



Information 2 / 2015

Sehr geehrte Baugenossinnen,
sehr geehrte Baugenossen,

in unserer Information möchten wir über folgende Themen berichten:

1. **Bericht über die ordentliche Mitgliederversammlung 2015 am 30.06.2015**
2. **Konstituierung des Aufsichtsrates**
3. **Allgemeines**
 - **Umstellung unserer Abrechnungssoftware**
 - **Verschiedenes**

zu 1. Ordentliche Mitgliederversammlung am 30.06.2015

Entsprechend der Ihnen zugestellten Einladung versammelten sich am 30.06.2015 um 18.00 Uhr im Kiezclub Bohnsdorf, Dahmestraße 33, 63 Mitglieder der Genossenschaft (einschließlich 4 Vollmachten) sowie 8 Gäste, um über die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2014 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 2014 und die Zielstellungen für das Jahr 2015.

Es wurde u. a. über folgende Ergebnisse mit Bilanzstichtag 31.12.2014 berichtet:

- Die Genossenschaft verfügt unverändert über 774 Wohnungseinheiten und 7 Gewerbeeinheiten.
- Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 42,1 Mio € auf 41,5 Mio € leicht verringert. Ursache für diese Veränderung sind im Wesentlichen die gesetzlichen Abschreibungen aus dem Anlagevermögen. Das Geschäftsjahr 2014 wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 82.241,01 € abgeschlossen.
- Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 3,9 Mio € auf 4,0 Mio €.
- Der Genossenschaft gehörten per 31.12.2014 insgesamt 1.422 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 2014 fanden insgesamt 60 Wohnungswechsel statt, das sind 4 Wohnungswechsel weniger als im zurückliegenden Jahr.
- Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche liegt im Genossenschaftsdurchschnitt für das Geschäftsjahr 2014 bei 4,86 €, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 0,07 €. Der aktuelle Mietspiegel 2013 weist für Berlin eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,54 €/m² aus. Damit liegt die Genossenschaft im vergleichbaren Altbaubereich um 0,68 €/m² immer noch unter diesem Durchschnittswert.
- Die Mieteinnahme (2014) von 4,86 €/m² wurde wie folgt verwendet:

für Instandsetzung/Instandhaltung:	1,53 €
für den notwendigen Kapitaldienst:	
Zinsen	1,39 €
Tilgung	0,77 €
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 und

Modernisierung weiterhin begrenzt. Um hier unsere Möglichkeiten zu verbessern, werden wir die zusätzlichen Einnahmen aus der in diesem Jahr durchgeführten Mieterhöhung vollumfänglich der Instandhaltung zugutekommen lassen. Bereits in diesem Jahr haben wir das diesbezügliche Budget von 600 T€ auf 700 T€ erhöht.

- Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft konnte im Vergleich zum Vorjahr auf 40,4 % leicht erhöht auf 40,9 % verbessert werden. Sie steht als Ausdruck für eine stabile Finanzpolitik des Unternehmens.
- Der Instandhaltungsaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr auf 21,29 €/m².
- Der Gesamtumfang der eingesetzten Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung betrug im Berichtsjahr 792 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.

zu 2. Konstituierung des Aufsichtsrates

In seiner konstituierenden Sitzung am 20.07.2015 hat der Aufsichtsrat folgende Aufgabenverteilung beschlossen:

Vorsitzender des Aufsichtsrates	Baugenosse Mike Zentgraf
stellv. Vorsitzender	Baugenosse André Heilscher
Schriftführer	Baugenossin Katrin Eckert
AR-Mitglied Gartenkommission	Baugenossin Hella Kirmse
AR-Mitglied Baukommission	Baugenosse Thomas Hentschel
AR-Mitglied	Baugenosse Francis Muche

Wir beglückwünschen die Mitglieder des Aufsichtsrates zu ihren Funktionen und freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit im Interesse unserer Genossenschaft.

zu 3. Allgemeines

Baugenossin Ursel Tabbert

Von uns gegangen ist leider auch unsere Bgn. Ursel Tabbert. Über viele Jahre war sie in unserer Geschäftsstelle und als Vorstand für unsere Genossenschaft tätig. Einen sehr großen Anteil hatte sie vor allem bei der Umsetzung des nach der Wende aufgelegten Sanierungsprogramms. Auch als Rentnerin setzte sie sich mit ganzem Herzen für unsere Genossenschaft und vor allem für den Erhalt des Genossenschaftsgeistes ein. Ihre Stärke war, auch unbequeme Wege zu gehen. In unserem alljährlichen Paradiesboten werden wir ihr einen ausführlichen Beitrag widmen.

