

Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e. G.

55 Jahre

1954 – 2009

Die Fortsetzung einer Erfolgsgeschichte



Jubiläumsbroschüre zum 55jährigen Bestehen

Das von vielen Geschaffene kann auch nur im Zusammenwirken vieler bewahrt werden



Sehr geehrte Genosschafterinnen
und Genosschafter,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

seit unserem 50. Jubiläum im Jahre 2004 sind weitere fünf Jahre vergangen. Gern blicken wir darauf zurück. Wir haben eigens aus diesem Grunde eine Ergänzungsschrift zu unserer Festbroschüre – 50 Jahre Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G. – erarbeitet und zeigen Ihnen darin, wie sich unsere Genossenschaft beständig weiterentwickelt hat.

55 Jahre Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G., das sind 55 Jahre eindrucksvoller erkennbarer Erfolg. Vor 55 Jahren aus vorhandener Wohnungsnot geboren, sind wir heute eine beständige starke Genossenschaft mit dem Mut, sich auf Veränderungen einzulassen. Auch 55 Jahre nach Gründung unserer Genossenschaft legen wir Wert auf die Gemeinsamkeit unserer Mitglieder und die stete Stärkung der Gemeinschaft.

Im Mittelpunkt all dessen stehen Sie, unsere Genossenschaftsmitglieder und Ihre Familien. 55 Jahre Genossenschaft verpflichten uns zur Besinnung auf die Ursprünge und fordern dazu auf, das Gute aus der Vergangenheit als Richtlinie für die Zukunft zu sehen.

Wir sind verpflichtet, unsere vielen Chancen zu nutzen, neue Perspektiven zu erkennen und motiviert Herausforderungen anzunehmen, damit unsere Vergangenheit eine Zukunft hat. Wir sind gleichermaßen eine alte und junge Genossenschaft. Für Sie und mit Ihnen gestalten wir eine moderne, zukunftsorientierte Unternehmenspolitik auf dem festen Fundament klassischer Werte und bieten Ihnen auf diesem Weg Geborgenheit inmitten unserer Großstadt.

Gemeinsam mit Ihnen allen möchten wir das in 55 Jahren Geschaffene erhalten und vor allen Dingen erfolgreich in die kommenden Jahrzehnte weiterführen. Dazu wünsche ich uns allen immer das so genannte glückliche Händchen.

Für Ihre Treue zu unserer Genossenschaft danke ich Ihnen im Namen des Aufsichtsrates und des Vorstandes. Wir danken allen Mitgliedern, die durch ihr persönliches Engagement das Wohnen in unserer Genossenschaft mitgestalten. Wir freuen uns über gut funktionierende Nachbarschaften, über gelebte Toleranz und freundliches Miteinander.

Ich wünsche Ihnen ganz persönlich alles Gute, eine gute Gesundheit und dass sich für Sie alles erfüllen möge, was Sie sich wünschen.

Herzlichst

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Röhn'.

Ihr Michael Röhn
Vorsitzender des Aufsichtsrates.

