



Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“
Strausberg e.G.



**Vertreterversammlung
am 9. Juni 2008**



**Konstituierung des
Aufsichtsrates**



**Frau Margot Gebel feiert
ihren 90. Geburtstag**

Aktuell

Mitgliederinformation · Ausgabe 2/2008



**Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg e.G.**



Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
 „Aufbau“ Strausberg e.G.
 Gustav-Kurtze-Promenade 80 · 15344 Strausberg
 Telefon: (03341) 42 11 16
 Telefax: (03341) 48 66 99
 www.wbg-aufbau.de
 E-Mail: info@wbg-aufbau.de

Gesamtherstellung:

Grünwald Werbegesellschaft mbH
 Layout: Anett Knoll
 Braunsdorfstr. 23 · 12683 Berlin
 Telefon: (030) 50 01 85-0
 Fax: (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 e.G.

Inhalt

Eine Zusammenarbeit mit den gewählten Vertretern – unverzichtbar für unsere Genossenschaft	3
Die ordentliche Vertreterversammlung am 9. Juni 2008	4
Wirtschaftliche Ergebnisse aus dem Lagebericht des Vorstandes	6
Vorraussichtliche Entwicklung	7
Das Jahr 2007 in Zahlen	8
Beschlüsse der Mitgliederversammlung	9
Wahl in den Aufsichtsrat	9
Zusammensetzung des Aufsichtsrates	10



Eine Zusammenarbeit mit den gewählten Vertretern – unverzichtbar für unsere Genossenschaft

Diese Ausgabe der Informationsschrift ermöglicht Ihnen, sich mit dem Inhalt unserer ordentlichen Vertreterversammlung vertraut zu machen.

Es entspricht unserer Satzung, wenn die Vertreterversammlung den Jahresabschluss, den Lagebericht der Genossenschaft und den Bericht des Aufsichtsrates entgegen nimmt und bestätigt. Ebenso ist es satzungsgemäß, wenn die Vertreter neue Mitglieder in den Aufsichtsrat wählen.

Damit übernehmen unsere Vertreter Verantwortung für die Gesamtentwicklung unserer Genossenschaft.

Vorstand und Aufsichtsrat gehen in ihrer Tätigkeit davon aus, dass sich die Zusammenarbeit mit den Vertretern nicht in einer Zusammenkunft im Jahr erschöpfen sollte.

Das ist einerseits darin begründet, dass die Vertreter aus den unterschiedlichsten Wohnbereichen persönlich Erfahrungen, Eindrücke und Probleme einbringen können und über viele persönliche und berufliche Kenntnisse verfügen, die für die Arbeit der Genossenschaft wertvoll sind.

Andererseits wollen die Verantwortlichen unserer Genossenschaft den Vertretern wichtige Hintergrundinformationen vermitteln, zukünftige Entscheidungen vorbesprechen und Projekte in einzelnen Wohnbereichen gemeinsam vorbereiten.

Sehr bewährt haben sich in unserer Genossenschaft Vertreterstammtische, Beratungen mit Vertretern bestimmter Wohnbereiche und auch Einzelgespräche vor Ort.

In dieser differenzierten Zusammenarbeit gab es in der letzten Zeit viele interessante Anregungen, Vorschläge und Hinweise. Genannt seien beispielsweise Anregungen zur Einrichtung von Mietersprechstunden in Wohnbereichen, zu einer Weiterentwicklung der Unterstützung älterer Bewohner bei der Bewältigung des täglichen Lebens, zur Förderung guter nachbarschaftlicher Beziehungen.

Mancher Hinweis und eine schnelle Reaktion unserer Genossenschaftsmitarbeiter darauf halfen, größeren Ärger bei unseren Mitgliedern gar nicht erst aufkommen zu lassen, so z.B. nach Zuparken von Wäscheplätzen durch Autos, schadhafte Bürgersteigen, der Nutzung von Mülltonnen durch Fremde oder zerstörten Einrichtungen auf Spielplätzen.

