Paradies BOTE

JAHRGANG 63

MITGLIEDERZEITUNG DER ABG PARADIES-BOHNSDORF 2022

In dieser Ausgabe:

jetzt 16 Wohneinheiten mehr im Paradies

Inhalt

2 Impressum

3 Begrüßung / Weihnachtsbotschaft

4 In eigener Sache

5 Zuwachs im Paradies

6 Nachgeforscht

6 Entdeckt

7 Jubilare 2022

8 Leben im Paradies - Leinen los-einmal anders

10 **Neubau im Paradies**

12 Wohnen in der Genossenschaft - letzter Wille

15 Hier spricht der Hausmeister

16 Leben in der Genossenschaft - Legionellen-prüfung

17 Leben im Paradies - Sommerfest

19 Impressionen

20 Bericht Geschäftsjahr 2021

22 Bericht Aufsichtsrat

23 Organe der Genossenschaft

23 Mitgliedschaft

24 Baugeschehen / Instandhaltung 2022

26 Ratgeber

27 Leben in der Genossenschaft - CO^2-Bepreisung

28 Leben in der Genossenschaft - Vorgärten

29 Verstorbene

30 Das Gartenjahr 2022

31 Preisrätsel Nr. 63 / Auflösung Nr. 62

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

Daniel Schulz
Kiezklub
Regina Stelzer
Marco Paul

Grafik und Layout

Regina Stelzer

Viggo Johansen 1851-1935

Habt alle ein schönes Fest und einen warmen Ofen

Ein neuer Bote aus dem Paradies - es kommt einem vor, als wäre es erst gestern gewesen, und dieses Jahr neigt sich schon wieder dem Ende zu. Ein Jahr in dem die Welt so verändert wurde wie lange nicht mehr.
Und doch gibt es einen Fixpunkt, der wie ein Anker wirkt in dieser Zeit: unsere Genossenschaft und mit ihr die Möglichkeit für bezahlbares und sicheres Wohnen.
Wir möchten innehalten und uns dieser Tatsache bewusstwerden und uns erfreuen in einem ruhigen Augenblick.

Es zeigt sich wieder einmal mehr, wie wichtig es ist, in diesen Krisenzeiten ein sicheres Zuhause zu haben. Ein Zuhause, das einem Wärme und Geborgenheit spendet und nun bereits schon 120 Jahre.
In diesem Sinne möchten wir den Weihnachtswunsch von Theodor Fontane (1819-1898) zitieren:

Habt alle ein schönes Fest und einen warmen Ofen

Der Vorstand

In eigener Sache

Ein turbulentes Jahr…

geht dem Ende entgegen und es ist an der Zeit zurückzuschauen und auch einen Blick in die Zukunft zu wagen.

Nicht alles, was wir für dieses Jahr geplant hatten, konnte umgesetzt werden. Einige Projekte werden wir daher ins neue Jahr verschieben müssen.

Ein für uns schwieriges Thema und eine damit verbundene, sehr aufwendige Aufgabe war die Umsetzung der EU-Energieeffizeienz-Richtlinie (EED –European Energie Directive), die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist.

Sämtliche E-Mail-Adressen unserer Mieterinnen und Mieter mussten erfasst und für die Firma Techem aufgearbeitet werden. Erst dadurch ist es möglich, die Verbrauchsinformation gemäß der EED – Heizkostenverordnung monatlich zu übermitteln. Die Übermittlung funktionierte anfangs nicht immer problemlos, scheint jetzt aber zu laufen.

Ein weiterer wichtiger Punkt: In den kommenden zwei Jahren werden zumindest für unseren gasbeheizten Gebäudebereich die Heizkosten noch konstant bleiben. Im Sommer 2021 konnten wir die Gaslieferverträge noch einmal zu guten Konditionen für weitere 36 Monate verlängern.

Genauso verhält es sich in unserem Gebäudebestand mit dem Hausstrom, zumindest so lange, wie seitens der Regierung keine neuen Sonderabgaben beschlossen werden.

Etwas anders stellt sich die Lage bei den Pelletpreisen dar. Hier haben sich seit dem Sommer die Kosten teilweise verdreifacht. Leider haben wir diesbezüglich keinen Handlungsspielraum und müssen uns daher der Marktsituation beugen.

Auch im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung hat sich eine Menge getan. Dazu finden Sie mehr im entsprechenden Artikel unseres Paradiesboten.

Der Neubau wird zum Jahresende weitestgehend fertig gestellt sein. Danach werden wir mit den ersten vorbereitenden Arbeiten zur Gestaltung der Grünanlagen beginnen.

Im ersten Quartal des neuen Jahres wird der Umzug unserer Geschäftsstelle in die Büroräume des Neubaus erfolgen. Über den genauen Zeitpunkt werden wir Sie rechtzeitig informieren.

Eines können Sie sich jetzt schon merken, die neue Anschrift wird dann die Paradiesstraße 258 sein.

Auch wenn die Aussichten für das kommende Jahr nicht unbedingt euphorisch sind, werden wir mit viel Optimismus in die Zukunft blicken und die anstehenden Aufgaben gemeinsam bewältigen.

Ab dem Januar 2023 wird unsere Kollegin Frau Gröschler aus ihrer Elternzeit zurückkehren, was unseren personellen Engpass der letzten Monate deutlich abmildern wird.

Wie geht es weiter?
Wir halten Sie dazu auf dem Laufenden.

In eigener Sache - wichtiger Hinweis

Bleiben Sie mit uns in Kontakt - Angaben aktuell halten

Bitte halten Sie uns bei Änderungen zu den Daten, die Sie uns als Kontaktmöglichkeit übermittelt haben, immer auf dem Laufenden.
Änderungsmitteilungen von Telefonnummern, Handynummern oder E-Mail-Adressen sind besonders wichtig. Auch Namensänderungen bei Heirat oder Scheidung sollten zeitnah mitgeteilt werden. Die Daten sind wichtig, um mit Ihnen in Kontakt zu bleiben.
So werden Termine für Reparaturen oder ähnlichem ausschließlich auf telefonischem Wege abgesprochen.
Hier stets aktuell zu bleiben ist besonders in Zeiten von Corona wichtiger den je.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

ABG Paradies

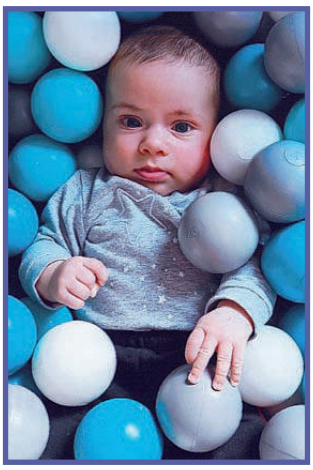
Zuwachs im Paradies

Wir begrüßen alle in diesem Jahr in unserem kleinen Paradies geborenen Kinder. Wir gratulieren den Eltern und wünschen den Familien alles Gute, viel Gesundheit und bei allem was man miteinander tut, viel Spaß und Freude.

Über einen gemeinsamen Besuch in unserer Geschäftsstelle würden wir uns sehr freuen, hier liegt auch für Sie eine kleine Überraschung bereit.

Und an alle zukünftigen Eltern: Melden Sie sich bei uns!

Emilio Lian Erkner



Maxim Terstegen

Lilly Ella Reichel

Ein Baby ist ein Geschenk des Himmels:
Es trägt noch das Strahlen der Sonne im Gesicht,
den Glanz der Sterne in den Augen,
und das schmunzeln des Mondes auf den Lippen

Barbara Schniebel

Lena Schulze

Alena Seiffert

Hinweis:
Die Namen und Fotos der Neugeborenen werden nur mit der Zustimmung der Eltern veröffentlicht. Daher erheben wir mit unserer Bekanntgabe keinen Anspruch auf Vollzähligkeit.

Nachgeforscht im Paradies

Geschichte der Polkwitzer Straße

Name seit: 16.8.1928

Polkwitz, die Stadt liegt in der früheren Provinz Niederschlesien, Regierungsbezirk Liegnitz, Kreis Glogau; heute Polkowice, Kreisstadt in der Woiwodschaft Dolnoslaskie (Niederschlesien, Hauptstadt Wroclaw), Polen.

Die in Schlesien gelegene Stadt wurde 1291 erstmals unter dem Namen Polkewicz erwähnt und 1487 als Stadt bezeichnet. Polkwitz gehörte zum Fürstentum Glogau. Seit 1320 war die Stadt unter böhmischer Oberhoheit und wurde ab 1490 mehrfach verpfändet. Seit 1598 war sie eine kreisfreie Stadt.

Eine kreisfreie Stadt ist eine kommunale Gebietskörperschaft. Sie erledigt neben dem eigenen und übertragenen Wirkungskreis einer Gemeinde und eines Landkreises auch die Aufgaben der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde namens des Staates in eigener Zuständigkeit. Einfach ausgedrückt gehört eine kreisfreie Stadt keinem Landkreis an, sondern erfüllt dessen Aufgaben gleich selbst.

1742 kam Polkwitz schließlich zu Preußen. Am 1.11.1937 wurde es in Heerwegen umbenannt. Nach dem Zweiten Weltkrieg kam es zu Polen und verlor zeitweilig sein Stadtrecht. Polkwitz verfügt über zwei Kupfererzgruben.

Vor der Namensgebung hieß diese Straße nur Straße 981. Sie gehörte bis 1938 zu Köpenick und wurde mit dem Ausbau unserer Wohnsiedlung Paradies angelegt. Die Straße gehört zu unserem Siedlungsteil, der nach Entwürfen von Bruno Taut errichtet wurde.

Historische Lampen in Bohnsdorf

Wer mit offenen Augen durch Bohnsdorf geht, findet im historischen Ortskern am Dorfplatz, der ja unter Denkmalschutz steht, einige historische Lampen. Hier lohnt es sich einmal genauer hinzuschauen. Bei der Spurensuche kann man sehr schöne Exemplare entdecken, wobei einige davon sich auf den Hinterhöfen verstecken.

