

# Das Magazin für Ihr Zuhause



## Liebe Leserinnen und Leser, sehr geehrte Mitglieder,

trotz Impfung und Vorsichtsmaßnahmen ist ein enormer Anstieg der Corona-Infektionszahlen zu verzeichnen. Wir möchten Sie deshalb an dieser Stelle noch einmal bitten, wenn möglich, einen persönlichen Kontakt in der Geschäftsstelle zu vermeiden. Telefonisch sind wir wie gewohnt erreichbar.

Wir möchten uns bei allen Mitgliedern dafür bedanken, dass sie uns bei der Eindämmung der Pandemie unterstützt und im Wesentlichen auf Besuche in der Geschäftsstelle verzichtet haben. So konnten wir ohne personelle Ausfälle den Geschäftsbetrieb in der Genossenschaft aufrechterhalten.

Es war uns zudem möglich, unsere Mitgliederversammlung mit anschließendem Mieterfest stattfinden zu lassen. Die Resonanz zur Veranstaltung war jedoch sehr gering. Nur 42 Mitglieder haben teilgenommen. Auch der Wasserschaden in der Begegnungsstätte im Heckenrosenweg war nicht dienlich, um das Miteinander zu stärken.

Das gesamte Team der Genossenschaft wünscht Ihnen allen ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr, verbunden mit der Hoffnung, dass wir 2022 wieder zunehmend zu einem regulären Tagesablauf übergehen können.

Ihr Gerhard Fischer



# 100 Jahre Genossenschaft

Am 6. Mai 1921 wurde unsere Genossenschaft als „Gemeinnützige Siedlungs-Bau- und Wohnungsfürsorge-Genossenschaft des Erfurter Mietervereins e.V. zu Erfurt, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, Erfurt“ in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Somit besteht das Unternehmen 100 Jahre. Auf unserer Mitgliederversammlung am 9. Oktober 2021 gedachten wir deshalb der Gründung, und die anwesenden Mitglieder haben auf das 100-jährige Bestehen angestoßen.

Im Laufe der Zeit hat die Genossenschaft Höhen und Tiefen durchlebt. Von der „Fastauflösung“ im Jahre 1925

bis hin zum erfolgreichen Bestehen auf dem Wohnungsmarkt in Erfurt. Aus diesem Anlass haben die Gremien unter tatkräftiger Mitarbeit einiger Mitglieder eine Chronik zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft erarbeitet. Diese wird vor Weihnachten allen Mitgliedern zugestellt werden, um einen Eindruck von der teils schwierigen Lage in den zurückliegenden Jahren und auch von den Erfolgen der Genossenschaft zu erhalten. Heute steht die Genossenschaft auf wirtschaftlich sicherem Fundament. Vorstand und Aufsichtsrat werden deshalb alles dafür tun, damit dies auch die nächsten 100 Jahre so bleibt.

# Wir ziehen Bilanz



## Auszug aus dem Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,  
der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 2020 wurde in der Mitgliederversammlung am 9.10.2021 gefasst. Ebenfalls in dieser Versammlung wurde das zusammengefasste Ergebnis der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2020 verlesen. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. – gesetzlicher Prüfungsverband – hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021 vom 16.8. bis 20.8.2021 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 auszugweise den Jahresabschluss, den Bericht des Vorstandes und das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes hier veröffentlichen.

# Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

## Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020

Die Bilanz schließt mit einer Bilanzsumme von € 20.447.608,51. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von € 489.109,27 auf. Bei Aufstellung der Bilanz wurden € 470.000,00 in Rücklagen eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von € 19.109,27 ausgewiesen wird.

## Bericht des Vorstandes (Auszug)

Damit sich unsere Mitglieder in ihren Wohnungen wohlfühlen, heute und in Zukunft, wurde seit 1991 und wird auch weiterhin in den Bestand unserer Häuser investiert. Das Bauprojekt „Geraer Straße“ 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 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 ist zwischenzeitlich abgeschlossen und die neuen Mieter sind in das Objekt eingezogen. Aufgrund der gut verhandelten Bauverträge konnte auch der Mietpreis wie geplant angesetzt werden, obwohl beantragte Fördermittel nicht gewährt worden sind. Dieses ist auch unseren Mitgliedern zu verdanken, da sie bisher auf die Ausschüttung von Gewinnen verzichtet haben. Hier spiegelt sich einmal mehr das Solidaritätsprinzip einer Genossenschaft wider. In den folgenden Jahren werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht minder im Fokus der Tätigkeit des Vorstandes stehen. Insbesondere die Wohngebiete, die bisher nicht umfänglich in die Sanierung einbezogen waren, werden in der Planung berücksichtigt werden.