In der Zusammenarbeit ist zu spüren, dass alle Beteiligten sich in dem Wollen einig sind, dass Wohnen und Zusammenleben in unseren Wohnbereichen so gut wie möglich zu entwickeln und alles zu unterstützen, was eine wirtschaftlich stabile Entwicklung gewährleistet.

An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an unsere Vertreter.

Dr. Ernst Czerny
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Die ordentliche Vertreterversammlung am 9. Juni 2008

Die 2006 gewählten Vertreter haben sich in diesem Jahr besonders intensiv um die Geschicke unserer Genossenschaft gekümmert.

Nach dem Stammtisch im März beschlossen sie im April unsere neue Satzung.

Im Mai informierte sich eine Reihe von Vertretern in Berlin über Möglichkeiten, das Wohnen in unserer Genossenschaft noch attraktiver zu machen.

Zum 9. Juni hatte der Aufsichtsratsvorsitzende die Vertreter eingeladen, über die wirtschaftliche Entwicklung zu beschließen. Die Vertreter hatten – wie in jedem Jahr – im Vorfeld die Möglichkeit, sich ausführlich über den Jahresabschluss 2007, die Prüfungsergebnisse und Beschlussvorlagen zu informieren.

Die Vertreterversammlung wurde vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Dr. Ernst Czerny, geleitet.

Er legte auch das Ergebnis der Prüfung der Genossenschaft durch den Wirtschaftsprüfer im August 2007 vor.

Wie in der Satzung festgelegt, berichtete der Vorstand der alljährlich im Monat Juni tagenden Versammlung ausführlich über die Lage unseres Wirtschaftsunternehmens.

Den Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates erstattete dessen Vorsitzender.

Auch bis Juni 2008 ist die wirtschaftliche Entwicklung unverändert positiv zu bewerten – ist diese Stabilität der Genossenschaft die Grundlage für die Sicherheit des Wohnens unserer Mitglieder (*siehe folgende Seiten*).

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahre 2007 durch die Vertreterversammlung entlastet, ebenso der Aufsichtsrat.

Die Vertreter wählten neue Mitglieder in den Aufsichtsrat.



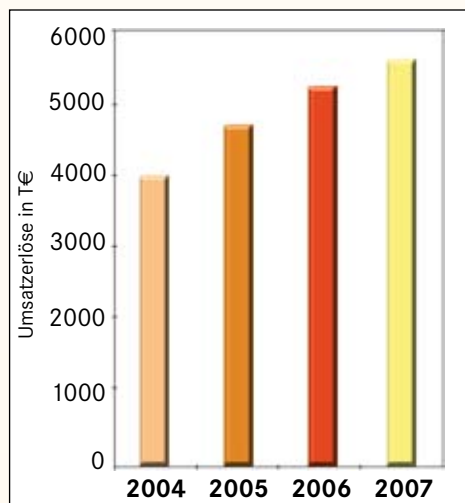
Wirtschaftliche Ergebnisse aus dem Lagebericht des Vorstandes

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Der Umsatz ist weiter gewachsen.

Umsatzerlöse

2004	4.040,6 T€
2005	4.694,4 T€
2006	5.200,8 T€
2007	5.375,6 T€





Investitionen und laufende Instandsetzung

Fortführung des langfristigen Programms zur Entwicklung unseres Bestandes zur bedarfsgerechten Versorgung unserer Mitglieder.

- Gesamtausgaben 1.913,8 T€ (Vorjahr 1.469,3 T€)
- davon Instandhaltung 1.025,2 T€ (Vorjahr 770,0 T€)
- davon Investitionen 888,6 T€ (Vorjahr 699,3 T€)

103 Einzelwohnungen, meist im älteren Wohnungsbestand, sind umfassend modernisiert worden.

Unter Beachtung des Denkmalschutzes wurden weitere Wohnungen mit modernen Holzfenstern ausgestattet.

