



# Paradies-Bote

51.  
Jahrgang



Mitgliederzeitung  
der ABG Paradies 2010



**B & O Gebäudetechnik  
GmbH & Co. KG**

Börnestr. 37-41  
13086 Berlin  
Tel.: 030 - 755 422 - 0  
Fax: 030 - 755 422 - 245  
E-Mail: [Berlin@bo-gebaeudetechnik.de](mailto:Berlin@bo-gebaeudetechnik.de)  
Internet: [www.bo-gebaeudetechnik.de](http://www.bo-gebaeudetechnik.de)

- Systemgestützte Kleininstandhaltung von A-Z mit oder ohne Servicecenter
- Leerwohnungen und Einzelmodernisierungen nach modularem standardisiertem Leistungskatalog
- Kamerabefahrung des Abwasserkanals einschl. Dokumentation
- Bauen im Bestand



- Elektroinstallationen aller Art
- Havariedienst rund um die Uhr (0178/3 94 00 16)
- Bautischlerarbeiten (Türen, Fenster, usw.)
- Herstellung von Küchen- und Kleinmöbeln
- Innenausbau und Trockenbau
- Wohnungsumbauten

Hohensaatener Straße 13  
12679 Berlin

Tel.: (030) 93 44 12-0  
Fax: (030) 93 44 12 13

e-mail: [post@el-ti-in.de](mailto:post@el-ti-in.de)  
internet: [www.el-ti-in.de](http://www.el-ti-in.de)

**Horst Köhn +  
Detlef Koschel**  
(Inh. Ch. Müller)

Genossenschaftsstr. 33  
12489 Berlin

**Tel./Fax: (030) 677 59 58**  
**mobil: 0177/ 678 35 54**

Containerdienst  
Abriß

Entsorgung  
Pflege von Grünanlagen



Buntzelstr. 133 • 12526 Berlin  
Tel (030) 6 76 36 72  
Fax (030) 67 68 92 73

Internet: [www.Kral-elektrotechnik.de](http://www.Kral-elektrotechnik.de)  
e-mail: [Info@Kral-elektrotechnik.de](mailto:Info@Kral-elektrotechnik.de)

**Havarie Nr: 0170 - 7 10 29 49**

- Beratung, Planung, Ausführung
- Neuanlagen, Reparatur, Service
- E-Check
- Sprech- und Rufanlagen
- Alarmanlagen

## In eigener Sache



Liebe Baugenossinnen, liebe Baugenossen, liebe Leser,

in nur wenigen Tagen schreiben wir das 2011. Wie in jedem Jahr ist der Jahreswechsel willkommener Anlass für uns alle, zurückzublicken und gleichzeitig einen Ausblick auf das kommende Jahr zu wagen. Unsere Gesellschaft differenziert sich sozial immer stärker. Das trifft nicht nur auf die Arbeitswelt zu, sondern auch auf die Wohnquartiere. Vor diesem Hintergrund geht es darum, das Zusammenleben der Menschen in ihren Nachbarschaften zu unterstützen und zu fördern, um sozialen Konflikten vorzubeugen. Erfolgreich kann diese Strategie für unsere Genossenschaft nur sein, wenn es uns gelingt, unsere Wohnungen stets wettbewerbsfähig zu halten. Ziel ist die Herstellung und Sicherung einer hinreichenden Qualität des Wohnens einschließlich der Wohnumfeld- und ökologischen Qualität. Ein gut gestaltetes Wohnumfeld ist die beste Voraussetzung für Wohnzufriedenheit. Wir rechnen den Bau und die Gestaltung des Wohnparks Paradies als einen wichtigen Schritt in diese Richtung. Dafür spricht auch die Tatsache, dass es gelungen ist, zwei Ärzte mit ihrer Praxis in den Wohnpark zu holen. Diesen hohen Anspruch in der täglichen Arbeit durchzusetzen ist eine nicht immer leichte Aufgabe für die Genossenschaft.

Mit Beginn des Kalenderjahres setzten wir die Bauarbeiten im Wohnpark Paradies planmäßig fort. Zum 1. April konnten die beiden letzten Häuser in die Vermietung genommen werden. Zum Jahreswechsel in diesem Jahr ist festzustellen, alle Wohnungen sind vermietet.

Diese Feststellung ist zum Einen Ausdruck für die Qualität der Wohnungen im Wettbewerb mit anderen Vermietern und zum Anderen eine wichtige Größe für die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft.

Nicht immer waren alle Aufgaben ganz einfach umsetzbar. Zum Jahresbeginn bildeten die durchaus extremen Witterungsbedingungen eine enorme Herausforderung. Die Schnee- und Eisglättebeseitigung, die Gewährleistung der Hausmüllentsorgung und die Aufrechterhaltung einer kontinuierlichen Energieversorgung, konnten nur mit zusätzlichen Anstrengungen gesichert werden. An dieser Stelle unseren herzlichen Dank an alle Mitarbeiter, Firmen und Mitglieder, die sich für die Erfüllung dieser Aufgaben in der Genossenschaft eingesetzt haben.

Im Verlaufe des Jahres hatten wir es dann mit ständig wechselnden Witterungslagen, ganz trocken oder ganz nass, zu tun. Dieser Witterungswechsel hat die Gestaltung der Außenanlage im Wohnpark wesentlich verzögert und die Anwohner, insbesondere die Gartennutzer, auf manche Bewährungsprobe gestellt. Nun sind die Arbeiten abgeschlossen. Unser Dank gilt den Betroffenen, die mit Geduld und Gelassenheit, die „Leiden“ ertragen haben.

Die jährliche Wirtschaftsprüfung hat ergeben, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt werden. Diese wirtschaftliche Situation ist die Voraussetzung dafür, dass wir unseren Auftrag gemäß Satzung gegenüber unseren Mitgliedern auch in Zukunft erfüllen können. Über die detaillierten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2009 können Sie sich anschließend in diesem Heft informieren. Im Mittelpunkt unserer Bemühungen wird weiterhin das Ringen stehen, keinen Leerstand zuzulassen, die Mieten moderat zu gestalten sowie die Mittel für die Instandsetzung und Instandhaltung auf einem hohen Niveau zu halten. An dieser Stelle sind auch die klassischen Betätigungsfelder genossenschaftlicher Selbsthilfe gefragt. Hier kann sich jedes Mitglied selbst einbringen. Damit stärken wir das Gefühl von Solidarität und guter Nachbarschaft.

Bevor ich mich für dieses Jahr verabschiede, wünsche ich Ihnen, dass Sie beim Blick über die Schulter mit Ihren Aktionen und Reaktionen des zurückliegenden Jahres im Reinen sind oder noch mit ihnen Frieden schließen.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein frohes und gesundes Weihnachtsfest, erholsame Feiertage und dass Sie im neuen Jahr gut ankommen.

Mit genossenschaftlichem Gruß  
Manfred Pohl

*Die Tannenbäume, Kugel, Lichter,*

*Bratapfelduft und frohe Gesichter.*

*Freude am Schenken - das Herz wird weit-*

*wir wünschen euch eine schöne Weihnachtszeit*

*Ihr Vorstand*





# Organe der Genossenschaft

## Aufsichtsrat

seit dem 6. Juli 2010

Vorsitzender	Baugenosse Klaus Marx	bis 6.7.2010
	Baugenosse Mike Zentgraf	ab 6.7.2010
stellv. Vorsitzender	Baugenosse Rainer Güntzel	ab 6.7.2010
Schriftführer	Baugenosse Lothar Linke	bis 6.7.2010
	Baugenossin Heidrun Breihahn	ab 6.7.2010
Ressort Gartenkommission	Baugenossin Dorit Ziegler	
Ressort Baukommission	Baugenosse Thomas Hentschel	
	Baugenosse Ingolf Beiersdorfer	ab 6.7.2010

## Vorstand

Baugenosse Manfred Pohl	hauptamtlich, geschäftsführend
Baugenosse Daniel Schulz	nebenamtlich
Baugenosse Steffen Hampe	nebenamtlich

### Baukommission

Baugenosse Harald Hampe  
 Baugenosse Harm Krause  
 Baugenosse Klaus Reinhardt  
 Baugenosse Rolf Tiesler  
 Baugenosse Helfried Großer  
 Baugenosse Wolfgang Pucks  
 Baugenosse Gerd Paul  
 Baugenosse Eberhard Zillgith  
 Baugenosse Kurt Breihahn

