

EWG Informationen 2012

für unsere Mitglieder und Mieter

Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft ›Reichsbahn‹ e. G.



Modernität

Engagement

Verbundenheit

Service

Menschlichkeit

Zuverlässigkeit

Gemeinschaft

Lebensqualität

Sicherheit

Wohnqualität

Unsere Genossenschaft – eine starke Gemeinschaft



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

Genossenschaften zeigen der internationalen Gemeinschaft, dass Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung verbunden werden können. Und weil das so ist, beschloss die internationale Staatengemeinschaft 2012 als internationales Jahr der Genossenschaften auszurufen.

Diese internationale Anerkennung ist eine Bestätigung, dass Wohnen in einer Genossenschaft mehr ist, als ein Dach über dem Kopf. Wohnungsgenossenschaften sind moderne nachhaltig ausgerichtete Unternehmen, die in ihrer langen Tradition ein sicheres Fundament besitzen. Das einzigartige genossenschaftliche Geschäftsmodell hat sich historisch als krisenfest erwiesen und ist im 21. Jahrhundert moderner denn je.

Auch Sie leben in einer von deutschlandweit 2000 Wohnungsgenossenschaften, die 2,2 Millionen Wohnungen verwalten. Das ist für die Vorstände, Aufsichtsräte und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaften eine große Herausforderung. Tagtäglich begleiten wir Sie beim Wohnen, auch wenn dies für Sie nicht immer wahrnehmbar ist. Die Häuser werden laufend be-



wirtschaftet, mit Energie versorgt, modernisiert und instandgehalten. Das hat neben einer gezielten Planung auch die Bearbeitung von Anfragen, Aufträgen und Rechnungslegungen zum Inhalt. Verträge sind auszuhandeln und abzuschließen, Ablaufpläne und Abrechnungen zu erstellen, Bilanzen zu erarbeiten und manchmal auch Hilfe zu leisten oder Trost zu spenden.

All diese durch den Vorstand zu treffenden Entscheidungen stehen unter der kritischen Bewertung des Aufsichtsrates. Wir können Ihnen versichern, dass der Vorstand und Aufsichtsrat bei ihrer Arbeit auf Verlässlichkeit, Transparenz, Offenheit, Vertrauen und persönliches Engagement zukunftsorientiert setzen.

Das im Jahre 2012 durchgeführte Programm der energetischen Modernisierung in der Hans-Grundig-Straße ist für eine Genossenschaft

unserer Größenordnung einmalig. Dafür wird uns auch aus Fachkreisen großer Respekt entgegengebracht.

Unsere Genossenschaft ist weiter auf Erfolgskurs.

Das uns dies wiederum gelungen ist, dafür auch Ihnen sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder unser herzlicher Dank. Nur mit Ihrem großen Verständnis bei den Baumaßnahmen und Ihrem persönlichen Engagement für unsere Genossenschaft konnten wir als Aufsichtsrat und Vorstand die geplanten ehrgeizigen Vorhaben mit Erfolg realisieren.

Lassen Sie uns gemeinsam in das Jahr 2013 starten. Im Namen des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeiter wünsche ich Ihnen alles Gute, Gesundheit, Glück, Freude und jeden Tag Optimismus. Für das bevorstehende Weihnachtsfest schöne besinnliche Stunden im Kreise Ihrer Familien und Freunde.

Herzliche Grüße an Sie alle

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 %
2011	568	3.695	19,1	76,0	26,7	0
2010	570	3.713	18,6	73,9	30,6	0
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, Traditionen und Gemeinwohl fördern

Die Generalversammlung unserer Genossenschaft, die in diesem Jahr ganz im Zeichen des Internationalen Jahres der Genossenschaften stand, fand am 21.06.2012 statt. An ihr nahmen 135 Genossenschaftsmitglieder und 31 Gäste teil. In seiner Begrüßung würdigte der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Röhn das Internationale Genossenschaftsjahr und bewies am Beispiel unserer Genossenschaft, dass der erreichte wirtschaftliche Erfolg im gemeinsamen Handeln entstanden ist, Erfolg, den der Einzelne allein nicht erreichen kann. Die Vorstände für Technik und Finanzen, Herr Nittmann und Frau Ebersbach erläuterten in ihren Beiträgen die Ergebnisse der Genossenschaft im Jahre 2011 ebenso wie auch künftige Entwicklungen.