Abschließen der Hauseingangstüren:

Wir müssen leider immer wieder feststellen, dass es Baugenossen gibt, die, sicherlich gut gemeint, die Hauseingangstüren von innen abschließen. **Das darf nicht sein!**

Die Hauseingangstür ist ein Fluchtweg aus dem Haus und muss daher ständig begehbar sein. Im Falle einer Notsituation kann die Suche nach einem Schlüssel und das Aufschließen, egal

ob z.B. ein Arzt ins Haus oder man aufgrund eines Brandes das Haus verlassen muss, lebensrettende Zeit kosten. Bitte beachten Sie dies!

Auch im nicht abgeschlossenen Zustand bietet die geschlossene Haustür ausreichend Schutz.

Entsorgung der Gartenabfälle:

Leider ist es wieder saisonbedingt zu einem erhöhten Anfall von Gartenabfällen gekommen. Diese gehören **nicht in die Mülltonne, sondern in den dafür vorgesehenen Behälter.**

Die Entleerung der Biotonne belastet unseren Geldbeutel nicht so sehr wie die Mülltonne. Bei größeren Mengen bitten wir um Rücksprache in der Geschäftsstelle bzw. bitten wir Sie, die mehrmals im Jahr stattfindenden Sammeltermine mit Containern zu nutzen.

Wirtschaftswege:

In unserer Genossenschaft haben wir einen hohen Anteil von Grünflächen. Dazu gehören auch die Wirtschaftswege. Viele Baugenossen geben sich große Mühe bei der Pflege ihrer Gärten, dafür vielen Dank vom Vorstand. Leider hört aber bei einigen diese Pflege an der Grenze auf und der angrenzende Wirtschaftsweg verbleibt in einem ungepflegten Zustand.

Liebe Baugenossen, die von Ihnen genutzten Gartenflächen stellen wir Ihnen kostenfrei zur Verfügung. Wir bitten Sie daher, sich auch ein wenig um die an Ihren Garten angrenzenden Flächen und Wege zu kümmern. Bitte halten Sie die Gartenwege sauber und schneiden Sie überstehende Hecken zurück. Solche Arbeiten von Fachfirmen ausführen zu lassen, würde die kostenlose Nutzung der Gärten in Frage stellen. Wir sind uns sicher, dass alle die unsere Wirtschaftswege benutzen, es Ihnen danken werden.

Kellerfenster

Gerade in den Sommermonaten kommt es unseren Häusern sehr zugute wenn die Keller ausreichend belüftet werden. Hier bitten wir sie aber folgende Dinge zu beachten:

- Lüften Sie bitte nur, wenn die Außenluft kühl und trocken ist, wenn möglich z.B. in den Nachtstunden. Damit wird ein das Eindringen von Feuchtigkeit (durch eine hohe Luftfeuchtigkeit setzt sich Kondenswasser an den kalten Kellerwänden ab) vermieden.
- Um Einbrüchen vorzubeugen sollten Sie dafür sorgen, dass beim Lüften die Fenstergitter verschlossen bzw. bei Lichtschächten die Sicherheitsketten eingehangen bleiben.
- Durch die verschlossenen Gitter wird auch einem Befall mit Ratten vorgebeugt, die solche Öffnungen gerne nutzen, um sich einen Zugang zum Gebäude zu verschaffen.

