



Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“
Strausberg eG



**Vertreterversammlung
am 8. Juni 2009**



**Konstituierung des
Aufsichtsrates**



**Gemeinsamer Besuch
des DKB-ISTAF 2009**

Aktuell

Mitgliederinformation · Ausgabe 1/2009



**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

Titelbild: Mitglieder unserer Genossenschaft beim
 Besuch des DKB-ISTAF 2009

Gesamtherstellung:

Grünwald Werbegesellschaft mbH
 Layout: Eric Schilling
 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 aus-
 drücklicher vorheriger Genehmigung der Geschäftsführung
 der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG*

Inhalt

Sicheres, ruhiges Wohnen in unruhigen Zeiten	3
Die ordentliche Vertreterversammlung am 8. Juni 2009	4
Wirtschaftliche Ergebnisse 2008	5
Voraussichtliche Entwicklung	9
Das Jahr 2008 in Zahlen	9
Beschlüsse der Mitgliederversammlung	10
Wahl in den Aufsichtsrat	10
Zusammensetzung des Aufsichtsrates	10
Expertentipp zum Versicherungsschutz für Mieter	11
Mieter sitzen gemeinsam in einem Boot	11
Gemeinsamer Besuch des DKB-ISTAF 2009	12



Sicheres, ruhiges Wohnen in unruhigen Zeiten

Seit Mitte des letzten Jahres vergeht kaum ein Tag ohne Nachrichten über Zusammenbrüche in der Bankenwelt oder Pleiten von namhaften Firmen.

Die Weltwirtschaft befindet sich mitten in der Krise.

Im Gegensatz dazu ist das Wohnen in unserer Genossenschaft wie ein Ruhepol in bewegten Zeiten.

Unser Geschäftsmodell ist auf Langfristigkeit und Effizienz, aber auch auf die Sicherheit unserer Wohnungen und Genossenschaftsanteile ausgerichtet. Der Finanzstrudel hat uns nicht erfasst.

Als Genossenschaft haben wir uns von der Jagd nach schnellem Geld und maximalem Profit abgekoppelt.

Wir sind wirtschaftlich so aufgestellt, dass unser Wohnen von der Krise nicht betroffen ist.

Jahr für Jahr haben wir mit viel Geld die Ausstattung unserer Wohnungen verbessert – zugleich haben wir das Kreditvolumen verringert. So sind wir nicht der Spielball von Banken.

Unsere Wirtschaftskraft sichert unsere Eigenständigkeit als Unternehmen in der Marktwirtschaft und damit das selbstbestimmte Wohnen unserer Mitglieder.

Das soll auch künftig so sein.



Die im vergangenen Geschäftsjahr und in diesem Jahr im Einzelnen erreichten Ergebnisse können Sie den folgenden Informationen über unsere ordentliche Vertreterversammlung in diesem Heft entnehmen.

Der Vorstand





Die ordentliche Vertreterversammlung am 8. Juni 2009

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

Der Vorstand legt der Versammlung den Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Lagebericht zur Beschlussfassung vor.

Der Aufsichtsrat berichtet der Vertreterversammlung über seine Tätigkeit.



Zum 8. Juni hatte der Aufsichtsratsvorsitzende die Vertreter eingeladen, über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu beschließen. Wie auch in den vergangenen Jahren nahm die Wirtschaftsprüferin beim BBU, Frau Wiedemann, an der Vertreterversammlung teil.

Im Vorfeld hatten die Vertreter die Möglichkeit, sich ausführlich mit dem Jahresabschluss 2008, den Prüfungsergebnissen und Beschlussvorlagen zu befassen.

Bereits im Mai ließen sich die Vertreter anlässlich eines Vertreterstammtisches vom Vorstand ausführlich informieren.

Zu Beginn der Vertreterversammlung legte der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Ernst Czerny, das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2007 durch den Wirtschaftsprüfer vom August 2008 vor.



In seinem Lagebericht konnte der Vorstand anhand des Zahlenwerkes aus dem Abschluss des Geschäftsjahres 2008 den Nachweis führen, dass unsere Genossenschaft ein erfolgreiches Wirtschaftsunternehmen ist.

