

Das Magazin für Ihr Zuhause



Ein besonderes Jahr

Sehr geehrte Mitglieder und Mieter, das Jahr 2020 war nicht wie jedes andere Jahr. Seit Anfang des Jahres hat uns die Corona-Pandemie mehr oder weniger fest im Griff. Aus diesem Grund mussten wir auch auf teilweise lieb gewordene Veranstaltungen verzichten. Selbst unsere Mitgliederversammlung mit anschließendem Mieterfest konnten wir 2020 nicht wie gewohnt durchführen. Auch die Seniorenweihnachtsfeier ist Opfer der Pandemie geworden. Wir möchten uns bei allen Mitgliedern und Mietern dafür bedanken, dass sie uns bei der Eindämmung der Pandemie unter-

stützt und im Wesentlichen auf Besuche in der Geschäftsstelle verzichtet haben. So konnten wir ohne personelle Ausfälle den Geschäftsbetrieb in der Genossenschaft aufrechterhalten.

Das gesamte Team der Genossenschaft wünscht Ihnen allen ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr, verbunden mit der Hoffnung, dass wir 2021 dann wieder allmählich zu einem regulären Tagesablauf übergehen können.

Ihr Gerhard Fischer
Vorstand



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

Wir ziehen Bilanz

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019



Auszug aus dem Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

Sehr geehrte Mitglieder,
der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde planmäßig durch die Mitarbeiter der Genossenschaft aufgestellt. Leider konnte dieser aufgrund der Absage der Mitgliederversammlung Ihnen nicht vorgestellt werden. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. – Gesetzlicher Prüfungsverband – hat den Jahresabschluss vom 29. Juni bis 6. Juli 2020 geprüft und ohne Beanstandungen bestätigt. Bei Interesse können alle Mitglieder nach telefonischer Voranmeldung Einsicht in den Prüfungsbericht nehmen. Um Ihnen auch auf diesem Wege einen Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft zu gewähren, werden wir auszugsweise den Jahresabschluss, den Bericht des Vorstandes und das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes hier veröffentlichen.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019

Die Bilanz schließt mit einer Bilanzsumme von € 18.967.398,35. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von € 297.910,12 auf. Bei Aufstellung der Bilanz wurden € 282.144,43 in Ergebnisrücklagen eingestellt, sodass ein Bilanzgewinn von € 15.765,69 ausgewiesen wird.

Auszug aus dem Bericht des Vorstandes

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 22 – 28“ 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 weitere barrierearme Wohnungen zu schaffen. Die Baumaßnahme ist zwischenzeitlich angelaufen, es wurde mit der Entkernung des Objektes begonnen. Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 sollen erste Gewerke mit der Sanierung und dem Umbau der Wohnungen beginnen und das Gebäude energetisch ertüchtigen. Für 2021 ist der Wiederbezug der dann barrierearmen Wohnungen geplant. Dazu werden wir ab Frühjahr 2021 in die Vermietungsoffensive gehen. Bis dato liegen aber schon eine Vielzahl von Anfragen für diese Wohnungen vor. 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.

Der Geschäftsverlauf 2019

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 m² sowie 31 Garagen und nunmehr 42 Stellplätzen. Die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze ist auf die Umgestaltung der Außenanlagen in der Pöbnecker Straße und die Errichtung der Stellplätze zurückzuführen.

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

Lage der Genossenschaft

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, sind gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 4,8 gesunken, davon rd. T€ 58,6 aus dem Freizug der Geraer Straße. Mietsteigerungen bei Um- und Ausbauwohnungen 2019 betrafen rd. T€ 18,6 und die ganzjährigen Auswirkungen des Vorjahres im Geschäftsjahr nochmals T€ 35,2.

Bei Neuvermietung in unserer Genossenschaft wird ein Quadratmeterpreis von sechs bis sieben € erzielt. Für den Heckenrosenweg werden derzeit Mieten von 7,50 € erhoben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neu vermietete Wohnungen beläuft sich in der Stadt Erfurt auf 8,45 €, sodass die Genossenschaft ihrer Verantwortung, sozial ver-

träglichem Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachkommt.

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Finanzlage ist solide und geordnet.

