## Wohnen in Gemeinschaft

# MITGLIEDERINFORMATION





Wohnungsbaugenossenschaft "Aufbau" Strausberg eG

### **Impressum**

#### Redaktion und Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft

"Aufbau" Strausberg eG

Gustav-Kurtze-Promenade 58 a · 15344 Strausberg

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

www.wbg-aufbau.de

E-Mail: info@wbg-aufbau.de

#### Layout, Satz und Druck:

Grünwald Werbegesellschaft mbH 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

#### Anzeigen:

Grünwald Werbegesellschaft mbH

#### Fotos:

· Archiv der WBG "Aufbau" Strausberg eG

· Archiv der Grünwald Werbegesellschaft mbH

#### Einzelbildnachweise:

S. 1 © Dirk Laubner

S. 3 © Ramona Kaulitzki/Fotolia © Yvonne Weis/Fotolia

S. 5 © Brad Pict/Fotolia

S. 30 © Dirk Laubner

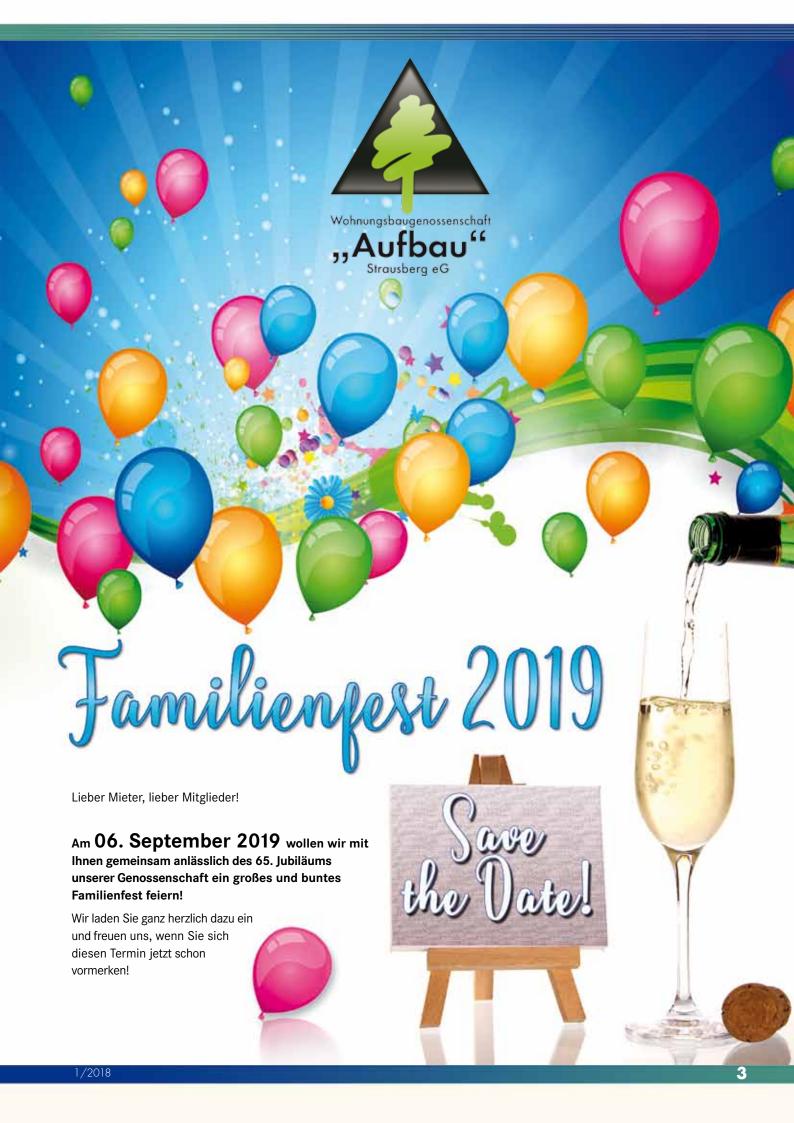
S. 31 © nezabudkina/Fotolia

S. 32 © prinzmediaconcept

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

## Inhalt

Save the Date!	3
Vertreterstammtisch 2018	4
Datenschutz geht uns alle an!	5
Die Genossenschaft gewann den 1. Preis	6
Problem Trockenheit - Baumpatenschaften	7
Die ordentliche Vertreterversammlung am 5. Juni 2018	8
Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern	9
Wirtschaftliche Ergebnisse 2017	11
Die energetische Sanierung in der Seehaus-Siedlung im 6. Jahr	16
Was ist los in unseren Wohngebieten?	19
Der 3. Bauabschnitt der Gestaltung der Außenanlagen im Gustav-Kurtze-Wohnpark ist nun fast abgeschlossen	26
Mieterversammlung zur bevorstehenden Gestaltung der Außenanlagen in der Landhausstraße Ecke Paul-Singer-Straße	27
Informationsfahrt nach Bernau—Waldfrieden	28
Nur noch ein Stück vom EINS entfernt	30
Erstes Mieterfest unserer Genossenschaft	31



## Vertreterstammtisch 2018

Traditionell treffen sich zu Beginn eines jeden Jahres die Vertreter zum Stammtisch, um sich über die Ergebnisse des vorangegangenen Jahres berichten zu lassen, über die nächsten Pläne informiert zu werden, Erfahrungen auszutauschen und Probleme zu diskutieren.

In diesem Jahr fand diese Veranstaltung am 20.02.2018 statt. Noch nie zuvor hatte die Aufbau zu diesem Zeitpunkt einen in allen Punkten fertigen Jahresabschluss zu präsentieren und nicht nur das, er war auch sogar schon geprüft. So konnte der Vorstand kurz über die Ergebnisse des Jahres 2017 berichten und informierte im zweiten Teil über die Pläne der nächsten 2 Jahre. Neben der Weiterführung der energetischen Sanierung in der Seehaus-Siedlung, die gewünscht bis 2020 abgeschlossen sein soll, wird sich die Aufbau geplant in 2 Bauabschnitten mit der Sanierung des zur Wende fertiggestellten Doppelwürfels Wriezener Straße 32 beschäftigen und weitere Wohnumfelde aufwerten.

Im Vordergrund für das Jahr 2018 steht die Absicht, mit der GEWAWO eG aus Bernau verschmelzen zu wollen.

Davon erfuhren die Vertreter nun das erste Mal. Daher gab es auch im Diskussionsteil genügend Erklärungsbedarf seitens Vorstand und Aufsichtsrat. Einige Vertreter äußerten Bedenken, da im Bericht des Vorstandes über die äußerst geringe Kapitaldecke gesprochen wurde. Andere Fragen bezüglich des Einsatzes der Handwerker oder des Zustandes der Anlage wurden gern beantwortet. Auch während des Stärkens war dieses Vorhaben allgegenwärtig und wurde heiß diskutiert.

Während der Veranstaltung wurde angeboten, ungefähr im April/Mai mit einem Bus nach Bernau zu fahren, damit sich jeder Vertreter, der folgerichtig im Juni zur ordentlichen Vertreterversammlung über die Verschmelzung abstimmen muss, ein eigenes Bild von den Objekten der GEWAWO eG machen kann.

In allen Hinsichten war es wieder eine sehr gelungene Veranstaltung.



## Datenschutz geht uns alle an!

Lieber Mieter, lieber Mitglieder!

Kurz vor Redaktionsschluss flatterten in jeden Mieterbriefkasten Informationsschreiben der Verwaltung zum Thema Datenschutz. Sorry, aber Datenschutz geht uns alle an und deshalb mussten auch wir zu diesem Thema auf verschiedenen Gebieten tätig werden. Ihre in unserem System gespeicherten Daten, die NUR für den entsprechend benötigten Zweck verwendet werden (z. B. Ihre Telefon-Nr. für die Weiterleitung an Firmen zur Terminabsprache bei Reparaturen), werden schon immer vertraulich behandelt. Wir gehen mit Ihren sensiblen Daten schon immer sehr sorgsam um.

Am 25.05.2018 trat nun aber nach einer Übergangsregelung die europäische Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) in Kraft, die in Zusammenwirken mit dem neuen Bundesdatenschutzgesetz weitreichende Folgen für die Arbeit auch in unserer Genossenschaft hat.

In diesem Zusammenhang mussten unter anderem auf der Homepage die Datenschutz-Einträge an das neue Recht angepasst werden. Neue Formulare und allgemeine Informationen zum neuen Datenschutzrecht mussten auf den Weg gebracht werden.

Wir haben einen externen Datenschutzbeauftragten (die Daten findet man auf unserer Homepage unter dem Reiter Datenschutz) verpflichtet und unsere Stammdaten überarbeitet.

Viele der von Ihnen in unseren Stammdaten gespeicherten Daten ergeben sich zwingend aus den Verträgen und den Folgeaufträgen (z. B. SEPA-Mandat). Diese erheben und speichern wir nach Vertrag oder Gesetz.

Über die bei uns zusätzlich zu den, für die Durchführung des Vertragsverhältnisses notwendigen Daten hinaus, gespeicherten Daten informiert Sie das Schreiben vom 14.06.2018. Das neue Datenschutzrecht fordert ein aktives Bekenntnis der Betroffenen (also in dem Fall von Ihnen als Mieter), ob und welche zusätzlichen Angaben bei uns gespeichert und verwendet werden dürfen.

Außerdem ist jeder Betroffene davon zu unterrichten, welche Rechte er in Bezug auf seine personenbezogenen Daten hat, unter anderem Auskunfts- und Widerspruchsrechte, auch für einmal bestätigte Daten.



Wir haben dies zum Anlass genommen, die Datenbestände zu überprüfen, aufzuarbeiten und Ihnen mitzuteilen.

Hierbei können die bei uns hinterlegten Daten kontrolliert, verändert, gestrichen oder ergänzt werden, so wie Sie es wünschen.

Sie können natürlich auch der Speicherung widersprechen. Die Folgen der völligen Löschung dieser Daten sind allerdings weitreichend.

Es ist uns als Verwalter dann nicht mehr möglich, Handwerkeraufträge auszulösen, denn der Handwerker wird nicht auf gut Glück an Ihrer Wohnungstür klingeln, um herauszufinden, ob Sie ihn gerade empfangen können oder nicht. Deshalb ist zumindest die aktive Mitteilung mindestens einer Telefon-Nr. für die geordnete Verwaltung notwendig.

Sollten Sie uns mit aktivem Ankreuzen und durch Ihre eigenhändige Unterschrift die Genehmigung zur Speicherung und Verwendung Ihrer kontrollierten und gegebenenfalls bereinigten personenbezogenen Daten erteilen, dann kann im System gleich aufgeräumt und Datenmüll von wichtigen und richtigen Daten getrennt werden. Alle nicht aktiv angekreuzten Daten werden im System gelöscht.

