Minuten backen.

# 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!

### schwer

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

### mittel

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

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

