



Vertreterinformationsveranstaltung 17.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Vertreterinnen und Vertreter,

entsprechend der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. findet im Juni eines jeden Jahres die ordentliche Vertreterversammlung statt. Der Vorstand berichtet im Zuge der Vertreterversammlung über den Jahresabschluss des vergangenen Geschäftsjahres. Der Aufsichtsrat berichtet über seine Tätigkeiten. In der Regel wird dies über möglichst belebende und anschauliche Vorträge realisiert. Angesichts der aktuellen Coronavirus-Pandemiesituation, welche die Stadt Halle, Deutschland und die restliche Welt in Atem hält, ist in diesem Jahr alles anders. Die Vertreterversammlung wird auf Grund des Respektes vor Ihrer Gesundheit und der Ihrer Familien in diesem Jahr erstmalig seit Gründung der Genossenschaft nicht in gewohnter Weise vollzogen. Die Vertreterversammlung stellt jedoch einen wesentlichen Baustein für den Jahresabschluss dar. Die zu fassenden Beschlüsse bilden die rechtliche Grundlage, um die Verwendung des Jahresüberschusses 2019, die Feststellung des Jahresabschlusses 2019, den Bericht des Aufsichtsrates per 31.12.2019 und die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2018, sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 vorzunehmen. Wie Ihnen bereits im Anschreiben erörtert wurde, werden die Beschlüsse über ein Umlaufverfahren gefasst, um somit die wichtigen Arbeiten des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 beenden zu können.

Nun jedoch möchten wir Ihnen die Möglichkeit bieten, sich über die aktuelle und zukünftige Lage Ihrer Genossenschaft zu informieren. Wie bereits zur Vertreterversammlung im vorigen Jahr haben wir Ihnen den Geschäftsbericht bereits mit diesem Schreiben übergeben. So haben Sie die Gelegenheit, sich mit dem Inhalt auskömmlich und in Ruhe auseinanderzusetzen. Aus diesem Grund sei es gestattet, an dieser Stelle nur auf ein paar wesentliche Kernpunkte der täglichen Arbeit einzugehen.

Zurückblickend auf das Jahr 2019 kann man trotz vieler Turbulenzen, besonders in Hinblick auf die aktuellen Rahmenbedingungen, von einem erfolgreichen Jahr für die Genossenschaft sprechen. Die wirtschaftliche Entwicklung verlief den Planungen entsprechend weiter positiv. Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss von 851.433,97 € erwirtschaftet. 10 % des Jahresüberschuss, das bedeutet 87.143,40 € werden in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Die weiteren 90 %, das bedeutet 766.290,57 € werden, wie in jedem Jahr, in die weiteren Gewinnrücklagen gebucht, sobald eine entsprechende Beschlussfassung erfolgt ist.

Das Jahr 2019 wurde von globalen Unstimmigkeiten der Weltwirtschaft bis hin zum Brexit geprägt. Im Speziellen wird die umliegende Peripherie der Genossenschaft durch Fachkräftemangel, dem demographischen Wandel, sowie erheblichen Baukostensteigerungen bestimmt.

Ungeachtet der ständig sich verändernden Rahmenbedingungen und Erschwernisse in der Investitionslandschaft plant die Genossenschaft weiterhin die Schaffung von attraktivem und bedarfsgerechten Wohnraum. Im Berichtsjahr wurde weiter aktiv an der Bestandsentwicklung gearbeitet. Am Mehrfamilienhaus der Hirtenstraße 6 in der südlichen

Innenstadt wurde nachträglich eine Aufzugsanlage errichtet. Dazu wurden in der letzten Vertreterversammlung umfassende Ausführungen getätigt. Das Bauvorhaben wurde planmäßig und im gesetzten Kostenrahmen fertiggestellt. Der Erfolg des Bauvorhabens lässt sich anhand des Ergebnisses der reibungslosen Vollvermietung ablesen.



Impressionen: Anbau Aufzugsanlage Hirtenstraße 6

Im Jahr 2019 standen insgesamt für Bauinvestitionen und Instandsetzungen 2.653,0 Tsd. € zur Verfügung (Planansatz gemäß Bauplan). Diese Summe setzt sich aus 722,0 Tsd. € für investive Maßnahmen und aus 1.931,0 Tsd. € für Instandhaltungsmittel zusammen. 150,0 Tsd. € davon wurden mit Krediten der KfW, 800,0 Tsd. € wurden aus Fremdmitteln generiert und die weiteren rund 1.703,0 Tsd. € aus Eigenmitteln finanziert.