Es erfolgte der Umbau der Müncheberger Strasse 28/29 mit Loggien, barrierefreien Zugängen und Aufzügen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten wurden im Jahr 2007:

- die Ausstattungen verbessert,
- der Energiebedarf reduziert,
- die Aufzüge nachgerüstet,
- Instandsetzungen unverzüglich erledigt und
- die Wohnwerterhöhung möglichst mit attraktiver Architektur verbunden.

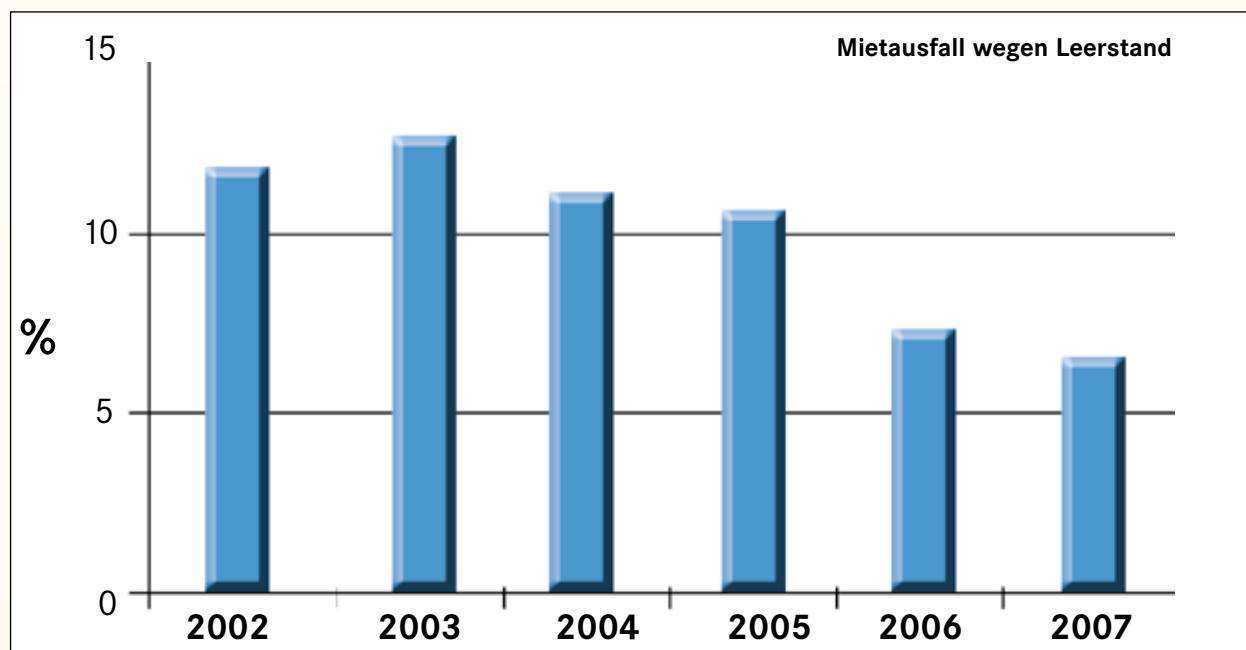
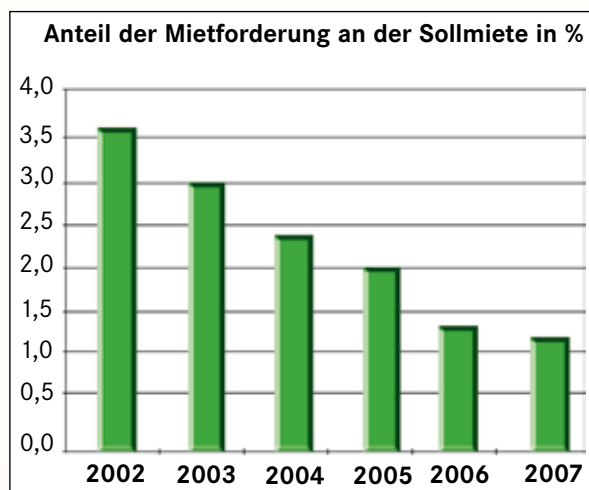
Die Vermietung hat sich das vierte Jahr in Folge verbessert.

