



Unsere Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand informiert

**Profi-Tipps: Anstreichen
leicht gemacht**



**Ordentliche Vertreter-
versammlung 2009**

**Aus dem Bericht
des Vorstandes**



**Aufsichtsratsmitglieder
neu gewählt**

**Das Serviceteam
stellt sich vor**

**Kreuzwort-Preisrätsel:
Gutscheine zu gewinnen**

**Telefonverzeichnis
Notdienste**



Neues vom Vorstand



Swen Hempel,
Geschäftsf. Vorstand



Detlef Schneider,
Vorstand

Termine 2009

Am **Freitag, dem 9. Oktober**, findet im Albert-Schweitzer-Ring ab 14 Uhr ein Hoffest statt. Dabei können auch zwei Musterwohnungen besichtigt werden.

Für „Speis und Trank“ ist gesorgt. Freibons einfach ausschneiden und mitbringen.

Wir hoffen auf eine rege Beteiligung und schönes Herbstwetter.

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

das hatten wir so schon lange nicht mehr: einen durchgehenden und mehr oder weniger heißen Sommer. Schön für alle, die Zeit und Gelegenheit hatten, die langen sonnigen Tage und milden Abende zu genießen oder sich im kühlen Nass zu tummeln.

Alle diejenigen unter Ihnen, die einen Umzug in eine andere Wohnung planen, stecken mitten in der Organisation: Suchen Sie vielleicht eine größere oder kleinere Wohnung oder das erste eigene Domizil für Ihre erwachsen gewordenen Kinder?

Sprechen Sie mit uns. Unsere Mitarbeiter helfen Ihnen gern, um Wohnungen nach Ihren Vorstellungen zu sanieren.

Ihr Vorstand
Swen Hempel, Detlef Schneider



Neues aus Löbejün

Übernahme der letzten privaten Ölheizung

Nach einer gemeinsamen Beratung mit allen privaten Eigentümern der Ölheizung in der Wilhelm-Pieck-Straße 2 wurde einvernehmlich beschlossen, diese in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Bernburg e. G. zu überführen.

Nach gemeinsamer Feststellung der vorhandenen Ölreserven wurde die komplette Heizungsanlage ab 01.07.09 Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Bernburg e.G.

Unsere Wohnungsgenossenschaft bot daraufhin allen beteiligten ehemaligen Eigentümern an, ihre Bäder als Modernisierungsmaßnahme neu zu gestalten. Diesem Angebot stimmten fast alle Nutzer zu. Des Weiteren erhielten alle Nutzer einen Heizkörper im Schlafzimmer, welcher bisher nicht vorhanden war. Die noch vorhandenen Kohleöfen wurden ausgebaut und damit ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Unsere Investition betrug insgesamt 30 Tausend EURO.

Werner Stephan
(Technischer Leiter)



Modernisiertes Bad in Löbejün



BON

für ein Freigetränk

Hoffest 2009

Albert-Schweitzer-Ring

BON

für ein Grillwürstchen

Hoffest 2009

Albert-Schweitzer-Ring

Gewusst wie: Anstreichen leicht gemacht!

Irgendwann ist es soweit, dann verliert auch die strahlendste Farbe ihre Frische, Wand und Decke verlangen nach einem neuen Anstrich. Wann der Zeitpunkt gekommen ist, hängt aber nicht nur von der Qualität der Farbe ab. Unterschiedliche Staubentwicklungen in einzelnen Räumen oder die Frage, ob geraucht wird oder nicht, sind entscheidende Faktoren. Manchmal ist es einfach nur der Wunsch, den eigenen vier Wänden eine veränderte Ausstrahlung zu geben. Damit der neue Anstrich hält, was Sie sich davon versprechen, hier einige Hinweise.

Materialbedarf ermitteln:

Für den Anstrich von Wand und Decke verwendet man Dispersionsfarben. Wählen Sie den Farbton und berechnen Sie überschlägig die benötigte Menge. Diese ergibt sich aus der Quadratmeterzahl der zu streichenden Flächen. Beachten Sie dabei die Verbrauchsangaben auf den handelsüblichen Farbeimern. In der Regel reicht ein Liter Farbe für rund sechs bis acht Quadratmeter.

Diese Angaben sollten Sie jedoch halbieren, da Sie erfahrungsgemäß für einen gut abdeckenden Anstrich oft zweimal streichen müssen. Bei einem gleichfarbigen Untergrund ist meistens ein Anstrich ausreichend.



Vorbereitende Maßnahmen:

Vor dem eigentlichen Anstrich sollten vorhandene Altanstriche gereinigt oder entfernt werden. Wenn Sie keine Tapete verwenden und den Putz direkt streichen, muss er fest, trocken und tragfähig sein. Neue Putze oder Gipsputze nach dem Durchhärten mit Tiefgrund behandeln, den Sie in jedem Fachmarkt erhalten können. Risse ebenfalls vor dem Anstrich verschließen und nicht nur überstreichen. Vergessen Sie nicht, Fußböden, Fenster, Türen und Fußleisten vor dem Öffnen des Farbeimers sorgfältig abzukleben. Bevor es dann losgehen kann, muss die Dispersionsfarbe grundsätzlich gründlich aufgerührt werden. Dies kann man mit einem Stab erledigen oder aber, was deutlich einfacher ist, mit einem speziellen Rühraufsatz für elektrische Bohrmaschinen.