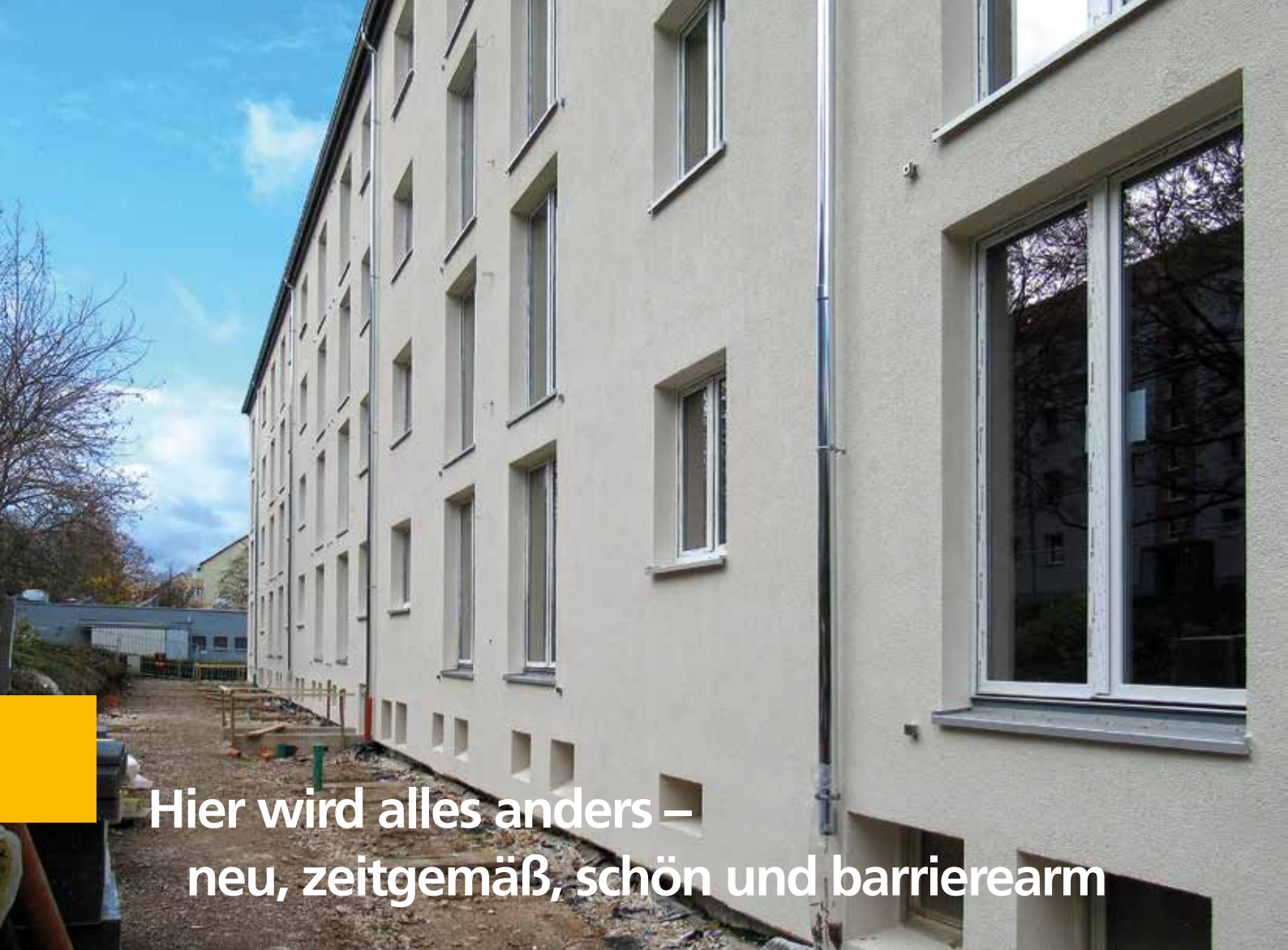
Die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft

Für 2020 erwarten wir aufgrund der Planungsprämissen ein positives Jahresergebnis von rd. 300 T€. Zur Wertsteigerung und Erhaltung unserer Immobilien werden wir 2020 rd. € 3,7 Mio. einsetzen, um somit unsere Wettbewerbsfähigkeit auf dem Erfurter Wohnungsmarkt zu erhöhen. Hierzu wird die Genossenschaft Darlehen von rd. € 2,9 Mio. aufnehmen. 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 künftig erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden müssen, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungen zu erhalten.