Wir auf dem Erfurter Wohnungsmarkt

Wohnen in einer Wohnung der Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G., das war schon immer zu Hause zu sein in einem Unternehmen, das innerhalb der Stadt Erfurt einen bemerkenswerten Platz auf dem Wohnungsmarkt inne hat und ein angesehenes Mitglied in der Wohnungswirtschaft im Land Thüringen ist. Wohnen in unserer Genossenschaft war und ist damals wie heute »mehr als ein Dach über dem Kopf« haben. Neben der guten Versorgung mit bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum ist durchaus bemerkenswert, dass traditionelle Werte wie Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit bei unseren Mitgliedern und Mietern den gleichen Stellenwert haben wie das Recht auf demokratische Mitbestimmung. Über all die Jahre hinweg ist dieses Prinzip erkennbar geblieben. Wenn sich unsere Mitglieder und ihre Familien in ihrer Wohnung und in ihrem Wohnumfeld wohl fühlen, dann entspricht das der im Paragraf 2 der Satzung formulierten Aufgabe unserer Genossenschaft, »vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung« zu gewährleisten. Das ist zum einen selbstverständlich, weil wir es als Grundrecht formuliert haben, es sollte uns aber durchaus mit Stolz erfüllen, dass unsere Ziele mit Leben erfüllt sind. Satzungsauftrag ist zudem, dass die Genossenschaft angemessene Preise für die Überlassung ihrer Wohnungen bildet, die eine Kosten- und Aufwandsdeckung sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamrentabilität der Genossenschaft ermöglichen. Auch das gewährleisten wir über all die Jahre. Das für die Wohnungen zu entrichtende Nutzungsentgelt, also die Miete, wird unter Berücksichtigung von Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Sanierungsgrad und Lage der Wohnung bestimmt. Wesentliche Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist dabei nicht zuletzt der Mietspiegel der Stadt Erfurt. Genannt seien auch die verkehrsgünstige Lage unserer Wohnungen, die nahen Zubringerstraßen zur Autobahn, die Nähe zur Innenstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie das TEC und die Vilnius-Passage, die das Wohnen in der WBG »Reichsbahn«, als Bestandteil des Erfurter Wohnungsmarktes attraktiv und begehrt machen.

Analyse Wohnungswechsel 2007

	Anzahl	Sanierungsumfang in T€	Kosten pro WE in T€
2001	32	164,1	5,0
2002	29	137,1	4,6
2003	25	84,6	3,4
2004	25	148,3	5,9
2005	24	147,3	6,1
2006	29	160,6	5,5
2007	20	100,9	5,1
2008	12	59,1	4,9

5 Jahre im Überblick

2004

- **Trockenlegung der Außenwände**
Hans-Grundig-Straße 14, 16, 18
- **Erneuerung der Elektro-Hausanschlüsse**
Blankenhainer Straße 5 – 8
Rudolstädter Straße 36 – 42
Hans-Grundig-Straße 1 – 24
(außer 17, 19, 21, 23) Vorarbeiten
- **Erneuerung der Elektrozuleitungen im Treppenhaus, Aufarbeitung der Treppenhäuser**
Blankenhainer Straße 5 – 14
Rudolstädter Straße 36 – 42
- **Anbau Balkone (95 Stück)**
Blankenhainer Straße 5 – 8
Blankenhainer Straße 9 – 12
Blankenhainer Straße 13/14
Jenare Straße 74, 75, 76
Hans-Grundig-Straße 1, 3
Hans-Grundig-Straße 2, 4, 6

2005

- **Trockenlegung der Außenwände**
Hans-Grundig-Straße 21, 23
Hans-Grundig-Straße 17 Hofseite
Hans-Grundig-Straße 20, 22, 24
- **Erneuerung der Elektrozuleitungen im Treppenhaus**
Aufarbeitung Treppenhäuser
Hans-Grundig-Straße 5, 7
Hans-Grundig-Straße 8, 10, 12
Hans-Grundig-Straße 9, 11
Hans-Grundig-Straße 14, 16, 18
- **Anbau Balkone (72 Stück)**
Hans-Grundig-Straße 5, 7
Hans-Grundig-Straße 8, 10, 12
Hans-Grundig-Straße 9, 11
Hans-Grundig-Straße 14, 16, 18
Hans-Grundig-Straße 13, 15

5 Jahre im Überblick

2006

- **Trockenlegung Außenwände**
Hans-Grundig-Straße 21, 23
(Vorderseite)
- **Erneuerung der Elektrozuleitungen im Treppenhaus, Aufarbeitung Treppenhäuser**
Hans-Grundig-Straße 20, 22, 24
- **Anbau Balkone (53 Stück)**
Hans-Grundig-Straße 20, 22, 24
Hans-Grundig-Straße 17, 19
Hans-Grundig-Straße 21, 23
- **Errichtung Stellplatzanlage**
Hans-Grundig-Straße 20, 22, 24
für 10 Autos
- **Kauf Nachbargrundstück**
Essener Straße 1 – 4 Hofseite
und setzen eines Zaunes, sowie
Anpflanzung von Sträuchern

