

EWG Informationen 2010

für unsere Mitglieder und Mieter

Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft ›Reichsbahn‹ e. G.



Modernität Menschlichkeit
Engagement Gemeinschaft
Verbundenheit Lebensqualität
Zuverlässigkeit Sicherheit
Service Wohnqualität

Unsere Genossenschaft – eine starke Gemeinschaft



Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

und wieder neigt sich ein Jahr dem Ende. Traditionsgemäß erfahren Sie in unseren EWG-Informationen was im Laufe des Jahres in unserer Genossenschaft passierte und was wir uns für das kommende Jahr vornehmen.

Das Ihnen vorliegende Exemplar wurde professioneller und moderner gestaltet und wir hoffen, dass unsere EWG-Informationen viele Freunde finden. Anregungen aber auch Kritiken nehmen wir gern entgegen.

Nach ereignisreichen Monaten können wir auch für das Jahr 2010 eine positive Bilanz ziehen. Zum zweiten Mal in Folge wurde eine Dividende ausgezahlt. Alle Wohnungen sind, trotz regem Mieterwechsel, vermietet.

Unsere geplanten Sanierungsarbeiten haben wir erfolgreich realisiert. Neben den zahlreichen Mitwettbewerbern auf dem Erfurter Wohnungsmarkt konnten wir uns positiv behaupten. Ja, wir können Ihnen bereits heute berichten, auch 2010 war für unsere Genossenschaft erfolgreich.

Das uns dies seit Jahren gelingt ist auch ein Verdienst von Ihnen, sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder. Denn nur mit Ihrem Engagement und Ihrem Verständnis können wir als Aufsichtsrat und Vorstand unsere geplanten Vorhaben mit Erfolg realisieren. Dafür gebührt Ihnen allen unser herzlicher Dank.

Die letzten Tage im Jahr werden schnell vergehen, Arbeit und zeitliche Zwänge sollten uns jedoch nicht davon abhalten, die Vorfreude auf Weihnachten und die Weihnachtstage zu genießen und Ruhe und Besinnlichkeit einkehren zu lassen.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates wünsche ich Ihnen im Namen des Aufsichtsrates, des Vorstandes sowie der Mitarbeiter ein frohes und gesundes Weihnachtsfest sowie einen guten Start in das neue Jahr 2011.

Herzlichst

Ihr Michael Röhn
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Unsere Genossenschaft weiter auf Erfolgskurs

Ausgewählte Kennziffern im Überblick:

Jahr	Mitglieder	Genossenschaftsanteile	Anlagevermögen	Eigenkapital	Verschuldungsgrad	Leerstand
	Anzahl	Anzahl	Mio. €	%	%	Quote %
2009	571*)	3.709*)	18,4	71,7	34,7	0
2008	584	3.764	17,8	70,0	39,0	0
2007	584	3.764	18,1	67,2	45,2	0
2006	584	3.798	18,3	64,6	50,9	0
2005	580	3.777	18,3	61,4	59,5	0
2004	583	3.779	18,1	59,2	65,3	0

*) Im Zusammenhang mit den geänderten Kündigungsfristen zu sehen.





Den Gemeinsinn bewahren, Verbundenheit, Tradition und Gemeinwohl fördern

Unsere diesjährige Generalversammlung fand am 22.06.2010 statt. Ihre zahlreiche Teilnahme bestätigte wieder das große Interesse an unserer Genossenschaft. Die Ihnen fristgerecht zugegangene Einladung mit der Tagesordnung sowie die Beschlussanträge fanden Ihre Zustimmung. Zu den vollständigen Unterlagen zum Jahresabschluss 2009, die in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme auslagen, gab es keine Anfragen der Mitglieder.

Die folgenden Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2009 wurden einstimmig gefasst:

Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 mit einer Bilanzsumme von 21.458.626,05 €, die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 692.260,25 € sowie der Anhang und der Lagebericht zum Jahresabschluss werden festgestellt. Davon werden 23.336,80 € als Bilanzgewinn ausgewiesen. Der restliche Jahresüberschuss wird mit 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt, 90% werden den anderen Ergebnisrücklagen gutgeschrieben.

