

# PROZUKUNFT

Informationen der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Erstmals seit 1999 ist die Zahl unserer Genossenschaftsmitglieder wieder gestiegen. Damit gelang im vergangenen Jahr eine Trendwende. Diese positive Entwicklung fortzusetzen, ist erklärtes Ziel. Guten, modernen Wohnraum anzubieten, komplettiert durch einen umfassenden Service, ist die Voraussetzung für die Gewinnung neuer Mitglieder. Vor allem aber ist uns daran gelegen, dass sich diejenigen wohl und geborgen fühlen, die bereits in unserer Genossenschaft wohnen bzw. manchmal schon seit Jahrzehnten zu unserer Gemeinschaft gehören.

## Trendwende eingeleitet

### Wieder mehr Mitglieder in unserer Genossenschaft

5.500 Mitglieder (zum 29.06.2007) bilden die solide Basis unserer Genossenschaft. Sie sind nicht nur Miteigentümer ihrer Wohnung, sondern haben umfassende Mitbestimmungsrechte. In der Vertreterversammlung am 16. Juni wurde dies wieder deutlich. Die Vertreter gaben zur Geschäftspolitik des Vorstandes ebenso ihre Zustimmung wie zur Arbeit des Aufsichtsrates. Beide Gremien wurden einstimmig entlastet. In den Aufsichtsrat – dem Kontrollgremium des Vorstandes –

des – wurden zwei neue Mitglieder gewählt, ebenso ein neuer Vorsitzender. Er stellt sich und seine Intentionen auf Seite 2 unserer Zeitung vor.

Gelebte Demokratie in unserer Genossenschaft – das war die Vertreterversammlung am 16. Juni.



Torsten Schülbe, geboren 1965, ist verheiratet und hat einen Sohn.

Seit 12 Jahren ist er Mitglied der WBG Zukunft. Der Diplomlehrer und Diplomverwaltungswirt ist als Berufsschullehrer für Wirtschaft und Recht in Erfurt tätig.

Umfangreiche Erfahrungen konnte er während seiner 10-jährigen Tätigkeit als Ministerialbeamter für Städte- und Wohnungsbau und für Fördermittel sammeln, ebenso als Referent für Jugend, Soziales und Bildung im Thüringer Landtag.

## Wirtschaftliche Stärke auch in Zukunft Klare Ziele für unsere Genossenschaft

Seit mehr als einem Jahrzehnt bin ich Mitglied der WBG Zukunft, seit nunmehr vier Jahren Mitglied des Aufsichtsrates. Am 16. Juni erhielt ich das Votum meiner Kollegen für den Vorsitz. Dieses Vertrauen zu rechtfertigen, ist mir besonders wichtig.

Ich betrachte die WBG als *ein* Team, das sich dem gemeinsamen Ziel, die Genossenschaft weiter voranzubringen, verschrieben hat.

Als neuer Aufsichtsratsvorsitzender der WBG Zukunft möchte ich meinen Beitrag dazu leisten, dass sich unsere Genossenschaft weiterhin zum modernen und leistungsstarken Dienstleister entwickelt. Ich sehe dieses Ziel als durchaus erreichbar an. Dazu sollten wir auf einen stetig weiterzuentwickelnden Service im Dienste der Mitglieder und Mieter setzen.

Das gelingt nur mit engagierten und qualifizierten Mitarbeitern. In deren ständige Fortbildung und Schulung soll auch künftig investiert werden. Darüber hinaus dürfen die Mitarbeiter die Unterstützung des Auf-

sichtsrates in allen Belangen ihrer Arbeit erwarten. Über ein bereits eingerichtetes Postfach in der Geschäftsstelle Mittelhäuser Straße ist dies ganz unkompliziert und unbürokratisch möglich. Ich bin jederzeit ansprechbar.

Jeder gibt an seinem Arbeitsplatz das Beste und wer gute Arbeit leistet, soll entsprechend verdienen. So definiere ich Sozialkompetenz und Kollegialität.

Darüber hinaus biete ich allen 65 Mitgliedervertretern an, persönliche Gespräche zu führen, mit ihnen über ihre Vorstellungen zur Entwicklung der Genossenschaft zu sprechen, ihre Ideen und Vorschläge aufzugreifen und die Positionen des Aufsichtsrates darzulegen.

Auch mit den Vorständen möchte ich eine deutliche und transparente Kommunikation pflegen. Mir ist besonders wichtig, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats stets alle verfügbaren Informationen sehr zeitnah bekommen. Ich strebe ein offenes, kritisches und konstruktives Verhältnis zum Vorstand an. Mitarbei-

ter, Vorstand und Aufsichtsrat werden als Team die WBG Zukunft auf ihrem Weg der Konsolidierung und wirtschaftlichen Stärke voranbringen, um in den nächsten Jahren auf dem Erfurter Wohnungsmarkt nicht nur ein ernst zu nehmender Wettbewerber zu sein, sondern in puncto Service und Wohnqualität einen deutlichen Vorsprung zu erarbeiten.

Eine erste Etappe auf diesem Weg ist die Änderung der Genossenschaftssatzung. Nicht alle Paragraphen sind noch zeitgemäß. Dazu wird noch in diesem Jahr die Vertreterversammlung einen Vertreterrat von sieben oder acht Mitgliedern berufen, der sich mit dieser sehr wichtigen und zeitaufwändigen Aufgabe intensiv beschäftigen wird.

Transparent, kollegial und sozial wird die neue Strategie des Aufsichtsrates sein – im Interesse unserer Mitglieder und Mitarbeiter.

Torsten Schülbe  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Gerüstet für künftige Herausforderungen

## Unser Vorstand konnte bei der Vertreterversammlung am 16. Juni eine positive Jahresbilanz ziehen



Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2006 weiter an Stabilität gewonnen und ist nun für die Herausforderungen der Zukunft gut gerüstet. So lässt sich die Jahresbilanz zusammenfassen, die der Vorstand bei der vierten ordentlichen Vertreterversammlung der Wahlperiode 2003 bis 2007 präsentierte und erläuterte. Dabei zeigen alle wichtigen Indikatoren, dass unser Unternehmen auf einer soliden Grundlage immer erfolgreicher wirtschaftet.

### Genossenschaft hat positives Ergebnis erreicht

Dass unsere Genossenschaft ein positives Ergebnis erreicht hat, ist keine Neuigkeit mehr. Bereits zum dritten Mal in Folge konnten für 2006 am Ende schwarze Zahlen geschrieben werden. Die Höhe des Gewinns ist dennoch beeindruckend: Standen 2005 noch 330.000 Euro zu Buche, so waren es im vergangenen Jahr 1,79 Millionen Euro. „Natürlich gab

es positiv wirkende Sondereinflüsse. So konnten wir Rückstellungen für Prozessrisiken auflösen und einige Verbindlichkeiten ausbuchen“, berichtete Vorstand Dirk Lindner den rund 40 erschienenen Vertretern. Was aber wirklich optimistisch stimmt, das ist die Tatsache, dass auch über alle weiteren wichtigen Faktoren Positives berichtet werden kann.

So wurde der hohe Gewinn erzielt, obwohl die Instandhaltungskosten um 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen sind. Im Klartext: Es gelingt uns, gleichzeitig einen Überschuss zu erwirtschaften und in die Qualität des Bestandes zu investieren. Das ist im Wettbewerb um neue Mitglieder und Mieter sehr wichtig. Zugleich konnte der Leerstand bei sehr niedrigen 5,1 Prozent gehalten werden, die damit verbundenen Erlösschmälerungen sanken weiter von 6,4 auf 5,4 Prozent. Noch 2003 hatten wir eine Leerstandsquote von

11,1 Prozent zu verzeichnen. Ein Unterschied, der große wirtschaftliche Bedeutung besitzt.

### Leerstand bei sehr niedrigen 5,1 % gehalten

Auch bei den Verwaltungskosten und beim leidigen Thema Mietschulden ist die Entwicklung positiv. Durch Einsparungen im Personalbereich konnte der Verwaltungsaufwand pro Mieteinheit auf 321 Euro gesenkt werden – 2003 waren es noch 359 Euro. Und glücklicherweise haben wir im Bereich Mahn- und Klagewesen deutlich weniger zu tun als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Fälle ging zurück, bei den fristlosen Kündigungen und den Ausschlüssen sogar sehr deutlich. Obwohl der dadurch entstandene Schaden um 18,9 Prozent sank, blieben letztlich immerhin 160.500 Euro übrig, die nicht eingebracht werden konnten. Das, so machte der Vorstand deutlich, ist immer noch zu viel.

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Werner Stöckigt und Vorstand berichten v. l. Dr. Werner Stöckigt, Annette Fährmann, Silke Wuttke, Dirk Lindner



Fondsgesellschaften verkaufen, die dann hohe Zinsen verlangen – wie in letzter Zeit immer wieder geschehen. Wir konnten die Zinsbelastung hingegen durch Umschuldungen weiter senken – von 5,6 Millionen Euro 2005 auf 5,3 Millionen Euro 2006. Bis zum Jahr 2012 sparen wir sogar rund 4,4 Millionen Euro ein. Ende 2006 standen noch Verbindlichkeiten in Höhe von 111,6 Millionen Euro zu Buche (3,7 Millionen Euro weniger als 2005) – eine immer noch stattliche Zahl. Deshalb wird der Jahresgewinn auch nicht ausgeschüttet, sondern über Rücklagen in die Genossenschaft reinvestiert.

## Zahl der Interessenten- anfragen steigend

„Damit sich diese positive Entwicklung fortsetzt, dürfen wir in unseren Anstrengungen nicht nachlassen“, erklärte Vorstand Silke Wuttke. So müssten beim Vertrieb und beim Service weiterhin Schwerpunkte gesetzt werden. Auch hier sind erste Erfolge sichtbar. So stieg die Zahl der Interessentenanfragen von 2.294 im Jahr 2005 auf 2.872 im Jahr 2006. Daraus konnten letztlich 533 Vertragsabschlüsse realisiert werden – eine Erfolgsquote von 18,6 Prozent, die zeigt, dass der Erfurter Wohnungsmarkt nach wie vor nicht einfach ist. Bemerkenswert: Die Zahl der Kündigungen ist auf ein historisches Tief gefallen. Und die Zahl der Mitglieder ist erstmals seit 1999 wieder gestiegen – von 5.210 auf 5.320.

Ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium ist dabei der Service. Es reicht längst nicht mehr, nur eine Wohnung anzubieten. Gerade Senioren möchten bis ins hohe Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben und benötigen dafür Erleichterungen und Hilfe. Aber auch Familien schätzen die Nähe wichtiger Dienstleistungen. Unsere Antwort darauf ist ein gezieltes soziales Management, das im Jahr 2006 weiter an Breite gewonnen hat. Ob Conciergedienst, Klubräume, Fitnessraum oder Gästewohnungen – wir bieten in vielen Objekten eine Infrastruktur, die man anderswo vergeblich sucht.

Ein weniger erfreuliches Thema sind die Betriebskosten. Hier hat unsere Genossenschaft nur begrenzte Möglichkeiten, die Entwicklung zu beeinflussen. Steigende Energiepreise und – speziell in Erfurt – geradezu explodierende Müllentsorgungskosten sorgten dafür, dass im Jahr 2006 durchschnittlich 1,90 Euro Nebenkosten pro Quadratmeter gezahlt werden mussten – ein Anstieg um 20 Cent. Immerhin gelang es in intensiven Verhandlungen mit den Stadtwerken, eine Reduzierung der Fernwärmekosten und die Erhaltung des Stromrabatts für

unsere Nutzer und Mieter zu erreichen. Hier haben wir mit den anderen Genossenschaften erfolgreich im Verbund gewirkt.

## Stromrabatt für Nutzer und Mieter verhandelt

Gute Verhandlungsergebnisse meldete der Vorstand auch beim Thema Kreditmanagement. Hier zahlt es sich aus, dass wir uns an solche Banken gebunden haben, die zur Wohnungswirtschaft stehen und ihre Kredite nicht einfach an

Diese Vorteile haben wir auch im Jahr 2006 aktiv beworben – in Anzeigen, auf Plakaten, in redaktionellen Beiträgen und in anderen Werbemaßnahmen. „Durch die Einführung des neuen Logos am Anfang dieses Jahres“, so erläuterte Vorstand Annette Fähmann, „erhielt unsere Genossenschaft ein frischeres Gesicht und mit der Comicfamilie Kunft Sympathieträger, die die Bandbreite der Möglichkeiten in unseren Häusern sichtbar macht.“ Darüber hinaus werben wir gemeinsam mit den anderen beiden großen Erfurter WBGs im Rahmen unseres Verbundes für den genossenschaftlichen Gedanken. In Zeiten, da Kapitalgesellschaften im großen Stil Immobilien kaufen, dürfte die Sicherheit einer starken Gemeinschaft an Stellenwert gewinnen.