Ausstattung der Wohnungen



Wohnungsstandard bei der Weitervermietung

Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

In den zurückliegenden fünf Jahren stand, wie in den Jahren zuvor auch, im Vordergrund unserer Arbeit die Erhaltung und Wohnwertverbesserung der Bausubstanz all unserer Gebäude. So hat der Vorstand jahresbezogen immer die erforderlichen Sanierungsarbeiten vorbereitet und mit aller Konsequenz durchgeführt. Stolz benennen wir in diesem Zusammenhang den Anbau von 259 Balkonen im Zeitraum von Oktober 2003 bis Juni 2006. Diese Maßnahme ist eine echte Bereicherung für jede Wohnung und eine immense Erhöhung der Wohnqualität. Beachtenswerte Eigenmittel (siehe Tabelle) sind zudem für die Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungen vor deren Weitervermietung eingesetzt worden. Damit gelang es uns, gute Voraussetzungen für erfolgreiche Vermietungen in der Zukunft zu schaffen. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit werden wir in den kommenden Jahren eine möglichst hohe Energieeffizienz im Auge haben und über entsprechende Maßnahmen zur energetischen Modernisierung entscheiden. In der langfristigen Planung bis zum Jahre 2015 werden außerdem die Maßnahmen eine große Rolle spielen, die unsere Genossenschaft in ihrer weiteren Entwicklung zu einem modernen und erfolgreichen Dienstleister für Wohnen weiter stabilisieren.

Finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandhaltung

Jahre	in T€ / Jahr	in T€, kumulativ
1990	90,8	90,8
1991	248,2	339,0
1992	322,1	661,1
1993	1422,3	2083,4
1994	1039,0	3122,4
1995	1781,2	4903,6
1996	1082,6	5986,2
1997	714,3	6700,5
1998	1991,4	8691,9
1999	1864,8	10556,7
2000	1420,9	11977,6
2001	1110,9	13088,5
2002	404,4	13492,9
2003	500,0	13992,9
2004	984,6	14977,5
2005	789,1	15766,6
2006	631,7	16398,3
2007	385,9	17056,3
2008	257,5	17313,8

5 Jahre im Überblick

2007

- **Erneuerung der Gehwege**
Hans-Grundig-Straße
- **Errichtung Stellplatzanlage**
Essener Straße 1 – 4
- **Änderung der Elektrozähler im Treppenhaus** auf jeweils 1 Gerät pro Wohnblock, Installation von Erfassungsgeräten für den Energieverbrauch in jedem Haus
- **Maurer-, Putz- und Malerarbeiten im Kellerbereich**
Rudolstädter Straße 36
- **Erneuerung der Gehwege**
Pößnecker Straße 31 – 39

2008

- **Erneuerung des Wohnweges**
Friedrich-Engels-Straße 43, 43 a–e
- **Erneuerung der Fußbodenbeläge im Treppenhaus**
- **Aufarbeitung der Treppenhäuser**
Blankenhainer Straße 5 – 14
Rudolstädter Straße 36 – 42
- **Maurer-, Putz- und Malerarbeiten im Kellerbereich**
Blankenhainer Straße 5 – 8
Blankenhainer Straße 9 – 12
Blankenhainer Straße 13, 14
Rudolstädter Straße 38 – 40
- **Erneuerung der Treppen und Gehwege**
Blankenhainer Straße 5 – 8
- **Erneuerung der Treppenanlagen**
Geraer Straße 44 – 48 und 50 – 54



▲ **Blankenhainer Straße**
5, 6, 7, 8 (links)
9, 10, 11, 12 (mitte)
13, 14 (rechts)

