

Wohnen in Gemeinschaft

AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 1 · Juli 2011



Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg eG

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft

„Aufbau“ Strausberg eG

Gustav-Kurtze-Promenade 80 · 15344 Strausberg

Telefon: (03341) 42 11 16 · (03341) 27 11 55 - 0

Telefax: (03341) 48 66 99 · (03341) 27 11 55 20

www.wbg-aufbau.de

E-Mail: info@wbg-aufbau.de

Gesamtherstellung:

Grünwald Werbegesellschaft mbH

Layout: Anett Knoll

Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin

Telefon: (030) 50 01 85-0

Telefax: (030) 50 01 85-55

www.gruenwald-werbung.de

E-Mail: info@gruenwald-werbung.de

Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise oder Vervielfältigungen, nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung der Geschäftsführung der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG

Inhalt

Neue Anforderungen	3
Die Genossenschaft hat gewählt	4
Es geht aufwärts!	5
Herzlichen Glückwunsch den Gewinnern	5
Neuigkeiten aus der Verwaltung	6
Eine Ecke mausert sich	7
Ein Hoch auf unsere Drachenbootler	8
„Kalle“ begrüßt die Wohngebietsverteter	8
Die ordentliche Vertreterversammlung am 7. Juni 2011	9
Wirtschaftliche Ergebnisse 2010	11
Wissenswertes zur Kostenart Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges	14
Wir suchen Hingucker	14
Service für unsere Mitglieder	16



Neue Anforderungen



Mit der vorliegenden Schrift geben die Verantwortlichen unserer Genossenschaft wieder Einblick in die Ergebnisse der Arbeit, diesmal zum Geschäftsjahr 2010.

Erfreulich ist, dass die geplanten Vorhaben bei der Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes vollständig und in guter Qualität durchgeführt wurden, dass die Finanzen geordnet und die Liquidität jederzeit gewährleistet waren und sich besonders auch die Vermietungssituation sehr gut entwickelt hat.

Das sahen auch die stimmberechtigten Vertreter bei der vor kurzem durchgeführten ordentlichen Vertreterversammlung so, die dem Jahresabschluss und dem Bericht des Aufsichtsrates ihre Zustimmung gaben.

Ja, wir haben eine gute Situation für die weitere Arbeit, die unbedingt zu nutzen ist.

Neue Anforderungen? Gemeint sind solche, die sich an die Arbeit von Mitarbeitern richten und auch solche, die sich für die zukünftige Arbeit unserer Genossenschaft insgesamt ergeben. So haben wir vor einem Jahr den Wechsel in der Besetzung des kaufmännischen Vorstands vollzogen. Vielfach konnten sich der Aufsichtsrat und nun auch die Vertreter davon überzeugen, dass die Arbeit nahtlos fortgesetzt wurde, Neues ins Auge gefasst wird und alles dafür getan wird, unsere Genossenschaft als Wirtschaftsunternehmen stabil zu entwickeln. Und es wird nicht übersehen, dass beständig weiter daran zu arbeiten ist, um Wohnen und Zusammenleben in unseren Wohnbereichen noch besser zu gestalten.

Erst vor 3 Monaten wurden die Vertreter neu gewählt. Ein großer Teil wurde zum ersten Mal mit dieser Aufgabe betraut. Die bisher verfolgte Linie, mit den Vertretern der unterschiedlichen Wohnbereiche zusammenzukommen und über die Probleme, Aufgaben und Bedingungen speziell in den Bereichen zu reden, bleibt weiter bedeutsam. Sie haben oft unmittelbaren Einblick in das Zusammenleben und können mit ihren persönlichen und beruflichen Erfahrungen viele wertvolle Hinweise für die Arbeit geben. Andererseits sollen auch rechtzeitig mit den betroffenen Vertretern Vorhaben in den Wohnbereichen besprochen werden. Das betrifft umfangreichere Vorhaben in den Häusern ebenso wie Arbeiten im Wohnumfeld.

Ideen und Mitwirkung, eigene Initiative und nachbarschaftliche Unterstützung sind alte und neue Anforderungen. Das soll natürlich nicht nur für die Vertreter gelten.

Aber auch bei den Arbeitsbereichen der Mitarbeiter gibt es Neues. Gut vorbereitet sind neue Zuordnungen von Arbeitsaufgaben mit dem Ziel, die Professionalisierung der innerbetrieblichen Arbeit weiter voranzubringen. Bis zum Herbst sind davon fast alle Verwaltungsmitarbeiterinnen betroffen. Diese Entscheidungen folgen notwen-

digen betriebswirtschaftlichen Anforderungen und den Qualifikationen der Kolleginnen.

