

BORNTAL JOURNAL



**DER ERFURTER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT BORNTAL EG
INFORMATIONSDIENST**



Wohnsicherheit seit 45 Jahren!

- Die "Borntal" heute
- Wo geht die Reise hin?



Herzlichen Glückwunsch zum 45sten

Allen Bewohnern im Borntal möchten wir auf diesem Wege zum Jubiläum der Genossenschaft gratulieren. Ihnen allen ein Dankeschön für das vertrauensvolle Miteinander und die vielen guten Kontakte.

Die Medien wissen immer wieder von den ach so großen Leistungen einzelner, zugereister Investoren zu berichten - warum auch nicht, Arbeit und Innovation sind sehr willkommen. Trotzdem wollen wir als Servicepartner hier unseren Standpunkt zur Sprache bringen: Die tagtäglichen Leistungen wohnungswirtschaftlicher Unternehmen, ihre enormen Investitionen und ihr kontinuierliches Auftragsvolumen gegenüber mittelständischen Unternehmen der Region finden nur selten Beachtung - es ist eben nicht spektakulär, den Menschen ordentlichen, sozialverträglichen Wohnraum zu bieten. Von unserer Seite ein Dankeschön für die faire Zusammenarbeit - Ihnen allen nur das Beste.



GEBÄUDESERVICE

"Haus des Wohnens"
Karl-Marx-Platz 4, 99084 Erfurt
Tel.: 03 61/55 57 100, Fax: 03 61/55 57 111



Ingenieurbüro Krause & Partner

Büro Berlin
Anklamer Str. 35, 10115 Berlin
Tel.: 030/ 44 34 17 00, Fax: 030/ 44 34 17 03

Büro Thüringen
Gebeseer Str. 07, 99958 Gräfentonna
Tel.: 036042/ 7 43 20, Fax: 036042/ 7 43 22



Auf den Weg

Unsere "Borntal" wird stolze 45!

Unsere Mitglieder, ihren Familien sowie allen Freunden unserer Wohnungsbaugenossenschaft möchten wir diese erste Ausgabe unseres Genossenschaftsjournals widmen. Unser Journal erscheint zeitgleich mit dem Geburtstag unserer Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft "Borntal". Vor 45 Jahren, am 12.05.1954, gründete sich unser Rechtsvorgänger, die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) "Ernst Thälmann". Wir sind also stolze 45, im besten Alter, und immer noch auf der Überholspur - es ist schließlich wieder ein offenes Geheimnis - wohnen in Genossenschaften ist ein echter Geheimtip. Unsere Belegungszahlen sprechen hier für sich und halten jeden regionalen Vergleich aus.

Grund genug, anlässlich unseres Jubiläums all jenen ein herzliches Dankeschön zu sagen, die uns auf den Weg gebracht haben, die ein gutes Stück schon mit uns gegangen sind und die uns in solcher Herzlichkeit ihr Vertrauen schenken.

Die zurückliegenden Jahre waren von Anbeginn alles andere als ein Spaziergang. Wollten wir alle Probleme aufzeigen, müßten wir einen richtigen Band herausgeben. Nur soviel: Unsere heutige Wohnsicherheit fiel uns nicht in den Schoß, sie ist das Ergebnis der fleißigen Arbeit unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft, sie

hat ihren Ursprung im tatkräftigen Zupacken, im Ehrenamt, in Fleiß und Beharrlichkeit ihrer Mitglieder und Vorstände und im Mut, über die Jahre die Grundsätze der genossenschaftlichen Wohnidee hochzuhalten. Heute gehört unser "Borntal" zu einem der begehrtesten innerstädtischen Wohngebiete und muß so manchem Bewerber leider einen "Korb" geben.

Wer uns kennt weiß, daß wir nicht die Sorte Menschen sind, die sich jetzt geruhsam auf den Lorbeeren ausstrecken. So viel ist sicher, gerade mit 45 Jahren darf man von unserer Jubilarin noch viele Aktivitäten erwarten.

Es gilt, unseren vorhandenen Wohnungsbestand weiter auf Vordermann zu bringen und Geschaffenes zu erhalten. Es gilt, bezahlbaren und auf Dauer wirtschaftlich gesicherten Wohnraum zu erhalten, und es gilt wieder an die Errichtung von Neubau für unsere Mitglieder zu denken. Bei alledem dürfen wir nicht vergessen, soziale Projekte mit Augenmaß zu planen und schrittweise durchzusetzen.

Für unseren weiteren Weg brauchen wir im Interesse unserer Gemeinschaft Ihr Vertrauen, Ihre Aufgeschlossenheit, Ihr Engagement und Ihre Hilfe.

Uns allen einen herzlichen Geburtstagsgruß verbunden mit den besten Wünschen für die Zukunft,

Ihr Aufsichtsrat und Vorstand der WBG "Borntal"



45 Jahre WBG "Borntal" - 45 Jahre an der Seite unserer Mitglieder

Auch in Zukunft werden wir unser gemeinschaftliches Anliegen "sicheres und sozial vertretbares Wohnen" mit aller Konsequenz weiterführen.

Die Genossenschaft und ihre Mitglieder

Unsere WBG "Borntal" zählt mit einem Bestand von 1192 Wohnungen zu den kleineren Wohnungsunternehmen in Erfurt. Die Attraktivität der Genossenschaft beruht mit Sicherheit auf unseren ausnahmslos guten Wohnanlagen im Zentrum sowie am Stadtrand. In der "Borntal" wohnen, bedeutet im Grünen wohnen und dies ohne Plattenbauten. Von besonderem Reiz ist auch die Nähe des Stadtzentrums mit Dom, Festung Petersberg, dem Wochenmarkt und der herrlichen Altstadt mit ihren Winkeln und gemütlichen Lokalen. Zur EGA und Messe-Erfurt ist es ebenfalls nur ein "Sprung". Mit dem Bau der neuen Querspange zur A71 sind "Borntaler" bei der Urlaubs- oder Ausflugsfahrt ebenfalls ganz "vorn".

Zu unserem "Borntal Journal"

Unsere neue Zeitung - das "Borntal Journal" liegt vor Ihnen. Wir möchten Ihnen mit dieser zeitgemäßen Form des genossenschaftlichen Informationsdienstes ein breiteres Forum rund ums Wohnen unter unseren Dächern bieten. Das Grundanliegen dieses kleinen Journals ist schnell erklärt: Es geht uns um die freimütige Kommunikation, um Werte und Anmutung einer immer jungen Idee, nämlich das Wohnen bei Genossenschaften, also um unser aller Wohnsicherheit und Wohnqualität. Wir möchten Sie zudem mit allen wichtigen Informationen rund ums Wohnen im "Borntal" versorgen. Sie haben jetzt im stärkeren Maße als bisher die Möglichkeit, Ihre Gedanken, Anliegen und Hinweise in nachbarschaftlicher Breite zur Sprache zu bringen. Nutzen Sie diese neue Form unserer demokratischen Informationsebenen, rufen Sie unsere Redaktion an, oder schreiben Sie an diese, was Ihnen auf dem Herzen liegt. Das "Borntal Journal" ist Ihre Zeitung, nehmen Sie sie in Besitz und arbeiten Sie mit an ihrem Inhalt, wir freuen uns auf Ihre Mitarbeit. Die nächste Ausgabe erscheint übrigens im Monat August. Bis dahin Ihnen alles Gute, beste Gesundheit und viel Erfolg.