Fragen der Vertreterversammlung zum Bericht des Vorstandes



Vorstand Dirk Lindner

Beeindruckt von den Ergebnissen und Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft zeigte sich Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Werner Stöckigt in seinem Bericht. „Der neue Vorstand brachte nicht nur ein laues Lüftchen, sondern richtig frischen Wind“, lautete sein Kompliment. Besonders lobende Worte fand er für das erfolgreiche Umzugsmanagement im Rahmen des Abrisses von Häusern und erwähnte die hohe Bleibequote der betroffenen Bewohner. Auf absehbare Zeit werde es nun keine weiteren

Leerstandskonzentrationen geben. Der Fokus müsse nun auf das Investieren in den Bestand gelegt werden. „Wir dürfen nicht nur sparen, sparen, sparen“, erklärte Dr. Stöckigt. Vielmehr sei es die Pflicht der Verantwortlichen, für attraktiven und gepflegten Wohnraum zu günstigen Preisen zu sorgen.

### Attraktiven und gepflegten Wohnraum schaffen

Auch für die Arbeit des Aufsichtsrates zog er eine positive Bilanz. Gerade in der schwierigen Phase rund um die Vorstandsabberufung im Jahr 2005 habe sich das Gremium bewährt. Aktuelle Fälle an anderer Stelle zeigten, dass damals viele Fehler vermieden wurden.

Die Vertreterinnen und Vertreter schlossen sich dieser Einschätzung an und entlasteten die Leitungsgremien einstimmig. In der Diskussion wurden die Probleme der demografischen Entwicklung ebenso angesprochen wie die Mitgliederentwicklung und konkrete Probleme aus den Wohngebieten. Beispielsweise konnte Silke Wuttke mitteilen, dass die durch den Sturm „Kyrill“ abgerissenen Balkonverkleidungen in der Rigaer Straße noch im 3. Quartal erneuert würden.

Nach einer Mittagspause trat dann die konstituierende Vertreterversammlung der Wahlperiode 2007 bis 2011 zusammen. Zunächst erstattete der Vorstand Bericht über den ordnungsgemäßen Verlauf der Vertreterwahlen. Anschließend fand die Wahl des neuen Aufsichtsrates statt. Dabei bewarben sich 11 Kandidaten für das siebenköpfige Gremium – ein Hinweis darauf, dass in den Reihen der Mitglieder und Vertreter ein großes Interesse an der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft besteht. Dem neuen Aufsichtsrat gehören nun Torsten Schülbe, Dr. Werner Stöckigt, Rosemarie Trenkelbach, Axel Lohsträter, Charlotte Wache, Michael Gläsche und Heidemarie Schuchardt an, letztere beide sind erstmals in das Gremium gewählt worden. Nach 15 Jahren schied Horst Haas aus dem Aufsichtsrat aus. Ihm wurde für sein verantwortungsvolles Wirken ein herzlicher Dank ausgesprochen.

Torsten Schülbe, der neue Vorsitzende des Aufsichtsrates, kündigte an, den bewährten und erfolgreichen Kurs unserer Genossenschaft fortzusetzen und gemeinsam mit seinen Kolleginnen und Kollegen darauf zu achten, dass auch künftig die Interessen der Mitglieder im Mittelpunkt aller Bemühungen stehen.

# Unser neuer Aufsichtsrat

## Fachlich kompetent und engagiert



Er erscheint in jeder Beziehung als eine gute Mischung: Er vereint junge und ältere Mitglieder, die verschiedensten Berufe und vor allem sehr wertvolle Fähigkeiten, die in einem solchen Gremium wichtig sind. Die Rede ist vom neuen Aufsichtsrat unserer Genossenschaft, der auf der konstituierenden Vertreterversammlung am 16. Juni 2007 gewählt wurde.

Im Anschluss fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt.

Damit Sie wissen, wer die Arbeit des Vorstandes begleitet, unterstützt und kontrolliert, stellen wir hier die Mitglieder kurz vor.



- (1) **Torsten Schülbe** wurde am 23. Januar 1965 geboren, ist verheiratet und als Berufsschullehrer für Wirtschaft und Recht in Erfurt tätig.
- (2) **Heidemarie Schuchardt** wurde am 30. November 1952 geboren, ist verheiratet und arbeitet als Sachbearbeiterin im Referat Haushalt.
- (3) **Michael Gläsche** wurde am 30. Oktober 1940 geboren, ist verheiratet und Rentner.
- (4) **Rosemarie Trenkelbach** wurde am 14. März 1939 geboren, ist verheiratet und Rentnerin.
- (5) **Axel Lohsträter** wurde am 31. Januar 1960 geboren, ist gebunden und arbeitet als leitender Angestellter bei der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft in Erfurt.
- (6) **Charlotte Wache** wurde am 12. Februar 1951 geboren, ist verheiratet und Inhaberin des Reisebüros „Wache“.
- (7) **Dr. jur. Werner Stöckigt** wurde am 16. Januar 1955 geboren, ist verheiratet und arbeitet als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

# Organe der Genossenschaft

## Aufsichtsrat

Zwischen den Vertreterversammlungen wirken Vorstand und Aufsichtsrat als höchste Instanzen unserer Genossenschaft. Dabei kommt dem Vorstand die tägliche Geschäftsführung, dem Aufsichtsrat die Kontrolle und Begleitung dieser Arbeit zu. Gerade in schwierigen Zeiten ist eine enge Zusammenarbeit zwischen diesen Gremien notwendig, um unser „Schiff“ Genossenschaft auf sicherem Kurs zu halten.

### Satzung gibt den Organen klare Regeln vor

Unsere Satzung kennt drei Organe der Genossenschaft: die Vertreterversammlung, den Aufsichtsrat und den Vorstand. Die Satzung gibt den Organen klare Regeln vor: „Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Geschäftsbetrieb nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten“.

Welche Aufgaben haben die Organe im Einzelnen? Nachdem wir in der vorigen Ausgabe der Pro Zukunft die Vertreterversammlung vorgestellt haben, widmen wir uns heute dem Aufsichtsrat.

### Der Aufsichtsrat

Die Aufsicht über den Vorstand führt der Aufsichtsrat. Er besteht aus mindestens drei Mitgliedern – derzeit sind es aufgrund des Arbeitspensums sieben.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Er vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Er ist wiederum der Vertreterversammlung rechenschaftspflichtig.

Zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht kann der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen oder sich der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen, etwa eines Wirtschaftsprüfers beim Jahresabschluss der Genossenschaft. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ebenso wie der Vorstand zur Sorgfalt verpflichtet.

Im Rahmen der persönlichen Qualifikation ist jedes Mitglied des Aufsichtsrates verpflichtet, besondere Prüfungsaufträge des Aufsichtsrates zu übernehmen.

### Mitglieder des Aufsichtsrates sind wie der Vorstand zur Sorgfalt verpflichtet

Natürlich ist es für die Genossenschaft sehr wichtig, dass diese beiden Gremien und die Vertreterversammlung eng zusammenarbeiten. Deshalb enthält unsere Satzung umfangreiche Regelungen zu diesem Zweck.

So soll der Aufsichtsrat die Vorstandsmitglieder in der Regel zu seinen Sitzungen einladen; sie nehmen ohne Stimmrecht an ihnen teil. Eine ganze Reihe von Themen müssen gemeinsam beraten werden, dazu sind mindestens einmal pro Quartal spezielle Zusammenkünfte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgesehen.

Dazu gehören die Grundsätze bei der Wohnungsvergabe, bei der Sanierung und der Neuerrichtung von Häusern, bei den Nichtmitgliedergeschäften, Beteiligungen und bei der Erteilung einer Prokura. Auch rund um den Jahresabschluss und die Vorbereitung von Vertreterversammlungen und -wahlen müssen die beiden Gremien eng miteinander kooperieren. Das dient letztlich

dem Wohl unserer Genossenschaft und ist Ausdruck der genossenschaftlichen Grundsätze von Selbstverwaltung und Demokratie.

### Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates im Überblick:

#### Der Aufsichtsrat

- hat die Pflicht, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen
- vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern
- hat die Pflicht, über seine Tätigkeit vor der Vertreterversammlung zu berichten
- hat das Recht, aus seiner Mitte Ausschüsse zu bestellen
- haftet für Pflichtverletzungen
- hat eine Kontrollverantwortung
- hat die Sorgfaltspflicht, d. h.
  - er ist verpflichtet an Sitzungen teilzunehmen,
  - im Rahmen der persönlichen Qualifikation besondere Prüfungsaufträge des Aufsichtsrates zu übernehmen,
  - erforderliche Kenntnisse zur Überwachung des Vorstandes vorzuweisen oder sich durch Fachliteratur oder Seminare zu informieren.

# Unsere neuen Mitgliedervertreter

## Die Ergebnisse der Wahl im Überblick

Unsere Vertreter sind Ansprechpartner für die Genossenschaftsmitglieder, sie sind das Bindeglied zur Verwaltung. Sie kennen ihr Wohngebiet und die Bewohner persönlich, tragen die Anregungen und Fragen an den Vorstand der WBG heran.

Ihr hohes Engagement und ihre soziale Kompetenz befähigen sie, sich um die Interessen und Belange der Mitglieder zu kümmern, Lösungen zu entwickeln, Ideen umzusetzen.

Dazu wenden unsere Mitgliederver-

treter in ihrem Ehrenamt viel Zeit auf.

In der nachfolgenden Aufstellung finden Sie die neu gewählten Vertreter für Ihr Wohngebiet.

### Wahlbezirk 1

Klaus Apel	Budapester Straße 39/168
Margit Gabe	Budapester Straße 39/72
Ingeborg Löwe	Budapester Straße 39/167
Brigitte Gündel	Budapester Straße 37/88
Thomas Lange	Budapester Straße 37/55
Klaus-Dieter Domin	Moskauer Straße 76
Ute Skubich	Moskauer Straße 69
Christina Grupe	Moskauer Straße 80
Klaus-Dieter Remde	Moskauer Straße 123
Christa Krauslach	Moskauer Straße 57
Sigrid Lehmann	Moskauer Straße 54
Werner Plantz	Rigaer Straße 1/102
Lothar Zalitta	Rigaer Straße 9/46
Burkhard Koch	Rigaer Straße 4/102
Regina Dittmar	Rigaer Straße 1/82
Manfred Wittwer	Rigaer Straße 9/48
Elke Botezat	Rigaer Straße 2/05
Hans-Joachim Kutz	Rigaer Straße 9/42
Marion Töffels	Sofioter Straße 7/77
Peter Krohm	Sofioter Straße 51
Hartmut Obstfelder	Sofioter Straße 8/51
Gerlinde Reinsch	Sofioter Straße 9/45
Sonja Heinz	Sofioter Straße 9/38
Rainer Müller	Tallinner Straße 4
Jutta Grahl	Ulan-Bator-Straße 53
René Zingel	Ulan-Bator-Straße 22
Hannelore Trautvetter	Ulan-Bator-Straße 25
Matthias Deckert	Ulan-Bator-Straße 18
Björn-Rüdiger Zschocher	Ulan-Bator-Straße 38

### Wahlbezirk 2

Uwe Timpel	Breitscheidstraße 27
Christine Isserstedt	Eislebener Straße 21
Hans-Joachim Eckermann	Eislebener Straße 3/106
Gunnar Eck	Eislebener Straße 3/143

Katrin Michael	Eislebener Straße 5/149
Helga Möller	Eislebener Straße 3/115
Lothar Kahlert	Friedrich-Engels-Str. 41 a
Siegfried Ballin	Friedrich-Engels-Str. 42 c
Jürgen Grunau	Lilo-Herrmann-Straße 28
Walter Mannert	Lilo-Herrmann-Straße 3/56
Hartmut Orlamünder	Lilo-Herrmann-Straße 2/57
Sylvia Voigt	Lilo-Herrmann-Straße 1/78
Hannelore Krauss	Lilo-Herrmann-Straße 1/52
Frank Cämmerer	Lilo-Herrmann-Straße 3/87
Oswald Wurdinger	Martin-Niemöller-Str. 34
Ilona Elflein	Maximilian-Kolbe-Str. 48