So können wir mit diesem Schreiben und Ihrer Antwort gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen:

Wir entsprechen mit der Information über die gespeicherten Daten und der aktiven Bestätigung durch Sie dem neuen Datenschutzrecht und bereinigen in diesem Zusammenhang die Datenbestände.

Herzlichen Dank dabei für Ihre Mithilfe!



## Die Genossenschaft gewann den 1. Preis

#### Der 1. Preis des BBU-ZukunftsAwards "Fokus: Mensch"

Wir hatten uns für diesen begehrten Award beworben mit einem Projekt, das inzwischen 12 Jahre besteht und dem man ohne Umschweife und Bedenken das Siegel Nachhaltigkeit verleihen kann. Das Projekt entstand wegen bestehender Probleme zwischen dem Verhalten der Schüler der Clara-Zetkin-Schule und den in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule wohnenden Mietern. Die Probleme wurden mit der Schulleitung angegangen und es

Dafür wurden wir als Partner der Schule in den Jahren 2016 und 2017 von unterschiedlichen Stellen geehrt und in diesem Jahr bekam unsere Genossenschaft dafür den

entstand eine Kooperation, von der beide Seiten bis heute

profitieren.

1. Preis des BBU ZukunftsAwards 2018 in der Kategorie Genossenschaften. Die damit verbundenen 1.000 € Preisgeld erhielt auf unser Geheiß der Förderverein der Schule zur Anschaffung von Materialien für den Praxisunterricht.

Die Jury verwies vor allem auf die Nachhaltigkeit des Projekts und die schon so lange Laufzeit.

ging im Jahr 2018 an unsere Genossenschaft.

Wir können stolz sein auf diese Art der Zusammenarbeit zwischen Genossenschaft und Schule und werden das Projekt noch lange fortsetzen.

Und genauso stolz können wir als kleine Genossenschaft im Land Brandenburg sein, diese Auszeichnung erhalten zu haben.



Symbolische Übergabe des Schecks an die Förderschule Clara-Zetkin





## **Problem Trockenheit - Baumpatenschaften**

Lieber Mitglieder, liebe Mieter!

Seitdem der Winter mit einem Ruck sein Ende verkündet hatte, es war in der zweiten Aprilwoche, haben wir sommerliche Temperaturen, überwiegend pralle Sonne und unbedeutenden Niederschlag. Die Wiesen sind braun, die Bäume lassen die Äste und Blätter hängen.

Seit einigen Jahren legen wir viel Wert auf die Gestaltung der Außenanlagen, säen Rasen, pflanzen Bäume, Hecken und Sträucher sowie Solitärpflanzen. Für die Anpflanzungen und Ansaat besteht eine Jahresanwachsgarantie, so dass die beauftragte Firma die Bewässerung der Pflanzen und die ersten Rasenschnitte übernimmt, die im Vertrag verankert sind.

Was passiert aber mit den anderen nach Wasser lechzenden Pflanzen, die dieser Pflege nicht mehr unterliegen?

Der Rasen ist zunächst verloren, aber sobald es ordentlich regnet, regeneriert er sich wieder. Die Hecken, Bäume und anderen Pflanzen sind auf uns Menschen angewiesen. Da die Verwaltung bzw. die Gartenpflegefirma nicht jede Pflanze und schon gar nicht genügend wässern kann

(in einer anhaltenden Trockenperiode), würden wir uns freuen, wenn Sie als Mieter/Mitglied sogenannte "Baumpatenschaften" für bestimmte, in Ihrem Wohnumfeld befindliche Pflanzen übernehmen würden.

Das Wasser würde, wie üblich, über den Gartenwasserzähler abgerechnet werden. Als Gartenwasser kostet 1 m³ Wasser (also ca. 8 Badewannen voll) nur 1,04 € brutto. Die Kosten werden sich also nach

Die Kosten werden sich also nach wie vor in einem sehr, sehr überschaubaren Rahmen bewegen und

die Pflanzen würden es uns allen danken.

Sind Sie bereit, eine solche Patenschaft zu übernehmen, melden Sie sich bitte bei Ihrem Verwalter, wir würden uns darüber sehr freuen.

# Die ordentliche Vertreterversammlung am 5. Juni 2018

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 5. Juni 2018 eingeladen. Entsprechend unserer Satzung hatten die Vertreter über die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens an Hand der Jahresabschlussunterlagen für das vergangene Geschäftsjahr zu beschließen. In diesem Jahr stand zudem auf der Tagesordnung, über die Verschmelzung mit der GEWAWO eG in Bernau abzustimmen und die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern durchzuführen. Die gewählten Vertreter hatten die Aufgabe, u.a. über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Jahr 2017 zu beschließen.

Vor der Versammlung konnten sich die 1875 Mitglieder durch Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen über den Jahresabschluss 2017 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.

Auch in diesem Jahr berichtete der Vorstand der Vertreterversammlung ausführlich über die Lage unseres Wirtschaftsunternehmens. Die Genossenschaft bewegte sich auch im Jahr 2017 in dem positiven Trend der vergangenen Jahre. Sie verfügt über eine stabile Eigenkapitalbasis, eine entsprechende Liquidität und einen attraktiven Wohnungsbestand, den sie mit den im Berichtsjahr getätigten Sanierungen und Modernisierungen weiter verbessert hat. Auch im Jahr 2018 entwickelt sich die Genossenschaft weiter sehr positiv.

Nach dem Bericht des Vorstandes erstattete Dr. Czerny Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2017.

Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2017 durch die Vertreterversammlung entlastet. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.



Herr Dr. Czerny







Herr Richter von der DOMUS Consult in Potsdam erläuterte im Auftrag des Vorstandes den Entwurf des Verschmelzungsvertrages

## Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern



Für die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Birk Baumgärtner, Herr Heiner Böhme und Herr Armin Krejsa, endete mit der Vertreterversammlung 2018 die 5-jährige Amtszeit.

Herr Dr. Czerny, der als Versammlungsleiter auch die Wahlleitung übernahm, dankte den scheidenden Mitgliedern für ihre sehr gute Arbeit während der vergangenen 5 Jahre. Frau Becker, die in diesem Jahr arbeitsmäßig in den verdienten Ruhestand geht, legt ihr noch für 2 Jahre bestehendes Mandat nieder. Die jahrelange hervorragende Arbeit von Frau Becker wurde durch Herrn Dr. Czerny sehr gewürdigt.



Für alle 4 gab es als Dankeschön einen Blumenstrauß.



Auf den Wahlaufruf vom 18.04.2018, der in den Hausaufgängen und den Medien veröffentlicht worden war, hatten sich alle drei scheidenden Mitglieder gemeldet und sich zur Wiederwahl gestellt. Außerdem bewarben sich Ralf Seliger und Frank Weber für eine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Genossenschaft.

Alle fünf Bewerber erfüllten die Voraussetzungen gemäß bestehender Satzung vollumfänglich.

Es wurde, satzungsgemäß, eine geheime Wahl durchgeführt, wobei jeder Vertreter so viele Stimmen hatte, wie Aufsichtsratsmitglieder zu wählen waren, nämlich vier Stimmen. Dabei durfte jedem Bewerber nur eine Stimme gegeben werden.







Die Stimmenzähler, Frau Beatrix Viol-Scherer, Herr Marcus Räder, Herr Frank Wessel und Frau Doreen Heyne aus der Verwaltung, die zuvor durch den Versammlungsleiter benannt worden waren, zählten die Stimmen aus.

Auf Herrn Baumgärtner entfielen die meisten Stimmen, nach Anzahl der Stimmen folgten Herr Krejsa, Herr Böhme, Herr Weber und Herr Seliger. Die notwendige einfache Mehrheit der gültig angegebenen Stimmen erhielten die ersten 4 Kandidaten. Nach dem zuvor angekündigten Prozedere wurden die 3 Kandidaten mit den meisten Stimmen erneut für eine neue Legislaturperiode von 5 Jahren gewählt und derjenige mit den viertmeisten Stimmen, Herr



Weber, für die restliche Zeit des niedergelegten Amtes von Frau Becker, also für 2 Jahre.

Alle 4 Gewählten nahmen auf Nachfrage direkt die Wahl an. Im Anschluss an die Vertreterversammlung wurde die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt.

Herr Dr. Ernst Czerny wurde als Vorsitzender und Herr Birk Baumgärtner als Stellvertreter des Vorsitzenden im Amt bestätigt.

Dem alten und neuen Aufsichtsrat wünscht die Redaktion eine erfolgreiche Arbeit.

## Wirtschaftliche Ergebnisse 2017

Aus dem Lagebericht des Vorstandes

#### Grundlagen des Unternehmens



## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Berichtsjahr in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Das preisbereinigte BIP stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % (2016: 1,9 %).

Die Inflation befand sich auch im Aufwärtstrend. Im Jahr 2017 lag sie mit 1,8 % so hoch wie seit 5 Jahren nicht mehr. Maßgeblich bedingt wurde der Anstieg durch die höheren Mieten und steigende Preise für Lebensmittel und Energie.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2017 mit 44,3 Mio. Menschen einen neuen Höchststand.

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervertragsmieten konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2017 erneut deutlich an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2017 um 2,3 %. Die Teuerungsrate lag bei 1,6 %, die Arbeitslosenquote sank auf 6,6 %. Diese positiven Betrachtungen treffen auch auf unsere Stadt Strausberg zu. Laut Auskunft der Stadtverwaltung lebten am Ende des Berichtsjahres in Strausberg 172 mehr Menschen als Ende 2016. Es wurden zwar mehr Kinder geboren, aber die Sterbefälle stiegen gegenüber dem Vorjahr an.



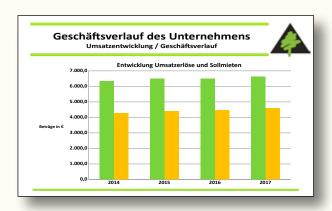
Das Missverhältnis von Geburten zu Sterbefällen (65 % mehr Sterbefälle als Geburten (Vorjahr 64 %) führt dazu, dass mittel- und langfristig mit sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen ist.

Im Jahr 2017 überstieg die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Weggezogenen um 354 Personen. Es ist zu erwarten, dass die Aufwertung des Bundeswehrstandortes Strausberg und der 20-Minuten-Takt der S-Bahn bis zur Endhaltestelle Strausberg Nord in den Folgejahren deutlicher zu spüren sein wird.