Wichtige Aspekte und Entwicklungsrichtungen ergeben sich aus den Ansprüchen und Verhaltensweisen unserer Mieter und ihrer Familien zu den relevanten Seiten des genossenschaftlichen Lebens sowie der Entwicklung des Wohnungsmarktes.

In Anbetracht des beträchtlichen Überangebotes an Wohnungen mit unterschiedlicher Ausstattung und unverhältnismäßig hohen Leerständen in Erfurt konzentriert sich das Interesse an unseren Genossenschaftswohnungen vorrangig auf den Personenkreis, der die Vorzüge von Wohnlagen und lebenslanges Wohnrecht bei vertretbaren Wohnkosten schätzt. Durch Neuaufnahme von 500 Mitgliedern als Wohnungsbewerber haben wir eine Mietreserve geschaffen, die für unsere wirtschaftliche Stärke und somit für unser aller Wohnsicherheit von erheblicher Bedeutung ist. Eine stei-

Viele Bewohner schätzen darüber hinaus unsere genossenschaftliche Einrichtung wegen ihrer traditionellen Rolle als verantwortungsbewußte Interessenvertretung bei der offensiven Einbeziehung der Mitglieder. Die Mehrzahl unserer Menschen kann auf viele Jahre genossenschaftlichen Lebens und nachbarschaftlichen Erlebens zurückblicken - nicht selten haben mehrere Generationen einer Familie in unseren Wohngebieten ihr Zuhause gefunden. Unsere heutige Zeit zeichnet sich durch ein rasantes Tempo aus, Wertewandel und Veränderungen begegnen uns überall.

Veränderung heißt für uns zielgerichtete Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Dies stand und steht im Zentrum unserer Bemühungen für ein schöneres Wohnen. Wir konnten in den letzten Jahren wesentliche Mängel und Unterlassungen aus der Zeit 1970/80 beseitigen und einen überwiegend höheren Ausstattungsstandard schaffen.

Daß wir den Nerv unserer Bewohner recht gut zu treffen verstehen, reflektierte das Ergebnis unserer jüngsten Mitgliederbefragung, zu der wir in dieser Ausgabe noch konkreter Stellung nehmen werden. Die Idee zum vorliegenden Journal haben unsere Mitglieder innerhalb dieser Umfrage geboren.

Unsere Bilanz kann sich sehen lassen, sollte uns aber nicht den Blick auf Bevorstehendes verklären. Wir stehen am Beginn des neuen Jahrtausends vor wichtigen Entscheidungen hinsichtlich der Positionierung unserer Genossenschaft und ihrer wesentlichen Aufgaben. Vor allem die sich ändernde Mieterstruktur nach Generationswechsel und eine neue Bedarfslage fordern alle bisherigen Gepflogenheiten auf den Prüfstand.



gende Zahl von Wohnungswechseln in unserer Genossenschaft macht deutlich, daß der Vorstand einer wirksamen "Vermarktung" künftig größere Aufmerksamkeit zumessen muß. In der Zeit von 1990 bis 1998 zählten wir rund 600 Wohnungswechsel, wobei sich darunter auch Tausche innerhalb unseres Bestandes befinden.



Den Bedürfnissen anpassen

Trotz eines derzeit noch unbedeutenden Leerstandes (20 Wohnungen wegen Modernisierung) muß der Angebotstätigkeit künftig größere Bedeutung zukommen und ist speziellen Bedürfnissen durch besseren Wohnungszuschnitt und moderne Ausstattungsgesichtspunkte Rechnung zu tragen. Bisherige "Normen", die für Fälle von Wohnungswechsel gelten, müssen wir überprüfen und attraktiver gestalten.

So ist es heute zum Beispiel nicht möglich, eine Wohnung mit den teilweise 45 Jahre alten Fußbodenbelägen und schlechten Türen zu vergeben. Die Beläge und Scheuerleisten müssen also erneuert und die Türen gestrichen werden.

Die oftmals verständlichen Forderungen nach mehr Leistung durch den "Vermieter" nehmen zu. Unsere Genossenschaft muß jedoch ihre Geschäftstätigkeit in Kenntnis dieser Lage stets auf das Wohl der Allgemeinheit ausrichten. Die Masse unserer Mitglieder und ihrer Angehörigen erkennt diese Bemühungen an und steht hinter uns.



Feierliche Übergabe unseres Borntaltreffs am 10.05.1999 im Parterre des Hauses Ernst-Schneller-Str. 31.
Mehr zum Borntaltreff finden Sie auf Seite 8



Wir sehen heute, daß die Veränderungen in den persönlichen Lebensverhältnissen der Menschen nicht ohne Auswirkungen auf das Umfeld bleiben. Das zeigt sich unter anderem in einem stärkeren Abkapseln und einem Zurückziehen in den engsten Privatbereich. Es gibt immer mehr Verunsicherungen und Ängste - die Menschen werden einsamer.

Soziale Aufgabe erfüllen

Als genossenschaftliche Gemeinschaft sehen wir uns in diesem Zusammenhang gefordert auch in sozialer Hinsicht neue Wege zu beschreiten, um einer Vereinsamung älterer oder alleinstehender Menschen etwas entgegenzuwirken. Begonnen haben wir mit unserem Borntaltreff in der E.-Schneller-Str. 31. Wir hoffen, daß unsere Mitglieder dieses Angebot annehmen und wollen mit verschiedenen Themenangeboten oder kleinen gemeinsamen Wanderungen versuchen, einige Gemeinsamkeiten wieder zu fördern. Auch zu einer Tasse Kaffee kann man sich hier treffen, um wieder ein Miteinander zu finden und Gedanken und Nöte auszutauschen. Wir streben an, zwei Nachmittage in der Woche diese Wohnung zur Verfügung zu stellen und suchen als Betreuer noch ein Mitglied der Genossenschaft. Für den ersten Nachmittag konnten wir Frau Eva Lundershausen gewinnen - herzlichen Dank.