Tipps:

Bei strukturierten Flächen sollte die Farbe für den Erstanstrich mit ca. 10 Prozent Wasser verdünnt werden.

Der Anstrich:

Wichtigste Werkzeuge für den Anstrich sind Rolle und Abstreifgitter. Stellen Sie das Gitter in den Farbeimer und tauchen Sie die Rolle so tief in die Farbe, dass sie zu etwa einem Drittel benetzt ist. Durch gründliches Ausrollen auf dem Gitter verteilen Sie die Farbe anschließend gleichmäßig auf der Rolle. Achten Sie darauf, dass die überschüssige Farbe abtropft. Werden sowohl Decke als auch Wände gestrichen, beginnen Sie stets mit der Decke. So vermeiden Sie, dass an die Wände tropfende Farbe Schaden anrichtet. Wenn Sie beim Deckenanstrich die Rolle auf einen Verlängerungsstiel stecken, können Sie bequem

vom Fußboden arbeiten. Sie benötigen aufgrund der Hebelwirkung weniger Kraft und werden selber deutlich weniger Farbspritzer abbekommen. Beginnen Sie den Anstrich zwei bis drei Rollenbreiten von einer Ecke entfernt. Streichen Sie nun mehrere Bahnen nebeneinander in einer Richtung. Ist der größte Teil der Farbe der Rolle verstrichen, setzen Sie die Rolle, ohne neue Farbe aufgenommen zu haben, um 90 Grad zur ersten Streichrichtung an und verteilen somit gleichmäßig die aufgebrauchte Farbe.

Tipps:

Ecken streichen Sie am besten mit einem Pinsel oder einer kleinen Rolle, wobei der Anstrich mit der kleinen Rolle in der Regel gleichmäßiger erfolgt. Ob die Farbe gleichmäßig an Wänden und Decke verteilt ist, lässt sich nur bei hellem Tageslicht beurteilen. Selbst leistungsstarke Halogenscheinwerfer können Tageslicht nicht vollständig ersetzen. Zudem muss die Farbe für eine Beurteilung des Anstrichs komplett getrocknet sein. Streichen Sie daher am Tag nur eine Schicht Dispersionsfarbe, lassen den Anstrich über Nacht trocknen und beurteilen erst dann das Ergebnis, da frische Farbe längst nicht so stark deckt wie getrocknete Farbe.

Und nun gutes Gelingen!

**Ihr Profiteam vom
Malermeister Reimer**



Farbe
Gestaltung
Bautenschutz

Roschwitzer Straße 3
06406 Bernburg
Telefon (03471) 62 61 50
Telefax (03471) 62 11 82

E-Mail: info@malermeister-reimer.de
Internet: www.malermeister-reimer.de

Ordentliche Vertreterversammlung 2009

Erfolgreiche Ordentliche Vertreterversammlung 2009

Am 16. Juni trafen sich die von den Mitgliedern gewählten Vertreterinnen und Vertreter zur Ordentlichen Vertreterversammlung 2009. Im Vordergrund standen der Beschluss über das Jahresergebnis, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Wahlen zum Aufsichtsrat. Der Geschäftsführende Vorstand, Swen Hempel, konnte in seinem Jahresbericht über eine erfolgreiche Entwicklung berichten. Peter Arlt, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, unterstrich in seinem Bericht den erfreulichen Jahresabschluss und empfahl der Vertreterversammlung, den vorgelegten Gewinnverwendungsvorschlag zu beschließen. Der Beschluss über

die Gewinnverwendung sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgten einstimmig. Danach standen turnusmäßig Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Tagesordnung. Ines Heller, Christian Tourneau

und Uwe Ehrhardt wurden von den Vertretern für eine weitere Amtszeit



Glückwünsche: Swen Hempel, Geschäftsführender Vorstand, gratuliert Ines Heller zu ihrer Wiederwahl in den Aufsichtsrat.

wieder-, Frank Wiemann hingegen neu in dieses Gremium gewählt.

Aus dem Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2008

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland konnte in 2008 im Vergleich zu den Vorjahren nur noch mit mäßigem Tempo voranschreiten. Der Begriff „Finanzkrise“ ist das Unwort des Jahres.

Um den Bankensektor zu stabilisieren und die Systemkrise beherrschbar zu machen, wurden in zahlreichen Ländern staatliche Maßnahmen eingeleitet. Ob diese im Kampf gegen die Rezession Erfolg haben werden, ist zum Zeitpunkt schwer einzuschätzen.

Der neue Salzlandkreis ist trotz aller Probleme wirtschaftlich gut aufgestellt und hat mit der sehr guten Verkehrsinfrastruktur vergleichsweise gute Voraussetzungen für einen weiteren Aufschwung.

