

Genossenschafts post



Wir wünschen Ihnen
frohe Weihnachten und
ein gutes neues Jahr!



03 | Dezember 2011

Wohnungsbaugenossenschaft
„Am Ostseeplatz“ eG

Liebe Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,
und da ist sie nun, unsere 3. Ausgabe der Genossenschaftspost. Ganz leicht ist es nicht für uns, die Zeitung jedes Jahr wieder auf die Beine zu stellen. An dieser Stelle also zunächst einmal ein dickes Dankeschön an alle, die zum Gelingen dieser Ausgabe beigetragen haben.

In unseren Kreuzberger Häusern kehrt nach den ereignis- und sanierungsreichen letzten Jahren allmählich ein Gefühl von Alltag ein. Unsere Mitglieder fühlen sich zunehmend wohler und unser zweisprachiger Ansatz wird gut angenommen. Auch mit der Kulmer Str. 19 sind wir jetzt trotz einiger Hindernisse in gutes Fahrwasser gekommen. Die Kommunikation mit unserem Wohnprojekt in der Villa Felix (Schreiner Str. 47) wird immer besser. Und nicht zuletzt ist in unseren Beständen am Ostseeplatz eine hohe Wohnzufriedenheit zu spüren. Darüber freuen wir uns und das macht uns Mut für die Zukunft.

Unser nächstes ehrgeiziges Ziel, den Bau eines altersgerechten Wohnhauses als Ergänzung unseres Bestandes am Ostseeplatz, haben wir fest im Auge. Allerdings gestaltet sich die Realisierung aus bankentechnischen Gründen schwierig. Diejenigen von Ihnen, die sich noch an die Anfänge unserer Genossenschaft erinnern können, wissen um den langen Atem, der hier manchmal notwendig ist. Deshalb bleiben wir hier unbeirrt am Ball, um allen unseren Mitgliedern, auch den Älteren, langfristig guten und bezahlbaren Wohnraum bieten zu können.

Erstmalig wünschen wir auch unseren MieterInnen viel Spaß bei der Lektüre unserer kleinen Genossenschaftspost und hoffen, so noch den einen oder anderen von Ihnen als neues Mitglied für unsere Genossenschaft gewinnen zu können.

Ihr Team vom Ostseeplatz



Unser Büro in der Hosemannstr. 16



Aus unserer Genossenschaft:

Neue Rutsche am Ostseeplatz

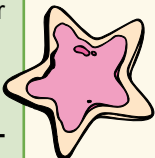
Über unseren Spielplatz im Innenhof des Ostseeplatzes schallen nun immer öfter fröhliche Kinderstimmen. Dies liegt vielleicht auch an der neuen Rutsche, die wir in diesem Sommer aufgebaut haben. Die Rutsche wird gut von unseren Kleinsten angenommen und wir sind froh, dass wir unseren Kindern so ein weiteres Spielangebot am Ostseeplatz machen konnten. Denn seien wir ehrlich: Was ist schon ein Spielplatz ohne eine zünftige Rutsche? Und es sollen sogar schon einige Eltern bei einer fröhlichen Rutschpartie gesehen worden sein ...

Gästewohnung Ostseeplatz

Unsere Genossenschaftsmitglieder sind gastfreundlich. Darum sind wir froh, jetzt auch eine Gästewohnung für Besucher und Freunde unserer Genossenschaft anbieten zu können.

Die Gästewohnung liegt im Hochparterre der Hosemannstr. 16. Sie hat ein Zimmer und eine Wohnküche und bietet Platz für zwei Gäste. Zusätzlich kann das Sofa ausgeklappt werden und so bis zu vier Gäste beherbergt werden. Liebevoll ausgestattet und eingerichtet wurde die Wohnung von unserem Hausmeisterteam Gordon Schwartze und Günter Hansen. Tatkräftig unterstützt wurden die Herren von unserer Genossenschaftssekretärin Frau Yalcin, die vor allem für geschmackvolle Behaglichkeit in unserer kleinen und feinen Gästewohnung sorgte.

Zuständig für die Gästewohnung ist unser Hausmeister Gordon Schwartze (Tel.: 030/24 370 091). Sie können die Wohnung bei ihm reservieren und er informiert Sie gern über die Modalitäten und Preise.