### Wohnungskommission

Baugenossin Margitta Doherr  
 Baugenossin Marina Appel

### Gartenkommission

Baugenossin Sigrid Worm-Augustin  
 Baugenossin Christa Striegler  
 Baugenossin Ingrid Groß  
 Baugenossin Gisela Westphal  
 Baugenossin Kathrin Kunzack  
 Baugenosse Klaus Lehmann  
 Baugenosse Marco Paul  
 Baugenosse Joachim Kern  
 Baugenossin Gisela Zillgith  
 Baugenossin Monika Janicke

## Mitgliedschaft/Beteiligung

Die Genossenschaft ist Mitglied bzw. hält Beteiligungen an folgenden Unternehmen:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., 14197 Berlin
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., 14915 Berlin
- AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., 40239 Düsseldorf
- GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH, 10247 Berlin
- Genossenschaftsforum e.V., 14059 Berlin
- IHK Industrie- und Handelskammer, 10623 Berlin
- VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft, 22281 Hamburg
- Wirtschaftskreis Treptow-Köpenick e.V., 10365 Berlin

**FACILITY MANAGEMENT BAUBETREUUNG GMBH**

*Kompetenz schafft Vertrauen*



### LEISTUNGSPROFIL:

- Facility Management
- Projektsteuerung
- Baubetreuung
- Bauleitung

John-Sieg-Straße 18 • 10365 Berlin  
 Telefon: (030) 55 66 95 05 • Fax: (030) 55 66 95 06  
 Internet: [www.fm-bautreu.de](http://www.fm-bautreu.de) • e-mail: [info@bautreu.de](mailto:info@bautreu.de)

## Fenster & Türenreparatur

Inh. Norbert Plötz

Florastr. 4

12526 Berlin

Tel./Fax (030) 676 54 08

Fax (030) 67 80 47 30

Fenster/Türen

Beratung/Verkauf/Montage

Tür- und Fensterbeschläge

Einfürsichtungen

Reparatur von Fenster und Türen

## Dachdeckerei Sievers & Nickchen



Inhaber: J. Sievers & Th. Nickchen

Röttkenring 11

13053 Berlin

Telefon (030) 97 99 76 67

Telefax (030) 97 99 41 49

E-Mail [DDSieversNickchen@t-online.de](mailto:DDSieversNickchen@t-online.de)

Ausführung von

Ziegel-, Schiefer-, Schindel- und  
Flachdacharbeiten  
Dachklempnerei und Gerüstbau  
Dachreparaturen

## Firma Hano

Verlegung von genormten  
Baelementen

Silickoner

Jeanette-Wolff-Straße 7  
12355 Berlin

tel/fax 030/6 69 18 47  
handy 0172/3 07 99 58

DIE SANITÄRFEUERWEHR

**BOSA**  
GmbH

Tel.: 030/6 76 59 42  
0177/2 13 23 79

inh.: Olaf Hain  
Dorfplatz 14 A \* 12526 Berlin

**HEIZUNG · SANITÄR**



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

## 1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Vor gut einem Jahr hat die internationale Krise auf den Finanzmärkten eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken zwar verhindert werden, der globale Einbruch der Konjunktur ließ sich dagegen nicht abwenden. So sank die weltweite Produktion im Jahr 2009 um 1,1 % überaus deutlich. Die Wohnungswirtschaft ist bislang nur indirekt von der Finanzkrise betroffen. Dabei erwies sich unsere Branche angesichts der gesamtwirtschaftlichen sowie finanziellen Auswirkungen als ein stabiler und wichtiger Faktor für die Volkswirtschaft. Diese Entwicklung war auch für unsere Genossenschaft bei der laufenden Finanzierung des Wohnparks Paradies zutreffend. Im Gegensatz dazu hatte diese Krise aber Auswirkungen auf die Preisentwicklung Roh- und Baustoffen, die wir selbstverständlich bei der Kostenentwicklung des Neubauprojektes gespürt haben. In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen für eine Zunahme des Bruttoinlandproduktes im Jahr 2010 zwischen 1,5 % und 2,1 %.

Ein steigender und seit Jahren zunehmender Anteil der Wohnungsbauinvestitionen ist auf den Wohnungsbestand gerichtet. Inzwischen übersteigt die Bedeutung der Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaus. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Trotz des relativ geringen Zinsniveaus ist auch in 2010 nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit in Deutschland zu rechnen. Erschwerend – auch und insbesondere für die Modernisierungstätigkeit wirkt die Verschärfung der Energiesparverordnung. Sie erhöht die Kosten von Neubau und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich. Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird wesentlich durch die demographischen Veränderungen beeinflusst. Wesentlicher Bestandteil dieser Entwicklung ist dabei der weiter zunehmende Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Altersstruktur unserer Genossenschaft wieder. Die Entwicklung der Altersstruktur lässt erwarten, dass die Nachfrage nach stufenlos erreichbaren und barrierearmen kleinen Wohnungen weiterhin zunehmen wird.

## 2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Unsere Genossenschaft zeichnet sich seit über einem Jahrhundert durch ihre Selbständigkeit aus. Wirtschaftliche Beständigkeit, eine soziales Engagement und ein mitgliederorientierter Service bilden die Basis für die erfolgreiche Arbeit. Wir bieten eine gute und bezahlbare Wohnqualität in intakten Wohnumfeldern mit gepflegten Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt unter den Mitgliedern. Auch in diesem Jahr können wir die Aussage bestätigen. Unsere Genossenschaft steht auf einem stabilen wirtschaftlichen Fundament. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert und liegt gegenwärtig bei 53 %. Im Vergleich dazu liegt sie im Wirtschaftszweig bei ca. 34%.

Für die Genossenschaft eine wichtige Ausgangslage, die Finanzierung des Neubauprojektes selbständig zu realisieren. Für das Neubauvorhaben wurden im Jahr 2008 1.206 T€ eingesetzt. Im Jahr 2009 wurden Ausgaben in Höhe von ca. 9,5 Mio € realisiert. Neben der Entwicklung des Neubauvorhabens ist die planmäßige Instandsetzung und Instandhaltung des Altbestandes weiterhin die wichtigste Aufgabe in der Genossenschaft. Die Geschäftstätigkeit ist schwerpunktmäßig darauf gerichtet, trotz der gegenläufigen wirtschaftlichen Entwicklung, verbunden mit Preissteigerungen, die Mittel für die Instandsetzung und Instandhaltung stabil zu halten und zielgerichtet einzusetzen.

Die aus den Mieteinnahmen zur Verfügung stehenden Mittel werden so eingesetzt, dass sie unmittelbar dem Aspekt der ständigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, insbesondere bei Wohnungswechseln, Rechnung tragen. Darüber hinaus sind aber auch gleichzeitig alle restlichen Anlagen und Objekte betriebsbereit zu halten. Eine nicht immer leichte Aufgabe im Altbestand, allen Anliegen gerecht zu werden. Diese Aufgabe kann zunehmend nur mit einem größeren Einsatz von finanziellen Mitteln realisiert werden. Diese Entwicklung lässt sich nur schwer beeinflussen und erfordert immer wieder eine ständige Prüfung der Unumgänglichkeit und des Umfangs bestimmter Instandhaltungsmaßnahmen. Für unseren Wohnungsbestand, überwiegend Altbau, bedeutet diese Aussage, es werden auch zukünftig nur begrenzte Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung zur Verfügung stehen.

Um unseren Wohnungsbestand aber weiterhin wettbewerbsfähig zu halten und den Wohnungsbedarf nachfragegerecht zu gestalten, ist es notwendig, insbesondere im Mehrfamilienhausbereich zu investieren. An dieser Stelle lässt sich die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft am stärksten beeinflussen. Wir müssen bereits seit mehreren Jahren aus diesen Mitteln schöpfen, um im Reihenhausbereich die Neuvermietungen wettbewerbsgerecht gestalten zu können.

Diese Entwicklung wird sich auch in den nächsten Jahren nicht ändern.

Diese Einschätzung hat letztlich auch zu der Entscheidung geführt, den Neubau des Wohnparks Paradies Krumme Straße unbedingt zu realisieren.



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Wichtigstes Kriterium bei allen Entscheidungen während der Planung und Bauausführung war für alle Beteiligten immer die Frage, ein Maximum an vermietbarer Fläche zu realisieren. In dieser strategischen Ausrichtung wurden wir sowohl von unserer Hausbank als auch von unserem Unternehmensberater bestärkt. Unter diesem Gesichtspunkt haben sich dann auch Planungsänderungen im Neubaugebiet ergeben, deren Richtigkeit sich spätestens mit dem heutigen Tag bestätigt hat. Bis auf eine Wohnung sind alle vermietet.

