

*Wohnen in Gemeinschaft*

# AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 1 - Juli 2013



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

<b>Eine „Ecke“ trommelt sich durchs Straussee-Wasser</b>	<b>3</b>
<b>Ein neues Dach erstrahlt in rot</b>	<b>4</b>
<b>Mit Kind und Kegel zur „Aufbau“</b>	<b>4</b>
<b>Gesteckebasteln zum Advent</b>	<b>5</b>
<b>Informative Stadtrundfahrt – Vertreterfahrt 2013</b>	<b>5</b>
<b>Mieterversammlung zur Vorbereitung der energetischen Sanierung</b>	<b>6</b>
<b>Einbau der Probeentnahme-Ventile und Legionellenprüfung gemäß TrinkwV</b>	<b>6</b>
<b>Baustart in der Seehaus-Siedlung</b>	<b>7</b>
<b>Informationen zu den durchgeführten Begehungen in unseren Wohngebieten</b>	<b>9</b>
<b>Die ordentliche Vertreterversammlung am 11. Juni 2013</b>	<b>12</b>
<b>Ralf Specht – neuer Chef der Wahlkommission</b>	<b>13</b>
<b>Der neue Aufsichtsrat der WBG „Aufbau“</b>	<b>13</b>
<b>Wirtschaftliche Ergebnisse 2012</b>	<b>15</b>
<b>Abriss und Neubau im Wohnpark</b>	<b>19</b>
<b>Grundsteinlegung für das Wohn- und Geschäftshaus</b>	<b>20</b>



# Eine „Ecke“ trommelt sich durchs Straussee-Wasser

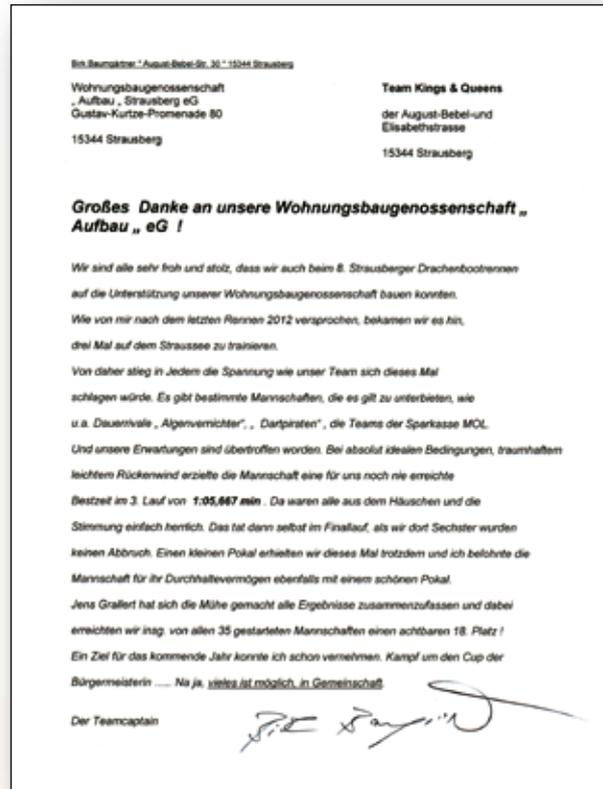
**Am Sonnabend, dem 22. Juni 2013 startete das 8. Drachenbootrennen auf dem Straussee mit einer unglaublichen Anzahl von 35 Mannschaften.**

Mit dabei war wieder einmal die Mannschaft „Kings & Queens“ der Ecke Elisabethstraße 15 - 17/August-Bebel-Straße 30 - 31. Sie trommelte und paddelte sich beachtlich einheitlich durch das Straussee-Wasser.

Hier steht gelebtes Miteinander für immer wieder neue Erfolge. Man kämpft gemeinsam um jeden Zentimeter und jede Sekunde.

In 4 Rennen konnten sie ihre inzwischen erlangte Stärke demonstrieren und hatten mit einer sehr guten Zeit im 3. Vorlauf sogar die Nase ganz vorn. Dass es im Finallauf nur zu einem 6. Platz gereicht hat, ist auch der Startbahn 1 geschuldet, auf der offensichtlich alle Mannschaften ihre Schwierigkeiten hatten, den leichten Rückenwind für sich zu nutzen.

Wir sind stolz auf soviel Gemeinschaft und wünschen den Kings & Queens auch für 2014 immer eine Hand breit Wasser unterm Kiel und ganz viel Kraft und Durchhaltevermögen, dass sie ihre selbst hochgesteckten Ziele erreichen.



# Ein neues Dach erstrahlt in Rot

Nach Ende des langen Winters begann auch die WBG mit dem ersten der in diesem Jahr anstehenden Bauvorhaben, der Erneuerung des Daches inklusive Dachgeschossdämmung in der Elisabethstraße 17 / August-Bebel-Straße 31.

Das aufwendig sanierte und erneuerte Dach mit den Gaubenfenstern und den von weitem leuchtenden Fallrohren ist ein echtes Schmuckstück geworden und erweitert den schönen Blick. Bereits im letzten Jahr wurde das Dach in der Elisabethstraße 15 / 16 genauso aufwendig hergerichtet.

Nun fehlt nur noch das letzte Teilstück, das Dach der August-Bebel-Straße 30, womit voraussichtlich im kommenden Jahr die Dachsanierung an dieser Häusercke beendet werden wird. Bislang kostete die Dachsanierung hier 250,9 T€.



# Mit Kind und Kegel zur „Aufbau“



Unter diesem Motto prangt ein neues Kunstwerk all denen entgegen, die in das Wohngebiet „Otto-Grotewohl-Ring“ einfahren oder zum Kaufland wollen.

Das im Eigentum der Stadtwerke stehende Trafo-Häuschen in der Ecke Otto-Grotewohl-Ring 45 war ständig für Schmierfinken von Interesse, so dass damit etwas passieren musste. Das Trafo-Häuschen sollte ein neuer Hingucker werden. Da hatte Felix Seliger-Büssow eine Idee und nahm uns mit ins Boot.

Es sollte ein Korb entstehen (das Trafo-Häuschen), in dem viele Dinge stecken, mit denen man umzieht. Nach ein paar kleinen Änderungen am ersten Entwurf gefiel uns der Vorschlag und wir erteilten den Auftrag für das Graffiti-Kunstwerk – Mit Kind und Kegel zur „Aufbau“.

Und das Ergebnis kann sich wirklich sehen lassen!

# Gesteckebasteln zum Advent

Wie im Vorjahr begonnen, wollen wir auch in diesem Jahr wieder in den Räumlichkeiten der Förderschule zusammen mit Ihnen, liebe Mitglieder und mit den Lehrern und Schülern der Schule Gestecke für die Adventszeit basteln. Im vergangenen Jahr sind herrliche Exponate entstanden und es hatte allen sehr viel Spaß gemacht. (Wir berichteten in der Dezemberausgabe 2012 darüber). Wir würden uns daher freuen, wenn sich uns in diesem Jahr noch mehr Mitglieder anschließen, um in gemütlicher Runde

gemeinsam in Aktion zu sein. Der Schule kommt so vielleicht auch wieder der eine oder andere Euro in die Schulkasse, weil die über den eigenen Bedarf produzierten Herrlichkeiten am darauffolgenden Tag durch die Schüler im Stadtgebiet verkauft werden.

Als Termin haben wir uns wieder den letzten Mittwoch vor dem 1. Advent, also den **27. November 2013** ausgesucht. Wir informieren Sie rechtzeitig über Hausausgänge darüber.

## Informative Stadtrundfahrt – Vertreterfahrt 2013

Zu einer interessanten Rundfahrt durch unsere schöne Stadt versammelten sich 30 Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft am Montag, dem 27. Mai 2013. Als besondere Gäste der Bustour waren die Graffiti-Künstler Felix Seliger-Büssow und Sven Kaiser mit von der Partie.

Während der Tour erhielten die Vertreter einen Einblick in die Arbeit, die in der Genossenschaft seit vielen Jahren geleistet wurde und wird.

Zwischenhalts erfolgten am Bauvorhaben Ringstr. 2/4 in der Seehaus-Siedlung, im Otto-Grotewohl-Ring, im Wohngebiet Am Marienberg, an der über 80m langen Straßenbahn in der Gustav-Kurtze-Promenade, in Hennickendorf und zuletzt am Neubauvorhaben Gustav-Kurtze-Promenade 58 a - d.

Die Vertreter erhielten viele Informationen über die Bauvorhaben, konnten Fragen stellen und alle waren sehr interessiert an dem Fortgang in ihrer Genossenschaft.

Im Otto-Grotewohl-Ring konnte Felix Seliger-Büssow das neueste Fassadenkunstwerk der Firma idealarts präsentieren, das gerade noch rechtzeitig fertiggestellt worden war. Unter dem Motto „Mit Kind und Kegel zur Aufbau“ ist hier, unter Einbeziehung des Trafo-Häuschens, ein Korb mit allem Drum und Dran entstanden, was bei einem Umzug so anfällt. Aus dem Bus kam ein erstauntes „Na, das ist doch mal Kunst“ und nach der Erklärung des Künstlers folgte großer Beifall.