#### Geschäftsverlauf des Unternehmens

Im Jahr 2017 bewirtschaftete die Genossenschaft den eigenen Wohnungsbestand. Dieser hat sich gegenüber dem Vorjahr in 2 Positionen verändert. Wir verwalteten 88 Stellplätze auf anderen Grundstücken und 4 E-Mobil-Abstellplätze mehr als 2016. Seit dem 01.07.2016 verwaltet unsere Genossenschaft im Rahmen eines bis zum 31.12.2018 befristeten Wohnungsverwaltungsvertrages den Bestand aller 112 Wohnungen der GEWAWO Waldfriedener Wohnungsgenossenschaft eG in Bernau.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, hier gelb dargestellt, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 119,7 T€





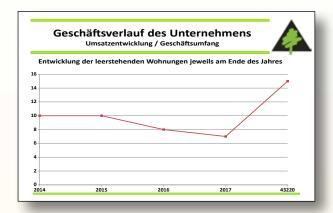
auf 6.629,2 T€ erhöht, die Sollmieten, grün dargestellt, stiegen um 113,2 T€ auf 4.587,7 T€. Die Erhöhung der Sollmieten resultiert aus den Wohnwertverbesserungen (vor allem volle Auswirkung erstmals in den Häusern Wriezener Straße 23/25 und 27/29 sowie anteilig in der Wriezener Straße 15/17 und 19/21 sowie in der Ringstraße 1 und 3) sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung und aus der Erhöhung der Niedrigmieten nach Mietspiegel zum 01.11.2017.

Entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Umsatzerlöse haben auch die Entwicklung des Leerstandes, sowie die Höhe der abgerechneten Betriebskosten.

#### Die Vermietung des Wohnungsbestandes

Wie in den Vorjahren ist es auch im Berichtsjahr gelungen, die Vermietung unseres Wohnungsbestandes weiter auf einem sehr guten Niveau zu halten.

Am 31.12.2017 waren nur 7 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote lag wie im Vorjahr bei nur 0, 5 %.



Im Geschäftsjahr 2017 hat sich die Fluktuation erhöht. Es ist gelungen, 95 Wohnungen zu vermieten, wobei 93 Kündigungen eingingen. 16 Mitglieder sind innerhalb der Genossenschaft umgezogen.

Alle Wohngebiete sind im Verhältnis der Wohnungsanzahl in gleichem Maße von der Fluktuation betroffen. Bevorzugte Wohngebiete sind nach wie vor die sehr gut gelegene Seehaus-Siedlung und der Gustav-Kurtze-Wohnpark.

Alle Wohngebiete ziehen Interessenten vor allem durch den Ausstattungsgrad (z. B. Barrierefreiheit in den P2-Bauten), dem ruhigen Wohnumfeld und vor allem durch die sehr gut hergerichteten Wohnungen an.

Am 01.04.2018 sind 15 Wohnungen nicht vermietet. Das liegt zum einen an einer zum Jahresanfang deutlich gestiegenen Fluktuation, zum anderen aber an den längeren Bauzeiten aufgrund fehlender Kapazitäten im Bausektor. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich der Wohnungsleerstand bis zum Jahresende wieder auf einem niedrigeren Niveau einpegelt.



#### Entwicklung der Mietrückstände

Die Forderungen aus Vermietung, bezogen auf die Jahressollmiete, sind zum 31.12.2017 mit 0,16 % noch weiter gegenüber dem Vorjahr (0,22 %) gesunken.

Unsere Mieter zeichnen sich nach wie vor durch eine beispielhafte Zahlungsmoral aus.



## Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

#### Planungsleistungen

Die Herrichtung der Außenanlagen in der Wriezener Straße 15/17 und 19/21 und Ringstraße 1 und 3 sollte abgeschlossen werden.

Ein großer Brocken war die energetische Sanierung der Mittelstraße 2, 4/6 und 8/10.

Der fünfte Bauabschnitt der energetischen Sanierung, Mittelstraße 1, 3/5 und 7/9, war vorzubereiten und zu planen.

Die letzten drei Dächer in der Friedrich-Ebert-Straße 74, Bruno-Bürgel-Straße 1/2 und 5/6 sollten saniert werden.

Die E-Anlagen im Haus Friedrich-Ebert-Straße 100-104 a sollten erneuert werden.

Die Planung und Durchführung der Gestaltung der Au-Benlagen des dritten Bauabschnittes in der Gustav-Kurtze-Promenade war umzusetzen.

Der Bau von Servicehäusern in der Seehaus-Siedlung sowie in anderen Wohngebieten sollte geplant, vorbereitet und umgesetzt werden.

Die Gestaltung der Außenanlagen in der Paul-Singer-Straße 19/19 a / Ecke Landhausstraße 10/10 a musste geplant werden.

Außerdem sollten weitere Wohnungen im Bestand umfassend zeitgemäß hergerichtet werden, meist bei Mieterwechsel

Entsprechend dieser Aufgaben haben wir im Berichtsjahr für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung 2.939,5 T€ eingesetzt, im Vorjahr waren das 3.434,8 T€.



Von diesem Betrag wurden 821,1 T€ im Anlagevermögen aktiviert und es wurden außerdem 2.107,4 T€ kostenwirksam verbaut.

- Im Wohngebiet Seehaus-Siedlung wurden Ausgaben in Höhe von 1.243,4 T€ getätigt, wovon 685,7 T€ im Anlagevermögen aktiviert wurden und 557,7 T€ kostenwirksam verbaut wurden.
- Der 3. Bauabschnitt der Gestaltung der Außenanlagen im Gustav-Kurtze-Wohnpark führte zu Ausgaben in Höhe von 142,9 T€, von denen wegen Neuinstallation 81,2 T€ im Anlagevermögen aktiviert wurden und für die Neugestaltung bereits angelegter Flächen Kosten in Höhe von 61,7 T€ entstanden.
- Für die grundhafte Sanierung der E-Anlagen in der Friedrich-Ebert-Straße 100-104 a im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen fielen Kosten in Höhe von 196,3 T€ an.
- Für die 3 Dachsanierungen wurden insgesamt 157,4 T€ eingesetzt.
- Im Wohngebiet Seehaus-Siedlung wurden 11 Wohnungen (im Vorjahr 10) für 166,1 T€ und in anderen Wohngebieten weitere 39 Wohnungen (im Vorjahr 31) für 267,5 T€ komplett saniert bzw. Thermen erneuert.

Zusätzlich wurden 7 Modernisierungen auf Mieterwunsch für insgesamt 21,1 T€ durchgeführt.







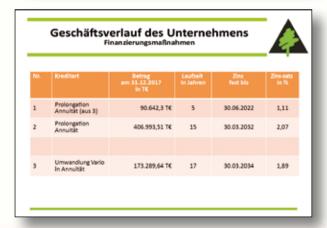
#### Zielsetzungen für Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2017 insgesamt 1.173,4 T€ Fremdmittel aufgenommen. Für den 5. Teilabschnitt der energetischen Sanierung in der Seehaus-Siedlung wurden 1.100,0 T€ aufgenommen und zwei Restabrufe von Darlehen aus dem Vorjahr in Höhe von 73,4 T€ wurden ebenfalls vorgenommen.

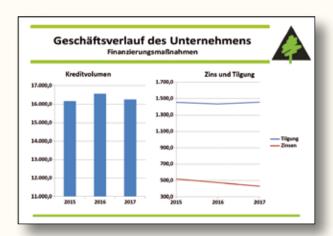
5 Darlehen konnten zinsgünstig prolongiert und 1 Vario-Darlehen in ein Annuitätendarlehen umgewandelt werden. Zusammen mit den Neuaufnahmen und den Prolongationen sank der Zinssatz für alle Darlehen der Genossenschaft von 2,44 % im Vorjahr auf 2,35 % im Berichtsjahr.







Die liquiden Mittel der Genossenschaft erhöhten sich planmäßig um 138,9 T€ auf 2.166,1 T€. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 396,6 T€ erwirtschaftet und die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stieg um 21,2 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 44,8 %.



Wie Sie auf der linken Grafik sehen, zeigt sich das im Ergebnis so, dass das Kreditvolumen von 16.568,1 T€ im Jahr 2016 auf 16.252,2 T€ am Ende des Berichtsjahres sank. Die Grafik rechts verdeutlicht das weitere Auseinanderklaffen der Jahreswerte für Zins und Tilgung.

Die Tilgungsleistung sank dabei erstmals seit Jahren um 22,4 T€ auf 1.458,6 T€. Die trotzdem hohe Tilgungsleistung sorgt dafür, dass die Darlehen in schneller Ge-

schwindigkeit zurückgeführt werden und ist nur möglich durch die Prolongationen mit niedrigen Zinsen, von denen, wie die rote Linie zeigt, im Berichtsjahr 41,8 T€ weniger gezahlt wurden als im gleichen Zeitraum des Vorjahres, nämlich 431,4 T€.

#### Mitgliederwesen



Die notwendige Basis unserer Tätigkeit sind unsere Mitglieder, deren Zahl sich gegenüber dem Vorjahr um 17 erhöht hat und am Ende des Berichtsjahres 1.875 beträgt.

#### **Prognosebericht**

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017 und die Planung bis 2023 lassen für die Zukunft eine stabile Entwicklung der Genossenschaft erwarten.

Dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht entsprechend, gehen die Rechnungen von jährlichen Erlösschmälerungen um 57,0 – 59,9 T€, Zinsen bei Um- und Neuverschuldung von 3,0 % und einer jährlichen Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen von 1,8 % bis 2,2 % aus.

Es werden positive Jahresergebnisse von 394,0 T€ bis 1.052,6 T€ erwartet.













Seit Mitte 2016 verwalten wir 14 Objekte mit 112 Wohnungen der GEWAWO eG. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Objekte, der vielfältigen Wohnungstypen und der geringen räumlichen Entfernung würde das Areal das Portfolio unserer Genossenschaft erweitern, bereichern und vervollkommnen. Trotz der zusätzlichen Aufgabe stand die Verwaltung der eigenen Einheiten stets im Fokus, alle Maßnahmen wurden wie geplant und in hoher Qualität umgesetzt, ohne zusätzlichen Personaleinsatz.

Für die GEWAWO eG wäre der Zusammenschluss mit unserer Genossenschaft auch vorteilhaft. Die Synergieeffekte für beide Genossenschaften sind messbar. Während sich unsere Genossenschaft auf den weiter verschärfenden Wettbewerb mit den zusätzlichen portfolioerweiternden Einheiten einstellt, würde ein Zusammenschluss für die GEWAWO eG viele Vorteile mit sich bringen, vor allem die regelmäßig anfallenden Gemeinkosten würden sich erheblich reduzieren. Daher haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, mit der GEWAWO eG zu fusionieren.

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 wie z. B. Aktien.

Momentan, so schätzt der Vorstand ein, zeichnen sich keine Finanzierungsrisiken ab.



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.

Abschließend können wir konstatieren, dass das Geschäftsjahr 2017 wieder ein sehr erfolgreiches Jahr unserer Genossenschaft war.