Der Bilanzgewinn wird gemäß § 41 Abs. 3 der Satzung auf die Mitglieder, die am 01.01.2009 unserer Genossenschaft angehörten, aufgeteilt, er beträgt 4% des Geschäftsguthabens. Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 07.07.2010. Die Auszahlung der 4%igen Dividende erfolgt als Nettodividende. 25% Abgeltungssteuer sowie der darauf gesetzlich festgelegte Solidaritätszuschlag werden einbehalten und durch die Geschäftsstelle an die zu-

ständige Finanzbehörde überwiesen. Freistellungs- und Nichtveranlagungsbescheinigungen werden nicht entgegengenommen. Bei Bedarf erhält das Mitglied einen entsprechenden steuerlichen Nachweis durch den Vorstand. Die Generalversammlung bestätigt den Bericht des Vorstandes 2009 und erteilt dem Vorstand Entlastung. Die Generalversammlung bestätigt den Bericht des Aufsichtsrates und erteilt ihm Entlastung.

Das satzungsgemäß mit dieser Generalversammlung ausscheidende Mitglied des Aufsichtsrates, Herr Dr. Martin Thies kandidierte nicht wieder. Aufsichtsrat und Vorstand nahmen dies zum Anlass Herrn Dr. Thies für seine jahrelange erfolgreiche Mitarbeit zu danken. Als neues Aufsichtsratsmitglied stellte sich Herr Ingolf Kührt zur Wahl. Herr Kührt wurde von der Generalversammlung einstimmig gewählt. Ihm gilt unser Glückwunsch, verbunden mit den besten Wünschen für eine gute, konstruktive Zusammenarbeit.



Informationen zur Prüfung des Jahresabschlusses

Im August 2010 fand in unserer Geschäftsstelle die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 entsprechend des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unserer Genossenschaft statt.

Die Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. bestätigten im Ergebnis der Prüfung den von der Generalversammlung am 22.06.2010 festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2009 mit einem uneingeschränkten Prüfungstestat. Änderungen wurden nicht vorgenommen. Der vorgelegte Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Im Ergebnis der Prüfung wird weiter festgestellt, dass der Lagebericht des Vorstandes den gesetzlichen Anforderungen entspricht und somit die Chancen und Risiken künftiger Entwicklungen zutreffend darstellt.

Die rechtlichen Verhältnisse sind geordnet, die Geschäfte der Genossenschaft wurden ordnungsgemäß geführt, der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungsfrist nachgekommen und die Liquidität ist nach Prüfung der Planungsunterlagen gesichert. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung am 13.09.2010 den Prüfungsbericht ausgewertet und er wird Gegenstand unserer nächsten Generalversammlung im Juni 2011 sein.





Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Energetische Modernisierung

Im Rahmen des Programmes der energetischen Modernisierung unserer Wohngebäude haben wir termingerecht zum 31.10.2010 den dritten Bauabschnitt beendet.

Unsere Genossenschaft verfügt über 23 Wohngebäude, davon zwei im Erfurter Norden, die bereits im Jahre 1999 und 2001 wärmegeämmt wurden. Weitere vier Wohngebäude wurden im gleichen Zeitraum im Daberstedter Feld (Erfurt-Süd) nach der Energieeinsparverordnung 1995/ 1999 gedämmt und fallen unter den Bestandschutz.

Die somit verbleibenden 16 Wohngebäude unterliegen in der energetischen Modernisierung der Energiesparverordnung 2009. Eine Verbesserung des Wärmeschutzes von Bauteilen der Gebäudehülle wird erzielt, indem der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der Bauteile reduziert wird. Um die Anforderungen des Wärmeschutzes eines Wohngebäudes zu erfüllen, erfolgt eine nachträgliche Dämmung der einzelnen Bauteile.

In unserer Genossenschaft handelt es sich ausschließlich um die Dämmung der Außenwände, da bereits alle Kellerdecken und Dachböden in den vergangenen Jahren gedämmt wurden. Grundsätzlich sollte bei Außenwänden die Wärmedämmung auf der Außenseite angebracht werden, um Tauwasserbildung im Wandquerschnitt zu verhindern.