Auch zu den Ideen für die anderen Fassadengestaltungen der letzten Jahre standen die beiden Herren Rede und Antwort, wie z. B. am Durchgang zwischen den Häusern Am Marienberg 42 - 46 und 47 - 52, oder am Aufbauschild im Lindenweg in Hennickendorf.

Der Graffiti-Workshop, bei dem unter Anleitung der Beiden durch die Schüler der 9. Klassen der Förderschule „Clara Zetkin“ eine ellenlange Straßenbahn an den Hin-

terfronten der Garagen in der Gustav-Kurtze-Promenade entstand, fand bei den Vertretern Gefallen.

Der letzte Haltepunkt war die Neubau-Baustelle im Gustav-Kurtze-Wohnpark. Hier stand der Bauleiter der Hochbaufirma WN-Systembau, Herr Neidhardt, Rede und Antwort.

Im Anschluss warteten die Mitarbeiter bereits auf dem Gelände der Verwaltung mit einer Erfrischung.

Bei Kaffee und Kuchen konnten die Teilnehmer den Tag Revue passieren lassen.



Herr Seliger-Büssow steht Rede und Antwort



# Mietersammlung zur Vorbereitung der energetischen Sanierung

Am 22. Januar 2013 fand in der Gaststätte „Zur Fähre“ die Mietersammlung in Vorbereitung der Baumaßnahmen für die Mieter der Häuser Ringstraße 2/4 und 6/8 statt.



Hier war Gelegenheit für die Mieter, sich über den Bauablauf, die durchzuführenden Arbeiten, die verwendeten Baustoffe, die Art und Weise der Dämmung und des Putzes und über den Baumfang im Allgemeinen zu informieren.

Nach einer sehr detaillierten Einführung des Planers, Herrn Werner, vom Ingenieurbüro Hoch-Tief eG aus Eisenhüttenstadt und den Ausführungen bezüglich der Kosten, der Finanzierung und den zu erwartenden Mieterhöhungen für die Mieter durch den kaufmännischen Vorstand, Frau Göring, kam es zu einer regen Diskussion rund um das Projekt. Dabei standen die Planer genauso Rede und Antwort wie die beiden Vorstände der Genossenschaft.

Das bevorstehende Bauvorhaben ist das erste eines wahren Sanierungsmarathons der kommenden ca. 10 Jahre.

Erfahrungen bezüglich besonderer Ausführungen, zu lösender Detailaufgaben, die vor dem Bau nicht zu erkennen waren, bis hin zu Arbeitsabläufen für die Ausführung an mehreren Häusern gleichzeitig oder im zeitlichen Versatz werden in diesem Jahr gesammelt und in den Folgejahren planungs- wie auch ausführungstechnisch Berücksichtigung finden.

Daher bat der Vorstand für eventuell auftretende kleinere Hürden in diesem Jahr um Nachsicht und wünschte den bevorstehenden Bauvorhaben gutes Gelingen.

## Einbau der Probeentnahme-Ventile und Legionellenprüfung gemäß TrinkwV

Seit dem 01.11.2011 ist die neue Trinkwasserverordnung in Kraft. Diese stellt uns als Vermieter vor neue Herausforderungen.

Die Trinkwasserverordnung hat den Zweck, die menschliche Gesundheit vor nachhaltigen Einflüssen zu schützen, die sich aus einer möglichen Verunreinigung des Wassers ergeben können. Die Anforderungen an die Grenz- und Richtwerte wurden so festgelegt, dass Trinkwasser unter allen Bedingungen und von allen Personen auch von Säuglingen und Kleinkindern getrunken werden kann, ohne dass eine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.



Am 14.12.2012 trat dann die 2. Änderungsverordnung der Trinkwasserverordnung 2011 in Kraft.

Die wesentlichen Pflichten, die sich für uns als Vermieter aus der Trinkwasserverordnung ableiten, sind:

### Allgemein:

- Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Einhaltung mikrobiologischer und chemischer Anforderungen an das Trinkwasser

### Speziell:

- Untersuchungspflicht auf Legionellen
- Pflichten beim Überschreiten der Obergrenzen
- Informationspflicht gegenüber den Mietern
- Informationspflicht gegenüber dem Gesundheitsamt
- Dokumentationspflicht

Für uns als Genossenschaft bedeutet dies vordergründig, dass wir all unsere Trinkwasseranlagen in den Häusern, die einen Warmwasserspeicher  $\geq 400$  l oder einer Warmwasserleitung mit mehr als 3 l Inhalt vom Speicher bis

zum Mieter, mit Probenahmeventilen ausstatten müssen. Sobald dieses erfolgt ist, wird ein zugelassenes Labor und eine geschulte Sanitärfirma mit der Beprobung des Trinkwassers beginnen.



Herr Dorstewitz beim Einbau eines Ventils

Die erste Untersuchung muss, nach der 2. Änderungsverordnung der TrinkwV, bis zum 31.12.2013 abgeschlossen sein. Nach derzeitiger Regelung werden diese Beprobungen alle 3 Jahre wiederholt, wenn die Untersuchungsergebnisse nicht auffällig sind.

Die Firma Dorstewitz ist seit einigen Wochen damit beschäftigt, die Probenahmeventile für uns einzubauen. Mittels Hausaushang wird über diese Arbeiten kurzfristig informiert.

Für die Beprobung unserer Anlagen haben wir dann die Firma Stirnat, zusammen mit dem Labor LWU Lebensmittel-, Wasser- und Umwelthygiene GmbH beauftragt.

Die Firma Stirnat benötigt dann auch den Zutritt in einige Wohnungen der obersten Etagen und wird sich zu Terminvereinbarungen mit Ihnen in Verbindung setzen, wir hoffen hierbei auf Ihre Mitwirkung.

Leider sind solche Vorschriften nicht nur mit Arbeit, sondern auch mit Kosten verbunden. Den Einbau der Probenahmeventile muss die WBG selbst schultern, da sich auch die Stadtwerke hier außen vor sehen.

Die Kosten für die Probenahme und die Untersuchung der Wasserproben werden als Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 4a BetrKV bzw. §§ 7 Abs. 2 und 8 Abs. 2 HeizKV umgelegt. Sie gelten damit im weitesten Sinne als Wartungskosten.

Wir hoffen hier auf Ihr Verständnis, da wir im Nachgang auch alle wissen, dass das Trinkwasser, das aus unseren Wasserhähnen kommt, für Jung und Alt ungefährlich ist.

## Baustart in der Seehaus-Siedlung

Pünktlich am 2. Mai 2013 begann mit der Baustelleneinrichtung der 1. Bauabschnitt der Mammutaufgabe „energetische Sanierung und Modernisierung der 26 unter Flächendenkmal stehenden Häuser in der Seehaus-Siedlung“.

Im ersten Jahr 2013 erhalten dabei die beiden Häuser Ringstr. 2/4 und 6/8 eine neue Hülle mit Wärmedämmputz, Kellerdeckendämmung, Erweiterung der Dachgeschossdämmung, soweit noch nicht erfolgt, neue Fenster in den Wohnungen, neue Kellerfenster und ein ausgeklügeltes Lüftungssystem. Zudem wird der Sockel gegen Feuchtigkeit geschützt, die Haustüren und Treppenhäuserfenster werden aufgearbeitet und die Außenanlagen wiederhergestellt und das alles unter denkmalrechtlichen Aspekten. Zeitgleich werden, soweit noch nicht erfolgt, die Abwasser-Zuleitungen zum Haus erneuert und die Installation einer neuen Elektroanlage mit Herstellung einer Klingel- und Wechselsprechanlage vorgenommen und die Treppenhäuser aufgefrischt.

Die Bauarbeiten am 1. Haus Ringstr. 2/4 sind zwischenzeitlich bereits recht weit fortgeschritten, so dass bei Redaktionsschluss bereits die Fassade in ihrem neuen Kleid und ohne Gerüst erstrahlt.

Wo Licht ist, ist auch Schatten. Die Bauarbeiten am 2.

Haus Ringstr. 6/8 starteten leider mit ca. 5 Wochen Verspätung. Verschiedene Gründe sind dafür anzuführen. Durch den Bauboom in diesem Jahr arbeiten alle Baufirmen an ihrem Limit, sämtliche Gerüste sind verplant und im Einsatz, so auch für unseren 2. Teil des 1. Bauabschnittes. Das Wetter spielte auch nicht ganz mit. Als das Haus 1 geputzt werden sollte, war es zunächst viel zu heiß dafür und anschließend sorgte der Dauerregen für weitere Verzögerung.

Nun endlich sind die Probleme vom Tisch, der Baubeginn ist auch am Haus 6/8 erfolgt und wird so straff wie möglich durchgezogen. Das baubegleitende Ingenieurbüro aus Eisenhüttenstadt ist dafür besonders gefordert, um die Arbeiten so zu koordinieren, dass sie zügig vorankommen können.