Der Anteil der Mietausfälle wegen Leerstand an der Jahresollmiete ist weiter gesunken.

Entwicklung der Mietrückstände

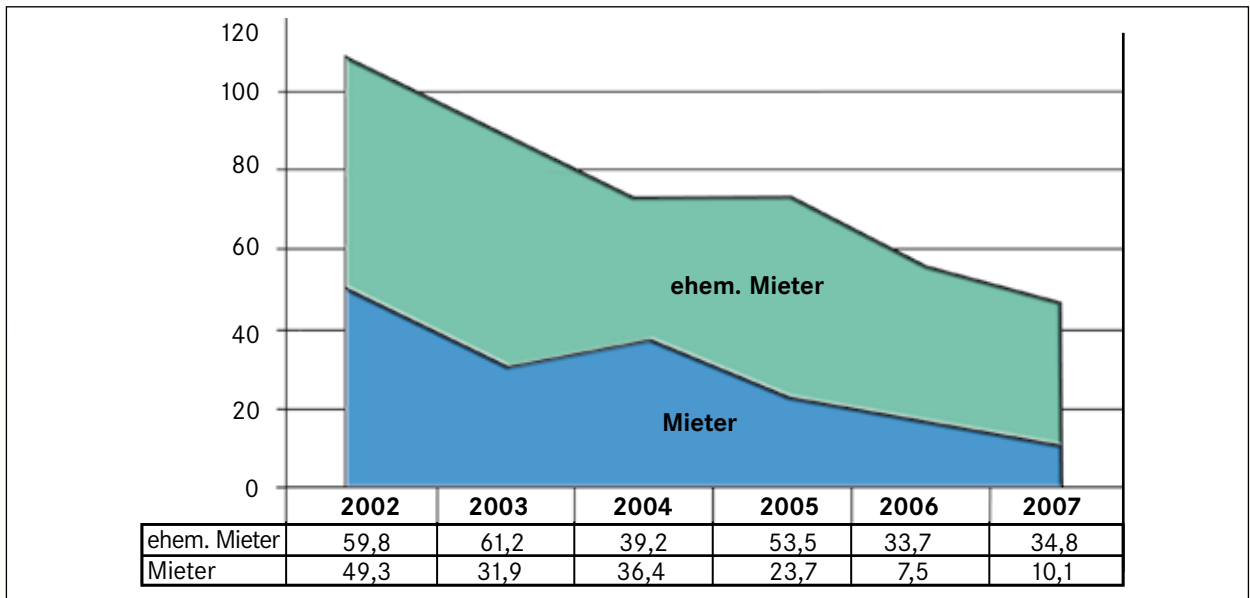
Erfolgreiches Mietmanagement, bestehend aus:

- individueller Mieterberatung,
- konsequentem Mahnwesen
und
- präventiven Maßnahmen vor Abschluss der Mietverträge bewirkten eine deutliche Verringerung des **Anteils der Mietforderungen an der Jahressollmiete.**





