

Information 3 / 2014

Sehr geehrte Baugenossinnen,
sehr geehrte Baugenossen,

in unserer Information möchten wir über folgende Themen berichten:

- 1. Bericht über die ordentliche Mitgliederversammlung
Geschäftsjahr 2013 am 14.10.2014**
- 2. Wintervorbereitung**
- 3. Jahreswechsel**

Zu 1. Ordentliche Mitgliederversammlung am 14.10.2014

Entsprechend der Ihnen zugestellten Einladung versammelten sich am 14.10.2014 um 18.00 Uhr im Kiezclub Bohnsdorf, Dahmestraße 81 Mitglieder der Genossenschaft (einschließlich 2 Vollmachten) sowie 9 Gäste, um über die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2013 zu beraten und die erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Nach der Ehrung unserer verstorbenen Mitglieder durch die Mitgliederversammlung erstattete der Vorstand Bericht über die erreichten Ergebnisse des Jahres 2013 und die Zielstellungen für das Jahr 2014.

Es wurde u. a. über folgende Ergebnisse mit Bilanzstichtag 31.12.2013 berichtet:

- Die Genossenschaft verfügt unverändert über 774 Wohnungseinheiten und 7 Gewerbeeinheiten.
- Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 42,6 Mio € auf 42,1 Mio € leicht verringert. Ursache für diese Veränderung sind im Wesentlichen die gesetzlichen Abschreibungen aus dem Anlagevermögen. Das Geschäftsjahr konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 134.048 € abgeschlossen werden.
- Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 3,8 Mio € auf 3,9 Mio €.
- Der Genossenschaft gehörten per 31.12.2013 insgesamt 1.396 Mitglieder an. Damit wurde die Entwicklung der stetig wachsenden Mitgliedschaft auch in diesem Berichtszeitraum fortgesetzt.
- Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt statistisch auf dem Niveau des Landes Berlin, wobei der Anteil der über 70jährigen Bewohner in der Genossenschaft in diesem Vergleich weiter ansteigend ist.
- Im Jahr 2013 fanden insgesamt 64 Wohnungswechsel statt, das sind 22 Wohnungswechsel mehr als im zurückliegenden Jahr.
- Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche liegt im Genossenschaftsdurchschnitt für das Geschäftsjahr 2013 bei 4,79 €, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 0,05 €. Der aktuelle Mietspiegel 2013 weist für Berlin eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,54 €/m² aus. Damit liegt die Genossenschaft im vergleichbaren Altbaubereich um 0,77 €/m² immer noch unter diesem Durchschnittswert.
- Die Mieteinnahme (2013) von 4,77 €/m² wurde wie folgt verwendet:

| | |
|------------------------------------|--------|
| für Instandsetzung/Instandhaltung: | 1,53,€ |
| für den notwendigen Kapitaldienst: | |
| Zinsen | 1,38 € |
| Tilgung | 0,76 € |
| sonst. betriebliche Aufwendungen: | 1,10 € |