Die Ausschreibung für die Bauhauptleistungen hat die Firma MODÄNE aus Strausberg gewonnen, sehr zu unserer Freude ein Unternehmen aus der Stadt. Sie leisten hervorragende Arbeit. Auch die weiteren am Bau beteiligten Firmen stammen fast ausschließlich von hier:

- die Strausberger Firmen Kagel für die Malerarbeiten und Brosch für die Elektroarbeiten, die Firma Graminsky & Mayer GmbH aus Altlandsberg für die Klempnerarbeiten, die Firma Heller Landschaftsbau aus Werneu-

chen für die Gestaltung der Außenanlagen. Die Firma Bernd Knop aus Templin ist bereits seit 10 Jahren unser Geschäftspartner in Sachen Fensterarbeiten und genauso die Firma inno service aus Berlin im Bereich der Lüftungsanlagen.

Für die Mieter der beiden Häuser bedeutet die Maßnahme natürlich zunächst für die Bauzeit von ca. 14 Wochen Einschränkungen. Zwar sind die Wohnungen direkt eher wenig betroffen, aber die Fassadenarbeiten erfordern Sicherungsmaßnahmen an den vorhandenen Fenstern und die Dämmung der Kellerdecken eine gewisse Mitwirkung der Mieter und damit einen Eingriff in ihr Wohnverhalten.

Sind die Arbeiten jedoch abgeschlossen und erstrahlen die Gebäude von außen und innen in frischen Farben und gewährleisten durch die erheblich verbesserten Wärmedämmwerte minimierte Heizkosten, dann werden sich die Mieter umso wohler in ihren 4 Wänden fühlen. Das neue Wohngefühl entschädigt dann bestimmt für so manchen Stresstag während der Baumaßnahme.

Für das kommende Jahr 2014 ist dann im 2. Bauabschnitt die Fortsetzung der Sanierung an den 6 kleinteiligen 4-Familien-Häusern in der Nordstraße 3 – 13, ungerade Hausnummern geplant.



**Sanierung  
in der Seehaus-Siedlung**

von 26 unter Denkmalschutz  
stehenden Häusern aus den 50er Jahren  
Ausführung ab 2013

Planung und Baubegleitung	Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG Eisenhüttenstadt, Tel. 03364 40196, www.it-eg.de
Bauausführung	MODÄNE Bau GmbH Strausberg, Tel. 03341 250646
Fassade/Dach	
Fenster/Türen	Bernd Knop Templin, Tel. 03387 53515
Elektroarbeiten	Elektro Brosch Strausberg, Tel. 03341 27729
Lüftung	Inno-Service Team GmbH Berlin, Tel. 030 98697455
Malierarbeiten	Maler- & Lackierermeister Marcel Kagei Strausberg, Tel. 03341 499934

**Wohnungsbaugenossenschaft "Aufbau" Strausberg eG**  
www.wbg-aufbau.de  
Tel. 03341 2711550

Ausführung 2013

# Was ist los in unseren Wohngebieten?

## Begehung Elisabethstraße/August-Bebel-Straße

Am 03.12.2012 führten wir hier die erste Wohngebietsbegehung durch. Leider nahm neben der vertretenden Verwalterin, Frau Grahl, und dem Handwerker, Herr Kühn, kein weiterer Mieter daran teil. Augenscheinlich konnten auch wir keine Mängel feststellen.

Allerdings möchten wir besonders hervorheben, dass die Reinigung des Innenhofes von den Mietern durchgeführt wird. Besonders gepflegt sehen hier die Mietergärten aus.



hausnahe Parkflächen im Wohngebiet Am Marienberg



neues Spielgerät Am Marienberg 5 - 8

## Begehung Am Marienberg

Am 25.02.2013 waren wir zur ersten Wohngebietsbegehung im Wohngebiet „Am Marienberg“ unterwegs. Leider nahmen neben dem kaufmännischen Vorstand, Frau Göring, der Verwalterin, Frau Grahl, dem Azubi Räder und dem Handwerker, Herr Kühn, nur sehr wenige Mieter daran teil.

Aufgrund der geringen Teilnehmerzahl konnten nur wenige Probleme an uns herangetragen werden.

Im Vordergrund standen vor allem die Gehwege. Besonders auffällig waren die Wege zu den Aufgängen 7, 8 und 38. Diese wiesen schiefe und gebrochene Platten auf, welche eine Stolpergefahr darstellen. Die Begradigung bzw. Erneuerung dieser Flächen wird in der 30. Kalenderwoche 2013 stattfinden.

Weiterhin wurde die Beseitigung der Schmierereien an Hauseingangstüren, Hauswänden einschl. Durchgängen veranlasst und zur Anzeige gebracht. Einige Mieter wünschten sich die Bewirtschaftung der hausnahen Parkflächen direkt an den Eingängen 42 - 52. Hier wurde zwischenzeitlich eine Umfrage gestartet. Nach erfolgter Auswertung werden die Mieter über den Fortgang informiert.

Thema der vor kurzem stattgefundenen Kinderkonferenz der Stadt Strausberg waren die Spielgeräte auf dem eingezäunten Spielplatz hinter den Eingängen 5 - 8. Zwischenzeitlich haben wir dort ein neues Multispielergerät bauen und neuen Sand einbringen lassen. Nach kurzer Ruhezeit können hier die Kleinsten nach Herzenslust spielen.

## Begehung der Friedrich-Ebert-Straße 100 bis 104 a

Hier fand die Begehung am 25.3.2013 bei sonnigem Wetter bei einem großen Mieterinteresse statt. Bis zu 10 Mieter begleiteten den technischen Vorstand, Herrn Wessel, den Mitarbeiter der Regieabteilung, Herrn Kühn, die Verwalterin Frau Klose und den Auszubildenden Herrn Räder.

Themen waren unter anderem nicht abgedeckte Leitungen im Kellerbereich und eine defekte Parkbank in der Friedrich-Ebert-Straße 100, verschmutzte Abtreter und Metallgitter. Die Mangelbeseitigung hierfür ist erfolgt. Die ebenfalls bemängelten verschmutzten Vordächer vor allen Aufgängen des Hauses werden bis Ende Juli gereinigt.

## Begehung der Friedrich-Ebert-Straße 74, Schillerstraße 14 und Bruno-Bürgel-Straße 1 - 6

Bei der Begehung am 25.4.2013, begleiteten lediglich zwei Mieter die Mitarbeiter der WBG, Herrn Wessel, Frau Klose und Herrn Räder.

Die kleineren Beanstandungen in der Friedrich-Ebert-Str. 74 / Schillerstr. 14 konnten sofort beseitigt werden. In der Bruno-Bürgel-Str. waren in der Hauptsache bauliche Mängel das Thema. Unter anderem sind die Hofdurchfahrten bei starken Niederschlägen kaum befahrbar. Hier müssen die eingeholten Angebote ausgewertet werden, so dass das günstigste Unternehmen mit der Begradigung und der Auffüllung mit Recyclingmaterial beauftragt werden kann. Auf dem Hof der Bruno-Bürgel-Str. 1 - 6 herrscht ein regelrechtes Wirrwarr bei den Wäschestangen. Da unter diesen sich auch welche in Mietereigentum befinden, kann der ursprüngliche Plan der Demontage und anschließenden Erneuerung durch die Genossenschaft nicht durchgeführt werden. Wir planen daher zunächst eine Umfrage unter den Mietern des Objektes, ob und wie hoch das Interesse an einer Änderung des gegenwärtigen Zustandes auf dem Hof ist.



Wäschepfähle auf den Höfen der Bruno-Bürgel-Str. 1 - 6



Tiefe Bodenwellen in der Bruno-Bürgel-Str. 1 - 6

## Nachgang zur Begehung Gustav-Kurtze-Promenade am 06.08.2012

Seit der letzten Begehung haben wir die Vordächer der Aufgänge 76 - 79 reinigen lassen. Anfang August werden wir mit den Vordächern der Aufgänge 61 - 64 fortfahren.

Die Schmierereien am Giebel der Aufgänge 57 und 58 wurden zwischenzeitlich entfernt. Nach einer Begehung zusammen mit der Firma Baumpflege Holzeinschlag und der Stadt, bezüglich des Gehweges neben der GKP 55 - 56, wurde festgestellt, dass sich der Weg aufgrund von Wurzelaufläufern an verschiedenen Stellen hebt. Eine Kappung der Wurzeln in diesen Bereichen ist nicht möglich, da die betroffenen Bäume dadurch instabil werden. Aus diesem Grund prüfen wir derzeit verschiedene Möglichkeiten für eine baldige Lösung.

An den Hauseingängen der Aufgänge 73 - 75 sind weitere Handlaufbögen montiert worden. Ansonsten hat sich das neue Parksystem bewährt. Allerdings wird immer noch entlang der Hausseite an der Gustav-Kurtze-Promenade 70 - 72 geparkt. So war es nicht gedacht, daher müssen wir hier noch einmal tätig werden, um das Parken an nicht zum parken geeigneten Stellen zu unterbinden. Freie Fahrt für Krankenwagen, Feuerwehr und den Durchgangsverkehr muss immer gewährleistet sein.