Folgende Beschlüsse für 2010 wurden angenommen:

- ❶ Der in der Bilanz ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 698.209,25 € wird mit 69.820,93 € in die gesetzliche Rücklage und 605.379,52 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.
Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 23.008,80 € wird gemäß § 41 Abs. 3 der Satzung auf die Mitglieder aufgeteilt, die am 01.01.2011 unserer Genossenschaft angehörten. Dabei bildet die Höhe der eingezahlten Anteile die Grundlage. Der Gewinnanteil beträgt 4 % des Geschäftsguthabens gemäß § 41 Abs. 2 unserer Satzung. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 12.07.2012.
- ❷ Die Dividende wird entsprechend der gesetzlichen Forderungen als Nettodividende ausbezahlt. 25 % Abgeltungssteuer und der darauf erforderliche 5,5 %ige Solidaritätszuschlag werden einbehalten und

durch die Geschäftsstelle direkt an die zuständige Finanzbehörde abgeführt. Freistellungsanträge und Nichtveranlagungsbescheinigungen werden nicht entgegengenommen. Bei Bedarf erhält das Mitglied einen entsprechenden steuerlichen Nachweis durch den Vorstand.

- ❸ Bestätigung der Berichte des Vorstandes und dessen Entlastung für das Geschäftsjahr 2011.
- ❹ Bestätigung des Berichtes des Aufsichtsrates und dessen Entlastung für das Geschäftsjahr 2011.
- ❺ Bestätigung der neuen Haus- und Grundstücksordnung ab 01.09.2012.

Laut unserer Satzung wurde auch in diesem Jahr ein Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. Herr Schubart, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates stellte sich der Wiederwahl und wurde einstimmig gewählt. Wir gratulieren und freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit.

Nach der Generalversammlung lud Herr Röhn die Anwesenden zu einem gemütlichen Abend mit Musik, angeregten Gesprächen und Abendessen ein.

Informationen zur Prüfung des Jahresabschlusses

Vom 02. bis 09. Juli 2012 fand in unserer Geschäftsstelle die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 statt. Die Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. bestätigten im Ergebnis der Prüfung den, von der Generalversammlung am 21.06.2012 festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2011 mit einem uneingeschränkten Prüfungstestat. Die Prüfung führte zu keinen Ein-

wendungen. Sie basierte auf der Grundlage einer allgemeinen Risikobewertung der Genossenschaft. Der vorgelegte Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Anhang und Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und stehen im Ein-

klang mit dem Jahresabschluss. Vorstand und Aufsichtsrat sind den gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Am 03.09.2012 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand in einer gemeinsamen Beratung den Prüfungsbericht ausgewertet. Das Prüfungsergebnis wird in unserer nächsten Generalversammlung im Juni 2013 Ihnen nochmals bekanntgegeben.





Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Vollwärmeschutz der Wohngebäude

In Vorbereitung der Baumaßnahmen 2012 entschied sich der Vorstand im November 2011 für eine neue beschränkte Ausschreibung zur Vergabe der Arbeiten des Vollwärmeschutzes der Wohngebäude der Hans-Grundig-Straße. Mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 und der Durchführung des Ausschreibungsverfahrens nach VOB wurde das Architektur- und Planungsbüro Wust beauftragt.

Noch im Dezember 2011 fanden in unserer Geschäftsstelle die Bietergespräche unter Leitung des Planungsbüros statt. Im Ergebnis war festzustellen, dass zwei Malerfirmen mit annähernd gleichen Preisen die Wärmedämmarbeiten angeboten hatten. Hieraus entwickelte sich für den Vorstand die Idee mit beiden Firmen die geplanten acht Wohnblöcke energetisch zu modernisieren.