Wir verfügen über eine solide Eigenkapitalbasis, ausreichend liquide Mittel und einen attraktiven Wohnungsbestand.

Auch bis Juni 2009 ist die wirtschaftliche Entwicklung unverändert positiv zu bewerten. Diese Stabilität der Genossenschaft ist die Grundlage für die Sicherheit des Wohnens unserer Mitglieder.



Den Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates erstattete dessen Vorsitzender.

Für den ausscheidenden Vorsitzenden des Wahlvorstandes, Herrn Emanuel, wählten die Vertreter Herrn Bischoff in dieses Gremium.

Die Vertreter wählten neue Mitglieder in den Aufsichtsrat. (Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Beiträgen)



Wirtschaftliche Ergebnisse 2008

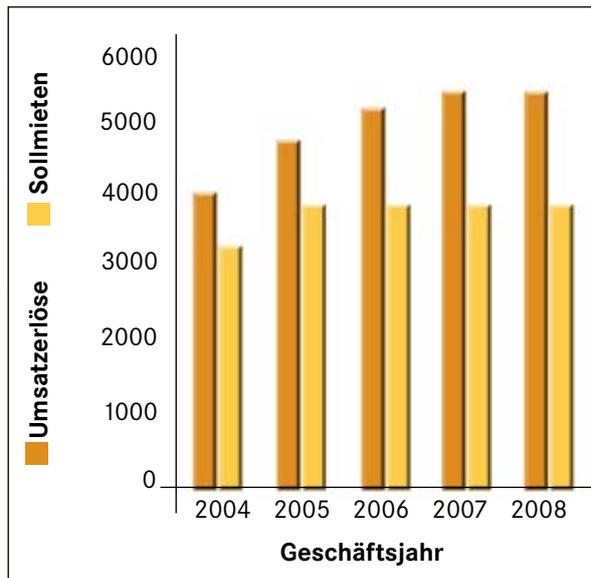
Aus dem Lagebericht des Vorstandes

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Umsatz auf Vorjahresniveau

Stabile Mieten

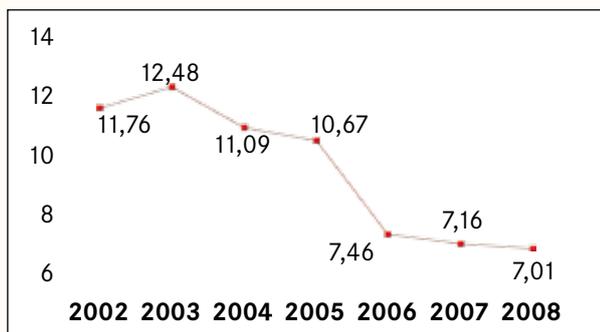
Umsatzerlöse	Sollmieten	
2004	4.040,6	3.244,7 T€
2005	4.694,4	3.948,4 T€
2006	5.200,8	3.934,5 T€
2007	5.375,6	3.926,8 T€
2008	5.347,6	3.963,7 T€



Vermietung des Wohnungsbestandes

Die Vermietung der Wohnungen hat sich das fünfte Jahr in Folge verbessert.