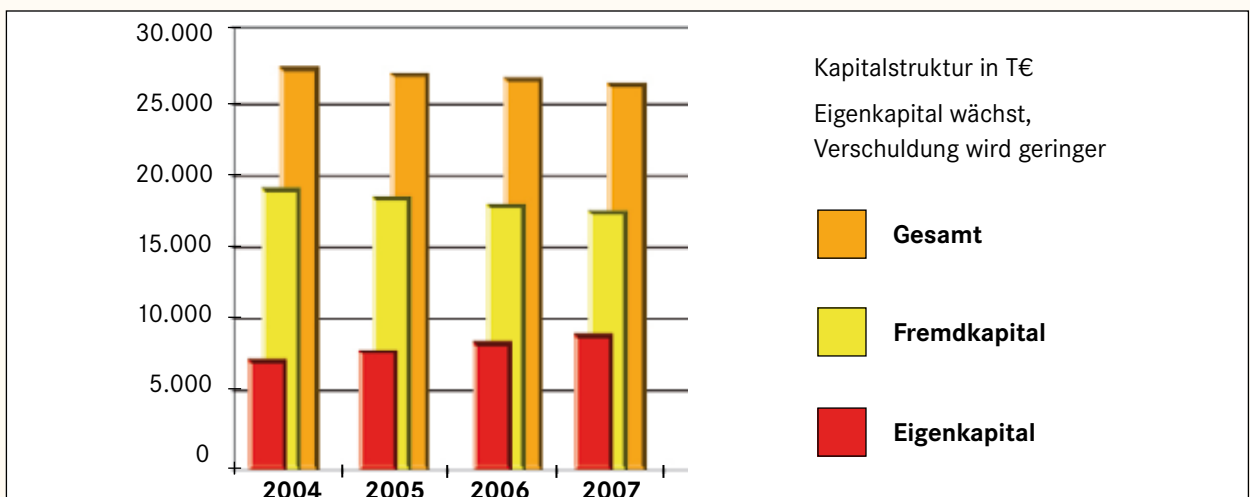
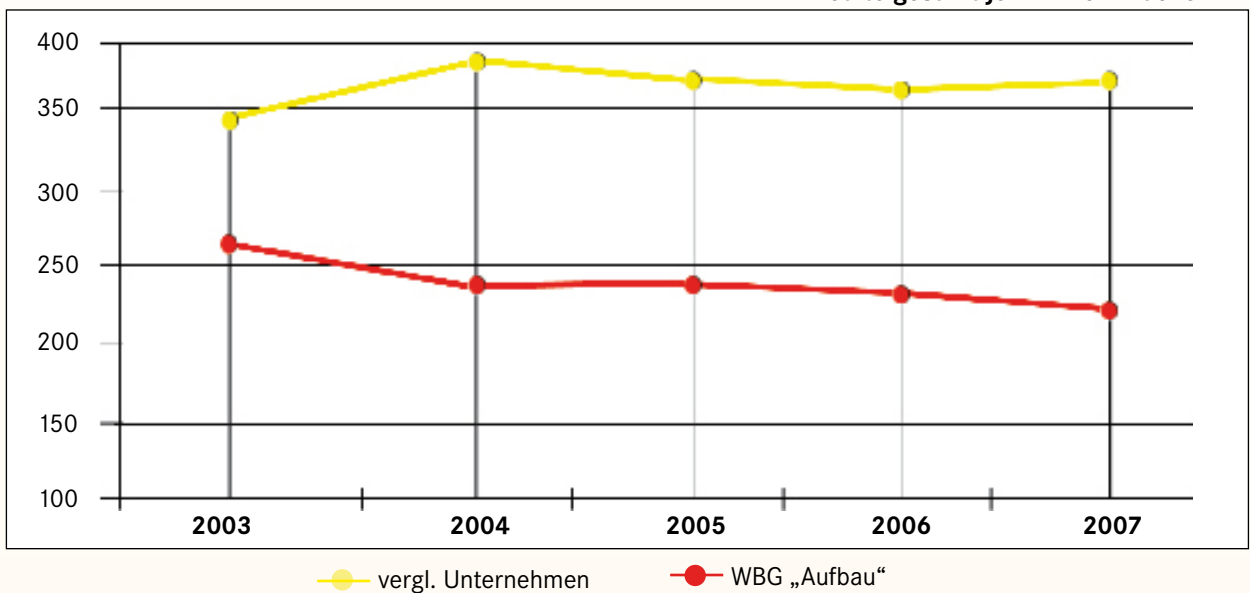
Die Forderung aus Vermietung (in T€) werden geringer. Die meisten Schulden haben ehemalige Mieter



