

Sehr geehrte Baugenossinnen,
sehr geehrte Baugenossen,

in unserer Information möchten wir über Sie zu folgenden
Themen informieren:

1. Termine
2. Bericht über die ordentliche Mitgliederversammlung für
das Geschäftsjahr 2023 am 10.07.2024
3. Müllentsorgung
4. Ratten in Bohnsdorf
5. Allgemeines

1. Termine

Seniorenfest

Am Mittwoch, 21. August 2024 findet unsere Seniorenfeier im KIEZKLUB statt. Unsere Senioren, die in diesem Jahr zum Teilnehmerkreis zählen, haben bereits eine Einladung erhalten.

Sommerfest

Unser jährliches Sommerfest mit dem KIEZKLUB und der FFW Bohnsdorf findet am **Samstag, 31. August 2024 von 13.00 – 18.00 Uhr** in der Dahmestraße statt.

2. Bericht über die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 am 10.07.2024

Entsprechend der Ihnen zugestellten Einladung versammelten sich am 10.07.2024 um 18.00 Uhr im KIEZKLUB 73 Mitglieder der Genossenschaft, um über die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023 zu beraten und die erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Nach der Ehrung unserer verstorbenen Mitglieder durch den Aufsichtsratsvorsitzenden erstattete der Vorstand Bericht über die erreichten Ergebnisse des Jahres 2023 und die Zielstellungen für das Jahr 2024. Es wurde u. a. über folgende Ergebnisse mit Bilanzstichtag 31.12.2023 berichtet:

- Die Genossenschaft verfügt mit dem Neubau in der Paradiesstraße über 790 Wohnungseinheiten und 9 Gewerbeeinheiten.
- Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr von 42,75 Mio € auf 43,37 Mio € gestiegen. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 705.264,19 € abgeschlossen.
- Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr u.a. durch Fertigstellung des Neubaus auf 5,05 Mio €.
- Die Genossenschaft verfügte per 31.12.2023 über 1.449 Mitglieder. Damit konnte der Trend der stabil wachsenden Mitgliedschaft auch weiter fortgesetzt werden.
- Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt statistisch auf dem Niveau des Landes Berlin, wobei der Anteil der über 70jährigen Bewohner in der Genossenschaft weiterhin ansteigt.
- Im Jahr 2023 fanden insgesamt 68 Wohnungswechsel statt,
- Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche liegt im Genossenschaftsdurchschnitt für das Geschäftsjahr 2023 bei 6,98 €, eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

- Der aktuelle Mietspiegel 2023 weist für Berlin eine Durchschnittsmiete in Höhe von 8,14 €/m² aus.
- Der Wohnungsleerstand lag im abgelaufenen Berichtszeitraum meist technisch bedingt bei 1,4%
- Der Kapitaldienst in 2023 liegt bei 43,84 % (Vorjahr: 45,75 %) bezogen auf die Mieteinnahmen
- Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft konnte im Vergleich zum Vorjahr von 44,5 % auf 45,5 % leicht erhöht werden.
- Der Instandhaltungsaufwand wurde im Vergleich zum Vorjahr mit 27,43 €/m² auf ähnlich hohem Niveau gehalten. Im Jahr 2022 wurden 28,08 €/m² Wohnfläche investiert.
- Der Gesamtumfang der eingesetzten Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung betrug im Berichtsjahr 1.154 T€.
- Die Mietschulden liegen unverändert sehr niedrig bei ca. 0,5 % der Gesamtmieteinnahmen je Monat. Als Genossenschaft sind wir weiterhin bestrebt, den Betroffenen zu helfen.
- Gegenwärtig sind keine Risiken zu erkennen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich beeinflussen könnten. Die Genossenschaft kommt fristgerecht und in voller Höhe ihren Zahlungsverpflichtungen nach.

Durch den Aufsichtsratsvorsitzenden erfolgte die Berichterstattung zur Tätigkeit im Jahr 2023. Es fanden insgesamt 12 turnusmäßige Beratungen statt. An 5 Beratungen nahm der Vorstand teil. Der Aufsichtsrat wertete die Arbeit des Vorstandes und der hauptamtlichen Mitarbeiter aus und berichtete über die Form und Ergebnisse der Zusammenarbeit. Er stellte fest, dass er im Berichtszeitraum seiner gesetzlichen Verantwortung zur Kontrolle und Anleitung des Vorstandes regelmäßig nachgekommen ist. Schwerpunkt seiner Tätigkeit war die Überwachung der Geschäftstätigkeit.