Die Zeichen der Zeit erkennen

Leider zeigt sich das Zurückziehen unserer Mieter auch hier und da in der Vernachlässigung der Hausordnung, so daß wir gezwungen sind, Dienstleistungsbetriebe in Anspruch zu nehmen (Gehwegreinigung). Abgesehen vom hohen Altersdurchschnitt in der Ge-



nossenschaft sind hier die Ursachen aber auch in der hohen Beanspruchung der im Arbeitsprozeß befindlichen Mieter zu finden. Diese werden heute viel mehr beansprucht und haben einfach weniger Zeit für genossenschaftliche Belange. Wir haben in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und unseren Vertretern aus den genannten Gründen eine Satzungsänderung vorgenommen und hier die Verpflichtung zu Eigenleistungen gestrichen. Dies ist keine Kapitulation vor einzelnen Personen, sondern ein Anpassen an die Gegebenheiten der heutigen Zeit. Dies betrifft auch die nicht rückzahlbaren Beträge in Höhe von 300,- bzw. 500,- DM bei der erstmaligen Versorgung eines Mitgliedes mit Wohnraum.

Veränderung in der Grünlandpflege

Ein weiterer einschneidender Punkt im Leben vieler Mitglieder - wir sprechen hier von 500 Gartenpflegeverträgen - war auch die Übernahme der Grünlandpflege durch zwei Dienstleistungsbetriebe. Vom Gesetzgeber wurden die geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse ab 01. 04. 1999 neu geregelt, d.h., es müßte für jeden Gartenpfleger ein Lohnkonto angelegt werden, weiterhin müssen wir Krankenversicherung (20%) und Rentenversicherung (2%) pro Vertragspartner abführen - anstelle der bisherigen Lohn- und Kirchensteuer -, wobei auch der ständige Änderungsdienst berücksichtigt werden muß. Wir erhielten weiterhin eine diesbezügliche Empfehlung des gesetzlichen Prüfungsverbandes für die Wohnungswirtschaft. Nach der Bilanzprüfung des Jahres 1997 gab uns der Prüfungsverband den Hinweis und die Empfehlung, unsere

Grünlandpflege an Firmen zu übergeben, um so eine ordnungsgemäße Abrechnung und Prüfung anhand von Rechnungslegungen durchführen zu können. Die Überprüfung von ca. 2000 Belegen, die bei unserer bisherigen Arbeitsweise mit den Einzelpflégern anfallen, seien unzumutbar. Der kostenintensive Verwaltungsaufwand ist gegenüber dem letztlichem Nutzen der Einzelpflegeverträge nicht mehr vertretbar.

Ein weiteres Problem war natürlich auch der hohe Altersdurchschnitt unserer Mitglieder. Für 20 % unserer Grünflächen bestanden bereits keine Verträge mehr, da die jüngeren Mitglieder aus zeitlichen Gründen oftmals nicht mehr in der Lage sind, Pflegeverträge zu übernehmen.

Auch ein Generationenvertrag

Unsere Zukunft liegt - wie könnte es anders sein - bei unseren Kindern, den "Borntalzwergen". Im Dezember starteten wir erstmalig einen Malwettbewerb, um auch die Kleinen an die Genossenschaft heranzuführen. Die Reaktion war ausgesprochen gut. Die Kinder, welche sonst interessenslos an unserer Geschäftsstelle vorbei-



liefen, klingelten oder kamen zur Sprechstunde, um zu sehen, wie viele Bilder eingegangen waren und welche Chancen sie selbst hatten, um einen Preis zu gewinnen. Es fiel uns sehr schwer, die Plätze zu bewerten, so daß wir uns auf einige zusätzliche Trostpreise



verständigten. Wir werden unseren freundlichen Wettbewerb in diesem Jahr wiederholen.

Die Forderungen nehmen zu

Die Forderungen nach mehr Leistung durch den "Vermieter" nehmen zu und sind auch teilweise verständlich. Die Mehrheit unserer Mitglieder und ihrer Angehörigen erkennen diese Bemühungen an und wissen sie zu schätzen. Unsere Genossenschaft hat sich satzungsmäßig einer sozial verträglichen Wohnungswirtschaft verpflichtet, ist aber auch mit den Bedingungen des Marktes konfrontiert und muß daraus ihren Weg zum Wohl aller Mitglieder finden.

Bei der Fülle der komplizierten Aufgaben werden natürlich immer die wohnungswirtschaftlichen und finanziellen Belange von größter Bedeutung sein. Unverändert bekennen wir uns zu den Grundfesten der genossenschaftlichen Idee, deren Dreh- und Angelpunkt in der Sicherung bezahlbarer und zeitgemäßer Wohnbedingungen begründet ist.

Willkommen im Borntaltreff

Am 10.05.1999 übergaben unsere Vorstände, Frau John und Herr Kettner, unseren Borntaltreff. Er befindet sich im Parterre der Ernst-Schneller-Str. 31 und bietet sich als geselliger Treffpunkt für alle, denen zu Hause die "Decke auf den Kopf fällt", an. Hier kann man sich zum Basteln, "Karten klitschen", Malen, Zeichnen und Klönen treffen - einfach um der Einsamkeit zu entgehen. Kaffee und Getränke sind übrigens kostenlos, es gibt jedoch eine Kasse des Vertrauens, in die die Besucher ab und an etwas einzahlen können. Jetzt liegt es an unseren Genossenschaftern - also genau bei Ihnen - dieses Angebot mit Leben und Ideen zu füllen. Es wäre durchaus denkbar, hier den einen oder anderen Zirkel einzuführen, ob Foto, Malerei,



was immer gefällt. Für Materialien sind die Besucher selbst verantwortlich. Gemanagt wird der Borntaltreff derzeit von Frau Lundershausen. Vorerst mittwochs von 14.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr hält sie die Türen offen, kocht frischen Kaffee und erwartet die Gäste. Von unseren Genossenschafterinnen Frau Kummer und Frau Fehrenbacher stammen übrigens die wunderschönen Bilder (Aquarelle, Ölbilder, Zeichnungen) im Treff. Vielleicht kommt es ja dadurch in Zukunft zum Malzirkel. Für weitere Fragen und nützliche Vorschläge und Angebote steht Ihnen unsere Geschäftsstelle gern zur Verfügung. Also dann herzlich willkommen im Treff.



Neues Outfit

Die verschärften Wettbewerbsbedingungen am wohnungswirtschaftlichen Markt fordern zeitgemäße Entscheidungen im Marketing der Genossenschaft.

Im vorstehenden Artikel konnten wir über den für Erfurt untypischen Belegungsstand in der "Borntal" berichten - 20 leerstehende Wohnungen - ein Traumzustand in der Branche. Wenn wir in die Geschichte der Genossenschaften zurückblicken, werden wir schnell feststellen, daß gerade Genossenschaften ein besonderes Gespür für den Generationenvertrag entwickelt haben. Unzyklische Entscheidungen zum Nutzen der Mitglieder und deren Familien sind eine unserer unzweifelhaften Stärken.

Am Markt zu bestehen, heißt, bekannt zu sein und gesehen werden. Unser verändertes Signet oder auch Logo tragen dem offensiv Rechnung. Der Betrachter erkennt auf größere Entfernung schnell, worum es geht. Hier signalisiert ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft seinen Anspruch. Eine Stärke dieses Unternehmens ist offensichtlich seine "Grün-Lage". Der Name ist schnell begreifbar, visualisiert Geborgenheit und ist einprägsam - "BORNTAL". Das Relaunch wurde in unserem Auftrag von der renomierten Erfurter Agentur Neumeister durchgeführt.