Im Kiez entdeckt

Die Geschichte der Straßenbeleuchtung – Ein Rückblick

- *Um ca. 1850 wurde die erste elektrisch betriebene Lichtbogenlampe zur Beleuchtung in Paris und London eingesetzt*
- *1879 erfand Thomas Alva Edison die Glühlampe*
- *1882 gab es in Berlin die ersten 36 elektrisch betriebenen Laternen*
- *1893 wurden die ersten Konzepte zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes vorgestellt*
- *1934 wurden bereits 13.633 Laternen in Berlin elektrisch betrieben*
- *1993 waren in Berlin 147.152 Lichtmasten in Betrieb*
- *In Deutschland sind ca. 9 Mio. Straßenleuchten in Betrieb, auf die ca. 30-50% des kommunalen Stromverbrauches entfallen*
- *Davon sind mehr als 33% älter als 20 Jahre (ineffizient)*
- *Unter Berücksichtigung der neusten Technik liegt das Einsparpotential bei ca. 2,7 Mrd. kWh End-Energie und 1,6 Mio t CO2*

Jubilare

Herzlichen Glückwunsch zum ...

70. Geburtstag

Olaf Wagner, Doris Korup-Rothermel, Helga Pagel, Wolfgang Bauer, Ursula Goldbach, Elke Taubert, Karin Beer, Helga Rudeloff, Ursula Weiß, Bernd Debrodt, Renate Vogelgesang, Claus-Dieter Arndt,Thomas Christoph, Christine Georgi, Angelika Kaiser, Barbara Schroeder, Hannelore Wujek

75. Geburtstag

Elke Romatzki, Rainer Hoburg, Lutz Böttcher, Margitta Doherr, Bertold Jung, Elfriede Flatow, Marita Kloß, Hans-Peter Nickel, Harald Schwarze, Erwin Herdegen, Sigrid Hoffmann, Martin Pieper, Karla Heiber, Doris Kausche, Marianne Pajonk, Monika Fuierer, Marion Schulze, Monika Heilscher, Irene Koch,Monika Hundt Ilona Schiborr-Berger, Michael Stelzer, Sigrid Worm-Augustin

80. Geburtstag

Ulla Rübsam,Egbert Kipka, Sigrun Wilde, Monika Hetmank, Reimut Schmitt, Rainer Steckler, Eva-Maria Sartorius, Wilfried Marx, Christa Maschen, Michael Fernes, Brigitte Henning, Ingrid Lehmann, Rudi Geltner Bernd Eckert, Ingrid Winter, Bärbel Blume, Jutta Linke

85. Geburtstag

Meinhard Hampe, Edith Kuttner, Margit Klose, Ruth Sabin, Edith Hannig, Gisela Schneider, Ingrid Kistenmacher, Heinz Fritzsche, Johanna Heinze, Josef Müller, Helmut Schwinge

90. Geburtstag

Ursula Glasse, Rosemarie Bethge

91. Geburtstag

Dieter Glasse, Lilli Kleemann

92. Geburtstag

Irmgard Fechner, Margot Menschel, Brunhilde Apel, Charlotte Rühl, Susanne Beckmann, Willi Pälchen Anita Weck

93. Geburtstag

Helga Wagner, Manfred Habermann, Heinz Prohl, Rosemarie Eklund, Ingrid Müller

94. Geburtstag

Else Degel, Gisela Clauß

96. Geburtstag

Dr. Lothar Walter

99. Geburtstag

Käthe Kliemann

Leinen los... einmal anders…..

Nachdem wir 11 Jahre lang mit unseren älteren Baugenossen/innen eine Schiffsfahrt über die Berliner Gewässer gemacht hatten und dies zu einem beliebten Höhepunkt im genossenschaftlichen Miteinander geworden war, mussten wir uns in diesem Jahr etwas Neues einfallen lassen. Die Preisentwicklung am Markt sowie der Umstand, dass unser Kapitän, Herr Karamol, einerseits coronabedingt sein gesamtes Personal entlassen musste und anderseits auch in Grünau nicht mehr anlegen darf, machten eine Dampferfahrt für uns nicht mehr durchführbar. Manchmal muss man eben zu seinem Glück gezwungen werden.

Bei der Ankunft umwehte uns bereits der Duft von frisch Gegrilltem. Ein wahrscheinlich „letztes Mal“ genossen wir die leckeren Speisen der Fleischerei Palm, welche uns ein ansprechendes Grillbuffet hergerichtet hatte.
Die Geschicke des kulturellen Beitrages hatten wir in die Hände des Leiters des Klubs, Herrn Schielei gelegt und wurden dabei nicht enttäuscht. Im Gegenteil. Es war eine Punktlandung !!! Ihm war es gelungen, Herrn Urmas Pevgonen, einen estnischen Klassischen Bariton mit Begleitung von Herrn Sascha Richter auf dem Knopfakkordeon zu engagieren und es hätte besser nicht sein können.

Somit luden wir in diesem Jahr am 31. 08. /12 Uhr unsere verdienten Baugenossen/innen in den Bohnsdorfer Kiezklub ein. Seit 2 Jahren verfügt dieser über eine wunderschöne, überdachte Außenanlage, welche wir für Grillen, einem Kulturprogramm und ein anschließendes Kaffeetrinken nutzen wollten.
Sicher war die Skepsis anfangs groß: Kiezklub – das kennen wir ja – was soll da schon noch kommen….. Dennoch folgten an diesem Tag, an dem der Himmel im herrlichstem Blau strahlte, ca. 40 Senioren unserer Einladung.
Der Kiezklub ist für jeden gut und selbstständig zu erreichen, das Ambiente wunderschön und barrierefrei und die dort ehrenamtlich tätigen Leute sind super nett, fleißig, umsichtig, aufmerksam und hoch motiviert.

Der Künstler hat es gut verstanden, sein Publikum mit einer Mischung aus deutschen Volksliedern, Liedern seiner Heimat Estland und international bekannten Melodien instrumental auf dem Akkordeon interpretiert, zu begeistern. Viele sangen sofort mit, waren sehr textsicher und die Stimmung war perfekt. Ich habe selten so viele leuchtende Augen und fröhliche Gesichter gesehen.

Nach dem 90minütigen Programm von Herrn Pevgonen wurden wir mit Kaffee und Kuchen verwöhnt. Alle Gäste genossen es, sich wieder einmal zu sehen und miteinander reden zu können.

Sehr berührt hat es uns, als Vorstand und somit Initiator dieser Veranstaltung, dass sich ausnahmslos alle Baugenossen/innen positiv und erfreut geäußert haben und glücklich über die neue Form unseres Treffens der Senioren waren. Noch nie erreichten uns so viele Worte des Dankes.

Im kommenden Jahr werden wir diesen Tag wahrscheinlich wieder in dieser Art gestalten. Alle in diesem Jahr Anwesenden versprachen uns, den heute noch skeptischen Baugenossen/innen zu berichten, was sie verpasst haben und damit Lust auf die zukünftigen Seniorentreffen zu versprühen. Von Vorteil ist für alle, das wir nicht wie auf dem Schiff, mit der Personenzahl so begrenzt sind.

Gemäß dem Satz….. Alles hat seine Zeit….. haben wir uns nun von der Tradition einer Dampferfahrt verabschiedet und brechen zu neuen Ufern auf.
Wir bedanken uns bei allen fleißigen Helfern und Organisatoren und besonders bei Herrn Schielei, für die sehr umfassende Unterstützung.

Sabine Grallert
Im Namen des Vorstandes

Das Ende der Seniorenfeier 2022 im Kietz-Club Bohnsdorf ist erst eine Stunde her und ich setze mich gleich hin, um meine Begeisterung zu Papier zu bringen. Ich gebe zu, dass ich die Einladung skeptisch gesehen habe. Die Dampferfahrten in den vergangenen Jahren waren zu schön, und nun der Kiezklub?

Aber meine Begeisterung ist nicht übertrieben und alle mit denen ich gesprochen habe, teilen sie: Es war ein absolut großartiger Ablauf. Erst etwas nüchtern, Stühle in Reih und Glied, kurze Ansprache vom Vorstand, danach Auflockerung durch Getränkeangebot. Dann das Büfett, einfach aber großartig mit diversen Salaten, Wurst, Fleisch vom Grill, einfach aber lecker!

Danach Kulturprogram, was haben wir erwartet? Kinderchor und Volkstanzgruppe, aber nein, der Hammer: ein Duo aus Sänger und Akkordeon, zwei Herren, auch im fortgeschrittenen Alter, aber mit großartiger Stimme und ein Meister am Instrument. Alles bekannte Melodien, der ganze Raum hat mitgesungen, eine Zugabe nach der Nächsten wurde gewünscht. Es war sehr, sehr schön, wie man ältere Menschen, denn es waren ja die Senioren der Baugenossenschaft, so in Schwung bringen konnte. In den Pausen hatte man dann die Gelegenheit, alte Bekanntschaften wieder aufzufrischen.

Also ein voller Erfolg für die Initiatoren bzw. die Mitarbeiter des Vorstandes, die das alles organisiert haben, ein ganz ganz herzliches Dankeschön!

Helga Helm und Lothar Döhring, Hundsfelder Str. 32

Jetzt 16 Wohneinheiten mehr im Paradies - Eine endliche Geschichte

Es mag manch einem Außenstehenden wie eine unendliche Geschichte vorkommen, seit mittlerweile 2 Jahren bauen wir als Genossenschaft an unserem neuen Wohn- und Geschäftshaus in der Paradiesstraße/Quaritzer Straße. Mit diesem Artikel möchten wir für etwas Aufklärung sorgen und zum derzeitigen Sachstand informieren.

Das Positive schon einmal vorweg, bis zum Jahresende werden wir die Fertigstellung des Gebäudes weitestgehend abgeschlossen haben. Dagegen wird sich die Gestaltung der Außenanlagen bis in das Jahr 2023 hineinziehen. Für uns ist es wichtig, dass wir zum Beginn des Jahres 2023 mit der Vermietung der ersten Wohnungen beginnen können. Für die 16 Wohnungen liegen uns momentan 50 Anträge vor, wobei wir aufgrund der Menge die Annahme weiterer Anträge gestoppt haben.

Nach der erfolgten Vermietung der Wohnungen wird zeitnah die Geschäftsstelle in ihre neuen Räume umziehen. Über den genauen Zeitpunkt werden wir Sie informieren. Für die alte Geschäftsstelle gibt es bereits seit dem Sommer 2022 ein Nachnutzungsvertrag.