Dabei gilt die Kreisstadt Bernburg als ein bedeutender Industriestandort in Sachsen-Anhalt, aber auch als ein wichtiger Standort der Forschung, Ausbildung, Kultur und Verwaltung. Trotzdem zählt Bernburg zu jenen Städten im Land mit besonders hoher Abwanderung.

Neben Konjunktur und demografischer Entwicklung prägen regionale Einflussfaktoren die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft. Die Lage und der Standort der Immobilien beeinflussen immer mehr den Mietzins in einem veränderten Mietermarkt.

Die Genossenschaft bewirtschaftet einen Marktanteil von rund 15 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Bernburg und ist somit zweitgrößter Wohnraumanbieter. In Löbejün, Saalekreis, beträgt dieser Anteil ca. 7,2 Prozent.

In Bernburg ist prognostisch mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 25,5 Prozent bis zum Jahr 2025 zu rechnen. Die Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen wird sich vorrangig auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern richten.

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Wohnungsgenossenschaft Bernburg e.G. auch heute auf einem sicheren Fundament steht. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember zeigt, dass die Genossenschaft über eine gute Ertragskraft und einer hervorragenden Eigenkapitalsquote verfügt.

Geschäftsentwicklung, Vermögenslage und Finanzierung, vor allem unter dem Aspekt ihrer künftigen Ertragswirksamkeit, sind Belege für die robuste Verfassung der Genossenschaft.

Bewirtschaftung und Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2008 den Markterfordernissen und der eigenen wirtschaftlichen Lage angepasst. Sie beschränkte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Insbesondere sollte durch die Fortführung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms die langfristige Wettbewerbssituation sichergestellt werden.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete per 31. Dezember 2008 insgesamt

2.764	Wohnungen
6	Gewerbereinheiten
271	Garagen
24	Tiefgaragenstellplätze
134	Pkw-Einstellplätze.

Die gesamten Ist-Mieten verringerten sich in 2008 gegenüber dem Vorjahr von 5,86 Mio. EURO auf 5,85 Mio. EURO. Diese Verringerung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der vermieteten Wohnungen im Wohngebiet Süd-West; gegenläufig wirken die neu errichteten Wohngebäude und Modernisierungsumlagen. Die durchschnittliche Sollmiete pro Wohnfläche unseres Bestandes betrug zum Ende des Geschäftsjahres 3,65 EURO, im Vorjahr 3,51 EURO.

Die positive Entwicklung resultiert vorwiegend aus der Neuvermietung von 48 Wohnungen in der Semmelweisstraße 33, aus der Modernisierungsumlage für energetisches Sanieren in der Heinrich-Rau-Str.1- 3 und der Martin-Niemöller-Straße 9 - 15 sowie aus der individuellen Sanierungsumlage von bereitgestellten Bestandswohnungen für unsere Mitglieder aus dem Abrissgebiet.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden gemäß Sanierungskonzept keine Wohnungen im Wohngebiet Süd-West abgerissen. Für den in 2009 geplanten Abriss erfolgte die Freilenkung von den Wohngebäuden

- Hans-Günther-Strasse 5 - 10 (60 Wohnungen) und
- Oswald-Croll-Strasse 1 - 4 (40 Wohnungen).

Durch die Freilenkung der zum Abriss vorgesehenen Wohnungen erhöhte sich die Leerstandsquote per 31.12.2008 auf 20,3 Prozent (Vorjahr: 19,8 Prozent).

Entwicklung der Betriebskosten

Die Analyse der Entwicklung der Betriebskosten zeigt mit Blick auf die vergangenen Jahre, dass eine ständige Steigerung zu verzeichnen ist. Es gibt eigentlich keine Betriebskostenart, die nicht von steigenden Preisen gekennzeichnet ist. Leider hat die Genossenschaft als Vermieterin auf die Kostenentwicklung nur wenig Einfluss, da diese – insbesondere von

den Beschlüssen und Festlegungen der Politik – abhängig ist. Für den einzelnen Mieter lassen sich Kosteneinsparungen nur über Verbrauchsmengenreduzierungen erzielen. Dennoch hat der Vorstand durch Vertragsänderungen im Bereich der Versicherungen die Prämien nahezu halbieren können. Hingegen hinterlässt in der ersten Jahreshälfte der Preisanstieg für Öl und Gas seine Spuren.

Nach vorläufiger Auswertung zahlen unsere Mitglieder aus der Abrechnung 2008 im Durchschnitt für kalte Betriebskosten ca. 0,71 EURO/m²/Monat und für Kosten der Wärmeversorgung ca. 1,05 EURO/m²/Monat.