Willkommen zu Hause.



Frau Elsa Nedwed kennt unsere "Borntal" noch aus deren "Gründerzeit". Seit nunmehr 38 Jahren wohnt sie in unserer Genossenschaft. Sie hat die Umbauarbeiten hinter sich und freut sich über ihre neue Wohnung. "Über den Treff freue ich mich, ich werde ihn sicher auch besuchen."



für die Gründung des Borntaltreffs. Sie steht bereitwillig älteren und hilfsbedürftigen Menschen zur Seite. Ein Amateur ist sie auf diesem Gebiet keineswegs, in den letzten Jahren um sorgte sie beruflich Menschen im Luise-Mücke-Stift. Menschen von ihrem Format werden leider selten - sie organisiert in Eigenregie Kaffeepausen und Bratwurstessen in ihrem schönen Garten in Erfurt-Schmira. Die Kosten trägt sie übrigens selber.

Eva Lundershausen wohnt seit 1965 in der Ernst-Schneller-Straße. Sie hat schon mit den Eltern hier gelebt. Die Ingenieur-ökonomin war früher im Vorstand der AWG und engagierte sich mit

Unser "Borntal Journal" ist Ihre Zeitung - also machen Sie mit!

Schreiben Sie uns Ihre Meinung, Ihre Geschichte, Ihr Anliegen. Schicken Sie uns Ihre Fotos rund ums Wohnen in unserer Genossenschaft. Schlagen Sie uns Ihre Themen vor, wir machen das für Sie.



wohnten Wohnungen derartig massive Eingriffe in die Bausubstanz vorzunehmen, ebenfalls Neuland - "...die müssen verrückt sein". Mit viel Geduld, Einfühlungsvermögen und Opferbereitschaft liefen diese Wochen ab. So mußte u.a. ein vom ersten "Westgeld" gefliestes Bad wieder abgerissen werden, weil die Elektroinstallation und die Sanitärobjekte nebst Zuleitungen erneuert wurden. Es waren viele Gespräche notwendig, um die täglichen Probleme in die Reihe zu bekommen.

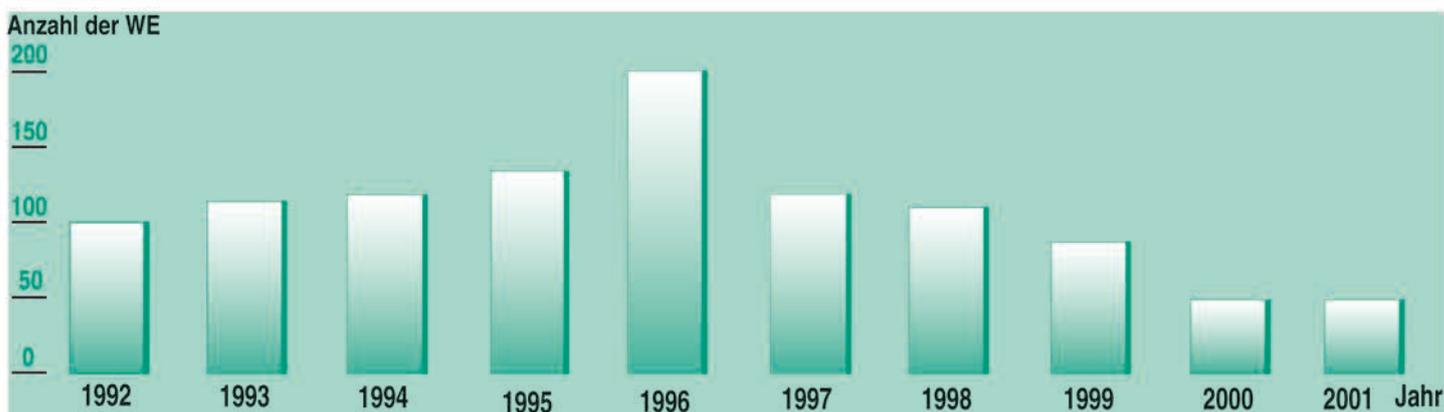
Nachbarn gaben sich die Hand

Die Jungen halfen den Alten, und die Alten halfen den Jungen. Wohnungsschlüssel gingen von Nachbar zu Nachbar, und die Toilettenbenutzung kannte auch keine Grenzen. Bei diesen Modernisierungsmaßnahmen konnten wir bei weitem nicht alle baulichen Mängel abstellen, jedoch eine wesentliche Verbesserung der Wohnverhältnisse für unsere Mitglieder erreichen.

1994 kam die Erneuerung der Dacheindeckung und Bodendämmung dazu. In diesem Jahr werden die Wohnungseingangstüren ausgetauscht. In den folgenden Jahren heißt es, die Kelleraußenwände abzudichten und zu dämmen. Es ist klar, daß einmal modernisierte Wohnungen nicht noch einmal 40 Jahre ohne bauliche Maßnahmen auskommen werden. Jeder Mie-



vermitteln, daß nicht bei jeder Finanzierung die gleichen Parameter galten. Wir konnten nicht alle Objekte gleich behandeln, da die jährlich neu abzuschließenden Finanzierungen immer wieder unterschiedliche Verbindlichkeiten aufwiesen. Die entsprechenden jeweiligen Mieterhöhungen mußten gesondert nach den Objekten und durchgeführten Leistungen berechnet werden. Auch die Forderungen des Landes-



An der Übersicht kann man die durchgeführten Modernisierungen seit 1991 in unserer Genossenschaft ablesen.

terwechsel stellt neue Anforderungen an unsere Geschäftsstelle.

Sicherlich konnten nicht alle Wünsche unserer Mieter berücksichtigt werden. Es war auch für die Geschäftsstelle nicht leicht, den Genossenschaftsmitgliedern zu

verwaltungsamtes als Fördereinrichtung waren bei den anteiligen Umlagen für Modernisierungs- und Instandhaltungsanteile unterschiedlich. Der Ruf nach Gleichbehandlung konnte aus diesen Gründen leider nicht immer Berücksichtigung finden.



Für unser schöneres Wohnen

Die Modernisierung und Entwicklung unserer Gebäude und baulichen Anlagen

Nachdem wir uns 1990 mit den neuen Gesetzlichkeiten vertraut gemacht hatten, entschieden wir uns für eine schrittweise Verbesserung der Wohnverhältnisse unserer Mieter. Dabei galt es, alle durch Bundesregierung und Freistaat bereitgestellten Fördermittel auszuschöpfen. Mit einer Bürgschaft der Stadt Erfurt waren wir 1991 in der Lage, die ersten Fördermittel zur Modernisierung der Wohnhäuser in der Eobanstraße 9-12 aufzunehmen. Hier wohnten und wohnen nicht nur die ältesten Genossenschaftsmitglieder, sondern stehen auch die ersten Häuser der damaligen AWG, die in den Jahren 1954 und 1955 erbaut und bezogen wurden.