Seitens des Vorstandes wurde gerechnet, geändert und wieder neu gerechnet bis die Finanzierung abgesichert war und das ehrgeizige Gesamtvorhaben im Januar 2012 dem Aufsichtsrat vorgestellt und mit ihm beraten werden konnte. Die benötigten finanziellen Mittel (aus Eigenmitteln) in Höhe von 1,7 Mio. € stellen für unsere Genossenschaft kein Risiko dar. Es erfolgten Änderungen in der langfristigen Planung bis 2017 und in der Jahresplanung 2012.

Weitere Details zum gesamten Bauzeitenplan wurden mit den zwei Firmen

- »Drei Schilde« GmbH Maler; Bad-Langensalza
 - Ullrich & Co GmbH, Wandersleben
- besprochen.

Nach einer Wohngebietsbegehung entwickelten wir in unserer Geschäftsstelle das Farbprojekt für die Fassadengestaltung. Für die richtige Umsetzung der verschärften Auflagen aus der Energieeinsparverordnung 2009 haben wir zusätzlich zu den vorliegenden Energieausweisen eine Begutachtung und technische Stellungnahme zu Wärmebrücken im Bereich der Balkonständer anfertigen lassen.

Mit Schreiben vom 13. bzw. 19.12.2011 wurden die geplanten Bauarbeiten den Mietern der Wohngebäude Hans-Grundig-Straße 2, 4, 6 und 5, 7 angekündigt. Mitte März diesen Jahres begannen mit der Montage des Baugerüsts die ersten Bauarbeiten. Mit einem strengen Zeitregime und der ständigen Kontrolle der Einhaltung der verbindlichen Bauzeiten wurden bis zum 20.11.2012 die Wärmedämmarbeiten an allen acht Wohngebäuden abgeschlossen.

Die Neuberechnung des Nutzungsentgeltes wurde vorhabenbezogen unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten auf der gesetzlichen Grundlage des § 559 b BGB durchgeführt. Die gesamte Koordinierung und zeitliche Abstimmung mit allen Gewerken erfolgte durch unsere Geschäftsstelle

Weitere durchgeführte Maßnahmen

- Einbau von Brandschutztüren im Keller- und Dachbodenbereich
- Putz-, Maler und Fußbodenarbeiten im Kellerbereich
- Malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser einschließlich Erneuerung der Fußbodenbeläge
- Instandsetzung der jeweiligen Kellerausgänge und Erneuerung einzelner Treppengeländer
- Vielzahl von Kleinarbeiten der Instandhaltung und Instandsetzung

Im Rahmen der Weitervermietung wurden teilweise umfangreiche Sanierungsarbeiten in 22 Wohnungen realisiert.

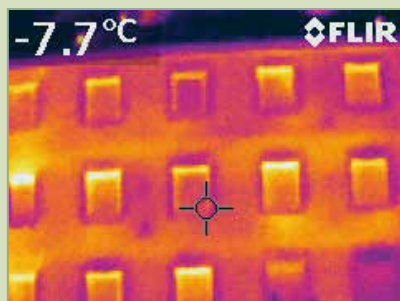
Maßnahmen 2013

- Erneuerung Farbanstrich Wohngebäude Hans-Grundig-Straße 1, 3 und 21/23 einschließlich neuer Vordächer
- Arbeiten im Wohnumfeld
- Sanierungsarbeiten in den Wohnungen

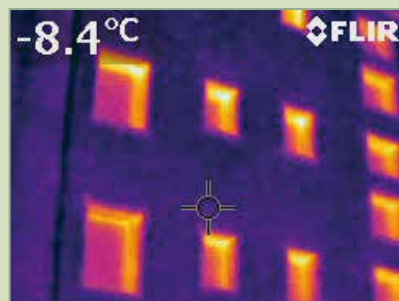
Termografie



Einbau Brandriegel



ungedämmte Fassade



gedämmte Fassade





Empfang beim Oberbürgermeister



Anlässlich des Internationalen UNO-Jahres der Genossenschaften wurde durch unseren Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. am 7 März 2012 zu einem Empfang mit anschließendem Arbeitsgespräch beim Oberbürgermeister der Stadt Erfurt eingeladen.