◀ **Essener Straße**
1, 2, 3, 4

◀ **Friedrich-Engels-Straße** 43, 43a-e



◀ **Rudolstädter Straße** 36, 38, 40, 42

◀ **Geraer Straße**
15, 17, 19



◀ **Geraer Straße**
44, 46, 48

◀ **Geraer Straße**
50, 52, 54

▼ **Pößnecker Straße**
1, 3, 5 (links)
7, 9, 11 (mitte)
31, 33, 35, 37, 39 (rechts)



- ▶ **Jenaer Straße**
74, 75, 76



- ▶▶ **Hans-Grundig-Straße**
1, 3

- ▶ **Hans-Grundig-Straße**
2, 4, 6



- ▶▶ 5, 7

- ▶ **Hans-Grundig-Straße**
8, 10, 12



- ▶▶ 9, 11

- ▶ **Hans-Grundig-Straße**
13, 15



- ▶▶ 14, 16, 18

- ▼ 17, 19 (links)
20, 22, 24 (mitte)
21, 23 (rechts)



WBG »Reichsbahn« e.G. auch nach 55 Jahren weiter auf Erfolgskurs

Die kontinuierliche Entwicklung unserer Genossenschaft hat sich auch nach dem 50-jährigen Jubiläum fortgesetzt. Wir sind stolz, dass die geplanten Zielstellungen erreicht wurden.

Unsere Analyse ergibt, dass eine wirtschaftliche und finanzielle Stabilität besteht und wir die Fähigkeit besitzen, auch in Zukunft nachhaltige Erfolge auf hohem Niveau zu erzielen.

Unsere Genossenschaft im Spiegel der Presse

Auch mit 50 alles für die Wohlfühlgarantie

Wohnungsunternehmen Reichsbahn feiert Jubiläum

ERFURT (el). „Wir zählen heute zu den erfolgreichsten Wohnungsbaugenossenschaften in Thüringen“, so Michael Röhn, der Aufsichtsratsvorsitzende der Erfurter WbG „Reichsbahn“. Als eine der kleinsten in Erfurt begehrt das Wohnungsunternehmen am 23. Juli sein 50-jähriges Bestehen.

Einst aus der Not heraus gründeten 39 Eisenbahner im Jahre 1954 die Genossenschaft. Mit eigenen Händen erbauten sie in Zeiten des Wohnungsmangels ihr Dach überm Kopf. „Viele der damaligen Erbauer wohnen auch heute noch, fünf Jahrzehnte später, in unserer Genossenschaft“, berichtet Michael Röhn. Die mittlerweile 500 verschieden großen Wohneinheiten sind dabei allerdings

nicht nur für Eisenbahner zu haben.

Eine Wohnung der Genossenschaft anzumieten, ist momentan jedoch etwas schwierig, denn Leerstände sind seit über drei Jahren kein Thema mehr. „Nicht zuletzt wegen unseres zeitgemäßen Wohnstandards“, erklärt der Aufsichtsratsvorsitzende stolz. Seit 1990 wurden 14,1 Millionen Euro in die Wohnungen am Johannesplatz, im Daberstedter Feld und im Rieth investiert.

Dank eines Jahresüberschusses 2003 kann die Genossenschaft auch weiterhin optimistisch in die Zukunft schauen. Insgesamt 259 noch fehlende Balkone sollen bis 2006 an die Wohnungen der Genossenschaft angebaut werden. Ganz im Sinne der Mieter eben.