### Wahlbezirk 3

Rudi Bratner	Am Studentenrasen 3
Manfred Galke	Am Studentenrasen 25
Angelika Kramer	Am Studentenrasen 6
Edith Deutschmann	Am Wiesengrunde 11
Horst Gramberg	Am Wiesengrunde 7
Lutz Weidner	Am Wiesengrunde 15
Hagen Winkler	Am Wiesengrunde 6
Rüdiger Zorr	Dachsgrund 7
Falko Udhardt	Dachsgrund 6
Joachim Hebecker	Eichhornweg 2
Birgit Näther	Lowetscher Straße 17
Dr. Waltraud Geissler	Lowetscher Straße 12
Hans-Joachim Brückner	Tiergarten 26
Christa Drehmann	Wermutmühlenweg 17

### Wahlbezirk 4

Winfried Weiß	Karl-Reimann-Ring 2/45
Jürgen Schulz	Karl-Reimann-Ring 2/84
Michael Giese	Karl-Reimann-Ring 2/44
Siegfried Otto	Karl-Reimann-Ring 3/16
Angelika Walther	Alfred-Delp-Ring 43
Peter Göllert	Alfred-Delp-Ring 33



# Geschäftsbericht 2006

## Lagebericht zum Jahresabschluss 2006

### 1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 1.1 Branchensituation

Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik hat sich das Bruttoinlandsprodukt Thüringens, d. h. der Wert der im Inland produzierten Güter und geleisteten Dienste, im 1. Halbjahr 2006 gegenüber dem 1. Halbjahr 2005 nominal um 2,7 % erhöht. Unter Ausschaltung der Preisveränderungen wurde ein Wachstum von 2,5 % verzeichnet. Preisbereinigt wurde für Deutschland für das 1. Halbjahr 2006 eine Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes von 2 % erreicht. Es kann also für das 2. Halbjahr 2006 von einer Verstetigung des Wachstums auch in Thüringen ausgegangen werden. Charakteristisch für die Preisentwicklung in Deutschland im Jahr 2006 war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, dass der Anstieg des Verbraucherpreisindex wieder unter die 2-Prozent-Marke gefallen ist (auf voraussichtlich + 1,7 % gegenüber 2005). Insgesamt betrachtet stand die gesamtwirtschaftliche Preisentwicklung auch im Jahr 2006 im Zeichen steigender Öl- und Energiepreise, die durch die Aufwertung des Euro nur leicht abgemildert wurde.

#### Betriebskosten sind deutlich gestiegen

Das Thüringer Landesamt für Statistik geht davon aus, dass die Jahresteuerrate im Dezember 2006 bei 1,5 % lag (Dezember 2005: 2,2 %). Im Vergleich zum Dezember 2005 waren nachfolgende Waren und Dienstleistungen im Dezember 2006 wesentlich teurer: Müllabfuhr + 23 %, Gas + 15,7 %, Gemüse + 15,2 %, Zentralheizung/Fernwärme + 7,3 %.

Das Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo-Institut) stellt in seiner Konjunkturprognose für das Jahr 2007 zunächst fest, dass sich die deutsche Wirtschaft zum Jahresende 2006 in einem kräftigen Aufschwung befand. Treibende Kraft ist dabei weiterhin die Auslandsnachfrage. Anders als im Jahr 2005 ist nunmehr auch die Binnenkonjunktur in Schwung gekommen. Das ifo-Institut rechnet damit, dass im Jahr 2007 die Konjunktur durch die massive Erhöhung von Steuern und Abgaben erheblich gedämpft wird. Gleichwohl wird sich dann aber der Aufschwung fortsetzen. Auch die Lage auf dem Arbeitsmarkt wird sich weiter bessern.

Die Erwerbslosenquote in Thüringen entwickelte sich von 18,1 % im Februar 2006 auf 15,3 % im Februar

2007. Im Vergleich zum Februar des Vorjahres ist das ein Rückgang um 2,8 %.

Die wohnungswirtschaftliche Branche in Erfurt wird weiterhin von einer differenzierten Stadtteilentwicklung dominiert. So sank zwar die Einwohnerzahl von Erfurt geringfügig gegenüber dem Vorjahr um 268 Einwohner auf 199.114, die so genannte Kernstadt konnte jedoch im selben Zeitraum 801 Einwohner hinzugewinnen. Die Großwohnsiedlungen verloren zur gleichen Zeit 1.073 Einwohner. Auch innerhalb der Großwohnsiedlungen ist die Entwicklung sehr unterschiedlich. So hat sich die Lage in den Stadtteilen Rieth, Berliner Platz und Roter Berg weiter stabilisiert, während die Gebiete Wiesen- hül und Moskauer Platz Leerstandsquoten von über 10 % ausweisen. Insgesamt stieg die Leerstandsquote im Plattenbau Erfurt gegenüber dem Vorjahr um 0,9 %, was auch auf ein reduziertes Schrittmaß im Rückbau zurückzuführen ist. Umso wichtiger ist es jetzt, das Programm Stadtumbau weiter zu forcieren.

Ein entscheidender Parameter für die Beurteilung der Wohnungsmärkte ist die Entwicklung der Haushalte. Bedingt durch die kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgrößen, wird bis 2015 ein Anstieg der Zahl der Haushalte prognostiziert und somit der Rückgang der Bevölkerung etwas kompensiert. Der Trend zu größeren Wohnungen hat sich in Erfurt fortgesetzt. Die Einpersonenhaushalte wohnen nur noch zu 19 % in einer Einzimmerwohnung, während 54 % in einer Zweizimmerwohnung wohnen. 27 % bewohnen sogar mehr als drei Zimmer. Die Mehrheit der Zweipersonenhaushalte (56 %) und 51 % der Dreipersonenhaushalte wohnen in einer Dreizimmerwohnung.

Die zukünftige Nachfragesituation wird, auch aufgrund des prognostizierten Anstiegs von einkommensschwachen Rentnerhaushalten, im unteren Preissegment des Mietwohnungsmarktes am günstigsten eingeschätzt. Dies gilt insbesondere für sanierten Wohnraum in guter Lage und zu günstigen Preisen.

#### Bis 2015 Anstieg der Zahl der Haushalte prognostiziert

Die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in den neuen Ländern werden bestimmt durch die strukturellen und demografischen Entwicklungen, aber auch in zunehmendem Maße durch den Einfluss der Nebenkosten auf das Mietpotenzial. Dies erfordert eine vorausschauende Anpassung des Wohnungsangebotes entsprechend der zu erwartenden Marktentwicklung. Die Herstellung von barrierefreien Zugängen und

altengerechten Wohnmodellen, die Bereitstellung von Zusatzangeboten in den Bereichen soziale Dienstleistungen, Pflege, Versorgung und Service, aber auch der forcierte Einsatz von energetisch günstigen Lösungen in der Gebäudeleittechnik bilden hierzu gute Voraussetzungen.

## 1.2 Geschäftsführung

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2006 obliegt die Geschäftsführung der Genossenschaft den neu berufenen Vorständen Frau Annette Fähmann, Herrn Dirk Lindner und Frau Silke Wuttke.

## 1.3 Bestand an Mieteinheiten

Im Norden des Stadtgebietes von Erfurt bewirtschaftete die WBG Zukunft eG am Bilanzstichtag 5.561 Wohnungen mit 297.181,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2005: 5.567 WE, 297.561,75 m<sup>2</sup> Wfl.), davon 75 % Plattenbauwohnungen. Der Anteil des sanierten Bestandes erhöhte sich auf 86,5 %.

Die bis 2005 vollzogenen Rückbau- und Abrissmaßnahmen konnten die Leerstandssituation für unser Unternehmen wesentlich verbessern. Zum 31.12.2006 waren 5.279 Wohnungen vermietet. Dies entspricht einer Vermietungsquote von 94,9 %.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Wohnungen veräußert.

## 1.4 Umsatzentwicklung

Die Sicherung der Liquidität wurde vor allem durch die Steigerung der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung um T€ 165,8 und durch konsequente Kostensenkung positiv beeinflusst. Die Erlösschmälerung der Sollmiete sank von 6,4 % im Vorjahr auf 5,4 % im Jahr 2006.

Bedingt durch den Angebotsüberhang auf dem Erfurter Wohnungsmarkt und die allgemeine wirtschaftliche Situation sind Mietanpassungen zur Verbesserung der Umsatzerlöse nur begrenzt durchführbar. Dennoch konnte durch Mietanpassungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete in ausgewählten Objekten (T€ 65,0) die durchschnittliche Nettokaltmiete für sanierten Wohnraum von 4,61 €/m<sup>2</sup> auf 4,69 €/m<sup>2</sup> per 31.12.2006 erhöht werden. Für unsanierten Wohnraum beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 3,35 €/m<sup>2</sup>.

Die Umsatzentwicklung und die Entwicklung der Gesamtwirtschaftlichkeit sind stark davon abhängig, inwiefern es gelingen wird, den Leerstand und die damit verbundene Erlösschmälerung durch geeignete Maßnahmen möglichst gering zu halten.

Intensive Maßnahmen der Bestandspflege, des Marketing und der Öffentlichkeitsarbeit waren und sind

weiter notwendig, um Mitglieder, Nutzer und Mieter zu halten und neue zu gewinnen.

Der gewachsenen Nachfrage nach interessanten Mietangeboten wurde mit verschiedenen Sonderaktionen Rechnung getragen. Für Studenten und Auszubildende wurde die bewährte Aktion Junges Wohnen 2000 weiter fortgeführt.

## 1.5 Investitions- und Instandhaltungstätigkeit

Mit dem Abschluss der Maßnahme zur Umgestaltung des Wohnumfeldes an den Punkthochhäusern Eislebener Straße 3 und 5 entstanden familienfreundliche Ruhe-, Spiel- und Erholungsflächen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern rundete die Baumaßnahme ab. Im Rahmen der Städtebauförderung wurde diese Maßnahme mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 10,8 (Vorjahr T€ 96,5) unterstützt.

### Schaffung barrierefreier Hauszugänge und neuer Mülltonnenstandplätze

Ein weiterer Schritt zur Verbesserung der Vermietungssituation in der Eislebener Straße 3 und 5 erfolgte mit der Umgestaltung weiterer balkonloser Wohnungen (Anzahl 12). So wurden beheizbare Wintergärten mit einer klappbaren Fensteranlage eingebaut. Darunter befindet sich eine Maisonettewohnung, die durch ihren besonders attraktiven Standard auffällt. Damit konnte der Wohnwert und die Attraktivität dieser Wohnungen erheblich verbessert werden. Dies zeigte sich bei der Präsentation der Wohnungen deutlich, welche großes Interesse bei Mietinteressenten und Vertretern der Genossenschaft fand, so dass in den kommenden Jahren ein weiterer Investitionsbedarf besteht.

Einen weiteren Schwerpunkt bildeten die Wohnumfeldmaßnahmen in der Sofioter Straße 7 – 9 und der Budapester Straße 37 und 39 mit der Schaffung barrierefreier Hauszugänge und neuer Mülltonnenstandplätze in der Budapester Straße. Diese Maßnahme wurde ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt, wobei der Baukostenzuschuss im Jahr 2007 zur Auszahlung kommt.

Für laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden insgesamt T€ 1.714,5 investiert. Dabei lag der Schwerpunkt im Herrichten von Leerwohnungen zur Weitervermietung.

## 1.6 Verbundene Unternehmen

Der Geschäftszweig „Verwaltung von Wohnungseigentum“ erfolgt durch die Tochtergesellschaft DIZ Immobilienmanagement GmbH. Die Tochtergesellschaft behauptet sich weiterhin gut am Markt. Sie verwaltete

im Jahresdurchschnitt 485 Wohnungen von Einzeleigentümern und 806 Wohnungen der Genossenschaft. Das Marktsegment, gewerbliche Dienstleistungen rund um die Immobilie, wurde auch im Jahr 2006 weiter ausgebaut. Des Weiteren erfolgte die Akquise neuer Bestände in der Wohnungseigentumsverwaltung und der Mietverwaltung.