Finanzierungsmaßnahmen

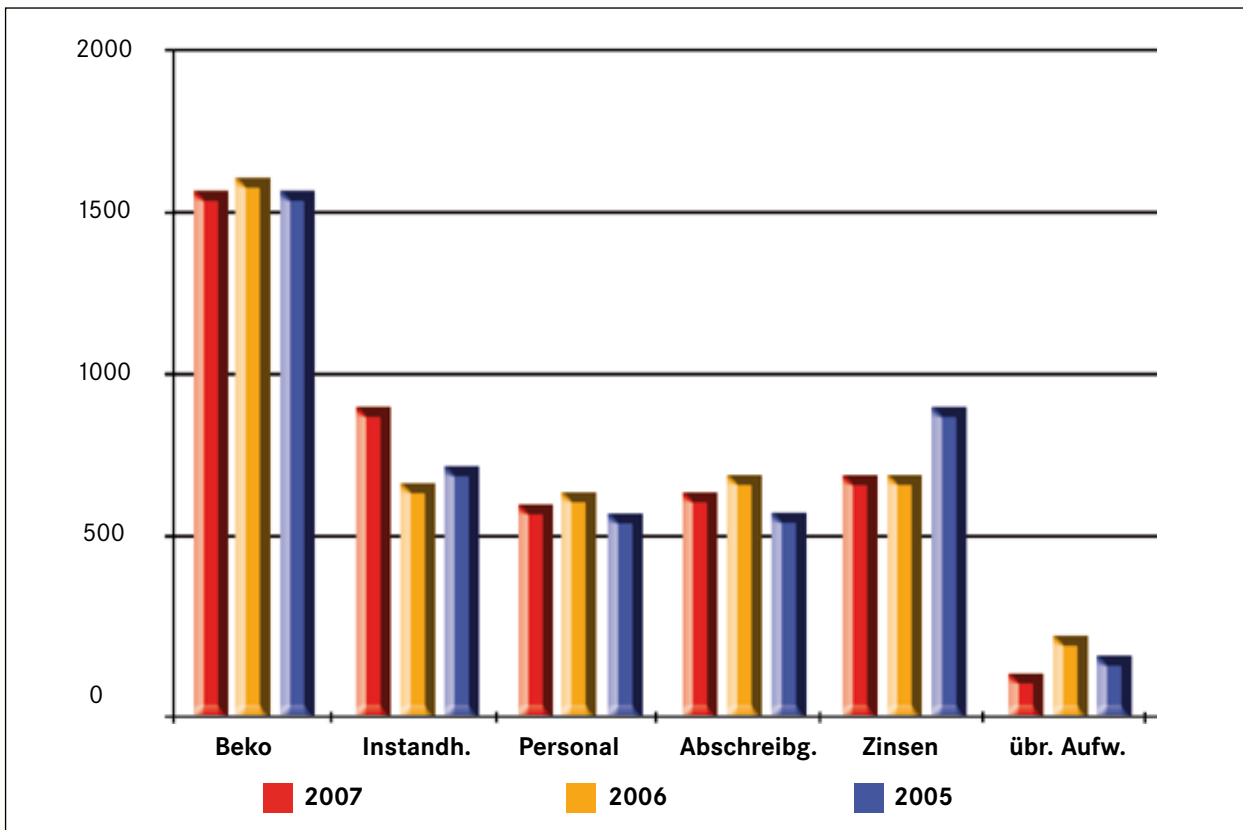
Mit den Finanzierungsmaßnahmen 2007 haben wir unsere strategische Linie eines angemessenen Einsatzes von Fremdkapital fortgeführt.

Kredite gesamt je m² Wohnfläche





Aufwand - Entwicklung zum Vorjahr in T€



Künftige Entwicklung

Ziele

- Genossenschaftliches Wohnen als dritten Weg zwischen Eigentum und Miete weiter ausprägen
- Investitionen für attraktive, bezahlbare Wohnungen unserer Mitglieder

Auch künftig ist unser unternehmerisches Handeln auf die Interessen unserer Mitglieder ausgerichtet.