## Die energetische Sanierung in der Seehaus-Siedlung im 6. Jahr

Wie im Vorjahr sind wir auch in diesem Jahr in der Mittelstraße geblieben und haben uns die Mittelstraße 1, 3/5 und 7/9 vorgenommen.

Da sich die Parkplatzsituation im Wohngebiet noch nicht verbessert hat und die Baumaßnahme wieder ein Halteverbot für die Mieter der Mittelstraße mit sich bringt, wird der provisorische Parkplatz hinter der Ringstraße 8 auch weiterhin offen gehalten.

Die Außenanlagen vom Vorjahr mit dem Servicehaus sind im letzten Jahr nicht ganz fertig geworden, liegen jetzt aber in den letzten Zügen. Die 3 Häuser haben diesmal nicht so einen hohen Sockel wie letztes Jahr bei den Häusern Mittestraße 2/4 und 6/8. Es sind zwar anscheinend Häuser der Seehaus-Siedlung "von der Stange", aber wir erwarten wie in den vergangenen 5 Jahren wieder einige bauliche Überraschungen, die den Planern Kopfzerbrechen bereiten und den Handwerkern ihr ganzes Können abverlangen.

Wie in den vergangenen Jahren wird ein Wärmedämmputz aufgetragen, der Dachboden gedämmt, eine Dämmschicht an die Kellerdecke gespritzt, teilweise noch Lüftungsanlagen in die Wohnungen eingebaut, Treppenhausund Kellerfenster sowie die Hauseingangstür erneuert, die Elektroinstallation im Treppenhaus und Keller teilweise erneuert, erforderliche Malerarbeiten durchgeführt und veraltete Fensterscheiben erneuert













Die energetische Sanierung hat dieses Jahr auch im März begonnen und ist bis jetzt schon weit fortgeschritten.

Die Mittelstraße 1 ist nach der Putzerneuerung sogar schon wieder abgerüstet und der Keller freigeschachtet. An den Blöcken 3/5 und 7/9 sind die Handwerker mit dem Putz fast fertig, so dass die Rüstung auch demnächst komplett abgebaut wird.

Wenn im Anschluss die Außenanlagen hergerichtet werden, sind wieder Begegnungsflächen und das letzte von 3 Servicehäusern in der Seehaus-Siedlung geplant. Eine Information zum Außenanlagenplan 2018 erhalten die Vertreter der Seehaus-Siedlung in einer Versammlung am 27.06.2018.









## Was ist los in unseren Wohngebieten?

#### Elisabethstraße 15-17/ August-Bebel-Straße 30/31

Am 19.02.2018 fand die letzte Wohngebietsbegehung statt. Seitens der teilnehmenden Bewohner wurden wir auf kleinere Mängel aufmerksam gemacht. So gab es z. B. Hinweise auf Putzabplatzungen am Eingang der August-Bebel-Straße 30, einen defekten Balkonablauf an der Elisabethstraße 17 und das verblichene Durchfahrtsverbotsschild an der Grundstückszufahrt.

Die Abarbeitung der Mängel ist in Arbeit bzw. wurde zum Teil bereits umgesetzt.

Aber auch ein altbekanntes Problem wurde angesprochen – die Hauseingangstüren, sowohl zur Straßen- als auch zur Hofseite. Diese lassen sich immer mal wieder schlecht öffnen und schließen, meist bei starken Schwankungen der Außentemperaturen.

Dem wollen wir ab sofort und künftig entgegenwirken, mit einer jährlichen Wartung aller Hauseingangstüren. Die Wartung für die ersten Türen wurde vor kurzer Zeit vorgenommen, die verbleibenden Türen folgen. Zum Problem lesen Sie bitte auch die generelle Information zu den Haustüren auf Seite 22.

#### **Am Marienberg**

In der letzten Ausgabe der Mieterzeitung wurde von der Errichtung des neuen Servicehauses "Am Marienberg 5–8" berichtet. Kurze Zeit später war es endlich soweit.



Die Mieter können ihren Müll seit April 2018 in dem neuen Müllhaus entsorgen. Leider stehen bei Redaktionsschluss die alten Waschbetoneinhausungen noch an der ehemaligen Entsorgungsstelle. Auch wenn Sie dafür einen Schlüssel haben, entsorgen Sie dort bitte keinen Müll mehr. Es stehen keine Müllcontainer darunter und der Müll wird auch nicht abgeholt, er fängt nur an zu stinken. Wir werden die Elemente zeitnah abfahren lassen.





Angedacht ist künftig auch die Umgestaltung des Innenhofes in dem Objekt. Bisher findet man dort eine große Anzahl an Wäschestangen, welche teilweise rosten und nicht mehr genutzt werden. Einen Großteil der Stangen werden wir entfernen. Für die Mieter, die nach wie vor ihre Wäsche auf dem Innenhof trocknen, werden einige Stangen von Rost befreit und neu lackiert. Die große, bisher ungenutzte Fläche wird voraussichtlich im Herbst bepflanzt.

Ebenfalls thematisiert wurde die Reinigung der Vordächer Am Marienberg 42–52. Hierzu können wir erfreulicherweise mitteilen, dass die Firma die Arbeiten abgeschlossen hat.

Auch das Auslichten des Innenhofes Am Marienberg 53–56 wurde zeitnah durchgeführt. Wir hoffen, dass mit dem Fällen einiger Bäume mehr Helligkeit in den Wohnungen geschaffen werden konnte.

Die Mieter der Aufgänge 35–41 dürfen sich künftig auf neue Parkflächenzuwegungen freuen. Die bisherigen Platten an den Zuwegungen wurden durch Wurzelwerk angehoben und ramponiert. Eine Instandsetzung war hier nicht mehr möglich. Auch der Einsatz der dort wohnenden Vertreter hat dazu geführt, dass wir den Auftrag zur Neugestaltung an die Firma Ertel erteilt haben. Die neue Zuwegung wird barrierefrei errichtet. Demnach wird es auch denen möglich sein, die Parkflächen auf direktem Wege zu erreichen, welche auf Gehhilfen oder Rollstühle angewiesen sind.



#### Bruno-Bürgel-Straße 1-6

Was lange währt, wird endlich gut!

Nachdem wir die Instandsetzung der Kellertreppen zu den Aufgängen 1–2, 3 und 5–6 erstmalig im Frühjahr 2016 angekündigt haben, wurden die Arbeiten nunmehr im Mai/Juni dieses Jahres ausgeführt. Eine frühere Ausführung war der beauftragten Firma aufgrund mangelnder zeitlicher Kapazitäten nicht möglich.

#### Wir bedanken uns bei Ihnen für die entgegengebrachte Geduld.

Die Treppe zum Aufgang Nr. 4 wurde außen vorgelassen, da es sich hier um eine Betontreppe handelt, zu welcher kein Instandsetzungsbedarf besteht.

Wir nehmen diesen Artikel zum Anlass, alle Bewohner noch einmal auf ihre Mitwirkungspflicht in Sachen Grünanlagenpflege hinzuweisen. Hierbei geht es nicht nur um die jeweilige kleine Parzelle, welche die Bewohner direkt nutzen, sondern insbesondere um die Gemeinschaftsflächen und die Vorgärten. Hier ist unsere ausdrückliche Bitte an jeden Bewohner gerichtet, ein gepflegtes Aussehen des Grundstückes aktiv zu unterstützen.



#### Frühjahrsputz im Waldfrieden

Bei schönstem Frühlingswetter führten die Genossenschaftsmitglieder der GEWAWO-Wohnsiedlung in Bernau-Waldfrieden am 7. April 2018 in bewährter Weise ihren Frühjahrsputz durch.

Mitten im Bernauer Stadtforst gelegen, ist die Wohnanlage mit den Naturgegebenheiten im Jahreswechsel (Winter – Frühling und Sommer – Herbst) besonders beansprucht. Durch den umgebenden Wald fällt viel Laub, abgestor-

benes Strauchwerk und Unkraut in den Außenanlagen an. Dem wird seit Jahren mit einem Putzsamstag von vielen Bewohnern gemeinsam zu Leibe gerückt.

Am Frühjahrsputz 2018 beteiligten sich 51 Bewohner, erfreulich mehr als im Vorjahr.

Nach einem kräftigen, gemeinsamen Frühstück gingen alle bei schönem Frühlingswetter an das Saubermachen.

Einige Frauen säuberten alle Straßenschilder vom Winterdreck. Eine weitere Aufgabe war das Säubern der Briefkastenanlagen, der Überdachungen der Hauseingänge und das Säubern der Hausnummernbeleuchtungen. Verwachsene und überwucherte Sträucher wurden entfernt. Zugleich wurde der INFO-Kasten der GEWAWO, der gemeinsam mit der Ortsgruppe der Volkssolidarität genutzt wird, nochmals einer Reparatur unterzogen.



Auf dem Kompostierplatz der GEWAWO setzten mit ihrer jahrelangen Erfahrung Herr Dr. Luzcak und Herr Dr. Mallock den Kompost um, damit er für die Pflege der Grünanlagen vor den Häusern bereitsteht. Einige Vatis, wie Herr Meliß, reinigten den Kinderspielplatz und die Feuerstelle, damit dieser wieder genutzt werden kann, vor allem zum großen Kinderfest des Vereins der Waldstrolche am 30. Juni 2018.

Natürlich halfen im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch unsere Kinder fleißig mit (was tut man nicht alles für eine Bockwurst oder eine oder mehrere Colas). Große Hilfe war wieder gegeben durch die Billiardfreunde des SV Grün-Weiß. Für die Reinigung der zum Teil großen Außenflächen hatten wir gekennzeichnete Sammelpunkte für das Laub und die Strauchreste eingerichtet. Das bewährt sich und viele brachten ihren Laubabfall zu diesen Sammelstellen. Die Abfuhr wurde durch Herrn Weger, Herrn Gutsch und Frau Gronows Mann organisiert.

Kurzum, bis in den späten Mittag dieses Samstages waren alle Helfer fleißig am "Wuseln". Mit dieser Säuberungsaktion macht unsere Wohnsiedlung wieder einen sauberen Eindruck. Das schöne Frühlingswetter verleitete anschließend noch einige Helfer zum Zusammensitzen und einen kurzen oder längeren Treppenschwatz, so klang der Frühjahrsputz auch sehr harmonisch aus. *Uwe Börner* 



#### Friedrich-Ebert-Straße 100-104 a

Die Sanierungsarbeiten für die Elektroinstallation in den Treppenhäusern sind abgeschlossen, diverse Wohnungseingangstüren wurden erneuert. Jeder Aufgang hat einen neuen Anstrich erhalten. Vor den Eingängen wurden die Gehwege erneuert und die Außenanlagen (Straßenseite) wurden zum Teil umgestaltet.