## 2 Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.787,4 ist im Wesentlichen dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung geschuldet.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	2006	2005
Betriebsleistung	22.381,1 T€	21.406,4 T€
Betriebsaufwand	21.280,9 T€	20.309,5 T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	1.100,2 T€	1.096,9 T€

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung blieb auf Vorjahresniveau. Die Betriebsleistung erhöhte sich um T€ 974,7 aufgrund gestiegener Umsatzerlöse und Bestandsveränderung. Ebenfalls gestiegen ist der Betriebsaufwand um T€ 971,4. Wesentliche Veränderungen ergeben sich hierbei durch den Anstieg der Betriebskosten um T€ 804,7 sowie der Instandhaltungskosten um T€ 450,2. Dagegen sanken Zinsaufwendungen um T€ 275,7 und Personalaufwendungen verzeichnen einen Rückgang um T€ 126,9.

Der Rückgang der Erlösschmälerungen aus Sollmieten um T€ 166,9 auf T€ 855,2 sowie Mietanpassungen im Rahmen der Vergleichsmiete trugen vorrangig dazu bei, die Umsatzerlöse trotz des Abrisses zu erhöhen.

Im Durchschnitt betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung 158 Wohnungen (2005: 151 WE und 2004: 135 WE).

Der Verwaltungskostensatz beträgt 2006 321 €/ME und hat sich gegenüber dem Vorjahr (2005: 327 €/ME) verbessert.

## 3 Finanzlage

Die Genossenschaft war stets in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Mit der Entwicklung des Cash Flow wird die Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft aufgezeigt. Der Cash Flow beträgt 2006 T€ 5.065,8 und hat sich gegenüber dem Vorjahr (2005: T€ 5.284,2) geringfügig verringert. Damit ist die planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel gewährleistet.

Aufgrund des Rückbaus von 133 WE im Jahr 2005 erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2005 bzw. vom

11.01.2006 der Bescheid für eine zusätzliche Entlastung von Altschulden gemäß § 1 AHGV in Höhe von T€ 535,7. Die Tilgung der Verbindlichkeiten erfolgte zum 20.01.2006.

Die Finanzierung der Wohnumfeldmaßnahmen erfolgte aus Eigenmitteln und Zuschüssen.

Die Stabilisierung der Finanzkraft war und ist eine der zentralen Aufgaben der Genossenschaft. Monate mit erhöhten Liquiditätsabflüssen wie Mai, Juni, November und Dezember stellten aufgrund der Fälligkeiten von Zins und Tilgung Engpässe dar, die eine sorgfältige Lenkung der Zahlungsströme des Unternehmens bedingten. Dies erforderte eine qualifizierte wöchentliche Finanzplanung sowie ein ausgeprägtes Risikomanagement und Früherkennungssystem.

Die 2005 vertraglich vereinbarte Tilgungstreckung von ausgewählten KfW-Darlehen wurde zur Liquiditätsstärkung im Jahr 2006 in Höhe von T€ 661,4 in Anspruch genommen.

## Stabilisierung der Finanzkraft war und ist eine der zentralen Aufgaben der Genossenschaft

Um das gegenwärtig niedrige Zinsniveau für die kommenden Jahre zu sichern, wurden im Geschäftsjahr Verhandlungen mit den entsprechenden Banken geführt, um Forwardvereinbarungen zu treffen. Im I. Quartal 2006 erfolgten Abschlüsse von Darlehensverträgen auf Basis von Forwardkonditionen mit langfristigen Zinsbindungen in Höhe von T€ 9.484,1 mit einer Einsparung des Kapitaldienstes ab 2007 gegenüber der Planung in Höhe von T€ 138,3 jährlich. Die ganzjährige Auswirkung zeigt sich über die gesamte Laufzeit der Darlehen mit einer gesamten Einsparung gegenüber der Planung von ca. T€ 1.500,0.

Der Wohnungsleerstand konnte auf Vorjahresniveau gehalten werden und beträgt 5,1 %. Durch die Leerstandskonzentration hat sich die Wirtschaftlichkeit des Gesamtbestandes wie erwartet verbessert. Weitere positive Effekte sind mit dem Abriss und der daraufhin erhaltenen Teilentlastung gemäß § 6a AHG eingetreten.

## 4 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Die planmäßigen Abschreibungen sowie die Tilgung von Darlehen bewirkten im Wesentlichen die Senkung der Bilanzsumme um T€ 2.508,9 gegenüber dem Vorjahr auf T€ 181.587,2.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form folgendes Bild:

	31. Dez. 2006		31. Dez. 2005		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	18,7	0,0%	50,6	0,0%	-31,9
Sachanlagen	167.573,7	96,5%	171.395,0	96,8%	-3.821,3
Finanzanlagen	30,0	0,0%	25,0	0,0%	5,0
Verpfändete Guthaben	110,0	0,1%	110,0	0,1%	0,0
	167.732,4	96,6%	171.580,6	96,9%	-3.848,2
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorratsvermögen	0,0	0,0%	21,7	0,0%	-21,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.350,4	1,3%	2.743,5	1,5%	-393,1
Flüssige Mittel	3.617,2	2,1%	2.751,4	1,6%	865,8
	5.967,6	3,4%	5.516,6	3,1%	451,0
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>173.700,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>177.097,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>-3.397,2</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	60.282,8	34,7%	58.512,8	33,0%	1.770,0
Fremdkapital	111.384,7	64,1%	115.336,2	65,1%	-3.951,5
	171.667,5	98,8%	173.849,0	98,1%	-2.181,5
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	543,5	0,3%	838,4	0,5%	-294,9
Verbindlichkeiten	1.488,2	0,9%	2.408,0	1,4%	-919,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,0%	1,8	0,0%	-1,0
	2.032,5	1,2%	3.248,2	1,9%	-1.215,7
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>173.700,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>177.097,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>-3.397,2</b>

Aus der Handelsbilanz ergibt sich ein Anlagendeckungsgrad von 102,6 %. Das zeigt, dass sich die Genossenschaft am Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeiten der Finanzierung langfristig gebundener Vermögenswerte im Gleichgewicht befand.

Die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz in Höhe von 33,3 % (2005: 32,0 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund des ausgewiesenen Jahresüberschusses erhöht.

## 5 Nachtragsbericht

Zur Verbesserung der Planungssicherheit und Stärkung der Liquidität wurden bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2007 weitere Verhandlungen mit den entsprechenden Banken zur Umschuldung bzw. Prolongation von Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von T€ 36.752,4 geführt und unter Ausnutzung kurzzeitiger Zinseinbrüche auf dem Geldmarkt langfristige, zinsgünstige Konditionsvereinbarungen auf Forwardbasis getroffen.

## 6 Risikobericht / Prognosebericht

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG) verfügt die WBG Zukunft eG über ein effektives Risiko-Managementsystem, um rechtzeitig und zeitnah Gefahren für den Fortbestand des Unternehmens zu erkennen und Maßnahmen zu deren Abwehr einleiten zu können. Ein adäquates Berichtswesen und Controllingssystem informiert das Management entsprechend interner Festlegungen über Marktentwicklungen, Entwicklungstendenzen der Immobilien sowie die Entwicklung von Zahlungsströmen und Dauernutzungsverhältnissen/Mietverträgen.

Zusätzlich hat unser Unternehmen als erste Thüringer Wohnungsbaugenossenschaft sein Qualitätsmanagementsystem einer Überprüfung durch den TÜV nach DIN EN ISO 9001:2000 unterzogen und diese Zertifizierung mit Bravour gemeistert. Um den erreichten Stand weiter auszubauen, wird sich unser Unternehmen auch in den folgenden Jahren Prüfungen durch den TÜV unterziehen.

Wir sind davon überzeugt, dass durch die Einführung des Qualitätsmanagementsystems einerseits das vorhandene hohe Niveau bei der Durchführung unserer Dienstleistungen und internen Prozesse gehalten und optimiert werden kann. Andererseits wird unsere Wettbewerbssituation insbesondere bei zukünftigen Konditionsverhandlungen mit den kreditgebenden Banken gestärkt.

## Leerstand

Die durchgeführten Rückbaumaßnahmen sowie die damit verbundenen Leerstandskonzentrationen und die Teilentlastung nach § 6a AHG führten zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens und zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes.

Der demografische Entwicklungstrend wird jedoch langfristig weiter zu strukturellen Leerständen führen und so die Unternehmensentwicklung negativ beeinflussen. Um so mehr gewinnt die Weiterführung des Programms „Stadtumbau Ost“ zur Bewältigung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Probleme sowie zur weiteren Umsetzung des Masterplans für Erfurter Großwohnsiedlungen an Bedeutung. Im Rahmen des Masterplans hat die WBG Zukunft eG bereits 801 Wohnungen rückgebaut und somit einen beachtlichen Teil zur Umsetzung der Stadtentwicklungskonzeption geleistet.

## Vermietung/Marketing

Die Herausforderungen auf den Immobilienmärkten steigen ständig. Sie haben sich in den letzten Jahren vom Verkäufer- zum Käufer- bzw. vom Vermieter- zum Mietermarkt entwickelt. Erheblicher Kostendruck für die Unternehmen, zu viele Anbieter und Angebote, Produkte, die zunehmend austauschbarer geworden sind, und ein immer härter werdender Verdrängungswettbewerb sind die Parameter der wirtschaftlichen Entwicklung.

Die Situation der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern ist darüber hinaus durch einige Besonderheiten geprägt, wie zum Beispiel ein Überangebot an Wohnraum und zum Teil schwierige Einkommenssituationen. Geeignete Maßnahmen zur intensiven Kundenbindung, Neukundengewinnung und die Analyse der Bedürfnisse stehen nunmehr im Vordergrund. Hier zählen nicht nur der Standort, die Bauqualität sowie Kosten und Preise, sondern ebenso der Service rund um die Immobilie und die Kommunikation.

Das Immobilienmarketing weist Besonderheiten auf, die sich aus den bestimmten Merkmalen ergeben. Immobilien unterliegen einem langen Herstellungs- und Vermarktungsprozess und sind kapitalintensive Produkte.

Die Öffentlichkeitsarbeit und das spezielle Marketing zielen langfristig auf den Aufbau, die Erhaltung und Gestaltung konsistenter Images ab und somit auf Ver-

trauen, das auch im Fall von Konflikten glaubwürdiges Handeln der Organisation ermöglichen soll. Es müssen Markttrends erkannt werden und diese in Form von gezielten Maßnahmen im Bereich Öffentlichkeitsarbeit/ Marketing umgesetzt werden.

Problematisch stellt sich der hohe Altersdurchschnitt unserer Mitglieder, Nutzer und Mieter dar. Die Akquirierung junger Mitglieder erweist sich als schwierig, da das erforderliche Potenzial am Markt fehlt.

Ein über das reine Wohnangebot hinausgehendes Angebot von sozialen und anderen Service- und Dienstleistungen ist für unsere Genossenschaft in Schrumpfs- oder stagnierenden Regionen ein Muss. Die Entwicklung neuer umfangreicher Services und Dienste bietet eine Chance, durch bedürfnisorientierte Angebote das Quartier und das eigene Wohnungsangebot insgesamt interessanter zu machen.

Wir stellen uns auf die wandelnden Bedürfnisse ein und konzentrieren uns auf zukunftsorientierte Projekte, die für eine langlebige Stabilisierung und Aufwertung unserer Bestände tragbar sind. Wir nutzen die genossenschaftlichen Ressourcen und Potenziale mit ihren Ausstrahlungseffekten auf die Menschen und ihr Umfeld.

Das Serviceteam, der Vertrieb und unser soziales Management haben sich dieser besonderen Aufgabe gestellt. Wir vermitteln bedarfsgerechte Angebote sozialer Dienstleistungen für Jung und Alt, wir fördern bürgerschaftliches Engagement der Mitglieder. Wir bieten Nutzungsqualitäten in den Objekten und im unmittelbaren Wohnumfeld und schaffen für neue Lebensformen neue Wohnformen. Darüber hinaus fördern wir das Zusammenleben der Hausgemeinschaften und den genossenschaftlichen Zusammenhalt durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Gästewohnungen und die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, wie Arbeiterwohlfahrt (AWO), MitMenschen e.V. und andere.