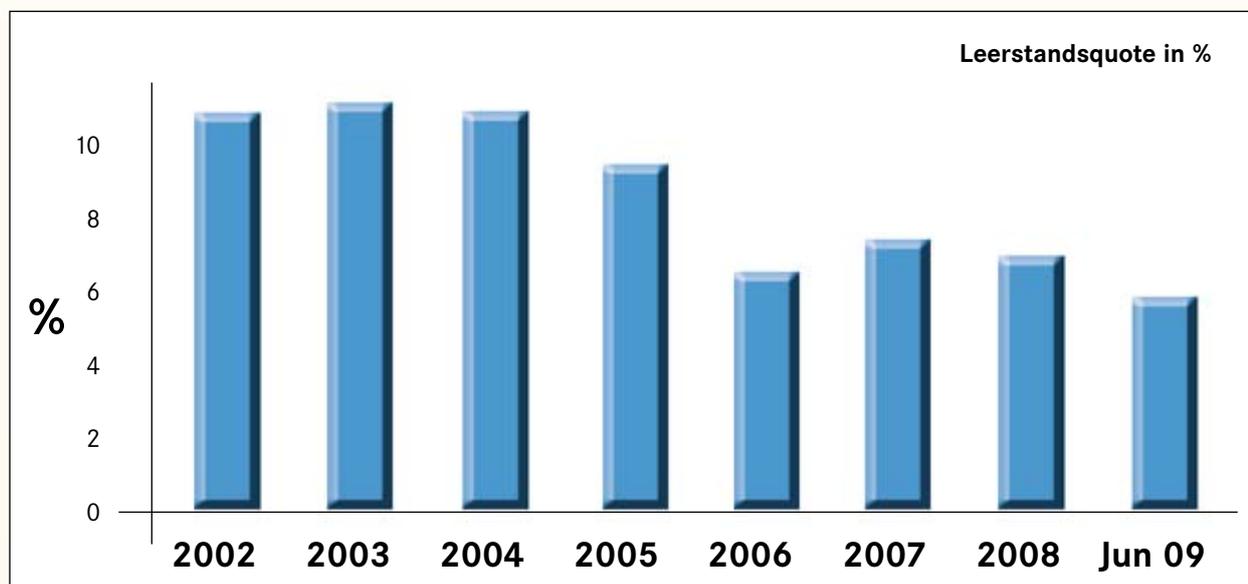
Der Anteil der Mietausfälle an der Jahressollmiete wegen Leerstand ist weiter gesunken.



Verbesserte Struktur der Wohnungen und Marketing wirken sich aus:

Sinkende Tendenz hat sich mit den üblichen Schwankungen bis jetzt fortgesetzt.

Das hohe Niveau der Wohnungswechsel innerhalb der WBG ist auch Ausdruck der Zufriedenheit der Mitglieder.



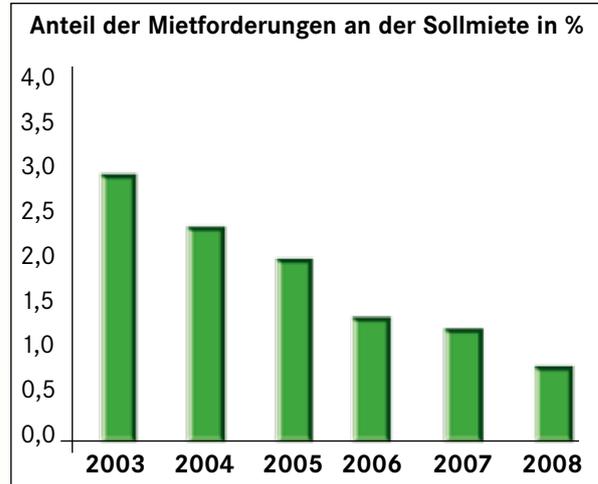


Entwicklung der Mietrückstände

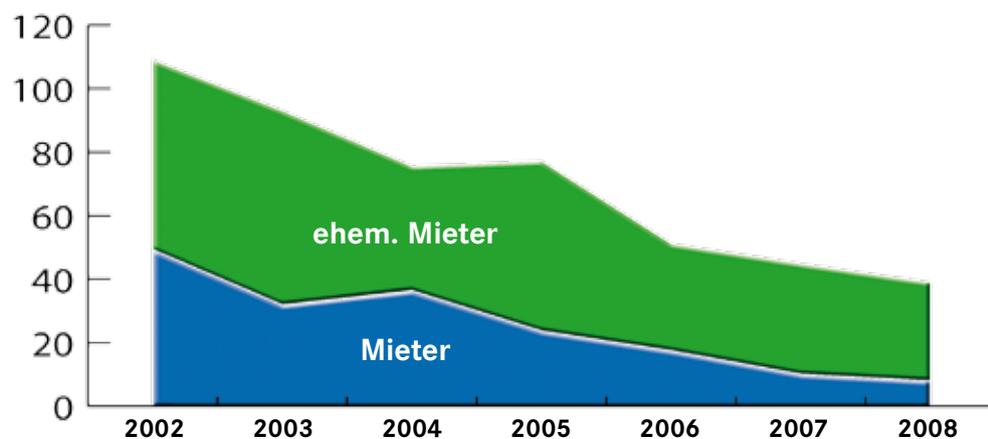
Erfolgreiches Mietmanagement bestehend aus:

- Individueller Mieterberatung,
- konsequentem Mahnwesen
- präventiven Maßnahmen vor Abschluss d. Mietverträge

bewirkten eine deutliche Verringerung des Anteils der Mietforderungen an der Jahressollmiete.



