

# Paradies



**JAHRGANG 57** **BOTE**

MITGLIEDERZEITUNG DER ABG PARADIES-BOHNSDORF 2016



In dieser Ausgabe:  
**5 Jahre  
Sommer  
Fest**



## Inhalt

- 3** Begrüßung / Einleitung
- 4** In eigener Sache
- 5** Herzlich Willkommen, unsere Neugeborenen
- 6** Energieprojekt Sausenberger Straße
- 8** Sommerfest 2016
- 10** Baukommission In memoriam
- 13** Verstorbene
- 14** Jubilare 2016
- 15** Seniorenfahrt 2016
- 16** Das Gartenjahr 2016
- 17** Geschäftsbericht 2015
- 28** Bericht des Aufsichtsrates
- 28** Rauchwarnmelderpflicht
- 29** Organe der Genossenschaft
- 30** Instandhaltung/Modernisierung
- 31** Preisrätsel Nr. 57 / Auflösung Nr. 56

## Impressum

### Herausgeber:

Arbeiter- Baugenossenschaft Paradies eG  
Paradiesstr. 240  
12526 Berlin  
Telefon 030 6764433

### Konzept:

Sabine Grallert  
Daniel Schulz  
Steffen Hampe

### Verantwortlich für den Inhalt:

Daniel Schulz

### Fotos:

Harald Hampe  
Werner Mardus  
Karsten Schiele  
Regina Stelzer  
Marco Paul  
Thomas Bär  
Daniel Schulz

### Grafik und Layout:

Regina Stelzer





Allen Baugenossinnen  
und Baugenossen  
wünschen wir für 2017  
Gesundheit und Freude am Leben in unserer Genossenschaft

Foto: Thomas Bär Verschlungene Wege durch das **Paradies**. ..... hinter dem Siebweg 80-84 - winterlich romantisch.  
An dieser Stelle rücken wir für Sie zukünftig aufgespürte, interessante und schöne Impressionen aus unserem Kiez in den Focus

WIR WÜNSCHEN FROHE WEIHNACHTEN

Das Jahr geht zur Neige und der Paradiesbote ist diesmal pünktlich!

Er wird uns geschmückt mit Bildern und Worten über den Alltag und die Höhepunkte der vergangenen Monate berichten.

Auch in diesem Jahr hält er für Sie ein Preisrätsel bereit.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim lesen, stöbern und rätseln...

Ihr Vorstand



## In eigener Sache

Ein arbeitsreiches Jahr geht zur Neige und es ist wieder einmal an der Zeit, ein Resümee zu ziehen und einen Ausblick auf das kommende Jahr zu geben. Das Jahr stand ganz im Zeichen der Softwareumstellung in unserer Geschäftsstelle und es war, wie häufig im Leben, das Planung und Umsetzung stark differieren. Es gab doch einige unvorhersehbare Probleme bei der Datenübernahme, die unseren Zeitplan durchkreuzten. Dadurch konnte die Software erst zum 01.05.2016 in Betrieb gehen und die Nachwehen dieser Umstellung werden uns noch bis zum Jahresende begleiten.

Besonderer Dank an dieser Stelle geht auch noch einmal an unsere Frauen im Büro. Dank Ihres Wissens und Ihres Einsatzes konnten wir auch noch so manches Problem lösen, welches bei der Umstellung auftrat.

An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass wir in diesem Jahr gleich zweifach ein Jubiläum feiern konnten. Dieses ist in der heutigen, schnelllebigen Zeit selten geworden. Frau Winkler (am 01.03.2016) und Frau Appel (am 15.08.2016) feierten ihr 25jähriges Dienstjubiläum im Paradies. An dieser Stelle den Beiden noch einmal Herzlichen Glückwunsch.

Dieses Jubiläum zeigt uns aber auch wie wichtig es ist, das wir mit dem schon lange eingespielten Personal noch den Softwarewechsel durchgeführt haben, um Informationsverluste so gering wie möglich zu halten. Vielen Dank an dieser Stelle auch an unsere Frau Hofman für Ihren Einsatz. Auch unsere neue Mitarbeiterin Frau Gröschler ist gut im Paradies angekommen und hat ihr in der Ausbildung erworbenes Wissen über die Software gut in unserer Genossenschaft einbringen können.

Auch wenn es in unserer Genossenschaft nach wie vor viele Baustellen gibt, haben wir das im vergangenen Jahr abgegebene Versprechen, die Modernisierung und Instandhaltung weiter voranzutreiben, halten können.

Gute Beispiele dafür sind die neue Dacheindeckung in der Sausenberger Straße 10-16 und die Erneuerung der Trinkwasserhauptleitung in den Blöcken Hundsfelder Straße 1-7 und 9-15. Es wurden auch wieder einige Einfamilien-Reihenhäuser instandgesetzt und dies ist für unsere Genossenschaft nach wie vor ein großer Kostenfaktor.

Das kommende Jahr wird das 115. Jahr des Bestehens unserer Genossenschaft sein und dies spiegelt sich auch in den Instandhaltungsaufgaben wider. Nach wie vor gibt es feuchte Keller, die noch trocken zu legen sind und auch das Problem der Dämmung der Giebelwand in der Quaritzer Straße haben wir noch nicht lösen können. Hier möchten wir eine dauerhafte Lösung, ohne zusätzliches Geld verschwenden. Darum dauert die Planung an dieser Stelle doch etwas länger. Wir werden mit den betroffenen Baugenossen das Gespräch suchen, sobald wir eine Lösung für diese Problematik vorweisen können.

Im kommenden Jahr werden wir wieder die Sanierung des Daches eines Reihenhauses in Angriff nehmen. An den Flachdächern der Mehrfamilienhäuser kümmern wir uns verstärkt um die Dachkästen und die Schornsteineindichtungen. Unsere 32 Heizstationen sind schon 25 Jahre alt und müssen über die nächsten Jahre verteilt erneuert werden. Als vorbereitende Maßnahme haben im Jahr 2015 alle Stationen bereits neue Steuerungen erhalten.

Besonderen Dank möchten wir an dieser Stelle auch noch einmal an alle Baugenossen senden, die durch ihr Wirken und Handeln den Genossenschaftsgedanken weitertragen und am Leben erhalten. Dies kann auf vielfältigste Weise geschehen, sei es durch Eigeninitiative, durch Nachbarschaftshilfe oder einfach durch ein Gespräch am Gartenzaun.

Dann können wir auch in den nächsten Jahren sagen:  
**Wir leben im Paradies!**





## Herzlich willkommen

### Babyjahrgang 2016 im Paradies

Kinder sind unsere Zukunft! Darum folgen wir der im vergangenen Jahr begonnen Tradition, den Nachwuchs unserer Genossenschaft auf dieser Seite vorzustellen.

Und wir begrüßen zukünftig jeden neuen Erdenbürger in unserer Genossenschaft mit einem kleinen Geschenk in Form eines Gutscheins in Höhe von 20 €. \*  
Liebe zukünftige Eltern, bitte melden Sie sich bei uns.

\* Das Begrüßungsgeld entfällt nach Ablauf von 6 Monaten seit der Geburt Ihres Kindes.

Fritz Milz



Mary Ann Sterll



Marlene Reichel



Leo Krahl





## Energieprojekt in der Sausenberger Straße

Bei europäischen Innovationen ganz weit vorn: Die Sausenberger Straße



Die Meinung der Bürger ist wieder gefragt: Neue Möglichkeiten der digitalen Welt werden einem Nutzen unterstellt, der alle Mieter überzeugt: Das Senken von Kosten. Größter Posten ist hier natürlich die Heizung, gefolgt vom Strom für die Warmwasser-Erzeugung und vom Strom für alle anderen „Verbraucher“ im Haushalt wie Kühlschrank, Waschmaschine usw. Wir als Genossenschaft haben uns für ein Pilotprojekt zur Verfügung gestellt. In der Sausenberger Straße wird ein Wohnblock auf Kosten des Netzwerkes mit neuester Messtechnik ausgerüstet, während der Andere im Original verbleibt. Später wird man sehen, was die neue Technik real an Einsparungen bringt.

Was ist an der „Internet 4.0“-Welt anders als heute? In erster Linie wird es Mietern ermöglicht, ohne Kabel oder Batterien neue Geräte in jedem Raum zu nutzen, die sich selbst anlernen, keinen zusätzlichen Strom benötigen und die bei Abwesenheit die Raumtemperatur absenken. Clou dabei: Die Geräte merken sich, wann die Nutzer zur Arbeit gehen und wann sie zurückkommen.

Für diese Neuerungen gibt es ein erstes Sicherheitszertifikat vom zuständigen Bundesamt, weil die dazu benötigten Daten von außen nicht eingesehen werden können. Dazu soll im Verlauf des nächsten halben Jahres nun eine sogenannte „App“, also eine mieterbezogene Anwendung für Smartphones für die beteiligten Mieter erstellt werden, die in erster Linie den eigenen Verbrauch auf dem Display von TV-Geräten, Tablets und Handys anzeigt. Aber auch alle anderen wichtigen Partner aus der Umgebung sollen eingebunden werden: Apotheken für die Rezeptzustellung, Lebensmittelmärkte mit Lieferservice, warmes Essen auf Rädern usw. usw.

