



**Wohnungsgenossenschaft
Mühlhausen eG**

Wohnen mit uns

Lene & Pepe – Zahlen-Rätsel-Spaß

Die Rotkreuzdose

Lagebericht 2017



Vorwort

**Liebe Genossenschaftsmitglieder,
sehr verehrte Mieterinnen und Mieter,**

seit dem 25. Mai 2018 gelten die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu). Mit diesen beiden Regelungen soll das Datenschutzniveau europaweit vereinheitlicht und die Rechte des Einzelnen gestärkt werden. Für unsere Genossenschaft ist dies kein neues, unbekanntes Thema. Der Datenschutz ist über die zurückliegenden Jahre hinweg fester Bestandteil der Unternehmensphilosophie und findet sich in allen Bereichen und Arbeitsabläufen wieder.

Wo liegen die datenschutzrechtlichen Herausforderungen der Wohnungsgenossenschaft?

Datenschutz ist kein sichtbares Produkt, sondern ein fortlaufender, sich ständig anpassender Prozess für die Unternehmen. Mit dem Datenschutz werden die Personen hinter den Daten geschützt, also die Interessenten, Mitglieder und Mieter. Die Wohnungswirtschaft steht insgesamt vor der Aufgabe, die zahlreichen Anforderungen an modernes Wohnen laufend mit datenschutzrechtlichen Prämissen zu hinterlegen. So hat die Digitalisierung Ihren Einzug in die Haushalte unwiderruflich begonnen und die zukünftige Verwaltung wird durch neue Technologien näher an die Mieter rücken. Bei all diesen Entwicklungen spielt der Umgang mit personenbezogenen Daten eine wichtige Rolle.

Was bedeutet dies für Mieter und Vermieter?

Die Verwendung personenbezogener Daten ist Voraussetzung für jedes mietvertragliche Verhältnis sowie die sich anschließende Bewirtschaftung der Wohnräume. In den einzelnen Phasen der Vertragserfüllung werden teilweise unterschiedliche Daten genutzt. Die Einbeziehung Dritter durch den Vermieter, zum Beispiel Messdienste zur Abrechnung von Wasserkosten oder Handwerker zur Beseitigung von Schäden, ist an manchen Stellen erforderlich. In all diesen Abläufen ist sicherzustellen, dass nur die erforderlichen Daten erhoben und genutzt werden und eine Weitergabe nur auf gesetzlicher Grundlage oder im Einvernehmen mit dem Mieter erfolgt.

Welche konkreten Vorkehrungen zum Datenschutz hat Ihre Genossenschaft aufgestellt?

Wir haben alle erforderlichen technisch-organisatorischen Maßnahmen getroffen, um die Daten unserer Interessenten, Mitglieder und Mieter sowie des eigenen Personals zu schützen. Dazu gehört unter anderem die laufende Einweisung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Datenschutz mit den sich daraus ergebenden Pflichten, das Gestalten und laufende Kontrollieren der internen Abläufe, die Organisation des Einsatzes von IT, das Verpflichten und Prüfen von Geschäftspartnern auf Datenschutzkonformität sowie die Sicherstellung der Rechte vorliegender Personenkreise über festgelegte Routinen.

Um eine ständige Einhaltung der Maßnahmen und des Datenschutzes insgesamt zu gewährleisten hat unsere Genossenschaft einen betrieblichen Datenschutzbeauftragten bestellt. Er prüft, berät, zeigt Entwicklungen auf und ist erster Ansprechpartner bei Fragen zu diesem Thema.

Haben Sie weitere Fragen zum Thema Datenschutz besuchen Sie uns in unserer Geschäftsstelle oder Informieren Sie sich auf unserer Homepage.

Wir wünschen Ihnen im Namen des Aufsichtsrates sowie des gesamten Teams der Wohnungsgenossenschaft eine schöne Herbstzeit.

Herzlichst Ihr Vorstand

Jürgen Dietrich
Vorstand

Babette Pickel
Vorstand



Lagebericht 2017 3



Die Rotkreuzdose –
kleine Dose, große Hilfe! 14

Neuigkeiten im WGM-Team 16



Der Zitronenfalter 17

Lene & Pepe – Zahlen-Rätsel-Spaß 18

*Wohnen, sparen,
leben.*



Lagebericht 2017

1. Grundlagen des Unternehmens

Mit dem Zusammenschluss von 5 Arbeiterwohnungsbau-genossenschaften wurde am 01.04.1960 die Wohnungs-genossenschaft Mühlhausen eG gegründet.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 hatte die WGM eG einen Bestand von 3.146 verbleibenden Mitgliedern und verwaltete insgesamt 3.097 Wohnungen.

3.085 Wohneinheiten sind auf mehrere Wohngebiete in der Stadt Mühlhausen verteilt. In der ca. 4km entfernten Gemeinde Oberdorla befinden sich 3 Gebäude mit insgesamt 12 WE.

Die Genossenschaft definiert sich über eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Wohnungs-qualität in Einheit mit bezahlbaren Mieten.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglie-der ist zugelassen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftspolitische Lage in Deutschland und Thüringen

Konjunkturelle Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Über-durchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsberei-che Information und Kommunikation mit + 3,9% sowie

Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit + 2,9 %. Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit + 2,5 % zu, dass ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Das Baugewerbe nahm im Vergleich zum Vorjahr um + 2,2 % zu.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016 und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Von 2014 bis 2016 hatten die Jahresteuersraten sogar jeweils unterhalb von einem Prozent gelegen. Für den deutlichen Anstieg waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Energie verteuerte sich 2017 gegenüber 2016 um 3,1 %. Unter den Energieprodukten erhöhten sich 2017 gegenüber 2016 vor allem die Preise für leichtes Heizöl (+ 16,0 %) und Kraftstoffe (+ 6,0 %). Bei Gas (– 2,8 %) sowie Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (– 1,5 %) gab es hingegen Preisrückgänge. Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich insgesamt 2017 eher moderat (+ 1,4 %). Die Nettokaltmieten stiegen um + 1,6 %.

Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 rund

638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Konjunkturaussichten

Führende deutsche Wirtschaftsinstitute gehen davon aus, dass der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland auch im Jahr 2018 anhalten wird. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Bundesregierung in der Herbstprojektion 2017. Für das Jahr 2018 wird ein Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,9 % erwartet.

Eine aktuelle Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) unter 48 Branchenverbänden zeigt, dass mehr als zwei Drittel der Wirtschaftszweige für 2018 mit einer Ausweitung der Produktion rechnen. Der Aufschwung setzt sich damit das zehnte Jahr in Folge fort. Der Immobilienboom wird anhalten. Deshalb sind vor allem das Baugewerbe und das Handwerk auch für 2018 zuversichtlich und rechnen mit einem noch höheren Produktionsergebnis als 2017. Der Boom im Wohnungsbau und öffentliche Investitionen in die Infrastruktur sorgen für volle Auftragsbücher. Angesichts des Fachkräftemangels gibt es allerdings in vielen Handwerksberufen zunehmend Schwierigkeiten, freie Stellen zu besetzen.