Aus den vorliegenden Einschätzungen und Prüfungen können wir einschätzen, dass es für unsere Genossenschaft keine bestandsgefährdenden Risiken gibt. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht und in voller Höhe nach. Diese Einschätzung wird auch durch die Aussagen der Bundesbank zu unserem Unternehmen, dass die Genossenschaft „Notenbankfähig“ ist, bestätigt.

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr von 32,09 Mio € auf 41,7 Mio € angestiegen. Dieser enorme Anstieg resultiert aus dem Neubauvorhaben Wohnpark. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 163.942,66 € abgeschlossen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr stets fristgerecht gegeben.

### Wohnungsbestand/Wohnungsvergabe

Am 31.12.2009 waren folgende Mieteinheiten im eigenen Bestand:

Jahr	2009	2008	2007
Wohnungen	717	681	682
Gewerbeeinheiten	4	4	5
<b>Gesamt</b>	<b>721</b>	<b>685</b>	<b>687</b>
Anzahl der Wohnungswechsel	42	51	51

davon in Bohnsdorf 41 davon in Prenzlauer Berg 1

Wohnungen insgesamt	717
davon Einraum	46
Zweiraum	396
Dreiraum	55
Vierraum	22
Reihenhäuser	198

Die Mitgliederbewegung verlief im Jahr 2009 wie folgt:

Jahr	2009	2008	2007
Bestand am 1.1.	1.203	1.167	1.150
+ Zugänge durch Neuaufnahme	84	55	36
+ Zugänge durch Übertragung	17	18	14
- Abgänge durch Tod	3	4	7
- Abgänge durch Kündigung	16	15	19
- Abgänge durch Übertragung	16	18	14
- Abgänge durch Ausschluss	0	0	1
Bestand am 31.12.	1.269	1.203	1.167

### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche/Monat

31. Dezember	2009 (T€)	2008 (T€)	2007 (T€)
Sollmiete	2.025,8	1.862,9	1.875,4
Erlösschmälerung	-52,7	-11,7	-13
Erlös aus abgerechneten Umlagen	882,9	790,2	787,8
Erlös aus Gewerbe, Garagen, Freiflächen	38,2	39,7	73,1

Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Berlin bei 4,83 €/qm für das gesamte Wohnungsspektrum und bei vergleichbaren Altbauwohnungen bei 4,57 €/qm. Damit verfügt die Genossenschaft entsprechend ihrer satzungsmäßigen Zielstellung über eine moderate Mietpreispolitik mit bezahlbaren Mieten.

Jahr	2009	2008	2007
Durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche/Monat	4,27 €	4,25 €	4,29 €



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

## 3. Ergebnisse der Bau- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2009 wurden in der Genossenschaft Instandsetzungsmaßnahmen in einem Gesamtvolumen von 576 T€ durchgeführt. Diese konzentrierten sich auf die weitere modernere Ausstattung der Wohnungen und des Wohnumfeldes.

Der Einsatz der Mittel stellt sich wie folgt dar:

• Allgemeine Instandhaltung	212 T€	• Wohnungswechsel Reihenhäuser	44 T€
• Wohnungswechsel Mehrfamilienhaus	134 T€	• Bäder fliesen	58 T€
• Dächer, Trockenlegung Keller, Fassade, Ausbau Dachböden			128 T€

## 4. Wirtschaftliche Situation der Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG

Im Jahr 2009 wurden in der Genossenschaft 576,1 T€ für Modernisierung, Instandsetzung/Instandhaltung ausgegeben:

	2009	2008
Modernisierung/Instandsetzung/Instandhaltung	576,1 T€	529,5 T€
Wert qm Wohnfläche	15,74 €	14,51 €

Mit dieser Entwicklung konnten die Mittel für die Instandsetzung und Instandhaltung leicht erhöht werden.

Die Kreditverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

	Stand: 1.1.2009	Tilgung	Aufnahme	Stand: 31.12.2009
KfW-Darlehen	1430,1 T€	0,0 T€	4.300,0 T€	5.730,1 T€
Kapitalmarktdarlehen	12.183,5 T€	355,5 T€	5.270,0 T€	17.138,1 T€
	<b>13.613,6 T€</b>	<b>355,5 T€</b>	<b>9.570,0 T€</b>	<b>22.828,1 T€</b>

Entwicklung der Genossenschaft

31. Dezember	2009	2008	2007
Anzahl der Mitglieder	1.269	1.203	1.167
Anzahl der Wohnungen eigener Bestand	717	681	682
Anzahl der WE verwalteter Bestand	131	130	130
Bilanzsumme	41.713,3 T€	30.018,8 T€	30.920,3€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	417,9 T€	377,6 T€	368 T€
Rücklagen	20.882,8 T€	20.876 T€	20.872,5 T€
langfristiges Fremdkapital	22.828,1 T€	12.821,1 T€	12.821,1 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	2.894,4 T€	2.681 T€	2.723,7 T€

## 5. Künftige Entwicklung/Risiken

Im Geschäftsjahr 2009 wurde die langfristige Konzeption des vorliegenden Finanzplanes bis 2016 weiterhin planmäßig umgesetzt und unter Einbeziehung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bis zum Jahr 2025 Entscheidungen getroffen. Für das Geschäftsjahr 2010 sind Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von ca. 550 T€ (Eigenleistung) geplant. Weiterhin werden ca. 3 Mio € für das Neubauprogramm aus Krediten als Restleistungen geplant. Auf der Grundlage dieser Einschätzungen gibt es keine wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft. Auch unter den vorhandenen schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind wir in der Lage, unseren Gründungsauftrag der Versorgung unserer Mitglieder mit gesunden und zweckmäßig eingerichteten sowie bezahlbaren Wohnungen zu erfüllen. Gegenwärtig sind keine Risiken zu erkennen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen könnten. Die wesentlichen Indikatoren wie Leerstand, Fluktuation und die Eigenkapitalquote sichern weiterhin die Stabilität unserer Genossenschaft.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, Mitarbeitern, Kommissionen und Aufsichtsratsmitgliedern für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir durch gemeinsames genossenschaftliches Handeln auch die vor uns liegenden, sicher nicht immer leichten Aufgaben, gut meistern werden.



## Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2009

Der Aufsichtsrat (AR) der ABG Paradies hat sich im Geschäftsjahr 2009 im Wesentlichen auf zwei Schwerpunkte konzentriert:

1. Das Bauvorhaben Wohnpark Paradies Krumme Strasse
2. Die Entwicklung der Finanzsituation 2009 und die Liquiditätsdarstellung bis zum Jahr 2018

Darüber hinaus standen im Fokus unserer monatlichen Beratungen die allgemeinen Geschäftsvorgänge des Vorstandes, die Aktivitäten der Bau-, Garten- und Wohnungskommission und Personalfragen im Zusammenhang mit der Fortführung der Bestellungenverträge des Vorstandes.

Es fanden im Jahr 2009 zwölf ordentliche Arbeitsberatungen gemäß dem Arbeitsplan des AR statt, an zehn Beratungen davon nahm der Vorstand teil. Des weiteren wurden aus jeweils aktuellem Anlass zwei außerordentliche Beratungen gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Grundlage für unsere Tätigkeit waren auch im Jahr 2009:

- das Genossenschaftsgesetz
- die Satzung der ABG Paradies
- die Geschäftsordnung des AR der ABG

Der AR informierte sich im Rahmen der Prüfungsauswertung des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen über die Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung zum Geschäftsjahr 2008. Der Bericht über die Prüfung der ABG Paradies unter Einbeziehung des Jahresabschlusses per 31.12.2008 wurde satzungsgemäß vom AR gelesen, beraten und in der AR-Sitzung im Februar 2009 bestätigt.

Die alljährlichen und wiederkehrenden Schwerpunkte der AR-Tätigkeit im Jahr 2009 waren:

- Beratung und Beschlussfassung zum Finanz-, Instandhaltungs- und Modernisierungsplan 2009
- Quartalsweise Kontrolle der Finanzentwicklung und sich hieraus ergebende Beschlussfassungen.
- Monatliche Kontrolle der Entwicklung der Mietrückstände
- Teilnahme jeweils eines AR - Mitgliedes an den wöchentlichen Vorstandsberatungen und die monatliche Auswertung der Vorstandsprotokolle
- Anleitung und Kontrolle der inhaltlichen Arbeit der vom AR bestellten Wohnungs-, Garten- und Baukommission

Hauptschwerpunkt unserer Arbeit im Geschäftsjahr 2009 war jedoch das Investitionsvorhaben „Wohnpark Paradies Krumme Strasse.“ Resultierend aus der Tatsache, dass mit dem Vorhaben der Wohnungsbestand um ca. 20 % des Altbestandes erweitert wird und das Fortbestehen der ABG, insbesondere im Hinblick auf die Altersstruktur der Wohnsubstanz und des jährlich steigenden Instandhaltungsbedarfes, eine neue Grundlage bekommt. Von Beginn der Investitionsmaßnahme an hat der AR alle Abläufe auf der Baustelle verfolgt, an allen Bietergesprächen der ausgewählten Firmen teilgenommen und sich in die Finanzentwicklung eingeschaltet. Zu jeder Zeit war der AR über die aktuelle Bausituation informiert. Der AR ist seiner Verantwortung gegenüber unserer Genossenschaft im Hinblick auf die Vermietung des neugeschaffenen Wohnraumes nachgekommen. Die Umprojektierung von 2-Raum-Wohnungen zu Gunsten der 3-Raum-Wohnungen wurde durch den AR mitgetragen.