Transparente und glaubwürdige Darstellung unserer Geschäftsführung wird Vertrauen in unsere Tätigkeit schaffen.

Planungen bis 2013

- Umbau und verbesserte Ausstattung der Wohnungen, auch in den nächsten Jahren Eigentum und Miete weiter ausprägen
- Neubau als Ergänzung zu unseren Möglichkeiten im gegenwärtigen Bestand
- Investitionen von ca. 12,1 Mio €
- moderate Kreditpolitik
- angemessene Jahresüberschüsse

Prämissen

- Strenge wirtschaftliche Maßstäbe
- Sicherung der finanziellen Spielräume der Genossenschaft
- Fortsetzung der bisherigen Mietpolitik



Auch künftig muss die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft gesichert werden.

Aus der Risikoanalyse haben wir geeignete Maßnahmen abgeleitet sowohl:

- für das Geschäftsjahr 2008
 - als auch den Planungszeitraum bis 2013,
- und so die Gefahren für unser Unternehmen minimiert.

Bestandsgefährdende Risiken zeichnen sich nicht ab.

Unser „Frühwarnsystem“ beurteilt ständig die Risiken der künftigen Entwicklung.



Das Jahr 2007 in Zahlen (T€)

ERTRAGSLAGE	2007	2006	2005
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.375,6	5.200,8	4.694,4
Aufwendungen gesamt	5.036,2	5.130,4	5.212,7
darunter:			
Instandhaltungsaufwand	1.025,2	770,0	794,7
Abschreibungen	689,4	791,5	1.102,5
Zinsaufwand	813,8	819,7	838,0
Jahresergebnis	+392,6	+299,2	+88,4
FINANZLAGE			
Tilgungen langfristiger Kredite	760,4	739,3	672,6
Investitionen in Wohnobjekte	888,6	699,3	458,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-19,9	+18,6	+173,0
VERMÖGENSLAGE			
Bilanzvolumen	27.622,2	27.471,5	27.507,2
Anlagevermögen der Genossenschaft	26.723,8	26.524,7	26.616,9
Eigenkapital der Genossenschaft	9.152,8	8.755,8	8.408,0
Fremdkapital (Kreditmittel)	17.728,9	18.323,4	18.708,9



Otto-Grotewohl-Ring 3a vorher



Nach der Rekonstruktion und Wärmedämmung

Beschlüsse der Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fasste am 09. Juni 2008 folgende Beschlüsse:

- **Feststellung des Jahresabschlusses 2007**
- **Entlastung des Vorstandes für die Geschäftstätigkeit 2007**
- **Entlastung des Aufsichtsrates für die Geschäftstätigkeit 2007**



Wahl in den Aufsichtsrat



Turnusgemäß endete entsprechend § 23 unserer Satzung mit Schluss der Mitgliederversammlung die dreijährige Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates, der Herren Armin Krejsa und Ralf Spieß.

Als Kandidaten für den Aufsichtsrat stellten sich Herr Armin Krejsa und Herr Ralf Spieß der Wahl.

Im Ergebnis der Stimmenausschüttung nach geheimer Wahl wurden in den Aufsichtsrat gewählt:

- Herr Armin Krejsa (Wiederwahl)
- Herr Ralf Spieß (Wiederwahl)



Zusammensetzung des Aufsichtsrates nach der Konstituierung am 09.06.2008

Dr. Ernst Czerny
Vorsitzender
Geschäftsführer

Ilona Becker
Stellv. Vorsitzende
Dipl. Verwaltungsfachwirtin

Heike Niemeyer
Kalkulator

Armin Krejsa
Dipl.-Ingenieur

Benno Grewe
Dipl.-Ingenieur

Ralf Spieß
Rechtsanwalt



Margot Gebel feiert ihren 90. Geburtstag



Am 27. Juli feierte unser langjähriges Mitglied, Frau Margot Gebel, ihren 90. Geburtstag.