Demografische Entwicklung

Im Jahr 2016 nahm nach ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 346.000 Personen (+ 0,4%) zu und lag am Jahresende bei 82,5 Millionen. Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl war 2016 – wie in den Vorjahren – die Zuwanderung mit einem Überschuss von 498.000 Personen. Gleichzeitig hat es 2016 ein Geburtendefizit gegeben, weil mehr Personen gestorben sind als geboren wurden. Bis zum Jahresende 2017 ist die Bevölkerung Deutschlands voraussichtlich weiter auf mindestens 82,8 Millionen Menschen angestiegen.

Im Gegensatz zu 2015 und zur bundesweiten Entwicklung verzeichnete Thüringen im Jahr 2016 wieder einen Bevölkerungsverlust. Am 31.12.2016 hatte der Freistaat nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.158.128 Einwohner. Die Einwohnerzahl Thüringens sank somit um 12.586 Personen, bzw. 0,6%. Das ist der anteilig höchste Rückgang im Vergleich aller Bundesländer. Rückgänge hatten lediglich Sachsen-Anhalt (– 0,4%), Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern (jeweils – 0,1%) zu verkräften. Der Bevölkerungsrückgang 2016 resultierte aus einem Wanderungsverlust in Höhe von 2.254 Personen, welcher durch einen Sterbefallüberschuss (mehr Sterbefälle als Geburten) von 9.837 Personen verstärkt wurde.

Unter den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens gab es 2016 teils Einwohnerzuwächse, aber auch teils deutliche Bevölkerungsverluste. In Relation zur Gesamteinwohnerzahl hatten die kreisfreien Städte Jena (0,7%), Erfurt (0,5%) und Eisenach (0,4%) die höchsten Einwohnergewinne. Bei den Landkreisen konnte einzig das Weimarer Land ein Einwohnerplus (0,2%) verzeichnen. Die kreisfreien Städte Suhl (– 3,2%) und Gera (– 1,3%), sowie die Landkreise Saale-Holzland-Kreis (– 1,9%), Greiz (– 1,4%) und Unstrut-Hainich-Kreis (– 1,3%) hatten im Jahr 2016 hingegen die größten Bevölkerungsrückgänge in Relation zur Einwohnerzahl.

Insgesamt gab es 2015 in Thüringen 1,1 Millionen Haushalte, in denen 2,2 Millionen Menschen lebten. Die Mehrzahl der Thüringer (79% bzw. 1.688.000 Personen) lebte jedoch auch 2015 in Mehrpersonenhaushalten, wobei es sich hierbei zu fast zwei Dritteln um Zweipersonenhaushalte handelte. Sie machten 38% aller Thüringer Haushalte aus. Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen lag bei 2%. 454.000 Thüringer lebten allein, sodass der Anteil der Einpersonenhaushalte auf mehr als 40% angestiegen ist. 1991 lag die Anzahl der Singlehaushalte im Freistaat noch bei 25% bzw. 260.000 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,45 Personen im Jahr 1991 auf 1,92 Personen im Jahr 2015 ab. Der Trend zu kleineren Haushalten hält also weiter an.

Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichte im September 2015 die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter stark reduzie-



ren. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss. Sollten die Annahmen so eintreffen, werden bis zum Jahr 2035 im Durchschnitt jährlich ca. 15.000 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn wird langfristig die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2014 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 24,0%. Im Jahr 2035 werden bereits 34,4% der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Erfreulich ist, dass der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum von 15,5% auf 16,4% ansteigen wird, sofern die Annahmen eintreten. Die entgegengesetzte Entwicklungsrichtung zeigt die Bevölkerung der 20- bis unter 65-Jährigen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 60,4% um 11,2 Prozentpunkte bis zum Jahr 2035 sinken wird. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2014 bei 46,9 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2035 auf 49,9 Jahre ansteigen.

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2016 einen Wohnungsbestand von 1.177.921 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 81,9 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen somit rechnerisch zwei Räume bzw. 44,5 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2016 rund 526.000 Wohngebäude. 66,0% der Wohngebäude waren Einfamilienhäu-



ser, deren Bestand sich um 1.612 Gebäude erhöhte. 17,7 % waren Zweifamilienhäuser, das waren 164 Gebäude mehr und auf den Geschossbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,3 %. Hier wurde ein Plus von 214 Wohngebäuden und ein Zugang der darin befindlichen Wohnungen von 2.717 Wohnungen gegenüber dem vorjährigen Bestand ermittelt. Große Wohnungen sind vorrangig in Einfamilienhäusern zu finden.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) und der zahlenmäßig größte Zugang ist in Einraumwohnungen (+1.560) festzustellen. In Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ist jeweils eine Zunahme von über 600 Wohnungen zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 % (2016: 10,9 %). Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % (2016: 38,4 %) des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2015 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 543 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 574 und in den Landkreisen 532 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

Branchenentwicklung

Allgemeine Branchenentwicklung

Der vtw hat derzeit 213 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 55 kommunale Woh-

nungsgesellschaften. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2017 rund 265.000 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.500 eigene und 15.500 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung. Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2016 von den Mitgliedsunternehmen mehr als 12 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2016 auf rund 375 Mio. Euro (2015: 368 Mio. Euro) Damit nimmt die Investitionstätigkeit weiter kontinuierlich zu.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2016 mit 174,6 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des Jahres 2015 mit 160 Mio. Euro. Für das Jahr 2017 liegt die Planung bei 183 Mio. Euro. Dies würde einen weiteren erheblichen Anstieg bedeuten und damit den Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Setzt man die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung in Relation zur Wohnfläche der eigenen Wohnungen der Unternehmen zeigt sich im Verlauf der vergangenen Jahre ein weitaus deutlicherer Anstieg als dies die Entwicklung der Gesamtaufwendungen erwarten ließe. 2005 wurden im Durchschnitt 7,17 Euro/m² im Jahr für Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen (nicht zu verwechseln mit der laufenden Instandhaltung, diese ist i.d.R. niedriger) aufgewendet. Im Jahr 2016 wurde ein durchschnittlicher Wert von 12,23 Euro/m² erreicht. Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Instandhaltungsaufwendungen aus. Auch können für die Wiederherrichtung von Wohnungen, nach Beendigung des Mietverhältnisses Kosten von 15.000 – 20.000 Euro anfallen.