Wer macht den Anfang?

Kein Wohnungsunternehmen in Erfurt traute sich 1991 den ersten Schritt zu einer Modernisierung im bewohnten Zustand zu. Wir hatten keine leerstehenden Wohnungen, um die 32 betroffenen Familien während der Baumaßnahmen umzusetzen. Also führten wir eine Mieterversammlung durch und erläuterten unseren Mitgliedern die baulichen Abläufe, die auch für den damaligen Vorstand und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle absolutes Neuland waren.

Tropfen auf heiße Steine

Unser Technischer Leiter besuchte eine Wohnungsgesellschaft in Gießen, um die Herangehensweise zu dieser neuen Problematik hautnah kennenzulernen. Die Erfahrungen waren jedoch nur Tropfen auf viele heiße Steine. In den alten Bundesländern hatten die Wohnungsverwalter Jahrzehnte Zeit, um moderne Wohnverhältnisse zu schaffen. Nun wollten auch unsere Mitglieder keine Kohlen mehr schleppen, wollten dichte Fenster, modern eingerichtete Bäder mit freundlichen



Fliesen und neuer Keramik nebst ordentlichen Armaturen. 40 Jahre auf Verschleiß gefahrener Wohnraum mußte jetzt grundlegend verändert werden.

Start im Dezember 1991

Mit großer Risikobereitschaft seitens der Mieter ging es im Dezember 1991 in der Eobanstraße 9 los. Zwischen 6 und 8 Wochen mußten unsere Mieter den Modernisierungsstreß erdulden. Für die damals zum Einsatz kommenden Firmen war der Umstand, in be-



Objekt	Ausführungsjahr	Anzahl der WE Komplex	Gesamt pro Jahr
Dahlienstraße 1,3,5,7,	1999	32	
Dahlienstr. 9,11,13,15	1999	32	
Tulpenstraße 8-11	1999	32	96
Dahlienstr. 10,12,14	2000	36	68
Tulpenstraße 4-7	2000	32	
Mühlhauserstr. 22-25	2001	32	
Mühlhauserstr. 26-28	2001	36	68

Bei den Objekten für die Jahre 2000 und 2001 gehen wir von der Bewilligung der entsprechenden Fördermittel aus.

Zauberer, Vermittler, Baulöwe - H.-J. Kettner der Konstrukteur unserer Modernisierungslösungen

Hans-Jürgen Kettner, diplomierter Mann vom Fach, Vater von drei Kindern und technischer Vorstand der "Borntal", kann sich das Lachen auf unsere Frage, ob er denn im Borntal wohne, nicht verkneifen: "...dann wäre es mit der Familie und dem Feierabend nebst abspannen vorbei, ich wäre dann ja nur noch im Dienst. Ich kenne hier so viele Menschen, da würde ich ja nie zum Feierabend kommen. Jeder hätte ein Anliegen." Der unkomplizierte, nach vorn denkende Mann strahlt Ruhe und Vertrauen aus. Kettner hat unsere Bauleitung und -vorbereitung auf dem Tisch, er organisiert die Ausschreibungen, kämpft um Fördermittel und übernimmt die erste Kostenplanung der Maßnahmen. Seine Aufgabe endet mit der Abnahme der Wohnungen. Zu unserer Genossenschaft stieß er 1990 und zählt somit zu den Mitbegründern EWB "Borntal" eG. Wir erfahren von ihm, daß bis Ende 1999 starke 89 % unseres Wohnungsbestandes saniert sein werden.



"Am leichtesten haben sich die Rentner mit den Umbauarbeiten abgefunden. Man will es kaum glauben, aber die älteren Leute sind geduldiger als manch junger Mensch".

Kettners Verhältnis zu den Genossenschaftlern belegt treffend folgende Begebenheit: Nach Abschluß der Wohnungsanierung bei einer älteren Dame fand sich bei der Wohnungsabnahme in der Küche eine freie Stelle an der Wand. H.-J. Kettner schlug der Dame vor, daß an dieser Stelle doch ein hübsches Bild seinen Platz haben könnte. Daraufhin erwiderte die Mieterin: "Ja sicher doch, bringen Sie mir bitte ein schönes Bild mit Ihrem Konterfei mit, ich würd mich freuen." Ob er dem Wunsch nachgekommen ist, bleibt ein Geheimnis. H.-J. Kettner wurde interviewt von Denise, der Redakteurin Ihres "Borntal Journals".



Denise Hieber

Ein freundliches Hallo allen Genossenschaftlern der Wohnungsbaugenossenschaft "Borntal" eG. Dem einen oder anderen werde ich in Vorbereitung unserer Zeitung schon über den Weg gelaufen sein, der Grund liegt auf der Hand, als redaktionelle Projektleiterin Ihres "Borntal Journal"-begleite ich Sie durchs genossenschaftliche Alltagsleben, freue mich über Ihre Meinungen und Hinweise, besuche Sie auf Wunsch zu einem kleinen Interview und "schieße" obendrein die notwendigen Fotos. Jetzt ist es an Ihnen, Ihr "Borntal Journal" selber in die Hand zu nehmen. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir, worüber wir in der nächsten Ausgabe berichten sollten. Eines ist klar, das "Borntal Journal" ist Ihre Zeitung - machen wir gemeinsam das Beste daraus, es lohnt sich.

Viele Grüße



**BBU Bau- und
Bedachungsunternehmen GmbH**

Am Riedsgraben 4 b - 99947 Bad Langensalza
Tel.: 0 36 03/ 81 56 39, Fax: 0 36 03/ 81 56 42

WINKLER & CO. GmbH



FERTIGUNG VON
HAUSTÜREN • FENSTERN
ROLLADENBAU

Schlotheimer Weg 46 • 99947 Issersheilingen

EBERHARDT

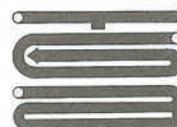
BAUGESELLSCHAFT

Eberhardt Bau-Gesellschaft mbH Deutschland
98529 Suhl, Wilhelm-G.-Spangenberg-Str. 14
Tel.: 03681/ 3 86-0, Fax: 03681/ 38 62 38



elektrotechnik arnstadt gmbh

Rosenstraße 25 • 99310 Arnstadt
Tel.: 0 36 28/ 64 11 07 • Fax: 0 36 28/ 64 11 09



**Technische
Gebäudeausrüstung
Weimar GmbH**

Heizungsanlagen
Elektroanlagen
Sanitäranlagen
Lüftungsanlagen

Röhrstraße 15, 99423 Weimar
Tel.: 0 36 43/ 8 67 30, Fax: 0 36 43/ 86 73 20



Unser Weg seit 1990

30.06. 1990

Wir erstellten Schlußbilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für den Jahresabschluß (aufgestellt zu den am 30.06. 1990 geltenden Rechtsvorschriften) letztmalig in Mark der DDR.