## Begehung Landhausstraße, Paul-Singer-Straße und Am Försterweg

Am 27.06.2013 führten wir die erste Wohngebietsbegehung in diesem Bereich durch. Neben dem technischen Vorstand, Herrn Wessel, der Verwalterin, Frau Grahl und dem Handwerker, Herrn Kühn waren auch einige Mieter interessiert dabei. Wir konnten einige Anregungen und Verbesserungen mitnehmen und teilweise sogar schon umsetzen.

Im Einzelnen betrifft das:

1. Die auf dem Innenhof, in der Landhausstraße / Paul-Singer-Straße, befindlichen Betonklötzer wurden bereits entfernt.
2. Das schiefe Schild an den Hintereingängen der Landhausstraße 10 wurde begradigt.
3. Die Zuwegung zur Paul-Singer-Straße 3 wurde provisorisch hergerichtet und die Dachrinnen im gesamten Bereich gereinigt.

Angebote bezüglich der Instandsetzung der Hintereingänge in der Landhausstraße / Paul-Singer-Straße liegen bereits vor. Eine Auswertung bzw. Beauftragung erfolgt in den kommenden Wochen.



## Nachgang zur Begehung Lindenweg am 08.10.2012

Bei der Begehung im Oktober 2012 baten die Mieter uns um Montage von Windschutzwänden an den Aufgängen 5 - 8. Diese sollen in der 29. Kalenderwoche 2013 montiert werden und bieten dann Schutz gegen den einfallenden Wind.

Die den Witterungseinflüssen ausgesetzten Hintereingänge aller Hauseingänge werden mit kurzer Verzögerung instand gesetzt. Bei Redaktionsschluss waren die Angebote ausgewertet und der Zuschlag für die Ausführung erteilt worden.

## Begehung Otto-Grotewohl-Ring

Für die bei der Begehung am 12.11.2012 festgestellten Mängel ist der bisherige Bearbeitungsstand:

- im Zuge der Lösungserarbeitung für die perspektivische Parkplatzbewirtschaftung wurde der Bedarf bei allen Mietern des Wohngebietes erfragt
- bezüglich der Lärmbelästigung durch die Glascontainer konnte bisher nur recherchiert werden, dass diese Container nicht zum Kaufland gehören. Der Vorgang wird weiter bearbeitet und
- die Mieter des Otto-Grotewohl-Ringes 44/45 freuen sich über ihre neue Hecke

Im Nachgang wurde uns von Mietern mitgeteilt, dass die Außenanlagen hinter dem Haus Otto-Grotewohl-Ring 56 - 59 dringend einer Erneuerung bedürfen. Dies wurde zwischenzeitlich erledigt.



*Otto-Grotewohl-Ring 44 - 45: neue Hecke*



*Herrichtung an den Hintereingängen Otto-Grotewohl-Ring 56 - 59*

## Seehaussiedlung

Seit der letzten Begehung wurden weiterhin in regelmäßigen Abständen die Wildschweinvergrämungen durchgeführt. Dabei entstehen immer wieder für 2 bis drei Tage je nach Windstärke und Windrichtung unterschiedlich starke Geruchsbelästigungen für unsere Mieter, die sich leider nicht vermeiden lassen.

Weiterhin wurden auf den Grünflächen regelmäßig Wildschweinschäden beseitigt, Baumpflegearbeiten durchgeführt und für die Restmülltonnen wurden neue Schließzylinder beauftragt und montiert. Von den neu montierten Zylindern wurden zwischenzeitlich zwei Stück entwendet. Der Diebstahl wurde bei der Polizei zur Anzeige gebracht. Auch in den verbleibenden Monaten des Jahres 2013 werden wir neben der Modernisierung der Ringstr. 2/4 und 6/8 die oben benannten Themen weiter verfolgen. Die schief stehenden Straßenlaternen auf dem Parkplatz Wriezener Str. 32 wurden in der 26. Kalenderwoche gerichtet und stehen nun wieder gerade.

## Begehung Walkmühlenstraße 9, Fritz-Reuter-Straße 4 - 5 und Müncheberger Straße 26 - 29

Am 27.05.2013 fand die Begehung der oben genannten Objekte statt. Je nach Objekt wechselte die Anzahl der Mieter zwischen einer und drei Personen, die den technischen Vorstand, Herrn Wessel, die Verwalterin, Frau Klose und den Hauswart, Herrn Schröder begleiteten. Thematisiert wurden bauliche Mängel wie Putzabplatzungen, defekte Fliesen und schlecht funktionierende Entwässerungen auf den Höfen. Hier wurden die entsprechenden Gewerke mit der Instandsetzung beauftragt. Für die größeren baulichen Leistungen werden gegenwärtig Kostenangebote eingeholt.

Als zusätzliches Problem wurde uns durch die Mieter der Müncheberger Str. der Schädlingsbefall durch Ratten in der Nähe der Müllstandsfläche benannt. Hier wurden nach der Schädlingsbekämpfung die Rattenlöcher und -gänge verschlossen.

## Termine Wohngebietsbegehungen für 08/2013 bis 06/2014

Jedes Wohngebiet hat im vergangenen Jahr seine erste Begehung erlebt. Den Berichten dazu auf den Seiten 9 bis 11 ist zu entnehmen, dass diese Art der Kommunikation mit Ihnen Früchte trägt. Es bewegt sich etwas und deshalb werden wir auch im kommenden Jahr diese Begehungen durchführen.

Interessierte hierfür sind herzlich eingeladen, sich uns an den folgenden Tagen – jeweils an einem Mittwoch

**von 9.00 Uhr bis maximal 12.00 Uhr**

anzuschließen.

Ca. 14 Tage vor der Wohngebietsbegehung erfolgt ein Hausaushang in den entsprechenden Bereichen, so dass Sie sich auch dort noch einmal informieren können.

**Nebenstehend die Termine für 2013/2014:**

Termin	Wohngebiet – Straßen
28.08.2013	Am Marienberg
25.09.2013	Friedrich-Ebert-Straße 100-104a
30.10.2013	August-Bebel-Straße 30-31/ Elisabethstraße 15-17
27.11.2013	Gustav-Kurtze-Wohnpark
18.12.2013	Seehaus-Siedlung und Wriezener Straße 32
29.01.2014	Otto-Grotewohl-Ring
26.02.2014	Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße 14 / Bruno-Bürgel-Straße
26.03.2014	Landhausstraße / Paul-Singer-Straße / Am Försterweg
28.05.2014	Hennickendorf
25.06.2014	Müncheberger Straße / Fritz-Reuter-Straße / Walkmühlenstraße

## Die ordentliche Vertreterversammlung am 11. Juni 2013

Wie in jedem Jahr trat auch diesmal die Vertreterversammlung als höchstes Organ der Genossenschaft gemäß Satzung bis Ende Juni zu ihrer ordentlichen Sitzung zusammen.

In der ordentlichen Vertreterversammlung legt der Vorstand den Jahresabschluss und den Lagebericht zur Beschlussfassung vor und der Aufsichtsrat berichtet dem Gremium über seine Tätigkeit.

In diesem Jahr hatte der Aufsichtsratsvorsitzende die gewählten Vertreter für den 11. Juni eingeladen. Entsprechend unserer Satzung hatten die Vertreter über die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens an Hand der Jahresabschlussunterlagen für das vergangene Geschäftsjahr zu beschließen. Die gewählten Vertreter hatten die Aufgabe, u. a. über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Jahr 2012 zu beschließen. Frau Wiedemann, Wirtschaftsprüferin beim BBU, ließ es sich nicht nehmen, wieder an unserer Vertreterversammlung teilzunehmen. Sie 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 2012 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 2011 durch den Wirtschaftsprüfer im September 2012 vor.



Wie in jedem Jahr, berichtete der Vorstand der Vertreterversammlung ausführlich über die Lage unseres Wirtschaftsunternehmens. Die Genossenschaft bewegte sich auch im Jahr 2012 in dem positiven Trend der vergangenen Jahre. Sie verfügt über eine stabile Eigenkapitalbasis, eine entsprechende Liquidität und einen attraktiven Wohnungsbestand.

Auch im Jahr 2013 entwickelt sich die Genossenschaft weiter sehr positiv. Nach dem Bericht des Vorstandes erstattete Dr. Czerny Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2012. Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2012 durch die Vertreterversammlung entlastet. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.

# Ralf Specht – neuer Chef der Wahlkommission

Das während der Vertreterversammlung im Jahr 2012 gewählte Mitglied der Wahlkommission, Herr Birk Baumgärtner, gab aus persönlichen Gründen zur Vertreterversammlung 2013 sein Wahlamt auf, da er nun für den Aufsichtsrat kandidieren wollte.

Aus diesem Grund wurde auch in diesem Jahr ein neues Mitglied in die Wahlkommission gewählt.

Herr Ralf Specht, Vertreter aus dem Wahlbezirk 8, der einstimmig in die Wahlkommission gewählt wurde, wurde während der folgenden konstituierenden Sitzung der Wahlkommission, der Herr Rudolph, Vertreter aus dem Wahlbezirk 5, Frau Reinhilde Schönfelder, Ersatzvertreterin aus dem Wahlbezirk 7, als Vertreter des Aufsichtsrates Herr Michael Kirchhof und als Vertreter des Vorstandes Herr Frank Wessel angehören, zum Vorsitzenden der Wahlkommission bestimmt.