Im Hinblick auf die Überalterung der Bevölkerung und die Wandelung von Wohnformen sehen wir auch Chancen für unsere Genossenschaft. Zunehmend werden alternative Wohnformen bzw. Sonderwohnformen wie Wohngemeinschaften, barrierearmes und barrierefreies Wohnen, altersgerechtes Wohnen oder generationsübergreifendes Wohnen gefragt sein. Der Wohnungsbestand ist auf diese geänderten Bedürfnisse anzupassen.

Die Punkthochhäuser nehmen hier einen besonderen Stellenwert ein. Barrierefreies Erreichen der Wohnungen ist durch die Fahrstuhlbindung in jede Etage möglich. Im Rahmen des Projektes „Wohnen im Wandel“ in den Punkthochhäusern Eislebener Straße 3 und 5 wird damit begonnen, diese Ziele umzusetzen. Im Erdgeschoss stehen den Bewohnern umfangreiche Dienstleistungen zur Verfügung. Eine Erweiterung wird stetig forciert. Dazu gehören z. B. eine Praxis für Physiotherapie, ein Salon für Kosmetik und Fußpflege sowie eine Servicezentrale, um nur einige Beispiele zu nennen.

# Bilanz zum 31. Dezember 2006

AKTIVA	31.12.2006		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.672,08	50.633,08
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	163.976.745,35		167.588506,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.380.249,31		3.530.368,93
3. Technische Anlagen und Maschinen	12,22		12,22
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	216.698,77	167.573.705,65	276.075,34
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	5.000,00	30.000,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.943.878,18		6.107.505,75
2. Geleistete Anzahlungen	920.643,75	7.864.521,93	897.888,64
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	51.682,51		58.665,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	600,00		6.300,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.948,88		16.399,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.093.118,70	2.211.350,09	2.540.489,95
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.727.185,79	2.861.438,16
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		161.770,71	136.779,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>181.587.206,25</b>	<b>184.096.062,40</b>

Die deutlichen Steigerungen der Nebenkosten vor allem für Haushaltsenergie, Fernwärme und Müllentsorgung erfordern es, sich intensiv mit den Möglichkeiten einer Stabilisierung dieser Kosten zu beschäftigen. Alle technischen Möglichkeiten zur Senkung von Energieverbräuchen und anderen Betriebskosten müssen erkannt und genutzt werden.

Erste Maßnahmen konnten diesbezüglich im Geschäftsjahr umgesetzt werden, so wurden Einzelstrangregulierungen des Einrohrheizsystems in der Rigaer Straße 1–3 durch Einsetzen von elektrischen Stellventilen ermöglicht. Außerdem erfolgte in ausgewählten Objekten im Moskauer Wohngebiet die Einführung einer verursachergerechten Müllfassung.

Um der breiten Öffentlichkeit die Vorteile des genossenschaftlichen Lebens und Wohnens näher zu bringen, haben sich im Jahr 2006 die großen Wohnungsgenossenschaften in Erfurt entschlossen, künftig noch offensiver für den genossenschaftlichen Gedanken zu werben. Dafür haben die WBG Einheit e.G., die WBG „Erfurt“ e.G. und die WBG Zukunft eG unter der Dachmarke „Die Genossenschaft(f)t für ihre Region“

einen Regionalverbund ins Leben gerufen. Der Regionalverbund repräsentiert zirka ein Viertel des Erfurter Wohnungsmarktes.

## Liquidität

Die Stabilisierung der Finanzkraft hat nach wie vor die oberste Priorität, um die notwendigen finanziellen Spielräume für zukunftssträchtige Investitionen zu gewährleisten. Die bereits erfolgreich installierten Instrumente, wie Budgetplanung, integriertes Controlling und unterjährige Liquiditätsplanung wurden intensiv genutzt und weiter ausgebaut. Aus der erfolgreichen laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Neukreditaufnahme aus der vereinbarten Tilgungstreckung resultiert die erreichte Liquiditätserhöhung von T€ 865,7.

## Schlussbemerkung

Die Anpassung der Unternehmensplanung an die sich verändernden Rahmenbedingungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt wurde auch in diesem Jahr konsequent fortgesetzt.

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2006</b>		<b>Vorjahr</b>
<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		268.881,62		327.160,00
2. der verbleibenden Mitglieder		5.493.838,95		5.520.797,74
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	€ 2.411,05	3.150,00	5.765.870,57	6.150,00
Vorjahr:	€ 4.567,26			
<b>II. Kapitalrücklage</b>			750.937,82	741.412,82
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen:	€ 0,00	49.446.760,54		49.446.760,54
Vorjahr:	€ 0,00			
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	€ 178.739,23	459.662,77		280.923,54
Vorjahr:	€ 33.436,76			
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	€ 0,00	2.522.951,63	52.429.374,94	2.522.951,63
Vorjahr:	€ 300.930,83			
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			1.608.653,06	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>				
Sonstige Rückstellungen			1.464.174,69	1.714.609,78
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		111.569.856,17		115.528.171,78
2. Erhaltene Anzahlungen		7.364.569,80		7.149.985,90
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		73.698,55		52.897,78
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		516.363,95		727.788,00
5. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen		22.739,08		15.093,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten		20.165,67	119.567.393,22	59.532,43
davon aus Steuern:	€ 130,20			
Vorjahr:	€ 0,00			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€ 1.199,36			
Vorjahr:	€ 0,00			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			801,95	1.827,06
<b>Bilanzsumme</b>			<b>181.587.206,25</b>	<b>184.096.062,40</b>

So wurde die Angebotspalette an Wohnformen weiter ausgebaut und reicht nun von barrierearmen Wohnungen bis hin zum höherpreisigen Marktsegment, wie z. B. unsere Maisonettewohnung.

Auch die Entwicklung der Genossenschaft zum modernen und leistungsstarken Dienstleister wurde weiter vorangetrieben, unsere Serviceangebote wurden erheblich ausgebaut. Die Zertifizierung unseres Unternehmens als erste Thüringer Wohnungsbaugenossenschaft (nach DIN EN ISO 9001:2000) mit einem TÜV-geprüften Qualitätsmanagementsystem war dabei ein folgerichtiger Schritt, um unsere eigene Leistungsfähigkeit nach außen zu dokumentieren, aber auch um die eigenen Potenziale rund um die Dienstleistungen weiter zu fördern.

Zur Erfüllung unseres Förderauftrages, die Versorgung unserer Mitglieder mit attraktivem Wohnraum entsprechend den unterschiedlichsten Ansprüchen, werden wir diese Unternehmensentwicklung weiter vorantreiben, das Angebot an alternativen Wohnformen weiter erhöhen und unseren Service sowie die Betreuungsqualität stetig verbessern.

Zufriedene Mitglieder, Nutzer und Mieter sind und bleiben dabei unser besonderes Anliegen!

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG  
Vorstand

Annette Fährmann     Dirk Lindner     Silke Wuttke  
Erfurt, 14. März 2007

## Gewinn- und Verlustrechnung 2006

für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr 2006		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.118.022,15		21.022.172,25
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.502,16	21.273.524,31	17.561,41
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		836.372,43	80.496,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		781.708,28	1.463.317,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.017.998,23		7.733.436,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.845,29	9.027.843,52	18.522,60
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>13.863.761,50</b>	<b>14.831.588,58</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.232.797,17		1.346.878,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	246.270,74	1.479.067,91	269.071,77
davon für Altersversorgung	€ 462,21		
Vorjahr:	€ 3.382,71		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.928.001,24	5.324.752,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.101.294,41	1.678.027,88
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	50.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		177.183,91	104.134,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.317.579,26	5.593.261,62
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.215.002,59</b>	<b>773.729,93</b>
13. Sonstige Steuern		427.610,30	439.362,34
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>1.787.392,29</b>	<b>334.367,59</b>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		178.739,23	334.367,59
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>1.608.653,06</b>	<b>0,00</b>



# Anhang zum Jahresabschluss 2006

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2006 umfasst gemäß § 264 HGB die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Des Weiteren ist ein Lagebericht erstellt worden. Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG sowie der Satzung aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987.

In den Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das gesamte **Anlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet. Zugänge betreffen Fremdkosten bei Grundstücken mit Wohnbauten; von Aktivierungswahlrechten wurde kein Gebrauch gemacht.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis vier Jahren linear abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Baukostenzuschüsse für Wohnumfeldgestaltung in Höhe von € 10.800,00 wurden bei den Herstellungskosten kostenmindernd berücksichtigt.

Die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr für Gebäude und bauliche Anlagen wurden wie folgt festgelegt:

Wohngebäude	2,0 %
Geschäftsgebäude Altbauten	4,0 %
Geschäftsgebäude Neubau	2,5 %
Garagen	4,0 %
Stellplätze und andere bauliche Anlagen	10,0 %

Die **technischen Anlagen und Maschinen** wurden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** ist auf 3 bis 23 Jahre geschätzt. Es wurde entsprechend linear abgeschrieben.

Auf Zugänge im Verlaufe des Geschäftsjahres wurden zeitanteilige Abschreibungen vorgenommen.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** wurden im Zugangsjahr gemäß § 6 Abs. 2 EStG voll abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.

Im Posten **„Unfertige Leistungen“** wurden € 6.943.878,18 noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, gemindert um den voraussichtlichen Ausfall wegen Leerstand. Die hierauf von den Nutzern geleisteten Anzahlungen € 7.364.569,80 sind unter dem Posten **„Erhaltene Anzahlungen“** ausgewiesen.

Auf **Forderungen aus Vermietung** wurden Einzel- und Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen vorgenommen, um die Forderungen entsprechend ihrer Einbringlichkeit zu bewerten.

Die **übrigen Forderungen** wurden zum Nennwert ausgewiesen, da sie als einbringlich angesehen werden.

**Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

**Verbindlichkeiten** wurden mit dem Rückzahlungsbeitrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

**Entwicklung des Anlagevermögens**  
(siehe Anlagespiegel, Seite 12)

Die Bilanzposition **„Geleistete Anzahlungen“** beinhaltet hauptsächlich die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften und beträgt € 920.643,75 (Vorjahr: € 897.888,64).

In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Im Wesentlichen darin enthalten sind die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften. Die Gliederung der **Rücklagen** ist im Rücklagenspiegel dargestellt (siehe Seite 11).

In den **„Sonstigen Rückstellungen“** sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	€ 1.334.138,25
Rückstellungen für Steuerberatungs- und Prüfungskosten	€ 57.350,00
Rückstellungen für sonstige Risiken	€ 60.000,00
	€ 1.451.488,25

In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es bestehen Forderungen aus sonstigen Vermögensgegenständen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 3.671,20.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.392.334,78	4.738.239,29
Erhaltene Anzahlungen	7.364.569,80	7.149.985,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.698,55	52.897,78
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	516.363,95	727.788,00
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	22.739,08	15.093,40
Sonstige Verbindlichkeiten	20.165,67	59.532,43
	<u>12.389.871,83</u>	<u>12.743.536,80</u>

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt (siehe S. 11).

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	€ 308.557,03
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€ 200.098,25

Weiterhin werden unter dieser Position Erträge aus Zuschüssen in Höhe von € 30.900,00 für die Rückbauförderung ausgewiesen.

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine wesentlichen finanziellen Verpflichtungen, die in der Bilanz nicht ausgewiesen oder vermerkt sind.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	19
Technische Angestellte	14
Auszubildende	1

## Mitgliederbewegung 2006

	Mitgliederanzahl
Stand 01.01.2006	5.210
Zugänge	413
Abgänge	303
Stand 31.12.2006	5.320

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 26.958,79 verringert.

### Name und Anschrift des zuständigen

#### Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband  
Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.  
Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt

#### Mitglieder des Vorstandes:

Annette Fährmann  
Dirk Lindner  
Silke Wuttke

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

- **Dr. jur. Werner Stöckigt**  
Vorsitzender ab 18.06.2006  
Rechtsanwalt
- **Horst Haas**  
amtierender Vorsitzender bis 17.06.2006  
stellv. Vorsitzender ab 18.06.2006  
Leiter Orga. Entwicklung EV  
Mannheimer Versicherung AG
- **Rosemarie Trenkelbach**  
Schriftführerin  
Rentnerin
- **Torsten Schülbe**  
stellv. Schriftführer  
Berufsschullehrer  
Staatliche Berufsbildende Schule für Wirtschaft/  
Verwaltung und Ernährung
- **Axel Lohsträter**  
leitender Angestellter  
Verwaltungsberufsgenossenschaft
- **Charlotte Wache**  
selbstständig  
Reisebüro Wache
- **Dr. Annegret Wagner**  
ausgeschieden zum 01.06.2006  
Bankangestellte Citibank

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates.