Aus unserer Genossenschaft:



Die Galerie ZeitZone in der Adalbertstr. 79

Die Galerie ZeitZone ist seit 2002 der Vereinsraum des Renaissance e.V., der als gemeinnützig anerkannt ist und sich die Förderung der Künste zur Aufgabe gemacht hat. In der Galerie finden regelmäßig wechselnde Ausstellungen noch nicht bekannter Maler oder Bildhauer statt. Zudem finden Musikveranstaltungen und Lesungen statt oder es werden Filme zu ausgesuchten Themen gezeigt.

Die Galerie Zeitzone kooperiert mit unserer Genossenschaft. So können hier auch Veranstaltungen unserer Genossenschaft stattfinden. Wer die Räume tageweise für eine Feier mieten möchte oder ein kulturelles Angebot machen will, kann sich gerne den Ansprechpartner des Vereins, Herrn Stelzer (Tel. 0160-3743283) oder unser Genossenschaftsbüro wenden. Das aktuelle Programm sowie das Archiv des Vereins finden Sie im Internet unter www.galerie-zeitzone.de.



Laubfegen am Ostseeplatz

Ein Kreuzberger Hausmeister-Praktikant unterstützt unsere Prenzlauer Berger Hausmeister beim jährlichen Laubfegen (siehe auch nebenstehender Artikel).



Kooperation im Kiez

Seit Mitte 2009 kooperiert die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG am Kreuzberger Standort erfolgreich mit dem Projekt WorkIn des Ausbildungswerkes Kreuzberg e.V.. Ziel des Projektes ist es, arbeitslose Interessenten im Rahmen einer 15 – 18-monatigen Weiterbildung in verschiedenen Qualifizierungsbausteinen für eine Tätigkeit zum Haus-, Anlagen- und Einrichtungsbetreuer zu qualifizieren. Das Tätigkeitsspektrum ist breiter und fachspezifischer als das eines Hausmeisters und ist darauf ausgerichtet, eine produktive Zusammenarbeit zwischen den Kiezbewohnern und den Wohnungsbaugenossenschaften zu initiieren. Während der Praxisbausteine lernen die Teilnehmer Tätigkeiten aus den Bereichen Gebäudeunterhalt, Gebäudetechnik, Gebäudesicherheit und Hausverwaltung kennen.

Jeder Teilnehmer macht insgesamt 3 bis 4 Praxiserfahrungen in unterschiedlichsten Wohnungsbaugesellschaften, so dass auch dieser Baustein eine breite und differenzierte Qualifizierung ermöglicht. Deshalb haben wir uns gefreut, dass auch die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG regelmäßige Praxiseinsatzstellen für 6 Wochen zur Verfügung stellt. Seit 2009 haben bereits 4 Teilnehmer einen Praxisbaustein am Kreuzberg Standort absolviert.

Mehr Informationen zu WorkIn und unserer Kooperation finden Sie unter www.abw-workin.de.

Ursula Blankenburg, Externe Koordinatorin, WorkIn



Das Team von WorkIn





Aus der SERIE „Ostseeplatz in Kreuzberg“ Teil 3

Krieg den Palästen – Kreuzberg im Häuserkampf

Kann man sich das heute noch vorstellen, dass es mal gar keine „Szene“ in Kreuzberg gab? Dass in diesem erbärmlichen Westberliner Stadtteil zu später Stunde niemand mehr auf die Straße wollte und es fast so dunkel war wie jenseits der Mauer?

Im Kreuzberg der späten 60er Jahre gibt das Elend den Ton an. Wer kann, der geht, und wer kommt, kommt meist nicht freiwillig, sondern weil er mittellos ist und nur hier den billigen Wohnraum findet, den er sich noch leisten kann. Oder Zuwanderer aus Anatolien oder vom Schwarzen Meer ist, der nehmen muss, was man ihm gibt. Aber für die Hausbesitzer in dem von knapp 10 km Mauer eingeklemmten „hinteren Kreuzberg“ mit der Postkennzahl „SO 36“ kommen diese Bewohner zupass: Sie spekulieren bereits auf den flächenhaften Abriss, nachdem der Senat mit dem ersten Stadterneuerungsprogramm 1963 das Gebiet um das Kottbusser Tor als zweitgrößtes Sanierungsgebiet in West-Berlin festsetzt. Das Ergebnis zeigt sich schon wenige Jahre später: Nach dem Kahlschlag und der Vertreibung der angestammten Kreuzberger Bewohnerschaft markieren erst die „Graue Laus“ am Wassertorplatz und 1974 das „NKZ“ am Kottbusser Tor das Versagen einer von der Baumafia getriebenen Stadtentwicklungspolitik.