*Frau Becker gratuliert Herrn Specht zur Wahl*

## Der neue Aufsichtsrat der WBG „Aufbau“

Für Herrn Armin Krejsa endete die Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates. Herr Dr. Czerny, Vorsitzender des Aufsichtsrates, dankte ihm mit sehr lobenden Worten für seine geleistete Arbeit während der vergangenen 5 Jahre in der Funktion.

Im Anschluss daran musste der eben gewählte Vorsitzende der Wahlkommission, Herr Ralf Specht, sein neues Amt ausfüllen und die Wahl von Mitgliedern in den Aufsichtsrat leiten. Es hatten sich auf den Wahlauf Ruf vom 22.04.2013, welcher in den Hausaufgängen und den Medien veröffentlicht war, 4 Mitglieder der Genossenschaft beworben. Alle Bewerber erfüllten die Voraussetzungen gemäß Satzung der WBG und GenG und wurden als Kandidaten aufgestellt.

Herr Specht gab den 4 Kandidaten, Herrn Armin Krejsa, Herrn Birk Baumgärtner, Herrn Steffen Selke und Herrn Heiner Böhme, in der Reihenfolge des Eingangs des Wahlvorschlags die Gelegenheit, sich den Vertretern kurz vorzustellen.

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung kann der Aufsichtsrat wieder auf 7 Mitglieder aufgefüllt werden. Es konnten 3 Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt werden. Alle anwesenden Vertreter machten von ihrem Wahlrecht Gebrauch und teilweise herrschte ziemliches Gedränge an der Wahlurne, von deren Ordnungsmäßigkeit sich Ralf Specht eigens überzeugte, bevor er als erster den Wahlakt vollzog. Die erforderlichen Stimmen erhielten 3 Kandi-



*Danke für die geleistete Arbeit an Herrn Krejsa*



*Andrang an der Wahlurne*

daten auch gleich im ersten Wahlgang. In den Aufsichtsrat gewählt wurden in der Reihenfolge der auf sie entfallenen Stimmen Herr Armin Krejsa, Herr Birk Baumgärtner und Herr Heiner Böhme.

Herzlichen Glückwunsch allen Gewählten.

Der Aufsichtsrat besteht nun wieder aus 7 Mitgliedern. Neben den 3 bereits genannten sind dies Herr Dr. Ernst Czerny, Frau Ilona Becker, Herr Benno Grewe und Herr Michael Kirchhof.



*Herr Baumgärtner stellt sich zur Wahl in den Aufsichtsrat*



*Der Kandidat Herr Selke stellt sich vor*

In der im Anschluss an die Vertreterversammlung stattgefundenen konstituierenden Sitzung des neuen Aufsichtsrates wurde Dr. Ernst Czerny erneut in seinem Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates bestätigt.



## 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](http://www.stadtwerke-strausberg.de)



# Wirtschaftliche Ergebnisse 2012

## Aus dem Lagebericht des Vorstandes

### Regionale Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich im Jahr 2012 als widerstandsfähig und ist zu Beginn des Jahres deutlich gewachsen. Zwar ließ die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte nach, insgesamt stieg das preisbereinigte BIP jedoch um 0,7 Prozent. Die Teuerungsrate lag auf Vorjahresniveau, wobei der Energiesektor Preistreiber Nr. 1 war. Der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv, die Arbeitslosenquote lag am Jahresende bei 6,8 %, wobei im Osten 10,3 % ohne Arbeit waren und im Westen 5,8 %.

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

Die Wohnungs- und Immobilienbranche, als eine der wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft, konnte von dieser positiven Entwicklung profitieren. Überall steigt der Neubaubedarf mit unterschiedlichen Intensitäten. Während in den Ballungsgebieten der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, steht in den metropolenferneren Gebieten die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen – beispielsweise Senioren – im Vordergrund.

Im Land Brandenburg entwickelte sich die Wirtschaft nicht so rasant, wie im bundesdeutschen Mittel, aber die Arbeitslosenquote sank auf 10,2 %.



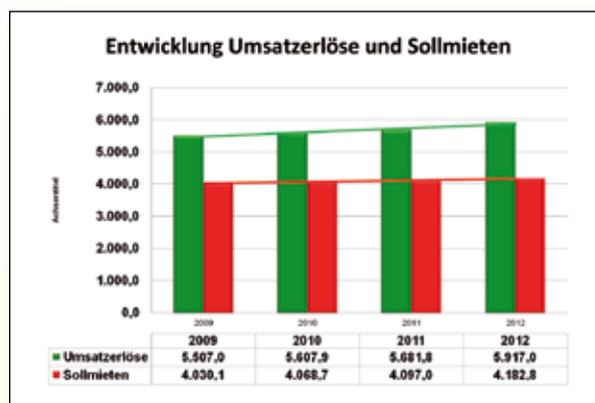
In Strausberg ging die Einwohnerzahl im Jahr 2012 kaum merklich zurück, was aber ganz gravierend ist, ist der mehr als deutliche Überhang der Sterbefälle zu den Geburten. Die demografischen Veränderungen werden mittel- und langfristige spürbar werden.

Allerdings sind die Veränderungen bereits zu merken, die

im Zusammenhang mit der Bundeswehrreform und dem Wechsel der Heeresführung vom Rhein an den Straussee stehen. Es wird vor allem im Folgejahr zu einem starken Zuzug kommen, so dass der demografische Wandel durch diese politische Entscheidung gemindert werden wird.

### Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Auch im Jahr 2012 bewirtschaftete die Genossenschaft mit 1.371 Einheiten ausschließlich den eigenen Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr konnte das von massivem Leerstand betroffene Wohnhaus Otto-Grotewohl-Ring 64 – 67 veräußert werden. Durch den rechtlichen Übergang zum 01.01.2013 sind die 43 Wohnungen noch im Bestand enthalten. Zusätzlich verwaltet die Genossenschaft 9 Gewerbeeinheiten, PKW- und Carportstellplätze, Garagen, Schuppen, Elektromobilplätze und Gärten.



Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um 235,2 T€ erhöht, die Sollmieten stiegen um 85,8 T€.

Grund hierfür waren vor allem die erzielten Wohnwertverbesserungen, z. B. durch den Einbau der Innenaufzüge und Mietanpassungen nach Neuvermietung. Entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Umsatzerlöse haben auch die Entwicklung des Leerstandes, sowie die Höhe der abgerechneten Betriebskosten.

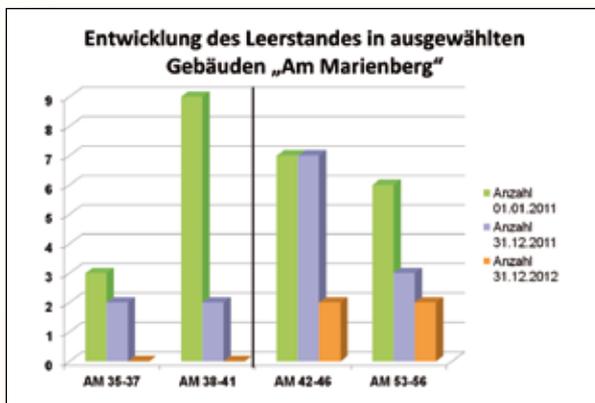
### Die Vermietung des Wohnungsbestandes

Im Berichtsjahr sanken die leerstandsbezogenen Mietausfälle auf sehr gute 3,28 %. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres betrug der Anteil noch 4,23 %.

Ende des Jahres 2012 standen 45 Wohnungen leer. Damit ist es uns gelungen, den Bestand an nicht vermieteten Wohnungen innerhalb von nur 4 Jahren mehr als zu halbieren. Von den 45 Wohnungen betreffen 26 Woh-



nungen das verkaufte Objekt, so dass bereinigt am 31.12.2012 sogar nur 19 Wohnungen leer standen. Der Trend setzt sich fort, per 01.05.2013 waren es sogar nur 15 Wohnungen.



Ein Vergleich lohnt, um zu untermauern, wie wichtig Investitionen in Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit besonders im Wohngebiet „Am Marienberg“ sind.

In den Gebäuden Am Marienberg 35 - 37 und 38 - 41 standen zu Beginn des Jahres 2011 noch 3 bzw. 9 Wohnungen leer.

Nach Einbau der Aufzüge standen am Jahresende 2011 nur noch je 2 Wohnungen leer und Ende 2012 war keine einzige Wohnung mehr ohne Mieter.

In den Gebäuden Am Marienberg 42 - 46 und 53 - 56 standen zu Beginn 2012 noch 7 bzw. 3 Wohnungen leer, Ende des Berichtsjahres, nach Einbau der Aufzüge, nur je 2.

Die Entwicklung ist bezüglich des Leerstandes auch in diesen beiden Häusern vorhersehbar. Der barrierefreie Zugang ist gerade in diesem Wohngebiet ein Vermietungsvorteil.

### Entwicklung der Mietrückstände

Unsere Mieter zeichnen sich durch eine sehr gute Zahlungsmoral aus.