Auszug aus dem zusammengefassten Prüfungsergebnis

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft. Die Mitgliederliste entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.



Hier wird alles anders –
neu, zeitgemäß, schön und barrierearm

Die Baumaßnahmen in der Geraer Straße liegen gut im Zeitplan

Seit einem knappen Jahr nun wird im Gebäude Geraer Straße 22 – 28 gebaut. Ziel ist es, barrierearme Wohnungen zu schaffen, um der stetig wachsenden Nachfrage ein gutes Angebot gegenüberstellen zu können. Zudem soll das Gebäude energetisch ertüchtigt werden.

Die Wohnungsgrundrisse werden verändert, Balkone und Laubengänge angebaut. So entsteht eine völlig neue Wohnqualität auf der Basis einer insgesamt guten Bausubstanz, des nunmehr fast 60 Jahre alten Gebäudes.



Zwei Bauabschnitte umfasst dieses große Projekt. Diese betreffen den rückwärtigen Teil und die Giebelseiten als ersten Bauabschnitt und die Hausfront im zweiten Bauabschnitt. In einem ersten Schritt wurden das Gebäude komplett freigelegt, Abdichtungsmaßnahmen im Kellerbereich vorgenommen und neue Ver- und Entsorgungsleitungen installiert. Gleichzeitig wurden die Fundamente für die neuen Balkone und die Laubengänge errichtet. Im Inneren des Gebäudes wurden Mauerdurchbrüche hergestellt, um die Wohnungszuschnitte verändern zu können.

Neue Fenster und Balkontüren wurden eingebaut mit einer Dreifachverglasung, um den Anforderungen an die Energieeffizienz Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch die Anbringung einer Wärmedämmung an die Fassade, ebenso die Dämmung der obersten Geschossdecke.

Gegenwärtig laufen die Installationsarbeiten im Inneren des Gebäudes. Der Abschluss der Baumaßnahme ist für den Herbst 2021 terminiert. Wir werden Sie auch weiterhin über den Fortschritt beim Bau informieren.



Sanierungen in der Andreasvorstadt, neue Garagen und Zuwegung zum Lohweg Geplante Sanierungen 2021

Leider konnten wir aufgrund der personellen Einbindung der Mitarbeiter in das Baugeschehen Geraer Straße die Erneuerung der Garagen 2020 im Lohweg nicht realisieren. 2021 wollen wir jedoch diese Maßnahme durchführen. Dazu werden die bisherigen Garagen abgerissen und durch neue, zeitgemäße Garagen ersetzt sowie ein Zugang zum Innenhof des Gebäudes Lohweg 8 – 12 geschaffen. Hier soll in den darauf folgenden Jahren eine Heizungsumstellung und der Anbau von Balkonen realisiert werden. Dafür werden ab 2021 vorbereitende Maßnahmen beginnen.

Eine noch größere Herausforderung stellt die Sanierung des Wohngebietes Andreasvorstadt dar. Auch hier werden wir

2021 mit vorbereitenden Maßnahmen beginnen. Die bauliche Umsetzung ist aufgrund der Größe der Maßnahme ab dem Jahr 2025 geplant. Auch hier sollen das Heizmedium umgestellt und begleitende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Wir werden alle Mieter rechtzeitig über den Umfang der geplanten Maßnahmen informieren.

Für beide Baumaßnahmen (Lohweg und Andreasvorstadt) sind keine Leerzüge geplant. Beide Maßnahmen sollen im bewohnten Zustand vorgenommen werden. Das bedeutet jedoch auch, dass die Mieter mit teils erheblichen Einschränkungen während der Bauzeit rechnen müssen.

Zusätzliche Kosten für alle Hausbewohner vermeiden Mülltrennung ist unverzichtbar

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 alle Mieter der jeweiligen Wohnobjekte umgelegt werden müssen.