Die Aufwendungen für Modernisierung stiegen nach zwei Jahren des Rückgangs im Jahr 2016 erstmals wieder an und erreichten mit 113,4 Mio. Euro annähernd die Werte der Jahre 2012 und 2013 (jeweils 115 Mio. Euro). Im Jahr 2017 wird es voraussichtlich zu einem weiteren deutlichen Anstieg kommen.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2016 mit 87 Mio. Euro sehr deutlich unter den ursprünglichen Planungen von 121 Mio. Euro. Sie sind auch niedriger als die Neubauinvestitionen von 108 Mio. Euro im Jahr 2015 ausgefallen. Im Verlauf des Jahres 2016 wurden von den Wohnungsunternehmen 614 Wohnungen in eigener Bauherrschaft fertiggestellt (2015: 419 Wohnungen, 2014: 489 Wohnungen, 2013: 372 Wohnungen, 2012: 284 Wohnungen). Für das Jahr 2017 zeichnet sich ein Anstieg der Neubauinvestitionen auf 108 Mio. Euro ab.

Im Jahr 2016 hat sich der Anteil der modernisierten bzw. neu gebauten Wohnungen mit zeitgemäßem Standard am Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen nach deren Einschätzung mit 72 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Der Anteil der teilsanierten Wohnungen umfasst 22 %, der Anteil unsanierter Wohnungen 6 %.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2016 4,85 Euro/m² (Dezember 2015: 4,78 Euro/m²). Der Anstieg liegt damit bei 1,5 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich

hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2016 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,11 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,12 Euro/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2016 mit 8,1 % im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert. Absolut hat der Leerstand sogar von 21.830 Wohnungen im Jahr 2015 auf 21.670 im Jahr 2016 abgenommen. Hierbei muss jedoch erwähnt werden, dass im Jahr 2016 insgesamt 525 Wohnungen abgerissen wurden. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 41 %. Wegen Mieterwechsel stehen 19 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen stehen 12 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 9 %, wegen geplantem Rückbau stehen 8 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 45.500 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgegangen waren, ist nun erstmals wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auch die Planungen für die nächsten Jahre sehen weitere Rückbauten vor, für 2017 mehr als 900 Wohnungen. Noch wird im Rahmen des Stadtumbauprogramms der Rückbau insbesondere in den strukturschwachen Regionen der neuen Bundesländer gefördert. Wie sich dies nach dem Jahr 2019 gestaltet, ist heute noch offen.

Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind die Mieteinnahmen, von deren Höhe die wirtschaftlichen Aktivitäten der Unternehmen unmittelbar abhängen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete eigener Wohnungen der Unternehmen betrug im Jahr 2016 4,56 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 1,3 %. Im Verlauf der vergangenen fünf Jahre stieg die durchschnittliche Sollmiete um 3,6 %. Die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten stiegen von 1,73 Euro/m² im Jahr 2012 auf 1,80 Euro/m² monatlich im Jahr 2016.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich in den vergangenen fünf Jahren leicht erhöht. Der Mittelwert insgesamt liegt bei 8,5 %. Nach wie vor ist der Wert der Genossenschaften mit 7,6 % niedriger als der der Gesellschaften mit 10,8 %. In den Gesellschaften gibt es auch kaum Unterschiede in Abhängigkeit von der Größe des Unternehmens. Anders verhält es sich in den Genossenschaften. Die Fluktuationsrate ist in den kleinen Genossenschaften etwas niedriger als in den größeren.



Die Neuvermietungsquote, d.h. das Verhältnis von neu abgeschlossenen Mietverträgen zu gekündigten Mietverträgen, liegt im Durchschnitt mit 99,1 % unter einem ausgeglichenen Verhältnis, d.h. es erfolgen mehr Kündigungen als Wohnungen wieder vermietet werden. Dies führt im Endeffekt zu einem Anstieg des Leerstandes.

Im Durchschnitt der Genossenschaften ist ein geringfügiger Rückgang der Leerstandsquote um 0,1 Prozentpunkte sowohl in Bezug auf den Median (von 5,0 % auf 4,9 %) als auch den Mittelwert (von 7,3 % auf 7,2 %) zu verzeichnen. Bei den Gesellschaften erhöhte sich der Median von 7,7 % auf 8,2 %. Der Mittelwert stieg von 8,6 % auf 9,3 %.

Bis 2013 war der Instandhaltungskostensatz leicht rückläufig. Mit deutlich mehr als 10,00 Euro/m² wies die Mehrzahl der Unternehmen akzeptable Werte aus. Nach einem deutlichen Anstieg in 2014 sind auch für 2015 und 2016 leichte Anstiege zu verzeichnen.

In Bezug auf die Investitionen in den Bestand ist zunächst festzustellen, dass der Median mit 16,42 Euro/m² deutlich unter dem in der Arbeitshilfe des GdW genannten Schwellenwert von 20,00 Euro/m² liegt. Formal betrachtet, wäre dies ein Alarmsignal. Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung in den neuen Bundesländern ist dieser Wert nachvollziehbar. In der Vergangenheit wurde sehr viel in die Modernisierung der Bestände investiert und entsprechend aktiviert. Die Mittelwerte der Investitionen in den Bestand sind, ähnlich wie die des Instandhaltungskostensatzes, sowohl insgesamt als auch für die Genossenschaften und Gesellschaften separat betrachtet mit mehr als 20,00 Euro/m² deutlich höher als der Median. Dies ist allerdings darauf zurückzuführen, dass einige Unternehmen sehr hohe Werte ausweisen, die den Mittelwert entsprechend beeinflussen.

Im Durchschnitt aller beteiligten Unternehmen betrugen die Verwaltungskosten 379 Euro je Wohnung im Jahr 2016, in den Genossenschaften werden 277 Euro, in den Gesellschaften 384 Euro ausgewiesen. Die Höhe der Verwaltungskosten in einzelnen Unternehmen unterscheidet sich teils erheblich und hängt zum einen von der Unternehmenspolitik, der Zuordnung einzelner Kostenpositionen zur Verwaltung bzw. zu den anderen Bereichen sowie von den Aufgaben direkt, die das Unternehmen übernimmt, ab.

Auch im Jahr 2016 hat sich der Trend einer sinkenden Zinsquote, bezogen auf die vereinnahmten Mieten, fortgesetzt. Nachdem die Zinsquote in 2015 um 2 Prozentpunkte zurückging, ist nunmehr ein Rückgang um 2,5 Prozentpunkte auf 15 % zu verzeichnen. Hier wirken sich das niedrige Zinsniveau, das sich äußerst günstig bei Umschuldungen bzw. Prolongationen niederschlägt, sowie die fortschreitenden Tilgungen aus. Die Kapaldienstquote (43 %) sinkt nicht im gleichen Maß wie die Zinsquote. Deutlich wird, dass die Mehrzahl der Unternehmen eine zügige Entschuldung durch entsprechende Tilgungen anstrebt.