Ermöglicht wird dies durch Fördermittel des Landes Berlin. Ein Netzwerk aus Fachfirmen (green with IT e.V.) hat die Senatsverwaltung davon überzeugt, dass

es möglich und auch notwendig ist, Bürger bei ihren Bedürfnissen abzuholen. Was liegt Mietern näher als die eigene Wohnung? Dazu soll sich diese „App“ selbst finanzieren, sprich ohne Kosten für Mieter installiert werden.

Nach umfangreichen Beratungen des Vorstandes u.a. mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) und einer vorab angefertigten Detailberechnung durch das Netzwerk wurde in der Sausenberger Straße 26-34 ein Gebäudekomplex aus den 30er Jahren sowie ein baugleiches Gebäude für Vergleichszwecke ausgesucht. Die Installation der Grundgeräte erfolgte Anfang September. Weitere Installationen im Zusammenhang mit der Heizerverzeugung, der Heizverbrauchs-Datengeräte und dazu einem sogenannten „Kieznetz“ des Stromversorgers erfolgen in den nächsten Wochen und Monaten.

Erste Ergebnisse werden im Sommer 2017 erwartet. Doch welcher Nutzen soll sich einstellen? Zunächst einmal wird unterschieden in denjenigen Nutzen, den die Mieter selbst erzeugen können: Das automatisierte Absenken der Raumtemperatur bei Abwesenheit bringt mit nachweislich ca. 20% die größte absehbare Einsparung bei den Heizkosten. Dann gibt es weitere, sehr wichtige Einsparungsmöglichkeiten, die der Vermieter seinen Mietern erschließen kann: Verbesserte Informationstechnik bringt Informationen an den Heizkessel und seinen Brenner, so dass hier – wie bereits im Einzelraum – eine Vorhersage der Nutzungsgewohnheiten, aber auch des zu erwartenden Wetters erfolgt.

Ganz zuletzt sollen diese Daten dann in ein zentrales Kiezmanagement einfließen, so dass hier alle für eine Senkung der Heizverbräuche wichtigen Anwendungen zusammen fließen. Damit dies stattfinden kann, werden für jede Mietpartei „intelligente Stromzähler“, sogenannte Smart Meter, eingebaut und zu einem zentralen Knotenpunkt (dem „Smart



## Energieprojekt in der Sausenberger Straße

Meter Gateway) zusammen gefasst. Dies wäre eigentlich eine „normale“ Maßnahme, zumal die alten Stromzähler reichlich „dumm“ sind. Doch dafür gibt es noch kein verpflichtendes Gesetz, so dass die Investitionen dafür ausbleiben.

Erst 2025 ist mit einer flächendeckenden Einführung solcher Managementsysteme zu rechnen.

Nicht so bei uns. Wir nehmen die Zukunft vorweg und probieren zusammen mit der Senatsverwaltung neue Dinge aus, die unsere Genossenschaft in der Innovationskraft stärken, ohne dabei Risiken einzugehen. Gewinnen können nur unsere Mieter. Aber auch unsere Genossenschaft beweist hier einmal mehr, dass unsere Organisationsform genau richtig ist, wenn neue Formen des Miteinanders, der Kommunikation ausprobiert werden. Spielereien und Spinnereien bleiben draußen. Nützliche Technik ist so aufgebaut, dass ein erkennbarer Nutzen entsteht und die Kosten überwiegt. Apropos Kosten:



Unsere Mieter zahlen für die beschriebenen Ausbaustufen nichts. Das wird durch die Mittel des Landes Berlin sichergestellt. Aber wir werden auch messen, wie schnell sich die Geräte lohnen würden, wenn diese voll bezahlt werden müssen. Sollte sich der Nutzen klar heraus stellen, so werden wir unseren Bestand entsprechend aufrüsten. Möglicherweise kann auch noch eine zweite, größere Ausbaustufe, diesmal mit Mitteln der EU, umgesetzt werden. Aber das wäre erst im nächsten Jahr der Fall, wenn ein weiterer Förderantrag in Brüssel entschieden wird. Bürger- und Mieterbeteiligung kommt bei den Regierungsstellen immer mehr an.

Fachbetrieb für Gebäudetechnik **SCHÜLER**

Elektroinstallationen  
Datennetzwerke  
Telekommunikation  
Multimedia  
Rollladentechnik  
Beleuchtung

Zeit für einen Energiespar-Check  
Einsparpotenziale stecken überall.

**digitalSTROM** **GEBÄUDE TECHNIK** Fachbetrieb

Lars Schüller Elektroinstallateurmeister  
Fachbetrieb für Gebäudetechnik  
Dahmestraße 92, 12526 Berlin-Bohnsdorf  
Tel. 030/676 34 15 Fax 030/676 56 58  
eMail info@fa-schueler.de  
www.fa-schueler.de

## Anzeigen

**sabelusXXL**  
Ihre großen Familienapotheken.

**Firma Fust**  
Baureparaturen GmbH

**Reparaturen aller Art:**  
Mauer- und Putzarbeiten  
Fliesenarbeiten  
Trockenbau  
Fassadenarbeiten  
Betonarbeiten  
Balkonsanierung  
Gerüstbau

**Schornsteinbau:**  
Schornsteinkopferneuerung  
Einzug von Edelstahl-, Keramik und Kunststoffrohr  
Fertigteil-Schornstein  
Doppelwandiger Edelstahlschornstein z.B für Kaminöfen  
Schornsteinzubehör

Wir versichern Ihnen eine fachliche, qualitative und pünktliche Ausführung

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

Parchwitzer Str. 231, 12526 Berlin

**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

**Fenster & Türenreparatur**

Inh. Norbert Plötz  
Fraustadter Weg 9  
12526 Berlin  
Tel./Fax (030) 676 54 08  
Fax (030) 67 80 47 30

- Fenster/Türen
- Beratung/Verkauf/Montage
- Tür- und Fensterbeschläge
- Einfüßdichtungen
- Reparatur von Fenster und Türen

## KIEZCLUB Bohnsdorf, Freiwillige Feuerwehr und ABG Paradies eG 3 Bohnsdorfer Institutionen luden zum 5. Sommerfest

Bereits seit nunmehr 5 Jahren zu einer guten Tradition geworden ist das alljährlich in der Dahmestraße stattfindende Kiezfest, das vom KIEZCLUB Bohnsdorf organisiert und von uns als Genossenschaft finanziell gefördert wird. Das Fest im zu Ende gehenden Jahr fand am 09.07.2016 statt und hatte zu seinem 5. Geburtstag auch einen neuen Besucherrekord zu verzeichnen. Ca. 5000 Besucher kamen und erhöhten damit nochmals die bisherige positive Bilanz der Vorjahre.

Das Wetter spielte uns sehr gut mit und von 13-18 Uhr konnte wieder ausgiebig gefeiert werden. Für Musik und Unterhaltung sorgte ein bunt gemischtes Bühnenprogramm. Unter anderem waren dabei Kindermitspieltheater Nine Mond, die Buena Sistas, Chor der Schüler der Grundschule am Buntzelberg, die Tanzgruppen aus dem Kiezclub, die Samba Kids, und der Shanty Chor Köpenick. Vielen Dank an dieser Stelle noch einmal an Herrn Schielei, dem Leiter des Kiezclubs Bohnsdorf, der seit Jahren das Programm sehr abwechslungsreich organisiert und auch die gesamte Koordination übernimmt.

Die Kinder konnten sich auf dem Fest gut austoben u.a. auf einer Riesenrutsche. Und damit die Zeit nicht lang wird, gab es auch noch Kinderschminken und ein Kinderglücksrad. All dies und die freudigen Gesichter konnten bei einem Fotoshooting mit Ritter Keule, dem Maskottchen des 1. FC Union Berlin festgehalten werden. Die Erwachsenen konnten während dieser Zeit an den Marktständen entlangbummeln oder danach etwas mit den Kindern am Mittelalterbastelstand bauen.





Getreu unserem Versprechen aus den Vorjahren, haben sich alle Beteiligten wieder dafür ausgesprochen, ein solches Fest auch im nächsten Jahr erneut stattfinden zu lassen.

Freuen wir uns auf ein neues Fest im kommenden Jahr, voraussichtlich Juni/Juli 2017.

Nähere Informationen erhalten sie rechtzeitig





## Baukommission

### Die Baukommission In memoriam

von Harald Hampe

Es war einmal ... so beginnen die meisten Märchen. Und so könnte man auch beginnen, wenn es um die Verabschiedung der Baukommission aus dem Leben der Genossenschaft geht, was im Jahr 2016 nun erfolgt ist.

#### Wer war die Baukommission?

Die Baukommission gehörte zum wichtigen Bestandteil des genossenschaftlichen Lebens in der Arbeiter- Baugenossenschaft „PARADIES“.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges organisierte sich die Genossenschaft neu. Das Genossenschaftsgesetz hatte auch in der Zeit der DDR seine Gültigkeit nicht verloren. Aber wir waren keine AWG, hatten keinen Trägerbetrieb, waren gemeinnützig. Wir wurden als Privateigentum gewertet, und bekamen nur begrenzte staatliche materielle Mittel, die bei Weitem nicht ausreichten, um die Bausubstanz zu erhalten. Es gab auch aus vermögensrechtlichen Gründen, so vom Magistrat mitgeteilt, keine Kredite für einen Neubau auf unserem im Krieg frei gebombten Gelände Cohnstrasse, Paradiesstrasse.