Des Weiteren möchten wir Sie darüber informieren, dass die Stadt Erfurt uns Bioabfall-Papiertüten zur Verfügung gestellt hat. Dieses soll dazu beitragen, dass nicht kompostierbare Plastiktüten aus den Biotonnen verschwinden. Bei Bedarf können diese Tüten in der Geschäftsstelle abgeholt werden.

Ein weiterer Punkt ist die Sperrmüllentsorgung. Bitte beachten Sie, dass durch die Stadt Erfurt keine Sammelsperrmüllentsorgung stattfindet. Sollten Sie Sperrmüll entsorgen wollen, so melden Sie dieses bei der Stadtwirtschaft an. Wenn Ihnen dann der Termin benannt wurde, stellen Sie die Gegenstände auch erst am Abholtag heraus, um „Plünderungen“ zu vermeiden.

Im ureigensten Interesse:

Brandschutz geht uns alle an

Gefährdungen vermeiden, Fluchtwege unbedingt frei halten

Der Streit zwischen Vermieter und Bewohner ist vorprogrammiert. An sich stellt das Treppenhaus einen Zugang zu den einzelnen Wohnungen, zum Keller und zum Dachboden dar. Betrachtet man die Sache etwas näher, kommen die verschiedensten Themen zum Vorschein. Die Genossenschaft als Vermieter steht häufig vor dem Problem, dass Teile des Treppenhauses, aber auch die öffentlichen Bereiche im Dachboden und Keller als Erweiterung der Wohnung angesehen werden. Bei einer erneuten Begehung wurde dokumentiert, dass große Schuhregale und -schränke sowie Mülltüten in den Treppenhäusern stehen. Die Dachböden und die öffentlichen Räume in den Kellern werden als Müllablagerungsplätze und Aufbewahrungsräume für alte Schränke, Fernseher etc. genutzt. Beide Sachverhalte stellen einen großen Risikofaktor dar.

Die Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, sagt hierzu unter Pkt. 3: „Eine zweckentfremdete Nutzung der Trockenräume/ Trockenplätze und der Dachböden (z.B. durch Abstellen von Gegenständen, Einrichten von Werkstätten und dergleichen) ist nicht zulässig.“ Weiter wird in Pkt. 10, letzter Satz, darauf hingewiesen: „Im Interesse der Brandsicherheit ist es nicht zulässig, Möbel und dergleichen auf dem Dachboden oder in den Treppenaufgängen abzustellen.“

Im Brandfall oder bei einem Rettungseinsatz ist in einem mit Möbeln oder auch nur einer größeren Anzahl von Schuhen „bestückten“ Treppenhaus nicht sichergestellt, dass die Einsatzkräfte ungehindert arbeiten können. Es besteht somit ein nicht unerhebliches Risiko für Ihr eigenes Leben sowie das der Mitbewohner.

Die Genossenschaft hat dafür Sorge zu tragen, dass die Einsatzkräfte ungehindert arbeiten können. Des Weiteren sind die Treppenhäuser jederzeit ungehindert als Flucht- und Rettungswege nutzbar zu halten. Sollte sich künftig die Situation bez. des Treppenhausmobiliars sowie des Abstellens von persönlichen Dingen auf den Dachböden und in den öffentlichen Kellerbereichen nicht verbessern, sieht sich die Genossenschaft gezwungen, sämtliche Treppenhäuser und öffentliche Bereiche komplett beräumen zu lassen.

Handeln Sie daher schon jetzt umsichtig und denken Sie dabei an Ihre eigene Sicherheit sowie die Ihrer Mitbewohner. Beräumen Sie die öffentlichen Bereiche und stellen Sie so Ordnung und Sicherheit her.