Die durchschnittliche Eigenkapitalquote stieg von 52,4 % im Jahr 2015 auf 53,8 % im Jahr 2016. Genossenschaften weisen in der Regel höhere Eigenkapitalquoten aus als Gesellschaften. Korrespondierend mit dem Anstieg der Eigenkapitalquoten ist eine Verringerung der Objektverschuldung von 259 Euro/m² im Jahr 2012 auf 209 Euro/m² im Jahr 2016 zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Unternehmen konnte der dynamische Verschuldungsgrad auf 8,9 Jahre im Jahr 2016 gesenkt werden.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an.

Dies reicht von preiswerten Bestandswohnungen, erbaut zu DDR-Zeiten und zwischenzeitlich in unterschiedlichem Umfang modernisiert, bis hin zu neu gebauten Wohnungen, die teilweise auch über gehobenen Standard verfügen. Letztere machen allerdings nur einen kleinen Teil des



Wohnungsbestandes aus. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie.

Die Herausforderungen an die Wohnungsunternehmen steigen weiter an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Im Unterschied zu den Herausforderungen in den 90er Jahren ist die Ausgangsbasis derzeit besser. Zum einen verfügen die Unternehmen über einen großen Erfahrungsschatz, zum anderen konnten sich viele Unternehmen wirtschaftlich stabilisieren. Hinzu kommen die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen. Auf der anderen Seite erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche, technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen.

Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind langfristig gesehen nicht auskömmlich, um die

künftigen großen Herausforderungen schultern zu können. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen steigt zunehmend. Eine wachsende Zahl der Rentner wird aber aufgrund unterbrochener Erwerbsbiografien und damit verbunden niedriger Renten nicht in der Lage sein, höhere Mieten zu zahlen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine elementare gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der Wohnungswirtschaft gelöst werden kann.

Wichtig sind entsprechende politische Rahmenbedingungen. Dies bedeutet u. a. leistbare Anpassungen im Wohnungsbestand ohne überfrachtete technische Anforderungen als Basis für den Erhalt preiswerter Mieten. Auch bedarf es, so wie in den 90er und zu Beginn der 2000er Jahre, weiterer politischer Unterstützung in Form zielgerichteter Förderprogramme, zum einen für die Bewältigung des erneuten strukturellen Wandels und zum anderen für die Ertüchtigung der Wohnungen für die ständig steigende Zahl älterer Menschen. Das Barrierereduzierungsprogramm des Freistaates Thüringen leistet hier wertvolle Hilfe.

2.2 Geschäftsverlauf

Wohnungsbestand und Vermietung

Per 31.12.2017 bewirtschaftete die WGM eG 3.097 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 183.000,02 m², 18 Seniorenzimmer, ein Verwaltungsgebäude, ein Werkstattgebäude, eine Tiefgarage und Stellflächen mit insgesamt 295 PKW-Stellplätzen und Grundstücksflächen, die mit Pachtgaragen bebaut sind. Es erfolgte keine Fremdverwaltung.

Die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgte im Direktgeschäft zwischen den Stadtwerken Mühlhausen und den Genossenschaftsmitgliedern. Der Kaltwasserverbrauch wurde im Auftrag der WGM eG erfasst und mit der Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete erhöhte sich im Berichtsjahr um 5 Cent auf 4,52 Euro/m² Wohnfläche.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten beliefen sich im Jahr 2017 auf 2.379.081,12 €, im Jahr 2016 waren es 2.200.483,27 €.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Für die Sanierungs- und Neubaumaßnahme in der Feldstraße 133–136 sind im Jahr 2017 2.603.941,52 € aktivierungsfähige Kosten angefallen. Da die Maßnahme in 2017 nicht abgeschlossen ist, wurden die Kosten im Anlagevermögen unter Anlagen im Bau aktiviert. Zudem wurden die Bauvorbereitungskosten aus dem Jahr 2016 in Höhe von 210.379,87 € auf Anlagen im Bau umgebucht.

Des Weiteren wurden Aufwendungen für drei umfangreiche Leerwohnungssanierungen in Höhe von 38.863,90 € aktiviert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich auf 2.325.941,18 € (Fremdkosten).

Gegenüber 2016 verringerten sich die Ausgaben von 13,43 €/m² auf 12,80 €/m² (Instandhaltungskostensatz).

Die Baumaßnahmen des Geschäftsjahres wurden mit Fremdkapital in Höhe von 1.000.000,00 € und aus Eigenmitteln finanziert.

Personalstruktur

Übersicht:	
Vorstand	2 AN
Kaufmännischer Bereich	12 AN (1 AN Altersteilzeit)
Technischer Bereich	3 AN
Regiebetrieb	3 AN
geringfügig Beschäftigte	5 AN
Azubi	1 AN

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten umfassende Qualifizierungsmaßnahmen der Mitarbeiter.

Ertragslage

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.604.322,16 € erwirtschaften.

Dieser setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:



Die Erhöhung des positiven Jahresergebnisses 2017 war maßgeblich geprägt durch die Erhöhung des Betriebsergebnisses. Das Betriebsergebnis 2017 war im Wesentlichen durch verringerte Zinsaufwendungen und erhöhte Nettokaltmieten geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 11.419.588,58 € im Jahr 2016 erhöhten sich auf 11.601.491,16 € im Berichtszeitraum.

Die positive Entwicklung beruht auf veränderten Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

	2017	2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.601,5	11.419,6	181,9
Bestandsveränderungen	30,6	75,5	-44,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	199,4	150,0	49,4
	11.831,5	11.645,1	186,4
Betriebskosten	2.451,0	2.404,1	46,9
Instandhaltungsaufwand	2.325,9	2.361,2	-35,3
Personalaufwand	1.011,6	895,8	115,8
Abschreibungen	2.462,0	2.468,2	-6,2
Zinsaufwand	1.453,1	1.643,9	-190,8
Sonstige Aufwendungen	583,1	499,4	83,7
	-10.286,6	-10.272,6	-14,0
Betriebsergebnis	1.544,9	1.372,5	172,4
Zinsergebnis	0,0	1,4	-1,4
Neutrales Ergebnis	59,4	-177,4	236,8
Jahresergebnis	1.604,3	1.196,5	407,8

Die Ertragsausfälle verzeichneten im Berichtsjahr eine sinkende Tendenz.

2017 betrugen die Ertragsausfälle 671.569,69 €, in 2016 waren es 676.573,33 €.

Das Verhältnis des Zinsaufwandes zu den Nettokaltmieten belief sich 2017 auf 15,4 %. Die Eigenkapitalrentabilität betrug 3,6 %. Das EBITDA betrug 30,15 €/m² (Vorjahr: 29,64 €/m²).