2008

Mitglieder	584
Genossenschaftsanteile	3.764
Anlagevermögen	17,8 Mio €
Eigenkapitalquote	70,0 %
Verschuldungsgrad	39,0 %

2007

Mitglieder	584
Genossenschaftsanteile	3.764
Anlagevermögen	18,1 Mio €
Eigenkapitalquote	67,2 %
Verschuldungsgrad	45,2 %

2006

Mitglieder	584
Genossenschaftsanteile	3.798
Anlagevermögen	18,3 Mio €
Eigenkapitalquote	64,6 %
Verschuldungsgrad	50,9 %

2005

Mitglieder	580
Genossenschaftsanteile	3.777
Anlagevermögen	18,3 Mio €
Eigenkapitalquote	61,4 %
Verschuldungsgrad	59,5 %

2004

Mitglieder	583
Genossenschaftsanteile	3.779
Anlagevermögen	18,1 Mio €
Eigenkapitalquote	59,2 %
Verschuldungsgrad	65,3 %

Ihre Zufriedenheit ist Schwerpunkt unseres Handelns

Voller Stolz und Zuversicht haben wir die vergangenen 55 Jahre bilanziert und die vielen bemerkenswerten Ereignisse im Zeitraum von der Gründung bis zur Gegenwart in unserer Chronik dokumentiert.

Die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G. hat einen festen Platz auf dem Erfurter Wohnungsmarkt eingenommen. Selbstverständlich ist, dass wir den in den kommenden Jahren behaupten wollen.

Besonderheiten in den neuen Bundesländern, wie der demografische Wandel und das Abwandern der Bevölkerung gehören zu den Eckdaten, vor denen wir nicht die Augen verschließen können und die perspektivisch auch die Entwicklung unseres Unternehmens prägen werden. Außerdem muss man kein Prophet sein, um zu erkennen, dass sich die Markt- und Wettbewerbssituationen weiter verschärfen werden.

Vor diesem Hintergrund wird sich die Geschäftstätigkeit des Vorstandes künftig auf nachfolgend genannte Schwerpunkte konzentrieren:

- Gute und sozial verantwortbare Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum;
- Vermeidung von Leerständen;
- Weitere Entschuldung unserer Genossenschaft und die Freigabe der Grundstücke aus der Beleihung.

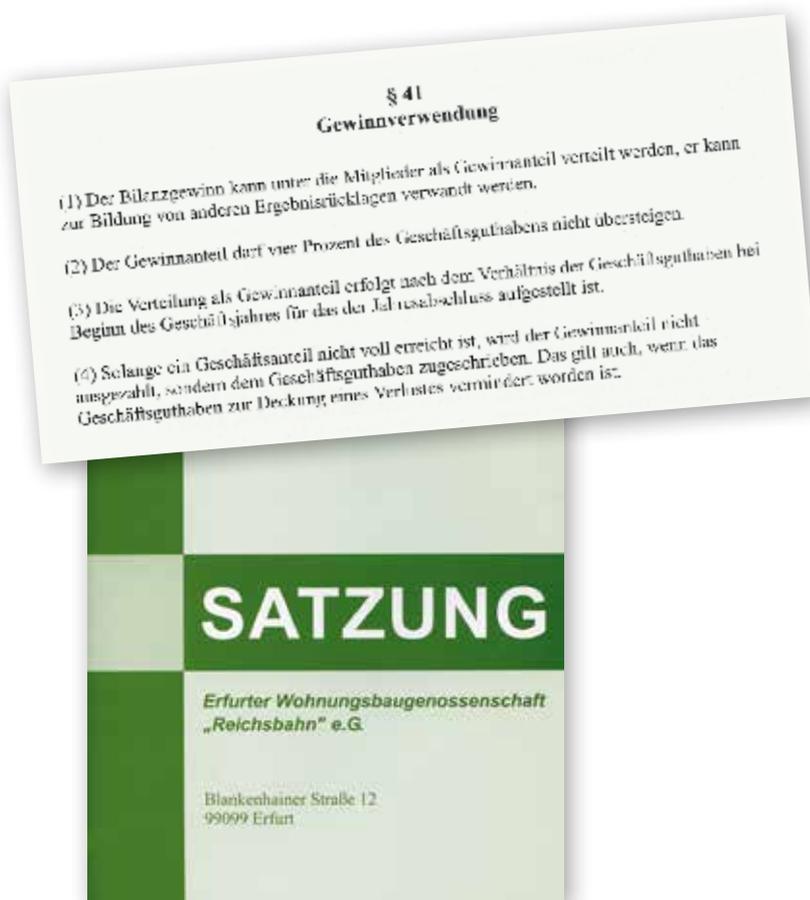
Mit dem integrierten Energiespar- und Klimaschutzprogramm der Bundesregierung tritt allumfassend eine wesentliche Verschärfung der energetischen Anforderungen ein. Wir stellen uns diesen neuen Herausforderungen und schreiben die entsprechenden Maßnahmen in der langfristigen Planung bis 2015 fest. Nur wer heute auf diesem Gebiet investiert, kann morgen wesentliche Energiekosten einsparen.