Leider war die durch Firma Ertel Garten- und Landschaftsbau zuletzt aufgebrachte Rasensaat offensichtlich überlagert. Trotz intensiven Bewässerns der Rasenflächen durch hilfsbereite Bewohner und Mitarbeiter aus unserem Handwerkerregiebetrieb ist der Rasen leider nicht angewachsen.

Wir werden im Herbst einen erneuten Versuch starten und hoffen sehr, dass wir dann bald wieder "grüne" Flächen vor den Häusern vorfinden.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sind noch einige Restarbeiten offen geblieben, wie z. B. das Verschließen und malermäßige Aufarbeiten rund um die Klingelanlagen an den Hauseingängen, das Instandsetzen der in Mitleidenschaft gezogenen Treppenpodeste, das Streichen unterhalb der Wohnungseingangstürschwellen.

Diese Sachverhalte waren auch vorrangig Thema in unserer letzten Wohngebietsbegehung am 14.05.2018.

Bitte seien Sie versichert, dass die Abarbeitung dieser Punkte noch folgen wird. Jedoch macht sich auch bei uns



seit geraumer Zeit die angespannte Lage auf dem Handwerkermarkt bemerkbar. Aus diesem Grund kommt es zu verzögerten Ausführungen der beauftragten Arbeiten.

Zu guter Letzt eine Information: Die Vogelschutzgitter im Dachbereich konnten nach einigen Schwierigkeiten vollständig angebracht werden. Demzufolge ist das Einfliegen und Nisten auf dem Dachboden für die Vögel nicht mehr möglich. Im Ausgleich dazu mussten, unter Auflage der unteren Naturschutzbehörde, Ersatznistplätze geschaffen werden. Entsprechende Nistkästen wurden unter dem Dachkasten zur Straßenseite montiert, die Vögel haben Einzug gehalten.





## Landhausstraße 10/10a, Paul-Singer-Straße 19/19a, Am Försterweg 86-92

Während wir in anderen Häusern erfolgreich den Brandlasten auf öffentlichen Flächen entgegenwirken konnten, steht diese Aufgabe nun nochmals am Försterweg an.

Bei einer Begehung am 22.06.2018 wurde nicht nur in den Mehrzweckräumen, sondern auch in den Treppenhäusern ein verbesserungswürdiger Zustand festgestellt.

In Kürze wird Ihr Verwalter Herr Räder nochmals auf die genauen Brandschutzrichtlinien verweisen, denen wir uneingeschränkt nachkommen müssen.

Sollten auch Sie Schuhschränke im Treppenhaus stehen haben oder Einrichtungsgegenstände in den Mehrzweckräumen lagern, sind diese schnellstmöglich zu beseitigen.





#### **Gustav-Kurtze-Promenade**

Unserer Einladung zur letzten Wohngebietsbegehung folgten wieder zahlreiche interessierte Mieter, die uns auf grundlegende Mängel oder Verbesserungspotenzial an den Außenanlagen hinwiesen.

Besonderes Thema war der pflegenswerte Zustand der Bäume. Zahlreiches Totholz und Geäst musste mit einem Hubwagen entfernt werden. Um weiterhin den Schutz vor herabstürzenden Ästen zu gewährleisten, wurde kurzum im Frühjahr dieses Jahres eine umfangreiche Baumpflege durchgeführt. Sollten Sie dennoch besorgniserregende Zustände an manchen Bäumen feststellen, halten Sie bitte schnellstmöglich Kontakt zu Ihrem Verwalter Herrn Räder.

Nachdem der Dritte und vorerst letzte Bauabschnitt erfolgreich abgeschlossen wurde, steht den Mietern der Gustav-Kurtze-Promenade 73, 75 und 76–79 nun auch eine ansehnlich gepflasterte Parkmöglichkeit vor der Haustür zur Verfügung. Zudem zieht der neu erstellte Spielplatz, dessen Endarbeiten in Kürze abgeschlossen werden, viele junge Familien an, deren Kinder sich ausgelassen austoben können. Mehr zur diesjährigen Umgestaltung erfahren Sie auf Seite 26.

Zu guter Letzt freuen wir uns darüber, dass unser Aushang, der Bezug auf die Brandlasten im Treppenhaus und in den Gemeinschaftsflächen nahm, seine Wirkung gezeigt hat.

Bis auf wenige Ausnahmen, welchen wir uns nochmals gesondert widmen werden, sind wir stolz darauf, solch aufgeräumte Räumlichkeiten in unserem Quartiers-Wohngebiet vorweisen zu können.

#### Einstellung der Hauseingangstür

Sehr viele Mangelmeldungen unserer Mieter betreffen die Hauseingangstür.

Entweder fällt die Hauseingangstür zu laut in das Schloss oder sie lässt sich nur mit händischem Nachdrücken überhaupt verschließen. Ein Mieter hat uns gebeten, dass wir auf dieses Thema einmal näher eingehen.

Ursächlich für die vorgenannten Mängel ist der sogenannte Türschließer (Oberschließer). Für diesen gibt es die verschiedensten Einstellungsoptionen. Die Fachbegriffe sind hierfür unter anderem "....die Schließgeschwindigkeit:

Mit Hilfe der Schließgeschwindigkeit lässt sich die Geschwindigkeit einstellen, mit der die Tür geschlossen werden soll... Endschlag: Der Endschlag ist die Kraft, die dafür sorgt, dass die Tür ins Schloss fällt. So können durch das Beschleunigen der Schließgeschwindigkeit im Bereich der letzten paar Grad mögliche Widerstände korrigiert werden. Öffnungsdämpfung: Durch die Öffnungsdämpfung wird der Schwung einer heftig aufgeworfenen oder vom Wind erfassten Tür weitgehend aufgefangen. Wand und Tür sind so vor Beschädigungen gut geschützt.

Im Oberschließer befindet sich Fett. Dies führt dazu, dass die Hauseingangstür abhängig von der Temperatur schließt, denn die Viskosität des Öls ist viel zu temperaturabhängig, um das ganze Jahr gleiche Bedingungen zu haben. Selbst ideale, einmal vorgenommene, Einstellungen können sich von einem Tag auf den anderen ändern. Das liegt dann daran, dass sich das Material der Haustür aufgrund der unterschiedlichen Temperaturen ausdehnt (Sommer) bzw. zusammenzieht (Winter). Die Tür, die gestern noch schwer in das Schloss fiel, fällt nach Anstieg der Temperaturen geräuschvoll in die Falle bzw. im Winter schließt diese Tür dann nicht mehr, wenn das Fett festgeworden ist.

Auch wenn der Mieter des Erdgeschosses durch den geräuschvollen Verschluss vielleicht belästigt wird und der Mieter aus dem zweiten Obergeschoss vielleicht nicht noch einmal nachdrücken möchte, die Einstellungen an der Tür sollen ausschließlich durch unsere Handwerker vorgenommen werden.





#### Lindenweg 1-8

Bei unserer letzten Wohngebietsbegehung am 18.06.2018 glänzten unsere Mieter, wie gewohnt, mit zahlreicher Anwesenheit. Während kleinere Mängel am Haus und an den Außenflächen aufgezeigt wurden, gab es diesmal auch konstruktive Kritik im Umgang mit der Pflege an den Hauseingängen.

Da es in der Zuständigkeit dieser Pflege allgemeine Unklarheiten gibt, sehen wir uns in der Pflicht, diese schnellstmöglich zu beseitigen. Im Zusammenhang mit einem wahrscheinlichen Wechsel der die Außenanlagen pflegenden Firma sind Änderungen im künftigen Vertrag vorzunehmen, die die Pflege der Eingänge einschließt.

Auch die noch immer bestehende Problematik der Parksituation wurde wiederholt aufgegriffen. Dieser Thematik haben wir uns jedoch schon ausgiebig angenommen. Das Ergebnis konnte man am 15.06.2018 bei unserem ersten offiziellen Mieterfest begutachten und eigene Vorschläge anbringen. Mehr davon erfahren Sie in unseren Artikeln zum Mieterfest in Hennickendorf.

#### Otto-Grotewohl-Ring

Zur diesjährigen Wohngebietsbegehung am 16.04.2018 war die Mieterteilnahme wiederholt sehr gering. Auch hier ist das neue Servicehaus seit April dieses Jahres in Benutzung.





Nach wie vor wurde die hintere Parkfläche im Otto-Grotewohl-Ring 51–55 thematisiert. Hier sollte bereits letztes Jahr der vorhandene Schotter durch neuen ersetzt werden. Aufgrund der derzeitig ausgelasteten Auftragslage ist es schwierig, geeignete Firmen zu finden.

Wir erhoffen uns mehr Erfolg, wenn wir das Bauvorhaben in den Wintermonaten erneut ausschreiben. Wir bitten daher die Mieter weiterhin um Geduld.



#### Paul-Singer-Straße 3-5

Auch wir müssen zugeben, dass es Themen gibt, die uns Nerven kosten. Umso besser können wir unsere Mieter der Paul-Singer-Straße 3–5 verstehen, wenn sie auf das elektronische Schiebetor momentan nicht allzu gut zu sprechen sind.

Ein Überspannungsschaden, resultierend aus einem Blitzeinschlag, hat die gesamte Elektrik des Innenhofes unserer Wohnanlage lahmgelegt. Schäden in geschätzter Höhe eines gebrauchten Kleinwagens wurden vom Gutachter genauestens geprüft. Während das Tor bereits wieder problemlos schließt, lässt die Klingelanlage momentan noch auf sich warten. Unsere zuständigen Fachfirmen stehen in den Startlöchern und warten auf die Freigabe des Versicherers.

Jedoch nicht nur an der Elektrik sollen maßgebende Eingriffe erfolgen. Nach der komplizierten Suche einer Firma für die Grünflächenpflege liegt uns nun endlich ein Vertrag für die umfassende Pflege der Außenanlagen vor. Sobald die Verhandlungen abgeschlossen sind, werden wir die Mieter anschreiben, deren Zustimmung wir für die Umsetzung benötigen.

Ist diese Hürde überwunden, erhalten alle weiteren Mieter, in deren Nutzungsverträgen eine Öffnungsklausel für weitere umlegbare Betriebskosten integriert ist, ein Informationsschreiben.

Bis dahin bitten wir alle Mieter sich, wie gewohnt, weiterhin an der Pflege der Außenanlagen zu beteiligen.



#### Seehaus-Siedlung / Wriezener Straße 32

Bei unserer letzten Wohngebietsbegehung wurde die Parkplatzsituation im Wohngebiet thematisiert. Leider war das Feedback zu unserer Anfrage, ob bewirtschaftete Parkplätze auf dem ehemaligen Garagengelände mieterseitig gewünscht sind, so minimal, dass wir daraus keine Handlungsschlüsse ziehen konnten.

Die Bearbeitung anderer Themen der letzten Begehung, wie Splitt auf der Nordstraße als "Überbleibsel der Straßenbaumaßnahme", Ausführung diverser Baumpflegearbeiten usw., erfolgte abschließend.