Das Leerwohnungsangebot erhöhte sich von 174 WE (Ende 2016) auf 190 WE (Ende 2017). Der Leerstand konzentrierte sich Ende 2017 im Wesentlichen weiterhin im Wohngebiet Ballongasse (62 WE), den unsanierten Gebäuden der Feldstraße/ Friedrich-Naumann-Straße/ Wendeweherstraße (56 WE) sowie dem Forstbergviertel (46 WE). Je nach Zustand erfolgte bei Neuvermietung eine Wohnungsmodernisierung. Wo die Möglichkeit bestand, wurden Grundrissänderungen vorgenommen.

Vermögenslage

Nachfolgend lässt sich die Vermögenslage zusammenfassen:

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 50,5 % auf 51,7 %.

Vermögensaufbau

Dem langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögen steht langfristiges Eigen- und Fremdkapital gegenüber. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 110,2 %.

Forderungen aus Vermietung/ Mahn- und Klagewesen

Die rückständigen Nutzungsentgelte, Gebühren und Umlagen vor Wertberichtigung summierten sich auf 91.521,26 €. Im Vergleich zum Jahr 2016 (94.455,27 €) stellt dies eine Verringerung um 3 % dar. Wertberichtigungen erfolgten für 34.245,11 €.

Im Bereich des Mahn- und Klagewesens gab es auch in diesem Jahr einen großen Anstieg bei den Ratenzahlungsvereinbarungen. Die Anzahl der Zahlungs- und Räumungsklagen sowie Zwangsräumungen konnten im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGEN					
Langfristiges Vermögen					
Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	75.365,0	89,7	75.165,6	90,8	199,4
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	173,5	0,2	185,3	0,2	-11,8
Flüssige Mittel	8.451,3	10,1	7.439,8	9,0	1.011,5
	8.624,8	10,3	7.625,1	9,2	999,7
Bilanzsumme	83.989,8	100	82.790,7	100	1.199,1
KAPITAL					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	44.337,2	52,8	42.708,4	51,6	1.628,8
Fremdkapital	38.203,7	45,5	39.125,6	47,3	-921,9
	82.540,9	98,3	81.834,0	98,8	706,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	151,0	0,2	165,2	0,2	-14,2
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.297,9	1,5	791,5	0,9	506,4
	1.448,9	1,7	956,7	1,1	492,2
Bilanzsumme	83.989,8	100	82.790,7	100	1.199,1

Nachfolgend ein Vergleich der letzten beiden Geschäftsjahre:

2015	2016	Forderungen
4	3	gerichtliche Mahnverfahren
34	43	fristlose Kündigungen
4	1	Zwangsräumungen
10	5	Zahlungs- und Räumungsklagen
111	132	Ratenzahlungsvereinbarungen

Mitgliederwesen

Im Jahr 2017 verringerte sich die Zahl der Mitglieder von 3.148 (Ende 2016) auf 3.146 (Ende 2017).

Im Berichtsjahr kam es zu einer Bestandserhöhung der Geschäftsanteile von 21.267 auf 21.329. Dies entsprach einer Erhöhung um 20,5 T€.

Finanzanlage

Die Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG verfügte per 31.12.2017 über liquide Mittel in Form von Kassenbe-

stand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 8.451.268,25 €. Insgesamt erhöhten sich somit die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um 1.011.487,57 €.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

	2016
	T€
Jahresüberschuss	1.604,3
Cashflow	4.041,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.005,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.656,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.337,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.001,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.439,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.451,3

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit wird als nachhaltig gegeben beurteilt. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen.





Finanzierung von Investitionen

Die im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus Fremd- und Eigenmitteln finanziert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Leerstandsentwicklung stellt aus Sicht des Vorstandes das Hauptrisiko für die weitere Entwicklung der Genossenschaft dar. Zielrichtung ist, die Reduzierung der Leerwohnungen ohne umfassende Abrissmaßnahmen.

Mühlhausen hatte im Jahr 2016 einen Rückgang auf 33.900 Einwohner zu verzeichnen. Für die Stadt Mühlhausen wird auch weiterhin ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 von ca. 15 % bis 20 % prognostiziert. Der weitere Rückgang der Bevölkerung und der Haushaltszahlen wirkt sich auch auf unsere Genossenschaft aus. Für 2018 rechnen wir mit einem leichten Anstieg des Leerstands.

Die Genossenschaft stellt sich den Folgen des demografischen Wandels mit dem wachsenden Bedarf an „altengerechtem“ und „barrierearmen“ Wohnraum. Auch weiterhin sind hohe Aufwendungen für Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Agieren auf dem Mühlhäuser Wohnungsmarkt.

Die Genossenschaft plant im Geschäftsjahr 2018 die Fertigstellung des Neubaus in der Feldstraße 133–136 von 8 barrierefreien Wohneinheiten. Weiterhin plant die Ge-

nossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 die barrierearme Sanierung der Feldstraße 141–144.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist durch Eigenmittel abgesichert.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.287,0 T€. Dabei wird weiterhin von leicht gestiegenen Mieteinnahmen und leicht gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen.

Für die nächsten fünf Jahre erwartet der Vorstand positive Jahresergebnisse, welche im Wesentlichen von der Höhe der Instandhaltungsaufwendungen geprägt sind. Auch zukünftig wird von leicht steigenden Mieteinnahmen ausgegangen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist über den gesamten Planungszeitraum vollständig gewährleistet.

Weitere Aktivitäten sind auf eine fortlaufende Entschuldung bzw. Reduzierung des Kapitaldienstes gerichtet.

Eine Gefährdung der Genossenschaft ist aus heutiger Sicht nicht zu befürchten.

Der Vorstand schätzt die bisherige und zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft eG, trotz der im Bericht genannten Risiken weiterhin positiv ein.

Babette Pickel
Vorstand

Jürgen Dietrich
Vorstand

Die Rotkreuzdose – kleine Dose, große Hilfe!

In vielen Notsituationen können Menschen die Fragen der Rettungskräfte nicht mehr beantworten. Sind keine Kontaktpersonen vor Ort, wird es oftmals schwierig, an teils lebenswichtige Informationen zu gelangen. Abhilfe soll hier die Rotkreuzdose schaffen. Die Idee, welche ursprünglich aus Großbritannien stammt und dort tausendfach Anwendung findet, ist so einfach und doch genial. Der DRK-Kreisverband Mühlhausen e.V. greift den Ansatz auf, um die Bürgerinnen und Bürger in der Notfallvorsorge zu unterstützen.