Was sind die Ursachen für den langen Zeitraum des Baugeschehens?
Angesichts der momentan sehr schwierigen Zeit können wir froh sein, dass wir die Verträge mit den Baufirmen in einer Zeit abgeschlossen haben, die vor der großen Preiswelle lag. Daher sind die Baukosten nur in einem für uns überschau- und händelbaren Umfang gestiegen. Im Gegensatz dazu hat uns die Problematik der Materialbeschaffung deutlich heftiger getroffen. Diese Umstände führten auch zu einer deutlichen Verlängerung des Baugeschehens.
Das Bauvorhaben wurde zügig gestartet. Jedoch traten gleich zum Beginn die typischen Probleme einer Lückenbebauung auf. Es stellte sich heraus,

dass die angrenzende Gebäudewand, die im Krieg zerstört und danach wiederaufgebaut wurde, nicht ausreichend gegründet und im Mauerwerk verankert gewesen ist. Weiterhin wurde auf dem Baugrundstück eine Trinkwasserleitung gefunden, die mit unserem Bauvorhaben grundsätzlich nichts zu tun hatte, aber zu dicht an unserem Bauvorhaben lag. Eine kurzfristige Verlegung dieser Leitung war nicht möglich, zumal wir durch den bereits aufgestellten Kran unter Zeitdruck standen. Für beide Probleme waren zusätzlich umfangreiche und teure Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
Die Errichtung der Baugrube, der Bodenplatte und der Rohbau waren die Phasen, die am unproblematischsten verliefen. Für die erbrachten Arbeitsleistungen möchten wir uns an dieser Stelle ganz besonders bei der Firma Groth bedanken.

Neubau im Paradies

Im ersten Halbjahr 2021 stieg der Holzpreis massiv an. Die durch uns gebundene Firma konnte die Kostensteigerung nicht kompensieren, so dass der Vertrag einvernehmlich aufgelöst worden ist. Uns blieb nichts anderes übrig, als im laufenden Betrieb die Suche nach einer neuen Firma zu starten. Hier kam uns letztendlich die langjährige Zusammenarbeit mit der Firma Eichner zugute. Sie konnte in einem für uns bezahlbaren Kostenrahmen die gesamten Holzbauarbeiten für das Staffelgeschoss übernehmen.

Wenn man dann denkt jetzt läuft es, kommt von irgendwo ein neues Problem her. Die Estrichbaufirma meldete Insolvenz an. Bis dahin waren zwar alle größeren Flächen fertiggestellt, jedoch musste noch auf allen Kleinflächen, wie beispielsweise die Treppenhäuser, der Estrichboden eingebaut werden. Auch hier hatten wir mit dem Problem zu kämpfen, überhaupt eine Firma zu finden, die zeitnah noch bezahlbare Kapazitäten hatte.

Ein weiteres Problem hatten wir mit den Lieferschwierigkeiten der Firma Viessmann, bei dem uns praktisch alle Hände gebunden waren. Bereits ein Jahr zuvor wurden rechtzeitig die Heizungsanlage und das BHKW geliefert, allerdings ohne den notwendigen Edelstahlschornstein. Der Schornsteinfeger konnte aus technischen Gründen nur den passenden Schornstein akzeptierten, so dass die Anlage nicht in Betrieb ging. Das hatte beispielsweise zur Folge, dass der Estrichboden nicht wie geplant zum Austrocknen aufgeheizt werden konnte. Da ein Ende der Lieferschwierigkeiten nicht absehbar war, mussten wir auf eine länger dauernde, elektrische Heizvariante zurückgreifen. Das alles kostete erneut viel Zeit und Geld.
Bei dieser Problemlösung hat sich die für uns tätige Sanitärfirma Morgner sehr verdient gemacht. Sie hielt einerseits ständig Kontakt zur Firma Viessmann und half anderseits bei der Suche und Umsetzung von Alternativen. Jetzt im November wurde endlich der Edelstahlschornstein geliefert und auch gleich eingebaut.

Zwischenzeitlich sind die anderen Gewerke sehr rege gewesen. Die Maler und Fußbodenleger sind voll dabei, die Fliesenleger fast fertig und auch die Elektrofirma hat ganze Arbeit geleistet. Die letzten Wochen des Jahres stehen noch diverse Abschlussarbeiten an. Sofern alles klappt, könnten zum Jahreswechsel die ersten Wohnungen bezogen werden.

Unseren interessierten Mitgliedern möchten wir gerne die Arbeit der letzten drei Jahre zeigen und näherbringen. Dafür haben wir im 1. Quartal 2023 einen Tag der offenen Tür geplant.

Aus Sicht des Vorstandes war es ein sehr anspruchsvoller Neubau. Vor allem die Pandemie und die jetzige, sehr komplizierte wirtschaftliche Gesamtlage waren eine ständige Herausforderung, die mit einem teilweise sehr hohen Aufwand gemeistert werden musste.

Mein letzter Wille ...

Meistens viel zu früh und unerwartet muss der Tod eines lieben Menschen beklagt werden. Trotz des schmerzlichen Verlustes beginnt anschließend für die meisten Angehörigen eine anstrengende Zeit mit zahlreichen Behördengängen, Schriftverkehr und oftmals unvorhergesehenen Anforderungen, auf die die wenigsten optimal vorbereitet sind. Dabei können, gerade für die eigene Wohnung oder Mitgliedschaft, bereits zu Lebzeiten wichtige Vorkehrungen getroffen werden, um den Angehörigen unnötigen Aufwand und Kosten zu ersparen. Der nachstehende Artikel soll dazu einige Anregungen geben und häufig gestellte Fragen kurz beantworten.

„Kann ich meine Wohnung meinem Enkel vererben?“

Diese oder ähnliche Fragen stellen uns viele Nutzer, die die von ihnen bewohnte Wohnung nach ihrem Tod gern einem bisher nicht in der Wohnung lebenden Familienmitglied, z. B. dem Enkel nach dessen Ausbildung oder Studium, überlassen möchten.

Grundsätzlich können nur die Vermögenswerte vererbt werden, die einem auch gehören. Eine Genossenschaftswohnung steht jedoch nicht im Eigentum des jeweiligen Nutzers, sondern im Eigentum der Genossenschaft.
Von der Aufnahme derartiger Verfügungen im Testament ist daher abzuraten, da diese rechtlich nicht durchsetzbar sind.
Stirbt ein Mitglied, welches die Wohnung allein bewohnte, haben sowohl die Erben als auch die Genossenschaft das Recht, das Dauernutzungsverhältnis ohne Angaben von Gründen zu kündigen *(für die Erben mit der vertraglichen Frist, für die Genossenschaft mit der gesetzlichen Kündigungsfrist)*.

Zur Wahrung unseres vorrangigen Ziels der Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum, der Notwendigkeit der Instandsetzung langjährig genutzter Wohnungen und der Vermietung zu angemessenen Mietpreisen, macht die Genossenschaft in der Regel von diesem Kündigungsrecht Gebrauch. Die Erben oder andere Familienangehörige haben anschließend die Möglichkeit, sich um diese oder eine andere Wohnung unserer Genossenschaft zu den jeweiligen Neuvermietungskonditionen zu bewerben, sodass ein neuer Dauernutzungsvertrag abgeschlossen werden kann. Über die Vergabe der Wohnungen entscheidet der Vorstand.

„Muss mein Ehegatte oder Lebenspartner die Wohnung verlassen, wenn ich sterbe?“

Stehen zwei oder mehrere Personen im Dauernutzungsvertrag, wird das Dauernutzungsverhältnis nach dem Tod eines Nutzers von dem oder den verbleibenden Nutzern allein unverändert fortgesetzt. Aber auch wenn der allein im Dauernutzungsvertrag aufgeführte Nutzer verstirbt, besteht für den verbleibenden, bisher ebenfalls in der Wohnung lebenden Ehegatten/Lebenspartner kein Grund zur Besorgnis. Nach gesetzlicher Regelung (§ 563 BGB) tritt der verbleibende Ehegatte oder Lebenspartner in das Dauernutzungsverhältnis mit der Genossenschaft zu unveränderten Bedingungen ein, sofern dieser mit dem verstorbenen Nutzer einen auf Dauer angelegten Hausstand geführt hat. Zur besseren Handhabung und Übersichtlichkeit für beide Seiten wird von unserer Genossenschaft nach dem Tod eines Nutzers ein Nachtrag zum Dauernutzungsvertrag gefertigt, der diese Fortsetzung dokumentiert.
Eine Notwendigkeit für den verbleibenden Nutzer besteht jedoch darin, dass dieser, sofern nicht bereits vorhanden, die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und die für die Wohnung erforderlichen Genossenschaftsanteile entsprechend den Bestimmungen unserer Satzung erwirbt
(Fortsetzung oder Neuerwerb – siehe hierzu Ausführungen Genossenschaftsanteile).

„Mit welcher Frist kann meine Wohnung nach meinem Tod gekündigt werden?“

In unserer Genossenschaft existieren Dauernutzungsverträge mit unterschiedlichen Kündigungsfristen. Diese betragen, je nach Vertrag, zwischen 14 Tagen bis zur gesetzlichen Kündigungsfrist (bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats = ca. drei Monate). Ist im Vertrag keine konkrete Frist angegeben, gilt die jeweils geltende gesetzliche Kündigungsfrist (s. o.).

Nach dem Tod eines Nutzers haben die Angehörigen die Möglichkeit, das Dauernutzungsverhältnis mit der im Vertrag angegebenen Frist zu kündigen. Sofern ein Kündigungsausschluss vereinbart wurde, können die Erben ein Sonderkündigungsrecht mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten in ▶

Anspruch nehmen (§ 564 BGB). In der Regel muss daher mit einer Weiterzahlung der Nutzungsgebühr für drei Monate nach dem Tod des Nutzers gerechnet werden, sofern der Vertrag nicht eine kürzere Kündigungsfrist vorsieht.
Zur Wahrung der Frist ist der rechtzeitige Zugang der Kündigung bei der Genossenschaft in Schriftform, d. h. weder per Fax noch per Mail, Voraussetzung.

„Wie müssen meine Erben die Wohnung nach meinem Tod hinterlassen?“

Der Umfang eventuell bis zum Vertragsende auszuführender Arbeiten richtet sich nach den Bestimmungen des jeweiligen Dauernutzungsvertrages, während des Dauernutzungsverhältnisses getroffenen Absprachen und Vereinbarungen, eventuell vorhandenen Einbauten bzw. Einrichtungsgegenständen sowie dem tatsächlichen Zustand der Wohnung. Im Rahmen einer Vorbesichtigung der Wohnung nach erfolgter Kündigung wird durch unsere Mitarbeiter der Genossenschaft geklärt, ob und ggf. welche Maßnahmen noch von den Angehörigen des verstorbenen Nutzers zu veranlassen sind. Der hier in vielen Wohnungen noch zu tätigende Aufwand zur Räumung der Wohnung sowie der Entfernung eventuell vorhandener Einbauten, wie z. B. Deckenplatten, sollte nicht unterschätzt werden.