- Aus dieser Übersicht wird deutlich, die Genossenschaft verwendet ca. 45 % der Mieteinnahmen für den Kapitaldienst. Damit steht aber auch fest, dass die Mittel für Instandhaltung / Instandsetzung weiterhin begrenzt bei ca. 600 T€ im Jahr bleiben werden.
- Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft konnte im Vergleich zum Vorjahr auf 39,6 % leicht erhöht auf 40,4 % verbessert werden. Sie steht als Ausdruck für eine stabile Finanzpolitik des Unternehmens.
 - Der Instandhaltungsaufwand blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil bei 14,95 €/m².
 - Der Gesamtumfang der eingesetzten Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung betrug im Berichtsjahr 577 T€.
 - Die Mietschulden liegen seit Jahren unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau von ca. 0,5 % der Gesamtmieteinnahmen je Monat. Trotzdem setzt sich der Vorstand konsequent mit diesen Baugenossen auseinander, um die Einnahmen für die Genossenschaft zu realisieren. Mietschulden sind häufig Ausdruck persönlicher Probleme u. a. aber auch die Widerspiegelung der sozialen Probleme in Deutschland. Als Genossenschaft sind wir vorrangig bestrebt, mit den Betroffenen eine Lösung zu finden, die Wohnungslosigkeit vermeidet.
 - Gegenwärtig sind keine Risiken zu erkennen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich beeinflussen könnten. Die Genossenschaft kommt fristgerecht und in voller Höhe ihren Zahlungsverpflichtungen nach.
 - Die Genossenschaft hat mit Wirkung zum 31.12.2013 das Amt als Hausverwaltung in der Wohnungseigentumsanlage Semmelweisstraße niedergelegt. Das Anforderungsprofil des Verwaltungsbeirates ließ sich mit einer wirtschaftlich sinnvollen und effektiven Hausverwaltung nicht mehr vereinbaren.

Durch den Aufsichtsratsvorsitzenden erfolgte die Berichterstattung zur Tätigkeit im Jahr 2013.

Es fanden insgesamt 12 turnusmäßige Beratungen statt. An 4 Beratungen nahm der Vorstand teil. Im Fokus der monatlichen Beratungen standen die allgemeinen Geschäftsvorgänge, der Umgang mit den Finanzen, die Aktivitäten der Kommissionen sowie Personalfragen.

Der Aufsichtsrat stellte fest, dass er im Berichtszeitraum seiner gesetzlichen Verantwortung zur Kontrolle und Anleitung des Vorstandes regelmäßig nachgekommen ist.

Weiterhin standen im Mittelpunkt der Arbeit die Einhaltung und Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Demokratie, der Umgang mit den finanziellen Mitteln der Genossenschaft und die Arbeit mit den Kommissionen. Der Aufsichtsrat sprach dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und den Kommissionen seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Zur Diskussion sprachen acht Baugenossinnen und Baugenossen.

In der Aussprache wurde die Stabilität der Genossenschaft bestätigt und gleichzeitig angeregt, für bestimmte spezifische Bauvorhaben perspektivisch einen Vorstand zu finden, der über einen Berufsabschluss im Bausektor besitzt. Auf Grund des hohen Bestandes von Altbauten wird deren Instandhaltung und Instandsetzung zukünftig noch größere Anforderungen an alle Beteiligten stellen. Die Baukommission hat zu diesem Punkt ihre Unterstützung und Mitarbeit nochmals ausdrücklich erklärt. Diese Initiative muss der neue Vorstand inhaltlich noch stärker nutzen.

Die gemeinsame Beratung von Aufsichtsrat, Baukommission und Vorstand im Frühjahr diesen Jahres war bereits Ausdruck dieses gemeinsamen Willens.

Der Ausstattungsgrad einer Wohnung ist ein wesentlicher Faktor der Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens auf dem Markt. Hierbei können keine Abstriche zugelassen werden, gleichzeitig müssen aber auch die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft Berücksichtigung finden.

Hier sind gemeinsam die entsprechenden Prioritäten zu finden.

Beschlussfassung

Durch die Mitgliederversammlung wurden die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013 ohne Gegenstimmen bestätigt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012 durch den Prüfungsverband des BBU wurde ebenfalls ohne Gegenstimmen bestätigt.

Die vorliegenden Beschlüsse 50/2014 und 51/2014 wurden einstimmig bestätigt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden ohne Gegenstimmen für das Geschäftsjahr 2013 entlastet.

Aufsichtsratswahl

Als Wahlvorstand für die satzungsmäßige Wahl von neuen Aufsichtsratsmitgliedern wurde Baugenosse Birkholz bestätigt.