Die Dose beinhaltet ein Datenblatt sowie zwei Aufkleber für die Innenseite der Wohnungstür und den Kühlschrank. Verantwortlich für die hinterlegten Daten, deren Umfang und





die Vollständigkeit und Richtigkeit, ist ausschließlich der Besitzer/die Besitzerin der Rotkreuzdose.

Durch Hinweisaufkleber an der Wohnungstür sowie am Kühlschrank wird den Helfern signalisiert, dass wichtige Informationen schon im Vorfeld zusammengetragen wurden. Da der Kühlschrank in nahezu jeder Wohneinheit problemlos zu finden ist, wird die Dose dort aufbewahrt. Die Helfer gelangen also unbürokratisch und schnell an Gesundheitsdaten der betroffenen Person, wer der Hausarzt ist, ob es eine Patientenverfügung gibt oder erfahren, wer im Notfall verständigt werden soll.

**Deutsches Rotes Kreuz
Kreisverband Mühlhausen e.V.**
Windenberger Landstraße 38
99974 Mühlhausen
Telefon 03601/81 01 - 10
Telefax 03601/81 01 - 11
info@kv-muehlhausen.drk.de

WGM als Partner der Rotkreuzdose

Wir, die WGM eG haben als Partner des Deutschen Roten Kreuzes, Kreisverband Mühlhausen e.V. Dosen für unsere Mieter geordert. Die Übergabe der Dosen fand am 11. September 2018 statt. Unsere Mitarbeiterin Frau Sterl ist Ansprechpartnerin in unserem Haus zu diesem Thema. Neben dem Roten Kreuz bieten also auch wir die Dosen zum Kauf an. Eine kleine Unkostenpauschale von lediglich 3,00€ pro Dose fallen hierfür an. Wir sind der Meinung, dass die kleine rote Dose ein großer Helfer in der Not sein kann.

Zu diesem Thema bieten wir im Herbst 2018 Informationsveranstaltungen gemeinsam mit dem Roten Kreuz an. Die Termine werden wir auf unserer Homepage veröffentlichen. Gern können Sie die Termine auch telefonisch bei uns erfragen. Frau Sterl steht unseren Mietern gemeinsam mit dem DRK für alle Fragen rund um die Rotkreuzdose zur Verfügung.



Neuigkeiten im WGM-Team

Josephina Apel hat am 1. August 2018 Ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen.

Hallo, mein Name ist Josephina Apel und ich bin seit dem 1. August 2018 die neue Auszubildende in der WGM.

Meinen Realschulabschluss habe ich 2016 an der Regelschule Konrad Henrich in Leinefelde erfolgreich absolviert. Danach habe ich zwei Jahre lang mein Fachabitur in Wirtschaft und Verwaltung am SBBS Eichsfeld verrichtet. Nun beginne ich eine dreijährige Ausbildung bei der Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG. In meiner Freizeit gehe ich gerne mit meinen Hunden raus.

Ich habe mich für eine Ausbildung als Immobilienkauffrau entschieden, weil ich es mag mit Menschen zusammenzuarbeiten und ich gerne in einem



Team arbeite. Von meiner Ausbildung erwarte ich mir eine neue Herausforderung. Vor allem aber erwarte ich mir eine Ausbildung, die mich optimal auf mein späteres Berufsleben vorbereitet.

Mein erster und aktueller Arbeitsbereich ist die Vermarktung, dort erhalte ich den ersten Einblick in die Abläufe der Wohnungsgenossenschaft.

Während meiner Ausbildungszeit werde ich alle Abteilungen der WGM eG durchlaufen.

Ich freue mich auf eine schöne, erfolgreiche Zeit während meiner Ausbildung in der WGM eG.

Ihre Josephina Apel

Erfolgreicher Abschluss zur Immobilienkauffrau

Iris Körber beendet im Juni 2018 erfolgreich Ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Feierlich konnte ihr das Abschlusszeugnis im Saal der IHK Erfurt überreicht werden. Wir gratulieren Frau Körber nochmals auf diesem Weg und freuen uns Sie als neue Mitarbeiterin im Bereich der Vermarktung begrüßen zu dürfen.

Frau Körber hat im Anschluss Ihrer Ausbildung die Aufgaben der Wohnungsabnahmen und Vermarktung übernommen. Sie erreichen unsere Kollegin unter folgenden Kontaktmöglichkeiten:

Iris Körber

Telefon: 03601/830213

E-Mail: koerber@wgm-muehlhausen.de



Der Zitronenfalter



Es scheint ein schöner Tag zu werden. Die Sonne blendet Käthes Augen. Aufgeregt ist sie, denn so oft verlässt sie das Haus, in dem sie mit ihren Kindern wohnt, nicht mehr. Seit sie ihren treusorgenden Mann vor einigen Jahren verloren hat, ist alles anders.

Früher waren sie viel „auf Achse“ gewesen, sie und ihr geliebter Heinz. Sie machten wunderschöne Reisen in viele Länder, und die unzähligen Kilometer legten sie teils sogar mit dem eigenen Auto zurück. Lange ist es her, denn mit zunehmendem Alter wurden sie hinfälliger.

Viel zu oft träumt sie sich in diese für sie unvergessene Welt zurück und denkt dabei an ihren Heinzemann, wie sie ihn immer liebevoll nannte. Sie hatten das große Glück, noch die „Diamantene Hochzeit“ gemeinsam feiern zu können. In ihren Zimmern hängen oder stehen Fotos, die die beiden auf ihren weiten Reisen als zufriedene und glückliche Eheleute zeigen. Oft steht Käthe davor, und dann verliert sie sich in tiefer Traurigkeit.

Aber heute hat ihre Unruhe sie schon lange vor dem Aufstehen angetrieben. Ein Friseurbesuch lässt ihre kleine Welt ins Wanken geraten. Stunden hat sie für die Vorbereitungen gebraucht, den halben Schrank ausgeräumt und den Inhalt unübersichtlich liegen gelassen, wie so oft!

Nun aber steht sie am Gartentor und wartet auf ihren Schwiegersohn, mit dem sie verabredet ist. Er will das kleine hilfebedürftige Persönchen zum geplanten Termin bringen. Warten kennt sie von früher nicht, ihr Heinz ließ sie nicht warten. Er war, wie sie noch, „vom alten Schlag“ – da zählten Ordnung und Pünktlichkeit mehr als alles andere. „Ja, so ändern sich die Zeiten“, denkt sie bei sich und wird allmählich unruhig.