„Wer bekommt die Genossenschaftsanteile (Auseinandersetzungsguthaben)?“

Das Auseinandersetzungsguthaben steht nach dem Tod des Mitglieds dem oder den Erbe/n gemeinschaftlich zu.
Dabei kann es sich um eine Person, wie z. B. den mit im Dauernutzungsvertrag stehenden Ehegatten, aber auch um eine Erbengemeinschaft (z. B. Ehepartner und Kinder oder sonstige Personen) handeln. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, dass nur ein Erbe oder eine von der Erbengemeinschaft unabhängige Person vom Mitglied zur Entgegennahme des Auseinandersetzungsguthabens bevollmächtigt wurde.

Die Erbenstellung oder Bevollmächtigung kann durch folgende Unterlagen nachgewiesen werden:

1. General- oder sonstige Vollmacht, die über den Tod hinaus gilt und zur Entgegennahme des Auseinandersetzungsguthabens berechtigt oder

2. eröffnetes Testament oder

3. Erbschein

zu 1:
Denkbar sind hier, neben notariellen Vollmachten, auch im Schreibwarenhandel oder im Internet erhältliche Formulare zum Erteilen einer General- oder Vorsorgevollmacht. Der Umfang der Vollmacht ist von Ihnen frei wählbar und kann jederzeit von Ihnen geändert oder widerrufen werden. Es muss nur sichergestellt werden, dass der Bevollmächtigte die jeweils aktuelle Fassung der Vollmacht erhält, da uns die Vollmacht nach dem Tod des Mitglieds im Original vorzulegen ist. Der Vollmachtnehmer kann dann, z. B. neben der Kündigung der Wohnung auch über das Auseinandersetzungsguthaben/ die Geschäftsanteile des verstorbenen Mitglieds verfügen.
Doch Vorsicht: Da ein Bevollmächtigter einer Erbengemeinschaft gleichgestellt wird, kann sich der Zeitpunkt der Auszahlung oder Umbuchung verzögern, was eine Neueinzahlung der Anteile durch den Bevollmächtigten erforderlich macht (siehe nachfolgende Ausführungen).
Daher eignet sich eine Vollmacht z. B. nicht, sofern der in der Wohnung verbleibende Ehegatte mit dem Geschäftsguthaben bedacht werden soll.

zu 2:
Nach dem Gesetz ist jedes Testament, welches nicht bereits beim Nachlassgericht hinterlegt wurde, nach dem Tod des Erblassers beim Nachlassgericht abzuliefern (Ablieferungspflicht, § 2259 BGB). Das bedeutet, dass alle Testamente, also auch so genannte „Berliner Testamente“, in denen sich Ehegatten gegenseitig zum Alleinerben einsetzen, beim Nachlassgericht gegen eine Gebühr eröffnet werden müssen.

zu 3:
Ein Erbschein muss immer dann beantragt werden, wenn keine Vollmacht oder ein Testament vorliegen. Die Beantragung eines Erbscheins sowohl beim Notar als auch beim Nachlassgericht ist jedoch häufig sehr zeit- und kostenaufwendig.
Sofern ein Erbnachweis vorliegt, erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an den Erben bzw. wird die Mitgliedschaft durch den in der Wohnung wohnenden Erben fortgesetzt. Komplizierter ist es jedoch, wenn nicht nur ein Erbe, sondern eine Erbengemeinschaft vorhanden ist oder statt eines Erbnachweises nur eine Vollmacht existiert. ▶

Die Auszahlung oder Umbuchung kann stets nur an bzw. auf eine Person erfolgen. Sind hingegen mehrere Personen Erben, müssen diese übereinstimmend erklären, von wem die Mitgliedschaft fortgesetzt bzw. an wen das Guthaben ausgezahlt werden soll. Hier sind bestimmte, in unserer Satzung festgelegte Fristen zu beachten. Gerade bei im Streit befindlichen Erbengemeinschaften ist dies oft eine ausweglose Situation.

Wird statt eines Erbnachweises eine Vollmacht vorgelegt, wird der Bevollmächtigte einer Erbengemeinschaft gleichgestellt, sodass eine Auszahlung oder Umbuchung ebenfalls erst nach Ablauf der satzungsgemäß festgesetzten Fristen vorzunehmen ist. Dies kann dazu führen, dass der im Dauernutzungsvertrag verbleibende oder diese übernehmenden Angehörigen die Mitgliedschaft neu erwerben und die gemäß Satzung erforderlichen Anteile erneut einzahlen muss. Für viele Angehörige stellt das eine finanzielle und organisatorische Herausforderung dar.

Wichtig: Ohne Erbnachweis kann weder eine Umbuchung des Geschäftsguthabens für eine in der Wohnung verbleibende Person, noch eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an einen Angehörigen erfolgen.
Die Mitgliedschaft des verstorbenen Mitglieds endet automatisch zu den in unserer Satzung festgelegten Fristen ohne, dass es einer gesonderten Kündigung der Angehörigen bedarf.

Die vorgenannten Ausführungen verdeutlichen, dass es sinnvoll ist, sich bereits zu Lebzeiten mit dem verständlicherweise für viele unliebsamen Thema des Sterbens bzw. Erbens zu befassen, um sich oder seinen Angehörigen Aufwand und Kosten zu ersparen. Wenn Sie Fragen zu Genossenschaftsbelangen haben, können Sie sich an die Geschäftsstelle wenden. Bitte vereinbaren Sie dazu telefonisch einen Termin.

Wir hoffen und wünschen Ihnen, dass Sie gesund bleiben und sich lange in unserer Genossenschaft wohlfühlen.

Havariefall – oder nicht?
So schätzen Sie die Situation richtig ein

Was denken Sie? Ist der defekte Lichtschalter im Flur ein Havariefall? Oder Gasgeruch? Eine verstopfte Toilette? Der verlorengegangene Haustürschlüssel? Immer wieder wird der Bereitschaftsdienst genutzt, obwohl das Anliegen gar nicht so dringlich ist. Wenn die Lampe im Flur nicht funktioniert, lässt sich über andere Leuchtquellen noch immer Licht ins Dunkle bringen. Ein tropfender Wasserhahn flutet nicht gleich die Wohnung.

Brand, Flut oder Explosionsgefahr: Hier müssen Sie handeln

Wenn eine erkennbare Gefahr für Leib, Leben und das Gebäude besteht, dann sind Sie dazu aufgerufen und als Mieter auch verpflichtet, umgehend die notwendigen Stellen zu informieren. Als Havarie gelten plötzlich auftretende Störungen durch Brand, Explosion, Sturm etc., die nicht ignoriert werden können und von denen ein erhebliches Gefahrenpotenzial für Mensch und Gebäude ausgeht.

Beispiel:

Wenn im Winter mit tiefen Minusgraden die komplette Heizungsanlage ausfällt, kann das durch die niedrigen Temperaturen zeitnah zu Schäden am Gebäude aber auch zu körperlichen Schäden führen. Eine Havarie wäre zu bejahen.
Wenn dagegen die Heizungsanlage an einem warmen Sommertag anfängt zu streiken, ist nicht unbedingt von einer Gefahr in Verzug auszugehen. Die notwendige Reparatur kann auch etwas später erfolgen.

Bitte schätzen Sie erst die Gesamtsituation ein, bevor Sie zum Telefon greifen und kostenintensive Maßnahmen auslösen!

! Havariefall:

- Ausfall der gesamten Heizung
- Stromausfall in der gesamten Wohnung obwohl alle Sicherungen funktionieren
- Rohrbruch bzw. unkontrollierter Wasseraustritt
- Gasgeruch
- Kabelbrände

! Kein Havariefall:

- der Ausfall einzelner Heizkörper
- ein tropfender Wasserhahn
- ein laufender Spülkasten
- defekte Lichtschalter/Steckdosen
- verlorengegangener Hausschlüssel

Legionellenprüfung

Der Gesetzgeber hat am 1. November 2011 eine neue Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Kraft gesetzt. Auf dieser Grundlage führen wir alle drei Jahre eine Untersuchung aller zentralen Warmwasserinstallationen unserer zentral beheizten Objekte durch. Hierfür haben wir ein akkreditiertes Labor aus Adlershof gebunden.

Im vergangenen Jahr ging nunmehr der vierte Beprobungszyklus zu Ende. Im Ergebnis können wir auf überwiegend unauffällige Befunde verweisen. Nur in einer Wohnung gab es eine geringfügige Überschreitung in der Legionellenbelastung.

Nach unseren gesammelten Erfahrungen der letzten 11 Jahre, zeigten sich erhöhte Belastungen zum überwiegenden Teil in Wohnungen, die längere Zeit nicht genutzt worden sind. Durch Hinterfragungen konnten wir erfahren, dass z. B. längere Aufenthalte in Gartenlauben, längere Reisen, Krankenhausaufenthalte oder andere Gründe der Abwesenheit zu einer erhöhten Belastung geführt haben. Auch in Fällen, in denen die Dusche bzw. Badewanne so gut wie nicht genutzt wurde, traten erhöhte Belastungen auf.

Durch die Art und Weise der Trinkwasserinstallation, die Betriebsweise und die regelmäßigen Überprüfungen und Wartungen unserer Anlagen, ist die Gefahr des Auftretens von Keimen und Legionellen äußerst gering.

Was sollten Sie als Nutzer der Trinkwasseranlage beachten bzw. was können Sie zur Vermeidung des Legionellenwachstums beitragen?

Grundsätzlich gilt: je regelmäßiger und öfter Sie an allen Entnahmestellen Trinkwasser entnehmen, desto zuverlässiger erhalten Sie ein gesundheitlich unbedenkliches, hygienisch und ästhetisch einwandfreies Trinkwasser. Kleinere Stagnationen (hier steht das Leitungswasser still) innerhalb der Wohnungsverteilung und in den Armaturen sind bei regelmäßiger Nutzung ungefährlich.

Bei einer Abwesenheit von mehreren Stunden bis zu zwei Tagen sollten Sie das Wasser so lange ablaufen lassen, bis das Kaltwasser spürbar kühler und das Warmwasser heißer wird.