01.07. 1990

Nur einen Monat später legt die "Borntal" ihre DM-Eröffnungsbilanz vor.

Anlagevermögen - Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte in Wohnbauten (ohne Grund u. Boden)	41.191,5 TDM
--	--------------

Guthaben bei Kreditinstituten	530,7 TDM
-------------------------------	-----------

Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder (Anteile)	2.435,0 TDM
--	-------------

Sonderrücklage gem. § 27, DMBilG	32.136,1 TDM
----------------------------------	--------------

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Altschulden)	6.701,6 TDM
--	-------------

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10,1 TDM
--	----------

Bilanzsumme	42.108,1 TDM
-------------	--------------

Mitglieder	1.196
Angestellte	5
dav. techn. Bereich	1
kaufmänn. Bereich	4

Verwaltete Wohnungs-Einheiten	
Wohnungen	1.186
Garagen	230

15.08. 1990

Es erscheint die Verordnung zur Einführung des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Schaffung der rechtlichen Grundlage zur Umwandlung der AWG in eine eingetragene Genossenschaft - eG).

24./25./26.10. 1990

Unsere Mitgliederversammlung beschließt die Satzung der Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft "Borntal" eG und wählt ihren ersten **Aufsichtsrat**.

Raabe, Albert	Vorsitzender
Birkefeld, Franz	Stellvertreter des Vorsitzenden
Hapke, Waltraud	Schriftführer
Babarino, Horst	Mitglied
Schneider, Jürgen	Mitglied
Mares, Dieter	Mitglied
Werschnick, Günter	Mitglied

Am selben Tag wurde auch der **Vorstand** gewählt:

Dr. Siefarth, Gerhard	hauptamtliches Vorstandsmitglied - Vorstandsvorsitzender
John, Marlies	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Bischof, Bernd	ehrenamtliches Vorstandsmitglied

28.12. 1990

Anmeldung zur Registrierung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister beim Kreisgericht Erfurt

17.12. 1991

Eintragung unserer Genossenschaft unter der Registriernummer GnR 151 in das Erfurter Genossenschaftsregister

Wo lagen die Schwerpunkte der Vorstandsarbeit?

Von großer Wichtigkeit war die Beachtung der Aufwands- und Ertragsentwicklung ab 1990, insbesondere die von politischen Entscheidungen abhängigen Entwicklungen von Mieten und Subventionen.



01.10.91

Mit dem Inkrafttreten der Betriebskostenumlageverordnung trat die Betriebskostenumlage in der Struktur des Mietzinses auf. Dieses bisher unbekannte Mieterhöhungsverlangen stellte naturgemäß die Mitarbeiter unserer Genossenschaft, aber auch die Genossenschaftsmitglieder vor völlig neue Probleme.

Unsere Modernisierungsvorhaben und die Entwicklung der dafür aufgenommenen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten

1991 begannen wir mit der komplexen Modernisierung in unserem ältesten Wohngebiet - der Eobanstraße. Mit Zustimmung der betreffenden Mieter wurden in bewohntem Zustand moderne Etagenheizung, die Badsanierung, der Wärmeschutz, neue Fenster und neue Elektrik in Küche, Bad und Flur eingebaut.

Damit war die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft "Borntal" federführend, denn sie begann als erste Genossenschaft oder Gesellschaft in Erfurt mit der Modernisierung unter "bewohnten" Bedingungen.

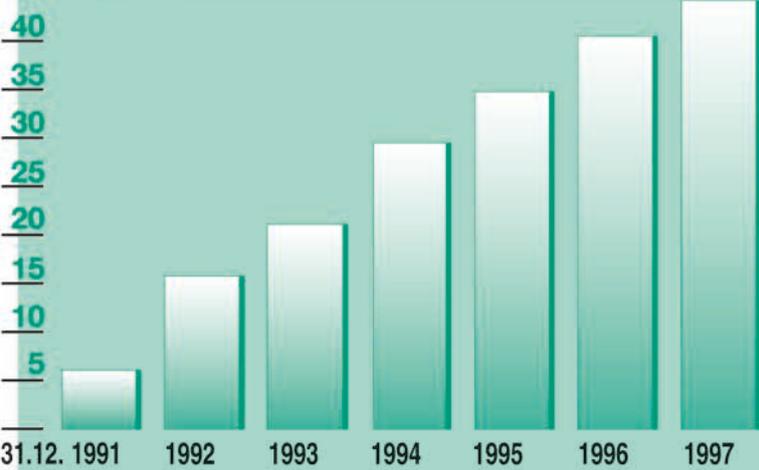
Die Thüringer Allgemeine sprach nach einem Besuch der "Baustellen" von "Komplexe Modernisierung oder das Chaos auf Zeit". Sicher mußten wir mit diesem Vorhaben auch Rückschläge einstecken, aber die konsequente Zu-

sammenarbeit zwischen Mitgliedern und Geschäftsstelle führte letztendlich dazu, daß gute Erfahrungen gesammelt werden konnten, die uns auch heute noch bei den viel umfangreicheren und tiefer wirkenden Bauvorhaben im "Borntal" und nun auch im "Blumenviertel" helfen.

Es geht nur gemeinsam

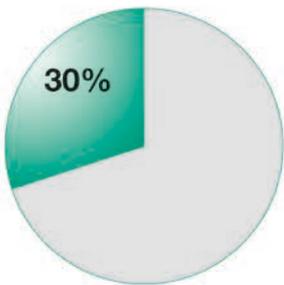
Die Erkenntnisse aus dem Erstbeginn in der Eobanstraße waren, daß es nur gemeinsam geht -gemeinsam mit den Genossenschaftsmitgliedern, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und den Bauarbeitern bzw. der Bauleitung. Bei den 1991 beginnenden Modernisierungsvorhaben setzten wir nur einen geringen Teil an Eigenmitteln ein. Der größte Teil der Investitionsmittel stammte aus Förderdarlehen, Baukostenzuschüssen sowie Kapitalmarktdarlehen. Die Inanspruchnahme von Fremdmitteln drückt sich auch in der Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten aus:

45.000 TDM

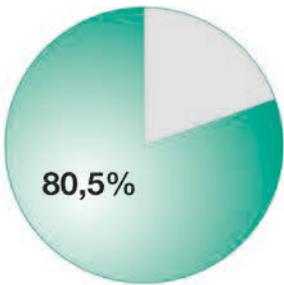




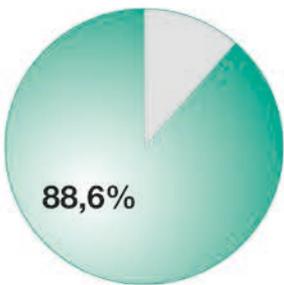
Verbindlichkeiten und Wohnqualität bedingen sich



1994 hatten wir 349 Wohnungen = 30% modernisiert.