Struktur der Forderungen aus Vermietung in T€



ehem. Mieter	59,8	61,2	39,2	53,5	33,7	34,8	31,0
Mieter	49,3	31,9	36,4	23,7	17,5	10,1	8,0

Investitionen und laufende Instandsetzung

Fortführung des langfristigen Programms zur bedarfsgerechten Versorgung unserer Mitglieder mit hochwertigen Wohnungen

- Gesamtausgaben 1.888,6 T€ (Vorjahr 1.913,8 T€)
- davon Instandhaltung 932,0 T€ (Vorjahr 1.025,2 T€)
- davon Investitionen 951,6 T€ (Vorjahr 888,6 T€)

Vergrößerung unseres Bestandes an individuellen, umfassend hergerichteten Wohnungen durch 72 Einzelmaßnahmen, meist bei Mieterwechsel

- Barrierefreie Zugänge, Aufzüge und Loggien
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Verbesserung von Wohnungsgrundrissen
- Attraktive Architektur

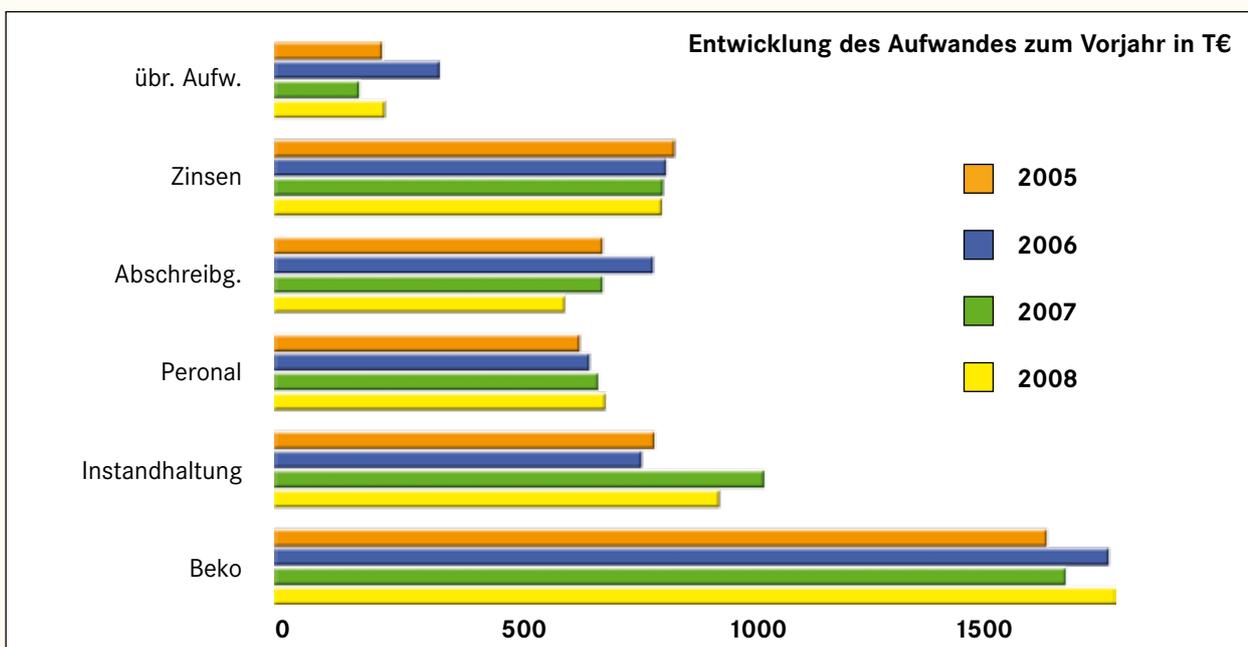
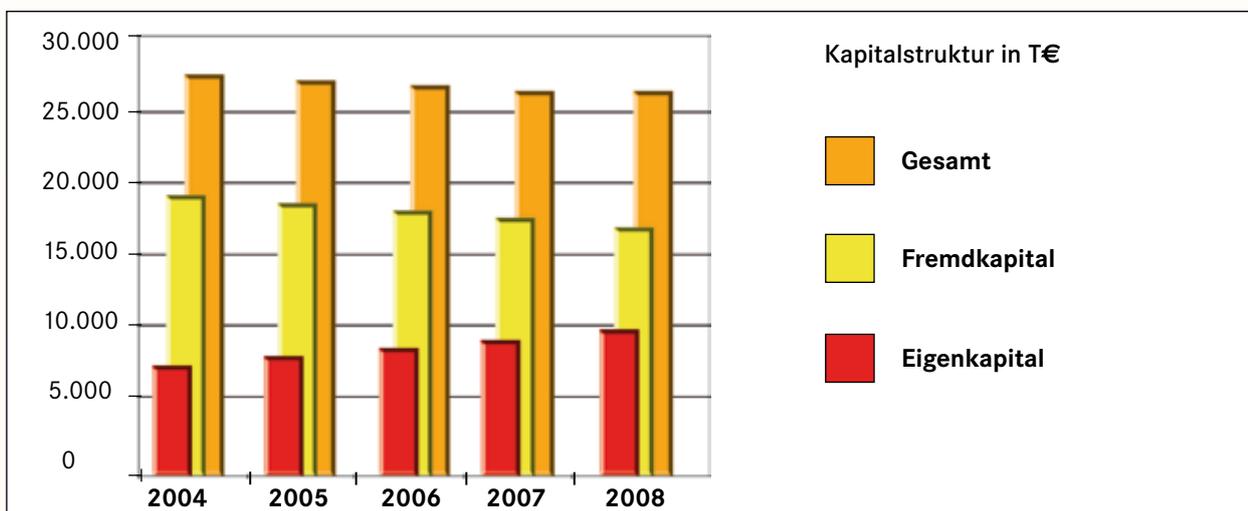
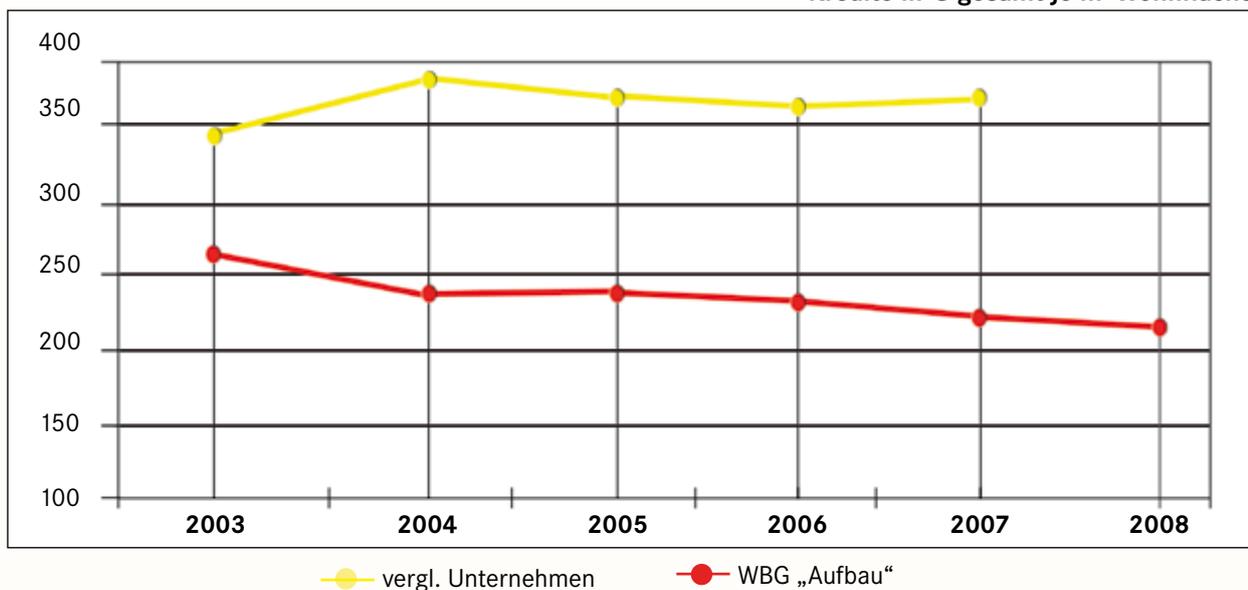