Bevor ein Wohngebäude gedämmt wird, erfolgt von einem Sachverständigenbüro eine Wärmebedarfsberechnung, welche die vorliegenden Energieausweise weiterführend im Detail untersetzt. Auf dieser Grundlage haben wir im Jahre 2009 an zwei Wohngebäuden

- Geraer Straße 15, 17, 19
 - Pöbnecker Straße 7, 9, 11
- und im Jahre 2010 an drei Wohngebäuden
- Pöbnecker Straße 1, 3, 5
 - Blankenhainer Straße 9, 10, 11, 12
 - Rudolstädter Straße 36, 38, 40, 42
- Dämmarbeiten durchgeführt.

Zum Einsatz sind dabei Fassadendämmplatten der Firma Capatect in den verschiedenen Nenndicken der Wärmeleitgruppen 0 32 bzw. 0 35 gekommen, um den geforderten U-Wert von 0,24 W/(m²h) für Außenwände zu erreichen. Diese Arbeiten werden im Jahr 2011 fortgesetzt.

Gemäß der §§ 554 Abs. 1 und Abs. 2 BGB werden alle Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen drei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich angekündigt.

Durchgeführte Maßnahmen

Neben der energetischen Modernisierung an drei Wohnblöcken wurden weiterhin durchgeführt:

- malermäßige Instandsetzung von drei Treppenhäusern einschließlich Erneuerung der Fußbodenbeläge
- Sanierung von sieben Kellerausgängen
- Ersatzneubau von acht Balkonen
- Einbau von Brandschutztüren in drei Treppenhäusern
- Erneuerung von zwei Außentritten mit Geländer
- verschiedene Wohnumfeldmaßnahmen nach den Fassadenarbeiten
- eine Reihe von kleinen Arbeiten der Instandhaltung und Instandsetzung

Desweiteren wurden umfangreiche grundhafte Sanierungsarbeiten in 16 Wohnungen zur Weitervermietung durchgeführt.

Die Mieterwünsche nach Einzelmaßnahme (Fliesenarbeiten, Erneuerung Zimmertüren, Elektro) wurden vorrangig berücksichtigt. Diese Möglichkeiten bestehen auch in den Folgejahren.

Maßnahmen 2011

- drei Wohngebäude mit Fassadendämmung beginnend mit der Geraer Straße 44–48 und Geraer Straße 50–54
- malermäßige Gestaltung von neun Treppenhäusern, einschließlich Fußbodenbeläge
- Sanierungsarbeiten in den Wohnungen zur Weitervermietung



Blankenhainer Straße 9–12



Pöbnecker Straße 7, 9, 11



Pöbnecker Straße 1, 3, 5





Unsere Betriebskosten für das Jahr 2009

Im Oktober ist Ihnen die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2009 zugegangen. Sie hatten die Möglichkeit unsere BK-Sprechstunde zu einem persönlichen Gespräch zu nutzen, wo Fragen zur Abrechnung gestellt werden konnten. Diese Möglichkeit haben nur wenige Mieter wahrgenommen. Anfang November erhielten dann ca. zwei Drittel der Mieter eine Änderung der monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und/oder Heizkosten mitgeteilt. Häufig gestellte Fragen hierzu waren:

Warum haben sich trotz Guthaben meine Vorauszahlungen erhöht?

Ein Guthaben aus der BK-Abrechnung 2009 entstand, wenn die im Jahr 2009 geleisteten Vorauszahlungen die für den Zeitraum 01.01.–31.12.2009 abgerechneten Betriebskosten überstiegen haben. Bei der Festlegung der neuen Vorauszahlungen finden jedoch neben dem bisherigen Verbrauchsverhalten auch zu erwartende Preissteigerungen oder Gebührenerhöhungen (z.B. ab 01.01.2010 Erhöhung der Grundsteuer um 0,17 €/m²) ebenso Berücksichtigung wie neue BK-Arten (z.B. ab 1.09.2010 Gebühren für Kabelfernsehen oder vereinbarte Übernahme der Hausreinigungsarbeiten).