Die Genossenschaft wurde derzeit geleitet von einem ehrenamtlichen Vorstand von bis zu 9 Mitgliedern.

Es bestanden weiterhin:

- eine Revisionskommission mit 3-4 Mitgliedern, vergleichbar in ihrer Funktion mit dem heutigen Aufsichtsrat
- eine Wohnungskommission aus mehreren Mitgliedern, die eine gerechte Vergabe der Wohnungen dem Vorstand vorschlugen
- eine Gartenkommission, die unter Einhaltung der Grundsätze der Gartenstadtsiedlung und der von der Mitgliederversammlung beschlossenen Gartenordnung Anträge bewertete und zur Vorlage brachte.
- eine Energiekommission, die für einen sparsamen und gerechten Stromverbrauch sorgte.

#### Und es gab die Baukommission

Innerhalb unserer kleinen Genossenschaft hatten sich viele fachkompetente Mitglieder in ihrer Freizeit mit ihrem Wissen und Engagement unentgeltlich eingebracht. Und gerade diese Mitwirkung hat dafür gesorgt, dass sich unsere Genossenschaft über die Zeit der DDR erhalten hat.

Meine Mitwirkung in der Baukommission begann nach Abschluss meines Studiums 1962.

Darin wirkten kompetente Baufachleute wie der Architekt G. Mehlan, der Schornsteinfegermeister Rehbaum und Weitere mit. In dieser Zeit galt es, die Wohnbarkeit unserer Häuser zu sichern und die unzureichenden Firmenzuweisungen für Baureparaturen vom Stadtbezirk sinnvoll einzusetzen.

Jeder aus der Baukommission legte mit Hand an, nutzte seine beruflichen Möglichkeiten, um Material, Kapazität und Leistungen zu beschaffen. Feierabendbrigaden wurden z.B. organisiert, welche die Reihenhäuser in der Paradies- und Sausenberger Str. mit neuem Außenputz versahen. Wir selbst mauerten Müllstandsplätze in der Paradies-, Hundsfelder Straße, Siebweg usw.

Den Zustand unserer Häuser 1992 dokumentiert diese schwierige Zeit.

*Vor der Instandsetzung am Beispiel Hundsfelder Straße*



Als ich dann 1974 Vorstandsmitglied wurde, übernahm Baugenosse Wolfgang Pucks den Vorsitz der Baukommission und hat diese Aufgabe bis ins Jahr 2006 aktiv und kompetent geleitet.

Mit dem Eintritt in die Marktwirtschaft eröffneten sich für unsere kleine Genossenschaft neue großartige Möglichkeiten. Der Vorstand krepelte gemeinsam mit der Baukommission die Ärmel hoch, denn das Bauen wurde einer unserer Schwerpunkte. Von 1991 bis 1996 wurde Haus für Haus im hohen Tempo einer Sanierung unterzogen und die bereitgestellten Fördermittel dabei hilfreich für uns erschlossen. Beeindruckend war, wie sich in so kurzer Zeit das äußere Bild unsere Genossenschaft verändert hat.



## Baukommission

Die Mitglieder der Baukommission und der ehem. Vorsitzende der Energiekommission Fred Stahl waren in dieser Bauphase eine unerlässliche Hilfe bei der Kontrolle der Firmen und wir haben uns im Nachhinein gefragt, wie wir das gemeinsam schaffen konnten.

*Vor der Instandsetzung am Beispiel Siebweg*



Wir haben uns danach nicht in die Ecke gesetzt. Mit Hilfe von Fördermitteln der IBB konnten wir den größten Teil unserer Häuser mit Zentralheizungsanlagen in moderner Brennwerttechnik ausstatten. Dachterrassenwohnungen und Balkone erhielten unsere ältesten Häuser im Areal Buntzel- Ecke Paradiesstraße und im Siebweg.

*Genossenschaftshäuser Siebweg - jetzt mit Balkon*



Ein Neubau von Wohnungen war stets eine seit 1992 begleitende Zielstellung.

Insbesondere das Ringen um den Erwerb der zum Land Berlin gehörigen Flächen und deren Kauf zu einem außerordentlich günstigen Preis war das Verdienst der langjährigen Verhandlungen und der persönlichen Hilfe einzelner Baukommissionsmitglieder. Damit war auch die Grundlage für die Planung, und den Baubeginn geschaffen. Auch hier war die Zusammenarbeit zwischen Baukommission und Vorstand, bei der Entscheidungsfindung und später Bauausführung bedeutsam.

*Nach der Instandsetzung: Hundsfelder / Krumme Straße*



Mit meinem altersbedingten Ausstieg aus dem Vorstand im Jahr 2006 entlastete ich Wolfgang Pucks von seiner Funktion als Vorsitzender der Baukommission.

*Neubau - Wohnpark Paradies, Krumme Straße*



Mit dem Ende des Neubaus Wohnpark „Paradies“ Krumme Straße im Jahr 2010 gewannen wir nun den Eindruck, dass die Baukommission bei den amtierenden Vorständen und Aufsichtsräten nicht mehr gefragt und in fachlichen Entscheidungen nicht mehr einbezogen wurden.

Wir haben uns Aufgaben selbst gestellt, was wir als notwendig ansahen, aber die Ergebnisse fanden unzureichende Resonanz, was wir sehr bedauerten. Somit haben wir uns als Baukommission aufgegeben und wurden in einer Aufsichtsratssitzung 2016 verabschiedet.



## Baukommission

Liebe Baugenossen

Wolfgang Pucks  
Klaus Reinhardt  
Eberhard Zillgith  
Rolf Tiesler  
Gerd Paul  
Harm Krause  
Helfried Großer

und alle, die jemals in der Baukommission aktiv waren, ich wage mir zu sagen, dass ich es bin, der eure tolle Fachkompetenz und eure Zuverlässigkeit und Hilfe über mehrere Jahrzehnte zu schätzen weiß und verneige mich in tiefer Dankbarkeit vor euch.

Wir, die ehemaligen Mitglieder der Baukommission werden unseren Baugenossen, wenn es gewünscht wird, auch weiterhin mit Rat und Tat hilfreich zur Seite stehen!



## Anzeigen

**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)

**KRAL**  
Inh. Ilona Kral

**Elektro - Technik**

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
- Datennetzwerktechnik

**Fa. Hano**

- Fliesen
- Platten
- Mosaik
- Estrich
- Parkett

Büro und Werkstatt:  
Buntzelstraße 117  
Telefon: 030 - 64 82 23 39  
Fax: 030 - 91 52 24 89  
[info@hano-fliesen.de](mailto:info@hano-fliesen.de)

**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](mailto:Neumann.Reinigungsservice@t-online.de)

**DIE SANITÄRFEUERWEHR**

**BOSA** GmbH

Inh.: Olaf Hain  
Dorfplatz 14 A • 12526 Berlin  
Tel.: 030/6 76 59 42  
0177/2 13 23 79

**HEIZUNG • SANITÄR**

*Dachdecker & Bauklempnerei Krause*

- Dachrinnen – Montage / Falztechnik
- Ziegel-, Schiefer-, Schindel- und Flachdacharbeiten
- Metallbedachungen (Zink, Kupfer, Aluminium)
- Fenster- und Simblechnerneuerung
- Schornsteineinfassung
- Dachreparaturservice
- Rinnen & Fallrohrreinigung

Funk: 0176 / 96500925  
E-Mail: [ja-bauklempnerei@web.de](mailto:ja-bauklempnerei@web.de)  
Hübnerstraße 15 / 10247 Berlin



Das einzig Wichtige im Leben  
sind die Spuren von Liebe, die wir hinterlassen,  
wenn wir weggehen.

*Albert Schweitzer*

Wir gedenken unseren Mitgliedern

Silvia	Beier
Sabine	Almstedt
Wolfgang	Thimm
Kay	Godehard
Rudi	Teraske
Adelheid	Damrau
Fränze	Ludwig
Ursula	Richter
Werner	Grüneberg
Philip Rene	Margowski
Kurt	Durineck
Olaf	Prohl





## Jubilare

### Wir gratulieren zur 50jährigen Mitgliedschaft

Marion Schmidt; Doris Heinrich; Marion Schulze; Hannelore Leetz; Dorit Ziegler; Sigrun Wilde,

### Herzlichen Glückwunsch zum ...

#### 70. Geburtstag

Ingrid Großklaus; Jutta Hahn; Bärbel Lange; Brigitte Much; Jürgen Paasch; Ellen Schreier;  
Dorit Ziegler

#### 75. Geburtstag

Helmut Bartel; Heidemarie Brehmer; Hannelore Bunte; Rosemarie Busack; Edda Eggert; Monika Engel;  
Renate Haase; Wolfgang Heilscher; Doris Heinrich; Käthe Kühn; Klaus Mandel; Ralf-Jürgen Matte;  
Rosemarie Naumann; Brigitte Pietschke; Lothar Prawdzik; Wolfgang Raasch; Klaus Reinhard;  
Isolde Reuter; Helga Ringmann; Peter Schadetzky; Jürgen Schietzel; Ralf Sommer; Christa Striegler;  
Wolfgang Wilde; Christa Wolter; Karl-Heinz Zielke