Die Bewältigung dieses für die ABG Paradies gewaltigen Vorhabens in einem Zeitrahmen von ca. 1,5 Jahren kann unseres Erachtens nicht hoch genug eingeschätzt werden, trotz der Probleme im Bereich der Tiefbau- und Erdarbeiten, der strengen Wintermonate und der internationalen Entwicklung der Baumaterialkosten.

Dem Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und der zeitweiligen ehrenamtlichen Kommission (Bg. Harald Hampe, Bgn. Tabbert, Bg. Dr. Plietzsch, Bg. Dr. Walter, Bg. Reinhardt) möchte der AR an dieser Stelle seinen besonderen Dank aussprechen.

Der AR der ABG Paradies geht davon aus, dass wir mit diesen vorgenannten Schwerpunkten unseren satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen sind und in der Lage waren, den Vorstand in seiner komplexen Geschäftstätigkeit zu kontrollieren, zu beraten und auf aktuelle Probleme aufmerksam gemacht zu haben.

Der AR hat in einer außerordentlichen Beratung am 05.07.2010 die Ergebnisse der Vorprüfung zum Jahresabschluss 2009, den Lagebericht des Vorstandes und den Tätigkeitsbericht des AR beraten und bestätigt.

Der AR dankt nochmals dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie den ehrenamtlichen Mitgliedern der Kommissionen für die im Jahr 2009 geleistete Arbeit.

Klaus Marx, Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009



	2009		2008
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	2.894.398,07		2.681.004,58
b. aus Betreuungstätigkeit	<u>27.777,16</u>	2.922.175,23	27.934,40
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		12.039,88	74.359,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		18.663,41	20.278,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.381.273,43</u>	<u>1.341.147,54</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>1.571.273,09</b>	<b>1.462.429,13</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	260.779,94		257.806,63
b. soziale Abgaben	<u>51.686,10</u>	312.466,04	49.555,98
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		399.091,27	375.775,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		136.557,14	86.583,41
9. Erträge aus Beteiligungen		737,09	668,37
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.866,66	24.782,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>812.819,74</u>	<u>646.733,17</u>
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-52.725,35</b>	<b>71.425,55</b>
13. Sonstige Steuern		<u>111.217,31</u>	<u>111.217,31</u>
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>		<b><u>-163.942,66</u></b>	<b><u>-39.791,76</u></b>



# Arbeiter-Baugenossenschaft Paradis e.G. Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2009

	31.12.2009		31.12.2008
	€	€	€
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.681,00	5.494,96
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.195.221,29		27.395.490,91
2. Grundstücke ohne Bauten	1.294.334,43		1.294.334,43
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.778,41		11.420,18
4. Bauvorbereitungskosten	<u>7.517.142,71</u>	40.018.476,84	1.536.395,36
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	600,00	<u>600,00</u>	<u>600,00</u>
		40.022.757,84	30.243.735,84
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		891.141,65	879.101,77
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	39.759,06		28.984,05
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.257,26		30.684,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>19.143,01</u>	89.159,35	13.634,42
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	706.360,28		441.160,65
2. Bausparguthaben	<u>0,00</u>	706.360,28	379.375,86
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.876,18	<u>3.876,18</u>	<u>2.199,73</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>41.713.295,30</u>	<u>32.018.841,04</u>



	31.12.2009		31.12.2008
	€	€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.444,00		5.444,00
2. der verbleibenden Mitglieder	377.600,00		377.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00	423.360,00	1.600,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		11.477,62	6.497,62
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG	20.867.631,57		20.867.631,57
(Vorjahr: € 5.112,92)			
2. Gesetzliche Rücklage	1.846,30	20.869.477,87	1.846,30
<b>IV. Verlustvortrag</b>		4.166.751,38	4.126.959,62
<b>V. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		-163.942,66	-39.791,76
		16.973.621,45	17.093.864,11
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		51.200,00	43.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.911.867,72		13.617.904,81
2. Erhaltene Anzahlungen	893.269,99		867.814,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.886,29		7.063,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	861.519,91		378.365,85
5. Sonstige Verbindlichkeiten	14.929,91	24.688.473,85	10.829,21
davon aus Steuern	€ 10.791,77		
(Vorjahr: € 8.430,65)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	€ 1.898,14		
(Vorjahr: € 1.918,46)			
<b>Bilanzsumme</b>		41.713.295,30	32.018.841,04



## Wohnpark Paradies Krumme Straße

Der Wohnpark Paradies konnte im Sommer diesen Jahres vollendet werden. Alle Gebäude, Wohnungen, Außenanlagen, Nebengelände, Versorgungsanschlüsse und die Straßeneinbindung sind fertig gestellt. Der gesamte Wohnpark ist vermietet.

Der zügige Einzug der Wohnungsnutzer, teilweise noch während der Bauphase, hat wesentlich dazu beigetragen, dass sowohl die Wohnbereiche als auch die Außenanlagen „in Besitz“ genommen wurden. Damit entwickelte sich schnell eine ausgewogene Wohnatmosphäre, die auch äußerlich an den individuellen Veränderungen auf den Terrassen, Balkonen und in den Gärten sichtbar wird. Mit dieser Entwicklung wurden die letzten baubedingten „Grenzen“ zu den Bestandsbauten unserer Genossenschaft überwunden.

Ganz im Sinne von Bruno Taut haben wir versucht, diese Verbindung auch dadurch herzustellen, dass bei der Fassadengestaltung die traditionellen Farbelemente der Genossenschaft übernommen wurden. Mit der neuen Fassadengestaltung im Wohnblock Dahmestraße 76 - 76 B wird diese Verbindung besonders deutlich. Taut, als profiliertester Architekt des Neuen Bauens, forderte:

„Wohnungen sollten nicht länger um dunkle, enge Höfe gebaut werden, sondern in grüner Umgebung Licht, Luft und Sonne bekommen. Die Architektur sollte nicht durch verlogene Verzierungen leben, sondern durch ihre einfachen Formen wirken, gegen die graue Monotonie der Mietskasernen wurden kräftige Farben gesetzt.“

In diesem Sinne verstehen wir die Gesamtgestaltung unserer neuen Wohnanlage als Fortsetzung der Traditionen von Bruno Taut. Nicht zuletzt hat auch die Tatsache, dass es gelungen ist, zwei Ärzte im Wohngebiet zu integrieren, zu einer schnellen Belebung beigetragen. Es entstand ein neues, gemeinsames Ensemble zwischen Waltersdorfer Straße, Krumme Straße, Auraser Weg und Dahmestraße, welches sich den Namen „Paradies“ verdient hat.

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2009 heißt es dazu:

„Eingebettet in die aktuelle wirtschaftliche Situation, mit seiner Finanzkrise, findet das Neubauprojekt Wohnpark Paradies Krumme Straße statt. Diese für unsere Genossenschaft auch nicht immer leichte wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung, hatte letztlich auch Auswirkungen auf das unmittelbare Baugeschehen. Es lässt sich aber bereits jetzt zum Wohnpark folgendes feststellen:

- Die Baumaßnahme war und ist für den weiteren Fortbestand der Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG eine unumgängliche Entscheidung gewesen. Die Genossenschaft hat nach mehr als 70 Jahren wieder eine Neubaumaßnahme ergreifen können. Eine wichtige Maßnahme zur Erhöhung des Anlagevermögens der ABG Paradies.
- Mit der Grundsteinlegung am 12. November 2008 wurde der Weg für die Errichtung von 13 Häusern mit insgesamt 96 Wohnungen bereitet. Es entsteht eine vermietbare Wohnfläche von ca. 7.260 qm. Das sind ca. 20 % Zuwachs bezogen auf die vorhandene vermietbare Fläche. Ein wesentlicher Baustein für die Refinanzierung.
- Es wurden barrierearme Wohnungen in Niedrigenergiehäusern errichtet. Pro qm vermietbarer Fläche entstanden Gesamtkosten in Höhe von 1.850 €.