Kann ich eine Nachzahlung aus der BK-Abrechnung in Raten zahlen?

In Ausnahmefällen räumen wir auf Antrag die Möglichkeit zur Ratenzahlung ein. In solchen Fällen schließt der Vorstand mit den betroffenen Mietern eine individuelle schriftliche Ratenzahlung ab, in der die Zahlungsmodalitäten exakt festgelegt werden. Unser Ziel ist es dabei eine rasche Begleichung der Nachzahlung gegenüber der Genossenschaft zu erreichen.

Warum habe ich eine höhere Nachzahlung als mein Nachbar?

Bei einem Teil der Kostenarten ist die Wohnfläche Grundlage der Berechnung des Betriebskostenanteils.



Bei unterschiedlich großen Wohnungen kommt es auch zu unterschiedlichen Abrechnungsergebnissen. Immer eine Rolle spielen die BK-Arten, die nach Verbrauch abgerechnet werden.

Eine andere Möglichkeit kann auch sein, dass die Vorauszahlungen, die immer eine individuelle Festlegung sind, in Ihrer Höhe differieren. Zudem können einzelne Wohnungsnutzer mit Kosten belastet werden, die ausschließlich ihre Wohnung betreffen (z.B. Wartung, Hausreinigung).

Wie kann ich die abgerechneten Heizungs- und Wasserverbräuche überprüfen?

Die Verbrauchsdaten der Heizung werden ein Jahr gespeichert und können direkt am Heizkostenverteiler (HKV) abgelesen werden.

Den Kalt- und Warmwasserverbrauch können Sie überprüfen, indem Sie sich die Zählerstände zum 31.12. notieren und gegenüberstellen.

Auf Anfrage können Sie auch die Ableseprotokolle der Ablesefirma in unserer Geschäftsstelle einsehen.

Sollten Sie weitere Informationen zu Ihrer BK-Abrechnung bzw. zur Änderung der Vorauszahlungen wünschen, wenden Sie sich an uns, wir helfen Ihnen gern.

Neue Daten braucht das Land- Der Zensus 2011



Sicher haben Sie bereits in den Medien vom Zensus 2011 gehört.

Was verbirgt sich dahinter? Nachdem die letzte Volkszählung in der Bundesrepublik im Jahre 1987 stattfand, werden im Rahmen des Zensus 2011 eine Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung stattfinden. Stichtag ist der 9. Mai 2011. Dies erfolgt im Zuge einer EU-weit geplanten Zensusrunde, an der

Deutschland erstmals seit der Wiedervereinigung teilnimmt. Zur Anwendung kommt bei der Volkszählung ein neues registergestütztes Verfahren, das hauptsächlich auf die bereits vorhandenen Melderegister zurückgreift.

Um die fehlenden flächendeckenden Bestandsdaten der Gebäude- und Wohnungsstrukturen und der Wohnungssituation der Bevölkerung zu ak-

tualisieren, werden alle Wohngebäude vollständig und aktuell erfasst. Hier sind auch wir als Wohnungsunternehmen gefragt. Die Teilnahme an der Zählung ist für alle Wohnungsunternehmen verpflichtend.

Mehr Informationen zur Gebäude- und Wohnungszählung erhalten Sie im Internet unter www.zensus2011.de.





Hund oder Katze? Kobra oder Krokodil?

Tipps zur Tierhaltung in Mietwohnungen

Tierhaltung in Mehrfamilienhäusern ist oft mit Konflikten verbunden. Tiere, die für den einen Mieter lieb, nützlich und amüsant sind, werden von anderen Mietern oft als gefährlich oder belästigend abgelehnt.

Der Vorstand muss im Einzelfall zwischen diesen unterschiedlichen Interessen einen Ausgleich schaffen. Denn die einen haben in einem gewissen Rahmen ein Recht auf Tierhaltung, wie z.B. auf einen Blindenhund, die anderen haben aber ebenso ein Recht vor gefährlichen Tieren oder vor Lärmbelästigung geschützt zu werden. Auch die Gerichte haben zu einzelnen Fragen der Tierhaltung unterschiedliche Ansichten. Fragen der Tierhaltung sollten daher immer vorab mit dem Vermieter geklärt werden.