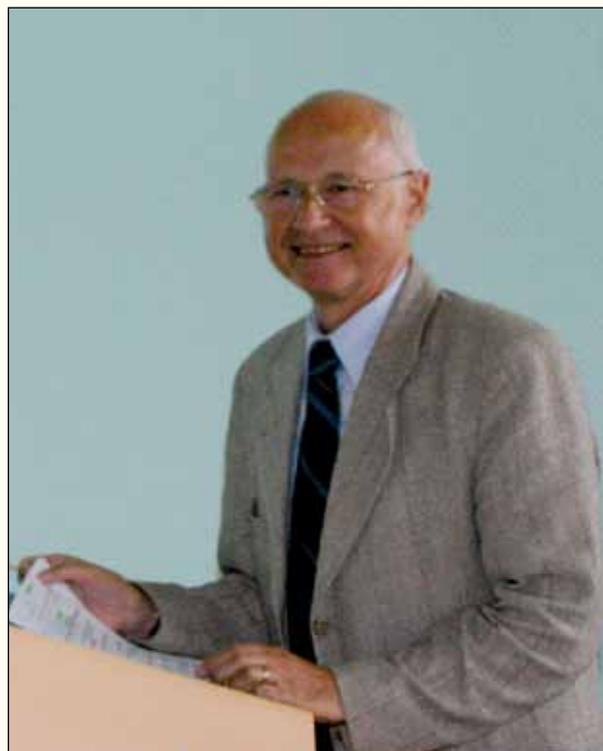
Im ersten Halbjahr 2011 haben wir weiter daran gearbeitet, Anforderungen, die sich aus der Altersstruktur unserer Mitglieder und auch aus Komfortbedürfnissen jüngerer Mietinteressenten ergeben, zu erfüllen. So werden in den Wohnbereichen Am Marienberg und Otto-Grotewohl-Ring 12 Aufzüge eingebaut, die im frühen Herbst fertig sein werden. Gern hätten wir noch mehr getan, leider stehen für diese Arbeiten keine Fördermittel zur Verfügung.

Trotzdem bedeutet die Zahl der Aufzüge, vollständig aus eigenen Mitteln finanziert, einen großen Schritt hin zu einer guten Vermietbarkeit der Wohnungen in den betroffenen Bereichen. Damit ist allerdings das Thema „Wohnen für Ältere“ noch nicht abgearbeitet. Es bedarf sicher weiterer Maßnahmen, um vielen Genossenschaftsmitgliedern zu ermöglichen, auch im höheren Lebensalter möglichst lange im vertrauten Wohnraum bleiben zu können. Aber auch jungen Familien wollen wir uns stärker zuwenden.

Das und vieles Weitere wird dafür sorgen, dass wir immer wieder über neue Anforderungen nachdenken können.

Dr. Ernst Czerny

Aufsichtsratsvorsitzender



Unsere Genossenschaft hat gewählt

Die Genossenschaft blickt auf ein turbulentes I. Halbjahr 2011 zurück.

Mit der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat endet die Amtszeit der bisherigen Vertreter mit der ordentlichen Vertreterversammlung 2011. Das Genossenschaftsgesetz und die Satzung unserer Genossenschaft schreiben vor, dass Neuwahlen der Vertreter spätestens bis zur letzten Vertreterversammlung der bisherigen Vertreter abgeschlossen sein müssen. Damit war der Zeitrahmen gesetzt. In der Zeit von Januar bis zum 19.05.2011 hatte der Wahlvorstand und die Mitarbeiter daher jede Menge zu tun, um die entsprechenden Schritte von der Kandidatensuche über den Wahlauf Ruf und die Wahl bis hin zur Stimmenauszählung und Einholung der Annahmestimmungen über die berühmte Bühne zu bekommen.



Von den 1.712 wahlberechtigten Mitgliedern gaben 704 ihre Stimme ab. Schade, dass nicht mehr als 41,12 % unserer Mitglieder von ihrem Mitbestimmungsrecht Gebrauch gemacht haben.



Wahlvorstand Herr Bischof

Die Stimmenauszählung fand am 04.05.2011 in unseren Räumen statt. Bis zum Feststehen des „Parlaments“ vergingen aber noch einige Tage, aber seit 19.05.2011 stehen nun alle 62 Vertreter und 12 Ersatzvertreter in unseren 8 Wahlbezirken fest.

Die neuen Vertreter der Wohngebiete Otto-Grotewohl-Ring und Am Marienberg hatten dann schon gleich am 19.05.2011



die Gelegenheit, sich in einer Wohngebiets-Vertreterversammlung über den bevorstehenden Einbau von Aufzügen informieren zu lassen.

Als letzte Generalprobe für kommende Vertreterversammlungen waren die neu gewählten Vertreter zur ordentlichen Vertreterversammlung 2011 eingeladen worden.

Viele folgten der Einladung und lernten so von den „alten Vertreterhasen“, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, was ihr wichtiges Ehrenamt im höchsten Organ unserer Genossenschaft ausmacht.



Es geht aufwärts!

Der Startschuss für den Einbau der 12 Aufzüge für insgesamt 120 Wohnungen der WBG „Aufbau“ ist gefallen.

Am Montag, dem 04.07.2011, wurde das Baubüro Am Marienberg 37 in Beschlag genommen. Die Baubeginnsprechung eröffnete offiziell die zuvor angekündigten Arbeiten für den Einbau der Aufzüge. Schon zwei Tage später, am Mittwoch, waren die Betonarbeiten in den Aufgängen 35-37 erledigt.