## Geschäftsverlauf 2020

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG ist ein kleines Wohnungsunternehmen am Erfurter Wohnungsmarkt. Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete es in Erfurt-Süd und Erfurt-Mitte 74 Häuser mit 475 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 29.310 m<sup>2</sup> sowie 31 Garagen und nunmehr 42 Stellplätzen.

## Lage der Genossenschaft

Die Sollmieten als Hauptbestandteil der Umsatzerlöse aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Leerzugs der Geraer Straße gesunken.

Bei Neuvermietungen in unserer Genossenschaft wird ein Quadratmeterpreis von sechs bis sieben Euro erzielt. Für den Heckenrosenweg werden derzeit Mieten von 7,50 Euro erhoben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neu vermietete Wohnungen beläuft sich in der Stadt Erfurt auf 8,50 Euro, so dass die Genossenschaft ihrer Verantwortung, sozial verträglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachkommt.

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

## Strategische Ausrichtung des Unternehmens

Für 2021 erwarten wir aufgrund der Planungsprämissen ein positives Jahresergebnis von rund 260 T€. Zur Wertsteigerung und Erhaltung unserer Immobilien werden wir 2021 rd. € 3,7 Mio. einsetzen um unsere Wettbewerbsfähigkeit auf dem Erfurter Wohnungsmarkt zu erhöhen. Hierzu wird die Genossenschaft Darlehen von rund € 2,6 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 investiert, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungen zu erhalten.

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis (Auszug)

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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.

Das Objekt wurde am 1. Oktober 2021 wieder seiner Bestimmung übergeben, und die Mieter konnten ihr neues Domizil in Besitz nehmen.

# Barrierearm und modern

## Abschluss der Baumaßnahme Geraer Straße

Im Jahr 2020 haben wir mit der Sanierung des Gebäudes Geraer Straße 22 – 28 begonnen. Hierzu wurde es komplett entkernt.

Im Innenbereich wurde Veränderungen vorgenommen, um den Wohnwert zu erhöhen. So wurden neben Grundrissveränderungen der Wohnungen auch Aufzugsanlagen eingebaut, um alle Wohnungen barrierearm erreichen zu können. dazu wurden straßenseitig Laubengänge errichtet. Die Bäder wurden ebenfalls barrierearm umgebaut. Außerdem wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen komplett erneuert.





Neue großzügige Balkone wurden angebaut.

Um auch Familien mit Kindern ein angenehmes Wohnumfeld zu bieten, hat die Genossenschaft im rückwärtigen Bereich einen kleinen Spielplatz angelegt.





Die ursprüngliche Planung, den Abriss und den Neubau der Garagen im Lohweg im Geschäftsjahr 2020 vorzunehmen, konnten wir aufgrund der Bindung von Zeit und Ressourcen im Zusammenhang mit dem Baugeschehen Geraer Straße nicht realisieren. Zwischenzeitlich wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, die Planungsunterlagen zu erarbeiten und der Bauantrag wurde am 9.6.2021 eingereicht. Leider hat die Stadt Erfurt unseren Antrag nur sehr zögerlich bearbeitet und mit vielen Auflagen verbunden. Die Baugenehmigung haben wir am 21.10.2021 erhalten. Der Neuerrichtung der Garagen steht nun im kommenden Jahr nichts mehr im Wege. Im Zusammenhang damit kann auch die Zufahrt zum Innenhof des Objektes Lohweg 8 – 12 geschaffen werden, da derzeit keine Möglichkeit besteht, den Innenhof mit einem Fahrzeug zu erreichen. Zeitgleich werden die Fundamente für die neu zu errichtenden Balkone im Lohweg 8 – 12 hergestellt. In einem zweiten Schritt sollen dann die Balkonanlagen installiert und das Heizsystem (bisher Einzelheizungen) auf ein zentrales umgestellt werden. Wir werden noch eine Mieterversammlung durchführen, in der der zeitliche Ablauf und der Umfang der Baumaß-

## Weitere geplante Baumaßnahmen

nahme erläutert werden. Baustart könnte damit Anfang nächsten Jahres sein. Voraussetzung ist jedoch, dass wir auch Firmen zur Ausführung der Aufträge finden können.

Eine noch größere Herausforderung stellt die Sanierung des Wohngebietes Andreasvorstadt dar. Hier werden wir 2022 mit vorbereitenden Maßnahmen beginnen. Die bauliche Umsetzung ist aufgrund der Größe der Maßnahme ab 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.

Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren erhebliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, um bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Insbesondere Einzelfeuerstätten, wie z.B. Gasetagenheizungen werden derzeit schon nicht mehr nachgefragt. Auch Balkone sind zunehmend ein Kriterium für die Anmietung einer Wohnung. Die Genossenschaft wird nicht umhinkommen, sich auf diese Tendenz einzustellen. Ein Anbau von Balkonen wird jedoch in unserem Bestand nur bei einigen Gebäuden aus technischer Sicht möglich und wirtschaftlich sinnvoll sein. Dort, wo dies nicht möglich ist, müssen wir unsere Wohnungen anderweitig attraktiv gestalten.



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

## Mülltrennung spart viel Geld

Die Müllentsorgung schlägt sich in der Betriebskostenabrechnung mit einem hohen Betrag nieder. In den letzten Jahren und insbesondere in der Pandemie hat sich das Müllaufkommen noch erhöht. Vermehrt war in diesem Zeitraum auch festzustellen, dass es zu Falschbefüllungen der einzelnen Tonnen gekommen ist. Wir möchten Sie deshalb noch einmal eindringlich an die ordnungsgemäße Mülltrennung erinnern. Der Entsorgungsbetrieb lässt falsch oder übermäßig befüllte Mülltonnen stehen und die Genossenschaft muss eine Sonderentleerung zu Lasten der Mieter in Auftrag geben. Bitte zerkleinern Sie auch Pappkartons. Ein nicht gefalteter Karton nimmt viel Platz in der Tonne weg.

Sperrmüll gehört nicht in die Mülltonne oder auf den Containerstandplatz. Eine Sperrmüllentsorgung kann kostenlos bei den Stadtwerken angemeldet werden oder die Gegenstände werden direkt zu den Wertstoffhöfen der Stadt Erfurt gebracht.

### Hier noch einmal eine Übersicht zu den einzelnen Abfallarten:

#### **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

(ggf. die öffentlichen Papiercontainer verwenden oder bei größeren Mengen diese zum Wertstoffhof bringen)

Ergänzend zu den vorgenannten Erläuterungen möchten wir noch einmal eindringlich darauf hinweisen, dass keine heiße Asche in die Müllcontainer gefüllt werden darf. Ein Brand würde nicht nur die Mülltonne zerstören, sondern auch die Wärmedämmfassade in Mitleidenschaft ziehen. Bitte nehmen Sie diesen Hinweis ernst, da es erst Ende Oktober wieder zu einem Mülltonnenbrand in der Reinthaler Straße gekommen ist.

## Vorsicht geboten

### Fremde versuchen Zutritt zu Gebäude und Wohnungen

In letzter Zeit sind vermehrt Anrufe in der Geschäftsstelle eingegangen, in denen uns Mieter mitgeteilt haben, dass sich fremde Personen Zutritt zu unseren Häusern und teils auch zu den Wohnungen der Mieter verschafft haben. So wurden Mieter nach dem Schleifen von Messern und Scheren gefragt, um Zutritt zu den Wohnungen zu erhalten.

Wir möchten an dieser Stelle noch einmal eindringlich darauf hinweisen, keinen Fremden ohne triftigen Grund Einlass in die Häuser zu gewähren. Fragen Sie deshalb stets nach dem Grund und erst recht, wenn es um das Betreten der Wohnungen geht. Seien Sie mit der nötigen Portion Misstrauen ausgestattet. Nicht jeder freundlich wirkende Mensch ist Ihnen auch wohlgesonnen.

## Havarie oder Reparatur

In letzter Zeit haben sich Anfragen zum Havariedienst und zur Erreichbarkeit der Geschäftsstelle gehäuft. Wir möchten an dieser Stelle die Beweggründe für einen externen Notdienst erläutern. Ein Wochenendnotdienst über die Geschäftsstelle würde zu erheblichen Mehraufwendungen führen, die nur über eine Anhebung der Nutzungsgebühren finanziert werden kann. Deshalb haben wir externe Firmen in den Havariedienst eingebunden. Bitte teilen Sie uns auch rechtzeitig mit, wenn es zu Problemen in der Wohnung kommt. Wir haben zwar Handwerksfirmen gebunden, jedoch ist auch hier aufgrund der Auftragslage eine Verzögerung in der Abarbeitung zu verzeichnen. Wir bemühen uns, so schnell wie möglich Abhilfe zu schaffen, aber eine Rundumbetreuung können wir nicht gewährleisten. Bitte helfen Sie uns, indem Sie ggf. auch eine längere Anmeldezeit der Reparaturen vornehmen.





## Herzliche Grüße und Wünsche zum Jahreswechsel

### Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

das Jahr 2021 neigt sich mit großen Schritten seinem Ende zu. Leider müssen wir immer noch mit den pandemischen Ereignissen und ihren Folgen leben.