Fein hat sie sich gemacht, als wolle sie nochmal, wie damals, mit Heinz zu einem schönen Ausflug starten. Er liebte ihre Art sich zu kleiden. Sie hatte ihren ganz eigenen Geschmack: Etwas schrill, aber vor allem farbenfroh. Den hat sie auch heute wieder zum Ausdruck gebracht: Zartgrüne Hose, schicke Bluse, Blazer, dazu das passende Tuch, sowie Hut, Schuhe und Handtasche, alles in Zitronengelb. Und vor allem Schmuck, an

jedem Finger einen Ring und gleich zwei Ketten übereinander. Den eigentlich benötigten Stock sieht sie heute nicht als „Zierde des Alters“ an. Nein, der bleibt zu Hause, das ist sie sich und ihrem Heinzemann schließlich schuldig. Man muss versuchen das Alter zu kaschieren, das war immer ihre Devise, aber es klappt leider mit dem Laufen nicht mehr so gut.

Ist das möglich, dass sie vergessen wurde? Eine Stunde ist es schon über die Zeit, das kann doch wohl nicht sein, unerhört! Gestern Abend wurde alles genau besprochen. Die denken wohl, mit ihr können sie es machen! Na, heute Abend wird auch sie mal den Mund aufmachen, es ist an der Zeit, sich zu Wort zu melden! Das nimmt sie sich fest vor. Ihre 82 Jahre sollen sie nicht daran hindern. Schließlich sieht sie sich regelmäßig die Nachrichten an und verfolgt noch am späten Abend politische Talkrunden. Sie weiß also genau, wie man sich Gehör verschafft, um seinen Standpunkt zu vertreten.

Bei Familienfeiern hatte sie allerdings in letzter Zeit immer den Kürzeren gezogen. Die Kinder und Enkel übertönten sie ständig bei Gesprächen und wollten ihre „ollen Kamellen“ nicht hören. Fand da etwa langsam aber sicher ein Rollentausch statt, der sie wieder zum Kind werden ließ? Nein, nicht mit ihr. Das soll sich von jetzt an ändern. Es ist höchste Zeit, etwas zu unternehmen! Das Zepter lasse ich mir keinesfalls aus der Hand nehmen. „Noch bin ich nicht geistig verwirrt“, denkt sie bei sich.

Endlich naht Rettung, allerdings nicht durch ihren Schwiegersohn, sondern Herta biegt scharfen Schrittes um die Straßenecke und wundert sich über das „geschmückte Kunstwerk“, welches ihr vom Zaun entgegen schimpft. „Man hat mich total vergessen, wie finden Sie denn das? Was soll meine Friseurin denken, nie wieder bekomme ich einen Termin bei ihr!“ Herta, die gute Seele, kommt wöchentlich, und darauf freut sich Käthe immer. Mit ihr kann sie reden, wie ihr der Schnabel gewachsen ist. Sie hat Verständnis für ihre Gesprächsthemen. Wie kommt das nur, fragt sie sich immer und immer wieder. Gleich von

Anfang an waren sie sich sehr vertraut.

Käthe berichtet von der mühsamen Warterei und macht ihrem Unmut lautstark Luft. Herta reagiert sofort und holt ihr Auto, um die Situation noch zu retten. Allerdings besteht Käthe noch auf ein paar Zeilen, die ihrem eventuell doch noch aufkreuzenden Schwiegersohn ihr „Verschwinden“ erklären sollen. „Bin weg, konnte nicht mehr warten! Hast mich versetzt, kein Verlass!“ Herta erledigt alles zur Zufriedenheit der alten Frau, sie tut ihr nur leid. Trotzdem schmunzelt sie in sich hinein und geht langsam Schritt für Schritt mit ihr zum Auto.

„Fahren Sie doch mal ein bisschen schneller!“ bittet Käthe. Aber der starke Verkehr am Nachmittag erhöht die Verspätung noch mehr, hinzu kommt ihr mühsames Laufen. Endlich haben die beiden ihr Ziel erreicht. „Sie können wieder fahren, ich schaffe es doch jetzt allein!“ sagt das hilfebedürftige Persönchen. Aber Herta scheint die ganze Sache nicht geheuer. Die Ladentür geht auf, Käthe stammelt etwas von Autopanne. Erstaunte Blicke von allen Seiten. Auch Herta will nun das Wort ergreifen, aber Alma, die Friseurin, entschärft gleich die Situation: „Warum hetzen Sie denn so, Ihr Termin ist doch erst morgen.“ Einesteils ist Käthe erleichtert, aber gleichzeitig werden auch hässliche Blicke von einem zum anderen gewechselt.

Betroffen verlassen die beiden den Salon, und es geht wieder nach Hause. Käthe spricht auf dem Heimweg kein Wort mehr. Muss sie jetzt tatsächlich an sich zweifeln? Nein, sie will heute Abend nichts von dem Missgeschick erzählen. Herta führt sie ins Haus, doch halt, erst noch schnell den Zettel vom Garagentor entfernen, die Peinlichkeit muss nicht noch weiter bekannt werden.

Erschöpft sinkt Käthe in ihren Ohrensessel. Bei diesem Anblick muss Herta lächelnd an einen Zitronenfalter denken – die Farbgebung ist ihr zweifelsfrei gelungen. Sie wirkt sehr zart und zerbrechlich, eben gekennzeichnet vom Alter, das aber auch durchaus seinen Reiz haben kann.

Birgit Schaub

Lene & Pepe

Zahlen-Rätsel-Spaß

Nicht nur unsere großen Mieter sollen sich in dieser Ausgabe mit dem Thema Zahlen beschäftigen.

Auch die Kleinen können Spaß am Umgang mit Zahlen haben. Entdeckt wie viel Spaß Zahlen machen können!