Ruckzuck gehen die Arbeiten voran. Die Mieter können sich anhand der Bauablaufpläne, die in den Hauseingän-

gen aushängen, über den Stand der Baumaßnahmen informieren. Dem Ablaufplan ist auch zu entnehmen, wann in ihrem Aufgang welche Bauarbeiten stattfinden werden.

Ende September können die „Marienberger“ mit dem Aufzug in die Wohnung fahren. Im Wohngebiet Otto-Grothe-Ring werden die Bauarbeiten laut Plan Ende Oktober beendet sein.

Bis dahin sind auch die Treppenhäuser hübsch gemacht und die Barrierefreiheit in den Eingangsbereichen hergestellt.



Herzlichen Glückwunsch den Gewinnern



Frau Degner wird von Frau Grahl beglückwünscht

Unsere Osterkartenaktion hatte regen Zuspruch gefunden. Von den 28 eingegangenen Karten hatten 27 die richtigen Lösungen.

Der Redakteur der Märkischen Oderzeitung zog dann die glücklichen Gewinner. Ihnen wurden die Präsente an der Haustür überreicht.

Der erste Platz ging an Gerlinde Degner, die sich über ein Kochbuch freuen konnte. Der zweite Preis, eine Broschüre der Märkischen Oderzeitung über Strausberg „Einst und jetzt“, ging an Klaus Pupke und Werner Euchler gewann eine Halogentaschenlampe.

Allen Teilnehmern am Gewinnspiel herzlichen Dank und den Gewinnern herzlichen Glückwunsch und viel Spaß mit den Preisen.



Neuigkeiten aus der Verwaltung

Die gute Seele verabschiedet sich in Raten

Am Ende des III. Quartals 2011 geht unsere gute Seele, Frau Karin Weinzierl, in die Passivphase der Altersteilzeit. Sie hat als Teilzeitregelung das sogenannte Blockmodell gewählt und ist damit ab 1. Oktober 2011 zu Hause. Frau Weinzierl bleibt Mitarbeiterin bis zum 31.08.2013 und darüber hinaus weiterhin als Vertreterin unserer Genossenschaft treu.



Mit Frau Weinzierl verabschieden wir nicht nur eine sich um jegliches Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder und Mieter kümmernde Mitarbeiterin, sondern mit ihr einen Wissensberg, der bestimmt mehrere Bücher füllen könnte.

Die Genossenschaft wünscht ihr jetzt schon alles Gute für die vor ihr liegende schöne Zeit.

Neues Gesicht in der Vermietung und Assistenz des Vorstands

Um die frei werdende Stelle von Frau Weinzierl neu zu besetzen, arbeitet sich seit 1. Juli Frau Andrea Laupert auf diesem Arbeitsplatz ein. Frau Laupert ist 49 Jahre alt, seit 17 Jahren unter anderem als Verwalterin in der Wohnungswirtschaft beschäftigt und außerdem ausgebildete und zertifizierte Sekretärin. In Zusammenarbeit mit Frau Gohlke wird Frau Laupert auch in der Vermietung tätig sein und Ihnen stets mit Rat und Tat bei allen Fragen rund um das Mietverhältnis zur Seite stehen.



Unsere erste Azubi(ne) wird flügge



Seit 2008 ist die Genossenschaft als anerkannter Ausbildungsbetrieb im IHK-Bereich Frankfurt/Oder tätig.

Frau Jessica Grahl war die Glückliche unter den Bewerbern, die in drei Jahren

anstrengender Ausbildungszeit zur Immobilienkauffrau qualifiziert wurde. Vor wenigen Tagen konnte sie in Frankfurt/Oder ihr Zeugnis entgegen nehmen.

Wir können uns gemeinsam freuen, dass Frau Grahl eine so positive Entwicklung in unserem Unternehmen genom-

men hat. Daher konnten wir Frau Grahl einen Arbeitsplatz als Verwalterin anbieten. Sie wird innerhalb des II. Halbjahres 2011 durch Frau Ludwig und Frau Fröschke eingearbeitet, um dann eigenverantwortlich den Verwaltungsbereich zwischen Hegermühle und Hennickendorf zu übernehmen.

Frau Ludwig wechselt in die Buchhaltung.

Mit der Einstellung von Frau Grahl ändern sich auch die Verwaltungsbereiche für die beiden Verwalterinnen. Die genaue Aufstellung der Zuständigkeitsbereiche entnehmen Sie bitte der folgenden Aufstellung:

Verwaltungsbereich Frau Fröschke

- Nordbereich
- Otto-Grotewohl-Ring
- Elisabeth-/August-Bebel-Straße
- Friedrich-Ebert-Straße und Schillerstraße
- Walkmühlenstraße
- Bruno-Bürgel-Straße

Verwaltungsbereich Frau Grahl

- Am Marienberg
- Gustav-Kurtze-Promenade
- Paul-Singer-Straße/Landhausstraße
- Am Försterweg
- Lindenweg, Hennickendorf
- Sonstige Flächen für Schuppen, Garagen und Gärten



Eine Ecke mausert sich

Als wir während einer Wohngebietsbegehung an dem Trafohäuschen standen, das sich auf unserem Grundstück an der Ecke der Häuser Am Marienberg 38-41 und 42-46 befindet, kam uns eine Idee: „Könnten wir nicht mit dem Eigentümer des Häuschens, den Stadtwerken Strausberg, gemeinsame Sache machen und für frischen Wind im Wohngebiet sorgen?“



Von der Idee bis zur Umsetzung vergingen 14 Tage. Bei den Stadtwerken rannten wir offene Türen ein. Die ausführende Strausberger Firma „idealarts“ mit den Graffiti-Künstlern Sven Kaiser und Felix Seliger war schnell gefunden und auch von unserer Idee begeistert...