#### 80. Geburtstag

Manfred Eggert; Sieglinde Guski; Ruth Hain; Horst Hildebrandt; Helga Klein; Ingeburg Kühne;  
Gabriele Legler; Dorit Meier; Gertraud Pomrenke; Irmgard Pufal; Christel Reppel; Margret Riese;  
Marianne Schramm; Erika Schwarz; Charlotte Sprenger; Christel Stahl; Gisela Uckert

#### 85. Geburtstag

Wolfgang Apel; Ursula Eckert; Waltraut Girke; Dieter Glasse; Lieselotte Haase; Günter Henke;  
Lilli Kleemann; Margot Lehmann

#### 90. Geburtstag

Gertrud Debrodt; Eugen Fischer; Horst Hain; Wolfgang Hampel;  
Dr. Lothar Walter; Käthe Walter

#### 91. Geburtstag

Gertraud Liebernickel; Werner Siewert; Edith John

#### 92. Geburtstag

Cäcilie Hollburg

#### 93. Geburtstag

Kurt Nicolai; Käthe Kliemann

#### 94. Geburtstag

Margarete Milz

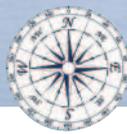
#### 96. Geburtstag

Charlotte Hahn; Josef Smandzich

#### 101. Geburtstag

Ilse Jankowsky; Adelheid Damrau †





## Seniorenfahrt 2016

Seit Anfang des Jahres bin ich nun in unserer Genossenschaft tätig und hatte nun erstmalig die Gelegenheit, an der traditionellen Dampferfahrt teilzunehmen. Das Seniorentreffen auf diese Art und Weise zu gestalten, finde ich sehr gut. Es ist anderswo nicht üblich und daher etwas Besonderes. Auch gefällt mir, dass die gesamte Geschäftsstelle, Vorstand und Aufsichtsrat (*soweit das möglich ist*) an dieser gemeinsamen Fahrt mit den Senioren teilnehmen.

Während der Dampferfahrt ist mir aufgefallen, dass unter den Genossenschaftsmitgliedern ein freundschaftliches Miteinander, ja fast ein familiäres Verhältnis herrscht. Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, der Vorstand und Aufsichtsrat gehören genauso zu dieser „Familie“. So hat man mir in der Ausbildung den Genossenschaftsgedanken bei gebracht. Die Gespräche mit den Senioren waren sehr angenehm und interessant. Ich habe recht viel über die Genossenschaft erfahren. Für mich positiv ist auch der Umstand, dass ich nun viele Namen auf dem Papier Gesichtern zuordnen kann.

Die Fahrtroute hat mir sehr gefallen, über die Dahme ging es bis zum Tempelhofer Hafen und dann zurück über den Müggelsee nach Grünau.

Mal ehrlich, so ein Arbeitstag in der Sonne, auf einem Schiff in wunderschöner Landschaft wünsche ich mir nächstes Jahr wieder.

*Mareike Gröschler*





### Das Gartenjahr 2016 geht zu Ende....

Auch in diesem Jahr wurde in den Gärten der ABG Paradies wieder viel gepflanzt, umgestaltet, gebaut und gefällt. So soll es ja auch sein, denn jeder möchte sich sein Stückchen Grün so schön wie möglich gestalten.

Wir als Gartenkommission waren auch in diesem Jahr in den Gärten unterwegs, damit unsere Arbeiter-Baugenossenschaft weiterhin so grün bleibt wie sie es bisher ist.

Dabei haben wir wunderschöne Gärten gesehen und uns mit fleißigen Anwohnern, die in ihre Gärten viel Liebe reingesteckt haben, unterhalten und waren in den Gärten von der Waltersdorfer Straße übers neue Paradies hin zur Hundsfelder Straße, um dann in der Quaritzer Straße anzukommen unterwegs. Dabei entdeckten wir schönes, außergewöhnliches wie auch diverse Missstände, die durch unsere Anwohner erzeugt werden.

Wir können auch in diesem Jahr zurück blicken und zufrieden sein, unsere Gärten sind zu 95 % gut gepflegt und unser Baumbestand ist gesund. Hier müssen wir darauf hinweisen, dass auch große Bäume zu uns gehören wie auch die kleinen Sträucher und Obstbäume. Das Fällen von Bäumen muss mit Bedacht gewählt werden und bedarf stellenweise auch einer Genehmigung. Bei der Gartengestaltung lassen wir den Gartennutzern freie Wahl,

wenn er sich denn an die Gartenordnung hält. Was unverständlicher Weise nicht immer der Fall ist.

Es ist auffällig, dass einige Gartennutzer denken, am Gartenzaun ist Schluss, dem ist aber nicht so. Auch die Pflege der Wirtschaftswege gehört dazu. Wir bitten an dieser Stelle nochmals darum, auch hier Hand an zu legen. Das wird von uns geprüft und die Nutzer werden persönlich nochmals darauf hingewiesen. Weiterhin sind Pools, Terrassen, Carports, Sichtblenden, Überdächer und Gartenhäuser oder die, die solche sein möchten, genehmigungspflichtige Bauten. Die Genehmigung hierfür muss beim Vorstand bzw. bei der Gartenkommission eingeholt werden.

*Hinter dem Siebweg 62-74*



Wir möchten an dieser Stelle allen Gartennutzern danken, die regelmäßig Ihren Garten pflegen.

Wir sind auch weiterhin darauf angewiesen, dass uns Mitglieder und Anwohner Missstände melden oder uns einfach eine schriftliche Nachricht zukommen lassen; auch unter:

**[gartenkommission@abg-paradies.de](mailto:gartenkommission@abg-paradies.de)**

Ihre Gartenkommission





## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 1. Die ABG Paradies eG im Überblick am 31.12.2015

Die Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG wurde 1902 gegründet und ist im Genossenschaftsregister unter Nr. GnR 494 B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg registriert.

Anzahl der Mitglieder	1.476
Anzahl der eigenen Wohneinheiten	774
Anzahl der Gewerbeeinheiten	7
Verwalteter Bestand	39
Geschäftsguthaben	493 T€
Bilanzsumme	40.813 T€
Hauptamtlich angestellte Mitarbeiter	4
Geringfügig Beschäftigte	1

### 2. Darstellung des Geschäftsverlaufes

#### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent (2014: 1,6 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate weiter. 2015 lag sie mit nur noch 0,3 Prozent nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9 %). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-7,0 %) zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr 329.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2015 auf rund 43,3 Millionen und damit auf einen Rekordwert. Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.

#### Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die

großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2014: +1,5 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie die Einführung von „Mietpreiskontrollen“ die weitere Entwicklung beeinflussen wird.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte durch den starken Zustrom von Flüchtlingen der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gebremst werden. Mittel- und längerfristig ändert sich aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss – wobei der Handlungsdruck noch durch die Migrationsströme verstärkt wird – stehen in metropolfurtheren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.



### **Berlin: Wirtschaftswachstum weiter über dem Bundesdurchschnitt**

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich auch weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,7 Prozent im 1. Halbjahr 2015 hat sich die Wachstumsdynamik im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 (+2,2 %) zwar etwas verlangsamt, lag aber weiterhin über der Vergleichszeitraumzahl des Bundes (+1,4 %). Impulsgeber ist dabei weiterhin der Dienstleistungsbereich, hier vor allem Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin war 2015 mit einem Rückgang um -0,1 Prozent (Vorjahr: +0,8 %) erstmals seit Beginn des Jahrtausends negativ und lag weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts (+0,3 %). Wesentliche Ursache für diese negative Preisentwicklung waren auch in Berlin die Rückgänge bei den Energiepreisen (-6,5 %).

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2015 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 10,7 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,1 %) 0,4 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosigkeit ausgesprochen bemerkenswert.

### **Starker Wohnungsmarkt**

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein elftes Jahr, und lag im fünften Jahr in Folge bei über 40.000 Personen. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland sowie der zunehmende Zustrom von Flüchtlingen, von denen viele auf Dauer in der Stadt bleiben dürften. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2015 eine Steigerung um 1,3 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (+1,6 %), aber oberhalb der Inflationsrate.

### **Prognose: Weiter auf Expansionskurs**

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2016 fortsetzen,

ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor niedrigen Neubauleistung andererseits kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes gerechnet werden.

Auch die Genossenschaft wird weitere Schritte in diese Richtung machen. Zu diesem Zweck werden Planungen für einen weiteren Neubau im Bereich der Paradiesstr. Im kommenden Jahr angeschoben werden. Wichtig bei einem Neubaufvorhaben sind das alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden können, um unseren Mitgliedern auch im Alter ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu ermöglichen.

Für den Altbestand lässt sich eine solche Entwicklung nur bedingt umsetzen. Es wird immer deutlicher, mit der zunehmenden Lebenserwartung werden auch neue Anforderungen an das Wohnen gestellt. Zum einen wollen wir allen Mitgliedern ein lebenslanges Wohnen in der eigenen Wohnung ermöglichen zum anderen ergeben sich daraus aber auch Begehrlichkeiten die eine Genossenschaft so aber nicht immer erfüllen kann.