Im letzten Quartal 2017 teilten uns besorgte Mieter mit, dass ein Rückgang von Vögeln, insbesondere der Mauersegler zu beobachten wäre. Sie äußerten die Vermutung, dass es einen Zusammenhang mit der Modernisierung unserer Häuser gäbe. Diese Vermutung der Mieter haben wir, unter anderem auch um Überraschungen wie Bauverzögerungen oder ähnlichem aus dem Weg zu gehen, selber zeitnah bei der unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Hier erhielten wir dann am 12.12.2017 die Aufforderung, für unsere geplanten Sanierungsarbeiten in der Mittelstraße eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Für einen solchen Antrag ist eine schriftliche Begründung, verbunden mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, beizubringen.

Für den Fachbeitrag wurde die Firma PIGARGO beauftragt, eine Überprüfung vorzunehmen, ob die Sanierungsmaßnahmen Auswirkungen auf Individuen besonders geschützter Arten oder deren Lebensstätte haben könnten. Bei der augenscheinlichen Kontrolle der unsanierten Gebäude konnten keine Niststätten von Vögeln festgestellt werden, aber im Bereich des Traufgesimses war die Mauer auch nicht überall einsehbar. Da der Raum hinter der Mauer durchaus zum Nisten geeignet erschien, aber die Kontrolle außerhalb der Brutzeit stattfand, war ein Nachweis so nicht zu erbringen. Im zweiten Schritt wurden die Dachböden von sanierten Häusern besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass ...

"Die Fassadendämmung bis zur Oberkante des Traufgesimses aufgetragen und dort mit der Dachgeschossdämmung zusammengeführt wird…."

und somit kein Zugang für geschützte Tierarten im Bereich der Dämmung mehr möglich ist. Dies wäre vielleicht eine Erklärung, warum eventuell ein Rückgang des Vogelbestandes zu verzeichnen ist.

Noch im Januar konnten wir dann den Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde stellen. Am 15.02.2018 erhielten wir dann den Bescheid, dass wir die Sanierung ausführen können. An die Genehmigung waren zehn verschiedene Punkte gebun-

den, die zu erfüllen waren und sind. Unter anderem waren bis zum 28.02.2018 mögliche Einflüge für Vögel und Fledermäuse so zu verschließen, dass es diesen Tierartengruppen nicht mehr möglich ist, in die Gebäude zu gelangen. Darüber hinaus mussten in den bereits sanierten Häusern Ersatzquartiere hergestellt werden.

Um mögliche Einfluglöcher verschließen zu können, musste die Mauer vor dem Traufgesims abgetragen werden. Diese Arbeiten wurden bereits vor Beginn der eigentlichen Sanierung ausgeführt.

In mehreren Terminen mit der Firma PIGARGO, dem Ingenieurbüro Hoch-Tief, dem technischen Vorstand Herrn Frank Wessel, dem Tischler Herrn Mario Hoth und der Verwalterin Frau Kathrin Klose wurden gemeinsam Lösungen gesucht und gefunden, um Ersatznistplätze zu fertigen und zu montieren.

Bei der Schaffung der in sich geschlossenen Nisthilfen galt es einige Probleme zu meistern. Es begann mit Lieferschwierigkeiten bei den Fledermausdachsteinen, Klärung, aus welchem Material besteht idealerweise eine Nistmulde für einen Mauersegler, wie groß das Einflugloch zum Nistkasten sein sollte, damit es sich nicht vorher Spatzen im Nistkasten der Mauersegler gemütlich machen, da diese schon ein bis zwei Monate eher aus ihren Winterquartieren wieder in unsere Heimatregion kommen.

Unabhängig von Auflagen des Landkreises werden wir sukzessive auch in anderen Häusern unserer Seehaus-Siedlung Nistkästen gleicher Bauart fertigen, um für weitere Vögel einen angenehmen Lebensraum zu schaffen.

#### Walkmühlenstraße 9

Zu unserer letzten Wohngebietsbegehung am 14.05.2018 war wieder eine, von der Mietergemeinschaft beauftragte, Mieterin anwesend. Kleine notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wurden besprochen. Aber auch offene Punkte aus zurückliegenden Wohngebietsbegehungen kamen zur Sprache.



So z. B. der bröckelnde Putz an der Hausfassade (Hofseite) und an den Mauern im Gartenbereich. Nachdem uns nun leider auch die zweite beauftragte Firma im Stich gelassen hat, sind wir an einen dritten Handwerkerbetrieb herangetreten. Die Angebote liegen aktuell vor. Wir hoffen, dass nach Beauftragung nun auch bald die Putzausbesserung erfolgt. Gleiches betrifft den Schornstein auf dem Zugang zum Dachboden.

Seit geraumer Zeit sind die Straßenausbauarbeiten seitens der Stadt Strausberg in vollem Gange. Leidtragende

sind insbesondere die autofahrenden Bewohner, da das Befahren der Straßen sowie das Parken nur unter schwierigsten Bedingungen möglich ist. Wir hoffen, dass der Bauablauf ohne Verzögerung fortgeführt werden kann.

Im Zuge der Ausbaumaßnahmen suchen wir nach einer Lösung für etwaige Parkmöglichkeiten an unserem Grundstück Walkmühlenstraße 9. Eine abschließende Einigung mit der Stadt Strausberg bezüglich der Grundstücksfläche konnte noch nicht gefunden werden. Sofern es hierzu neue Erkenntnisse gibt, erhalten Sie eine Information.

#### Termine Wohngebietsbegehungen für 08/2018 bis 06/2019

Die Wohngebietsbegehungen sind inzwischen ein fester Bestandteil unseres Terminkalenders im Verwaltungsbereich. Sie finden bereits seit 6 Jahren statt, wenn auch mit unterschiedlicher Beteiligung, jedoch stets mit Aufgaben und Wünschen unserer Mieter in den einzelnen Wohngebieten versehen, die es im Nachgang abzuarbeiten oder zu verfolgen gilt. So wird es auch bis zum Juni 2019 wieder monatlich Termine in den nebenstehend aufgeführten Kiezen geben.

Interessierte hierfür sind herzlich eingeladen, sich uns an den folgenden Tagen (jeweils an einem Montag von 9:00 Uhr bis maximal 12:00 Uhr) anzuschließen.

**Termin** 

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

	06.08.2018	Seehaus-Siedlung / Wriezener Straße 32
	10.09.2018	Müncheberger Straße / Fritz-Reuter-Straße
	08.10.2018	Gustav-Kurtze-Promenade
	05.11.2018	Bernau Waldfrieden
	10.12.2018	Friedrich-Ebert-Straße 100-104 a / Walkmühlenstraße
	14.01.2019	Am Marienberg
	11.02.2019	Otto-Grotewohl-Ring
1	11.03.2019	Hennickendorf Lindenweg
	08.04.2019	August-Bebel-Straße / Elisabethstraße
1	20.05.2019	Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße / Bruno-Bürgel-Straße
	17.06.2019	Landhausstraße / Paul-Singer-Straße / Am Försterweg
-		
1	DA BITT NA	

Wohngebiet - Straßen

# Der 3. Bauabschnitt der Gestaltung der Außenanlagen im Gustav-Kurtze-Wohnpark ist nun fast abgeschlossen

Die wegen der angespannten Auftragslage erst im Herbst begonnenen Arbeiten konnten im vergangenen Jahr nicht vollständig beendet werden (wir berichteten im Heft 2/2017).

Nachdem uns Anfang des Jahres bis in den April hinein die kalte und nasse Witterung wieder einen Strich durch die Rechnung gemacht hatte, waren danach die Mitarbeiter der TSU wie die Wiesel am Werk, um ihren Auftrag aus dem Vorjahr zu beenden. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Die Hauseingänge vor den Nr. 73–75 konnten fertiggestellt werden und die Stellplätze vor dem Haus wurden hergestellt und ihrer Bestimmung übergeben.

Der Spielplatz wurde eingezäunt und ist seit Freigabe Treff- und Spielpunkt vieler Kinder.

An zwei Stellen hapert es noch. Am Haus Nr. 55–56 steht der Kellerhals noch offen. Hier ist eine Abdichtung vorgesehen. Das unschöne rot-weiße Flatterband muss leider noch solange hängen bleiben, bis die ausführende Firma diese Abdichtung vorgenommen hat. Erst danach kann die Firma TSU ihre Arbeit an dieser Stelle beenden.

Die Firma, die den Spielplatz gebaut hat, hat noch einige Arbeiten durchzuführen, u.a. ist noch eine Fläche zu befestigen, Bänke und Mülleimer sind zu montieren und auf der Restfläche ist Rasen zu säen.



Im Herbst werden dann die notwendigen Nachpflanzungen vorgenommen. Hierzu treten wir mit den Mietern der betroffenen Flächen zu gegebener Zeit nochmals in Kontakt.

Für Ihre Geduld für die doch ziemlich lange Bauzeit bedanken wir uns sehr.





# Mieterversammlung zur bevorstehenden Gestaltung der Außenanlagen in der Landhausstraße Ecke Paul-Singer-Straße

Im Vorfeld der Gestaltung der Außenanlagen auf dem Areal an der Ecke Landhausstraße, das an exponierter Stelle für jeden gut einsehbar ist, wurden Ende Februar bereits die der Gestaltung im Weg stehenden Bäume gefällt.

Am 18.04.2018 fand dann in unseren Räumen die Informationsveranstaltung für die Mieter der beiden Häuser statt.

Vorgestellt werden konnte die von dem beauftragten Ingenieurbüro Nestler konzipierte Planung.

Die Mieter freuen sich auf die Gestaltung ihres Wohnumfeldes schon seit langem. Der inzwischen stark in die Jahre gekommene Kiefernbestand war zunehmend zur Gefahr für Mensch und Auto geworden. Allerdings muss dazu gesagt werden, dass die Flächen auf dem Grundstück zu keiner Zeit als Parkfläche deklariert waren. Die allgemeine Parksituation in der Paul-Singer- und Landhausstraße führte aber zum geduldeten Parken auf dem Grundstück.

Es besteht daher dringender Handlungsbedarf.

Der Saal war gut gefüllt, fast alle Mieter sind der Einladung gefolgt. Die vorgestellten Ideen überzeugten die Mieter. Es ist vorgesehen, die Verkehrsführung auf dem Grundstück gänzlich zu verändern, um auch noch inmitten des Geländes eine Begegnungsinsel zu erhalten.

So wird es von der Paul-Singer-Straße aus eine Einfahrt auf die anzulegenden Stellplätze geben. Dort entsteht auch ein entsprechendes, bislang schon in mehreren Wohngebieten errichtetes Müllhaus.