In den Begrüßungsworten vom Oberbürgermeister Andreas Bausewein als auch vom Verbandsdirektor Joachim Ruhland hoben beide Repräsentanten die soziale Verantwortung der Genossenschaften sowie ihre vielfältigen Aktivitäten und Leistungsfähigkeit als starker Marktpartner in allen Wirtschaftsbereichen hervor.

Die Genossenschaften, als lokal verwurzelte Unternehmen, fördern die Wirtschaftskreisläufe vor Ort. In ihrem Handeln verbinden sie Tradition und Moderne wie kaum eine andere Unternehmensart in Deutschland.

Der Oberbürgermeister bedankte sich bei den Vorständen der Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften für den erreichten hohen Sanierungsstand der Wohnungsbestände. Mit ihrem permanenten Engagement haben die Genossenschaften in der Bewältigung der gesellschaftlichen Aufgaben, sowohl beim Stadtumbau aber auch bei der Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände Wesentliches geleistet. Die Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern auch in schweren Zeiten lebenslange Wohnsicherheit zu fairen Preisen.

Herr Bausewein räumte ein, auch zukünftig den Kontakt zu den Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften zu pflegen. In den ca. 26.000 von den Erfurter Wohnungsgenossenschaften verwalteten Wohnquartieren leben ca. 40.000 Bürgerinnen und Bürger.

Neue Haus- und Grundstücksordnung

Für die Erarbeitung der neuen Haus- und Grundstücksordnung wurde eine Arbeitsgruppe mit acht Mitgliedern gebildet. Die Arbeitsgruppe beschäftigte sich in ihrer ersten Beratung auf der Grundlage der alten Haus- und Grundstücksordnung mit möglichen aktuellen Änderungen zur Erarbeitung eines ersten Entwurfes der neuen Haus- und Grundstücksordnung. Nach dem vierwöchentlichen Durchlauf des o.g. Entwurfes durch jedes Haus, mit der Bitte um Kenntnisnahme durch jeden Hausbewohner, wurden die eingegangenen Änderungsvorschläge der Arbeitsgruppe hinsichtlich der Beurteilung der Allgemeingültigkeit vorgelegt, und sie entschied über die Aufnahme der Änderungen in den überarbeiteten Entwurf der Haus- und Grundstücksordnung.

In der Generalversammlung am 21.06.2012 wurden die Anwesenden über diese neuen Änderungsvorschläge ergänzend informiert, und es erfolgte die verbindliche Beschlussfassung. Diese Haus- und Grundstücksordnung ersetzt die bisherige und ist seit dem 01.09.2012 gültig.

Aufgrund der ständigen Anfragen unserer Mieter möchten wir Ihnen nochmals Informationen zur neuen Schließordnung der Haus-, Hof- und Kellertüren geben. Wie Sie alle wissen, ist das Sicherheitsbedürfnis unter den Hausbewohnern sehr differenziert. Selbst die wenige Rechtsprechung zu dieser Frage ist leider auch uneinheitlich. Nach überwiegender Rechtsauffassung kann der Vermieter **nicht verpflichtet** werden, eine entsprechende Regelung zum



Abschließen der Haustür während der Nachtzeit zu schaffen. Letztendlich sind die widerstreitenden Interessen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse der ungehinderten Einsätze von Notdiensten und des Brandschutzes wurde in der neuen Haus- und Grundstücksordnung auf ein Schließgebot verzichtet, weil nicht alle Wohngebäude über einen weiteren offenen Flucht- und Rettungsweg verfügen.

In diesem Zusammenhang möchten wir an alle Hausbewohner appellieren, darauf zu achten, dass der kleine Entriegelungshebel verantwortungsbewusster genutzt wird. In Einzelfällen erfolgte auf Wunsch der Hausbewohner bereits ein Ausbau.



Havariedienst

– anrufen oder nicht ?