Finanzierungsmaßnahmen

Mit den Finanzierungsmaßnahmen 2008 haben wir unsere strategische Linie eines angemessenen Einsatzes von Fremdkapital fortgeführt.

Kredite in € gesamt je m² Wohnfläche





Vorsorge unter dem Gesichtspunkt der Finanzkrise

Maßnahmen

- Alle auslaufenden Kredite wurden für weitere 10 Jahre vertraglich gesichert.
- Die Besicherung der Kredite wurde teilweise neu geordnet.
- Durch Bankenwechsel eines Kredites wurde die Freigabe der Sicherheiten vorbereitet.

Ergebnisse

- Die Beleihungsspielräume wurden erweitert
- Die Ausgangslage für Kreditgeschäfte in den Folgejahren haben sich verbessert.
- Auf der Grundlage einer soliden Kapitalstruktur und unseres vorsichtig bewerteten Kreditportfolios sind mittelfristig bis 2013 keine höheren Risiken sichtbar.

Schwerpunkt Wirtschaftskrise

Krisenvorsorge betreiben wir auch dadurch:

- dass wir uns auf unser Kerngeschäft, die Vermietung eines konkurrenzfähigen Bestandes konzentrieren,
- dass wir das Ansehen des genossenschaftlichen Wohnens weiter erhöhen.



Ihr Partner in allen Fragen zu
Telekommunikation,
Internet und
Kabelfernsehen

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

www.ewotel.de





Voraussichtliche Entwicklung

Ziele:

- Auch künftig ist unser unternehmerisches Handeln auf die Interessen unserer Mitglieder ausgerichtet.
- Transparente und glaubwürdige Darstellung unserer Geschäftsführung wird weiterhin Vertrauen in unsere Tätigkeit schaffen.

- moderate Kreditpolitik
- angemessene Jahresüberschüsse
- Nutzung Erdwärme und Brennstoffzellen wird geprüft

Planungen bis 2014

- Umbau und verbesserte Ausstattung der Wohnungen wird weitergeführt,
- Instandsetzung gesichert - Investitionen von ca. 5,2 Millionen €

Prämissen

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

Das Jahr 2008 in Zahlen (in T €)

ERTRAGSLAGE	2008	2007	2006
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.347,6	5.375,6	5.200,8
Aufwendungen gesamt	5.037,2	5.041,1	5.130,4
darunter:			
Instandhaltungsaufwand	932,0	1.025,2	770,0
Abschreibungen	609,5	689,4	791,5
Zinsaufwand	811,4	813,8	819,7
Jahresergebnis	+ 512,2	+392,6	+ 299,2
FINANZLAGE			
Tilgungen langfristiger Kredite	850,5	760,4	739,3
Investitionen in Wohnobjekte	950,2	888,6	699,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-416,6	-19,9	+18,6
VERMÖGENSLAGE			
Bilanzvolumen	27.567,3	27.622,3	27.471,5
Anlagevermögen der Genossenschaft	27.064,3	26.723,8	26.524,7
Eigenkapital der Genossenschaft	9.692,1	9.152,8	8.755,8
Fremdkapital (Kreditmittel)	17.098,4	17.728,9	18.323,4



Beschlüsse der Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fasste am 08. Juni 2009 folgende Beschlüsse:

1. **Feststellung des Jahresabschlusses 2008**
2. **Entlastung des Vorstandes für die Geschäftstätigkeit 2008**
3. **Entlastung des Aufsichtsrates für die Geschäftstätigkeit 2008**



Wahl in den Aufsichtsrat

Turnusgemäß endete entsprechend § 23 unserer Satzung mit Schluss der Mitgliederversammlung die dreijährige Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Dr. Ernst Czerny und Herr Benno Grewe.