Die Haltung von Blindenhunden und üblichen Kleintieren, wie z.B. Vögeln, Fischen, Hamstern oder Meerschweinchen ist grundsätzlich ohne Genehmigung zulässig. Alle gefährlichen Tiere sind dagegen nicht erlaubt. Das gilt sowohl für exotische Tiere als auch für Kampfhunde. Für die Haltung von sonstigen Hunden, aber auch Katzen, gilt: Es gibt keinen Anspruch der Mieter darauf. Stets sollte eine Absprache mit dem Vermieter, in Form eines schriftlichen Antrages, erfolgen

Also, sehr geehrte Mieter, wenn zu Weihnachten ein Tier Einzug in Ihre Wohnung hält, sollten Sie vorher unbedingt Ihren Vermieter kontaktieren.

Dem Schimmel keine Chance

Richtig Lüften & Heizen

Zu den vorbeugenden Maßnahmen gegen Schimmelpilzbefall gehört das richtige Lüften und Heizen der Wohnung.

Durch Kochen, Duschen, Waschen und in den Nachtstunden entsteht zusätzlich Feuchtigkeit. Die entstehende Feuchtigkeit wird in der Luft gespeichert. Je wärmer die Raumluft ist, umso mehr kann sie aufnehmen. Deshalb ist es wichtig, in der kalten Jahreszeit jeden Raum der Wohnung zu heizen und auch zu lüften.

Durch eine *kurze Stoßlüftung* – also weit geöffnete Fenster am besten in Querlüftung wird erreicht, dass sich die Raumluftfeuchte reduziert. Bei einer Stoßlüftung kühlen Wände und Möbel kaum ab, so dass der Raum schnell wieder warm ist.

Das Heizen von Räumen mittels geöffneter Innentür ist unglücklich, da sich in diesem Fall die Feuchtigkeit aus der warmen Luft des Nachbarzimmers an der kalten Wand des unbeheizten Zimmers niederschlägt. Dadurch kann es zu Schimmelbildung kommen. Es tritt der gleiche Effekt ein, den Sie erzielen, wenn Sie im Sommer bei warmer und damit auch feuchter Luft, eine kalte Flasche aus dem Kühlschrank nehmen. Diese beschlägt sofort.

Warum ?

Die Feuchtigkeit aus der warmen Luft schlägt sich an der kalten Flasche nieder. Das gleiche passiert, wenn warme und da-



Die Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.

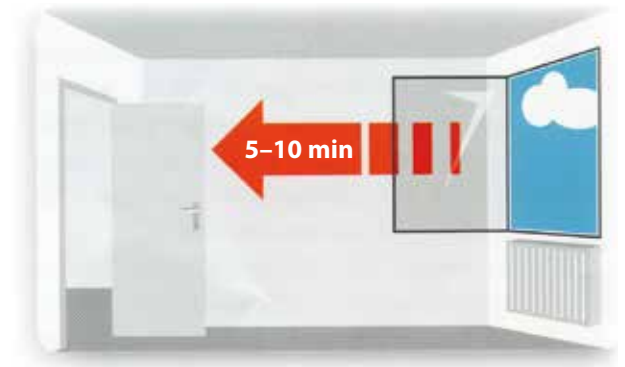


mit auch feuchtere Raumluft an kalte, unbeheizte Bauteile gelangt. Die Luftfeuchtigkeit kondensiert an Wand oder Fenster.

Was ist mit dem kalten Schlafzimmer ?

Wenn ein Raum nicht beheizt wird, bedeutet das, dass die Zimmertür geschlossen bleiben soll. Dieser kalte Raum muss noch häufiger gelüftet werden, da die kalte Raumluft nur begrenzt die Feuchtigkeit, die durch den Menschen oder aber auch Pflanzen entsteht, aufnehmen kann.

Unter eine Temperatur von ca. 17 bis 18° C sollte Raumluft niemals sinken.



Die kurze Stoßlüftung ist die effektivste Methode gut und schnell zu lüften, ohne Räume und Wände stark auszukühlen.