Jeder möchte gern so lange wie möglich in seinen eigenen vier Wänden selbstbestimmt leben.

Die Genossenschaft wird auch weiterhin nicht in der Lage sein immer alle Umbauwünsche zu erfüllen. Die Zusammenarbeit mit Sozialeinrichtungen und Ämtern hat sich in den letzten Jahren verbessert, ist aber im Einzelfall immer noch zu aufwendig und insbesondere bei der Organisation von Lösungen für einen Vermieter zu langwierig und zu kompliziert. Hier sind nach unseren Erfahrungen erhebliche Potenziale um das Ziel, das lebenslange Wohnen in der eigenen Wohnung auch durchzusetzen.

Für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft trifft die bereits im Vorjahr vorgenommene Einschätzung auch für das Jahr 2015 zu: Risiken der Planung sind die Leerstandsquote, das Zinsniveau und das Einhalten des Investitions- und Instandhaltungsbudgets.



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Steigen die Zinsen über 7 % und steigt gleichzeitig die Leerstandsquote auf über 15 % so wäre die Genossenschaft in ihrer Existenz bedroht.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungsbudgets sind konsequent einzuhalten, um eine finanzielle Überforderung der Genossenschaft zu vermeiden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Geschäftsplanes aus dem Jahr 2010 ergeben sich folgende Schlussfolgerungen für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft:

- eine dauerhafte Leerstandsquote von 2% darf nicht überschritten werden
- im Jahr 2015 wurde eine Mietanpassung auf der Grundlage des Mietspiegels durchgeführt.
- die Budgets für Instandsetzung und Instandhaltung sind unbedingt einzuhalten.
- die Zinsobergrenze von 6% darf nicht überschritten werden.

### 2.2. Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Die Arbeiter- Baugenossenschaft Paradies eG kann auch für das Geschäftsjahr 2015 von einer stabilen Vermietungssituation und einer planmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung ausgehen. Gerade die Einhaltung dieser Kennziffern war ein wichtiger Garant für den vorliegenden Abschluss.

Die Genossenschaft zeichnet sich durch wirtschaftliche Beständigkeit, ein soziales Engagement und einen mitgliederorientierten Service aus. Es wird eine gute und bezahlbare Wohnqualität in intakten Wohnumfeldern mit gepflegten Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt unter den Mitgliedern angeboten. Unsere Genossenschaft steht auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Ende 2015 41,1 %. Eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr mit 40,8 %. Im Vergleich dazu liegt die Quote im Wirtschaftszweig bei ca. 34 %.

Das Anlagevermögen wurde zum 31.12.2015 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Kapitaldienstleistungen in 2015 liegen bei 56,6 % bezogen auf die Mieteinnahmen.

Die aus den Mieteinnahmen zur Verfügung stehenden Mittel werden zielgerichtet so eingesetzt, dass sie unmittelbar den Aspekt der ständigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, insbesondere bei

Wohnungswechseln, Rechnung tragen.

Ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft.

Darüber hinaus sind aber auch gleichzeitig alle restlichen Anlagen und Objekte betriebsbereit zu halten. Eine nicht immer leichte Aufgabe im Bestand, allen Anliegen gerecht zu werden. Die Erfüllung dieser Aufgaben erfordert zunehmend den Einsatz immer größerer finanzieller Mittel.

Eine Entwicklung, die sich nur schwer beeinflussen lässt. Nur durch eine permanente Prüfung der Unumgänglichkeit und des Umfangs bestimmter Instandhaltungsmaßnahmen lässt sich bedingt Einfluss auf die Kosten nehmen.

Für unseren Wohnungsbestand, bedeutet diese Aussage, es werden auch zukünftig nur begrenzte Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung zur Verfügung stehen.

Um unseren Wohnungsbestand auch weiterhin wettbewerbsfähig zu halten und um den Nachfragebedarf möglichst zeitnah erfüllen zu können, wird es zukünftig verstärkt Anstrengungen bedürfen insbesondere in den Mehrfamilienhausbereichen weiter zu investieren. An dieser Stelle lässt sich die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft am stärksten beeinflussen. Hier stehen Mieteinnahmen in einem weitaus günstigeren Verhältnis zu den laufenden Kosten.

Seit Jahren werden insbesondere aus diesen Mittel, die steigenden Kosten im Reihenhausbereich, insbesondere bei den Neuvermietungen gestützt, um die weitere Wettbewerbsfähigkeit der Häuser zu gewährleisten. Diese Entwicklung wird uns auch in den kommenden Jahren begleiten.

Die Genossenschaft nutzt ein umfangreiches internes Kontrollsystem zur frühzeitigen Erkennung von Risiken. Dazu gehören unter anderem:

- ständige Analyse des Wohnungs- und Vermietermarktes.
- Einschätzung des Standes unserer Genossenschaft im Verhältnis zu anderen Unternehmen auf der Grundlage der Analyse der Kennziffern des Prüfungsverbandes und der Vergleichszahlen des BBU



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

- Langfristige Finanz- und Liquiditätsplanung für 5 Jahre im Voraus auf der Grundlage des vorliegenden Geschäftsplanes.
- Analyse der Laufzeiten der einzelnen Kredite sowie des Geldflusses und der daraus eventuell entstehender Risiken, insbesondere zum Zeitpunkt der Fälligkeiten.
- Jährliche Prüfung durch den Prüfungsverband.
- Vierteljährliche Vorlage des Soll - Ist - Vergleichs der finanziellen Mittel gegenüber dem Aufsichtsrat.
- Vierteljährliche Darstellung der Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung.
- Monatliche Darstellung der Mietrückstände mit Darstellung der Maßnahmen zu deren Beseitigung.
- Gemeinsame Beratungen von Aufsichtsrat u. Vorstand.
- Die Einführung einer neuen Software zur Verwaltung des Wohnungsbestandes

Mit diesem Kontrollsystem ist die Genossenschaft in der Lage, rechtzeitig auf Probleme reagieren zu können.

Aus der vorliegenden Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 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 das vorliegende Rating der Bundesbank zu unserem Unterneh-

men, dass die Genossenschaft „Notenbankfähig“ ist, bestätigt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität, die gesteigert werden konnte.

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr von 41,5 Mio € auf 40,8 Mio € leicht gesunken. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen des Anlagevermögens. Das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 186.473,23 € abgeschlossen. Demgegenüber stand beim Jahresabschluss 2014 ein Jahresfehlbetrag von 82.241,01 €. Die Liquiditätsreserve von 915 T€ gegenüber dem Vorjahr 908 T€ erhöhte sich unwesentlich.

Ausgehend von diesen Darstellungen kann festgestellt werden, die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr stets fristgerecht gewährleistet und wurde auch fristgemäß erfüllt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Jahr 2015:

- Auf die Verwaltung, Instandhaltung, Modernisierung und Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes mit 774 Wohnungseinheiten.
- Auf die Vermietung von 7 Gewerbeeinheiten.
- Auf die Verwaltung von fremdem Wohnungsbestand, 39 Sonderverwaltungen in der Wohneigentumsanlage Semmelweisstrasse 38-42 A in 12524 Berlin.



*Pitschener- Ecke Hundsfelder Straße ....*



*... Quaritzer Straße im Sommer 2016*



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 3. Wohnungsbestand / Wohnungsvergabe

Am 31.12.2015 waren folgende Mieteinheiten im eigenen Bestand:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Wohnungen</b>	774	774	774
<b>Gewerbereinheiten</b>	7	7	7
<b>gesamt</b>	<b><u>781</u></b>	<b><u>781</u></b>	<b><u>781</u></b>
Anzahl der Wohnungswechsel	56	60	64
davon in Bohnsdorf	55		
davon in Prenzl.Berg	1		
Wohnungen insgesamt:	774		
davon 1-Raum	46		
2-Raum	423		
3-Raum	80		
4-Raum	27		
Reihenhäuser	198		

#### Grund des Wohnungswechsels im Jahr **2015**

Umzug innerhalb der Genossenschaft	17
Wegzug aus der Genossenschaft	23
Umzug ins Pflegeheim	5
in Folge Tod	11
gesamt	<b><u>56</u></b>

Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2015 kontinuierlich weiter entwickelt. Ausdruck ist u. a. die solide Entwicklung des Mitgliederbestandes:

Auch in diesem Berichtszeitraum verzeichnen wir einen stetigen Anstieg der Mitgliederzahlen.

Die Mitgliederbewegung verlief im Jahr 2015 wie folgt:

Verlauf im Jahr			
Bestand am 01.01.	1.422	1.396	1.350
Zugänge durch Neuaufnahme	77	62	71
Zugänge durch Übertragung	26	18	18
Abgänge durch Tod	7	12	8
Abgänge durch Kündigung	16	25	18
Abgänge durch Übertragung	26	17	17
Abgänge durch Ausschluss	0	0	2
Bestand verbleibender Mitglieder am 31.12.	<b><u>1.476</u></b>	<b><u>1.422</u></b>	<b><u>1.396</u></b>



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 3.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Jahr 2014 von 3,90 Mio €, im Jahr 2015 auf 4,1 Mio € verändert. Diese Zahl ist ein Indikator für die stabile Mietpolitik in den letzten Jahren.