Nun sind wir von dem Ergebnis überwältigt. So eine schöne Vogellandung mit Blumen-„duft“ und Froschkonzert haben wir noch nicht gesehen.

Und nicht nur wir sind begeistert. Die Strausberger Presse lobte das Motiv genauso wie die Bewohner und Besucher des Wohngebietes. Passanten meinten: „Das sorgt wirklich für eine Belebung der Ecke, aber hoffentlich bleibt das Kunstwerk auch von den Schmierereien verschont.“ Nach Auskunft der Künstler sind schon viele belastete Ecken in dieser Art verschönert worden und seither gab es dort keine Verunstaltungen mehr. Das hoffen wir auch und freuen uns gemeinsam mit allen anderen über das ganz neue Trafohaus.



Ein Hoch auf unsere Drachenbootler

Als unsere Crew mit 20 Mitgliedern am Sonnabend, dem 18. Juni 2011 zum Drachenbootrennen in Strausberg an den Start ging, lagen bereits schweißtreibende Trainingsläufe im weit entfernten Blosin bei Königs-Wusterhausen hinter ihnen. Und das neben dem Beruf, der Kindererziehung und den sonstigen kleineren und größeren Aufgaben, die jeder von ihnen stets zu stemmen hat.

Für diesen Einsatz schon einmal herzlichen Dank an die „Kings & Queens“. Als die Crew um finanzielle Unterstützung bat, gab es für uns kein langes Überlegen.

Diesmal reichten die Anstrengungen für neue Rekordzeiten. Sie blieben um einiges unter ihren bisherigen Zeiten, das allein ist super. Mit einem 4. Platz beim Stadtwerke-Pokal und einem guten 10. Platz unter 27 Booten im Gesamtklassement wurde ihr Einsatz belohnt. Herzlichen Glückwunsch an alle 20 Crew-Mitglieder.



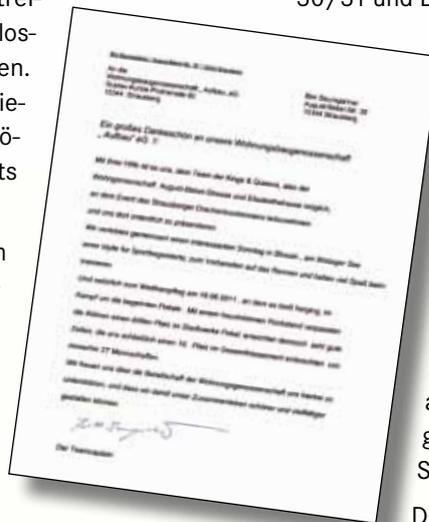
Für uns ist es jedes Mal erstaunlich, wie kompakt und geschlossen die Hausgemeinschaft August-Bebel-Str. 30/31 und Elisabethstr. 15-17 an ihren Zielen arbeitet, gemeinsam etwas unternimmt und für den Erfolg kämpft.

So etwas ist in unserer Genossenschaft einmalig und verlangt daher höchsten Respekt.

Diese Gemeinschaft ist gerade das, was eine Genossenschaft auszeichnet. Solche Aktivitäten wünschen wir uns viel mehr.

Vielleicht gibt es ja in Ihren Bereichen auch andere Aktivitäten, liebe Mitglieder. Teilen Sie es uns mit, lassen Sie es uns wissen.

Die „Kings & Queens“, da sind wir uns sicher, werden wir nächstes Jahr wieder anfeuern können, wenn das Wasser im Straussee zum Drachenbootrennen 2012 kocht.



„Kalle“ begrüßt die Wohngebietsvertreter im Otto-Grotewohl-Ring und Am Marienberg

Wer ist eigentlich Kalle? Die Vertreter wissen es jetzt. Kalle kommt in die Wohngebiete Otto-Grotewohl-Ring und Am Marienberg und unterstützt die Mieter und Besucher beim Bewältigen der lästigen Aufstiege zu ihren Wohnungen vom ersten bis zum fünften Stockwerk.

Kurzum, Kalle ist der Neue! Die ALKO Fördertechnik Eberswalde hat ein neues Aufzugsmodell mit Seilzug entwickelt, das dem Vorgänger um einiges überlegen ist.

Er ist leise, sparsam im Energieverbrauch, benötigt nur eine kleine Unterfahung und braucht keinen Maschinen-

raum mehr. Der Einbau macht kaum Dreck und Lärm. Wenn die Mieter früh zur Arbeit gehen, ist alles noch wie gewohnt, wenn sie abends nach Hause kommen, steht schon das Gerüst.

Einige Wochen später hängt der Fahrkorb und die Fahrt bis zur Wohnungstür kann losgehen.