Bei Abwesenheit von mehr als zwei Tagen lassen Sie bitte nach Ihrer Rückkehr das warme und kalte Trinkwasser an allen Entnahmestellen jeweils längere Zeit fließen.

Bei einer Abwesenheit von mehr als 7 Tagen (z. B. Urlaub) können Sie einen Nachbarn oder eine Vertrauensperson darum bitten, während Ihrer Abwesenheit die Entnahmestellen zu spülen. Sollte das nicht möglich sein, schließen Sie bitte alle Wohnungsabsperrarmaturen und lassen nach Ihrer Rückkehr das Kalt- und Warmwasser ebenfalls länger ablaufen.
Reinigen bzw. entkalken Sie regelmäßig die Strahlregler/Perlatoren der Entnahmearmaturen in Bad und Küche. Sollten Sie Abweichungen bei der Wasserbeschaffenheit feststellen, dann informieren Sie uns bitte umgehend.

10. Bohnsdorfer Sommerfest

Als in diesem Jahr am 03. September zum 10. Sommerfest, dem Familien- und Straßenfest in die Dahmestraße eingeladen wurde, gab es noch 2 weitere Jubiläen zu feiern.
Der Kiezklub Bohnsdorf wurde 30 und unsere Genossenschaft blickt auf 120 Jahre „Wohnen im Paradies“ zurück.

Offenbar stimmt die Verbindung vom Paradies zu Petrus, denn dieser Samstag erstrahlte, wie immer zu diesem Fest, in strahlendem Blau.

Viele Bohnsdorfer und ihre Gäste nutzten diesen Nachmittag, um in richtiger Volksfeststimmung an den zahlreichen Ständen entlang zu spazieren. Präsentiert wurden Marktstände von Netzwerkpartnern, wie das Freiwilligenzentrum Sternenfischer, die Berliner Polizei, Zeitfluss e.V., die BSR, Berlin Recycling und Gruppen aus dem Kiezklub.

Natürlich kam auch die Kulinarik nicht zu kurz. Der Duft von frisch Gegrilltem empfing einen schon von Weitem, es gab diverse gut gekühlte Getränke, leckeres Softeis und Zuckerwatte für die Kleinen. Viele ehrenamtliche Helfer hatten Kuchen gebacken und Kaffee gekocht.
Neu in diesem Jahr war die Präsentation von Zuchtkaninchen mit Streichelmöglichkeit durch unsere Mitarbeiterin, Frau Grabsch.

Die Möglichkeit des Erkletterns von Feuerwehrfahrzeugen wurde von unseren Kleinen sehr gern genutzt und oftmals ließ einen das Ertönen des Martinshornes zusammenfahren.

Nach dieser Flaniermeile luden Bänke vor der Bühne zum Verweilen ein. Das Programm hielt wieder für jeden etwas bereit. Da in diesem Jahr das Budget für solche Veranstaltungen erst sehr spät frei gegeben wurde, war es sehr schwierig, Künstler unter Vertrag zu nehmen. In diesem Zusammenhang noch einen besonderen Dank an unsere Dachdeckerfirma, die kurzfristig mit einem Sponsoring das Kiezfest unterstützt hat.

Für den ursprünglich geplanten Auftritt des Berliner Polizeiorchesters musste schnellstens Ersatz geschaffen werden, hier gab es leider Überschneidungen mit anderen Ereignissen an diesem Tag in unserer Stadt.

Auch präsentierten sich wieder die Tanzgruppen aus dem Kiezklub. Einen großen Teil nahm das märchenhafte Bühnen-Mitmach-Programm
Märchen verbinden die Kinder der Welt
mit Theo Tintenklecks ein. ▶

Den Abschluss dieses wunderschönen Tages bildete der Auftritt von Andrea Prescher als Andrea Berg Double.

Es war wieder einmal ein sehr gelungenes Fest mit einer sehr ausgelassenen, fröhlichen Stimmung, wovon die geschätzt 5.000 Besucher sicher noch eine Weile zehren werden.

Sabine Grallert
Im Namen des Vorstandes

Impressionen aus unserem Kiez

Wie immer an dieser Stelle rücken wir für Sie aufgespürte, interessante und schöne Impressionen aus unserem Kiez in den Focus

Seit dem Herbst 2021 haben wir neue Mieter! Im Gartenbereich hinter der Geschäftsstelle der ABG Paradies sind zwei Bienenvölker zu uns nach Bohnsdorf gezogen und dort in die beiden neu errichteten Gartenunterkünfte (Bienenbeuten) eingezogen.
Aktuell handelt es sich um ca. 5.000 Bienen. Bis zum Hochsommer sollten die Völker auf bis zu 50.000 Bienen anwachsen. Eine Bienenkönigin kann bis zu 2.500 Eier am Tag legen. Wir freuen uns sehr über unsere gelben Mieter und möchten damit einen weiteren Beitrag zur biologischen Artenvielfalt in unserer Genossenschaft leisten.
Auch Sie als Mieter und Nutzer unserer Gärten können derartige Bemühungen unterstützen, indem man beispielsweise im Garten eine Insekten freundliche Bepflanzungen vornimmt oder ein Insektenhotel aufstellt. Denn, vor allem für Insekten in freier Natur wird der Lebensraum immer knapper. Nisthilfen sind insbesondere für die Wildbienen- und Hummelarten wichtig, die vom Aussterben bedroht sind. Insofern trägt ein Insektenhotel zur Artenerhaltung bei und leistet einen wichtigen Beitrag für einen nachhaltigen Schutz der Natur.
Wenn Sie mehr über Bienen erfahren oder den Bienenstand besichtigen möchten, können Sie sich gerne in der Geschäftsstelle melden.

Aufruf!

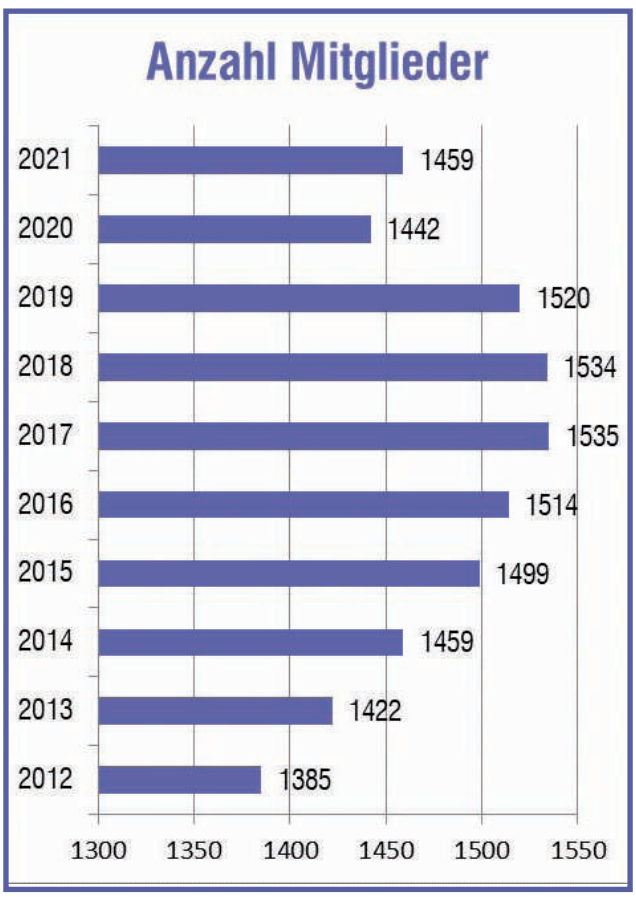
Zur Belebung des Inhaltes unseres *ParadiesBoten* sind wir sehr daran interessiert, aus dem genossenschaftlichen Leben unserer Mitglieder Gedanken, Hinweise und Beiträge, sowie Bildmaterial zu erhalten.
Für die Aufarbeitung unserer Geschichte wären wir auch für Fotos und Dokumente aus den Anfängen unserer Genossenschaft sehr dankbar.
Melden Sie sich im Büro oder sprechen Sie einen ParadiesBoten-Mitarbeiter/in an, wenn Sie sich im *Paradies* begegnen..... .....DANKE

1. Grundlagen des Unternehmens

Anzahl der Mitglieder	1.459
Anzahl der eigenen Wohneinheiten	772
Anzahl der Gewerbeeinheiten	10

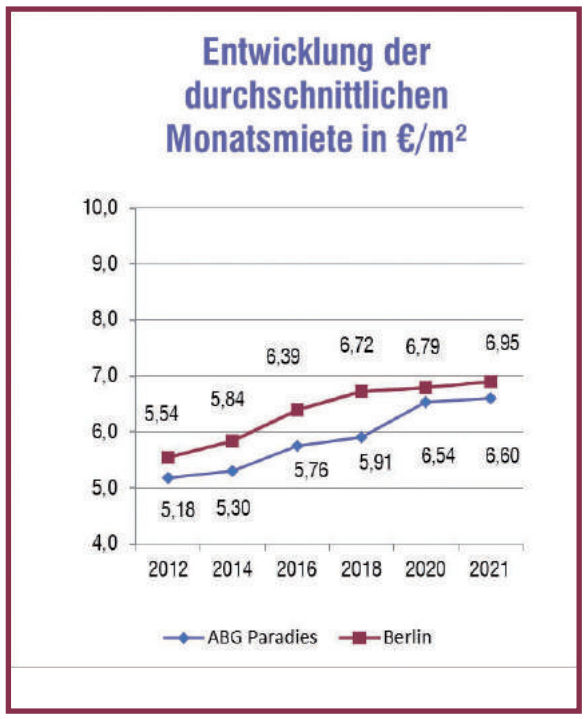
Die Genossenschaft zeichnet sich durch wirtschaftliche Beständigkeit, ein soziales Engagement und einen mitgliederorientierten Service aus. Es wird eine gute und bezahlbare Wohnqualität in intakten Wohnumfeldern mit gepflegten Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt unter den Mitgliedern angeboten.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

2. Vermietung



Entwicklung der Mitgliederzahlen der letzten 10 Jahre

Die durchschnittliche Wohnungsmiete in 2021 betrug 6,60 €/m² (Vorjahr: 6,54 €/m²). Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Heizung und Betriebskosten) in Berlin in 2021 schon bei 6,95 €/m² (Quelle: Statista). 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.