Das Beleuchtungskonzept garantiert einen zu jeder Tageszeit möglichen gefahrlosen Weg zum Müllhaus oder zum Auto. In dem Zusammenhang werden die Hauseingänge barrierefrei umgestaltet und an das Gelände angeschlossen, an den Kellereingängen werden die Podeste erneuert und Grünflächen geschaffen.

Im zweiten Bauabschnitt werden die Zufahrt von der Landhausstraße bis zu den Garagen, die einen befestigten Zuweg erhalten, neu gestaltet und straßenbegleitend Stellplätze geschaffen.

Die Wäschestangen werden reduziert und jeweils den Häusern zugeordnet und an neuer Stelle errichtet und letztlich werden Verweilmöglichkeiten geschaffen. Selbstverständlich werden die Nachpflanzungen für die gefällten Bäume durchgeführt.

Der bestehende, aber zum Teil stark in die Jahre gekommene, Zaun wird zu beiden Straßen angrenzend erneuert.

Die Bewohner sind voller Erwartung auf die Baumaßnahme, nach deren Ende die Wohnqualität im Wohngebiet erheblich steigen wird.











Außenanlagenplan

### Informationsfahrt nach Bernau-Waldfrieden

Wie während des Vertreterstammtisches angekündigt, wurden alle Vertreter und Ersatzvertreter eingeladen, um das Areal der GEWAWO eG selbst in Augenschein zu nehmen. Dazu stand am Sonnabend, dem 28.04. um 10:00 Uhr ein Bus in der Gustav-Kurtze-Promenade bereit, der uns direkt dorthin fuhr.

Der Bus war zwar nur halb gefüllt, aber die Teilnehmer waren gespannt, wie sich die Anlage im Waldfrieden präsentiert. Alle sollten Antworten auf ihre Fragen erhalten und sich die Objekte von außen und sogar eine Wohnung von innen ansehen können.

Am Busparkplatz des Welterbeobjektes Bauhausdenkmal, an das die Wohnsiedlung direkt angrenzt, empfing uns der Vorsitzende des Aufsichtsrates der GEWAWO eG, Herr Börner.

Bevor wir zur eigentlichen Siedlung gingen, stimmte er uns kurz mit einem interessanten geschichtlichen Exkurs, das Bauhausdenkmal betreffend, auf die nun folgende Begehung ein.



Die Besichtigung führte quer durch die ganze Siedlung und Herr Börner, der selbst dort schon sehr lange wohnt, stand Rede und Antwort zu allen möglichen interessierenden Fragen. Die Teilnehmer konnten sich ein Bild machen, von den Objekten, dem Wohnumfeld, den Bewohnern und alle waren im Nachgang der Meinung, dass dieses Areal sehr gut als Ergänzung zu unseren Grundstücken passen würde.



Die auf ein überschaubares Areal konzentrierten, in einem von Wald und Bauhausdenkmal umgebenen Gebiet liegenden kleinteiligen Häuser fanden Zuspruch.

Einige wollten gleich umziehen, als ihnen die schmucke Leerwohnung präsentiert wurde.

Alles in allem eine gelungene Demonstration der Verschmelzungsgrundlage und an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Herrn Börner für die Führung durch das Gelände.



#### Die Geschichte der Waldfriedener Wohnungsgenossenschaft eG Bernau (GEWAWO)

GEWAWO: Die Abkürzung bezieht sich auf den früheren Namen der Genossenschaft "Gemeinnützige Waldfriedener Wohnungsgenossenschaft aG Bernau"

Nach der Wende gründete sich 1990 ein Mieterverein und im gleichen Jahr die Genossenschaft GEWAWO eG. Bernau ohne Eigentum an Gebäuden oder Grund und Boden. Ziel der Gründung der Genossenschaft war es, die Geschicke der Wohnungsverwaltung in die eigenen Hände zu nehmen.

Die Geschichte ihrer Gebäude ist unmittelbar mit der "Bundesschule des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes" verbunden.

Diese erste gewerkschaftseigene Internatsschule ist ein von Hannes Meyer und Hans Wittwer entworfener und 1929–1930 gebauter Komplex von Lehr-, Wohn-sowie Wirtschaftsgebäuden und heute eines der bedeutendsten nationalen und internationalen Denkmäler des Bauhauses.

Die Bundesschule wurde als BAUHAUS DENKMAL in die UNESCO Welterbeliste 2018 aufgenommen.

In der Zeit von 1933 bis 1945 nutzten SA und SS die Schule, um sich auf den Krieg vorzubereiten. Ab 1946 wurde der Komplex wieder gewerkschaftliche Bildungsstätte, zunächst als Gewerkschaftsschule "Theodor Leipart", dann ab 1952 als "Hochschule der Deutschen Gewerkschaften" bzw. Gewerkschaftshochschule des FDGB.

Im Laufe der Jahre entstanden in mehreren Etappen beträchtliche Erweiterungsbauten innerhalb und außerhalb des Komplexes.

Bis zum Jahr 1984 wurden insgesamt auch 112 Wohnungen in ein- und zweigeschossigen Häusern gebaut. So entstand die heutige Wohnsiedlung, in der bis 1990 vorwiegend die an der Gewerkschaftshochschule beschäftigten Lehrer und Mitarbeiter wohnten.

Bei den Gebäuden der heutigen GEWAWO handelte es sich ursprünglich um die Lehrersiedlung der benachbarten Gewerkschaftshochschule "Fritz Heckert". Das Gebäudeensemble der eigentlichen Gewerkschaftsschule wurde Ende der 1920er / Anfang der 1930er Jahre des letzten Jahrhunderts im Bauhausstil für die Bundesschule des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes errichtet.

Nach dem Krieg wurden die Gebäude und das Gelände dem Gewerkschaftsbund zurück übertragen. Der Wohnraum war sehr knapp und so entschloss man sich, eine Lehrersiedlung zu errichten. Die Gebäude (14 Häuser mit 112 Wohnungen) auf dem 40. 608 m² großen Gelände der GEWAWO wurden in vier Bauphasen errichtet:

 1949 Errichtung von Gebäuden in einem Stil, der dem Bauhausstil der Gebäude der benachbarten Gewerkschaftsschule angelehnt ist

- 1960 Errichtung von Vier-Raum-Wohnungen
- 1970er Jahre Errichtung von Gebäuden mit Satteldach
- 1983 Gebäude im Bungalowstil

Alle Gebäude der Lehrersiedlung gehörten zum Bestand der Gewerkschaftshochschule "Fritz Heckert". Es handelt sich vorwiegend um Drei- und Vier-Raum-Wohnungen (38 bis 97 m²). Alle Häuser haben zwei Etagen und sind unterkellert.

Nach der Wende gehörten die Gebäude wie das Hochschulgelände zum Treuhandvermögen. Bis 1996 erfolgte die Verwaltung der Wohnungen durch die städtische Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau.

Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde 1996 zwischen GEWAWO und der Stadt Bernau ein Erbbaupachtvertrag geschlossen. Die Häuser wurden der GEWAWO übertragen.

Von Anfang an war klar, dass die GEWAWO zu klein ist, um langfristig allein wirtschaftlich arbeiten zu können. So gab es schon im gleichen Jahr 1996 mit einer außerordentlichen Mitgliederversammlung Bestrebungen, mit einer anderen Genossenschaft zu fusionieren.

Es bestand die Absicht, mit einer großen starken Genossenschaft zu verschmelzen, auch um eine höhere Stabilität zu haben.

Leider trat der potentielle Kandidat, eine Berliner Genossenschaft zurück.

2015 kumulierten die Herausforderungen (u.a. Fälligkeiten von Krediten und der Altanschließerbeiträge).

Die Genossenschaft verhandelte infolgedessen mit der Stadt Bernau über den Erbbaupachtzins.

Nach einem Hilfeersuchen an die DOMUS\*) erfolgte die Verwaltung der GEWAWO anfangs durch die DOMUS allein und ab 2016 gemeinsam mit der WBG "Aufbau". Durch die Fremdverwaltung der GEWAWO konnte die Genossenschaft in ruhigeres Fahrwasser gebracht werden.

Um langfristig wirtschaftlich bestehen zu können, strebt die GEWAWO die Fusion mit der Wohnungsbaugenossenschaft "Aufbau" an. Am 31.12.2017 gehörten 168 Mitglieder zu GEWAWO.

Armin Krejsa

\*) Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. vertritt Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg. Die DOMUS AG ist eine Tochtergesellschaft des BBU und Dienstleister in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung.

#### Quellen:

https://www.gewawo-bernau.de/home/wohnen-in-der-genossenschaft/wir-über-unsere-genossensch

## Nur noch ein Stück vom EINS entfernt

Im November des vergangenen Jahres haben die Vorstände und Aufsichtsräte beider Genossenschaften jeweils beschlossen, die Verschmelzung betreiben zu wollen. Das war ein großer Schritt und beide Gremien hatten nun einen Arbeitsauftrag, der bis weit in das Jahr 2018 reicht und bestenfalls mit der Eintragung der Verschmelzung ins Genossenschaftsregister enden sollte.

Daher begann das Jahr 2018 mit einem ganz zeitig, nämlich bereits Ende Januar prüffähig aufgestellten fertigen Jahresabschluss 2017, der dann schon Anfang Februar durch den Verband geprüft worden war. Diese geprüften Jahresabschlüsse waren Voraussetzung für die vorbereitenden Arbeiten, die letztlich in die jeweiligen Abstimmungen der höchsten Gremien münden sollte. So folgte im Februar/März des Jahres die Erarbeitung des Verschmelzungsvertragsentwurfes, die Aufstellung des Verschmelzungsberichtes beider Vorstände und im April/Mai die Prüfung dieser Unterlagen durch den Verband. Mit der Prüfungsfeststellung, dass der angestrebten Verschmelzung nichts entgegensteht, wurden die Gremien auf die Abstimmung bestmöglich vorbereitet.

In Bernau fanden mehrere Informationsgespräche statt. Leider besuchten nur sehr wenige Miglieder diese Veranstaltungen, so dass weiter informiert werden sollte. In Strausberg erfuhren die Vertreter das erste Mal während des Vertreterstammtisches im Februar von der Verschmelzungsabsicht. Im April wurde ein Busausflug der Strausberger Vertreter nach Bernau organisiert. Herr Börner, Vorsitzender des Aufsichtsrates in Bernau, übernahm die Führung durch das Wohngebiet und stellte sich gern den Fragen der Teilnehmer. Für beide Genossenschaften wurde ein Flyer erarbeitet, der jedem Mitglied zugestellt werden konnte. Weitere Gespräche wurden angeboten.

In Bernau fand nun am Montag, dem 4. Juni 2018 die entscheidende Mitgliederversammlung statt. Es war bis zuletzt vor allem spannend, ob die entsprechende Anzahl der Mitglieder, nämlich mindestens die Hälfte aller Mitglieder (176) anwesend sein würde. Letztlich nahmen 132 Mitglieder ihr Stimmrecht wahr, und es wurde einstimmig für die Verschmelzung gestimmt. Mit einem Gruß nach Strausberg wurde die historische Mitgliederversammlung beendet.