Nach einer einleitenden Firmen- und Kalle-Präsentation nutzten die Vertreter die Gelegenheit, dem Geschäftsführer der Firma ALKO Fördertechnik GmbH, Herrn Schügner und dem Vorstand die sie bewegenden Fragen



bezüglich des Aufzugseinbaus, der zu erwartenden Mieterhöhung usw. zu stellen.



Herr Schügner



Die ordentliche Vertreterversammlung am 7. Juni 2011

Die Vertreterversammlung als höchstes Organ der Genossenschaft tritt gemäß Satzung bis Ende Juni eines jeden Jahres zu ihrer ordentlichen Sitzung zusammen.

Der Vorstand legt der Versammlung den Jahresabschluss und den Lagebericht zur Beschlussfassung vor. Der Aufsichtsrat berichtet der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit.

In diesem Jahr hatte der Aufsichtsratsvorsitzende neben den bisherigen Vertretern auch die neu gewählten Vertreter für den 7. Juni eingeladen. Entsprechend unserer Satzung hatten die bisherigen Vertreter über die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens anhand der Jahresabschlussunterlagen für das vergangene Geschäftsjahr zu beschließen. Nach der Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010 nehmen die neuen Vertreter ihr Amt auf. Sie durften sich in dieser Versammlung beruhigt nach hinten lehnen und dem Geschehen folgen. Für sie war diese Versammlung so etwas wie eine Generalprobe.



Frau Becker, Herr Dr. Czerny und Frau Göring

In diesem Jahr konnte Frau Wiedemann, Wirtschaftsprüferin beim BBU, wegen anderer Verpflichtungen nicht an unserer Vertreterversammlung teilnehmen. Aber auch Herr Zemmrich, ebenfalls Wirtschaftsprüfer beim BBU, kennt sich mit unserem Unternehmen gut aus und hätte auf Fragen der Vertreter antworten können.

Vor der Versammlung konnten sich die ca.1800 Mitglieder durch Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen über den Jahresabschluss 2010 informieren. Die Vertreter bekamen die entsprechenden Unterlagen und die Beschlussvorlagen mit der Einladung zugeschickt.



Die Leitung der Versammlung übernahm der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Czerny. Er legte auch das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2009 durch den Wirtschaftsprüfer im November 2010 vor.

Wie jedes Jahr berichtete der Vorstand der Vertreterversammlung ausführlich über die Lage unseres Wirtschaftsunternehmens. Die Genossenschaft bewegte sich auch

im Jahr 2010 in dem positiven Trend der vergangenen Jahre. Sie verfügt über eine stabile Eigenkapitalbasis, eine entsprechende Liquidität und einen attraktiven Wohnungsbestand.

Auch im Jahr 2011 entwickelt sich die Genossenschaft positiv weiter.

Nach dem Bericht des Vorstandes erstattete Dr. Czerny Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2010.

Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2010 durch die Vertreterversammlung entlastet. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.



Frau Weinzierl und Herr Herzfeld

Beschlüsse der Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fasste am 7. Juni 2011 folgende Beschlüsse:

1. Feststellung des Jahresabschlusses 2010
2. Entlastung des Vorstandes für die Geschäftstätigkeit 2010
3. Entlastung des Aufsichtsrates für die Geschäftstätigkeit 2010



Frau Lyra und Frau Ludwig



Frau Glimm und Frau Spaniel



gemütliches Essen auf der Terrasse im Anschluss an die Vertreterversammlung

Wirtschaftliche Ergebnisse 2010

Aus dem Lagebericht des Vorstandes

Regionale Branchenentwicklung

Nach der negativen Entwicklung im Vorjahr konnte die nationale und internationale Wirtschaft im Jahr 2010 deutlich zulegen und einen kräftigen Aufschwung verzeichnen. Im Land Brandenburg nahm z.B. die Arbeitslosenquote weiter deutlich ab und lag im April dieses Jahres bei nur 12,3%.

Diese positiven Betrachtungen treffen auch auf unsere Stadt Strausberg zu. Laut Auskunft der Stadtverwaltung blieben die Einwohnerzahlen konstant, die Geburten stiegen an und die Sterbefälle sanken gegenüber dem Vorjahr.

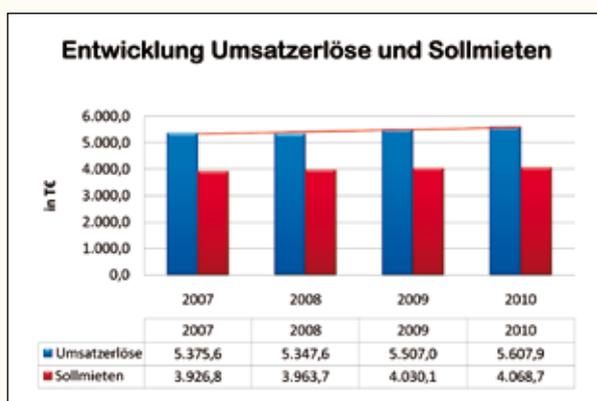


Mittel- und langfristig ist wegen des deutlichen Überhangs an Sterbefällen mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen zu rechnen.

Hier wird deutlich, dass neben anderen Faktoren vor allem der demografische Wandel Einfluss auf unser Vermietungsgeschäft haben wird.