Zum 31.12.1998 waren es bereits 960 modernisierte Wohnungen = 80,5 % unseres Bestandes, wobei 6 Dachgeschoßwohnungen neu gebaut wurden. Dazu kamen 200 teilmodernisierte Wohnungen und 754 komplex modernisierte Wohnungen, die eine Aufnahme hoher Kredite notwendig machten.



Zum 31.12. 1999 werden weitere 96 komplex modernisierte Wohnungen hinzukommen.

Bei diesen Bauvorhaben werden auch die Wohnungen mit einem Balkon von 4,8 qm Grundfläche nachgerüstet, die bisher noch keinen hatten. Bei einem modernisierten Stand von 1.056 Wohnungen werden bereits 88,6 % unserer Wohnungsbestände teil- bzw. komplex modernisiert sein.

2000 - wie geht es bei uns weiter?

Eingeordnet sind für 2000 die Wohnblöcke Tulpenstraße 4 - 7 bzw. Dahlienstraße 10,12,14 (unter Voraussetzung der Fördermittelbereitstellung). 2001 werden wir die Modernisierung mit den Wohnobjekten Mühlhäuser Straße 22 - 28 abschließen. Ab dem Jahr 2002 beginnen wir mit der Fortführung der Modernisierung in den teilmodernisierten Objekten - Wohnen in der "Borntal" wird immer schöner! Aber noch einmal zurück:

31.12. 1993

Für unseren Grund und Boden besaßen wir bis Anfang Dezember 1993 keinerlei Eigentum. Mit Inkrafttreten des Wohnungsgenossenschafts-/Vermögensgesetz von 1993 stellten wir kurzfristig die Anträge auf Vermögenszuordnung des entsprechenden Grund und Boden. Die eingereichten Anträge auf Zuordnung von ehemals volkseigenem Vermögen wurden dann relativ rasch durch die Oberfinanzdirektion Erfurt zu unseren Gunsten entschieden. So erhielten wir mit OFD-Bescheid VZ-09.32.01-405/93-15 2 vom 2.12. 1993 unseren ersten Grund und Boden. Dies war für unsere Wohnungsbaugenossenschaft ein großer Erfolg, denn nunmehr gehörten nicht nur unserer Genossenschaft die Wohnbauten, sondern auch der darunter befindliche Grund und Boden.

Zum 31.12. 1998 befanden sich 131.898 qm Grund und Boden in unserem Eigentum, mit einem Wert von 27.709,2 TDM. Über den Erwerb von weiteren 1.415 qm (nach Vermessung) wurde ein Kaufvertrag mit den Eigentümern vorbereitet, so daß nach Klärung der letzten Genehmigungen mit diesem Erwerb bis zum 30. 06. 1999 zu rechnen ist. Für das letzte zu kaufende Grundstück - Stolzestraße - mit 552 qm wurde, da der Eigentümer nicht aufzufinden ist, ein Gebäudegrundbuch zu unserer Sicherung angelegt.



Eigene Wohnbauten auf eigenem Boden!



Sie sagten uns, wo's lang- geht und wir hörten gut zu



31.12. 1994

Unsere Rücklage stieg von 22.888,7 TDM (31.12.1993) auf 55.826,9 TDM

Die Übertragung von Grund und Boden an die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft "Borntal" eG zeigt sich auch in der enormen Erhöhung der Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG. Diese Rücklage stieg von 22.888,7 TDM (31.12.1993) um 26.938,2 TDM auf 55.826,9 TDM.

Mit der Eintragung des Grund und Bodens in die Grundbücher Erfurt-Mitte Blatt 3350 bzw. Erfurt-Nord Blatt 1630 war es möglich, die bisher mit einer Bürgschaft der Stadt Erfurt gesicherten ersten Grundschulden in die dritte Abteilung der genannten Grundbücher einzutragen. Die Übertragung des Grund und Bodens auf unsere Wohnungsbaugenossenschaft wirkte sich natürlich auch vereinfachend auf die Beantragung bzw. Bewilligung von Fördermitteln des Freistaates Thüringen aus.

Ende des vergangenen Jahres führten wir eine Befragung unter unseren Wohnungsnutzern durch, in deren Ergebnis wir wichtige Schlüsse für unser gemeinsames Anliegen - schönes und sicheres Wohnen - ziehen konnten. An der umfassenden Umfrage beteiligten sich über 45% unserer Haushalte. Wir möchten Ihnen für Ihre Mitarbeit und Unterstützung an dieser Stelle ein großes Dankeschön sagen!

Was kam heraus?

Hier nur einige Splitter des Ergebnisses:

Beim Lesen unseres "Borntal Journal" konnten Sie auf Reaktionen der Befragung stoßen. Zum einen das Journal selber, Sie fordern mehr Informationen rund um Ihre Genossenschaft, zum anderen unser neuer "Treff", aber auch das Aufgreifen des "Neubaugedankens". Auf der nächsten Seite des Journals finden Sie mit der Einladung zum ersten Borntal-Stammtisch die Fortführung eingelöster Forderungen. Die Befragung offenbarte uns einen hohen Grad an Sicherheitsbewußtsein und Zustimmung zum Leben in der Genossenschaft. Die Bekundungen zu einem Wegzug liegen mit 5% weit unter dem Erfurter Schnitt. Problematisch gestaltet sich für uns die Ansprache bzw. Motivation jüngerer Mitglieder - diese fühlen sich oftmals übergangen - ein Fakt, der uns fordert, gerade unsere jüngeren Mitglieder um Kontakte, Meinungen und Vorschläge zum Wohnen in der "Borntal" zu bitten. Das Niveau unserer Mieten wird von 80% der Befragten als fair eingeschätzt, 8% konnten hierzu keine Angaben machen. Zu den Modernisierungsarbeiten fordern Sie umfangreiche, rechtzeitige Informationen. Die Arbeiten selber werden als übersichtlich und gut organisiert eingestuft. Nachfragebedarf haben wir bei der Kommunikation rund um die Anmutung genossenschaftlicher Werte. Die Bereitschaft, sich aktiv in die Genossenschaft einzubringen, ist gut. Der Wunsch nach Hilfestellungen artikuliert sich sehr individuell.