## Wohnpark Paradies Krumme Straße

- Am 1. Oktober 2009, noch innerhalb der laufenden Baumaßnahmen, konnte mit der Vermietung der ersten 4 Häuser begonnen werden. Danach wurde planmäßig in jedem folgenden Monat ein Haus in die Vermietung genommen.
- Die Baumaßnahme wurde innerhalb der Genossenschaft im Wesentlichen mit dem bestehenden Personalbestand realisiert.“

Diese grundsätzlichen Aussagen bilden die Grundpfeiler für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft. Mehr Bedarf an altengerechten Wohnungen. Spuren hinterlässt auch der demographische Wandel. Wie in vielen anderen Städten steigt in Berlin der Bedarf nach seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen. Vor allem für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen und Renten reiche das Wohnraumangebot kaum aus, heißt es im Wohnungsmarktbarometer. Die Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies setzt mit seinem Neubau für die Zukunft in diese Richtung die richtigen Zeichen.

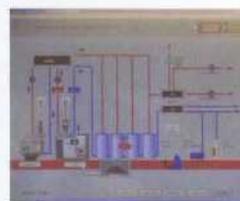
Natürlich wird die Weiterentwicklung der Bestände nicht vernachlässigt. Wir werden auch weiter in den Altbau investieren. Dabei sind die mit Abstand am häufigsten genannten Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit von Wohnungen der Einbau eines neuen Bades, gefolgt vom Anbau von Balkonen und Dachterrassen. Möglichkeiten, die entsprechend der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft genutzt werden.

Den symbolischen Abschluss der Bauarbeiten bildete am 24. Juni 2010 im Haus N, Krumme Straße 10 A und 10 B, die festlich durchgeführte „Letzte Bauberatung“. Als Bauherr haben wir uns bei allen Firmen für die erfolgreiche Zusammenarbeit bedankt. Den Dank nahmen stellvertretend für alle Bauschaffenden die Vertreter der Firmen entgegen, die unmittelbar in den Bauberatungen das operative Baugeschehen geprägt haben. Ausdrücklich haben wir uns als Bauherr bei der Firma FM-B GmbH, mit seinem Geschäftsführer Herrn Uwe Müller, bedankt, der die Planung, Projektsteuerung und Bauüberwachung während der gesamten Bauzeit inne hatte.

Die Ergebnisse dieser erfolgreichen Zusammenarbeit haben wir auf den folgenden Seiten nochmals bildhaft zusammengetragen.

Viel Freude beim Lesen und Betrachten der Bilder.





# ÖKOLOGISCHES BAUEN

## Bauherrin ABG Paradies eG

- Gründung 1902 in Berlin-Bohnsdorf, Bestand 682 WE, erbaut 1904-1939, WE-Lage im Gartenstadtbereich, und 82 WE in Verwaltung für Eigentümer
- 96 WE Neubau mit ca. 7.285 m<sup>2</sup> WFL in 12 Stadtvillen mit je 6 WE und 24 WE in einem Appartementhaus

## Gebäudedaten Neubau MFH

- 13 Mehrfamilienhäuser freistehend, 3 Wohngeschosse und Kellergeschoss in Fertigteilbauweise (Blähbeton) als Niedrig-Energiehaus (EnEV 2007/KfW 40)
- 2-Spänner-Stadtvillen, seniorengerechtes Appartementhaus als 8-Spänner mit optimierter Grundrissgestaltung
- Alle Wohnungen barrierefrei möglich durch vorhandene Aufzugsschächte, 3 Häuser mit eingebauten Aufzügen
- Aufschlüsselung der 96 WE
  - \* 2-Raum-WE 24 Stück (ca. 21%)
  - \* 2-Raum-WE 24 Stück (seniorengerecht)
  - \* 3-Raum-WE 36 Stück (ca. 42%)
  - \* 4-Raum-WE 12 Stück (ca. 17%)
- Balkone/Terrassen/Wintergärten
  - \* Balkone an allen WE
  - \* Terrassen im EG mit Gärten 100-300 m<sup>2</sup>
  - \* Wintergärten im Appartementhaus
- Alle WE mit PKW-Stellplatz
- Alle WE mit Keller 10-14 m<sup>2</sup>, App. 8-9 m<sup>2</sup>
- Heizung-/ Warmwasserversorgung mit eigenem zentralen Wärmerezeuger, mit Verteilung über Nahwärmenetz und HA-Stationen in den KG der Häuser
- Weitere Medien
  - \* Elektroenergie als Kochmedium
  - \* Multimedia-Breitband-Kabelanschluss

## Ausstattung der Wohnungen

- Modern-zeitgemäße Standardausstattung
  - \* Sanitärobjekte weiß, Dusche bzw. Wanne, Badwände raumhoch und Badfußboden gefliest, Mieterwünsche berücksichtigt
  - \* Wand-/ Deckenflächen Rohfaser weiß
  - \* PVC-Isolierglasfenster, SSK 3/4, mit Außenjalousien, Einbruchschutz im EG
  - \* Fußbodennutzschicht PVC-Belag, Textil oder Parkett auf Mieterwunsch
  - \* Innentüren furniert (Holznachbildung)
  - \* Küchen auf Wunsch mit Fliesenspiegel

## Grundstücks-/ Finanzierungsdaten

- Grundstücksgröße ca. 43.100 m<sup>2</sup>
- Baufeld-/ Planungsfläche ca. 23.300 m<sup>2</sup>, davon Zukauf von TLG ca. 11.500 m<sup>2</sup>
- Finanzierung: KfW, Zuschüsse, Eigenmittel
- Gesamtkosten KG 100-900 (ohne Grundstück, mit Freimachung) ca. 13,7 Mio €
- Vermietete Fläche ca. 7.285 m<sup>2</sup>
- Miete kalt 7,50 €/m<sup>2</sup>, warm bis zu 9,50 €/m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze 108 Stück zu 25,00 €/Monat

## Ökologische Ver- und Entsorgung

- Wärmerezeugung mit regenerativen Energien (480 kW Holzpelletkessel), zukünftig nutzbar
  - \* zur Versorgung weiterer Gebäude
  - \* für Nachrüstung Kraft-Wärme-Kopplung
- Verteilung des Wärmemediums über neu errichtetes Nahwärmenetz, erweiterbar für Anschluss anderer Bestandsgebäude
- Regenwasserversickerung am Standort

# CHRONOLOGIE DES WOHNPARKS PARADIES KRUMME STRASSE





## Nachrichten von der SV Luftfahrt

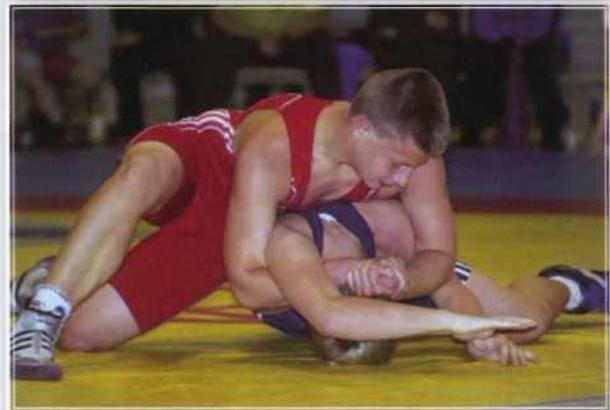
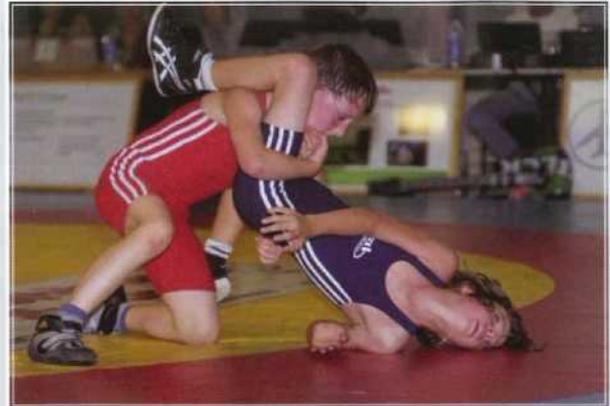
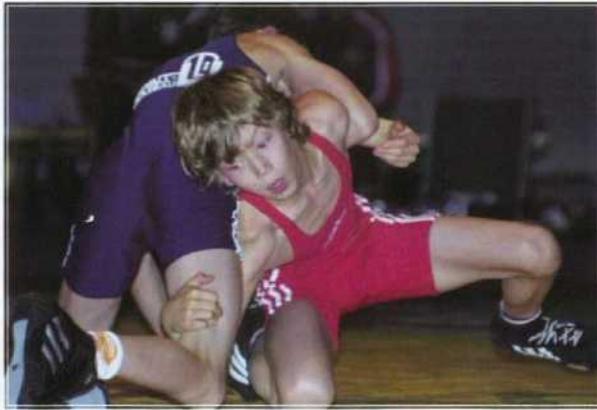
Die erste Medaille für Berlins Ringerinnen seit mehr als zehn Jahren

In diesem Jahr fanden in Freiburg die Deutschen Meisterschaften der weiblichen Jugend und der Frauen statt. Der Berliner Ringerverband nahm an den Titelkämpfen mit 3 Sportlerinnen in der Altersklasse weibliche Jugend teil. Die erst 13 jährige Franziska Berger vom SV Luftfahrt Ringen erkämpfte in der stark besetzten Klasse bis 52 kg die Silbermedaille. Damit erkämpfte sie die erste DM-Medaille im weiblichen Bereich für den SV Luftfahrt überhaupt.