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um 100,9 T€ erhöht, die Sollmieten stiegen um 38,6 T€. Grund hierfür waren vor allem die wohnwertverbessernden Maßnahmen und Mietanpassungen bei Neuvermietung.



Die Vermietung des Wohnungsbestandes

Am Ende des Jahres 2010 standen 78 Wohnungen leer. Per 01.06.2011 waren es sogar nur 71 Wohnungen. Diese positive Entwicklung konnte gelingen durch hohe Qualität unserer Marketingaktivitäten und die schnelle Herrichtung der Wohnungen nach Kündigung durch den Mieter.

Entwicklung des Leerstandes



Je nach Wohnlage, Etage und Ausstattung mit Aufzug ist in den Wohngebieten Otto-Grotewohl-Ring und Am Marienberg die Nachfrage sehr differenziert. Von den insgesamt 21 leer stehenden Wohnungen im Otto-Grotewohl-Ring befinden sich 19 Wohnungen im Objekt 64 - 67. Am Marienberg stehen 21 Wohnungen in den 4. und 5. Etagen in Objekten ohne Aufzug leer. Das zeigt, dass die Bedeutung des barrierefreien Zugangs wächst.



Im Geschäftsjahr ist es uns gelungen, 18 Wohnungen mehr zu vermieten als Kündigungen eingingen, 19 Mitglieder zogen innerhalb der Genossenschaft um.

Entwicklung der Mietrückstände

Unsere Mieter zeichnen sich durch eine gute Zahlungsmoral aus.

Mietforderungen am 31.12.2010

Forderungen	32,8 T€
an Bestandsmieter	17,0 T€
(darunter 4 Mietparteien)	7,1 T€
an ehemalige Mieter	15,8 T€



Investitionen und laufende Instandhaltung

Im Jahr 2010 konzentrierte sich die Genossenschaft auf die Verbesserung der Wohnungsbestände. Dafür waren folgende Schwerpunkte vorgesehen:

- Vorbereitung des Einbaus von einem Aufzug mit barrierefreiem Zugang zur Wohnung im Wohngebiet Gustav-Kurtze-Promenade
- Planungsleistungen zum Einbau von 31 Innenaufzügen mit barrierefreiem Wohnungszugang in den Wohngebieten Otto-Grotewohl-Ring und Am Marienberg
- Hebung des Ausstattungsniveaus weiterer Wohnungen im Wohngebiet Nord
- Vergrößerung des Bestandes an umfassend hergerichteten zeitgemäßen Wohnungen, meist bei Mieterwechsel

Weitere Komplexmaßnahmen der Modernisierung oder Neubauten waren im Plan auch aus Risikogründen angesichts der zu erwartenden Altanschieberbeiträge nicht vorgesehen. Die Ausgaben für Investitionen beliefen sich im Jahr 2010:

Ausgaben für Investitionen

• Instandhaltung	846,1 T€ (Vorjahr 823,5 T€)
• Planung „Einbau von Aufzügen“	125,5 T€



Finanzierungsmaßnahmen

In den Vorjahren haben wir großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital und

die entsprechende Liquidität gelegt. Diesen Zielsetzungen folgend, haben wir im Jahr 2010 keine Darlehen aufgenommen.

Wir haben uns auf Folgendes konzentriert:

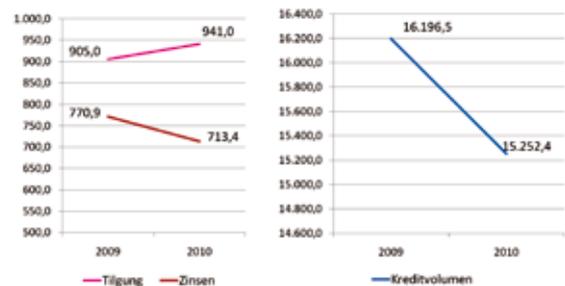
Zielstellungen für Finanzierungsmaßnahmen

1. Investitionsmaßnahmen aus Eigenmittel finanzieren
2. Das niedrige Zinsniveau für Umschuldungen nutzen
3. Das vorhandene Fremdkapital weiter abschmelzen
4. Alle Darlehen mit auslaufender Zinsbindungsfrist rechtzeitig zu prolongieren

Durch das niedrige Zinsniveau konnten 10 KfW-Darlehen in öffentliche Kredite umgewandelt werden.

Bei gleichbleibenden Raten und niedrigen Zinsen konnten die Tilgungsanteile erheblich erhöht werden, so dass ein schnelles Abschmelzen der Kreditvolumen erreicht wird.

Darlehen – Zins und Tilgung



Risikobetrachtung

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken ist für eine strategische Planung und Ausrichtung eines Unternehmens besonders wichtig.

V. Risikobetrachtung

Kapitalmarktrisiken

- ausschließlich täglich oder mittelfristig verfügbare Geldanlagen; keine risikobehaftete Geldanlagen
- In 2010 Einsatz liquider Mittel vor Kreditverpflichtungen
- Beleihungsspielräume wurden verbessert



Gute Ausgangslage für die Finanzierung der Investitionen in den Folgejahren.