In diesem Jahr hat die Genossenschaft ihr 100-jähriges Bestehen gefeiert. Darauf können wir sehr stolz sein, denn die Anfangszeiten waren doch sehr kompliziert und schwierig. Sicher befinden sich in manchen Schränken noch die kleinen Heftchen, die Auskunft über die geleisteten Aufbaustunden geben. Vielen Dank an alle unsere älteren Mitglieder und deren Angehörigen für diese geleisteten Aufbauarbeiten.

Wir können auch darauf stolz sein, dass wir in diesem Jahr mit der abgeschlossenen Baumaßnahme in der Geraer Straße 22 und 24

unseren Wohnungsbestand ein Stück mit zukunftsfähig gemacht haben. In Erfurt wird viel gebaut und die Nachfrage nach modernen Wohnungen mit Balkon ist ungebrochen. Das haben wir auch hier gemerkt, denn diese neuen Wohnungen waren sofort vermietet. Zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft wurde eine Festschrift erarbeitet, welche Ihnen vor dem Fest noch zugestellt wird. Sicher weckt dies bei einigen von Ihnen noch alte Erinnerungen.

Wir, die Mitglieder des Aufsichtsrates der WBG „Gut Heim“ eG, wünschen Ihnen und Ihren Familien ein schönes und zufriedenes Weihnachtsfest und ein gesundes und glückliches neues Jahr!

Ihr Aufsichtsrat

## Im kommenden Jahr Wahl des Aufsichtsrates

Zu unserer nächsten Mitgliederversammlung im Kalenderjahr 2022 stehen wieder Wahlen zum Aufsichtsrat an. Unser Aufsichtsrat besteht derzeit aus fünf Mitgliedern. Die Amtsdauer unserer Aufsichtsratsmitglieder beträgt drei Jahre. Sabrina Rex, Sven Gabler und Karsten Saupe stellen sich zur Wiederwahl. Unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Birgit Nahm und Gabriele Blödner stehen auf Grund von Altersbeschränkungen in unserer Satzung für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung.

Jedes Mitglied kann dem Aufsichtsrat Vorschläge für Kandidaten zur Wahl des Aufsichtsrates unterbreiten. Dem Vorschlag ist eine schriftliche Erklärung des Vorgeschlagenen beizufügen in dem er seine Bereitschaft zu Kandidatur und im Falle seiner Wahl die Annahme derselben erklärt.

Die vorgeschlagene Person sollte, um die Aufgaben des Aufsichtsrates erfüllen zu können, einige Anforderungen erfüllen bzw. die Bereitschaft zu einer Weiterbildung für dieses Amt mitbringen.

Aus diesem Grund weisen wir auf die wesentlichen Aufgaben des Aufsichtsrates hin:

1. Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes in seiner Geschäftsführung,

2. Vertretung der Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich. Über die Führung von Prozessen entscheidet die Generalversammlung.

3. Prüfung des Jahresabschlusses und der Vorschläge für die Gewinnverwendung bzw. der Verlustdeckung im jeweiligen Geschäftsjahr,

4. Berichterstattung vor Feststellung des Jahresabschlusses gegenüber der Generalversammlung,

5. Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates gegenüber der Generalversammlung.

Die vorgeschlagenen Kandidaten sollten durch ihre Integrität, Leistungsbereitschaft, Unabhängigkeit und Persönlichkeit in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitgliedes einer Genossenschaft wahrzunehmen und das Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit zu wahren. Weitere Voraussetzungen sind fachliche und persönliche Eignung.

Hierzu gehören das Verständnis für das Geschäftsmodell Genossenschaft, Kenntnisse des regionalen Marktumfeldes, der strategischen Ausrichtung und die Fähigkeit Berichte zu verstehen und zu bewerten.

Wir bitten Ihre Vorschläge unter dem Stichwort „Aufsichtsratswahlen“ bis zum 25. April 2022 in unsere Geschäftsstelle im Heckenrosenweg 2 zu senden bzw. abzugeben. (Kontaktdaten auf unserer Internetseite)

### Satzungsänderung

In der Generalversammlung 2022 wollen wir unsere aktualisierte Satzung der WBG „Gut Heim“ eG beschließen. Auf Grund der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes wurde auch die Mustersatzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. unter anderem an die digitale Zeit angepasst. Gerne können zwei erfahrene Genossenschaftler\*innen in unserer Satzungskommission mitwirken. Interessenten\*innen melden sich bitte bis zum 21. Februar 2022 bei unserem Vorstand Herrn Fischer in der Geschäftsstelle am Heckenrosenweg 2 unter dem Stichwort „Satzungskommission“. (per Telefon oder per E-Mail siehe unsere Internetseite)

Vielen Dank

Karsten Saupe (Aufsichtsratsmitglied)

## 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