Eine perfekte und schnelle Anreise sollte es werden. Dem stand aber leider ein wütender Vulkan im Wege. Es kam wie schon erwartet, der Flugverkehr wurde völlig eingestellt und die Teilnahme der Luftfahrter an den Deutschen Meisterschaften der B-Jugend war gefährdet. Doch zum Glück gab es einen Plan B. Ein Bus wurde am Tag davor auf Abruf bestellt und so konnten alle Sportler noch pünktlich ihre Reise antreten.

Einen hervorragenden 2. Platz sicherte sich Yasin Uzun in der 58 kg Klasse. Drei weitere Platzierungen unter den ersten zehn Sportlern zeugen von der sehr guten Nachwuchsarbeit beim SV Luftfahrt.

Das zeigte sich auch bei der diesjährigen Deutschen Mannschaftsmeisterschaft der Schüler. Das erste Lächeln zauberten die jungen Sportler, 11 bis 14 Jahre, ihrem Trainer



Norbert Klein schon beim Probewiegen ins Gesicht. Keiner hatte Gewichtsprobleme. Dann zog der Trainer zur Auslosung das perfekte Los. Nach dem gemeinsamen Abendessen begann für den Trainer und allen erwachsenen Begleitern das große Rechnen. Danach wagte der Trainer die Aussage, „Wenn wir Leipzig besiegen, ringen wir um Gold“.

Nun konnte es losgehen. Im ersten Kampf gegen die WKG Leipzig/Taucha erkämpften sich die Jungs nach einem hochdramatischen Verlauf einen 23:16 Sieg. Jetzt war alles möglich.

Die zweite Begegnung gegen eine sehr junge Mannschaft aus Viernheim konnte mit 33:7 gewonnen werden. In der dritten Runde hieß der Gegner KSV Hofstetten. Die Hofstetter lagen uns gar nicht. Alles lief auf ein Unentschieden hinaus. Doch es musste ein Sieg her. Alle Jungs übertrafen

sich und alle Erwartungen. Es wurde ein 20:19 Sieg für den SV Luftfahrt.

Die Weichen waren in Richtung Finale gestellt. Die Luftfahrter brauchten „nur noch“ einen Sieg, über den bis dahin auch ungeschlagenen TSV Westendorf, um den Einzug ins Finale zu sichern. Die Jungs waren hell wach und bis in die Haarspitzen motiviert. Es wurde ein eindrucksvoller Sieg. Die Begegnung endete 23:14 und das große Finale war erreicht. Im Finale gegen den KSV Köllerbach hatte das junge Team um Trainer Norbert Klein noch keine Chance. Es verlor gegen die überlegenen Saarländer mit 5:34.

Der SV Luftfahrt Berlin ist so erfolgreich wie noch nie. Die Schülermannschaft ist Deutscher Vizemeister und derzeitiger Tabellenführer der Jugendliga. Das Mädchen- und Frauenteam, die „Berlin Wildcats“ reisen von Erfolg zu Erfolg. Die Regionalligamannschaft ist aktuell ungeschlagener Tabellenführer und das Bundesligateam steht kurz nach dem Spontanaufstieg in die 1. Bundesliga derzeit auf einem achtbaren Nichtabstiegsplatz.





Kabel Deutschland

ANZEIGE

### Geld sparen mit Internet und Telefon über das TV-Kabel

Wer sparen will, sollte seine Telefon- und Internetrechnung prüfen. Mit Angeboten von Kabel Deutschland kann die Haushaltskasse enorm entlastet werden. Der Kabelnetzbetreiber bietet für alle Bedürfnisse die passenden Internet- und Telefonanträge: Großes Sparpotential bietet zum Beispiel der Festnetz-Telefonanschluss für nur 9,90 Euro im Monat. Eine Flatrate für unbegrenztes Telefonieren ins deutsche Festnetz gibt es in den ersten drei Monaten inklusive, ab dem vierten Monat werden weitere 9,90 Euro fällig. Wer ohne Flatrate ins deutsche Festnetz telefoniert, zahlt ab dem vierten Monat nur 2,9 Cent/Minute. Wer ein Kombiangebot aus Internet- und Telefonanschluss bucht, spart am meisten. Je nach gewünschter Internetgeschwindigkeit heißen die Angebote „Internet & Telefon 6“ oder „Internet & Telefon 32“. Kabel Deutschland empfiehlt das beliebte „Internet & Telefon 32“ Produkt. Für aktuell 19,90 Euro im Monat in den ersten zwölf Monaten (danach 29,90 Euro/Monat) kann unbegrenzt ins deutsche Festnetz mit zwei Leitungen telefoniert und mit einer superschnellen Downloadgeschwindigkeit von bis zu 32 Mbit/s im Internet gesurft werden.

### Digital oder analog: Kabel Deutschland-Kunden haben die freie Wahl

Die Diskussion über den Umstieg von der analogen zur digitalen TV-Versorgung ist in vollem Gange. Auch in der Wohnungswirtschaft wird das Thema intensiv erörtert. Laut der Kommission für Zulassung und Aufsicht der Landesmedienanstalten (ZAK) wird die analoge TV-Verbreitung über Satellit am 30. April 2012 eingestellt. Nicht alle Mieter haben den Umstieg auf das digitale Fernsehen gemacht und fühlen sich mit dem analogen Kabelangebot gut versorgt. Hat die Umstellung beim Satellit Auswirkungen auf das TV-Kabel? Bleiben die Fernsehgeräte ab Mai 2012 schwarz, wenn ich bis dahin noch nicht auf digitales Fernsehen umgestiegen bin? Dr. Adrian v. Hammerstein, Vorstandsvorsitzender von Kabel Deutschland, versichert: Kabel Deutschland wird im Interesse der Kunden noch über Jahre hinweg ihr analoges Programmangebot parallel zum digitalen Fernsehen aufrechterhalten. Unsere Kunden haben die freie Wahl.“

Kabel Deutschland verbreitet sowohl analoge als auch digitale Fernsehprogramme parallel im Kabelnetz. In jedem Kabelhaushalt liegen an der Kabeldose das analoge und das digitale Fernsehsignal an. Somit entscheidet der Kunde selbst, ob er mittels eines digitalen Empfangsgerätes digitales Fernsehen nutzen oder weiter analog fernsehen möchte.

### Analoges TV-Angebot bleibt noch über Jahre hinweg bestehen

„Es ist das erklärte Ziel von Kabel Deutschland, immer mehr Kunden von den Vorteilen des digitalen Fernsehens zu überzeugen und damit die digitale Nutzung weiter voranzutreiben“, bestätigt Dr. Adrian von Hammerstein. Aber für das Kabel besteht keine gesetzliche Verpflichtung das analoge Fernsehen einzustellen. „Viele unserer langjährigen Kunden schätzen das analoge Fernsehen sehr. Kabel Deutschland nimmt die Interessen und Wünsche der Kunden ernst und wird das analoge Programmangebot nicht gegen den Willen der Kunden einstellen“, führt v. Hammerstein weiter aus. Die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter haben somit weiter die freie Wahl.