Ausgehend von den Ergebnissen schätzt der Vorstand ein, dass sich aktuell keine Finanzierungsrisiken abzeichnen.



V. Risikobetrachtung

Wohnungsmarktrisiken

- Negative Auswirkungen der Rezession
- Demografischer Wandel

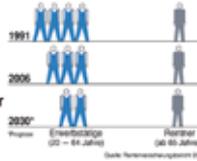
Risiken für die Vermietung:

- langfristige Einwohnerzahlen
- Altersstruktur unserer eigenen Mitglieder
- die Einkommenssituation
- Wirtschaftliche Entwicklung

Daher: Angebotsvielfalt, für jede Altersgruppe und flexibel

Mit dem Einbau von Aufzügen bei weiterhin günstige Mieten schaffen wir die Voraussetzungen, dass unsere Mieter so lange wie möglich in ihren Wohnungen wohnen können.

Verhältnis von Erwerbstätigen zu Rentnern



V. Risikobetrachtung

Betriebliche Risiken

Bestehendes Risikomanagementsystem untersucht ständig:

- Aktuelle Nachfrage
 - Fluktuation
 - Zahlungsfähigkeit der Mieter
 - Erlösschmälerung durch Leerstand
 - Instandhaltungskosten
 - Finanzmittelbestand,
- die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.



Trotz schwieriger wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung

Entsprechend unseren Zielen werden wir in diesem Jahr Aufzüge in den Wohngebieten Otto-Grotewohl-Ring und Am Marienberg einbauen.

Unser Profil als Wohnungsbaugenossenschaft werden wir weiter ausprägen. Die notwendige Basis bilden die Mitglieder, deren Zahl sich seit 2007 regelmäßig erhöht hat.

VI. Voraussichtliche Entwicklung

Einbau von Aufzügen:
Am Marienberg 35-37 und 38-41

Beginn:
04.07.2011
Ende: 29.09.2011



VI. Voraussichtliche Entwicklung



VI. Voraussichtliche Entwicklung

Einbau von Aufzügen:
Otto-Grotewohl-Ring 51-55

Beginn:
22.08.2011
Ende: 26.10.2011



VI. Voraussichtliche Entwicklung

Ziel unserer Maßnahmen:

- hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder
- Zusammenwohnen von älteren und jüngeren Mietern
- Verbesserter Service
- Mieterfreundliche Lösungen
- Intakte Nachbarschaften



VI. Voraussichtliche Entwicklung

Das Tempo der Aufwertung ist jedoch davon abhängig, ob Strausberg in das Stadtumbauprogramm II aufgenommen wird und damit Fördertöpfe geöffnet werden können.



Das Jahr 2010 in Zahlen (in T€)

	2010	2009	2008
ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.607,9	5.507,0	5.347,6
Aufwendungen gesamt	5.290,1	5.322,3	5.637,2
darunter:			
Instandhaltungsaufwand	846,1	823,5	932,0
Abschreibungen	613,8	611,6	609,5
Zinsaufwand	713,4	770,9	811,4
Jahresergebnis	364,2	273,9	512,2
FINANZLAGE			
Tilgungen langfristiger Kredite	941,0	905,0	850,5
Investitionen in Wohnobjekte	125,5	76,8	950,2
Veränderung des Finanzmittelbestandes	438,7	-37,0	-416,6
VERMÖGENSLAGE			
Bilanzvolumen	26.909,7	26.945,4	27.567,3
Anlagevermögen der Genossenschaft	26.049,8	26.497,1	27.064,3
Eigenkapital der Genossenschaft	10.384,3	9.994,6	9.692,1
Fremdkapital (Kreditmittel)	15.252,4	16.193,4	17.698,4

Wissenswertes zur Kostenart Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges

Die Umlage der Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges ist gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV möglich.

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließ-

lich der Einstellung durch eine Fachkraft, die Kosten der Reinigung der Anlage sowie die Kosten der Notrufbereitschaft.

Die Umlage der Kosten erfolgt nach dem Anteil der Wohnfläche, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Wir suchen Hingucker

In diesem Jahr suchen wir erstmals Hingucker in unseren Wohngebieten. Wir spüren alle Balkone, Blumenfenster und Vorgärten auf, die mit besonderem Geschick gepflegt und bepflanzt sind. Dafür sind die fleißigen Fotografen im Juli und August in den Wohnanlagen unterwegs.

Haben Sie auch einen solchen Hingucker aufgespürt, dann würden wir uns über einen kleinen Hinweis freuen. Nach Auswertung durch eine Jury winken Gutscheine und andere Preise.