Der zielgerichtete Abbau von Leerstandskosten wird in den nächsten Jahren weiter eine zentrale Rolle spielen. Im Vergleich zum Abriss, der mit hohen Kosten verbunden und in der Regel nur in einem mittelfristigen Zeitraum umsetzbar ist, könnte die Umnutzung bzw. Stilllegung von Wohnungen in den obersten Geschossen das flexiblere und kostengünstigere Instrument zur Leerstandsreduzierung darstellen und aktuelle Strategien sinnvoll ergänzen. An dieser Stelle sei erwähnt, dass ab 01.Juli 2009 in der Martin-Niemöller-Straße 44 Woh-

nungen im fünften und sechsten Geschoss stillgelegt werden sollen.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2008 wurden wie auch in den vergangenen Jahren, erhebliche Anstrengungen unternommen um unseren Wohnungsbestand aufzuwerten. Die sich ständig erhöhende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum stellte uns vor die Herausforderung, die Wohnungen im Einzelnen in immer höherer Qualität zur weiteren Nutzung herzurichten und zu überlassen. Dabei wurde bei der Gestaltung des Wohnraums besonders auf die marktgerechte Ausstattung geachtet, um eine optimale Vermietbarkeit zu gewährleisten. Besonders dem gestiegenen Qualitätsbewusstsein unserer Mitglieder ist in der Realisierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufgaben eine zunehmende Bedeutung beizumessen. Dabei stehen die Bedürfnisse der Wohnungsnutzer nach wie vor im Mittelpunkt.

Die seit vielen Jahren praktizierte „Sanierung von innen nach außen“ wird von unseren Genossenschaftsmitgliedern dankend angenommen.



Der Geschäftsführende Vorstand Swen Hempel erläutert den Vertretern die Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres.

Ordentliche Vertreterversammlung 2009

Im Berichtsjahr wurden für Instandsetzung 338,0 Tsd. EURO und für die laufende Instandhaltung 623,0 Tsd. EURO aufgewandt. Indirekte Abrisskosten für das Herrichten von Wohnungen und für Umzüge sind in Höhe von 181,0 Tsd. EURO angefallen. Insgesamt wurden im Jahr 2008 für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung 1,14 Mio. EURO (Vorjahr: 1,35 Mio. EURO) investiert.

Die durchgeführten Maßnahmen gliedern sich beispielsweise wie folgt auf:

- Erneuerung von Fenstern, Hauseingangstüren, Briefkastenanlagen und Einbau von Wechselsprechanlagen in der Martin-Niemöller-Straße 9 - 15 und der Heinrich-Rau-Straße 1 - 3 für insgesamt 242,0 Tsd. EURO
- Sanierung der Treppenhäuser Vor dem Nienburger Tor 49 - 52: 13,0 Tsd. EURO
- Einbau von Treppenhausfenstern Vor dem Nienburger Tor 45 - 48: 6,3 Tsd. EURO
- Gestaltung der Außenanlagen Vor dem Nienburger Tor 4 - 12: 8,0 Tsd. EURO

- Erneuerung von Garagentoren im Garagenhof Gorkistraße: 37,0 Tsd. EURO
- Erneuerung des Daches der Paldamusstraße 1-6: 76,0 Tsd. EURO
- Erneuerung aller Druckbehälter für Warmwasseraufbereitung: 30,0 Tsd. EURO
- Kostenbeteiligung bei der Erneuerung der Gehwege am Puschkinweg / Gorkistraße: 12,0 Tsd. EURO

Für die im Jahr 2007 begonnene Neubaumaßnahme mit 66 Wohnungen in der Semmelweisstrasse 33 sind Baukosten für das Haus 4 sowie Außenanlagen und Pkw-Einstellplätze in Höhe von 1,7 Mio. EURO angefallen.

Die exakte Ausrichtung auf die neuen Bedürfnisse der Wohnungsinteressenten sichert zukünftig einen guten Vermietungsstand und stärkt die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft.

Die Nachhaltigkeit dieser Investitionen sichert den Bestand auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Der bis Ende 2009 fertig gestellte Neubau ist hinsichtlich altersgerechtem barrierefreien Wohnen und Wohnen im gehobenen Standard zielgruppenorientiert konzipiert und demonstriert anschaulich die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Betriebliche Organisation

Ende 2008 waren 21 Mitarbeiter in unserer Genossenschaft beschäftigt. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft die Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau fortgeführt. Der stetige Wandel von Markt und Wirtschaft fordert die Ausbildung mit Blick auf die Zukunft. Unser Ausbildungskonzept ist die Strategie gegen den Fachkräftemangel.

Entwicklung Mitgliederbewegung

Der Mitgliedsbestand hat sich zum Vorjahr um 58 Mitglieder verringert. Gleichzeitig verringerte sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 60,6 Tsd. EURO (Vorjahr: 73,8 Tsd. EURO).

Die Mitglieder- und Anteilsbewegung der verbleibenden Mitglieder im Geschäftsjahr 2008 stellt sich wie folgt dar:

Bestand am 01.01.2008:	2.862	Mitglieder
Bestand am 31.12.2008:	2.804	Mitglieder
Zugang:	170	Mitglieder (Neumitgliedschaft, Erben, Übertragung)
Abgang:	228	Mitglieder (Kündigung, Todesfälle, Ausschlüsse)

Auf die von den verbleibenden Mitgliedern per 31.12.2008 gezeichneten 15.293 Geschäftsanteile sind Einzahlungen in Höhe von 2,37 Mio. EURO (Vorjahr: 2.43 Mio. EURO) geleistet worden.



Großzügig, bequem und sicher: Im Puschkinweg und in der Gorkistraße wurden die Gehwege erneuert.

Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2008 erwirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt einen Jahresüberschuss von 201,0 Tsd. EURO. Das deutlich geringere Ergebnis gegenüber dem Vorjahr von 1,3 Mio. Euro resultiert aus planmäßig höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Neubauaktivitäten sowie aus einem Rückgang von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach der Planung und unseren Zielen und Erwartungen. Die seit 2005 bestehende positive Geschäftsentwicklung hat sich damit auch im Jahr 2008 fortgesetzt. Dabei hat sich unsere Strategie, ausschließlich auf die Verwaltung der eigenen Bestände und damit verbundene Dienstleistungen zu konzentrieren, als vorteilhaft erwiesen. Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 201,0 Tsd. EURO. Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, beträgt 53,2 Prozent (Vorjahr: 52,8 Prozent). Die langfristigen Fremdmittel enthalten Altkredite/ Umschuldungsdarlehen in Höhe von 12,1 Mio. EURO und Modernisierungskredite in Höhe von 13,9 Mio. EURO. Am 31. Dezember 2008 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rd. 2,4 Mio. EURO, von denen 1,9 Mio. EURO höher verzinst angelegt waren. Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Auch aus der Planung 2009 und 2010 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Der Cashflow befindet sich weiterhin auf hohem Niveau. Er liegt in 2008 beim 2,2-fachen (Vorjahr: 2,4) der planmäßigen Tilgungsleistungen. Der Instandhaltungskostensatz liegt in 2008 bei 7,88 EURO/m² (Vorjahr: 9,00 EURO/m²). Das Abrissumzugsmanagement ist in dem Instandhaltungskostenumsatz enthalten.

Die kontinuierliche Arbeit der vergangenen Jahre führte zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung der Genossenschaft und zu dauerhaft verbesserten

Ergebnissen. Die Öffentlichkeit registrierte das mit einer positiven Wahrnehmung, bei unseren Mitgliedern erfuhren wir Zustimmung und Rückhalt.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Unsere Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Wohnungsbestandes beschränken, so dass gegenwärtig keine Risiken zu erkennen sind, die entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben. Aus der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeichnen sich keine Risiken ab. Die Genossenschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben und Ziele in vollem Umfang erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gewährleistet.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die Wohnungswirtschaft nur unmittelbar negativ beeinflussen. Der demographische Wandel geht unvermindert weiter. Neben Bevölkerung älter, junge Menschen fehlen am Arbeits- und Wohnungsmarkt. Im Ergebnis einer höheren Arbeitslosenquote wird der Anteil der Menschen, welche ALG-II-Empfänger sind, steigen, was sich insgesamt auf die Wohnkostenerstattungen auswirkt.

Unter der Prämisse, die Vorgaben aus der Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes bis 2020 einzuhalten, gestaltet sich die wirtschaftliche Entwicklung weiter positiv. Nach der Finanzplanung ist künftig von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt. Im neuen Geschäftsjahr wird ein positives Jahresergebnis erwartet. Durch Mieterhöhungsspielräume, die Senkung des Leerstandsniveaus und die in diesem Zusammenhang gesehenen Erlösschmälerungen sowie die Reduzierung der Forderungsverluste



Im Wohnblock Vor dem Nienburger Tor 49 - 52 wurden die Treppenhäuser saniert.

sehen wir auch künftig Potenziale für stabile Einnahmen und Erlöse.

Die marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch Instandsetzung und komplexe Modernisierungen bildet den Schwerpunkt in den nächsten Jahren. Beispielhaft sind hier die Fortführung der energetischen Sanierung im Bereich „Vor dem Nienburger Tor“ oder die Aufwertung des Wohnfeldes nach erfolgtem Abriss zwischen den Wohnhäusern Kustrenaer Straße 90 - 97 und Paldamusstraße 1 - 6.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern für ihre Treue zu unserer Genossenschaft und das entgegengebrachte Vertrauen.

Unser besonderer Dank gilt allen Vertretern und Stellvertretern, die unsere Arbeit unterstützt und wertvolle Anregungen gegeben haben.

Wir danken der Stadt Bernburg, allen Behörden und Geschäftspartnern, die uns in unserer Arbeit tatkräftig unterstützt haben, sowie den Medien für die wohlwollende Berichterstattung.

Ordentliche Vertreterversammlung 2009

Gertrud Bertling: Gutes und günstiges Wohnen in Bernburg

Wirtschaftsprüferin Gertrud Bertling übermittelte die Grüße des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

In ihren Ausführungen betonte sie, dass Entwicklungen des derzeitigen und künftigen Mieterklientels, dessen Sicherheit zum Mieteneinkommen sowie die Sicherung vieler Transferleistungen zukünftig ein schlecht kalkulierbarer und unsicherer Faktor sei und damit ein Grund, sich nachhaltig abzusichern. Eine relative Sicherheit hätte die Genossenschaft mit langfristigen Abschlüssen von Krediten mit festen Zinssätzen.

Weiterhin stellte sie fest, dass die Soll-Mieten der Genossenschaft in Bernburg äußerst gering sind. Das

belegen Vergleiche der Wohnungsgenossenschaft Bernburg zu anderen Genossenschaften und Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt.