Leider kommt es immer wieder vor, dass aus Unkenntnis der Havariedienst gerufen wird, aber der Einsatz des Handwerkers nicht sofort notwendig gewesen wäre. Mit dem Herbeirufen des Havariedienstes außerhalb der Dienstzeiten fallen höhere Kosten an. Bitte wenden Sie sich auf jeden Fall vor dem Rufen eines Handwerkers an unser

Havariehandy 0152/ 53253673.

Was sind Havarien?

Eine Havarie ist eine Notsituation, deren Beseitigung keinen Aufschub duldet, weil Leben und Gesundheit von Menschen akut gefährdet sind, die aber nicht unmittelbar in den Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr oder Polizei fallen. Dazu gehören Beschädigungen von Wasser-, Abwasser und Elektroleitungen der Heizungsanlage.

Havariefälle sind z.B.

- Wasserrohrbruch
- totaler Stromausfall
- stark undichte oder geplatze Heizungsrohre
- verstopfte Abflüsse
- ausgefallene Heizung in der gesamten Wohnung



Keine Havariefälle sind z.B.

- defekte Lichtschalter oder Steckdosen
- Stromausfall in einem Raum
- tropfende Wasserhähne
- ständig tropfende Toilettenspülungen
- defekte Telefon-/ Fernsehanlagen
- defekte Klingelanlage

Bitte beachten Sie, dass Mängel oder Schäden, die nicht unverzüglich beseitigt werden müssen und nicht den genannten Bedingungen einer Havarie entsprechen, zu den Bürozeiten (Montag, Mittwoch, Donnerstag 7.00 – 16.00 Uhr, Dienstag 7.00 – 18.00 Uhr, Freitag 7.00 – 13.00 Uhr) gemeldet werden können. Durch die Geschäftsstelle wird dann der entsprechende Auftrag ausgelöst. Ansonsten sind wir berechtigt, dem Mieter die angefallenen Kosten in Rechnung zu stellen.

Umgang mit offenem Feuer

»Advent, Advent ein Lichtlein brennt«

– wer kennt wohl nicht den Spruch. Wie jedes Jahr stellt sich die Vorfreude auf das Weihnachtsfest mit der vorweihnachtlichen Dekoration im eigenen Zuhause ein. Aber durch Leichtsinn kann hoher Sachschaden angerichtet oder im schlimmsten Fall auch Menschenleben gefährdet werden. Deshalb hier ein paar Tipps damit das Weihnachtsfest auch ein Fest der Freude wird:

Was zu beachten ist!

Weihnachtliche Dekoration

- 1 Kerzen immer auf nicht brennbare Unterlagen stellen
- 2 Kerzen nie ohne Aufsicht brennen lassen
- 3 Streichhölzer, Feuerzeuge vor Kindern geschützt sicher aufbewahren

Feuerwerkskörper

- 1 Feuerwerkskörper vom Gebäude weg abfeuern
- 2 Windrichtung stets beachten
- 3 bei Sturm kein Feuerwerk entzünden
- 4 keine Personen mit Feuerwerkskörpern bewerfen
- 5 Feuerwerkskörper gehören nicht in Kinderhand
- 6 keine Feuerwerkskörper in geschlossenen Räumen, auch nicht im Treppenhaus entzünden.



Verhalten im Brandfall

- Notrufnummer 112 anwählen
- genaue Lage des Brandes und dessen Ausdehnung angeben
- Hinweise auf gefährdete Personen
- Es gilt immer, Menschenleben retten geht vor Sachwertrettung





Aktuell aus unserer Genossenschaft:

Über 50 Jahre Treue

Auch in diesem Jahr ehrten wir unsere langjährigen Genosschafterinnen und Genosschafter bzw. deren verbliebene Ehepartner.

Im Rahmen der diesjährigen Generalversammlung wurden diejenigen Genossenschaftsmitglieder geehrt, die im Zeitraum vom 01.01.–31.12.1962 Mitglied bzw. Mieter unserer Genossenschaft wurden. Das betrifft auch alle Ehepartner, die nach dem Tod des Genossenschaftsmitgliedes selbst Mitglied geworden sind. Die zu ehrennden erhalten einen einmaligen Treuerabatt als Mietbonus im Wert von 50,00 Euro.