### HDTV und weitere Angebote beflügeln digitale Nutzung

Hochauflösendes Fernsehen (HDTV) ist ein Wachstumstreiber für die digitale TV-Nutzung. Das Kabelnetz von Kabel Deutschland ist vollständig digitalisiert und ermöglicht den HDTV-Empfang für alle Kabelkunden. Mit einem HD-tauglichen Fernseher und einem HD-Receiver können bereits jetzt die öffentlich-rechtlichen HD-Programme „Das Erste HD“, „ZDF HD“ und „ARTE HD“ gesehen werden. Das HD-Angebot von Sky Deutschland ist mit einem entsprechenden Abonnement auch im Kabel verfügbar. Zudem wird Kabel Deutschland ihren Kunden demnächst ein attraktives HD-Paket anbieten, welches u.a. auch HD-Sender der Sendergruppen Turner (TNT SERIE HD und TNT FILM HD), NBC Universal (Syfy HD) und der Constantin Medien-Gruppe (SPORT1+ HD) beinhalten wird.

### Mehr Fernsehkomfort mit dem HD-DVR

Wer noch mehr Fernsehkomfort wünscht, dem bietet Kabel Deutschland den digitalen HD-fähigen Video-Recorder (HD-DVR). Der HD-DVR wird anstelle eines Digital Receivers zwischen Fernseher und Kabeldose angeschlossen und kann bis zu 200 Stunden aufnehmen. Er verfügt über vier Tuner, mit denen ein Programm angeschaut und parallel drei andere Sendungen, die nicht kopiergeschützt sind, aufgezeichnet werden können. So verpasst man nie wieder eine spannende Filmszene oder eine Folge seiner Lieblingsserie.

### Beratung und Information

Welche Möglichkeiten bietet mir das digitale Kabelfernsehen? Was benötige ich, um HDTV zu empfangen? Wie funktionieren Internet und Telefon über das Fernsehkabel? Wie schnell kann man zu Kabel Deutschland wechseln und wie viel kann man mit den aktuellen Internet- und Telefonangeboten sparen? Antworten auf diese und weitere Fragen bekommen Bewohner ABG Paradies e.G. von Markus Handke, Medienberater im Auftrag von Kabel Deutschland. Einen individuellen Termin können Interessenten direkt mit Markus Handke unter der Telefonnummer 0172-3010511 vereinbaren. Zusätzlich finden spezielle Mietersprechstunden in Ihrer Geschäftsstelle der Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e.G. in der Paradiesstrasse 240 statt.

Die nächsten Termine sind am Dienstag, den 11. Januar und am 25. Januar 2011 jeweils in der Zeit von 15.00 bis 18.00 Uhr.





## Seniorenfahrt am 8.9.2010

Ein unbekannter Philosoph hat sich zum Begriff der Tradition wie folgt geäußert:



„TRADITION  
BESITZT FÜR MICH NUR EINEN  
WERT, WENN SIE UNS BEIM ZU-  
SAMMENLEBEN HILFT.“

Wenn wir den Sinn dieser Worte richtig verstehen, so machen wir mit unserer Seniorenausfahrt eigentlich alles richtig.

Es ist zur Tradition geworden, jedes Jahr im September Berlin und seine Umgebung auf den Gewässern zu befahren und dabei Gedan-

ken, Geschichten und Erfahrungen zu vermitteln und auszutauschen. So war es auch in diesem Jahr. Pünktlich um 10 Uhr trafen sich ca. 70 Teilnehmer zur traditionellen Dampferfahrt mit dem MS „Alexander“ in Berlin-Grünau. Traditionell spielte das Wetter auch wieder mit, Sonne pur.



Der Kompass zeigte Richtung Süden. Auf der Dahme ging es über den Langen See in Richtung Schmöckwitz. Dort teilt sich die Wasserstraße. Unser Schiff hielt sich auf dem Seddinsee nach Steuerbord und folgte der Wasserstraße in Richtung Zeuthener See bis zum Hafen von Königs Wusterhausen. Dort führte Kapitän Karamol eine Wende aus, um anschließend in Richtung Wernsdorf zu fahren.

**Wernsdorf:** Urkundlich wurde das ehemalige Fischerdorf erstmals 1460 erwähnt. Die Kirche, ein rechteckiger Putzbau mit einbezogenem Westturm im friderizianischen Stil, stammt aus dem Jahr 1801. Seit 1900 schmückt eine kleine reich verzierte Orgel den Innenraum.

Vor der Wernsdorfer Schleuse (sie ist die letzte Schleuse im Oder-Spree-Kanal vor den Berliner Gewässern) führte der Weg in den Oder-Spree-Kanal, um dann weiter in den Seddinsee zu gelangen.

**Seddinsee:** Er erstreckt sich über eine Länge von 4 km, bei einer Breite von etwa 500 Metern, die maximale Tiefe beträgt 7 m bei einer Wasserfläche von 370 Hektar.

Auf dem Seddinsee führte der Kurs Richtung Gosener Kanal. Der Kanal endet dann auf dem Dämmeritzsee.

**Dämmeritzsee:** Der See ist ein Knotenpunkt für die Freizeitschifffahrt, da man von hier aus verschiedene Gewässer, wie die Spree, den Müggelsee, den Gosener Kanal und Seddinsee, erreichen kann.

Von dort nach Backbord auf der Spree weiter durch Neu Venedig.

**Neu Venedig:** Eine Wohn- und Wochenendsiedlung in der Ortslage Rahnsdorf. Dort bildet die Spree ein kleines Delta, in dem sich fünf Kanäle verzweigen. Seinen Namen bekam es aufgrund der fünf miteinander verbundenen Kanäle, mit den zwölf darüber hinweg führenden Brücken.





Nachdem wir die liebevoll gepflegten Wassergrundstücke rechts und links der Wasserstraße bewundern konnten, gelangte die „Alexander“ in den Kleinen Müggelsee. Die Passage dauerte nur kurze Zeit und schon erreichte unser Schiff den Großen Müggelsee.

*Großer Müggelsee: Müggelberge und See entstanden vor Urzeiten während des diplomaticus Brandenburgensis“: 1394 als den Tyns in der Miggel und 1487 als von der Miggelseh. Den Wortbestandteil „Heim im heutigen Berliner Ortsteil Müggelheim brachten um 1750 Pfälzer Siedler bei der Anlage des Dorfes aus ihrer Heimat Odernheim mit.*



Das Wasserwerk Friedrichshagen auf der Steuerbordseite wurde passiert und unser Schiff fuhr über den Spreetunnel in die Spree ein.

*Spreetunnel: Er verbindet die Kämmereiheide bei Köpenick mit dem Müggelpark im Ortsteil Friedrichshagen. Erbaut wurde dieser Tunnel unter der Berliner Spree in den Jahren 1926 und 1927. Bauleiter des Tunnels war der Magistratsoberbaurat Karl Sievers. Gemeinsam mit dem Magistratsbaurat La Baume entstand das Projekt zum Bau dieses Tunnels.*

*Er war der erste Eisenbeton-Tunnel in Deutschland, der in Senkkasten-Bauweise unter Druckluftanwendung errichtet wurde. Der Entwurf entstammte dem Brückenbauamt Berlin und wurde von der Firma Grün & Bilfinger AG, Mannheim in etwa 16-monatiger Bauzeit für etwa eine Million Reichsmark errichtet und zu Christi Himmelfahrt 1927 dem Publikum übergeben. Seitdem ist das westliche Müggelseegebiet für jedermann frei zugänglich.*



Weiter ging es bis nach Köpenick zur Einmündung der Dahme. Unser Schiff drehte nach Backbord und befuhr die Dahme in Richtung Grünau zum Langen See. Nachdem wir die traditionelle Regattastrecke Berlin-Grünau (Austragungsort der Wassersportdisziplinen während der XI. Olympischen Spiele im August 1936) passiert hatten, erreichten wir unseren Ausgangspunkt am Anleger der Fähre nach Wendenschloß. Damit schließt sich der Kreis zu den einleitenden Überlegungen.