Für die Mitarbeit im Aufsichtsrat hatten sich folgende Kandidaten in die öffentliche Liste eingetragen:

Baugenosse Mike Zentgraf, Polkwitzer Str. 23, Fluggerätmechaniker

Es musste ein Aufsichtsratsmitglied neu gewählt werden. Da sich nicht mehr Kandidaten gemeldet hatten als zur Wahl benötigt wurden, hat die Mitgliederversammlung einstimmig eine offene Wahl beschlossen. Im Ergebnis der Abstimmung wurde der Kandidat

Baugenosse Mike Zentgraf

von der Mitgliederversammlung einstimmig gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates findet im November 2014 statt.

Vorstandswechsel

Durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurden bekannt gegeben, dass gem. § 21 Absatz 2 der Satzung der Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e. G. Baugenosse Pohl seine Tätigkeit als geschäftsführender Vorstand, nach Erreichen des gesetzlichen Rentenalters, zum 31.12.2014 beendet.

Baugenosse Pohl wurde vor der Mitgliederversammlung feierlich verabschiedet.

Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde Baugenosse Daniel Schulz zum geschäftsführenden Vorstand bestellt. Bg. Schulz wohnt seit seiner Kindheit in der Genossenschaft und ist seit 1991 Mitglied. Im Jahr 2003 wurde er in den Aufsichtsrat gewählt. Von dort wechselte er in den Vorstand und wurde mit Beginn des Jahres 2006 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Diese Funktion übt er gegenwärtig noch aus.

2. Wintervorbereitung

Ablesung Wasserzähler

Wie in jedem Jahr sind die Wasserzähler in den Reihenhäusern und in den ausgestatteten Mehrfamilienhäusern zum Jahreswechsel abzulesen. Durch unseren Hausmeister, Bg. Schäfer mit Unterstützung durch Helfer, erfolgt diese turnusmäßige Ablesung zwischen den Feiertagen (Weihnachten/Silvester).

Wir bitten Sie, den beauftragten Personen entsprechend Zutritt zu gewähren, um diese notwendige Aufgabe erfüllen zu können. Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns bereits jetzt.

Gartenwasser - Frostschutz für Wasserleitungen

Bitte, wie in jedem Jahr, die Gartenwasserleitungen vor dem ersten Frost entleeren. Bevor die Temperatur unter 0° C fällt, stellt man den Zulauf von Außenwasserleitungen ab und lässt das restliche Wasser aus der Leitung laufen. **Den Hahn** danach **nicht** zudrehen, die Leitung belüftet lassen! Vorhandene **Wasseruhren im Außenbereich** bitte **demontieren** und frostsicher bis zum Frühjahr einlagern.

Nutzen Sie diese Gelegenheit auch dazu, alle Absperrrichtungen in Wohnung und Haus vollständig zu- und aufzudrehen. Damit werden diese vor Verkalkung geschützt und bleiben für den Notfall einsatzbereit. Wenden Sie dabei aber bitte keine Gewalt an.

Bei Problemen steht unser Hausmeister auch zur Verfügung.

Schneeräumung

Halten Sie Balkone und Terrassen frei von Schnee und Eis.

Unterstützen Sie bitte unsere Schneeräumfirma, indem Sie die Zuwegungen zu Hauseingängen und Müllstandseinrichtungen mit frei halten.

3. Jahreswechsel

Die Sprechzeiten der Geschäftsstelle werden zum Jahreswechsel wie folgt geregelt:

letzter Sprechtag im Jahr 2014: 16. Dezember 2014

erster Sprechtag im Jahr 2015: 06. Januar 2015

In der Zeit vom 23.12.14, 12.00 Uhr, bis zum 05.01.2015, 07.00 Uhr ist die Geschäftsstelle nicht besetzt. In dringenden Notfällen sind die bekannten Rufnummern zu nutzen. Mit der Übergabe des „Paradiesboten“ werden diese Rufnummern nochmals aktualisiert.

Mit genossenschaftlichem Gruß

Vorstand