Aktuell aus unserer Genossenschaft Über 50 Jahre Treue



Seit 2009 konnten wir 133 Genosschafterinnen und Genosschafter ehren, die unserer Genossenschaft seit über 50 Jahren die Treue halten. Mit dem ersten Spatenstich haben Sie ihr Haus und ihre Wohnung unter großen Anstrengungen mit gebaut.

Danke dafür und danke für Ihre Treue.

Unser jüngstes Genossenschafts- mitglied

heißt **Daniel Diemann** und wurde am 24.07.2010 geboren. Herzlich Willkommen in unserer Genossenschaft und alle guten Wünsche für die Zukunft!



Informieren Sie uns, wenn auch in Ihrer Familie ein solches Ereignis stattgefunden hat. Lassen Sie sich von Ihrer Genossenschaft eine Freude machen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und herzlich Willkommen in unserer Genossenschaft

Bereits jetzt können wir über ein erfolgreiches Vermietungsjahr 2010 berichten. Es ist uns wieder gelungen alle gekündigten Wohnungen in kürzester Zeit neu zu vermieten, meist innerhalb von zwei Wochen von der Rückgabe bis zur Übergabe einer komplett sanierten Wohnung. So haben wir in diesem Jahr 24 Mietverträge neu abgeschlossen. Die neuen Mieter haben teilweise lange Geduld aufgebracht, von der Interessenbekundung für unsere Genossenschaft bis zur Anmietung einer wunschgerechten Wohnung.

Vielen Dank, dass Sie sich für uns entschieden haben. Viel Glück und alles Gute im Neuen Heim.

Bis zum heutigen Tag wurden alle gekündigten Wohnungen weitervermietet. Mit einer Fluktuationsrate von 4,8 Prozent erreichen wir dabei nicht das Vorjahresniveau. In 8 Wohnungen war ein nahtloser Übergang vom Altmietler zum Neumietler möglich. In 16 Wohnungen waren umfangreiche Sanierungsarbeiten zur Schaffung einer zeitgemäßen Weitervermietbarkeit erforderlich.



Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e. G.

*Ihr Partner
in Sachen
Wohnraum-
vermietung!*

Blankenhainer Straße 12 · 99099 Erfurt
Fax: 0361 . 3 45 57 99
E-Mail: wbg-reichsbahn@t-online.de
www.wbg-reichsbahn.de

Rufen Sie uns an:

Telefon: 0361 . 3 45 57 97



20 Jahre
Sparda-Bank
Berlin eG
Gemeinsam
in die Zukunft

Girokonto
0€

Kostenlos! Girokonto.

**Das kostenlose Girokonto
mit Wechselservice.**

**Wir beraten Sie gern ausführlich
oder informieren Sie sich online
unter www.sparda-b.de**

Tel.: 01803 772732

(9 Cent/Min. aus d. dt. Festnetz,
Mobilfunk max. 42 Cent/Min.)

– Die Bank für Privatkunden –

Sparda-Bank

Freundlich & fair

10 x in Thüringen

Saalfeld Markt 26, **Gera** Humboldtstr. 11, **Jena** Schillerstr. 1,
Meiningen Charlottenstr. 1, **Erfurt** Augustmauer 1, Dom-
platz 6, **Weimar** Friedensstr. 1, **Nordhausen** Bahnhofsplatz 4,
Eisenach Karlstr. 57-59, **Gotha** Marktstr. 17

IMPRESSUM Herausgeber: Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G., Blankenhainer Str. 12, 99099 Erfurt, Telefon 0361-3455797, Fax 0361-3455799, E-Mail: wbg-reichsbahn@t-online.de, www.wbg-reichsbahn.de | **Redaktion:** Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G. | **Bildnachweis:** Titelmotiv »Erfurter Weihnachtsmarkt« © Hans Peter Szyszka, Erfurt; S. 5 oben, S. 6 Mitte, S. 7 unten: Fotolia; alle Übrigen: Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G., | **Satz/Layout:** Andrea Heese-Wagner, www.heese-wagner.de | **Druck:** Druckhaus Gera