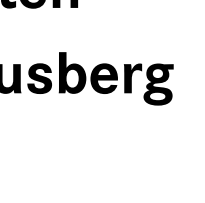
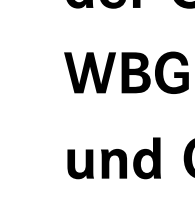
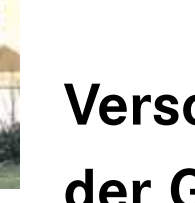
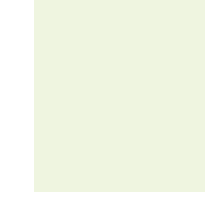
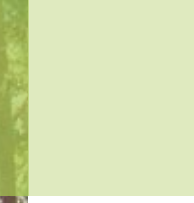
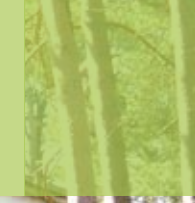
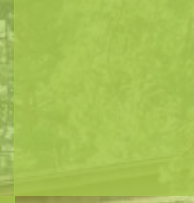
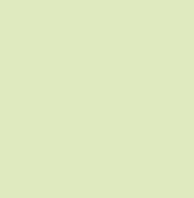
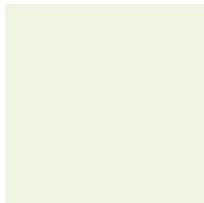




Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“
Strausberg eG



**Verschmelzung
der Genossenschaften
WBG „Aufbau“ Strausberg
und GEWAWO eG**

Liebe Mitglieder!

Ihnen liegt dieses Sonderheft vor. Sonderhefte werden erstellt, um über etwas Besonderes zu berichten und zu informieren.

Wir befinden uns in einer Zeit, in der Veränderungen an der Tagesordnung sind. Überall wird gebaut, es werden Bauflächen als solche entdeckt, worüber noch vor ein paar Jahren niemand nachgedacht hätte.

Unternehmen entwickeln sich in rasantem Tempo, wer auf der Strecke stehen bleibt, hat es schwer mitzuhalten.

Politisch sind gerade erst die Weichen neu gestellt worden. Der Bundestag wurde neu gewählt und nach langem Hin und Her haben wir nun auch seit ein paar Wochen eine Bundesregierung für die nächsten Jahre.

Die Bürgermeister in Strausberg und einigen anderen Städten und Gemeinden wurden gewählt. Es beginnt eine Zeit der Konsolidierung, des Abtastens, der Bestandsaufnahme und der Prüfung, um dann die Programme umzusetzen und Ideen auf den Weg zu bringen.

Wir wollen dabei sein, wenn durch Veränderungen die Standbeine gefestigt werden. Wir wollen uns bereit machen für die Zukunft, mit verschiedenen Projekten für die nächsten Jahre. Dabei werden wir Neubauvorhaben genauso vorbereiten und umsetzen, wie Modernisierungen vorantreiben, die Wohnumfelde gestalten und andere Möglichkeiten der Geschäftserweiterung nutzen, solange es unserem Zweck, der Förderung unserer Mitglieder durch gute und sichere Wohnungsversorgung, dient.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat liegt die Zukunftssicherung der Genossenschaft sehr am Herzen.

Daher lesen Sie bitte aufmerksam diese Seiten!



Seit 2016 berichten wir regelmäßig in unserer Mitgliederzeitung „Aufbau“ über unsere Fremdverwaltung in Bernau.

Die kleine Genossenschaft GEWAWO eG haben Vorstand und Mitarbeiter unserer WBG „Aufbau“ inzwischen kennengelernt. Die Aufsichtsräte beider Genossenschaften haben sich bei einer gemeinsamen Beratung angenähert.

Vorstände und Aufsichtsräte beider Genossenschaften haben unabhängig voneinander den Beschluss gefasst, den Weg der Verschmelzung beider Genossenschaften zu beschreiten. Die Beschlussfassung über diesen großen Schritt fassen jedoch satzungsmäßig die beiden höchsten Organe. In Bernau ist das die Mitgliederversammlung, die am 4. Juni 2018 tagen wird und in Strausberg unsere Vertreterversammlung, die am 5. Juni 2018 über die Verschmelzung entscheiden wird.

Jetzt haben Sie bestimmt einige Fragen. Wenn Ihre Frage bei den folgenden nicht dabei ist, scheuen Sie nicht, uns bzw. Ihre Vertreter zu kontaktieren.




Was passiert da eigentlich?

Die GEWAWO eG wird im Falle einer Verschmelzung mit seinem Vermögen und den Schulden auf die WBG „Aufbau“ übergehen. Dabei geht der Name GEWAWO eG unter, der Name der verschmolzenen Genossenschaften bleibt weiterhin WBG „Aufbau“ Strausberg eG. Waldfrieden wird ein eigener Wohnbereich innerhalb der „Aufbau“ sein, genauso wie „Am Marienberg“, „Seehaus-Siedlung“ oder „Lindenweg“.