An unsere Genossenschaft werden immer wieder Anfragen zum Öffnen der Wohnung bei vergessenen Schlüsseln gerichtet. Aus rechtlichen Gründen besitzt die Genossenschaft keine Schlüssel zu den einzelnen Mieterwohnungen. Diese werden bei der Vermietung immer vollständig an die Mieter übergeben. Die Genossenschaft besitzt lediglich Haustürschlüssel von allen Objekten, um Begehungen vornehmen zu können. Somit kann die Genossenschaft keine Wohnungen im Falle von vergessenen Schlüsseln öffnen. Um jedoch nicht an einen unseriösen Schlüsseldienst zu geraten, empfehlen wir, die Firma Schlüssel-Anschütz anzurufen. Diese ist auch für unsere Schließsysteme zuständig und öffnet ggf. die Wohnungen zu annehmbaren Preisen. Sie können jedoch auch jeden anderen Schlüsseldienst beauftragen, wenn Ihnen ein Missgeschick mit dem Wohnungsschlüssel passiert sein sollte.

Keine Ersatzschlüssel beim Vermieter Türöffnungen obliegen Schlüsseldiensten

Regentonnen sind Sache der Hausmeister

Fehlende Teile erschweren die Arbeit

Es ehrt unsere Mieter, wenn sie die Hausmeister unterstützen möchten. In den letzten Jahren waren jedoch immer wieder Probleme über fehlende Teile nach dem Winter aufgetreten. Wir möchten an dieser Stelle noch einmal darauf hinweisen, dass die Regenwassertonnen durch unsere Hausmeister an- und abgeschlossen werden. So kann auch das Abhandenkommen von Teilen vermieden werden. Bitte helfen Sie uns in dieser Hinsicht.

Hunde gehören an die Leine – zumindest im Wohnggebiet

In letzter Zeit haben sich Beschwerden gehäuft, dass Hundehalter ihre Tiere nicht angeleint im Innenhof der Biereye-, Pestalozzi-, Reinthalerstraße laufen lassen. Wir möchten hier nochmals darauf hinweisen, dass die Tiere angeleint und Verschmutzungen durch Hundekot beseitigt werden müssen.



Umsichtiges und rücksichtsvolles Agieren vermeidet Ansteckung

Leider mussten wir feststellen, dass das Corona-Virus auch an unseren Mitgliedern nicht vorbeigeht. Wir möchten Sie bitten, wenn ein positives Testergebnis bei Ihnen vorliegt und Sie eine Reparatur wünschen, uns dieses mitzuteilen, um die Ansteckungsgefahr so gering wie möglich zu halten. Zudem sollten auch

nur **dringend** notwendige Reparaturen in Auftrag gegeben werden. Die Reparatur eines tropfenden Wasserhahns sollte aufgrund der derzeitigen Situation auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Bitte unterstützen Sie die Genossenschaft und schützen Sie die Mitarbeiter durch besonnenes Handeln.





Wer bestellt, bezahlt

Nur im Havariefall gibt es Ausnahmen

In letzter Zeit ist es vermehrt zu Beauftragungen von Mietern/-innen bei unseren Handwerksfirmen zur Durchführung von Reparaturen gekommen. Wir möchten an dieser Stelle noch einmal darauf hinweisen, dass Reparaturen **ausschließlich** durch die Mitarbeiter der Genossenschaft an die Handwerker vergeben werden können. Sollten sie künftig einen Handwerker zur Durchführungen von Reparaturen in der Wohnung beauftragen, so müssen sie auch die Kosten tragen. Was ist aber, wenn es sich um eine Havarie handelt?

Hier wäre erst einmal zu klären, was ist eine Havarie?

Eine Havarie ist eine plötzlich auftretende Störung, verursacht durch Brand, Explosion, Sturm oder Defekt an einer technischen Anlage, die eine unmittelbare Bedrohung für das Leben und die Gesundheit von Menschen darstellt oder zur Beschädigung/Zerstörung von Sachwerten am Gebäude führt. Hierzu zählt auch ein gravierender Rohrbruch.

Folgende Aufzählung (nicht abschließend) stellt somit keine Havarie dar:

- Tropfende Wasserventile
- Verstopfte Handwaschbecken und Badewannen
- Einzelne defekte Lichtschalter und Steckdosen
- Defekte Sicherungen und Relais in der Wohnung.

Diese Anliegen sind keine Fälle von Havarien und werden gerne während der Geschäftszeiten der Genossenschaft durch die Mitarbeiter entgegengenommen.

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