Heißes Thema:

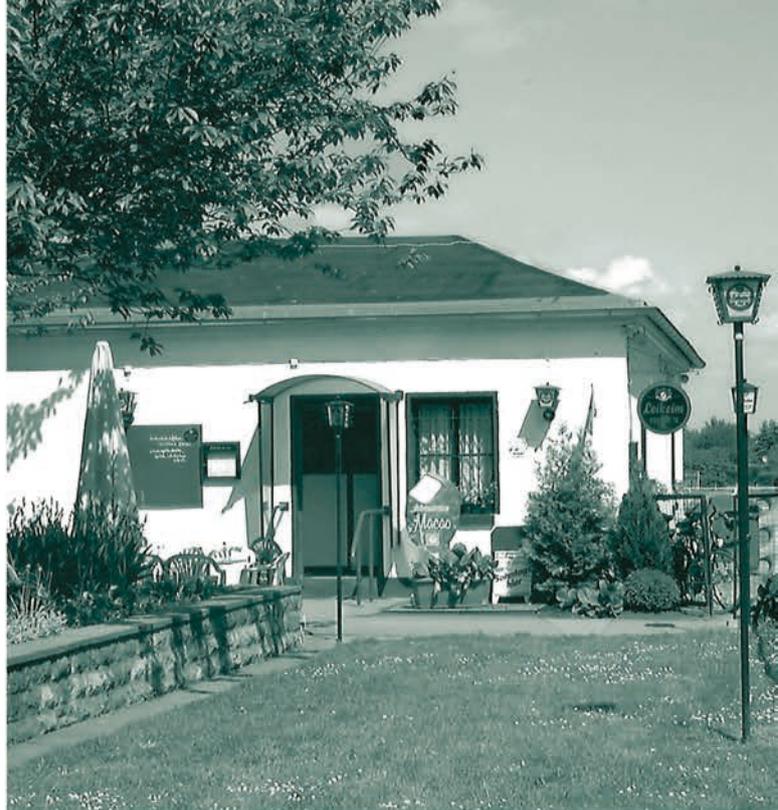
Die Wärmeversorgung unserer Häuser

Unser Vorstand bemüht sich massiv um die Bereitstellung preisgünstiger Wärmeversorgung. Die Entscheidung fiel zugunsten von Heizzentralen, betrieben in den einzelnen Wohngebäuden, wobei die Heizzentralen eine oder mehrere Objekte versorgen.

Hinsichtlich des Heizmediums entschieden wir uns für Erdgas. Preisgünstigere Fernwärme konnte bis 1993 weder die Stadt Erfurt noch das Werk EWR Marbach bieten. Die ersten Heizzentralen wurden noch in Eigenregie gebaut. Später haben wir (1993) mit der Technischen Hausservice GmbH Erfurt einen Vertrag geschlossen und die weiteren notwendigen Heizzentralen in den jeweiligen Blöcken zu Lasten dieses Unternehmens gebaut. Ab August 1994 übernahm aus innerbetrieblichen Schwierigkeiten bei der THS die Klima-Bau-Volk GmbH Hørselgau den Bau und die Betreuung der Heizstationen. 1996 verhandelten wir wiederum mit EWR Energiewerk GmbH & Co.KG Erfurt-Marbach. Ziel war eine günstigere Preisbildung für die Genossenschaft. Im November 1996 wurde dann der Fernwärmeversorgungsvertrag für 10 Jahre fest abgeschlossen und gilt bis zum 31.12. 2006. Der vereinbarte Mischpreis erreichte nach unseren Informationen den zumindest damals niedrigsten Preis bei Fernwärmelieferungen im Raum Erfurt.



Mit der Trassenverlegung 1999 werden auch die weiteren 7 Wohnblöcke im Blumenviertel an das Fernwärmenetz zu den selben Konditionen wie bisher angeschlossen.



45 Jahre "Borntal" Herzlich willkommen!

Zum Tag der offenen Tür

Sie haben es uns immer wieder gesagt: "Die Geschäftsstelle ist zu eng, ... zu unruhig, ... zu unpersönlich... und vieles mehr." Wir haben nun mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln versucht, unseren Bewohnern bessere, zeitgemäße Bedingungen und den Mitarbeitern optimale Arbeitsbedingungen zu verschaffen. Ob es gelungen ist, sollen Sie selber beurteilen. Wir laden Sie und Ihre Familien ganz herzlich zu einem Besuch in der neuen Geschäftsstelle der Genossenschaft ein.

Tag der offenen Tür: Am 10. Juni 1999 in der Zeit von 13 - 19 Uhr sind Sie uns ganz herzlich willkommen.

Zum ersten "Borntal-Stammtisch"

Trotz aller arbeitstäglichen Hektik ist es an der Zeit, sich miteinander ungezwungen bei einem Bier an einen Tisch zu setzen, zu reden, Erfahrungen auszutauschen, zu loben und zu schimpfen - typisch Stammtisch. Und genau zu einem solchen möchten wir Sie noch in diesem Sommer ganz herzlich einladen.

In der Gaststätte am Sportplatz werden wir unseren "1. Stammtisch" aus der Taufe heben. Wenn Sie gute Laune und vielleicht ein interessantes Thema mitbringen, wird es sicher ein gelungener Stammtisch. Wann, das teilen wir Ihnen rechtzeitig mit!



Energiewerke GmbH & Co KG Erfurt-Marbach

**Blumenstraße 70, 99092 Erfurt
Tel.: 0361/ 21 03 80, Fax: 0361/ 21 03 83**



Architektur- und Ingenieurbüro GmbH

Erfurt - Fulda

Planungsaufgaben für Neubau/Umbau/Modernisierung/Sanierung

**Juri-Gagarin-Ring 148, 99084 Erfurt
Tel.: 0361/ 6 43 17 27, Fax: 0361/ 6 43 18 73**



HK BALKONBAU^{GM}_{BH}

**Tonnaer Straße 27, 99947 Bad Langensalza
Tel.: 0 36 03/ 86 03-0, Fax: 0 36 03/ 86 03 31**



**Axel Simon - Klempner- u. Installateurmeister
Veilchenstraße 18, 99092 Erfurt
Tel.: 0361/ 211 06 05, Fax: 0361/ 211 06 15**



GM Heizungs- und Bauservice GmbH

**Niederlassung - Mühlhäuser Landstraße 1,
99947 Bad Langensalza
Tel.: 03603/ 83 99 0-0, Fax: 03603/ 83 99 0-9**



**Mock - Isoliertechnik GmbH
Mock - Trockenbau GmbH**

**Gothaer Landstr. 13, 99947 Bad Langensalza
Tel.: 03 60 3/ 86 13-0, Fax: 03 60 3/ 81 13 06**



Maler- und Tapezierarbeiten
Innen- und Außenputz
Vollwärmeschutz

Fassadenrenovierung
Restaurierung
Gerüstebau

Link u. Fischer
Molkereistr. 4
99947 Bad Langensalza-Ufhoven



HEIZUNG & SANITÄR GmbH

Waldweg 1 • 99947 Bad Langensalza
Tel.: 0 36 03/ 82 69 -0 • Fax: 0 36 03/ 82 69 15



Impressum:

“Borntal Journal“ - die Genossenschaftszeitung der Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft “Borntal“ eG erscheint 2-3 x jährlich kostenlos in einer Auflagenhöhe von 1.300 Stück.

Herausgeber:

Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft “Borntal“ eG
Adolf-Diesterweg-Straße 7a, 99092 Erfurt

Tel.: 0361/ 21 01 90

Fax: 0361/ 21 01 91 6

Layout und Produktion:

Neumeister, Erfurt

Tel.: 0361/ 56 93 20

Redaktionsschluß:

17.05.1999