Für den Vorstand ist der absolute Schwerpunkt des Handelns die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mieter. Ihnen allen ein schönes Zuhause zu schaffen und vor allen Dingen zu erhalten, ist unsere Aufgabe und erklärtes Ziel unseres Wirkens.

Voller Stolz konnten wir anlässlich unserer Generalversammlung am 02.06.2009 Ihnen erstmalig die Zahlung einer Dividende für den wirtschaftlichen Erfolg des Jahres 2008 verkünden.

Wir danken Ihnen, sehr verehrte Mitglieder und Mieter, für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit.

Ihr Vorstand

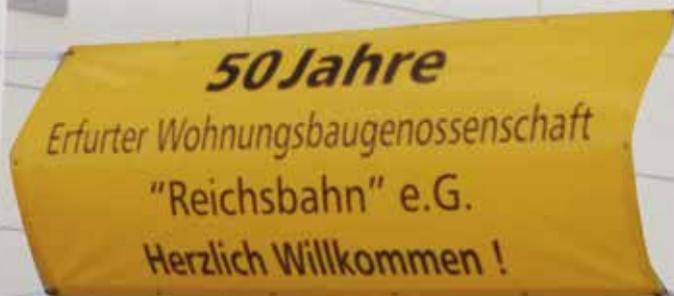


Rückblick auf das 50jährige Jubiläum

» Es sind immer die Verbindungen mit Menschen, die dem Leben seinen Wert geben «

Den 50. Geburtstag unserer Genossenschaft haben wir am 17. und 18. Juni 2004 gemeinsam gefeiert. Beide Veranstaltungen, gleich angelegt, gestalteten sich eindrucksvoll. Wir nutzten sie, um Bilanz zu ziehen über 50 Jahre Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft »Reichsbahn« e.G.

Erleben Sie beim Betrachten der Fotos noch einmal die schönsten Momente unserer Feierlichkeiten:



In der viel beachteten Festrede erinnerten wir an den mühsamen Beginn im Jahre 1954, an das große Engagement der Gründungsmitglieder in dieser Zeit, umspannten die erlebten 50 erfolgreichen Jahre und konnten voll Stolz das Erreichte als eindrucksvolle Bilanz darlegen. Sie, unsere Genossenschaftsmitglieder, bekundeten mit ihrer überaus zahlreichen Beteiligung an den Festveranstaltungen ihr großes Interesse an unserer Genossenschaft und Ihr Gefühl der Zugehörigkeit. Gemeinsam erlebten wir unvergessliche Stunden bei Musik, Tanz, Unterhaltung und gutem Essen.





Aktuell aus unserer Genossenschaft



Gratulation

- ▶ Anlässlich des 90-ten Geburtstages und ihrer über 50jährigen Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft besuchte der Vorstand Frau Teichmann in der Seniorenresidenz Tiefthalblick.



- ▲ Wir lassen Sie nicht im Regen stehen»

Treuebonus

- ▶ Für die über 50-jährige Treue zu unserer Genossenschaft erhalten die Mitglieder einen einmaligen Treue-Bonus von 50,- €



Rückblick auf das 50jährige Jubiläum