Wie in den zurückliegenden Jahren gab es auch im Jahr 2015 keinen Leerstand, der zu nennenswerten Mietausfällen und damit zu Einbußen bei den Umsatzerlösen führte.

Die Verkürzung des technisch bedingten Leerstandes bei Wohnungswechsel ist weiterhin Schwerpunkt zur Minimierung der Ausfallzeiten.

Im Berichtszeitraum ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	<b>2015</b> (T€)	<b>2014</b> (T€)	<b>2013</b> (T€)
Sollmiete	2.965,0	2.788,4	2.756,8
Erlösschmälerung	-31,2	-26,1	-26,6
Erlös aus abgerechneten Umlagen	1.048,6	1.096,4	1.070,7
Erlös aus Gewerbe, Garagen, Freifläche	108,5	106,4	100,8
	<b><u>31.12.2014</u></b>	<b><u>31.12.2013</u></b>	<b><u>31.12.2012</u></b>

Durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche/Monat  
(Altbestand)

**5,17 €**                      **4,86 €**                      **4,79 €**

Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Heizung und Betriebskosten) in Berlin aktuell bei 5,84 €/m<sup>2</sup> (Mietspiegel 2015), im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 5,21 €/m<sup>2</sup> für das gesamte Wohnungsspektrum in Berlin. Die Nettokaltmiete unserer Genossenschaft liegt aktuell 0,67 €/m<sup>2</sup> unter der Mietspiegelmiete.

Damit verfügt die Genossenschaft entsprechend ihrer satzungsmäßigen Zielstellung über eine moderate Mietpreispolitik mit bezahlbaren Mieten, die sich stetig unter dem Durchschnittsniveau im Land Berlin bewegen. Bei dieser Einschätzung wurden die Mieteinnahmen aus dem Wohnpark (Neubau) nicht berücksichtigt. Dort liegt die durchschnittliche Miete gegenwärtig bei 7,89 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In der ABG Paradies gilt weiter der Grundsatz; bei Neuvermietungen wird der Mittelwert des aktuellen Mietspiegels zum Ansatz gebracht. Die Orientierung am Mittelwert des jeweils aktuellen Mietspiegels hat sich als sozial ausgewogen erwiesen und hat sich in der Genossenschaft seit Jahren bewährt.

Der Mietausfall durch techn. bedingte Leerstandszeiten ergab eine Erlösschmälerung in Höhe von 31,1 T€. Diese Erhöhung ist letztlich auf die doch recht umfangreich notwendigen Sanierungsmaßnahmen in den Häusern bei Mieterwechsel zurückzuführen. Diese sind einerseits notwendig durch den immer älter werdenden Bestand, dienen aber auch langfristig gesehen einer weiteren Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Für den modernisierten Bestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage, die sich u. a. in der vorhandenen Warteliste manifestiert. Die erzielbaren Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine noch kostendeckende Bewirtschaftung. Wobei aber zu beachten ist, dass auch unsere Genossenschaft mittelfristig von den ständigen Kostensteigerungen (insbesondere bei Energie- und Rohstoffpreisen) betroffen ist.

Die Probleme auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland und damit die Einkommenssituation für die einzelnen Menschen spiegeln sich auch in unserer Genossenschaft wieder. Auch die Genossenschaft hat Mietschuldner (mehr als 2 Monatsmieten im Rückstand).

Bezogen auf die Gesamtheit der Mietverträge liegt dieser Anteil stabil bei 2 %. Monatlich wird ein Betrag von ca. 10 T€ geschuldet. In der Regel verbergen sich hinter diesen Schulden erhebliche soziale Probleme, die oft nicht zeitnah zu lösen sind. Hier versucht die Genossenschaft, soweit es überschaubar und wirtschaftlich vertretbar ist, zu helfen. Insgesamt stellt sich, trotz wachsender sozialer Probleme, die Entwicklung relativ konstant dar. Somit rechnen wir auch in den kommenden Jahren nicht mit einer grundlegend schlechteren Entwicklung im Zahlungsverhalten der Mieter. Im Berichtsjahr musste aus diesen Gründen kein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 3.2 Ergebnisse der Bau- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2015 wurden in der Genossenschaft Instandsetzungsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von 1.098 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	369 T€
Wohnungswechsel Reihenhäuser	379 T€
Wohnungswechsel Mehrfamilienhaus	200 T€
Badmodernisierung	35 T€
Dächer, Trockenlegung Keller, Fassade, Ausbau Dachböden	57 T€
Störmeldesystem Heizstationen	58 T€

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

Im Jahr 2015 wurden in der Genossenschaft 1.098 T€ für Modernisierung und Instandsetzung/Instandhaltung im Altbestand ausgegeben:

	2015	2014
	1.078,0 T€	784,2 T€
Wert / m <sup>2</sup> Wohnfläche	29,02 €	21,29 €

Die Kreditverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2015 T€	Tilgung T€	Aufnahme T€	Stand 31.12.2015 T€
KfW-Darlehen	351,6	25,4	0,00	326,2
Kapitalmarktdarlehen	22.899,8	569,7	0,00	22.331,1
	23.251,4	595,1	0,00	22.656,3

#### 4.1 Verwaltung des Wohneigentums Semmelweisstraße 38 - 42 A

Mit der Verwaltungstätigkeit des Sondereigentums wurde für die Genossenschaft ein Ertrag in Höhe von 7,2 T€ erzielt.

#### 4.2 Entwicklung im Personalbereich

Personalbestand im Jahr 2015: unverändert zum Vorjahr.

- 1 geschäftsführender Vorstand
- 3 kaufmännische Angestellte
- 1 Angestellter im technischen Bereich
- 2 Angestellte als geringfügig Beschäftigte



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 5. Entwicklung der Genossenschaft

	31. Dezember	2015	2014	2013
Anzahl der Mitglieder		1.476	1.422	1.396
Anzahl der Wohnungen eigener Bestand		774	774	774
Anzahl der WE verwalteter Bestand		49	131	131
Bilanzsumme		41.489,1T€	42.116,0 T€	42.634,4 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		482,9 T€	476,8 T€	465,8 T€
Rücklagen		20.893,0 T€	20.889,2 T€	20.889,2 T€
Langfristiges Fremdkapital		23.251,4 T€	23.810,1 T€	24.338,6 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung		3.965,3 T€	3.901,7 T€	3.799,4 T€

#### 5.1. Genossenschaftliche Demokratie - Genossenschaftliches Zusammenleben

Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde am 30.06.2015 mit einer Beteiligung von 63 Mitgliedern (einschließlich 4 Vollmachten) und 9 Gästen durchgeführt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden für das Geschäftsjahr 2014 mit jeweils 63 Stimmen, ohne Gegenstimmen, entlastet.

Im Jahr 2015 fanden 6 gemeinsame Beratungen mit dem Aufsichtsrat statt. Dabei berichtete der Vorstand über die wirtschaftliche Lage und stellte den Finanz- und Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft in Quartalsabschnitten zur Beratung vor.

Dem Aufsichtsrat wurde regelmäßig über alle Belange der Finanzierung berichtet. Grundlage dabei bildete der vorhandene Geschäftsplan bis zum Jahr 2020.

In den regelmäßigen wöchentlichen Vorstandsberatungen, unter Teilnahme eines Aufsichtsratsmitgliedes, wurden alle genossenschaftlichen Aufgaben und Probleme beraten sowie über Submissionen für die Vergabe von Bauleistungen entschieden.

Ebenso werden regelmäßig die Problemfälle bei Mietrückständen beraten und entschieden. Es wurden Aussprachen über das Zusammenleben in der Genossenschaft geführt, mangelnde Erfüllung genossenschaftlicher Pflichten einzelner Mitglieder

beraten und Maßnahmen zur Veränderung abgestimmt.

Im Ergebnis dieser Aktivitäten konnte die genossenschaftliche Demokratie weiter gefestigt werden.

Im Berichtszeitraum erfolgten Zusammenkünfte mit der Bau- und Gartenkommission. Diese Zusammenkünfte wurden intensiv für die weitere Ausgestaltung des genossenschaftlichen Zusammenlebens genutzt.

Der Vorstand bedankt sich für die Aktivitäten der Kommissionen im Berichtszeitraum.

Weitere genossenschaftliche Veranstaltungen waren:

Die jährliche Seniorenveranstaltung ist zu einer guten Tradition in unserer Genossenschaft geworden. Auch im Jahr 2015 konnten wir mit ca. 70 Teilnehmern an Bord des Fahrgastschiffes „Alexander“ die schöne Umgebung an Dahme und Spree genießen. Durch den Schiffsführer gab es wieder spannende Erklärungen. Alle Teilnehmer verabschiedeten sich mit der Bitte, im Jahr 2016 wieder mit an Bord gehen zu können.

Weiterhin erfolgte während der Fahrt die Würdigung der Baugenossinnen und Baugenossen, die 50 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft waren.



### 6. Künftige Entwicklung / Risiken

Auch im Geschäftsjahr 2015 wurde die langfristige Konzeption aus dem vorliegenden Geschäftsplanes bis 2020 weiterhin planmäßig umgesetzt und unter Einbeziehung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bis zum Jahr 2020 Entscheidungen getroffen. Langfristige Kredite konnte der aktuellen Zinslage angepasst werden.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind Aufwendungen für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes in Höhe von 800 T€ geplant.