Tradition heißt gemäß den einleitenden Worten Hilfe beim Zusammenleben. Die Stimmung an Bord war ausgezeichnet. Es wurden neue Kontakte geknüpft, alte Kontakte gepflegt und es gab auch freudiges Wiedersehen nach jahrelanger Kontaktlosigkeit. Die traditionelle Seniorenfahrt hat also ihren Anspruch erfüllt, das Zusammenleben wurde bei Entspannung, Erholung und Gedankenaustausch gefördert. Letztlich bestätigten das der Dank und die Anerkennung während des Verlassens unseres Schiffes durch die Passagiere. Es wurde deutlich, diese Fahrt war Ausdruck unserer gelebten Tradition. In diesem Sinne

An das Besatzpersonal der HBS:  
 Ein kleines „perfektes Dankeschön“  
 für die Präzision der Dampfmaschine  
 und die viele Jahre der Vorbereitung,  
 Organisation und Durchführung.  
 Es war wieder eine ausserordentliche,  
 gute und gelungene Veranstaltung  
 Hochachtungswort: Tilla Helme  
 und Lotte Jochim

AHOI BIS ZUM NÄCHSTEN JAHR



## Herzlichen Glückwunsch allen Geburtstagskindern

- 70. Geburtstag** Margot Birkholz, Gisela Buchholz, Peter Chmielecki, Normann Dunsing, Erich Eichhorn, Rolf-Dieter Friedrich, Monika Gräfe, Manfred Hahn, Ingrid Hoffmann, Wolfgang Hoffmann, Lothar Klimaschewski, Gudrun Knobelsdorf, Harm Krause, Klaus Krüger, Klaus Kuttner, Hans-Jürgen Lauer, Christa Lenz, Klaus Marx, Karin Müller, Dietrich Preuß, Manfred Sakschewski, Guenter Steffenhagen, Gisela Westphal
- 75. Geburtstag** Gerda Albrecht, Ursula Appel, Helga Fels, Winfried Fuierer, Manfred Groth, Fritz Hädicke, Ursula Halte, Helga Helm, Ruth Hildebrandt, Roswitha Kunde, Helga Martin, Hannelore Martini, Hans-Joachim Müller, Ursula Plietzsch, Silvia Prodöhl, Christa Schmidt, Rudi Teraske, Dr. Wedigo Thimm, Dieter Vocke, Ilse Wulff
- 80. Geburtstag** Werner Beckmann, Irmgard Fechner, Günter Martini, Willi Pälchen, Edith Pollan, Anita Schmidt, Ursel Tabbert, Anita Weck
- 85. Geburtstag** Heinz Jasslauck, Edith John, Gertraud Liebernicketel, Ingeborg Milz, Inge Schleffler, Margarete Schwalbe, Werner Siewert
- 91. Geburtstag** Elfride Fielecke, Emma Jacob, Hildegard Schellongowski
- 92. Geburtstag** Hildegard Richter, Gertrud Zielke
- 93. Geburtstag** Lisbeth Burghardt, Kaethe Neumann, Marie-Luise Pajonk
- 94. Geburtstag** Herta Hofmeister, Senta Teubel
- 95. Geburtstag** Adelheid Damrau, Ilse Jankowsky
- 96. Geburtstag** Brunhilde Sitte
- 97. Geburtstag** Martha Mandel, Lucie Werner
- 98. Geburtstag** Meta Grzegorowski
- 104. Geburtstag** Johanna Miers



## 50 Jahre Mitglied in der Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies

Einer guten Tradition folgend konnten wir auch in diesem Jahr verdienstvolle Baugenossinnen und Baugenossen für ihre 50jährige Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft beglückwünschen.

**Ruth Göpfert, Gisela Zillgith, Ruth Hildebrandt, Norman Dunsing, Horst Wittstruck, Margit Klose, Werner Mardus.**

Die Baugenossen Norman Dunsing und Werner Mardus konnten die seltene Anerkennung anlässlich der Seniorenfahrt am 8. September 2010 auf dem Fahrgastschiff „Alexander“ entgegennehmen. Als Anerkennung für ihre Mitgliedschaft erhielten alle Jubilare eine Urkunde mit einer persönlichen Überraschung.

Liebe Jubilare wir wünschen Ihnen für die Zukunft gute Gesundheit und viele weitere Jahre in unserer Genossenschaft



**Maria und Wolfgang Thimm** feierten das Fest der DIAMANTENEN HOCHZEIT. Nur wenigen Menschen auf dieser Welt ist es vergönnt, einen so langen Zeitraum gemeinsam zu erleben. 60 Jahre Ehe sind ein ganz besonderes Jubiläum. Dazu möchten wir als Aufsichtsrat und Vorstand der ABG Paradies eG zu Berlin-Bohnsdorf recht herzlich gratulieren. Seit dem 27. April 1950 sind Sie Mitglied der ABG Paradies. Am 1. August 1959 haben Sie ein Reihenhaus bezogen und wohnen seit dieser Zeit gemeinsam unter diesem Dach. Offensichtlich hat das Wohnen im „Paradies“ ihren gemeinsamen Lebensweg gefördert. Wir wünschen uns mit Ihnen gemeinsam weiterhin schöne Stunden im „Paradies“.



## Gedenken

Im Jahr 2010 verstorbene Mitglieder

Gertrud Zielke, Else Pohl, Marie-Luise Pajonk, Elfriede Schmidt, Brigitte Almstedt, Horst Gudop, Gerd Matzke, Manfred Sakschewski



## Fenster & Türenreparatur

Inh. Norbert Plötz  
Florastr. 4  
12526 Berlin  
Tel./Fax (030) 676 54 08  
Fax (030) 67 80 47 30

Fenster/Türen

Beratung/Verkauf/Montage

Tür- und Fensterbeschläge

Einfürsichtungen

Reparatur von Fenster und Türen

## Dachdeckerei Sievers & Nickchen



Inhaber: J. Sievers & Th. Nickchen

Röttkenring 11  
13053 Berlin  
Telefon (030) 97 99 76 67  
Telefax (030) 97 99 41 49  
E-Mail DDSieversNickchen@t-online.de

Ausführung von

Ziegel-, Schiefer-, Schindel- und  
Flachdacharbeiten  
Dachklempnerei und Gerüstbau  
Dachreparaturen

## Firma Hano

Verlegung von genormten  
Baulementen  
Silickoner

Jeanette-Wolff-Straße 7  
12355 Berlin

tel/fax 030/6 69 18 47  
handy 0172/3 07 99 58

DIE SANITÄRFEUERWEHR

**BOSA**  
GmbH

Tel.: 030/6 76 59 42  
0177/2 13 23 79

Inh.: Olaf Hain  
Dorfplatz 14 A • 12526 Berlin

**HEIZUNG • SANITÄR**

# Nutzen Sie die Hornbach-Projektvorteile!

- **ProjektWeltKarte**

1 Karte. Viele Vorteile, keine Kosten.



- **Profi-Service**

Für Handwerk und Gewerbe.



- **Finanzkauf**

Wir finanzieren Ihre Projekte.



- **Handwerker-Service**

Mit ausgewählten Handwerksbetrieben aus Ihrer Region.



- **Einkauf-Online**

Reservieren und Abholen.



- **Transporter-Verleih**

Kostengünstig Transporter mieten.



- **Küchen zum leben.**

Wir planen den ganzen Raum.



- **Farbmisch-Service**

Für Farben, Lacke, Lasuren, Putze, Speziallösungen.



Das Techem Funksystem –  
die Zeit gehört uns.



ENERGY SERVICES  
ENERGY CONTRACTING  
IT SERVICES

**Mit dem Techem Funksystem**

gewinnen Sie und die Bewohner Ihrer Objekte kostbare Zeit. Die überzeugenden Vorteile des hunderttausendfach bewährten Systems:

- Ablesung außerhalb der Wohnung.
- Ablesewerte jederzeit am Gerät kontrollierbar.
- Keine Schätzungen, keine Nachfolgetermine.
- Weniger Verwaltungsaufwand.
- Optimale Basis für das Techem Verbrauchsmanagement.

Techem Energy Services GmbH  
Niederlassung Berlin-Treptow  
Hoffmannstraße 16 · 12435 Berlin  
Telefon: 030/814 72-0  
Telefax: 030/814 72-332  
www.techem.de

**techem**

Die regeln das.



**WERNER NEUMANN**

**Reinigungsservice GmbH**

- Hauswartdienste
  - Gebäudereinigung
- Grünanlagenpflege
  - Winterdienst
- Sperrmüllentsorgung

Warnitzer Straße 15 • 13057 Berlin  
Tel: (030) 9 28 00 91/69  
Fax: (030) 9 28 01 13

e-mail: Neumann.Reinigungsservice@t-online.de

**Firma Fust**  
Baureparaturen GmbH



**Reparaturen aller Art:**

- Maurer- und Putzarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Trockenbau
- Fassadenarbeiten
- Betonarbeiten
- Balkonsanierung
- Gerüstbau

**Schornsteinbau:**

- Schornsteinkopferneuerung
- Einzug von Edelstahl-, Keramik und Kunststoffrohr
- Fertigteil-Schornstein
- Doppelwandiger Edelstahlschornstein z.B für Kaminofen
- Schornsteinzubehör

Wir versichern Ihnen eine fachliche, qualitative und pünktliche Ausführung

**Tel 030/6 76 12 20**  
**Fax 030/62 64 04 96**

Dorfplatz 12, 12526 Berlin



Wohnpark Paradies Krumme Straße  
Sommer 2010