Als Kandidaten für den Aufsichtsrat stellten sich die Herren Dr. Ernst Czerny und Benno Grewe zur Wahl.

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

Herr Dr. Ernst Czerny (Wiederwahl)

Herr Benno Grewe (Wiederwahl).



Zusammensetzung des Aufsichtsrates nach der Konstituierung am 08.06.2009

Der Aufsichtsrat hat sich im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung in gesonderter Sitzung konstituiert.

Dr. Ernst Czerny Vorsitzender	Geschäftsführer i.R.
Ilona Becker Stellv. Vorsitzende	Dipl.-Verwaltungsfachwirtin
Heike Niemeyer	Kalkulator
Armin Krejsa	Dipl.-Ingenieur
Benno Grewe	Dipl.-Ingenieur
Ralf Spieß	Rechtsanwalt





Expertentipp zum Versicherungsschutz für Mieter

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft bietet den Mietern Versicherungsschutz rund ums Wohnen.

Was fällt unter diesen Schutz? Wir fragen Frau Daniela Meier. Frau Maier ist mit ihrem LVM Servicebüro Mieterin unserer Genossenschaft im Otto-Grotewohl-Ring 52/53.



Frau Meier, unsere Genossenschaft versichert die Wohngebäude gegen verschiedene Risiken.

Sind dadurch alle möglichen Schäden abgesichert?

Ein ganz klares Nein. Mit einer Wohngebäudeversicherung der Genossenschaft schützt die Genossenschaft als Eigentümer das Gebäude u.a. gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Hingegen ist der Hausrat des Mieters nur über eine eigene Hausratversicherung geschützt. Eine solche Police muss jeder Mieter selber abschließen.

Leitungswasserschäden? Sind die denn nicht über die Gebäudeversicherung abgedeckt?

Zum Teil ja. Wie der Begriff Gebäudeversicherung schon sagt, ist nur das Gebäude versichert.

Tritt z.B. nach einem Rohrbruch Leitungswasser aus, wer-

den die Reparatur des Rohrbruchs und die notwendige Renovierung der Wohnung von der Gebäudeversicherung übernommen. Für Schäden am Hausrat, wie z.B. Möbel, darunter fällt auch der Wandschrank und lose Teppiche usw. ist sie aber nicht zuständig. Der Mieter trägt ganz allein Verantwortung, ob er seine Werte geschützt hat oder nicht.

Um sich den Unterschied zu merken, hilft eine Faustregel: Alles was man bei einem Umzug mitnehmen kann, ist Teil des Hausrates. - Alles was bei einem Umzug nicht mitgenommen wird, gehört zum Bereich der Gebäudeversicherung.

Wenn man keine Hausratversicherung abgeschlossen hat, kann man dann den Vermieter nach einem Rohrbruch trotzdem in Haftung nehmen?

Im Prinzip, nein. Wie soll denn ein Vermieter einen Rohrbruch schuldhaft verursachen? Ohne eigene Hausratversicherung geht man meist leer aus. Im Bereich der Haftpflichtversicherung könnte man evtl. eine Zeitwertentschädigung bekommen.

Zwischen beiden Versicherungen gibt es große Unterschiede.

Da sollten sich die Mieter genauer beraten lassen.

Vielen Dank Frau Meier.

Mieter sitzen gemeinsam in einem Boot

Die Bewohner der Wohnanlage August-Bebel-Straße Ecke Elisabeth-Straße machten schon des Öfteren mit gemeinsamen Veranstaltungen darauf aufmerksam, dass gutes Zusammenwohnen mehr sein kann, als sich freundlich zu begegnen. Diesmal stellten unsere Mieter eine Bootsbesatzung zusammen. Damit saß erstmals eine Hausgemeinschaft unserer Genossenschaft gemeinsam in einem Boot – einem Drachenboot.

Die Crew aus 16 Ruderern, einem Trommler, dem Steuermann, einer Anzahl Ersatzleute und Betreuer hatte bereits bei den Trainingsfahrten viel Spaß an der gemeinsamen Aufgabe.