Vergleichsweise günstige Mieten: Wirtschaftsprüferin Gertrud Bertling

Der Durchschnitt lag 2007 in Sachsen-Anhalt bei einer Soll-Miete von 4,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Genossenschaft in Bernburg liegt mit 3,51 Euro vergleichsweise günstig. Im Vergleich zu Sachsen-Anhalt insgesamt liegt der Durchschnitt bei 4,14 Euro, das sei nochmals eine Abweichung zur Genossenschaft von 0,64 Euro pro Quadratmeter.

In den letzten Jahren sei keine Mieterhöhung über den ganzen Bestand erfolgt. Bezugnehmend auf den Preisindex und im Vergleich zu den Mieten, welche am Markt angeboten werden, haben die Mitglieder und Wohnungsnutzer in der Wohnungsgenossenschaft Bernburg ein gutes und günstiges Wohnen.

Holger Dittrich: Sicherung von Arbeitsplätzen durch Genossenschaft

Wie in jedem Jahr übermittelte Holger Dittrich Grüße des Oberbürgermeisters sowie Dankesworte für die gute Zusammenarbeit.

Für fünfzehn Prozent der Bevölkerung werden durch die Genossenschaft Bernburg günstige Miet- und Wohnbedingungen geschaffen, sagte er und bedankte sich von Seiten der Stadt.

Aber auch dafür, dass die Wohnungsgenossenschaft Bernburg mit der Vergabe von Aufträgen im Bereich In-

standhaltung und Investition nachhaltig zur Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt.

Besonders zum Ausdruck brachte er die konstruktive Zusammenarbeit am Stadtumbauprozess zwischen Stadtverwaltung, kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaft. Er sprach den Wunsch aus, diese Zusammenarbeit auch in Zukunft so konstruktiv und gedeihlich fortzuführen.



Immer auf den Punkt: Dezernent Holger Dittrich

Wahl des Aufsichtsrates

Durch die Ordentliche Vertreterversammlung am 16.06.2009 wurde der Aufsichtsrat neu gewählt. In diesem



Blumen für den neuen Aufsichtsrat

Jahr endet die Berufungszeit von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Für eine erneute Kandidatur stand das dienstälteste Mitglied des Aufsichtsrates, Herr Garczarek, aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat bedankte sich für sein Engagement und seinen sachkundigen Einsatz.

Er hat sich mit seinen langjährigen Erfahrungen und bei der Lösung zahlreicher Aufgaben immer für die Belange der Genossenschaft eingesetzt.

Um die satzungsgemäße Arbeit des

Aufsichtsrates zu sichern, wurde ein weiterer neuer Kandidat vorgestellt: Herr Dipl.-Ing. Frank Wiemann, tätig im Planungsamt der Stadt Bernburg, erklärte sich zur Mitarbeit im Aufsichtsrat bereit.

Die Ordentliche Vertreterversammlung hat somit die zur Wiederwahl stehenden drei Kandidaten, Frau Ines Heller, Herrn Uwe Ehrhardt und Herrn Cristian Tourneau, sowie den zur Neuwahl vorgeschlagenen Kandidaten Herrn Frank Wiemann in den Aufsichtsrat für die nächste Wahlperiode gewählt.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

Bilanz

Aktivseite

	EURO
Anlagevermögen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	145,00
Sachanlagen	59.793.924,24
- Grundstücke mit Wohnbauten	
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	
- Grundstücke ohne Bauten	
- Bauten auf fremden Grundstücken	
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	
- Anlagen im Bau	
Finanzanlagen	545.396,66
Umlaufvermögen	
Unfertige Leistungen	2.687.662,54
Andere Vorräte	24.368,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	248.898,29
Flüssige Mittel	2.394.916,95
Bilanzsumme	65.695.311,81

Passivseite

	EURO
Eigenkapital	
Geschäftsguthaben	2.532.390,00
Ergebnisrücklagen	32.252.126,22
Jahresüberschuss	200.960,59
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-20.100,00
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	474.122,29
Rückstellungen	789.436,01
Verbindlichkeiten	29.413.786,50
- Kredite	
- Anzahlungen für Betriebskosten	
- Vermietung, Lieferungen und Leistungen, sonstige	
Rechnungsabgrenzungsposten	52.590,20
Bilanzsumme	65.695.311,81

Gewinn- und Verlustrechnung

	EURO
Umsatzerlöse	
Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit u.a.	8.879.265,74
Verminderung des Bestandes unfertiger Leistungen	-229.136,05
Sonstige betriebliche Erträge	96.953,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.123.363,94
Rohergebnis	4.623.719,59
Personalaufwand	1.219.438,81
Abschreibungen	1.422.801,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	326.661,50
Sonstige Zinsen u. ä. Erträge	88.017,98
Zinsen u. ä. Aufwendungen	1.356.016,08
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	386.819,93

	EURO
Übertrag	386.819,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00
Sonstige Steuern	185.859,34
Jahresüberschuss	200.960,59
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-20.100,00
Bilanzgewinn	180.860,59

Wir arbeiten für Sie

Aktuelle Gerichtsurteile

Regeln für die Heizperiode

Wenn die Wohnung an eine zentrale Sammelheizung angeschlossen ist, ist der Vermieter verpflichtet, mindestens während der üblichen Heizperiode, vom **1. Oktober bis zum 30. April**, die Zentralheizung in Gang zu halten. (LG Düsseldorf, BIGBw 1955, 31)

Außerhalb der Heizperiode trifft den Vermieter eine Heizpflicht spätestens dann, wenn die Innentemperatur in der Wohnung bei geschlossenen Fenstern und Türen unter 17 Grad Celsius fällt und mit einer Besserung in den folgenden Stunden nicht zu rechnen ist.