In der WBG fand am folgenden Dienstag, dem 5. Juni 2018, die ebenso entscheidende Vertreterversammlung statt. Auch hier war die Teilnahme in diesem Jahr sehr groß und mit einer Gegenstimme wurde der Beschluss zur Verschmelzung gefasst.

Mit diesem sehr einhelligen Votum auf beiden Seiten, und dem am 21. Juni 2018 folgenden notariellen Abschluss des Verschmelzungsvertrages, ist dann nach Ablauf der Widerspruchsfrist für den 25. Juli 2018 die Einreichung aller erforderlichen Unterlagen zum Registergericht der Beitrag beider Vorstände zunächst abgeschlossen.

Erst nach Eintragung der Verschmelzung und damit des rückwirkenden Zusammenschlusses beider Genossenschaften zum 01. Januar 2018 werden weitere Arbeiten notwendig.

Als erstes werden alle Bernauer Stammdaten in der WBG nachgepflegt, die Mitglieder erhalten neue Mitgliedsnummern und im Anschluss erhalten die Bernauer Mieter und Mitglieder Begrüßungsschreiben, die sämtliche nun bei der WBG geführten Daten enthalten, die für das Vertragsverhältnis wichtig sind.

Im Anschluss wird eine Vertreternachwahl für Bernau stattfinden. Es werden nach Anzahl der Mitglieder in Bernau 6 Vertreter und 1 Ersatzvertreter in Form der Briefwahl für das höchste Organ der WBG, die Vertreterversammlung gewählt.

Mit der Vertreternachwahl ist die Verschmelzung dann vollständig abgeschlossen.

Deshalb bereits jetzt ein herzliches Willkommen den Bernauer Mitgliedern und Mietern in unserer gemeinsamen Genossenschaft der WBG "Aufbau" Strausberg.



## Erstes Mieterfest unserer Genossenschaft

Am Freitag, dem 15. Juni 2018 fand in unserem Wohngebiet Hennickendorf – Lindenweg das erste Mieterfest der WBG "Aufbau" statt.

Der Verwalter der Liegenschaft Herr Räder und die Auszubildende Frau Mayer haben das Fest in Eigenregie geplant, vorbereitet und umgesetzt. Es wurde an alles gedacht. Von Miet-WCs bis Hüpfburg, von Fassbrause bis Bratwurst, von Musik bis zu Zelten und Bierzeltgarnituren war alles da, was das Herz begehrt.

Die Handwerker hatten im Vorfeld die Zelte, Tische und Bänke aufgebaut. Die Dekoration übernahm Herr Räders Partnerin. Es sah sehr gemütlich aus und Herr Schlatter sorgte mit Beschallung und als Grillmeister zusätzlich für die richtige Atmosphäre.

Punkt 15:00 Uhr startete dann das erste Mieterfest mit einer kurzen Ansprache von Frau Göring. Dabei wurde festgestellt, dass die beiden Häuser einen halbrunden Geburtstag in diesem Jahr feiern. Sie stehen jetzt 55 Jahre und viele der Festbesucher wohnen bereits von Anfang an dort. Sie kennen sich im Kiez. Und so setzten die Mieter sich zusammen und erzählten über alte Zeiten und wagten einen Blick auf das, was ihnen mitgebracht wurde.

Aufgrund der bevorstehenden Veränderungen im weiteren Wohnumfeld (die Garagen sollen verkauft werden und sicherlich dann anderer Bebauung weichen) besteht für die 60 Mietparteien ein sehr großes Parkproblem, das unbedingt relativ zeitnah gelöst werden muss. Daher hat der Vorstand das schon für die Planung der Außenanlagen im Gustav-Kurtze-Wohnpark und in der Ecke Paul-Singer-Straße/Landhausstraße zum Einsatz gekommene Ingenieurbüro mit der Planung der Gestaltung der Außenanlagen in Verbindung mit der Schaffung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen beauftragt. Es entstanden mehrere Variationen, von denen zuvor 2 ausgewählt worden waren. Diese 2 Gestaltungsideen waren Tischgespräche auf dem Fest, die Ideen wurden für sehr gut befunden und daher befürwortet.

Außer den im Lindenweg wohnenden Mietern und Mitgliedern waren Gäste und viele Mitarbeiter (teils mit ihren Partnern und Kindern) anwesend und sorgten durch Kaffeekochen, Fotografieren, Gespräche und anderes für die perfekte Durchführung des Festes.

Alle Kinder fühlten sich pudelwohl. Neben der Hüpfburg gab es viele andere Spielmöglichkeiten, die auch gern ausprobiert wurden.

Die am Freitag noch frei stehende Leerwohnung wurde zur Besichtigung angeboten. So konnten die Bewohner oder Interessierte selbst sehen, welcher Standard jetzt in unseren Wohnungen angeboten wird.

Auch Herr Böhme, der ehemalige Vorstand der Genossenschaft, kam mit seiner Frau vorbei und feierte mit. Er besichtigte die Leerwohnung und war des Lobes voll.

Unter den Mietern war Herr Böhme natürlich kein Fremder, ihnen allen noch als langjähriger Vorstand bekannt und vertraut, wurde er sofort ins Gespräch gezogen. Alle hatten dabei viel Spaß.

Gegen 19:00 Uhr wurde dann zum Aufbruch geblasen, am liebsten wären alle noch viel länger geblieben. Die Mieter halfen beim Abbau der Aufbauten und beim Verstauen in den beiden Hängern, die noch zurückgebracht werden mussten.

Einhellig waren alle Beteiligten der Meinung, es war ein Superfest, das nun gern regelmäßig wiederholt werden kann. Die Hennickendorfer sind stolz, als erste von dieser neuen Idee der Genossenschaft profitiert zu haben.











Sila

Haus- und Grundstücksservice GmbH

Am Marienberg 65
15344 Strausberg

Telefon 03341 30 18 80
Telefax 03341 30 18 81
info@sila-fm.de

www.sila-fm.de



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



Tel.: (0 33 34) 27 98 90 · Fax: (0 33 34) 27 98 918









Zukunft mit Energie





## Wenn Sie wichtige Entscheidungen treffen müssen...

Unsere Broschüren begleiten Sie Schritt für Schritt.





## Informationen und Tipps für Ihre Hochzeit

Das kostenlose Journal für Berlin und Brandenburg in Zusammenarbeit mit den Standesämtern zu den Themen: Standesämter & Kirchen  $\cdot$  Hochzeitsfeier  $\cdot$  Hochzeitsbräuche Feierorte  $\cdot$  Mode für Braut & Bräutigam u.v.m.

www.der-hochzeitsmanager.de



## Vorsorge, Beistand und Hilfe im Trauerfall

Das kostenlose Journal für Berlin und Brandenburg mit den Themen:

Vorsorge · Im Todesfall · Nachlassregelung Wohnen im Alter · Tierbestattung

www.meintrauerfall.de

## Kabel wird vollständig digital





ANSCHLUSS NICHT VERPASSEN

Die Medienanstalten, Sender und Wohnungswirtschaften in Deutschland haben sich darauf verständigt, dass die analoge Übertragung nun auch im Kabel enden soll.

Nur 21% der Haushalte in Brandenburg nutzen noch analoges Fernsehen. Bis zur Abschaltung, wird die Anzahl der analogen Kanäle daher Stück für Stück reduziert und durch digitale Angebote ersetzt. Damit niemand überrascht wird, sollte man sich <u>rechtzeitig</u> mit dem Thema befassen. Speziell Mieter, die nur die Grundleistung nutzen. Der UKW-Empfang über Kabel ist auch weiterhin möglich! Bereits heute empfangen Sie über unseren freigeschalteten Kabelanschluss 375 digitale TV-Programme (davon 144 in HD und 3 in UHD) sowie 87 digitale Radiosender.



## 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.

Kaufmännischer Vorstand	Frau Göring · 🕿 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Technischer Vorstand	Herr Wessel · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Sekretariat	Frau Laupert · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de · Andrea.Laupert@wbg-aufbau.de
Vermietung	Frau Gohlke · 🕿 03341/271155-12 · Candy.Gohlke@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Grahl • 🕿 03341/271155-16 • Jessica.Grahl@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Klose · 🙍 03341/271155-15 · Kathrin.Klose@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Herr Räder · ☎ 03341/271155-30 · Marcus.Raeder@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Viol-Scherer · 🕿 03341/271155-19 · Beatrix. Viol@wbg-aufbau.de
RW/Controlling	Frau Heyne • 🕿 03341/271155-14 • Doreen.Heyne@wbg-aufbau.de
Regiebetrieb	Sanitär · Herr Bagdahn · ☎ 03341/271155-0 Tischler · Herr Hoth · ☎ 03341/271155-0
	Elektro · Herr Bellach · ☎ 03341/271155-0 Bauhelfer · Herr Janik · ☎ 03341/271155-0
Hausmeister · OGR/Mü/FRS	Firma SiLa über 🕿 03341/271155-0
Hausmeister · GKP/LHS/PSS	Firma SiLa über 🕿 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

Stephanus-Treff –
Wriezenerstaße 32 jeden ersten Donnerstag im Monat von 13:00 bis 15:00 Uhr

#### **Zuständige Firmen für Strausberg:**

**Kabelfernsehen:** TELTA Citynetz GmbH · Bergerstraße 105 · 16225 Eberswalde · Telefon: (03334) 277 500

Bereitschaftsdienst: (03334) 277 555

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 für: Am Marienberg · Müncheberger Straße · Otto-Grotewohl-Ring · Telefon: (0 33 34) 27 98 949

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

Heizung/Sanitär: Firma Stirnat Haustechnik · Telefon: (0 33 41) 31 27 42 oder Funk: (0171) 48 49 517

Firma TGA Heinemann GmbH für: Gustav-Kurtze-Promenade 58 A - D · Telefon: (0 33 41) 36 100

**Elektro:** Firma Arndt · Funk: (0152) 59 36 17 33

### Zuständige Firmen für Bernau:

Störungsdienst für Wasser/Heizung/

Elektro: Stadtwerke Bernau · Telefon: (0 33 38) 6 13 33 oder (0171) 6 44 13 33

Wasser/Abwasser: IBL Ronny Lutter · Telefon: (0 33 38) 70 48 90 oder (0173) 2 07 12 14

Graminsky & Mayer GmbH · Telefon (0173) 2 04 30 03

Elektro: Elektro-Timme · Telefon: (0 33 38) 31 27 oder (0175) 4 83 18 31

Antenne: Jürgen Rücker · Telefon: (0171) 7 33 30 59