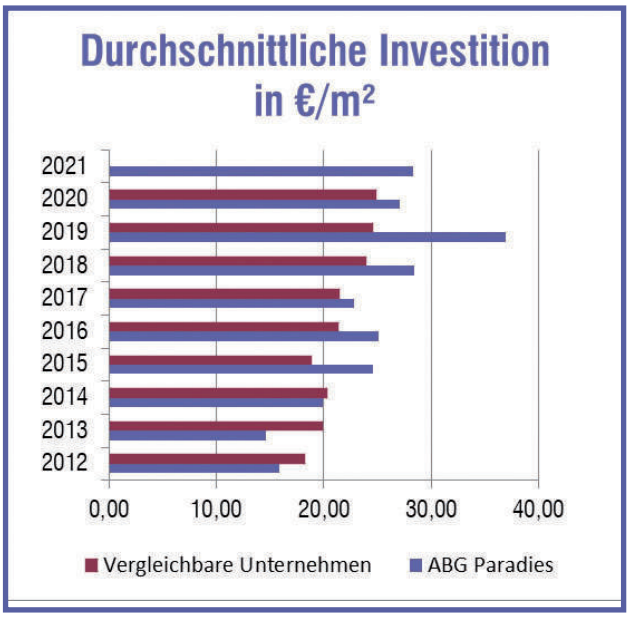
Vergleich der Entwicklung der Durchschnittsmiete mit dem Land Berlin

3. Investitionen

Die aus den Mieteinnahmen zur Verfügung stehenden Mittel wurden 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.

Im Geschäftsjahr wurden 983,8 T€ für Modernisierung, Instandsetzung sowie Instandhaltung ausgegeben. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche ergibt sich eine Investitionsquote von 28,34 €/m² (Vorjahr: 27,03 €/m²).

Darüber hinaus sind aber auch gleichzeitig alle restlichen Anlagen und Objekte betriebsbereit zuhalten. Eine nicht immer leichte Aufgabe im Bestand, allen Anliegen gerecht zu werden. Die Erfüllung dieser Aufgaben erfordert zunehmend den Einsatz immer größerer finanzieller Mittel. Wobei aber zu beachten ist, dass auch unsere Genossenschaft von den ständigen Kostensteigerungen (insbesondere bei Energie- und Rohstoffpreisen) betroffen ist. 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. 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.



Entwicklung der Aufwendungen für Instandhaltung der letzten 10 Jahre

4. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden planmäßig 1.100,4 T€ eingesetzt, um Darlehen zu tilgen. Demgegenüber stehen Kreditaufnahmen für den Neubau in der Paradiesstraße in Höhe von 2.135,0 T€. Somit erhöhen sich die langfristigen Kreditverbindlichkeiten von 20,0 Mio. € auf 21,1 Mio. €. Die Zinsaufwendungen sanken im Vergleich zum Vorjahr durch annuitätische Tilgungen von 671,2 T€ auf 510,7 T€.

Der Kapitaldienst in 2021 liegt bei 44,95 % (Vorjahr: 46,60 %) bezogen auf die Mieteinnahmen.

Prognosebericht

Unter der Prämisse gleichbleibender wirtschaftlicher Rahmenbedingungen rechnen wir weiterhin mit positiven Jahresergebnissen. In 2022 werden wir voraussichtlich einem Jahresüberschuss in Höhe von 378,6 T€ erwirtschaften. Eine ausreichende Liquidität ist für den gesamten Planungszeitraum gewährleistet. Das Geschäftsjahr 2022 werden wir gemäß Planung mit flüssigen Mitteln in Höhe von 339,1 T€ abschließen.

Berlin, 25.08.2022

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021

Liebe Baugenossinnen, liebe Baugenossen

Der Aufsichtsrat der ABG Paradies führte im Geschäftsjahr 2021 zwölf ordentliche Arbeitsberatungen durch. An sechs Beratungen nahm der Vorstand oder der Vorstandsvorsitzende Baugenosse Schulz teil.

Im Blickpunkt unserer monatlichen Beratungen standen die Fertigstellung des Neubauvorhabens, die Allgemeinen Geschäftsvorgänge des Vorstandes und einmal im Jahr die Arbeit der Gartenkommission.

Ein Augenmerk legte der Aufsichtsrat wieder auf die Finanzen im Bereich Instandhaltung.
Grundlage für unsere Tätigkeit waren auch im Jahr 2021 wieder

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

Besonderes Augenmerk legte der Aufsichtsrat in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand auf den Fortgang der Arbeiten am Neubau Paradiesstraße.
Der Aufsichtsrat informierte sich im Rahmen der Prüfungsauswertung des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen über die Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung zum Geschäftsjahr 2020.

Der Bericht über die Prüfung der ABG Paradies unter Einbeziehung des Jahresabschlusses per 31.12.2020 wurde Satzungsgemäß von jedem Mitglied des Aufsichtsrates gelesen und beraten.

Die alljährlichen und wiederkehrenden Schwerpunkte der AR-Tätigkeit im Jahr 2021 waren:

- Quartalsweise Kontrolle der Finanzentwicklung und sich hieraus ergebende Beschlussfassung
- Monatliche Kontrolle der Entwicklung der Mietrückstände
- Teilnahme jeweils eines AR-Mitgliedes an den wöchentlichen Vorstandsberatungen und die 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 Geschäftstätigkeit zu kontrollieren, zu beraten und auf aktuelle Probleme aufmerksam gemacht zu haben.

Der Aufsichtsrat dankt nochmals dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle sowie den ehrenamtlichen Mitgliedern der Kommission für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit.

Zentgraf
Vorsitzender des AR

Organe der Genossenschaft

AUFSICHTSRAT	Vorsitzender	Baugenosse	Mike Zentgraf
	stellv. Vorsitzender	Baugenosse	André Heilscher
	Schriftführer	Baugenossin	Katrin Eckert
	Aufsichtsratsmitglied	Baugenossin	Beate Raatz
	Aufsichtsratsmitglied	Baugenossin	Hella Kirmse
	Aufsichtsratsmitglied	Baugenosse	Francis Muche
VORSTAND	Hauptamtlich/ geschäftsführend	Baugenosse	Daniel Schulz
	Nebenamtlich	Baugenosse	Steffen Hampe
	Nebenamtlich	Baugenossin	Sabine Grallert
GARTENKOMMISSION		Baugenosse	Marco Paul
		Baugenossin	Sigrid Worm-Augustin
		Baugenossin	Christa Striegler
		Baugenosse	Joachim Kern

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.,14195 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

Die Genossenschaft wird gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) jährlich einer Prüfung unterzogen, diese entspricht vom Umfang her einer vollständigen Prüfung.

Heizstationen

Trotz der schwierigen Marktlage und den energiepolitischen Unsicherheiten, haben wir unser Erneuerungsprogramm für die Heizstationen fortgesetzt.

Nach derzeitigem Stand erscheint es uns am sinnvollsten, die Heizstationen weiterhin mit aktuellen Gasgeräten auszustatten. Geprüft haben wir auch den Einsatz von Wärmepumpen. Leider sind diese für unseren Gebäudebestand weder wirtschaftlich zu betreiben noch in absehbarer Zeit überhaupt zu bekommen.

Nach anfänglichen Verzögerungen und seitens der Hersteller wiederholt auftretenden Lieferengpässen, ist es uns gelungen, drei weitere Heizstationen in der Hundsfelder Straße 20 und 28, sowie in der Buntzelstraße 129, mit neuen Anlagen auszurüsten. Alle Geräte bieten technisch die Möglichkeit, perspektivisch in den Objekten eine zentrale Warmwasserversorgung einzurichten.

Drei weitere Heizungsstationen konnten wir durch den Anschluss an die große Heizzentrale des Neubaus in der Paradiesstraße ersetzen. Somit verbleiben uns noch 10 Altanlagen, die wir Stück für Stück austauschen werden.

Im Wirkungsbereich der neuen Heizstationen haben wir damit begonnen, die Wohnungen an die vorgerüsteten Heißwasseranlagen und damit an die zentrale Warmwasserversorgung anzuschließen. Das betraf bisher Wohnungen, bei denen es sich durch einen Mieterwechsel anbot.

Der Anschluss der Bestandswohnungen an die zentrale Warmwasserversorgung ist teilweise sehr kostenintensiv, wird uns aber langfristig gesehen viele Vorteile bringen. So werden dadurch beispielsweise die Anzahl der geplatzten Warmwasserboiler und die damit verbunden Wasserschäden zurückgehen.

Dacheindeckung

Ursprünglich war für dieses Jahr geplant, den Block Waltersdorfer Str. 14 - 14b mit einem neuen Dach zu versehen. Drei Tage vor dem Beginn der Bauarbeiten haben wie vom Bezirksamt erfahren, dass die Straßendecke in der Waltersdorfer Straße erneuert wird. Aufgrund der damit verbundenen Straßensperrung waren wir gezwungen, die Neueindeckung des Daches zu verschieben. Der Beginn der Arbeiten ist nun für den 09.01.2023 geplant.
Im Anschluss daran beabsichtigen wir auch das Dach des Hauses Waltersdorfer Str. 16 - 16b zu erneuern.

Die Ziegel für beide Bauvorhaben haben wir uns rechtzeitig sichern können. Aufgrund der recht energieintensiven Herstellung ist heute derartiges Baumaterial schwer zu bekommen. ▶

Wohnungswechsel und Generalinstandsetzungen

Auch in diesem Jahr fanden wieder zahlreiche Wohnungswechsel statt, darunter in 3 Reihenhäusern. Da die Verweildauer unserer Baugenossen in den Wohnungen recht lange ist, ergibt sich bei einem Auszug auch ein entsprechend hoher Instandsetzungsbedarf. Hin und wieder findet man in diesen Wohnungen noch Anlagen aus der Bauzeit der Häuser oder aus den 50er/60er Jahren vor. Hier müssen wir dann die gesamte Elektroanlage, alle Wasser- und Abwasserleitungen und die Heizungsanlagen erneuern. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Preissteigerungen sind die Kosten für eine solche Sanierung erheblich gestiegen. Umso erfreulicher ist der Umstand, dass der Anteil der bereits sanierten Wohnungen immer größer wird. Der Kostenaufwand hält sich hier bei einem Wohnungswechsel in verträgliche Grenzen.

Instandsetzung des Gehwegs Auraser Weg 11-11c

Dieses Jahr haben wir endlich die Instandsetzung des Gehwegs vor dem Block Auraser Weg 11-11c abschließen können. Diese Maßnahme haben wir mit einer Erneuerung der Abdichtungen an den dort befindlichen Kellerwänden, der Verlegung neuer Regenentwässerungsleitungen und deren Anschluss an neue Sickerschächte verbunden.