Weiterhin standen im Mittelpunkt der Arbeit die Einhaltung und Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Demokratie, der Umgang mit den finanziellen Mitteln der Genossenschaft und die Arbeit mit der Gartenkommission. Der Aufsichtsrat sprach dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und der Gartenkommission seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Zur Diskussion sprachen mehrere Baugenossen. Inhaltlich wurden Fragen der genossenschaftlichen Demokratie, der Wirtschaftlichkeit und der Aspekt des lebenslangen Wohnens in der Genossenschaft behandelt. Im Mittelpunkt standen dabei die Möglichkeiten der Genossenschaft, insbesondere den betagten Baugenossinnen und Baugenossen ein möglichst langes Verbleiben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Durch die Mitgliederversammlung wurden die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 ohne Gegenstimmen bestätigt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch den Prüfungsverband des BBU wurde ebenfalls ohne Gegenstimmen bestätigt.

Die vorliegenden Beschlüsse 68/2024 und 69/2024 wurden einstimmig bestätigt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden ohne Gegenstimmen für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. Eine Wahl für den Aufsichtsrat war in diesem Jahr nicht erforderlich.

3. Müllentsorgung

Leider auch ein immer wiederkehrendes Thema in unserer Genossenschaft.

Der ordentliche Umgang mit dem täglichen Abfall ist ein Erfordernis, das alle angeht. Neben der notwendigen Abfalltrennung geht es um die Ordnung in den Müllstandsanlagen. Unordnung bedeutet hygienisches Risiko und zusätzliche Kosten für die Genossenschaft.

Das Müllhaus ist kein Basar für gebrauchte Sachen. Bitte alles in die dafür vorgesehenen Tonnen werfen.

Einige wenige Zeitgenossen sind gar der Meinung, für sie gelten diese Regeln nicht. Sie entsorgen munter Sperrmüll, komplette Bauelemente (Fenster und Türen), Maschinenteile oder Elektroschrott in die Container der BSR oder auf unserem Lagerplatz. Sie wissen sehr genau, dass sie eine gesetzeskonforme Entsorgung Geld kostet - aber „...die Gemeinschaft kann es ja tragen und ich bin es los“..., so die innere Einstellung. Gemäß dem Verursacherprinzip ist die Genossenschaft bemüht, diese Mitglieder zur Kasse zu bitten, hier ist die Mithilfe aller Baugenossen gefragt. Dabei geht es nicht um ein Anschwärzen sondern ganz konkret um Geld der Gemeinschaft.

Nochmals unsere Hinweise zum Umgang mit dem Abfall:

- Halten Sie die Festlegungen zur Abfalltrennung ein.
- In die gelben Tonnen gehören kein Elektro- / Elektronikschrott, keine Batterien, keine Datenträger, kein Sperrmüll, kein Holz.
- **Achtung!!! Falsch befüllte Tonnen werden nicht durch die BSR entsorgt!**

- Schließen Sie in jedem Fall die Container nach der Müllentsorgung; (Vermeidung von Geruchsbelästigung, Unterbindung des Zugangs für Tiere).
- Stellen Sie keinen Müll neben die Container, die BSR darf nur Müll in den Containern entsorgen.
- Nutzen Sie für private Zwecke, wie Entrümpelung oder Sperrmüllentsorgung auch die Angebote der BSR unter www.BSR.de

In der letzten Zeit mussten wir wiederholt feststellen, dass auch auf unserem Schrottplatz ständig Sperrmüll entsorgt worden ist. Der Genossenschaft sind hierdurch hohe Entsorgungskosten entstanden. Wir weisen darauf hin, dass das Entsorgen von Sperrmüll auf unserem Platz nicht gestattet ist.

Das neue Müllhaus für den Standort Siebweg wurde beauftragt und wird im November 2024 errichtet werden. Danach werden im Einzugsbereich die Zugänge neu sortiert. Wir werden Sie dazu rechtzeitig informieren.

4. Ratten in Bohnsdorf

Ratten werden lokal auch in unserer Genossenschaft zunehmend zu einem Problem. Bei Feststellung von Rattenbefall werden durch die Genossenschaft unverzüglich geeignete Maßnahmen eingeleitet, um deren Ausbreitung unbedingt zu verhindern. Eine Ausrottung ist leider nicht mehr möglich. Wichtig ist die zeitnahe Information über den Befall.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales hat zum Thema Ratten in Berlin wie folgt berichtet:

„Überall, wo der Mensch ihnen Nahrung und Nistmöglichkeiten bietet, siedeln seit alters her auch diese vermehrungsfreudigen Nagetiere.