Grillen auf Gemeinschaftsflächen

Wir bitten eindringlich darum aus Gründen des Brandschutzes, aber auch aus Gründen der Ordnung und Sauberkeit in unseren Anlagen die gemeinschaftlichen Grünflächen nicht als Grillplatz zu missbrauchen. Dies betrifft vor allem die Grünflächen an den Ecken Sausenberger Straße/Siebweg, Leschnitzer Straße/Siebweg aber auch die hier nicht aufgeführten öffentlichen Anlagen der Genossenschaft.

Umstellung unserer Abrechnungssoftware:

Gegenwärtig läuft die Vorbereitung zur Umstellung der Abrechnungssoftware in unserer Geschäftsstelle. Das vorhandene System ist seit 15 Jahren in der Genossenschaft im Einsatz und den modernen Anforderungen nicht mehr gewachsen.

Bei der Umstellung auf das neue System ließ sich der Vorstand davon leiten, ein System zu finden, das sowohl modern als auch zukunftsfähig ist, die Kosten in einem vertretbaren

Aufwand hält und auch möglichst bei vielen anderen Genossenschaften mit im Einsatz ist, um einen eventuellen Erfahrungsaustausch führen zu können.
Die Umstellung macht es leider erforderlich, allen eine neue Mieternummer zuzuordnen. Wir werden Sie zu gegebener Zeit diesbezüglich anschreiben und dazu ausführlicher informieren.

Rechtsecke:

Miete zu spät oder gar nicht bezahlt – ein Kavaliersdelikt?

Die Miete ist laut Mietenrechtsreform vom 01. September 2001 zum **3. Werktag des Monats für den laufenden Monat fällig!!!**

Das gilt ausnahmslos für alle Mietverträge, egal wann sie abgeschlossen wurden. Abweichungen davon bedürfen einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen den Mietparteien.

Leider mussten wir in der Vergangenheit wiederholt feststellen, dass einige Wohnungsnutzer diese gesetzliche Regelung nicht einhalten oder teilweise sehr individuell gestalten.

Die Anzahl der verspäteten Mietzahlungen ist leider zunehmend.

Jede Verzögerung des Miteinganges stellt eine finanzielle Belastung unserer Genossenschaft dar. Diese Mittel sind Bestandteil unserer Liquiditätsplanung und würden u.a. zur fristgerechten Begleichung von Verpflichtungen der Genossenschaft fehlen.

Wir werden verstärkt auf säumige Baugenossen zugehen und das Gespräch suchen. Wir erwarten aber gleichlautend auch entsprechende Bemühungen durch die Betroffenen. Miteinander reden ist besonders in solchen Fällen sehr wichtig.

Führen derartige Bemühungen nicht zum Erfolg, müssen wir leider auf das Mittel einer Kündigung des Nutzungsvertrages zurückgreifen und diese ggfs. auch auf juristischem Wege durchsetzen. In diesem Jahr wurde davon bereits einmal Gebrauch gemacht, ein weiterer Vorgang ist Gerichtsanhängig und es stehen Entscheidungen über die mögliche Einleitung weiterer Verfahren an.

Unsere Kleinsten

Zukünftig möchten wir alle in unserer Genossenschaft hineingeborenen Kinder gebührend begrüßen. Ein solcher Willkommensgruß mit allen Neugeborenen soll auch am Jahresende (natürlich nur, wenn die Eltern damit einverstanden sind) unseren Paradiesboten schmücken. Liebe Eltern, wenn es Ihnen möglich ist melden Sie sich bitte mit Ihrem Neugeborenen in unserer Geschäftsstelle. Wir würden uns darüber sehr freuen. Für eine kleine Überraschung ist gesorgt.

Seniorenfahrt

Aufgrund der Vielzahl von Mitgliedern, die eine mehr als 50jährige Mitgliedschaft in der ABG Paradies aufweisen können, muss in diesem Jahr erstmals das Los darüber entscheiden, wer an der Seniorenfahrt teilnehmen kann, da unser gemietetes Schiff über eine begrenzte Kapazität verfügt. Wir bitten dafür um ihr Verständnis.

Mit genossenschaftlichem Gruß



Vorstand