Liegt die Raumtemperatur in der Übergangszeit zwischen 17 und 20 Grad Celsius, kann der Mieter verpflichtet sein, eine eigene Heizquelle einzusetzen, wenn zu erwarten ist, dass die niedrigen Temperaturen nur kurzfristig, also bis maximal zwei Tage, auftreten. Ansonsten hat der Mieter einen Anspruch auf Beheizung der Wohnung.

Verkehrssicherheit

In Fluren, auf Treppen und in Hauseingängen ist die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Um- und Ausbauten sind in diesen Bereichen nicht gestattet. Das Aufstellen von Schuhschränken und anderen sperrigen Gütern ist untersagt. Das Treppenhaus ist die Visitenkarte des Hauses.



Unser Serviceteam stellt sich vor



Mein Name ist **Jane Klotzsch**. Ich bin 23 Jahre alt und gebürtige Bernburgerin. Im August 2005 begann ich bei der Wohnungsgenossenschaft meine Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, welche ich im Juni letzten Jahres erfolgreich beendete. Seitdem bin ich sowohl für das Wohngebiet Nienburger Tor als auch für die Wohngebiete Süd-Ost und Olga-Benario-Straße verantwortlich. Also zögern Sie nicht, mich anzusprechen. Meine Telefonnummer: (03471) 32 28 31.

Mein Name ist **Sandra Hempel** und ich bin seit September 1993 im Servicebereich der Wohnungswirtschaft tätig. Zu meinen Aufgabenbereichen gehören Übergaben, Abnahmen, Besichtigungen und Abschlüsse von Nutzungsverträgen für Wohnungen sowie Garagen und Stellplätze. Bei Fragen vor, während und nach dem Nutzungsverhältnis stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Für folgende Wohnbereiche bin ich Ihre Ansprechpartnerin: Zepziger Weg, Ahornweg, Neuer Weg, Löbejün sowie für die dort befindlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Garagen und Stell-



plätze im Wohngebiet Süd-Ost. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer (03471) 32 28 19.



Mit der Fertigstellung des Seniorenwohnparks Semmelweisstraße 30 bin ich, **Maik Otto**, seit Januar 2003 Hauswart bei der Wohnungsge-

nosenschaft Bernburg. Dort bin ich für alle Belange unserer Senioren zuständig. Ordnung und Sauberkeit, Instandhaltung, Kleinreparaturen in den Wohnungen und der Anlage, Wohnungsabnahmen und -übergaben gehören zu meinen Aufgaben; ebenfalls die Erhaltung und Pflege unserer Gästewohnungen und des Veranstaltungsraumes. Die Errichtung des Wohnparks 2 in der Semmelweisstraße 33 im Jahre 2007 erweiterte mein Aufgabengebiet.

Seit 2009 bin ich auch für den wohnungswirtschaftlichen Bereich der Semmelweisstraße 1 - 24, der Paldamusstraße 1 - 6 und der Kustrenaer Straße 90 - 97 tätig. Meine Telefonnummer: (03471) 32 28 30.



Kreuzworträtsel

Waagrecht:

6 weiche Feder; 7 ausweichen; 10 gegenwärtig; 11 ungefroren; 12 Pelzhandschuh; 13 landwirtschaftliches Gerät; 14 ägyptischer Sonnengott; 15 kurze heftige Luftbewegung; 19 Seezeichen; 21 Vulkan in Europa; 22 Inselstaat in der Karibik; 25 Wissenschaftler; 27 Hochgefühl, Hochstimmung; 28 Gefühl der Zuneigung

Senkrecht:

1 Herold, Verkünder; 2 Feier; 3 angenehme Weise des Erlebens; 4 jeder Einzelne; 5 klebrig, zähflüssig; 6 Intervall in der Musik; 8 wir-bezogen; 9 Abkürzung von einem oder mehreren Wörtern durch Buchstaben; 16 Hormon; 17 Hauptstadt Nigerias; 18 Raum für Zirkusvorstellungen; 20 Versfuß; 23 erste Person Einzahl; 24 Ausstrahlung; 25 alkoholisches Getränk; 26 Hauptstadt Norwegens

Das Lösungswort ergibt sich aus den Feldern 1 3 5 11 15 23 25 27 28 und bezeichnet eine Bernburger Parkanlage.

Gutscheine gewinnen!