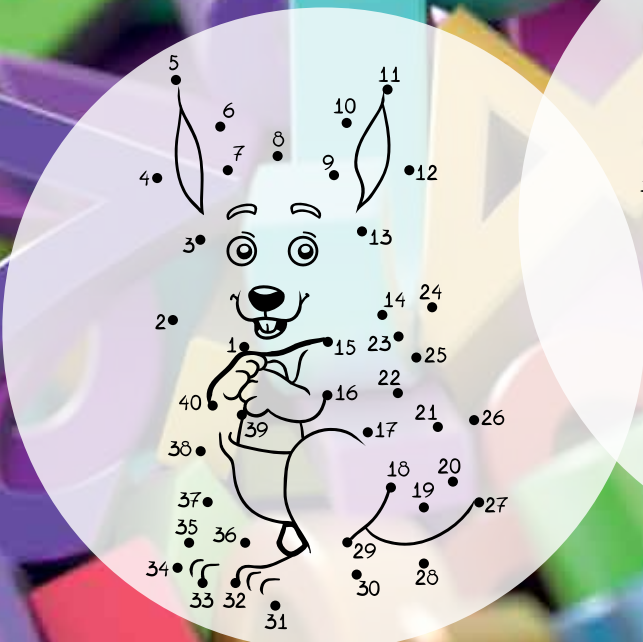
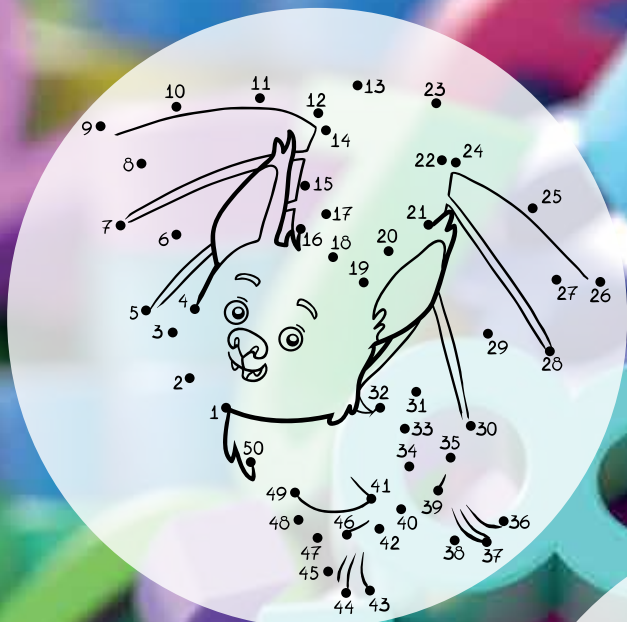
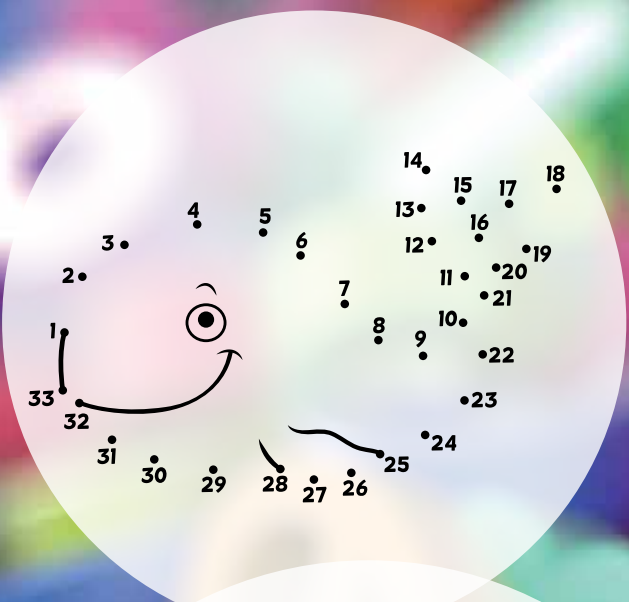
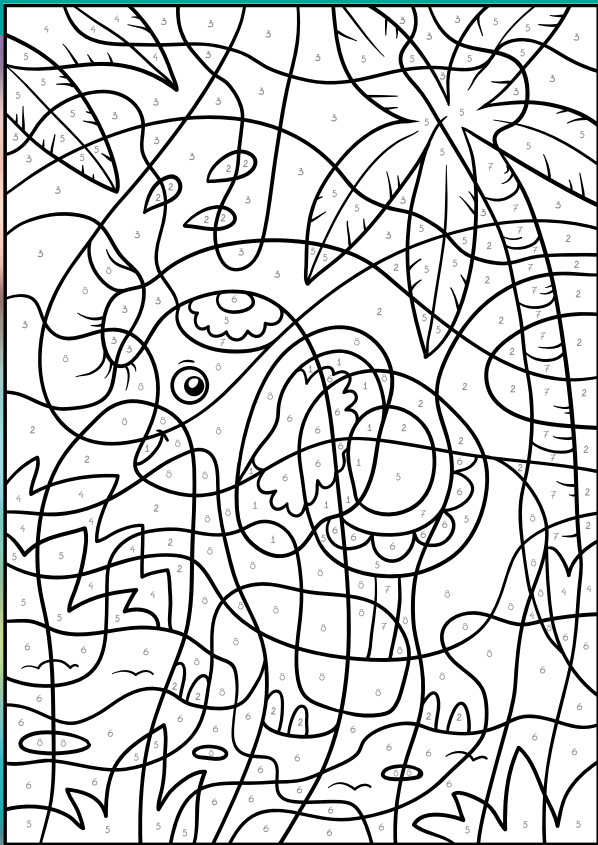
Eure WGM eG



Wie viele Hunde und Katzen verstecken sich hier?



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8



Verbinde die Punkte!

In eigener Sache

Liebe Anteilseigner, liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit mehreren Jahren erscheint die Zeitung der Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG. Laufend informieren wir Sie über aktuelle Geschehnisse in der WGM eG, berichten über die jährlichen Sanierungsmaßnahmen oder geben Ratschläge zum Wohnen. Gerne nehmen wir auch weitere Themen für unsere allseitig interessierten Mieter und Genossenschafter in unsere Zeitung mit auf. Haben Sie Vorschläge oder möchten Sie selbst einen Beitrag veröffentlichen (natürlich kostenfrei), dann setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Die Redaktion der „Wohnen mit uns“

Christine Bienert
Tel.: 03601/83 02 17
Mail: bienert@wgm-muehlhausen.de

Impressum

Herausgeber



**Wohnungsgenossenschaft
Mühlhausen eG**

Marcel-Verfaillie-Allee 14a
99974 Mühlhausen/Thüringen
Telefon: 03601/83 02-0
Telefax: 03601/83 02 30
www.wgm-muehlhausen.de
info@wgm-muehlhausen.de

Vorstand

Babette Pickel
Jürgen Dietrich

Redaktion

Frau Christine Bienert
Telefon: 03601/83 02 28
bienert@wgm-muehlhausen.de

Text-Redaktion

Christine Bienert, Birgit Schaub, DRK

Verantwortlich für den Inhalt

Frau Christine Bienert
Telefon: 03601/83 02 28
bienert@wgm-muehlhausen.de

Leserservice

Frau Christine Bienert
Telefon: 03601/83 02 17
bienert@wgm-muehlhausen.de

Konzeption/Gestaltung/Layout

Trend Werbung
www.trend-werbung.de

Fotos

istockphoto.com, WGM

*Wohnen, sparen,
leben.*



Sprechzeiten der Verwaltung

Montag.....	8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag.....	8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Freitag.....	8.00 – 12.00 Uhr

Havariefälle außerhalb der Öffnungszeiten

Bereitschaftsdienst der WGM eG	0152/03888475
Fa. Christian Matthäus Heizung, Sanitär, Gasgeräte	0172/6042473
Firma Elektro Moschcau	0172/3752630
Notruf Rauchwarnmelder	0800/1122110

In der „Wohnen mit uns“ veröffentlichte Bilder dürfen nur nach schriftlicher Freigabe veröffentlicht werden.