## E. Weitere Angaben

Am 25.01.2002 wurde die Tochtergesellschaft DIZ Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Erfurt gegründet, die Stammeinlage ist zum Bilanzstichtag als Anteil an verbundenen Unternehmen bilanziert.

Die Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG ist zu 100% Anteilseigner der Gesellschaft.  
Das gezeichnete Kapital beträgt € 25.000,00.

Das Eigenkapital der Tochterfirma beträgt zum 31.12.2006 € 159.688,07.

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2006 beträgt € 36.501,08.

senschaften GbR mit Sitz in Erfurt mit einer Einlage von T€ 5,0 beteiligt.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG  
Vorstand

## F. Beteiligungen

Die Genossenschaft ist seit dem 7. September 2006 mit 33,33 % an dem Regionalverbund der Erfurter Genos-

Annette Fähmann Dirk Lindner Silke Wuttke  
Erfurt, 14. März 2007

## Entwicklung der Rücklagen

	Stand 31.12.2005	Korrektur gemäß §36 DMBILG	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Entnahmen zur Deckung des Bilanzverlustes des Vorjahres	Stand 31.12.2006
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Kapitalrücklage	741.412,82	0,00	9.525,00	0,00	750.937,82
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBILG	49.446.760,54	0,00	0,00	0,00	49.446.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	280.923,54	0,00	178.739,23	0,00	459.662,77
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.522.951,63	0,00	0,00	0,00	2.522.951,63
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>52.992.048,53</b>	<b>0,00</b>	<b>188.264,23</b>	<b>0,00</b>	<b>53.180.312,76</b>

## Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Siche- rung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	111.569.856,17	4.392.334,78	13.222.455,12	93.955.066,27	111.569.856,17	GPR,Pf
Vorjahr	115.528.171,78	4.738.239,29	13.966.317,69	96.823.614,80	115.528.171,78	
Erhaltene Anzahlungen	7.364.569,80	7.364.569,80				
Vorjahr	7.149.985,90	7.149.985,90				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.698,55	73.698,55				
Vorjahr	52.897,78	52.897,78				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	516.363,95	516.363,95				
Vorjahr	727.788,00	727.788,00				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	22.739,08	22.739,08				
Vorjahr	15.093,40	15.093,40				
Sonstige Verbindlichkeiten	20.165,67	20.165,67				
Vorjahr	59.532,43	59.532,43				
<b>Summe</b>	<b>119.567.393,22</b>	<b>12.389.871,83</b>	<b>13.222.455,12</b>	<b>93.955.066,27</b>	<b>111.569.856,17</b>	
Vorjahr	123.533.469,29	12.743.536,80	13.966.317,69	96.823.614,80	115.528.171,78	

1) GPR= Grundpfandrecht, SU= Sicherungsübereignung, Zess= Forderungsabtretung, Bü= Bürgschaft, Pf= Verpfändung

# Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	AK/HK 31.12.2006	kumulierte Abschreibungen 01.01.2006	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2006	Buchwert 31.12.2006	Buchwert 31.12.2005
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	319.309,81	854,34	0,00	0,00	320.164,15	268.676,73	32.815,34	0,00	301.492,07	18.672,08	50.633,08
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	222.795.897,87	126.662,31	107.671,89	4.920,00	222.819.808,29	55.207.391,78	3.659.087,38	23.416,22	58.843.062,94	163.976.745,35	167.588.506,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.957.693,48	0,00	0,00	0,00	4.957.693,48	1.427.324,55	150.119,62	0,00	1.577.444,17	3.380.249,31	3.530.368,93
Technische Anlagen und Maschinen	34.553,73	0,00	0,00	0,00	34.553,73	34.541,51	0,00	0,00	34.541,51	12,22	12,22
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.062.414,25	27.850,33	116.450,75	0,00	973.813,83	786.338,91	85.978,90	115.202,75	757.115,06	216.698,77	276.075,34
Bauvorbereitungskosten	228.850.559,33	154.512,64	224.122,64	4.920,00	228.785.869,33	57.455.596,75	3.895.185,90	138.618,97	61.212.163,68	167.573.705,65	171.394.962,58
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	25.000,00	5.000,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	25.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>229.194.869,14</b>	<b>160.366,98</b>	<b>224.122,64</b>	<b>4.920,00</b>	<b>229.136.033,48</b>	<b>57.724.273,48</b>	<b>3.928.001,24</b>	<b>138.618,97</b>	<b>61.513.655,75</b>	<b>167.622.377,73</b>	<b>171.470.595,66</b>

# Das lohnt sich!

## Genossenschaf(f)tskarte sichert viele Vorteile

Mitglied in unserer Genossenschaft zu sein, bringt vielfältige Vorteile mit sich. Neben den Möglichkeiten, als Mitglied selbst die Geschicke der WBG mitzubestimmen, gibt es auch im täglichen Leben eine Vielzahl von Vorzügen. Ganz aktuell hat der Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften, in dem sich die drei größten Erfurter Genossenschaften – so auch unsere WBG Zukunft – zusammengeschlossen haben, die Genossenschaf(f)tskarte an alle Mitglieder ausgegeben.

Die Karte berechtigt die Genossenschafte(r) in diversen Geschäften zur großzügigen Rabattierung der Einkäufe. Dazu reicht es, die Karte an der Kasse vorzulegen. Zusammen mit der Karte erhielten unsere Mitglieder auch ein Heft, in dem alle teilnehmenden Geschäfte aufgeführt sind.



# Spaß für Groß und Klein

## Erfurter Genossenschaften laden zum Familienfest

Am 14. Juli 2007 findet neben der 10. Thüringer Ausbildungsbörse auf dem Messe-Gelände auch ein großes Genossenschaf(f)ts-Familienfest statt.

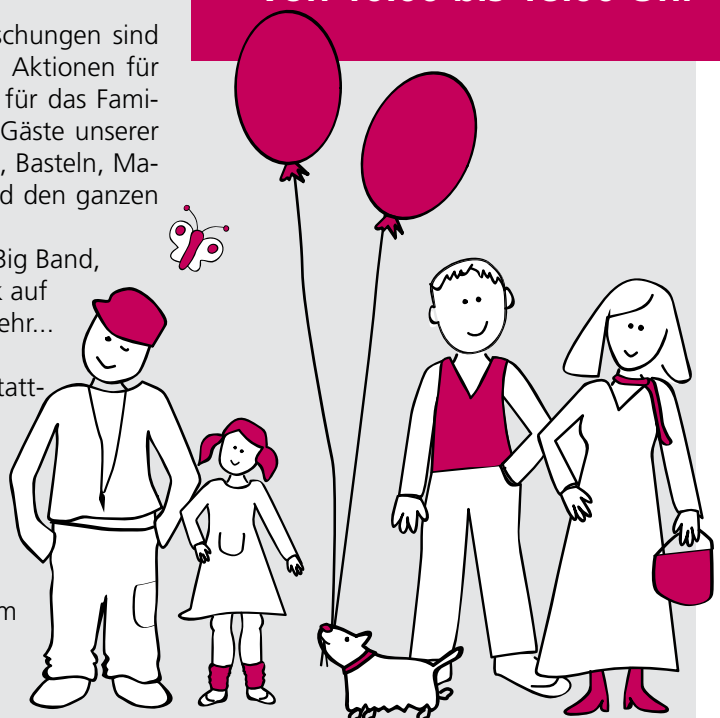
Dazu laden die Wohnungsbaugenossenschaften „Erfurt“, Einheit und Zukunft recht herzlich ab 10:00 Uhr ein.

Für gute Unterhaltung und natürlich auch Überraschungen sind gesorgt! Über den ganzen Tag verteilt finden viele Aktionen für Groß und Klein statt. Einen kleinen Vorgeschmack für das Familienfest gibt es jedoch jetzt schon: Für die kleinen Gäste unserer Veranstaltung gibt es Bogenschießen, Musikfahrrad, Basteln, Malen, Kinderschminken; die Biene Maja und Willi sind den ganzen Tag über zu sehen.

Weiterhin gibt es eine Modenschau von C&A, eine Big Band, ein Saxophon-Duo und einen kleinen Vorgeschmack auf den mega-Rock am 18.07.2007 und vieles, vieles mehr...

Da die Thüringer Ausbildungsbörse am selben Tag stattfindet, haben wir Informationen über den Beruf Immobilienkaufmann/-frau zusammengestellt. Also wer mehr über den Beruf erfahren möchte, kommt einfach bei uns vorbei und wir beantworten gern alle Fragen.

Wenn Sie nun neugierig geworden sind und mehr über das Programm erfahren möchten, sollten Sie am 14. Juli 2007 auf das Messe-Freigelände kommen.



**14. Juli 2007**  
**Messe-Freigelände**  
**von 10.00 bis 18.00 Uhr**

# Häufig gestellte Fragen



## Heute: Verbrauchsdaten für Wasser und Heizung

Die am häufigsten gestellte Frage aufgrund der in den letzten Monaten versandten Betriebskostenabrechnungen war die Frage nach den erfassten Verbrauchszahlen für Heizung und Wasser.

Dabei gab es Unsicherheiten vor allem bei den Mietern und Nutzern, die bereits im Vorjahr von der Umstellung der vorhandenen Messeinrichtungen (Wasserzähler und Heizkostenverteiler) auf moderne Funktechnik betroffen waren, weil die alten Zählerstände nicht mehr abzulesen sind. Die neu eingebauten Messeinrichtungen beginnen mit 0 zu zählen.

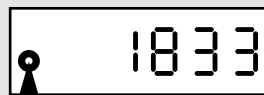
Da die Umrüstung auf Funktechnik im Bestand weiter fortgesetzt wird, möchten wir die Gelegenheit nutzen und unseren Mietern und Nutzern folgenden Hinweis geben:

**Vor bzw. zum Zählerwechsel** sollten eine Kontrollablesung erfolgen und die Daten notiert werden, da keine Ablesebelege ausgehändigt werden können.

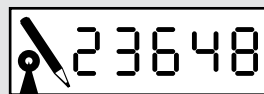
Im Übrigen werden Sie rechtzeitig durch das beauftragte Unternehmen über den Tausch durch Aus-hänge informiert.

Funkheizkostenverteiler und Funkwasserzähler haben den Vorteil, dass die Verbrauchsdaten per Funk übermittelt werden, ein Betreten der Wohnung zur Ablesung ist nicht erforderlich. Ablesebelege für Mieter und Nutzer werden generell nicht mehr erstellt.

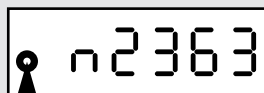
Um Ihnen die Kontrollablesung der neuen Funkheizkostenverteiler zu erleichtern, möchten wir Ihnen die LC-Anzeigen der Geräte am folgenden Beispiel erläutern. Die verschiedenen Anzeigen wechseln automatisch.



Aktueller Verbrauch



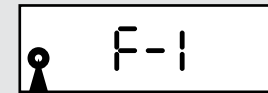
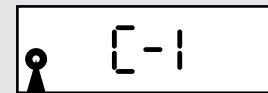
Stichtagsverbrauch



Lfd. Nr. des Heizkostenverteilers

Die Verbrauchsdaten des laufenden Jahres und des Vorjahres (Stichtagsverbrauch 31.12.) sind somit jederzeit ablesbar.

Wenn Sie in der Anzeige Ihres Heizkostenverteilers die unten abgebildeten Symbole sehen, informieren Sie uns umgehend, damit der Defekt behoben werden kann.



Abschließend bitten wir Sie, sich auch die Verbrauchszahlen der auf Funk umgestellten Kalt- und Warmwasserzähler jeweils zum Jahreswechsel zu notieren, hier erfolgt die Anzeige fortlaufend.