Aber nicht alles läuft wie geplant. Aufgrund der Kostensteigerungen haben wir das Bauvorhaben in der Greifswalder Straße, die Erneuerung des Daches verbunden mit dem Ausbau des Dachgeschosses, verschieben müssen. Wir werden sehen, wie der Markt sich weiter entwickeln wird und was die Genossenschaft unter diesen Bedingungen bewältigen kann.

So beugen Sie einem Fahrraddiebstahl vor

Fahrräder gehören zu den beliebtesten Fortbewegungsmitteln der Deutschen. Und Fahrräder sind auch ein begehrtes Diebesgut: Eine aktuelle Kriminalstatistik der Polizei zeigt, dass in Deutschland jährlich mehrere 100.000 Fahrräder gestohlen werden.

Die guten Nachrichten: Fahrraddiebstähle lassen sich oft durch vorbeugende Maßnahmen vermeiden. Wer einige einfache Hinweise beachtet, kann vor allem Gelegenheitsdiebe abschrecken.

Der richtige Abstellort ist entscheidend

Radfahrerinnen und Radfahrer sollten ihren Drahtesel am besten in abgeschlossenen Räumen wie Garagen oder Kellern parken. Wer diesen Tipp nicht beachten kann – wenn das Fahrrad während der Arbeit vor dem Büro stehen bleiben muss oder während eines Besuchs in der Stadt – wählt einen belebten statt ruhigen Abstellort. Wichtig ist, ein hochwertiges Schloss zu verwenden und das Fahrrad an einer Befestigungseinrichtung abzuschließen. Dazu gehören Fahrradständer, die im Boden verankert sind. Wenn möglich, sollten Fahrradbegeisterte regelmäßig den Abstellplatz ihres Fahrrads wechseln. Dadurch fällt es Langfingern schwerer, das potenzielle Diebesgut auszuspähen.

Fahrradcodierung bietet zusätzlichen Schutz

In vielen Städten bietet die Polizei an, Fahrräder zu codieren. Das heißt, dass diese mithilfe einer Graviermaschine oder eines speziellen Aufklebers einen Code erhalten, der aus Buchstaben und Zahlen besteht. Diebe stehlen Fahrräder mit einer Codierung seltener, da sie diese nur schwer verkaufen können. Ein ähnlicher Tipp: Fahrräder mit Merkmalen wie einer ausgefallenen Farbe sind bei Dieben unbeliebter, da sie sich weniger gut verkaufen lassen.

Schnell auf Diebstähle reagieren

Eine hundertprozentige Sicherheit gegen einen Fahrraddiebstahl gibt es nicht. Wer trotz der Vorsichtsmaßnahmen ein gestohlenes Rad bei der Polizei melden muss, sollte dies möglichst schnell tun. Für den Fall der Fälle kennen Fahrradbesitzer idealerweise die Rahmennummer oder besitzen einen Fahrradpass. Das hilft der Polizei, das gestohlene Fahrrad zu finden.

Weitere Informationen unter:
www.adfc.de/artikel/fahrraddiebstahl-vorbeugen

Betriebskosten - CO^2-Bepreisung

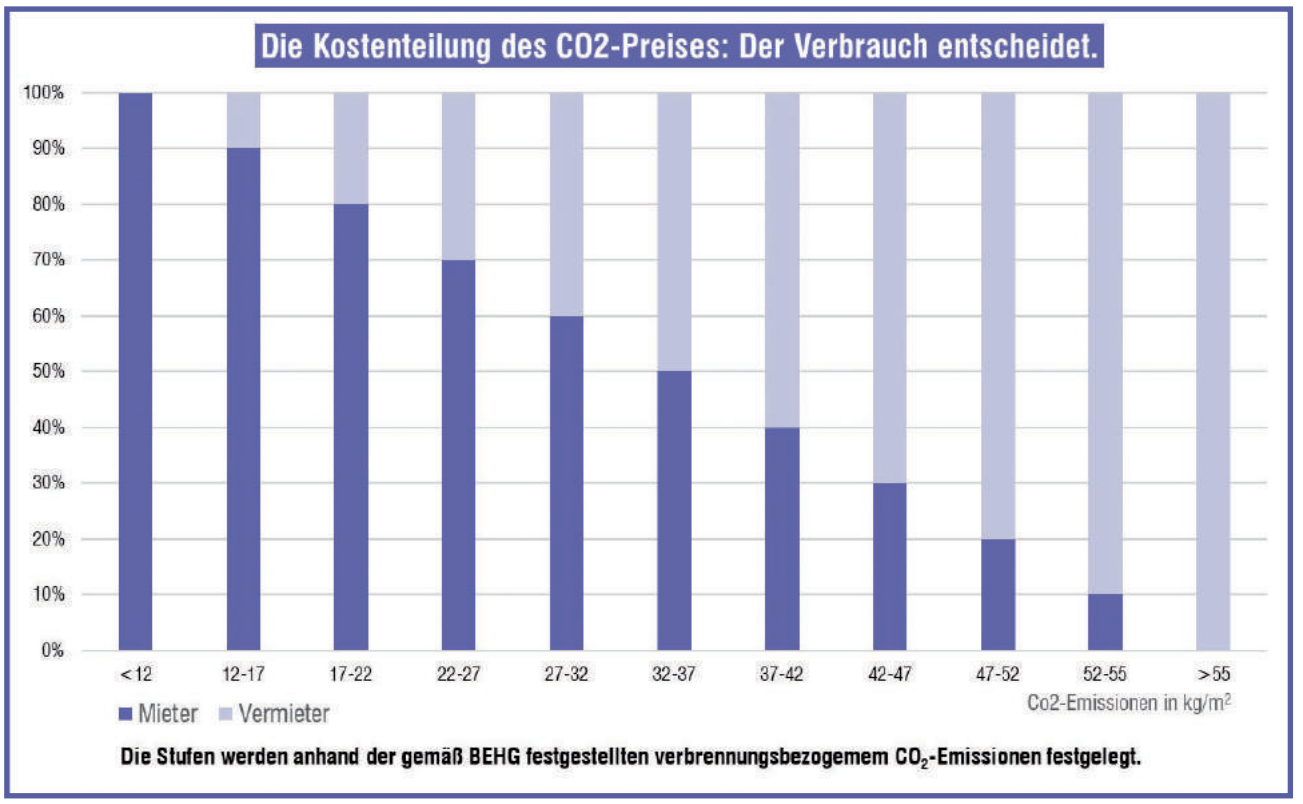
Bund und Länder verständigten sich im Zusammenhang mit dem Klimapaket im Dezember 2019 auf einen CO^2- Preis für fossile Energieträger. Der Preis startete 2021 bei 25 Euro je Tonne CO^2 und steigt bis 2025 schrittweise auf 55 bis 65 Euro. Er gilt für die Energieträger Heizöl, Erdgas, Flüssiggas, Kohle, Benzin und Diesel.

Vermieter müssen sich ab 2023 am CO^2-Preis auf fossile Brennstoffe beteiligen – je nach Energiebilanz des Gebäudes in unterschiedlicher Höhe. Einen entsprechenden Gesetzentwurf hat das Bundeskabinett beschlossen. Der Entwurf des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO^2-KostAufG) muss noch vom Bundestag beraten und verabschiedet werden.

Der CO^2-Preis soll bei Wohngebäuden nach einem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mietern aufgeteilt werden. Dieses basiert auf den CO^2-Emissionen des vermieteten Gebäudes.

Bei Wohnungen mit einer sehr schlechten Energiebilanz – mit einem jährlichen Ausstoß von mehr als 52 Kilogramm CO^2 pro Quadratmeter – sollen die Vermieter 90 % und die Mieter 10 % der CO^2-Kosten tragen. Geplant sind zehn Stufen, in denen der Anteil der Vermieter immer weiter abnimmt.

Der Anteil von Wohnungen in „emissionsfreien“ Gebäuden, in denen keine CO2 Abgabe anfallen wird, liegt in unserer Genossenschaft leider nur unter 25 %. Die meisten unserer Wohnungen befinden sich in Häusern, die im Mittelfeld der beiliegenden Grafik einzuordnen sind. Im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten wird es daher notwendig sein, diese Gebäude in einem wirtschaftlich vertretbaren Umfang energetisch zu verbessern. Darauf zielt auch die seit einiger Zeit laufende Modernisierung unserer Heizstationen mit einem Investitionsvolumen von 650.000 € ab. Der Austausch aller alten Anlagen wird voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen sein.



Vorgärten im Paradies

Unsere Genossenschaft ist eine als Gartenstadt konzipierte Siedlung. Ein großer Teil unserer darin befindlichen Mehrfamilienhäuser ist auf den Architekten Bruno Taut zurückzuführen. In seinen Planungen wird der Gestaltung des direkten Umfeldes als Grünfläche eine besondere Bedeutung eingeräumt. In unserer Genossenschaft zählen hierzu vor allem die Vorgärten und die größeren Grünflächen an den Giebelseiten der Gebäude.

Während die Bruno-Taut-Siedlungen in Berlin weitestgehend unter Denkmalschutz stehen, haben unsere Häuser den Status „denkmalwürdig“ erhalten. Damit stehen wir auch in der Pflicht, etwas für die Erhaltung des ursprünglichen Zustandes der Grünflächen und insbesondere unserer Vorgärten zu tun. Während einerseits Baugenossen und Baugenossinnen selber Hand anlegen und sich bemühen, diese Flächen zu pflegen und deren Schönheit zu erhalten, wofür wir sehr dankbar sind, können anderseits viele Vorgärten als vernachlässigt betrachtet werden. Daran ändert auch der regelmäßigen Einsatz unserer Grünflächenfirma nichts.

Zum Verständnis sei hierzu angemerkt, dass aus Kostengründen hier nur die nötigsten Arbeiten beauftragt sind. Unsere Genossenschaft weist im Verhältnis zur vorhandenen Wohnfläche eine sehr große Grünfläche auf, die es zu pflegen gilt. In den Betriebskosten führt die Umlage dieser Pflegekosten auf die vorhandene, geringe Wohnfläche zu einem verhältnismäßig hohen Quadratmeterpreis. Im Interesse aller gilt es diesen in einem verträglichen Rahmen zu halten. Unterstützen Sie uns beim Erhalt unserer Vorgärten, kümmern Sie sich um die kleinen Dinge und führen Sie damit den Sinn genossenschaftlichen Handelns fort.