Die Vielzahl von Unterschlupfmöglichkeiten und ein großes Angebot an Nahrungsmittelresten und Vorräten, wie sie für Großstädte charakteristisch sind, lassen Rattenpopulationen hier beste Lebensbedingungen finden. „

In Mitteleuropa werden zwei Arten von Ratten angetroffen. In Berlin kommt hauptsächlich die **Wanderratte** vor. Die Hausratte trifft man in Städten selten an. Die Wanderratte hat einen großen Aktionsradius bei ihren Wanderungen zur Nahrungssuche und zur Erschließung neuer Nistmöglichkeiten. Auf dem Weg durch die **Kanalisationen**, über Müllhalden, die **Müllbehälter in den Wohngebieten**, aber auch durch Stallungen, **Kompostanlagen** und andere Orte mit organischem verrottendem Material, ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, vorhandene Krankheitserreger im Fell mitzuschleppen.

Sind wir wehrlos gegen Ratten?

Ratten müssen und sollen sich nicht ungehindert in unserer Stadt ausbreiten. Schon durch sehr einfache Maßnahmen lassen sich wirkungsvolle Effekte erzielen. Um ein Eindringen von Ratten in die Wohnumgebung oder andere Lebensbereiche des Menschen zu verhindern, müssen **Sicherungsmängel** beseitigt werden.

Offene oder defekte Fenster in Kellerräumen und Lagern, Löcher in Wänden, Hallendächern oder auch Fußböden, nicht dicht geschlossene Eintrittsbereiche von Leitungen in Hauswänden, defekte Abwasserrohre sind solche Mängel, welche den Ratten das Einschlüpfen erleichtern.

Da Wanderratten auch gut klettern, schwimmen und tauchen, können sie aber auch in unbeschädigten Abwasserrohren bis in die Wohnungen gelangen. Die Reduzierung des **Nahrungsangebotes** würde ebenfalls dazu beitragen, die Entwicklung größerer Rattenpopulationen zu verhindern.

Die nachfolgende Aufzählung zeigt, wie reichhaltig der Tisch für diese Allesfresser in Berlin gedeckt wird:

Abfälle, die beim übertriebenen Füttern von Tauben und Sing- und Wasservögeln oftmals liegen bleiben, achtlos fortgeworfene Lebensmittelreste, **offene Müll- und Biotonnen**, Komposthaufen und unverschlossene Komposter auf Hinterhöfen und in Gärten, **Lebensmittelreste in der Kanalisation** locken an vielen Stellen in der Stadt Ratten an.

Jeder Einzelne kann dazu beitragen, den Ratten Entwicklungsmöglichkeiten zu entziehen, indem er **keine Speisereste in den Ausguss von Toiletten oder Waschbecken** gibt und Speiseabfälle nur in verschlossenen Behältnissen lagert. Keinesfalls dürfen Essensreste einfach achtlos fortgeworfen werden.

Alle Abfallbehälter sollten stets geschlossen gehalten werden. **Müllbeutel gehören nicht neben, sondern in die Mülltonnen**, deren regelmäßige Leerung ebenfalls zur Minderung der Nahrungsangebote beiträgt.

Eine weitere wirksame Maßnahme gegen die Rattenausbreitung ist die Einschränkung von **Nistmöglichkeiten**.

Insbesondere sollten Höfe, Keller und Lagerräume übersichtlich gestaltet sein und gegebenenfalls regelmäßig einer Entrümpelung unterzogen werden.

Sollten Sie Ratten feststellen, zögern Sie nicht und zeigen Sie bitte unverzüglich den Befall der Genossenschaft an!

5. Allgemeines

In eigener Sache – Hausordnung:

Wir hatten bereits in früheren Mitgliederinformationen auf das Problem mit **abgestellten Schuhen und Möbeln in Treppenhäusern** verwiesen. Wie sich jetzt zeigt, offensichtlich ein „Dauerbrenner“.

Es gibt weiterhin Individualisten oder auch Egoisten unter unseren Wohnungsnutzern die da meinen, die Hausordnung gilt nur für die anderen.