**Für Fragen wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterin des Bereiches Betriebskosten, Frau Felsch, unter Tel.: 0361/7 40 79-71**

# Erfolgsrezept: tolle Wohnungen

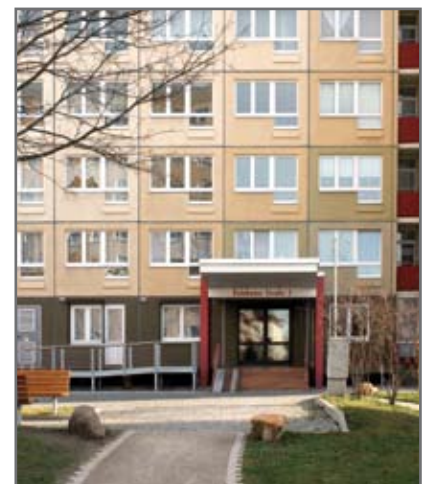
## Großer Andrang zum Tag der offenen Tür

Mehrere hundert Interessierte nutzten den Tag der offenen Tür am 12. Mai in der Eislebener Straße 5, um die attraktiven modernisierten Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts zu besichtigen.

Bereits 13 Wohnungen mit Wintergarten sind fertiggestellt. Darunter eine Zweiraumwohnung-Maisonette in der 14. Etage des Punkthochhauses. Dem Betrachter bietet sich ein atemberaubender Blick über Erfurt, auch auf Dom und Seve-

ri, das Wahrzeichen unserer Stadt. Ganz unten im Gebäude befindet sich eine behindertengerechte Zweiraumwohnung mit 65 Quadratmetern Wohnfläche. Unkompliziert erreichbar, ohne Fahrstuhl, Treppe und – ganz wichtig – ohne Schwellen. Verbreiterte Türen, separates Bad und entsprechend ausgestattetes WC machen die Wohnung hervorragend nutzbar für all diejenigen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind. Auch hier erhöht ein Wintergarten den Wohnkomfort.

Eine großzügige Einraumwohnung mit 48 Quadratmetern Grundfläche erfreute sich ebenfalls großen Interesses.

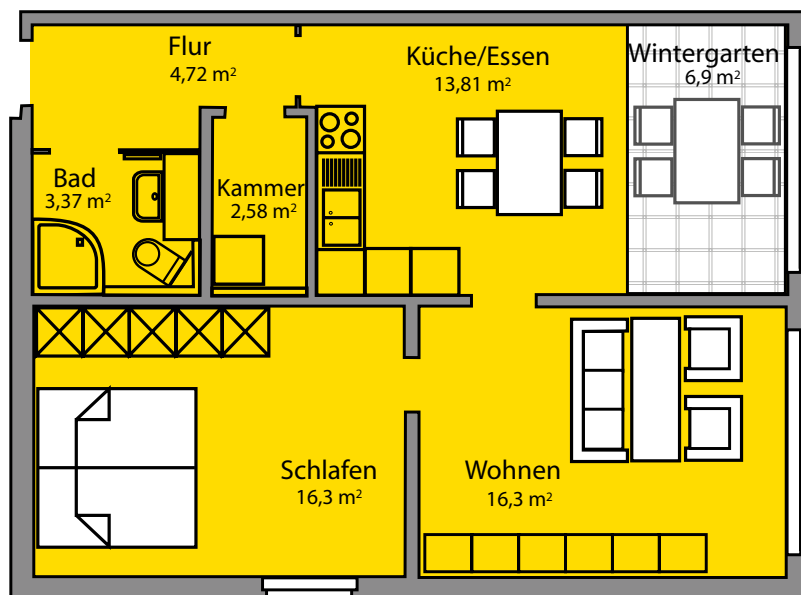


Interessant auch die Schaffung eines völlig neuen Raumgefühls durch Grundrissveränderungen. Durch die Verbindung von 2- und 3-Raum-Wohnungen wurden neue Wohnungsgrößen und Zuschnitte geschaffen. Mit 81 bzw. 96 Quadratmetern Wohnfläche vermitteln diese Wohnungen eine besondere Wohnqualität. Acht weitere Zweiraumwohnungen mit jeweils 65 Quadratmetern konnten besichtigt werden.

So unterschiedlich die Grundrisse, Größen und Zuschnitte der Wohnungen auch sind, sie haben eines gemeinsam: Sie sind anspruchsvoll modernisiert. Neue Innentüren, Laminatböden, moderne Sanitärkeramik und qualitätvolle Fliesen gehören zur Ausstattung.

Viele der Interessenten haben gleich zugriffen und sich eine der tollen Wohnungen gesichert. Das betrifft die Einraumwohnung ebenso wie die beiden im Grundriss veränderten Wohnungen sowie fünf der acht Zweiraumwohnungen. Wer sich für eine neue Wohnung interessiert, sollte sich bei uns melden. Gern vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

**Rufen Sie unser Vertriebsteam an unter Tel.: 0361/74079-333 oder senden Sie eine E-Mail an: [vertrieb@wbg-zukunft.de](mailto:vertrieb@wbg-zukunft.de)**



## Kurz notiert! Weitere Baumaßnahmen 2007

1. Wintergärten in den Punkthochhäusern in der Eislebener Straße 3 und 5 wurden eingebaut.

2. Der Umbau einer weiteren Maisonnette Wohnung in der 14. Etage, Eislebener Straße 3 mit Blick zum Erfurter Dom und hochwertiger Ausstattung der Wohnung und des Bades wurde beendet.

3. Umbau einer rollstuhlgerechten Wohnung mit umgebautem Bad im Erdgeschoss, Eislebener Straße 5 ist ebenfalls fertig gestellt.

4. In 10 weiteren Wohnungen wurde der Einbau von Wintergärten realisiert.

5. Anbau von behindertengerechten Rampen und behindertengerechtem Außentreppenlift:  
- Rampe Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3

- Rampe Rigaer Straße 1–9

Baumaßnahmen sind für den Herbst 2007 vorgesehen.

6. Umrüstung der Elektroinstallation einschließlich Verlegung stabiler Elektrohausanschlüsse in der Sangerhäuser Straße 2 – 10

Vorgesehen ist, pro Hauseingang entsprechend den geltenden technischen Anschlussbedingungen jeweils einen neuen Elektrohausanschluss zu schaffen, damit kann pro Wohnung ein Anschlusswert von 20 kVA erreicht werden.

Die Verlegung der neuen Versorgungsleitungen erfolgt im Wesentlichen im Außenanlagenbereich der Grünanlagen.

In der ersten Bauphase werden Zählerverteilungen in geeigneten Kellerräumen geschaffen. Danach erfolgen die Elektroinstallationen in den

Wohnungen, in denen noch keine Elektroinstallation erneuert wurde, und die Elektroinstallation der Treppenhäuser. Die Versorgungssicherheit mit Elektroenergie wird erheblich gesteigert. Die Demontage der vorhandenen Gasanschlüsse ist nicht vorgesehen. Die Baumaßnahme beginnt im August 2007.

7. Verbesserung des Brandschutzes in der Rigaer Straße 1 – 9

In der Rigaer Straße 1 – 9 wurden zur Verbesserung des Brandschutzes in den Kellerbereichen des Treppenhauses die Kabeldurchführungen und die Lüftungskanäle an den Kellerdecken mittels Brandabschottungen verschlossen. Die Mieter der Privatkeller waren sehr umsichtig und kooperativ.

- Einbau von Türen in den Verteilergängen (Realisierung Ende 2007)  
- Austausch von defekten Balkonverkleidungen

# Ambulanter Pflegedienst MitMenschen e. V.



Seit Mai dieses Jahres ist in Kooperation mit Mitmenschen e.V. in den Räumlichkeiten der Genossenschaft in der Eislebener Straße 3/05 eine Außenstelle des ambulanten Pflegedienstes Mitmenschen e.V. ansässig. Betreut wird die Außenstelle durch Frau Hartung.  
**Telefon: 03 61/6 00 28 38**

## Leistungsangebot des ambulanten Pflegedienstes

- Kranken- und Altenpflege
- Durchführung ärztlicher Verordnungen (SGB V)
- Pflege nach Leistungskatalog der Pflegekassen (SGB XI)
- Hilfe für pflegende Angehörige und Übernahme der Pflege bei Verhinderung der Pflegepersonen
- Hilfe bei Beantragung der Pflegestufe
- Hilfe bei der Beschaffung benötigter Hilfsmittel
- Hauswirtschaftliche Leistungen nach SGB XI
- Pflegeberatungsgespräche bei Pflege durch Angehörige
- kulturelle Betreuung des Gemeinschaftsraumes in der Eislebener Str. 3



## Sprechstunde für soziale Angelegenheiten

In der ProZukunft 1/07 wurde bereits darüber berichtet, dass Frau Weimann seit April 2007 in den Großobjekten eine wöchentliche Sprechstunde für soziale Angelegenheiten hat.

Wir möchten nochmals die Sprechstunden bekannt geben.

Montag:	09:00 - 10:00 Uhr	Eislebener Str. 5 (Hausmeisterbüro)
Dienstag:	09:00 - 10:00 Uhr	Rigaer Str. 5 (Hausmeisterbüro)
Mittwoch:	10:00 - 11:00 Uhr	Sofioter Str. 8 (Hausmeisterbüro)
Donnerstag:	09:00 - 10:00 Uhr	Karl-Reimann-Ring 5 (Hausmeisterbüro)
Freitag:	09:00 - 10:00 Uhr	Lilo-Herrmann-Str. 2 (Hausmeisterbüro)

**Ihre Ansprechpartnerin: Doreen Weimann**

Telefon: 03 61/7 40 79 – 123  
E-Mail: [soziales@wbg-zukunft.de](mailto:soziales@wbg-zukunft.de)  
Internet: [www.wbg-zukunft.de](http://www.wbg-zukunft.de)

## Wir gratulieren allen Jubilaren!

Unser herzlicher Glückwunsch geht an alle Mitglieder und Mieter, die in diesem Frühjahr Geburtstag feierten. Wir wünschen ihnen viel Glück, vor allem aber Gesundheit und Kraft für all die Dinge, die sie sich vorgenommen haben.  
Alles Gute!



Wir rufen auf zum **Herbstputz**  
am Roten Berg unter dem Motto  
„Neue Bäume - sauberes Drumherum“

am Sonnabend, dem 6. Oktober,  
von 9:00 bis 12:00 Uhr.

Interessierte können sich melden bei:  
Doreen Weimann, Tel.: 0361/7 40 79-123



## Veranstaltungsangebote Stadtteilzentrum Moskauer Str. 113

Mo	02.07.07	Kreatives Gestalten
Di	03.07.07	Aktion am PC mit Stefan
Mi	04.07.07	Tischtennisturnier
Fr	06.07.07	Wasserspiele
Mo	09.07.07	Angebot für Jungen
Di	10.07.07	Aktion am PC mit Stefan
Mi	11.07.07	Knobeln & Kniffeln im STZ
Fr	13.07.07	Überraschungsangebot
Mo	16.07.07	Angebot für Mädchen
Di	17.07.07	Aktion am PC mit Stefan
Mi	18.07.07	Gartenaktion

### Ferienangebot:

Fr	20.07.07	Hurra wir haben Ferien
Mo	23.07.07	Erfurter Zooschule
Di	24.07.07	Sportspiele im Freien
Mi	25.07.07	Kreativnachmittag
Fr	27.07.07	Wortspiele
Mo	30.07.07	Activity-Tag
Di	31.07.07	Spiele im Freien
Mi	01.08.07	Minigolf
Fr	03.08.07	Filmnachmittag für unsere Kleinen
Mo	06.08.07	Seidenmalerei
Di	07.08.07	Seidenmalerei
Mi	08.08.07	Volleyballturnier
Mo	13.08.07	Sportnachmittag
Di	14.08.07	Windor Color
Mi	15.08.07	Windor Color
Fr	17.08.07	Waldrally
Mo	20.08.07	Gestalten mit Gipsbinden
Di	21.08.07	Gestalten mit Gipsbinden
Mi	22.08.07	Tag der Pantomime
Fr	24.08.07	Bowlen für Kids bis 9 Jahre
Mo	27.08.07	Bowlen für Kids bis 10 Jahre
Di	28.08.07	Malaktion „Unsere Stadt“
Mi	29.08.07	Spaßolympiade zum Ferienabschluss
Fr	30.08.07	Gruppenspiele; bringt bitte eure Lieblingsmusik mit

### Weitere Termine:

Mi	05.09.07	Tischtennis
Fr	14.09.07	Singstar
Di	18.09.07	Dekoratives Gestalten mit Naturmaterialien
Mi	26.09.07	Activity

Außerdem kann man im Stadtteilzentrum spielen, malen, basteln, im Hof toben, Dart, Kicker oder Basketball oder Tischtennis spielen, Musik hören, an Aktionen in den Ferien teilnehmen und eigene Ideen verwirklichen.