### Mietforderungen am 31.12.2012

Gesunkene Forderungen: 21,8 T€ (VJ 24,9 T€)

- an Bestandsmieter 6,9 T€ (VJ 6,7 T€)
- an ehemalige Mieter 14,9 T€ (VJ 18,2 T€)

## Investitionen und laufende Instandhaltung

### Planungsleistungen

- Die Vorbereitung des Neubauvorhabens in der Gustav-Kurtze-Promenade, sowie die Erstellung des Sanierungskonzeptes für die 26 unter Flächendenkmal stehenden Häuser in der Seehaus-Siedlung mit der konkreten Vorbereitung des ersten Bauabschnittes, der Ringstr. 2/4 und 6/8, standen bei der Planung und Entwicklung im Mittelpunkt.

### Ausgaben für Investitionen

• Instandhaltung / Instandsetzung	1.027,4 T€ (Vorjahr 1.135,1 T€)
• nachträgliche Herstellungskosten	669,6 T€ (Vorjahr 971,4 T€)
• Planungsleistungen	351,2 T€ (Vorjahr 23,8 T€)

z.B. Dach Elisabethstr. 15/16 für 125,3 T€

Einbau Aufzüge für 669,6 T€

### Modernisierung und Sanierung

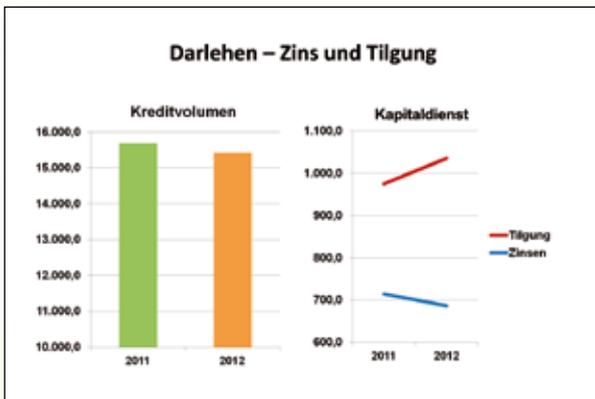
- Einbau von 9 Innenaufzügen mit barrierefreiem Zugang zum Haus und zur Wohnung Am Marienberg 42 - 46 und 53 - 56, die Aufgänge 47 - 52, die schon seit längerer Zeit über einen Aufzug verfügen, wurden auch die Außenanlagen neu gestaltet, so dass auch die Mieter dort barrierefrei ins Haus kommen
- Aufwendige Erneuerung des Daches inklusive Dachgeschossdämmung in der Elisabethstr. 15/16
- Hebung des Ausstattungsniveaus weiterer Wohnungen in der Wohnanlage „Seehaus-Siedlung“
- Vergrößerung des Bestandes an umfassend hergerichteten zeitgemäßen Wohnungen, entweder auf Mieterwunsch, aber meistens bei Mieterwechsel

### Zielstellungen für Finanzierungsmaßnahmen

1. alle Instandsetzungsmaßnahmen aus Eigenmitteln finanzieren
2. Für geplante Modernisierungsmaßnahmen so viel Eigenkapital wie möglich einzusetzen
3. Zinsgünstige Mittel für die Modernisierungsmaßnahmen einzusetzen
4. Die Gesamtfinanzierung des Neubau-Vorhabens zu realisieren
5. Vorbereitung für die Finanzierung des ersten Bauabschnittes in der Seehaus-Siedlung mit zinsgünstigen KfW-Mitteln
6. Das vorhandene Fremdkapital weiter abzuschmelzen

### Zielsetzungen für Finanzierungsmaßnahmen

Aufgrund der durchgeführten Prolongationen und KfW-Ablösungen der vergangenen Jahre und guten Zinskonditionen für neue Kredite konnte der Durchschnittszinssatz der Genossenschaft über alle Finanzierungen erheblich verringert werden. Dieser lag im Berichtsjahr bei 3,98 % gegenüber dem Vorjahr von 4,28 %.



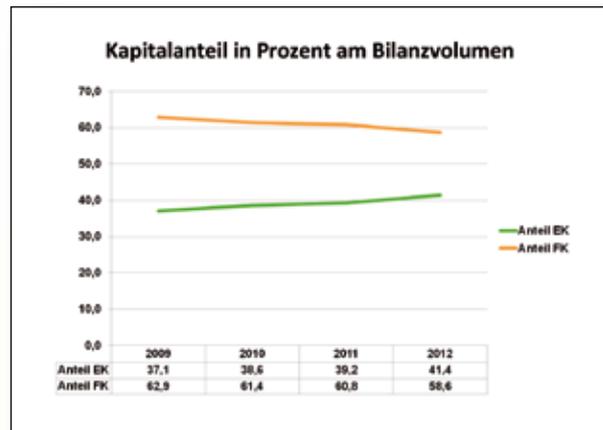
Das führte dazu, dass im Berichtsjahr die Tilgungsleistung um 61,0 T€ auf 1.036,0 T€ zugenommen hat, der Zinsaufwand sank um 28,1 T€ auf 686,4 T€.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft erhöhten sich planmäßig um 222,3 T€ auf 1.084,3 T€. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 779,4 T€ erwirtschaftet und die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich um 22,4 T€. Dadurch erhöhte sich das Eigenkapital entsprechend auf einen Anteil von 41,4 %. Hingegen sank der Anteil des Fremdkapitals am Bilanzvolumen auf 58,6 %.

### Risikobetrachtung

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken ist für eine strategische Planung und Ausrichtung eines Unternehmens besonders wichtig. Die Genossenschaft legt ihre Gelder ausschließlich täglich oder mittelfristig verfügbar an. Wir nutzen keine risikobehafteten Geldanlagen. Durch den dosierten Darlehenseinsatz bei der Umsetzung großer Aufgaben ist die Liquidität langfristig gesichert.

Für das Neubauvorhaben konnte ein zusätzliches Kreditinstitut gebunden werden, um das Risiko auf diesem Sektor zu streuen.



Die Genossenschaft verfügt über ein funktionierendes Risikomanagementsystem, bei dem regelmäßig alle relevanten Faktoren auf dem Prüfstand sind, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

### V. Risikobetrachtung

**Wohnungsmarktrisiken**

- Negative Auswirkungen der Rezession
- Demografischer Wandel

**Risiken für die Vermietung:**

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

**Verhältnis von Erwerbstätigen zu Rentnern**

1991: 100% Erwerbstätige / 0% Rentner  
 2006: 100% Erwerbstätige / 0% Rentner  
 2020: 70% Erwerbstätige / 30% Rentner

Daher: Angebotsvielfalt, für jede Altersgruppe und flexibel

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

### Voraussichtliche Entwicklung

Im Folgejahr werden wir mit dem ersten Abschnitt der denkmalgerechten Sanierung der Seehaus-Siedlung, Ringstr. 2/4 und 6/8 beginnen.

### VI. Voraussichtliche Entwicklung

**Beginn der denkmalgerechten Sanierung der Seehaus-Siedlung:**

Ringstr. 2/4 + 6/8  
 Beginn: 02.05.2013  
 Ende: 06.09.2013

## VI. Voraussichtliche Entwicklung

denkmalgerechte Sanierung der Seehaus-Siedlung



6 Häuser in der Nordstr. 3 - 13, ungerade

Im Jahr 2014 sollen dann die sechs 4-Familien-Häuser in der Nordstr. 3 - 13 ungerade folgen.

Im Gustav-Kurtze-Wohnpark wollen wir mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses beginnen. Einzug soll hier für die neuen Mieter im Mai 2014 sein.

In den Geschäftsteil des Hauses wird die Verwaltung der WBG einziehen. Um das jetzige Verwaltungsgebäude einer bestmöglichen Nutzung zuzuführen, wurden vor kurzem die Mitglieder über Hausaushänge gebeten, Vorschläge und Ideen zu unterbreiten.

## VI. Voraussichtliche Entwicklung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Gustav-Kurtze-Promenade 58a-d

Baubeginn: April 2013  
Bauende: ca. Mai 2014



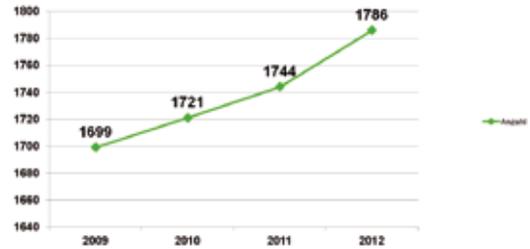
Abriss Februar 2013

Die notwendige Basis unserer Tätigkeit sind unsere Mitglieder, deren Zahl sich seit Jahren stetig erhöht und am 31.12.2012 mit 1.786 verbleibenden Mitgliedern einen bisherigen Höchststand erreicht hat.

Wir sind auf einem guten Weg bezüglich der denkmalgeschützten Fassaden in der Seehaus-Siedlung. Nach Abschluss der Verhandlungen unserer Planer mit der Denkmalschutzbehörde, ist der Weg frei für einen Sanierungsmarathon in dem Wohngebiet. Aus verschiedenen Gründen werden wir mit der Ringstr. 2/4 beginnen.