Auf der Grundlage dieser Einschätzungen gibt es keine wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft.

Auch unter den vorhandenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Genossenschaft in der

Lage, ihren Gründungsauftrag der Versorgung ihrer 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 Einhaltung der wesentlichen Indikatoren wie Leerstand, Fluktuation und Eigenkapitalquote sichern die weitere 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.

### 7. Mitgliedschaft/Beteiligung

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Lentzealle 107, 14195 Berlin
- AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Heinrich-Straße 169 B, 40239 Düsseldorf
- GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH, Gürtelstr. 29a / 30, 10247 Berlin
- Genossenschaftsforum e. V., Königin-Elisabeth-Straße 41, 14059 Berlin
- IHK Industrie- und Handelskammer, Hardenbergstraße 16, 10623 Berlin
- Berufsgenossenschaft

*Die Genossenschaft wird gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) jährlich einer Pflichtprüfung unterzogen.*



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 8. Vermögenslage

31. Dezember	2015		2014		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	46,4	0,1	1,7	0,0	44,7	
Sachanlagen	38.685,9	94,8	39.377,8	94,9	-691,9	
Finanzanlagen	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0	
	<b>38.732,9</b>	<b>94,9</b>	<b>39.380,1</b>	<b>94,9</b>	<b>-647,2</b>	
<b>Mittel- und Kurzfristiger Bereich</b>						
Forderungen / sonstige Vermögensgegenstände	90,3	0,2	141,9	0,3	-51,6	
unfertige Leistungen	1.074,3	2,6	1.058,7	2,6	15,6	
Liquide Mittel	915,2	2,2	907,8	2,2	7,4	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,6	0,0	-0,6	
	<b>2.079,8</b>	<b>5,1</b>	<b>2.109,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-29,2</b>	
Bilanzvolumen	<b>40.812,7</b>	<b>100,0</b>	<b>41.489,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-676,4</b>	
<b>Passiva</b>						
<b>Langfristiger Bereich</b>						
Eigenkapital	16.775,1	41,1	16.947,7	40,8	-172,6	
Fremdkapital	22.657,9	55,5	23.253,7	56,0	-595,8	
	<b>39.433,0</b>	<b>96,6</b>	<b>40.201,4</b>	<b>96,8</b>	<b>-768,4</b>	
<b>Mittel- und Kurzfristiger Bereich</b>						
Rückstellungen	83,5	0,2	82,4	0,2	1,1	
erhaltene Anzahlungen	1.095,3	2,7	1.078,8	2,6	16,5	
Verbindlichkeiten	200,9	0,5	126,5	0,3	-74,4	
	<b>1.379,7</b>	<b>3,4</b>	<b>1.287,7</b>	<b>3,1</b>	<b>92,0</b>	
Bilanzvolumen	<b>40.812,7</b>	<b>100,0</b>	<b>41.489,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-676,4</b>	



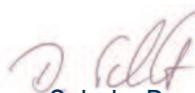
## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 9. Ertragslage

31. Dezember	2015		2014		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.091,0	99,0	3.965,3	100,1	125,7	
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	25,2	0,6	16,8	0,4	8,4	
Bestandsveränderung	15,6	0,4	-22,6	-0,5	38,2	
	<b>4.131,8</b>	<b>100,0</b>	<b>3.959,5</b>	<b>100,0</b>	<b>172,3</b>	
Betriebskosten und Grundsteuer	1.116,6	27,0	1.104,1	27,9	-12,5	
Instandhaltungsaufwand	1.098,0	26,6	792,1	20,0	305,9	
Personalaufwand	325,7	7,9	339,9	8,6	-14,2	
Abschreibungen	708,7	17,2	695,9	17,6	12,8	
Zinsaufwand	987,6	23,9	1.019,6	25,8	-32,0	
Sonstiger Aufwand	105,9	2,6	122,7	3,1	-16,8	
	<b>4.342,5</b>	<b>105,1</b>	<b>4.074,3</b>	<b>102,9</b>	<b>268,2</b>	
Betriebsergebnis	-210,7	-5,1	-114,8	-2,9	-95,9	
Finanzergebnis	24,2		32,6		-8,4	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-186,5</b>		<b>-82,2</b>		<b>-104,3</b>	

### 10. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge dieser Art sind ab dem 31. Dezember 2015 bis gegenwärtig nicht eingetreten.

  
Schulz, Daniel  
Vorstand

  
Grallert, Sabine  
Vorstand

  
Hampe, Steffen  
Vorstand

Berlin, 30. Juni 2016



## Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015

Der AR der ABG Paradies führte im Geschäftsjahr 2015 zwölf ordentliche Arbeitsberatungen durch, an vier Beratungen nahm der Vorstand vollständig teil, an weiteren der hauptamtliche Vorstand Baugenosse Daniel Schulz.

Im Fokus unser monatlichen Beratungen standen die allgemeinen Geschäftsvorgänge des Vorstandes und zweimal im Jahr die Arbeit der Kommissionen. Ein besonderes Augenmerk legte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2015 auf die Finanzen im Bereich Instandhaltung, da an unseren Gebäuden noch viel Investitions- und Handlungsbedarf im Bereich der Sanierung des Altbaubestandes besteht.

Grundlagen für unsere Tätigkeit im Jahr 2015 waren

- Das Genossenschaftsgesetz
- Die Satzung der ABG Paradies
- Die Geschäftsordnung des AR der ABG.

Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an Schulungen des Verbandes für Wohnungswirtschaft teil.

Der Aufsichtsrat informierte sich im Rahmen der Prüfungsauswertung des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen über die Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung zum Geschäftsjahr 2014.

Der Bericht über die Prüfung der ABG Paradies unter Einbeziehung des Jahresabschlusses per 31.12.2014 wurde Satzungsgemäß von jedem Mitglied des Aufsichtsrates gelesen, beraten und in der Aufsichtsratsitzung im Februar 2015 bestätigt.

Die alljährlichen Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit im Jahr 2015 waren:

- Quartalsweise Kontrolle der Finanzentwicklung und sich hieraus ergebende Beschlussfassung

- Monatliche Kontrolle der Entwicklung der Miet-rückstände
- Teilnahme eines AR-Mitgliedes an den wö-chentlichen Vorstandsberatungen.
- Auswertung der Vorstandsprotokolle

Der Aufsichtsrat 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 Aufsichtsrat dankt nochmals dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie den ehrenamtlichen Mitgliedern der Kommissionen für die im Jahr 2015 geleistete Arbeit.

Mike Zentgraf

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Anzeige

### sicher, zuverlässig, zertifiziert

Techem Funk-Rauchwarnmelder – höchste Qualität auf dem neuesten Stand der Technik.

#### Techem Funk-Rauchwarnmelder

- Umfassende Selbsttests und Umfeldüberwachung
- Intelligente Mikroprozessor-Technologie
- Höchster Sicherheitsstandard



Techem Energy Services GmbH • Münchenberg, Berlin  
Martin-Luther-Str. 10 • 12435 Berlin • Tel.: 0 30 761 47 20  
Fax: 0 30 761 47 21 01 • www.techem.de



## Rauchwarnmelderpflicht

### Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht in unserer Genossenschaft

Bestandsbauten müssen bis Ende 2020 nachgerüstet werden. Das Abgeordnetenhaus hat im Juni 2016 mit der Änderung der Landesbauordnung eine allgemeine Rauchmelderpflicht für Berlin beschlossen.

Danach müssen in Neubauten ab dem 01.01.2017 Rauchmelder in allen Wohn-, Kinder- und Schlafzimmern, nicht aber in der Küche installiert werden. Bis Ende 2020 müssen auch unsere vorhandenen Wohnungen über Rauchmelder verfügen.

Selbstverständlich werden wir diese Frist einhalten, so dass alle Wohnungen der Arbeiter - Baugenossenschaft Paradies eG bis spätestens Ende 2020 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind.

Weitere Informationen für die einzelnen Wohnbereiche erfolgen rechtzeitig.

Es ist geplant, den Einbau in den Wohnungen beginnend 2018 vorzunehmen.