Dagegen beginnt sich zunehmend Widerstand zu regen. Treibende Kraft ist hier Werner Orłowsky, dessen Drogerie im Windschatten des NKZ in der abgehängten Dresdner Straße wirtschaftlich zu verkümmern droht. 1981 ist Orłowsky der erste alternative Baustadtrat im Bezirksamt Kreuzberg. Im „hinteren Kreuzberg“, dem Wrangelkiez, ist es vor allem die evangelische Kirche, die den Widerstand der Bewohner gegen die massive Verschlechterung der Wohnverhältnisse und den Niedergang des Quartiers organisiert. Nachdem sich im Denkmalschutzjahr 1975 erstmals auch auf offizieller Seite Kräfte regen, die einen anderen Umgang mit der historischen Stadt fordern, gelingt es 1977 dem Pfarrer Klaus Duntze und der Bürgerinitiative SO 36, den Wettbewerb „Strategien für Kreuzberg“ auf den Weg zu bringen. Die Bürger sind aufgefordert, Projekte und Ideen zu entwickeln, mit denen der Niedergang des Quartiers aufgehalten und ins Gegenteil verkehrt werden kann.

Mit den Projekten, die im Rahmen der „Strategien für Kreuzberg“ auf den Weg gebracht werden, deutet sich eine Wende in der Entwicklung des Stadtteils an. Zwar bleibt Kreuzberg arm und weiterhin der problematischste soziale Brennpunkt in der Stadt. Aber mit dem „ZIP-Ausschuss“ und der „Erneuerungskommission“ sind erstmals Strukturen geschaffen, in denen sich Senatverwaltung, Bezirk und Bewohnerschaft über Maßnahmen im Quartier verständigen. Einrichtungen wie das Gemeinwesenprojekt „Otur ve yasa“ entstehen in dieser Zeit und schaffen auch für die türkischen Bewohner einen Ansprechpartner im Quartier.

Doch die Ruhe währt nicht lange. Inzwischen haben sich auch viele junge Leute in den billigen Kreuzberger Wohnungen eingenistet, so langsam beginnt sich die „Subkultur“ zu formieren und sich in die Auseinandersetzungen um die Zukunft des Stadtteils einzumischen.

Im Juni 1977 wird die Feuerwache an der Reichenbergerstraße besetzt, um dort ein alternatives Kommunikationszentrum zu errichten – und nach 6 Wochen von massiven Polizeikräften geräumt und sofort abgerissen. Der Mieterladen in der Dresdner Straße wird 1978 gegründet und versucht, den Betroffenen rundum das Kottbusser Tor Gehör zu verschaffen. Anfang 1979 greift die Bürgerinitiative SO 36 erstmals zu neuen Aktionsformen und „instandbesetzt“ zwei leere Häuser der BEWOG in der Lübbener und der Görlitzer Straße. Die BEWOG bietet den Besetzern wenig später Mietverträge an – aber das Beispiel macht Schule. Arbeitslose Jugendliche besetzen wenig später eine Fabriketage in der Waldemarstraße und im September 1979 den Leuschnerdamm 9, die Bürgerinitiative SO 36 setzt ihre „Propaganda der Tat“ im frühen Winter mit der Besetzung von Häusern in der Cuvrystraße fort.

*Michael Stein,
Stadtplaner und Aufsichtsratsvorsitzender*





Aus der Serie „Die Organe der Genossenschaft“



3. und letzter Teil

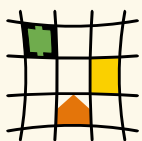
Der Vorstand

Neben der Mitgliederversammlung und dem Aufsichtsrat ist der Vorstand das dritte Organ der Genossenschaft. Seine Bestellung, seine Aufgaben und seine Pflichten sind in § 17A unserer Satzung geregelt.

Der Vorstand vertritt die Genossenschaft und besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Er leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung gemäß den Vorschriften der Gesetze, insbesondere des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und der Geschäftsordnung. Der Vorstand hat die Geschäfte entsprechend dem Zweck und Gegenstand der Genossenschaft zu führen und für eine ordnungsgemäße Buchführung und ein zweckdienliches Rechnungswesen zu sorgen.