Die Bernauer bringen auch 168 Mitglieder (Stand 31.12.2017) mit, die einen eigenen Wahlbezirk für die Vertreterversammlung der „Aufbau“ bilden. Nach dem rechtlichen Vollzug der Verschmelzung würden für den hinzugekommenen neuen Wahlbezirk Vertreterwahlen stattfinden. Die Amtszeit der gewählten Vertreter endet dann 2021, wie die unserer im Jahr 2016 gewählten Vertreter aller anderen Wahlbezirke.






Braucht die „Aufbau“ einen zusätzlichen Mitarbeiter für die neuen Objekte?

Nein! Wie bereits geübt, wird sich in der Verantwortlichkeit nichts ändern. Die Kapazitäten sind vorhanden, um die Objekte dauerhaft zu betreuen.




Was passiert, wenn beide Genossenschaften der Verschmelzung zustimmen?

Nach den Beschlüssen und dem notariell begleiteten Vertragsabschluss muss zwingend laut Gesetz die Eintragung der Verschmelzung in das Genossenschaftsregister bis zum 31.08.2018 erfolgen. Dann findet die Verschmelzung rückwirkend zum 01.01.2018 statt. Davon merken Sie im Grunde nichts, denn die Verschmelzung erfolgt in der Art, dass zum Stichtag beide Bilanzen zu einer zusammengeführt werden und die Mitglieder werden automatisch in der „Aufbau“ Mitglied, denn es gibt dann nur noch die WBG „Aufbau“ Strausberg eG.




Fließt der in der „Aufbau“ Strausberg erwirtschaftete Ertrag nun nach Bernau?

Es wird eine Kostenträger-Rechnung geben. Das gleiche wurde für die ersten Jahre übrigens auch in der Seehaus-Siedlung praktiziert. Das heißt, das was in Bernau erwirtschaftet wird, bleibt auch in Bernau und was in der „Aufbau“ Strausberg verdient wird, bleibt auch hier. Darüber werden wir auch entsprechend berichten. Generell ist es aber so, dass alle Objekte der GEWAWO dann Objekte der WBG „Aufbau“ Strausberg sind. An der Planung und Durchführung von Maßnahmen für unsere Bestandsobjekte in den nächsten Jahren ändert sich gar nichts.



Kann man die Dokumente einsehen?

Ja, die Jahresabschlüsse, der Verschmelzungsvertragsentwurf, der Verschmelzungsbericht, der Prüfbericht sowie weitere relevante Unterlagen liegen ab 15.05.2018 in den Räumlichkeiten der WBG „Aufbau“ Strausberg zur Einsicht für jedes Mitglied aus.




Wer achtet darauf, dass es uns mit der Verschmelzung gut geht?

Die rechtliche und wirtschaftliche Prüfung erfolgt durch unseren Verband BBU mit seinen Töchtern DOMUS Recht und DOMUS Steuerberatungsgesellschaft sowie durch unsere Wirtschaftsprüferin.

Rechtlich werden die Satzungen geprüft, das Umtauschverhältnis der Bernauer Anteile auf unsere wird ermittelt und es wird ein Verschmelzungsvertrag erstellt, der dann auch wieder einer Prüfung durch den Verband unterliegt. Wirtschaftlich wird die Vorteilhaftigkeit geprüft, die Kosten der Verschmelzung werden berechnet, insbesondere die Grunderwerbsteuer und es werden Synergieeffekte herausgearbeitet.

Als kompetenter Partner beider Genossenschaften wurde die DOMUS Consult mit der Begleitung des Verschmelzungsablaufs beauftragt. Es wird in diesem Zusammenhang ein Verschmelzungsbericht erstellt der auch wieder durch den Verband geprüft wird.



Ist das Vermögen der „Aufbau“ sicher?

Eindeutige Antwort: so sicher wie vor der Verschmelzung!



Wo Licht ist, ist auch Schatten – welche Nachteile bringt die Verschmelzung mit sich?

Die geringe Kapitaldichte der GEWAWO eG ist der Nachteil.

Im Jahr 2012 war das Eigenkapital vollends verbraucht. Seitdem erwirtschaftet die Genossenschaft aber jährlich Gewinne, allerdings ist noch ein Verlustvortrag in Höhe von ca. 235 T€ zu verzeichnen. Im Falle einer Verschmelzung würde aber durch die Synergieeffekte für die GEWAWO (Wegfall von verschiedenen Kosten wie Buchhaltung, Verwaltung, Prüfung etc.) dieser Verlustvortrag nach 5 Jahren durch die Gewinne vollständig gedeckt werden.



Was hat die „Aufbau“ von der Verschmelzung?

1. Sehr gute und gefragte Lage der Wohnungen
2. Erweiterung des Angebots an Wohnungen
3. Streuung des Risikos durch Erweiterung des lokalen Marktes
4. Vergrößerung des Bestandes ohne Zukauf oder Neubau

= eine echt gute Investition in die Zukunft!



**Deshalb bitten wir die Vertreter
um die Zustimmung zur Verschmelzung,
und zwar am 05. Juni 2018!**



**Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg eG**

Gustav-Kurtze-Promenade 58 a
15344 Strausberg

Telefon: (03341) 27 11 55 – 0
Telefax: (03341) 27 11 55 – 20

E-Mail: info@wbg-aufbau.de
www.wbg-aufbau.de