Die ersten Fotos wurden schon geschossen:



Rätselauflösung 2/2010





**BÄDER +
SERVICE**



**Moderne Heizungen
Schöne Bäder, Holzkessel**
Qualität vom Fachmann

Ihr Ansprechpartner **Frank Wessel**

Ing.
Heinz Krostewitz GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 99
15344 Strausberg

Tel. 0 33 41 / 34 57 - 0
Fax 0 33 41 / 34 57 - 39
www.krostewitz-gmbh.de
info@krostewitz-gmbh.de



- Gebäudereinigung
- Hauswartung
- Grünanlagenpflege und -gestaltung
- Winterdienst
- Grafitibeseitigung



SILA
GEBÄUDE
REINIGUNG
+ SERVICE

Otto-Langenbach-Ring 1 • 15344 Strausberg
Telefon: 0 33 41/30 18 80 • Telefax: 0 33 41/30 18 81

Haushaltsgeräte



Kundendienst
☎ (03 34 33) 15 632
Funk: 0160/97049166

— KEINE ANFAHRTSKOSTEN! —

Waschmaschinen • Trockner • Elektroherde
Geschirrspüler • Mikrowellen • Ceranfelder
Kühlschränke • Kaffeemaschinen
Dunstabzugshauben • Klimageräte

Dirk Sablotny • Bertolt-Brecht-Str. 15 • 15377 Buckow



Strausberg. Zukunft mit Energie.

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 09.00 – 18.00 Uhr
Stadtwerke Strausberg GmbH · Kastanienallee 38 · 15344 Strausberg
T (0 33 41) 345 345 · F (0 33 41) 345 420

www.stadtwerke-strausberg.de



Service für unsere Mitglieder



Unser Team steht Ihnen während der Geschäftszeiten jederzeit unter der **Telefonnummer (0 33 41) 42 11 16** oder **(0 33 41) 27 11 55-0** und per **E-Mail: info@wbg-aufbau.de** zur Verfügung. An Wochenenden und Feiertagen können über den **Anrufbeantworter** der WBG die Nummern der Not- bzw. Havariedienste abgerufen werden.

Kaufmännischer Vorstand	Frau Göring · 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Technischer Vorstand	Herr Weinzierl · 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Sekretariat	Frau Weinzierl · 03341/271155-11 · info@wbg-aufbau.de · Karin.Weinzierl@wbg-aufbau.de
	Frau Laupert · 03341/271155-11 · info@wbg-aufbau.de · Andrea.Laupert@wbg-aufbau.de
Verwaltung Bereich I	Frau Fröschke · 03341/271155-15 · Anke.Froeschke@wbg-aufbau.de
Bereich II	Frau Grahl · 03341/271155-16 · Jessica.Grahl@wbg-aufbau.de
Buchhaltung	Frau Ludwig · 03341/271155-14 · Margrit.Ludwig@wbg-aufbau.de
RW/Controlling	Frau Heyne · 03341/271155-14 · Doreen.Heyne@wbg-aufbau.de
Regiebetrieb	Sanitär · Herr Bagdahn · 03341/271155-0 Tischler · Herr Hoth · 03341/271155-0
	Elektro · Herr Bellach · 03341/271155-0 Fußboden · Herr Kühn · 03341/271155-0
	Maurer · Herr Heyn · 03341/271155-0 Bauhelfer · Herr Janik · 03341/271155-0
Hausmeister · OGR/Mü/FRS	Herr Schröder · 03341/271155-0

Sprechzeiten:

Dienstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Freitag von 09:00 bis 12:00 Uhr

Welche Firma ist zuständig?

Kabelfernsehen für folgende Wohngebiete:

Am Marienberg
Am Försterweg 86 - 92
Otto-Grotewohl-Ring
Müncheberger Straße
Fritz-Reuter-Straße 4/5
Wohnbereich „Nord“
Friedrich-Ebert-Straße 74
Friedrich-Ebert-Straße 100 -104a
Schillerstraße 14
Gustav-Kurtze-Promenade
Landhausstraße 10/10A
Paul-Singer-Straße 2 - 5
Paul-Singer-Straße 19/19A
Hennickendorf, Lindenweg 1 - 8

zuständige Firma

EWE-TEL
Hegermühlenstraße 58 · 15344 Strausberg
Tel.: (0 33 41) 38 21 42

Kabelfernsehen für folgende Wohngebiete:

Walkmühlenstraße 9
August-Bebel-Straße/Elisabethstraße

zuständige Firma

Firma Jürgen Bansmer
Lindenpromenade 29 · 15344 Strausberg
Tel.: (0 33 41) 42 27 59

Dienstleistungen der „Johanniter“

rund um die Uhr · Tel.: (0 33 42) 42 59 37

Reparaturen/Service: service@wbg-aufbau.de

Finanzen: buchhaltung@wbg-aufbau.de

Wohnungsvermittlung: Wohnungsvermittlung@wbg-aufbau.de

Störungsdienst: (Warmwasser/Heizung)
Stadtwerke Strausberg
Telefon: (0 33 41) 345 123

Wasser/Abwasser: Wasserverband Strausberg-Erkner
Telefon: (0 33 41) 343 111

Ausfall Aufzüge: **Firma ALKO**
Am Marienberg 47-52
Müncheberger Straße 26 - 29
Otto-Grotewohl-Ring 3A
Telefon: (0 33 34) 35 49 75
Telefon: (0172) 3 92 42 01

Firma OTIS
Wriezener Straße 32
Telefon: (0175) 2 60 81 72

Heizung/Sanitär: **Firma H. Krostewitz GmbH**
Telefon: (03341) 3450 70

Elektro: **Firma H. Weick**
Telefon: (0171) 272 13 83 oder

Firma W. Bellach
Telefon: (0171) 809 64 64