Das bleibende Erlebnis war dann das traditionelle Drachenbootrennen am 27. Juni. Die spannenden Rennen waren umrahmt von einem tagfüllenden Programm mit





Fanfarenzug als Wachmacher früh um 9 Uhr bis zur abschließenden Feuershow und dem Feuerwerk am Tagesende.

Das Debüt unserer Crew war auf Anhieb erfolgreich. Gegen starke Konkurrenz, darunter auch Sportvereine und Fitnessclubs, setzten sich unsere Mieter durch und belegten den 2. Platz im Fun Cup.

Zu diesem Erfolg gratulieren wir allen Aktiven und Unterstützern recht herzlich.

Von diesem auch in der Öffentlichkeit beachteten Auftreten lassen sich vielleicht auch die Bewohner anderer Liegenschaften unserer Genossenschaft zu nachbarschaftlichen Aktivitäten inspirieren.

Gemeinsamer Besuch des DKB-ISTAF 2009

Das Angebot für die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft, mit ihren Angehörigen am 14. Juni das Highlight ISTAF 2009 wenige Wochen vor den Weltmeisterschaften der Leichtathletik im Olympiastadion Berlin als Zuschauer zu erleben, fand reges Interesse. Deshalb orderte der Vorstand noch einen zweiten Reisebus, so dass kein Interessent zurückbleiben musste.

Die Teilnehmer erlebten ein stimmungsvolles Stadionfest. Herausragend der spannende Hochsprung der Frauen mit Weltrekordversuchen als Krönung. Von unseren hervorragenden Plätzen im Bereich des Zieleinlaufes konnten die rund 220 Spitzenathleten bei ihren Vorbereitungen und Wettkämpfen hautnah beobachtet werden. Ein ganztägiges Rahmenprogramm bot Abwechslung und Unterhaltung.

Wieder in Strausberg äußerten viele Teilnehmer, dass es schön wäre, wenn unsere Genossenschaft ähnliche Veranstaltungen anbieten könnte.

P.S. Während der redaktionellen Bearbeitung dieser Zeitung liefen Vorbereitungen für einen Besuch der Leichtathletik WM.





Energie für die Zukunft. **Mit Sicherheit.**

Um das hohe Maß an Versorgungssicherheit langfristig zu erhalten, arbeiten wir ständig am Erhalt und Ausbau unserer Versorgungsnetze. So können wir auch künftig eine sichere und möglichst preiswerte Versorgung mit Strom und Wärme zur Verfügung stellen, die zum größten Teil umweltfreundlich im Heizkraftwerk Nord erzeugt wird. Stadtwerke Strausberg.

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 unter der **E-Mail: info@wbg-aufbau.de** zur Verfügung.

Sprechenzeiten:

**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 oder 27 11 550** der WBG die Nummern der Not- bzw. Havariendienste 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





**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



Ihr Spezialist für alle
Geräte und Dienstleistungen
rund um Wärme-, Wasser-
und Hausnebenkosten.
www.ista.de

ista Service GmbH
Berlin-Brandenburg
Großbeerenstr. 93-95
14482 Potsdam
Tel: 0331 / 70 17-0
InfoBerlin@ista.de

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

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



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

Maler- und Tapezierarbeiten

FRANZ BURAT

Handwerksbetrieb

Seestraße 84
15370 Vogelsdorf-Fredersdorf
Telefon/Fax: (03 34 39) 8 23 89
Funk: 0171 / 777 96 76



Meisterbetrieb seit 1977



- * Licht-, Kraft-, Antennen-, Haussprech- und Telekommunikationsanlagen
- * Überprüfung elektrotechnischer Anlagen und Geräte (E-CHECK)
- * Vermietung und Anschluss von Baustromverteilerschränken
- * Störungsbeseitigung an elektrischen Anlagen

Gustav-Kurtze-Promenade 1
15344 Strausberg
e-Mail: HWEICK@gmx.de

Tel. (0 33 41) 42 19 08
Fax (0 33 41) 47 53 18
Funktel. (0 171) 2 72 13 83

*Heiraten in
Berlin und Brandenburg*

www.Der-Hochzeitsmanager.de