Der Vorstand hat beschlossen, die Vorgärten abschnittsweise wieder auf Vordermann zu bringen. Dazu gehört zunächst der Rückbau von privat gestalteten Veränderungen, die nicht in das ursprünglich von Bruno Taut geplante Gesamtbild unserer Siedlung passen

In vielen Teilen sind die Hecken überaltert. Der Einheitlichkeit halber werden wir daher alle Hecken stark zurückschneiden, so dass wir in ein bis zwei Jahren ein schönes gleichmäßiges Gesamtbild erhalten. Die Rasenflächen sollen aufgefrischt, die Flieder neu beschnitten (hierbei sollten wir uns die guten Erfahrungen einiger Baugenossen zu Nutze machen), die Beete an den Hauswänden eingefasst und neu bepflanzt werden.

Vor allem für die anschließend notwendige „kleine“ Pflege werden wir auf die Unterstützung unserer Baugenossen angewiesen sein. Aus diesem Grunde werden wir vor dem Beginn derartiger Arbeiten eine Besprechung vor Ort anstreben.

Der Vorstand

Nichts ist - sagt der Weise.
Du lässt es erstehen.
Es wird mit dem Wind
deines Atems verwehen.
Unmerklich und leise.
Nichts ist - sagt der Weise.

Mascha Kaléko

Ellen Krafzik

Ursula Pockrandt

Ruth Arndt

Olaf Richter

Charlotte Sprenger

Gerhardt Roth

Ursula Plietzsch

Alfons Tolksdorf

Roswitha Sende

Gisela Westphal

Bernd Elefanti

Uwe Strauß

Horst Wittstruck

Jürgen Engel

Silvia Luft

Ruth Morgenstern

Hannelore Müller

Jörg Schwalbe

Daniel Seifert

Meinhard Hampe

*Die **Einbeere** ist die Blume des Jahres 2022*

Das Gartenjahr 2022

Die Loki Schmidt Stiftung hat die Einbeere (Paris quadrifolia) zur Blume des Jahres´22 gewählt, „um zum dringenden Schutz der alten, naturnahen und wilden Wälder aufzurufen, die der Einbeere und anderen Pflanzen und Tieren langfristig einen Lebensraum geben und die für die Ausbreitung notwendige Zeit“, begründet Axel Jahn, Geschäftsführer der Loki Schmidt Stiftung, die Wahl.

…stürmisch…heiß und trocken… Genau so würde man das Jahr 2022 beschreiben wollen… Im Februar fing alles mit dem Sturm „Zeynep“ an. Er fegte über Berlin hinweg und hat auch unsere Genossenschaft seine Kraft spüren lassen.
Bäume sind gebrochen, wurden entwurzelt oder die Standfestigkeit war nicht mehr gegeben. Diese mussten dann gefällt werden. Der Verlust der Bäume war des einen Leid und des anderen Freud, so ungefähr kann man die Empfindungen unserer Baugenossen darstellen.

Wir sind aber weiterhin bestrebt den Baumbestand in der Genossenschaft zu erhalten und durch Neupflanzungen zu erweitern. Über jeden Baum der Schatten wirft, sollte man dankbar sein. Eine Fällung vom Bäumen wird es daher nur geben, wenn die Verkehrssicherungspflicht uns dazu zwingt.

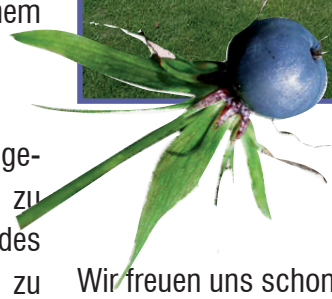
Waren die Auswirkungen von „Zeynep“ geschafft, purzelten auch schon die ersten Anträge der Baugenossen zur Veränderung / Verschönerung der Gärten rein und mussten bearbeitet werden. Nicht alles wurde zur Zufriedenheit der Antragsteller entschieden.
In einigen Fällen war es aber möglich, mit einem Kompromiss eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden.

Nochmals bitten wir alle vor dem Beginn von genehmigungspflichtigen Veränderungen diese zu beantragen und die Entscheidung des Vorstandes abzuwarten. Auch scheint es empfehlenswert zu sein, sich im Vorfeld die Gartenordnung einmal durchzulesen. Vollendete Tatsachen werden nicht zur Genehmigung eines gestellten Antrages führen.

Die Farbe „Braun“ war wohl in diesem Sommer die Farbe der Gärten.
Braun deswegen, weil sämtliche Rasenflächen diesen Farbton angenommen haben.

Die Bewässerung der Grünflächen wurde zum Geduldsspiel, bei dem letztendlich doch die Sonne siegte. Ja, der Sommer 2022 in Deutschland war seit Beginn der Wetteraufzeichnung von 1881 mit einer bundesweiten Mitteltemperatur von 19,22 Grad der viertwärmste überhaupt.

Mietergärten hinter dem Block
Hundsfelder Str. 8-10



Wir freuen uns schon jetzt auf das Jahr 2023, wenn wir wieder über die Gartenzäune hinweg mit Ihnen über die verschiedensten Dinge plaudern können.

PREISRÄTSEL

Nüsse knacken ´22

auch im diesjährigen Paradiesboten sollen unsere Rätselfreunde wieder gefordert werden.

Ein neues Rätsel wartet darauf, gelöst zu werden.

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

Das ist schriftlich auf einer Postkarte an:

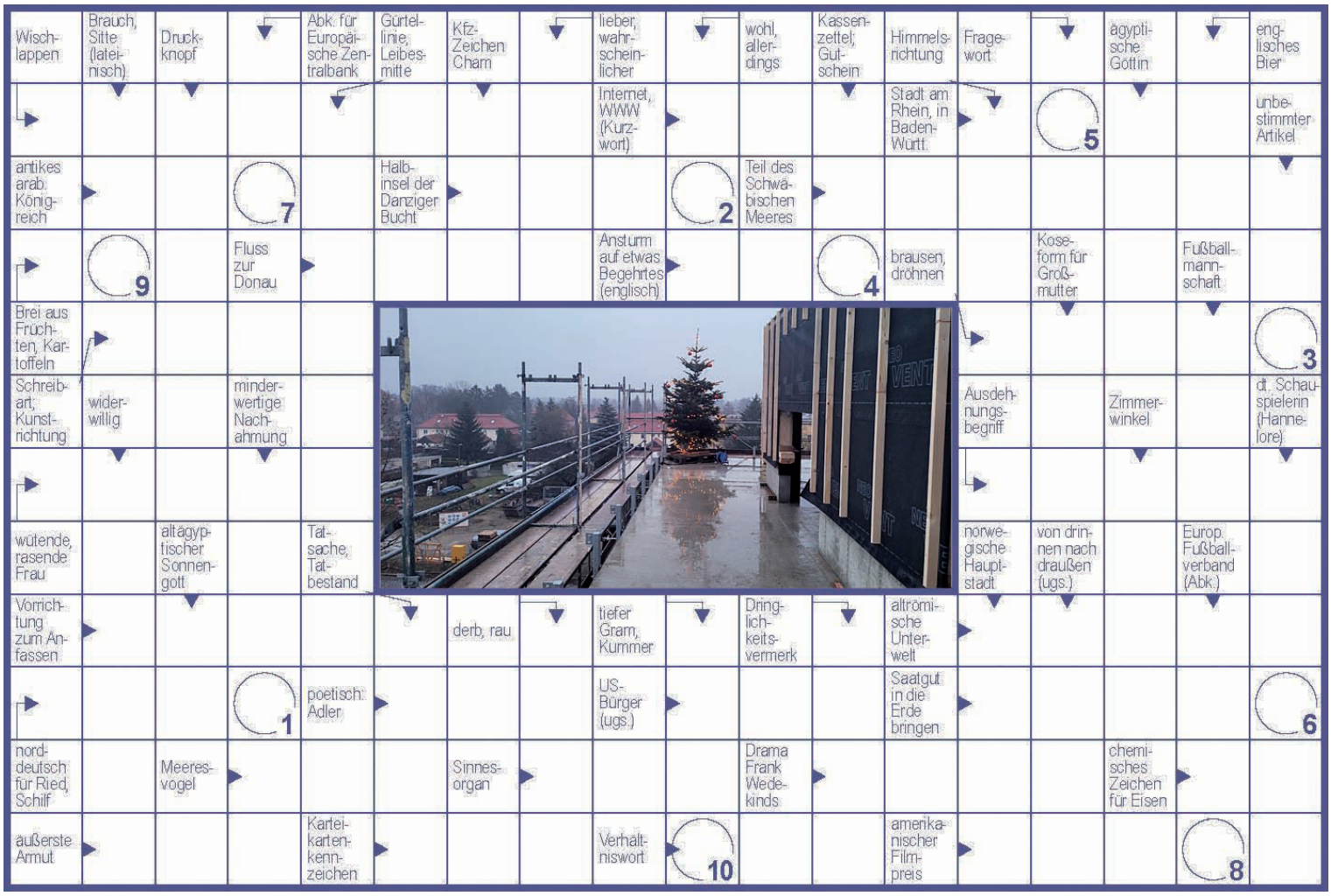
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG / Paradiesstraße 240 / 12526 Berlin

Kennwort: Rätsel Paradiesbote 2022 zu senden oder in den Hausbriefkasten zu stecken.

Unter allen richtigen Einsendern werden wir 3 Einkaufsgutscheine verlosen.

Die Gewinner dieses Kreuzworträtsels veröffentlichen wir in unserer Ausgabe Nr. 64/2023.

Allen Rätselfreunden viel Spaß und viel Erfolg!



Rätselauflösung aus dem Paradiesboten 2021

Auch in diesem Jahr freuen wir uns über die zahlreichen Zusendungen des Lösungswortes unseres Preisrätsels aus dem Paradiesboten 2021.

Das richtige Lösungswort lautete: **KAMINFEUER**

Das Los hat entschieden. Aus den Einsendungen zogen wir unter Ausschluss des Rechtsweges, die glücklichen Gewinner.

Über einen Hornbach-Gutschein im Wert von 50,00 € dürfen sich freuen:

Frau Helga Klein
Frau Susanne Beckmann
Frau Steffi Liebold

Herzlichen Glückwunsch!
Der Gutschein kann ab Januar 2023 in unserer Geschäftsstelle in Empfang genommen werden.

Habt alle ein schönes Fest und einen warmen Ofen Theodor Fontane 1819-1898