Unserer Genossenschaft trat sie am 24.08.1959 mit der niedrigen Mitgliedsnummer 186 bei. Frau Gebel wohnt seit 1962 In der Gustav-Kurtze-Promenade.

Sie blickt auf ein arbeitsreiches Leben zurück und stellte ihre reiche Erfahrung als ausgebildete Buchhalterin seit 1964 in den Dienst unserer Genossenschaft.

Als Margot Gebel 1982 in den Ruhestand wechselte, hatte sie als Geschäftsführerin wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung unserer AWG „AUFBAU“.

Aus den Erinnerungen unserer „Alten“ wissen wir, dass sie mit ihrer menschlichen und zugleich konsequenten Art viele Probleme bei der Versorgung unserer Mitglieder gelöst hat.

Auch heute nimmt Margot Gebel aktiv am Leben der Genossenschaft teil.

Bis in die letzte Zeit hat sich Frau Gebel den jährlichen Prüfbericht und den Jahresabschluss ausgeliehen. Nach deren Lektüre führte sie stets auch ein interessantes Fachgespräch mit dem Vorstand.

Wir wünschen Frau Gebel noch viele Jahre in der Geborgenheit unserer Genossenschaft, auch wenn dem Alter entsprechend, die Kräfte nicht mehr wachsen.



Service für unsere Mitglieder

Unser Team steht Ihnen während der Geschäftszeiten jederzeit unter der **Telefonnummer (0 33 41) 42 11 16** oder unter der **E-Mail: info@wbg-aufbau.de** zur Verfügung.

Sprechzeiten:

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

Freitag von 09:00 bis 12:00 Uhr

Außerhalb der Geschäftszeiten können über den **Anrufbeantworter (0 33 41) 42 11 16** der WBG die Nummern der Not- bzw. Havariedienste abgerufen werden.

Kabelfernsehen - Welche Firma ist zuständig?

Wohngebiete

- Am Marienberg
- Am Försterweg 86 - 88
- Wohngebiet Otto-Grotewohl-Ring
- Müncheberger Straße
- Fritz-Reuter-Str. 4/5
- Wohnbereich „Nord“
- Walkmühlenstr. 9
- August-Bebel-Str./Elisabethstr.
- Friedrich-Ebert-Str. 74
- Friedrich-Ebert-Str. 100-104a
- Schillerstr. 14
- Wohngebiet Gustav-Kurtze-Promenade
- Wohngebiet Landhausstr. 10/10A
- Paul-Singer-Str. 2-5
- Paul-Singer-Str. 19/19A

zuständige Firma

EWE-TEL
 Hegermühlenstr. 58 · 15344 Strausberg
 Tel.: für Anmeldung und Service
 (Reklamation)
 (0 33 41) 38 21 42

Wohngebiet

Am Försterweg 89-92

zuständige Firma

ELCOM - Service GmbH
 Lindenstraße 4 · 12683 Berlin
 Tel.: (0 30) 5 14 35 97

Wohngebiet

Hennickendorf, Lindenweg 1-8,

zuständige Firma

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

Wer ist zuständig?

Reparaturen/Service: service@wbg-aufbau.de

Finanzen: buchhaltung@wbg-aufbau.de

Wohnungsvermittlung: Wohnungsvermittlung@wbg-aufbau.de

Störungsdienst: (Warmwasser/Heizung)
StadtwerkeStrausberg
(0 33 41) 345 123

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

Ausfall Aufzüge: **Firma ALKO**
Am Marienberg 47-52
Müncheberger Str. 28-29
Otto-Grotewohl-Ring 3A
Tel. (0 33 34) 35 49 75
Tel. (0172) 3 92 42 01

Firma OTIS
Wriezener Straße 32
Tel. (0175) 2 60 81 72