Bestellt werden die Mitglieder des Vorstandes vom Aufsichtsrat für die Dauer von drei Jahren. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates Auskunft zu erteilen. Zudem hat er der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

Richard Schmitz



Wohnungsbaugenossenschaft
„Am Ostseeplatz“ eG

www.am-ostseeplatz.de
info@am-ostseeplatz.de

Mietersprechstunden:

im Büro Hosemannstr. 16
10409 Berlin

Telefon: 030 / 41 935 782
Fax: 030 / 42 802 612

Sprechstunden:

Dienstag 16.00 - 18.00 Uhr

Hausmeister: Herr Schwartz

Telefon: 030 / 24 370 091
Mobil: 0179 / 90 16 756

Vorortbüro Kreuzberg

Adalbertstr. 82
10997 Berlin

Telefon: 030 / 69 531 936
Fax: 030 / 69 531 968

Sprechstunden:

Montag 16.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 10.00 - 12.00 Uhr

Hausmeister: Herr Giesecke

Telefon: 030 / 21 758 475
Mobil: 0176 / 21 833 476



Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG

Wie alle anderen Körperschaften (Aktiengesellschaften, GmbH's u.a.) hat auch die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG (WBG) jährlich durch die Aufstellung eines Jahresabschlusses ihre Vermögens- und Ertragslage zu dokumentieren. Zweck ist dabei die Erfüllung der Informationspflicht (gegenüber ihren Mitgliedern/Genossen sowie Banken und anderen Gläubigern) und die Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss der Genossenschaft wird jährlich durch die Mitgliederversammlung festgestellt. Um die Richtigkeit der Angaben zu gewährleisten, erfolgt gemäß den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes zusätzlich eine Prüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.).

Inhaltlich besteht der Jahresabschluss der Genossenschaft aus 3 Hauptbestandteilen:

1. Bilanz/Vermögensübersicht,
2. Gewinn- und Verlustrechnung/Ertragslage und
3. Anhang und Lagebericht

Da die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung bereits in früheren Ausgaben der *Genossenschaftspost* erläutert wurden, beschränkt sich der nachfolgende Text auf die Beschreibung der notwendigen Inhalte in Anhang und Lagebericht.

Nr. 3 Anhang und Lagebericht

Der Zweck des **Anhangs** ist eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens durch Informationen, die in dem Zahlenwerk der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten sind.

Die Pflichtangaben, die im Anhang genannt werden müssen, sind in den §§ 284 und 285 HGB aufgeführt und lassen sich in 3 Kategorien zusammenfassen:

Allgemeine Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die im Jahresabschluss angewandten Methoden der Bilanzierung und Bewertung einzelner Bilanzpositionen müssen dargestellt und erläutert werden. So wird beispielsweise dargelegt, nach welchen Vorschriften die Abschreibungen auf die Immobilien der Genossenschaft vorgenommen werden und in welchem Umfang die bis zum Bilanzstichtag entstandenen Bewirtschaftungskosten gegenüber den Mietern abgerechnet werden.

Darüber hinaus werden Rückstellungen für der Höhe nach ungewisse Verbindlichkeiten und die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag erläutert.

Erläuternde und ergänzende Informationen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Unter dieser Rubrik wird bei der WBG die Entwicklung des eingezahlten Geschäftsguthabens sowie ergänzend der Kapitalrücklage in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr dargestellt.

Weiterhin wird der Grund für die Bildung einzelner Bilanzpositionen genannt (z.B. wird für die Bearbeitungskosten einer Darlehensaufnahme ein Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, da diese Kosten über die gesamte Laufzeit des Darlehens verteilt werden müssen und deshalb im Jahr der Zahlung nur anteilig als Betriebsausgabe erfasst werden dürfen).

Sonstige Angaben

In diesem Bereich werden die Vertreter der Genossenschaft (Vorstand und Aufsichtsrat), die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter sowie die Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr angegeben.

Der **Lagebericht** ist neben dem Anhang ein weiterer Bestandteil der Berichtspflichten der Genossenschaft. Der Bericht, der durch den Vorstand der WBG erstellt wird, soll dabei die derzeitige und zukünftige Situation der Genossenschaft hinsichtlich der Chancen und Risiken darstellen. Es muss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt werden.

In dem Lagebericht der WBG werden deshalb Angaben zu dem derzeitigen und dem erwarteten Vermietungsstand unter Nennung der Mieteinnahmen gemacht, ebenso zu den getätigten bzw. erwarteten Kosten z.B. für Instandsetzungsarbeiten. Unter Einbeziehung der Vermögens- und Ertragslage sowie aktueller Entwicklungen auch nach dem Bilanzstichtag ist der Lagebericht für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage von großer Bedeutung.

Rückfragen zu diesem Thema sowie ergänzende Hinweise werden von der Redaktion gern entgegengenommen.