Durch ressourcensparendes Handeln und marktbedingten Anpassung des Vollzuges von Baumaßnahmen, und dem reduzierten Abruf von finanziellen Mitteln durch außerplanmäßige Instandhaltungen, wurde der Bauplan um anderweitige Instandsetzungen erweitert. Insgesamt wurde auf diese Weise beschlossen, dass 195,0 Tsd. € für die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern der Kleinen Ulrichstraße 8, 9, 10 und den Mehrfamilienhäusern des Mühlberges 1, 2, 3, für das Streichen der Fassaden an den Mehrfamilienhäusern der Vogelweide 51, 52, sowie Vogelweide 53, 54, 55 und die weitere Instandsetzung von Leerwohnungen aufgewendet werden. In diesem Zusammenhang wurden 65,0 Tsd. € für die Fassaden, 80,0 Tsd. € für die Treppenhäuser und 50,0 Tsd. € für die weitere Instandsetzung von Leerwohnungen aufgewendet.

Durch die Betriebshandwerker der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. wurden Kleininstandsetzungen und Malerarbeiten eigenständig bewältigt. Die Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. steht weiterhin einem ständigen und erheblichen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden gegenüber. Die Instandhaltungskosten steigen nahezu linear zum Lebenszyklus eines Gebäudes. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen teilte in diesem Zusammenhang über eine Pressemitteilung vom 14.08.2019 mit, dass die Baukosten von 2000 bis 2018 im Schnitt um ca. 65 % gestiegen sind. Im Besonderen ist die Baukostenerhöhung von 2017 zu 2018 hervorzuheben. Diese lag bei 6 bis 7 % je nach Gewerk. Im Berichtsjahr 2019 wurde dennoch weiter aktiv an der Bestandsentwicklung gearbeitet. Im globalen Umfang wurden 42 Leerwohnungen instandgesetzt und neu vermietet.

Die im Bauplan 2019 weiterhin verankerten Bauvorhaben sind, wie vorgesehen, abgeschlossen worden. Abgeschlossen ist damit die Umstellung des Einrohr-Heizsystem im Unterplan 4. Ein weiterer wichtiger Baustein in Hinblick auf die Umsetzung des Bauplanes 2019 war die Sanierung der Sanitärstränge in den Mehrfamilienhäusern der Hildesheimer Straße 1, 3, 5 und Große Wallstraße 2, sowie Jägerplatz 1-4. Darüber hinaus wurden die Treppenhäuser der Mehrfamilienhäuser Am Breiten Pfuhl 33, 35, 37 vollständig renoviert. Im Zusammenhang mit der Maßnahme wurden zugleich die Elektroninstallationen erneuert. Zusätzlich wurden weiterhin umfassende Schornsteinkopfsanierungen in den Liegenschaften der WG "Eisenbahn" e.G. vollzogen.

Im aktuellen Geschäftsjahr werden ca. 575,0 Tsd. € für die Herstellung des baulichen Brandschutzes des Wohnhochhauses der Voßstraße 10 investiert. Darüber hinaus werden weitere ca. 1.925,0 Tsd. € für die Instandhaltung im Bestand aufgewendet. So werden beispielsweise die Sanitärstränge im Mehrfamilienhaus der Hildesheimer Straße 2, 4, 6 und Große Wallstraße 3, sowie Jägerplatz 32, 33 saniert. Fernerhin ist es geplant, das Treppenhaus der Theodor-Neubauer-Straße 46 inklusive aller Elektrostränge und den vorhandenen Wohnungseingangstüren zu modernisieren. Weiterhin wird intensiv an der Aufnahme und Regulierung etwaiger technischer Schäden und Missestände betreffend des Gebäudebestandes gearbeitet.