## VI. Voraussichtliche Entwicklung

Mitglieder



## VI. Voraussichtliche Entwicklung

Ziel unserer Maßnahmen:

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



Maßnahmen dazu:

- Erweiterung der Öffnungszeiten zum Jahresanfang 2012
- Einführung von regelmäßigen Wohngebietsbegehungen mit und Auswertungen dazu
- Schaffung von Begegnungsstellen, z.B. jetziges Geschäftshaus
- Vertiefung der Kooperation mit der Förderschule

## Das Jahr 2012 in Zahlen (in T€)

	2012	2011	2010
<b>ERTRAGSLAGE</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.917,0	5.681,8	5.607,9
Aufwendungen gesamt	5.344,0	5.867,8	5.250,1
darunter:			
Instandhaltungsaufwand	1.027,4	1.135,1	846,1
Abschreibungen	723,8	1.046,6	613,8
Zinsaufwand	686,4	714,5	713,4
Jahresergebnis	779,4	161,1	364,2
<b>FINANZLAGE</b>			
Tilgungen langfristiger Kredite	1.036,0	975,0	941,0
Investitionen in Wohnobjekte	1.057,5	1.025,2	125,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	222,3	96,9	438,7
<b>VERMÖGENSLAGE</b>			
Bilanzvolumen	27.496,0	26.953,1	26.909,7
Anlagevermögen der Genossenschaft	26.362,0	26.028,4	26.049,8
Eigenkapital der Genossenschaft	11.379,8	10.572,0	10.384,3
Fremdkapital (Kreditmittel)	15.420,4	15.698,4	15.252,4

# Abriss und Neubau im Wohnpark

Nachdem im Februar die Garagen und Schuppen dem Radlader und dem Bagger zum Opfer fielen, wurden danach etliche Bäume gefällt. Die wahre Größe des Grundstückes kam so erst zum Vorschein. Und wie hell es auf einmal dort war...

Im Anschluss kamen die Mitarbeiter des Vermessungsbüros Kalb, um den zukünftigen Baukörper grob einzumessen. Der lange Winter mit allerlei Schnee machte den Vermessern hier das Leben nicht gerade leicht.

Gemäß Bauablaufplan wurde dann der märkische Sand bewegt und zu großen Haufen getürmt. Etliche Kubikmeter wurden seitlich gelagert.

Anfang April wurde dann begonnen, die Kellersohle vorzubereiten und da schon am 17. April der Baukran aufgestellt war, ging alles ganz schnell, so dass wir uns sputen mussten, um mit der Grundsteinlegung am 8. Mai 2013 den Bauablauf nicht zu behindern.

Am 3. Juni war bereits die Kellerdecke gelegt und gegossen. Der Neubau wächst und wächst. Nur 4 Wochen später, am 3. Juli ist das gesamte Erdgeschoss inklusive Decke fertig. Wie die Bienen, so fleißig und sauber, arbeiten die Monteure der WN-Systembau GmbH aus Königs Wusterhausen, zusammen mit denen der Firmen TGA Heinemann und Gerüstbau Stötzel aus Strausberg, geo en aus Berlin und Elektro-Gottschalk aus Prenzlau.

Anwohner der Gustav-Kurtze-Promenade lobten die Arbeitsweise und die Ordnung auf der Baustelle.

Am bisher heißesten Tag des Jahres, am 19. Juni wurden die beiden großen Speicher unter Anwesenheit verschiedener Medienvertreter, interessierter Geschäftspartner und Anwohner in den Baukörper gehievt. Das war schon ein Ereignis.

Bereits im September soll Richtfest gefeiert werden.



# Grundsteinlegung für das Wohn- und Geschäftshaus

Bei herrlichem Sonnenschein und heißen Temperaturen wurde am 8. Mai 2013 in großer Runde eine Zeitkapsel im Grundstein unseres Neubaus versenkt und für die Nachwelt manifestiert. Geladen waren neben den beteiligten Baufirmen auch Vertreter aus Politik und örtlicher Wirtschaft, Geschäftspartner, die jetzt oder auch nach Fertigstellung ihren Anteil am Wohl des Hauses haben werden, die bereits feststehenden Mieter der schicken neuen Wohnungen und Schüler und Lehrer der benachbarten Förderschule „Clara Zetkin“.

Die Bürgermeisterin der Stadt Strausberg, Frau Elke Stadel, freute sich in ihrer Grußrede auf die Fertigstellung des Bauwerks, mit dem in der Stadt die Energiebilanz weiter verbessert wird. Dieses Thema griff auch Herr Matthias Brauner von der finanzierenden WL-Bank auf. Die Bank war von Beginn an interessiert an dem Bauvorhaben mit der nahezu autarken Heiztechnik. Letztlich lobte Matthias Tietze, der Architekt und Ideengeber aus dem Hause Agora+ die gesunde Risikobereitschaft der WBG, ohne die die Umsetzung eines solchen Projekts nicht möglich wäre. Der eigentliche Vorteil des Hauses und der neuen Technik wird sich in 15 Jahren noch viel stärker bemerkbar machen als jetzt. Während jetzt ca. 1/5 der herkömmlichen Kosten für Heizung und Warmwasser benötigt werden, sind es durch die enormen Preissprünge, die auch künftig zu erwarten sind, in 15 Jahren bis zu 1/15 der dann aktuellen Kosten, denn Öl und Gas sind jetzt die Preistreiber und werden es aller Voraussicht nach auch bleiben, prognostizierte Herr Tietze.

Doreen Heyne, „dienstälteste“ aktive Mitarbeiterin in der Verwaltung, nahm uns mit auf eine kleine Zeitreise durch die letzten 20 Jahre der Genossenschaft: Sie hatte Meilensteine begleitet, wie die Grundmietenverordnung, den Neubau der Fritz-Reuter-Str., die Veräußerungen nach dem Altschuldenhilfegesetz und den Abriss eines Hauses am Marienberg. Nachdem es vor 20 Jahren Wartelisten für Wohnungen in Strausberg gab, wurde in der Zwischenzeit gegen den massiven Leerstand gekämpft. Mit Erfolg, denn heute sind wir in der glücklichen Lage, wieder Wartelisten für Wohnungen zu haben. Zudem werden Wohnungen in Preis- und Größensegmenten nachgefragt, die wir leider nicht anbieten können. Diese Lücke wird mit dem Neubau der 17 Wohnungen geschlossen.

Die eigens für die Grundsteinlegung gravierte Zeitkapsel wurde mit einem Satz Münzen, einer aktuellen MOZ und einem Bauplan des Gebäudes gefüllt. Die Schüler der Förderschule zeichneten in den Schulstunden ihre Version des Neubaus. Die Zeichnungen wurden zuvor ausgehangen für alle Gäste der Veranstaltung. Das Bild von Peter Wicher wurde ausgewählt, um es mit der Zeitkapsel im Grundstein zu versenken. Die obligatorischen Hammerschläge wurden zu viert vorgenommen. Marcus Räder, unser Auszubildender, Janina Steger, ab August unsere Auszubildende und die ersten Mieter des neuen Hauses, Kurt Stadie und Helga Zettelmann. Mehrere Generationen zusammen – mehr als ein Symbol in unserer Genossenschaft. Abgerundet wurde die Veranstaltung durch eine Stärkung aus Eddies Grillmobil.



*Frau Heyne nahm alle mit auf eine Zeitreise durch die letzten 20 Jahre der WBG Aufbau*



Herr Räder mit dem Bauplan für den Neubau



Die Zeitkapsel wird versenkt



Grußlieder der Förderschule



Erfrischung danach

## Wissenswertes zum Sonnenhaus - Speichereinbringung

Mittwoch, 19. Juni 2013:

Die Sonne ist eine unendliche Energiequelle. Die solare Einstrahlung erreicht die Erde völlig kostenlos, ohne jeden Ressourcenverbrauch und ohne Umweltschäden. Durch Einsatz von Solarenergie werden Bauherren und Mieter unabhängig von den zu erwartenden Preissteigerungen der fossilen Energieträger. Die Betriebskosten für Heizenergie sind dauerhaft niedrig.

Der Anteil der Gebäudeheizung am Gesamtenergieverbrauch in Deutschland liegt bei rund 30 %. Für die Gebäudeheizung lassen sich erneuerbare Energien sehr effizient und mit vertretbarem Aufwand einsetzen. Beim Sonnenhaus wird der größte Teil des Energiebedarfes für Heizung und Warmwasserbereitung durch Solarenergie gedeckt und dabei ein Teil der sommerlichen Überschüsse in die strahlungsärmeren Wintermonate „gerettet“.

In Strausberg werden dazu rund 200 m<sup>2</sup> Solarkollektorflächen mit zwei je 31.500 l fassenden Pufferspeichern kombiniert. Die eindrucksvolle Größe der Speicher ließ sich heute erleben, als die Speicher bereits in der Rohbauphase in das Gebäude gehoben wurden.

Um die Speicherwärme optimal auszunutzen, wird das Haus deutlich besser gedämmt als üblich (KfW 55 Standard) und durchgängig Fußbodenheizungen mit niedrigen Vorlauftemperaturen eingesetzt. Reicht die Sonnenwärme z.B. an kalten Wintertagen nicht aus, wird über eine ökologische Wasser-Wasser-Wärmepumpe nachgeheizt.