Nochmals, insbesondere für diesen Personenkreis, die Hausordnung der Genossenschaft ist in demokratischer Weise durch die Mitglieder erarbeitet und beschlossen worden. Sie gilt für alle Mitglieder unserer Genossenschaft. Sie wird grundsätzlich bei Abschluss eines Mietvertrages übergeben. Damit hat jeder Wohnungsnutzer selbst ein Exemplar zum Nachlesen, dort heißt es:

„Wege zum Haus, **Treppenhäuser, Flure**, Kellerzugänge und Dachbodenzugänge sind von allen Hindernissen frei zu halten. **Das Abstellen von** Hausrat, sperrigen Gegenständen, Fahrrädern, **Schuhschränken und Schuhen ist nicht gestattet.**“

Diese Festlegungen sind nicht um ihrer selbst willen entstanden. Hier geht es um die Sicherung von Verkehrs- und Fluchtwegen.

Wer will im Notfall erst die Wege frei räumen, wenn dringende medizinische Hilfe von Nöten ist oder sogar, wenn sich im Brandfall der Einsatz der Feuerwehr erforderlich macht.

Wir können und wollen nicht so lange warten, bis etwas passiert ist. Hier hilft vorbeugend die Überwindung der eigenen Gleichgültigkeit. Jeder könnte unverhofft in eine Situation kommen, in der ein freier Fluchtweg lebenswichtig ist.

Grundwasseranstieg durch Starkregen

Zunehmend erreichen uns wieder Meldungen über Wasseransammlungen in einigen Kellerräumen. In den letzten Jahren hat sich diese Situation leider nicht grundlegend verändert, sie ist eher problematischer geworden.

„Berlin, das mitten im Urstromtal auf sumpfigem Gebiet errichtet wurde und sein Wasser aus dem Grundwasser bezieht, hat ein Riesenproblem:

Weil der Wasserverbrauch sinkt, steigt der Grundwasserspiegel. Nach Berechnungen ist der Spiegel in Berlin seit 1989 vielerorts um 50 bis 100 Zentimeter gestiegen, in einigen Gegenden sogar um mehr als einen Meter. Schon seit Jahren klagen Bewohner von Siedlungsgebieten über feuchte Keller.

Einer der Hauptgründe für den sinkenden Wasserverbrauch war die Schließung der Großbetriebe nach der Wende. Hinzu kamen sparsame Geräte und ein Umdenken in der Bevölkerung. Nach Angaben der Wasserbetriebe hat sich der Wasserverbrauch der Stadt Berlin seit 1989 halbiert.

Der Grundwasserspiegel ist derzeit so hoch wie vor den menschlichen Eingriffen, die mit der industriellen Revolution vor 160 Jahren zu tun hatten.“ Dieser Zustand wird sich momentan nicht verändern. Damit hat jeder Gebäudeeigner zu allererst in Eigenverantwortung „Selbstschutzmaßnahmen“ zu ergreifen.

Grundsätzlich gilt, der Keller ist kein Wohnraum, seine Nutzung, insbesondere in Altbauten, unterliegt gewissen Einschränkungen auf Grund der möglichen Feuchtigkeit.

In Kenntnis dieses Risikos kann jeder Wohnungsnutzer **vorsorglich regelmäßig seinen Keller auf eindringendes Wasser kontrollieren, die Einlagerung empfindlicher Gegenstände vermeiden und alle Objekte im Keller hoch lagern**, damit eventuell auftretende Nässe nicht angreifen kann.

Wir bitten alle Mitglieder und Mieter um wohlwollende Beachtung der hier aufgeführten Sachverhalte und wünschen allen einen angenehmen restlichen Sommer!

Mit genossenschaftlichem Gruß
Ihre ABG-Paradies



Vorstand

Kontakt:

Arbeiter-Baugenossenschaft
Paradies e.G.

Paradiesstr. 258
12526 Berlin

Tel.: +49 30 22 60 52 6 - 0
Fax: +49 30 22 60 52 6 - 29

info@abg-paradies.de
www.abg-paradies.de

BOHNSDORFER SOMMER FEST

31. 8. 24 / 13 - 18
Dahmestraße

Weitersagen!



DIE WESTERNHAGEN-SHOW

Markttreiben / Kinderschminken

Mittelalter Basteln

Infostand der Polizei

Infostand BSR / Berlin Recycling

Tandem Hilfe e.V.

Ensemble UNIVITHO

KIEZKLUB Tanzgruppen

Perfect Taekwondo e.V.

Dance Planet Berlin

Feuerwache Bohnsdorf

**TAG
DER
OFFENEN
TUR**

Ulf der Spielmann

Berolina Chorensemble

Infotelefon: 030 67 99 50 11