Geehrt wurden:
Herr Klaus Jacobi
Herr Karl-Heinz Peetz
Herr Gerhard Baumann

Herr Wolfgang Arand
Frau Monika Beyer
Herr Horst Böttcher

Unsere jüngsten Mieter

Herzlich willkommen in unserer Genossenschaft sagen wir



Levin Luca Schnellert
 geboren am 30.08.2012



Elias Kühr
 geboren am 18.09.2012



Elin Daugs
 geboren am 13.10.2012



Tia Leni Straub
 geboren am 15.10.2012

Informieren Sie uns, wenn sich auch Ihre Familie vergrößert. Wir freuen uns über jedes Baby und damit jeden neuen Mieter unserer Genossenschaft. Gern begrüßen wir auch Ihren Nachwuchs mit einem Geschenkutschein.



Malteser Hilfsdienst in Erfurt:

Menüservice • Hausnotruf
 Ausbildung • Hospizdienst
 Fahrdienst • Freizeit und
 Gemeinschaft • Rettungsdienst • Katastrophenschutz
 Jugendarbeit

August-Schleicher-Straße 2
 99089 Erfurt
 Tel.: 0361/34047-0
www.malteser-erfurt.de



Wir wünschen den kleinen Erdenbürgern und ihren glücklichen Eltern alles erdenklich Gute für die Zukunft.



Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e. G.

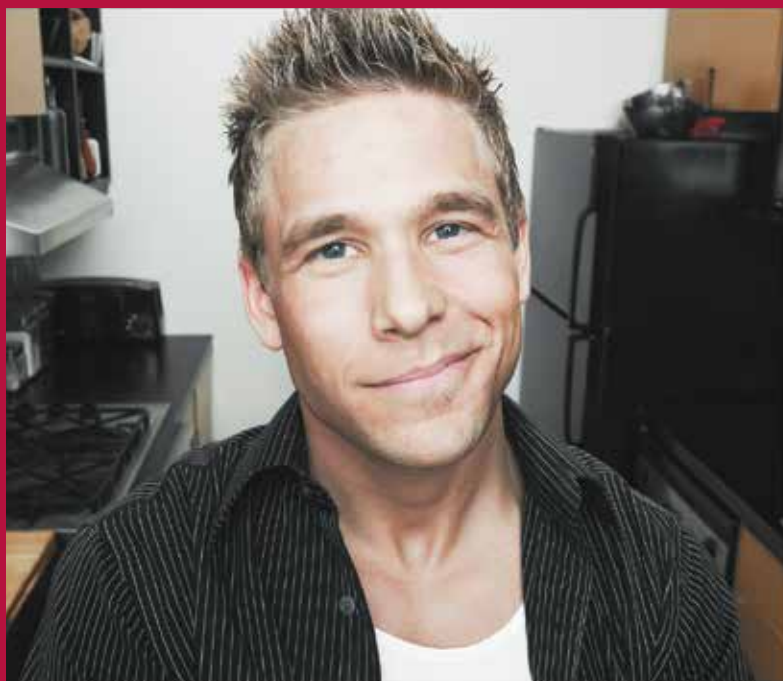


*Ihr Partner
in Sachen
Wohnraum-
vermietung!*



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



Clever! Sparda PrivatKredit.

Erfüllen Sie sich Ihren Wunsch
oder steigen Sie um auf
kleinere Raten. Für Darlehen
schon ab 2.500 Euro.
Wir beraten Sie gern
ausführlich oder informieren
Sie sich unter
www.sparda-b.de

Erfurt Augustmauer 1
Domplatz 6
Gotha Marktstr. 17
Eisenach Karlstr. 57-59
Weimar Friedensstr. 1

Gera Humboldtstr. 11
Nordhausen Bahnhofplatz 4
Saalfeld Markt 26
Meiningen Charlottenstr. 1
Jena Schillerstr. 1

Sparda-Bank

freundlich & fair

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:** Seite 6 Fotolia.de, alle übrigen Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G., | **Satz/Layout:** Andrea Heese-Wagner, www.heese-wagner.de | **Druck:** Druckhaus Gera