Die Planung eines Sonnenhauses ist ein komplexer Vorgang, bei dem Architektur und Projektsteuerung (agora+ aus Berlin), Haustechnikplaner (ergo sun aus Prenzlau) und Bauherren frühzeitig zusammenarbeiten müssen. Der heutige Tag ist ein Meilenstein bei der Umsetzung des bisher größten Sonnenhauses der Region.

Jens Fischbach (ergo sun)

*Herzlichen Dank allen Inserenten für die freundliche Unterstützung bei der Herausgabe dieser Mitgliederzeitschrift.*

FLIESENLEGER  
**Tobias Schrell**  
 TROCKENBAU | TROCKENPUTZ | WANDVERKLEIDUNG  
 FLIESEN | PLATTEN | MOSAIK | NATURSTEIN  
 BERLINER STRASSE 55 | 15377 BUCKOW  
 TEL.: (033433) 5 67 13 | FAX: (033433) 5 70 91  
 FUNK: 0175/ 3 66 64 15 | TOBIAS.SCHRELL@T-ONLINE.DE



**Norman Brandt – Schlüsseldienst**  
 Schließanlagen mit Montage,  
 Schlüsselnotdienst Tag & Nacht,  
 Hausmeisterservice



Karl-Marx-Straße 30 · 15378 Herzfelde  
**Tel.: 033434 / 7 06 29 · Funk: 0170 / 932 04 93**

Schädlingsbekämpfung  
**JOACHIM JANKOWSKI**  
 Ihr Fachmann für Gesundheitsschädlinge



Meisterbetrieb  
*Joachim Jankowski*  
 Stadtstelle 5 · 15345 Prötzel · Telefon: (033436) 286  
 Fax: (033436) 3 51 69 · Internet: [www.j-jankowski.de](http://www.j-jankowski.de)

Eberswalder Str. 28  
 16227 Eberswalde  
 info@alko-aufzug.de  
 www.alko-aufzug.de



**Tel. (0 33 34) 354 975 · Fax: (0 33 34) 354 977**

Projektentwicklung  
 Generalplanung  
 Gebäudeplanung  
 Stadtumbaukonzepte  
 Quartiersentwicklungskonzepte



**Agora+**  
 Projektentwicklung  
 Springende 6  
 16278 Angermünde / OT Biesenbrow  
 Telefon (033 3 34) 85 89 40  
 Fax (033 3 34) 85 89 41  
[www.agoraplus.de](http://www.agoraplus.de)  
 info@agoraplus.de

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

**SILA**  
 GEBÄUDE  
 REINIGUNG  
 + SERVICE

Am Marienberg 65 · 15344 Strausberg  
 Telefon: 0 33 41/30 18 80 · Telefax: 0 33 41/30 18 81

 **Maler- und Lackierermeister**  
*Marcel Kagel*  
 Fasanenpark 14 · 15344 Strausberg  
 Telefon: (03341) 39 06 610 · Fax: (03341) 39 06 611  
 Mobil: 0171/1986636 · E-Mail: [marcel.kagel@t-online.de](mailto:marcel.kagel@t-online.de)

 **twoone.eu**  
 EUER HOCHZEITSMANAGER für Berlin und das Land Brandenburg

**STIRNAT**  
 HAUSTECHNIK

Ob Planung, Neuinstallation, Wartung  
 oder Reparatur: Wir machen das!

Sanitär · Gas · Heizung · Solar  
 Photovoltaik · Klima- und Umwelttechnik

Grenzweg 37 · 15344 Strausberg  
 Telefon / Fax: (0 33 41) 31 27 42  
 E-Mail: [firma.stirnat@t-online.de](mailto:firma.stirnat@t-online.de)

 **Graminsky & Mayer GmbH**  
 Gas · Heizung · Sanitär · Bauklempler

**Wir sind ein zuverlässiger und kompetenter Partner für unsere Kunden in den Bereichen:** **HAVARIE 0173 2043003**

Sanitärinstallation: Badumbauten, Beseitigung von Verstopfungen, Frischwasser, Abwasser, Hauswasserversorgungsanlagen  
 Gasinstallation: komplette Gasheizungsanlagen inklusive Schornstein-sanierungen, Heizungsinstallation, Heizungswartung, Brennwertechnik, Fußbodenheizung, Solartechnik, komplette Planung und Beratung, Heizungsumrüstungen  
 Bauklemmerei: Neuanlagen in Zink nach DIN 17770 und Kupfer nach DIN 17650 Reparatur bestehender Dachentwässerungsanlagen bis hin zur Dachinnenreinigung, Dachfenster, Schornsteineinfassung

Berliner Allee 35  
 15345 Altlandsberg  
 Telefon: 033438 61580  
 Fax: 033438 61581  
[graminsky-mayer@t-online.de](mailto:graminsky-mayer@t-online.de)  
[www.graminsky-mayer.de](http://www.graminsky-mayer.de)

**HAVARIE 0173/2043003** [www.graminsky-mayer.de](http://www.graminsky-mayer.de) · [graminsky-mayer@t-online.de](mailto:graminsky-mayer@t-online.de)  
 Berliner Allee 35 · 15345 Altlandsberg · Tel.: 033438/61580 · Fax: 033438/61581

# TELTA erschließt den Neubau der Genossenschaft mit TV, Radio, Telefonie und schnellem Internet!

Auf Basis einer Versorgungsvereinbarung zwischen TELTA und der Genossenschaft erhält der Neubau in der Gustav-Kurtze-Promenade 58 a - d einen modernen Breitband-Kabelanschluss. Die 17 neu entstehenden Wohnungen können somit über den Breitbandkabelanschluss HDTV, Radio, Telefonie und schnelles Internet bis 120 Mbit/s nutzen.



gleich QR-Code  
scannen und  
Verfügbarkeit  
testen

TELTA Citynetz GmbH  
Bergerstr. 105  
16225 Eberswalde  
Telefon (03334) 27 75 00  
Telefax (03334) 27 75 10  
info@telta.de  
www.telta.de

 **TELTA**  
CITYNETZ

# Service für unsere Mitglieder



Unser Team steht Ihnen während der Geschäftszeiten jederzeit unter der **Telefonnummer (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.

<b>Kaufmännischer Vorstand</b>	Frau Göring · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
<b>Technischer Vorstand</b>	Herr Wessel · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
<b>Sekretariat</b>	Frau Laupert · ☎ 03341/271155-11 · info@wbg-aufbau.de · Andrea.Laupert@wbg-aufbau.de
<b>Vermietung</b>	Frau Gohlke · ☎ 03341/271155-12 · Candy.Gohlke@wbg-aufbau.de
<b>Verwaltung</b>	Frau Grahl · ☎ 03341/271155-16 · Jessica.Grahl@wbg-aufbau.de
<b>Verwaltung</b>	Frau Klose · ☎ 03341/271155-15 · Kathrin.Klose@wbg-aufbau.de
<b>Buchhaltung</b>	Frau Ludwig · ☎ 03341/271155-19 · Margrit.Ludwig@wbg-aufbau.de
<b>RW/Controlling</b>	Frau Heyne · ☎ 03341/271155-14 · Doreen.Heyne@wbg-aufbau.de
<b>Regiebetrieb</b>	<b>Sanitär</b> · Herr Bagdahn · ☎ 03341/271155-0 <b>Tischler</b> · Herr Hoth · 03341/271155-0
	<b>Elektro</b> · Herr Bellach · ☎ 03341/271155-0 <b>Fußboden</b> · Herr Kühn · 03341/271155-0
	<b>Maurer</b> · Herr Heyn · ☎ 03341/271155-0 <b>Bauhelfer</b> · Herr Janik · 03341/271155-0
<b>Hausmeister</b> · OGR/Mü/FRS	Herr Schröder · ☎ 03341/271155-0

## Sprechzeiten:

**Dienstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr**  
**Donnerstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr**

## Welche Firma ist zuständig?

### Kabelfernsehen für folgende Wohngebiete:

Am Marienberg · August-Bebel-Straße/Elisabethstraße  
Am Försterweg 86 - 92  
Otto-Grotewohl-Ring  
Müncheberger Straße  
Fritz-Reuter-Straße 4/5  
Seehaus-Siedlung  
Walkmühlenstraße 9  
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

Telta Citynetz GmbH  
Bergerstraße 105 · 162254 Eberwalde  
Tel.: (0 33 34) 27 75 55 und (0 33 34) 27 75 00

### 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 47-52/35-41  
Müncheberger Straße 26 - 29  
Otto-Grotewohl-Ring 3A/51-55  
Telefon: (0 33 34) 35 49 75  
Telefon: (0151) 11 33 47 31  
**Firma OTIS**  
Wriezener Straße 32  
Telefon: (0175) 2 60 81 72

**Heizung/Sanitär:** **Firma Stirnat Haustechnik**  
Telefon: (03341) 31 27 42 oder  
(0171) 48 49 517

**Elektro:** **Firma H. Weick**  
Telefon: (0171) 272 13 83 oder  
**Firma Brosch**  
Telefon: (0 33 41) 27 739