## Organe der Genossenschaft

<b>AUFSICHTSRAT</b>	Vorsitzender	Baugenosse	Mike Zentgraf
	stellv. Vorsitzender	Baugenosse	André Heilscher
	Schriftführer	Baugenossin	Katrin Eckert
	Res. Gartenkommission	Baugenossin	Hella Kirmse
	Res. Baukommission	Baugenosse	Thomas Hentschel
	Aufsichtsratsmitglied	Baugenosse	Francis Muche

<b>VORSTAND</b>	Hauptamtlich/ geschäftsführend	Baugenosse	Daniel Schulz
	Nebenamtlich	Baugenosse	Steffen Hampe
	Nebenamtlich	Baugenossin	Sabine Grallert

<b>BAUKOMMISSION</b>	<i>bis Juni 2016</i>	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	

<b>GARTENKOMMISSION</b>		Baugenosse	Marco Paul
		Baugenossin	Sigrid Worm-Augustin
		Baugenossin	Christa Striegler
		Baugenossin	Monika Janicke
		Baugenossin	Gisela Westphal
		Baugenossin	Kathrin Kunzack
		Baugenosse	Joachim Kern
		Baugenossin	Gisela Zillgith

**A.R. - Gebäudemanagement**  
Gas – Wasser – Heizung

- Neuinstallation
- Wartung
- Reparatur
- Rohrreinigung

Inh. A. Richter  
Große Zeuthener Allee 7  
15738 Zeuthen

Telefon: 033762 / 810726  
Mobil: 0173 / 63 864 18  
Fax: 033762 / 810727

**WISCHMANN**  
FAHRZEUGBAU  
NUTZFAHRZEUG-SERVICE

gegründet 1907  
Familienbetrieb

**tüv CERT**  
DEN EN ISO 9002

15713 Königs Wusterhausen  
Gewerbegebiet Niederlehme  
direkt an der A 10  
Am Möllenberg 38  
Tel. (03375) 56 42-0  
Fax (03375) 56 42-29  
www.wischmann-fahrzeugbau.de  
E-Mail: info@wischmann-fahrzeugbau.de

**truckdrive**

- Spezialaufbauten nach Maß  
Koffer- und Pritschenaufbauten, Ladekrane,  
Ladebordwände, Absetz- und Abrollkipper
- **Komplett-Service** für Nutzfahrzeuge  
Wartung und Instandsetzung von LKW/ANH  
SP/AU/UVV/57b/d/HU
- NEU: Laser-Achsvermessung

**HIAB-MULTILIFT**

**WABCO**  
Service Partner  
GOLD

**KRONE**

**MEILLER**

**Spitzer Silo Fahrzeuge**

**QR Code**

- Siloinstandsetzung
- Reifenservice
- Hydraulik-Service
- Hol- und Bringeservice
- BPW/SAF Servicepartner
- Unterwegshilfe  
– Werkstattwagen
- DKV/UTA Partner

## Anzeigen



## Instandhaltung und Modernisierung in der Genossenschaft

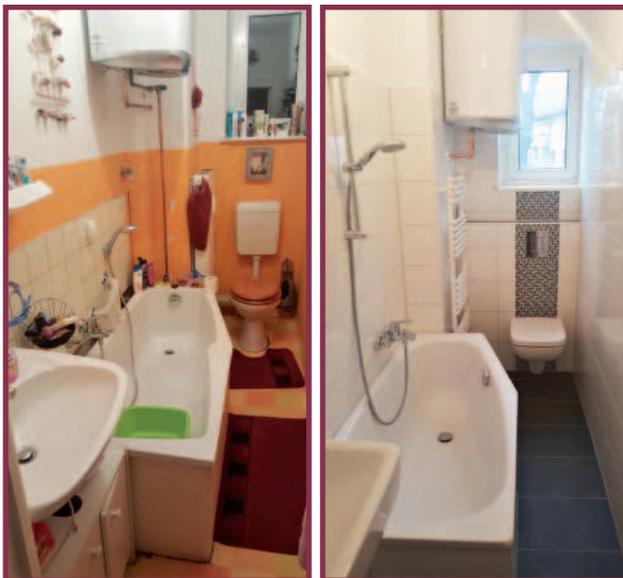
Auch das zur Neige gehende Jahr hat in unserer Genossenschaft einen hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand mit sich gebracht. Dies liegt zum einen an dem recht hohen Alter unseres Gebäudebestandes (*ca. 80% älter als 70 Jahre*) und zum anderen an der langen Mietzeit, gerade in unseren Reihenhäusern, die dann bei Nutzerwechsel eine umfangreiche Instandsetzung notwendig machen. Bei allen durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ist immer wieder das Augenmerk darauf zu legen, die Wohnungen in einen aktuellen Ausstattungsstandard zu überführen, aber gleichzeitig die Kosten für diese Instandsetzung im Auge zu behalten.

Im vergangenen Jahr wurden unter anderem:

4 Reihenhäuser in der Quaritzer Straße umfangreich instandgesetzt. In der Sausenberger Straße 10-16 erfolgte eine Dacherneuerung. In mehreren Mehrfamilienhauswohnungen wurden Badmodernisierungen durchgeführt. Es wurden mehrere Heizanlagen ausgetauscht, da eine Instandsetzung nicht mehr wirtschaftlich war. Viele dieser Anlagen stammen aus Anfang der 90er Jahre - und dieses Thema wird uns auch noch die kommenden Jahre begleiten.

Leider ist es uns immer noch nicht möglich, allen Wünschen der Baugenossen nachzukommen. Sehr dankbar sind wir in diesem Zusammenhang auch den Baugenossen, gerade in den Einfamilienhäusern, die dort immer wieder selbst mit Hand anlegen. Sei es, dass es uns dadurch möglich wird, den einen oder anderen Keller zusätzlich trocken zu legen oder das ein Zuweg zum Haus in Eigenregie neu gestaltet wird.

### *Badmodernisierung in der Greifswalder Straße*



Nicht alles wird sich die Genossenschaft in den kommenden Jahren leisten können, aber mit der Eigeninitiative unserer Baugenossen wird vieles zusätzlich möglich werden und man kann sein eigenes Wohnumfeld noch verschönern.

Zu den Dingen, die leider noch nicht abgearbeitet wurden, gehört auch die Dämmung der Giebelseite der Quaritzer Straße 56. Leider ist es uns noch nicht gelungen, dies umzusetzen. Wir möchten hier aber doppelte Kosten vermeiden und sind an einer Gesamtlösung für das Haus dran. Dazu mehr an anderer Stelle.

### *Austausch der Abwasserleitung in der Leschnitzer Straße*



### *Kellerabdichtung in der Leschnitzer Straße*

Unsere Genossenschaft verfügt über insgesamt 32 Heizstationen aus den 90er Jahren, wo wir als Vorstand derzeit dabei sind einen Plan zu erarbeiten, um in den kommenden 5 Jahren diese Stationen zu ersetzen. Hier gibt uns zum einen der Gesetzgeber vor, dass solche Anlagen nach spätestens 30 Jahren zu ersetzen sind, zum anderen wird auch durch den Hersteller keine Ersatzteilversorgung mehr sichergestellt, was uns zum Handeln zwingt.



## PREISRÄTSEL

Liebe Mitglieder und liebe Mieter,

zum Weihnachtsfest noch ein paar andere Nüsse zum knacken:

Die Buchstaben der Zahlen 1 bis 10 im Kreuzworträtsel ergeben das Lösungswort.

Das ist schriftlich auf einer Postkarte an:

Arbeiter- Baugenossenschaft Paradies eG  
Paradiesstr 240  
12526 Berlin

Kennwort: *Rätsel Paradiesbote 2016*

zu senden oder während der allg.Sprechzeiten in der Geschäftsstelle bis zum 31.März 2017 abzugeben.

Unter allen richtigen Einsendern werden wir 3 Einkaufsgutscheine verlosen.

Die Gewinner dieses Kreuzworträtsels veröffentlichen wir in unserer Ausgabe Nr. 58 / 2017.

Wir wünschen allen Interessierten beim Rätseln viel Freude!

schweiz. Ferienort in Graubünden		Angehöriger eines indianerstammes	Aufsehen, Skandal			Prophet	nur wenig		Denkansatz; Lehrmeinung	franz. Stadt in der Normandie
								3		
gesundheitlich beeinträchtigt			asiatischer Affe			Fluss durch Lissabon				
Frau Abrahams im A. T.						Verzeichnis, Aufstellung			Gesamtheit der Staatsbürger	
		2		Lagerstätte, Magazin	ital. Autor (Umberto)	schröff ansteigend, abfallend	Späßvogel, lustiger Mensch	Jugendstadium mancher Tiere		6
poetisch: Wache	Rechenbrett der Antike		Bruchteil			Erscheinung, Traum- bild		8		
		7			Insekt mit Stachel	Lehrgang		hastig: dringend		Rist des menschlichen Fußes
Meister; Musik- lehrer (ital.)		Verkehrs- stockung	bayerisch: Rettich	Haupt- stadt von Litauen			Vor- nehmer		chem. Zeichen für Tantal	
					4	Groß- vater	von der Zeit an	1		geräumiges Auto, Transpor- ter (engl.)
strenge Vor- schrift, Weisung		Gewürz-, Heil- pflanze			Götter- vater der altnord. Sage			vulkan. Gesteins- schmelz- fluss		
	5			kleine, scharfe Paprika- schote						eingeschal- tet, nicht aus
Staat in Zentral- afrika			unge- setztlich	10			Anfang			

### Auflösung

und Gewinner des Rätsels in der Ausgabe 56: Wir haben Sie gefragt, wieviel Sonnen in unserem Paradiesboten Nr. 56 für Sie scheinen. Die richtige Antwort lautet 32 Sonnen!

Es war aber nicht einfach, diese alle zu finden, so dass wir uns entschieden haben, aufgrund der Einsendungen auch 31 Sonnen als richtig zu werten.

Die Hauptgewinnerin ist: Adelheid Stade  
(32 Sonnen)



Die Gewinner sind:

Lisa Göpfert u. Christopher Motsch  
Klaus u. Sven Mandel  
Judith Heilscher  
Jutta Hädicke  
Petra Mehnert  
*(alle mit 31 Sonnen)*

**Herzlichen Glückwunsch an alle Gewinner!**

Die Gutscheine können ab sofort in unserer Geschäftsstelle in Empfang genommen werden.