Ruth Voigt und Werner Klose



## Wohlgefühl heute wie damals

Vor genau 50 Jahren haben sie ihre Wohnungen bezogen – und sie fühlen sich heute noch genauso wohl darin wie damals: Ruth Voigt und Werner Klose aus der Eislebener Straße folgten am 1. Juni der Einladung der WBG Zukunft eG und feierten gemeinsam mit anderen Bewohnern der Wohngebiete Johannesplatz und Tiergarten runde Hausjubiläen.

Dabei wurde natürlich eifrig in Erinnerungen geschwelgt – wie es anno 1957 war mit dem Gründen einer Genossenschaft, dem Ergattern einer Wohnung und den vielen Arbeitsstunden, die vor dem Einzug auf der Baustelle abgeleistet werden mussten. Das Fest gestaltete sich generationenübergreifend, denn zugleich feierte die WBG Zukunft mit vielen Kindern deren Ehrentag.

## Herzlichen Glückwunsch zur Diamant-Hochzeit!

Das Ehepaar Dell aus der Eislebener Straße beging am 10. Juni seine Diamant-Hochzeit. Frau Wuttke überbrachte im Namen des Vorstandes die herzlichsten Glückwünsche.

Margot und Alfred Dell





## Veranstaltungstipps für Teens

08.07.2007	10.00 – 21.00 Uhr	Geburtstagsparty: 10 Jahre KIKA, Erfurter Innenstadt
14.07.2007	10.00 – 15.00 Uhr	Ausbildungsbörse, Messehalle
14.07.2007	10.00 – 18.00 Uhr	Genossenschaf(f)ts-Familienfest, Freigelände Messe Erfurt
18.07.2007	12.00 – 21.00 Uhr	mega-Rock Vol. IX, Freigelände Messe Erfurt
12.08.2007		31. Zooparkfest
18.08.2007		41. ega-Lichterfest

# Kinder, Kinder... Buntes Treiben am Kindertag

Kinder sind in unserer Genossenschaft herzlich willkommen. Spielplätze mit ebenso robusten wie interessanten Spielgeräten finden sich in allen unseren Wohngebieten. Und die Wege zu Schulen und Kindergärten sind nie weit.

Zum ersten Mal feierten wir mit den Kindern aus unseren Wohngebieten und unserer Patenschule, Grundschule 22 in der Riethstraße, Kindertag. Dazu hatten wir in diesem Jahr in unsere Geschäftsstelle in der Mittelhäuser Straße eingeladen. 120 Kinder waren bei uns zu Gast und übten sich im Bogenschießen, fuhren Tretauto oder Wackelrad und liebten sich beim Kinderschminken tol-

le Gesichter zaubern. Alle, die gern selbst kreativ sein wollten, konnten unter Anleitung Fensterschmuck basteln. Aber Jimmis Eiswagen war der Renner und wurde von den Kindern regelrecht belagert.

Den Ballonweitflugwettbewerb hat Steven Aderhold aus der 3. Klasse der Grundschule 22 (Riethschule) gewonnen. Sein Luftballon hat es bis Rotenburg an der Fulda geschafft. Das sind 115 Kilometer. Dort wurde er von Kindern aus dem Egerländer Kindergarten gefunden. Dafür erhält Steven einen Gutschein im Wert von 20 Euro für die Spielzeugabteilung bei Müller.



Fröhliches Treiben beim Kinderfest

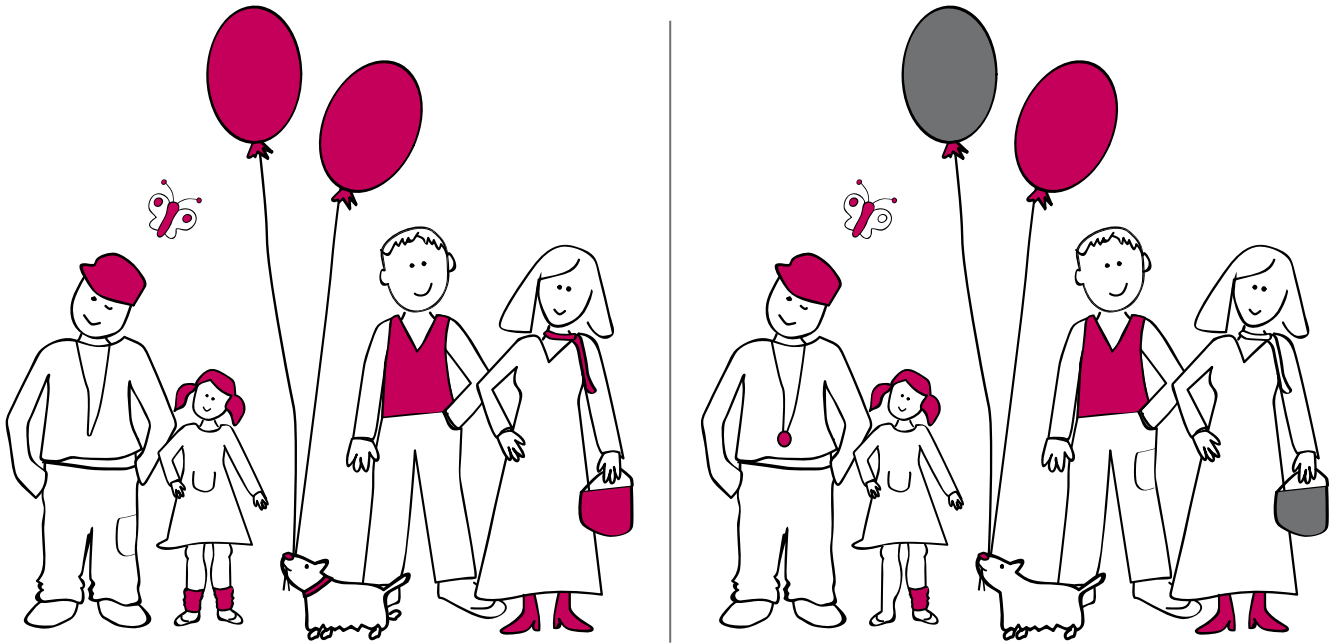


Gut gezielt

Aber auch bei unserem Quiz gab es tolle Preise zu gewinnen:

- 1. Preis:** 1 Woche Computercamp, gesponsert von Funkids, der Computerschule für Kinder, Gewinnerin: Monique Schubert, GS 22, Klasse 2b
- 2. Preis:** 1 DVD „Ice Age“, Gewinner: Kevin Keil, GS 22, Klasse 2b
- 3. Preis:** 1 Kinderlexikon, Gewinner: León Luca, GS 22, Klasse 1a

# Wer findet die Fehler?

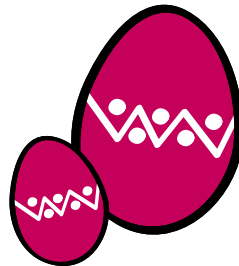


Unsere Familie Kuntz besucht das Genossenschaf(f)ts-Familienfest. Doch was ist passiert? Auf dem rechten Bild haben sich 10 kleine Fehler eingeschlichen. Markieren Sie die Fehler auf dem rechten Bild und schicken Sie den Abschnitt unter Angabe Ihrer Adresse an unsere Geschäftsstelle in der Mittelhäuser Straße. Viel Spaß beim Suchen!

## Die Gewinner unseres Ostereiersuchspiels der PROZUKUNFT 1/2007 sind:

Annemarie Böhm, Lilo-Herrmann-Straße  
Anna Müller, Lilo-Herrmann-Straße  
Ursula Duzy, Alfred-Delp-Ring

Sie erhalten einen Einkaufsgutschein.



**DIZ**  
Immobilienmanagement  
GmbH



Tel.: 0361- 60 03-513 /-514  
Fax. 0361- 60 03-529  
Mittelhäuser Str. 22,  
Haus 4, 1. Etage  
99089 Erfurt

[www.diz-immo.de](http://www.diz-immo.de)  
[info@diz-immo.de](mailto:info@diz-immo.de)

## Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

### Kostenfreie Informationsveranstaltung für Eigentümer und Verwaltungsbeiräte

Am 1. Juli 2007 trat die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft. Diese bringt eine Vielzahl wichtiger Veränderungen mit sich. Für interessierte Eigentümer und Verwaltungsbeiräte bieten wir nach Bedarf Schulungen an. Dies ist eine kostenfreie Dienstleistung.

Bei Interesse melden Sie sich bitte bei Frau Fährmann:  
Tel.: 03 61/7 40 79-131  
oder per E-Mail an:  
[af@wbg-zukunft.de](mailto:af@wbg-zukunft.de)

In den vergangenen Monaten hat die DIZ termingerecht alle Eigentümersammlungen durchgeführt.

Dort wurden die Jahresergebnisse für 2006 festgestellt und der Wirtschaftsplan für das Jahr 2007 vorgestellt und verabschiedet. Eine Vielzahl von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist von den Eigentümern beschlossen worden.

# So erreichen Sie uns:

## Sitz der Genossenschaft:

Mittelhäuser Straße 22 · 99089 Erfurt

Postanschrift:

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG  
Mittelhäuser Straße 22 · 99089 Erfurt

Telefon: 0361/7 40 79-0

Telefax: 0361/7 40 79-60

E-Mail: [zukunft@wbg-zukunft.de](mailto:zukunft@wbg-zukunft.de)

Internet: [www.wbg-zukunft.de](http://www.wbg-zukunft.de)

## Service Geschäftsstelle:

### Servicetelefone / Wohngebiete:

Telefon: 0361/7 40 79-310

0361/7 40 79-320

0361/7 40 79-330

E-Mail: [service@wbg-zukunft.de](mailto:service@wbg-zukunft.de)

### Vertrieb / Neuvermietung:

Telefon: 0361/7 40 79-333

E-Mail: [vertrieb@wbg-zukunft.de](mailto:vertrieb@wbg-zukunft.de)

### Soziale Betreuung:

Telefon: 0361/7 40 79-123

E-Mail: [soziales@wbg-zukunft.de](mailto:soziales@wbg-zukunft.de)

### Öffnungszeiten:

Montag u. Donnerstag: 9.00 – 15.00 Uhr

Dienstag: 9.00 – 17.30 Uhr

Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

## Außenstelle:

Wenigemarkt 17 · 99084 Erfurt

Telefon: 0361/7 89 29-00

Telefax: 0361/7 89 29-06

### Öffnungszeiten:

Montag – Freitag: 10.00 – 18.00 Uhr

## Havariemeldungen:

Telefon: 0361/7 40 79-310

0361/7 40 79-320

0361/7 40 79-330

### Außerhalb dieser Zeiten:

**01761/7 40 79 11**

Montag: 7.00 – 15.00 Uhr

Dienstag: 7.00 – 18.00 Uhr

Mittwoch: 7.00 – 15.00 Uhr

Donnerstag: 7.00 – 15.00 Uhr

Freitag: 7.00 – 12.00 Uhr

## Gemeinsam Zukunft erleben e.V.

Sitz und Postanschrift:

Gemeinsam Zukunft erleben e.V.

Mittelhäuser Straße 22 · 99089 Erfurt

Telefon: 0361/7 40 79-120

Telefax: 0361/7 40 79-64

E-Mail: [info@gemeinsam-zukunft-erleben.de](mailto:info@gemeinsam-zukunft-erleben.de)

Internet: [www.gemeinsam-zukunft-erleben.de](http://www.gemeinsam-zukunft-erleben.de)



### Impressum:

Herausgeber:

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG  
Mittelhäuser Straße 22, 99089 Erfurt, Tel.: 0361/7 40 79-0  
[www.wbg-zukunft.de](http://www.wbg-zukunft.de), [zukunft@wbg-zukunft.de](mailto:zukunft@wbg-zukunft.de)

Gestaltung und Druck: K-concept, Tel.: 0361/777 0 555, [www.kconcept.de](http://www.kconcept.de)  
Fotos: Stephan Zänker (Titel, S. 3 – 6, 13 – 14), K-concept (S. 2 + 7),  
aboutpixel (S. 12)

Text: Stephan Zänker (S. 3 – 6, 13), K-concept, WBG Zukunft eG  
Redaktionsschluss: 29.06.2007