Zum Abschluss der Ausführungen zum technischen Bereich, möchten wir Ihnen einen Einblick in die Zukunft der mittelfristigen Bauplanung ermöglichen. Für das Jahr 2021 ist es weiter geplant, dem baulichen Brandschutz der Hochhäuser gerecht zu werden. Auf Grund der stetig steigenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz sind hierfür erhebliche Investitionen erforderlich. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen bzw. den Effekt der finanziellen Belastung für die WG "Eisenbahn" e.G., auch in den nächsten Jahren, abzuschwächen, ist es vorgesehen, einen Bauantrag auf Teilertüchtigung des Brandschutzes in den Hochhäusern des Unterplan 3 + 4 gleichermaßen dem Hochhaus der Voßstraße 10 zu stellen. Hierdurch soll eine Staffelung der Investitionen und Einhaltung der Rechtssicherheit ermöglicht werden. Punktuell ist es weiterhin vorgesehen, Treppenhäuser malermäßig instand zusetzen und Sanitärstränge zu sanieren. Nicht nur Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität spielen für Mieter eine wichtige Rolle. Vielmehr setzt Mietattraktivität des Wohnungsbestandes umfangreiche Investitionen in die Verbesserung und Erweiterung der Bausubstanz und vor allem in Energiesparmaßnahmen voraus. In Folge dessen hat die WG "Eisenbahn" e.G. ein Gebot für die alte Feuerwache Am Nordbad 4 inklusive eines erarbeiteten Konzeptes eingereicht. Die durch grüne Umgebung und guter infrastruktureller Lage gekennzeichnete Liegenschaft wurde im Jahr 2019 durch die Stadt Halle angeboten. Der Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften entschied das durch die WG "Eisenbahn" e.G. eingereichte Konzept als das Bevorzugte. Somit konnte die WG "Eisenbahn" e.G. im ersten Quartal 2020 die Liegenschaft erwerben. Geplant ist ein Neubau mit sechs Wohnungseinheiten mittleren Standards. Zwei der Wohnungen werden eine barriere-reduzierte Charakteristik aufweisen. Der Bauantrag soll bis Ende August 2020 bei der Stadt Halle eingereicht werden.



Impressionen: Neubau 6 Wohnungseinheiten, Alte Feuerwache Trotha

Weiterhin befindet sich die WG "Eisenbahn" e.G. im Planfeststellungsverfahren betreffend des Neubauvorhabens in Kröllwitz. Geplant sind die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit maximal 24 Wohnungseinheiten. Die Gebäude werden im Erdgeschoss über barriere-reduzierte Wohnungen verfügen. Auf Grund der Nachfrage im Stadtteil Kröllwitz nach qualitativ hochwertigem Wohnraum werden die Wohnungen einem hohen Standard entsprechen. Großzügige Balkone bzw. Terrassen, hochwertige Ausstattungen und intelligente Gebäudetechnik werden die Gebäude charakterisieren. In der Planung wird die ökologische Verantwortung der WG "Eisenbahn" e.G. eine tragende Rolle spielen. Insofern der Bebauungsplan im nächsten Jahr Rechtssicherheit erfährt, werden voraussichtlich im Jahr 2022 die Bauplanungen zum Neubauvorhaben beginnen.

Hiermit sollen die Ausführungen zu den Themen der Bau- und Instandsetzungsplanungen und deren Abarbeitungen enden.

Wir hoffen sehr, dass Sie werte Vertreterinnen und Vertreter und Ihre Familie gut durch die herausfordernde und schwierige Zeit der Corona-Pandemiesituation gelangen. Auch Ihre Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. wird und ist nicht von den Auswirkungen des Coronavirus geschützt. Durch unzählige Maßnahmen versucht die Genossenschaft einer weiteren Ausbreitung des Virus und den damit verbundenen Auswirkungen entgegenzuwirken. So wurden beispielsweise Pandemie- und Hygienekonzepte erarbeitet und umgesetzt, Bauvorhaben gestoppt, Ratenvereinbarungen zur Stundung von Mieten getroffen, Mieterveranstaltungen und Mieterfahrten abgesagt und vieles mehr. In allem diesbezüglichen Handeln steht und stand immer die Gesundheit aller Bewohner der Stadt Halle, den Mietern und Mieterinnen der WGE, Ihnen werte Vertreterinnen und Vertreter, den Mitgliedern und den Mitarbeitenden der Genossenschaft im Fokus. Die Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. steht wirtschaftlich auf soliden Fundamenten und wird die weiteren Aufgaben und Hürden der Krise überstehen. Dafür steht Ihnen der Vorstand ein.

gez.

Geyer
Vorstand

Simeonow
Vorstand