Wenn Sie das Kreuzworträtsel ausgefüllt haben, können Sie aus den Buchstaben der gelb unterlegten Quadrate das Lösungswort zusammensetzen. Schreiben Sie es auf die vorbereitete Postkarte und senden diese bis zum 1. November an die Wohnungsgenossenschaft Bernburg.

Unter den Einsendern werden drei Gewinner ausgelost. Sie erhalten einen Gutschein über 20 Euro der Firmen Hammer, Praktiker oder Fleurop.

Gewinner der Ausgabe Juli:

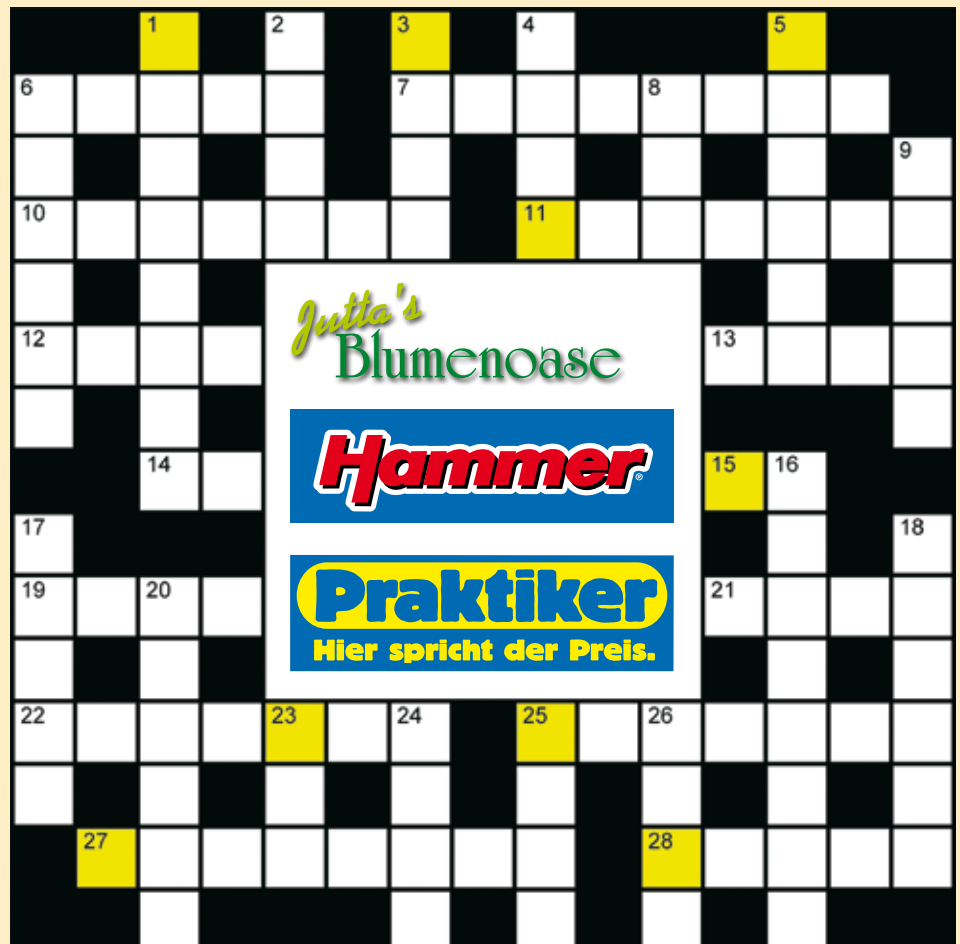
Aus den vielen Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort „Ostern“ wurden folgende Gewinner gezogen:

Käthe Schlick

Regina Kunze

Waltraud Nerlich

Herzlichen Glückwunsch! Sie können sich jeweils über einen Gutschein freuen.



Das Lösungswort lautet:

Absender:

Name: _____

Vorname: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Geburtsdatum: _____

Telefon: _____

Einsendeschluss ist der 1. November 2009.

Bitte frei machen!

An
Wohnungsgenossenschaft
Bernburg e.G.
Sammelweisstraße 26

06406 Bernburg



So erreichen Sie uns:

Wohnungsgenossenschaft
Bernburg e.G.
Sommelweisstraße 26
06406 Bernburg

Unsere Öffnungszeiten:

Montag

09.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 15.00 Uhr

Dienstag

09.00 – 12.00 Uhr und
14.00 – 17.00 Uhr

Mittwoch

09.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 15.00 Uhr

Donnerstag

09.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 15.00 Uhr

Freitag

09.00 – 11.00 Uhr

Die Auftragsannahme ist
täglich ab 09.00 Uhr besetzt.

Vorherige Terminabsprachen
vermeiden Wartezeiten
während der Sprechzeiten.

Vorstandssprechstunde nach
Vereinbarung.

Außerhalb der Sprechzeiten
bitten wir generell um Termin-
vereinbarungen.

Die für Bernburg zuständige
Kreisleitstelle erreichen Sie
unter **(039252) 99 0 40**.

Notdienste

**Außerhalb unserer Geschäftszeiten
können Sie in Notfällen folgende
Firmen in Anspruch nehmen:**

Gasgeruch, Stromausfall, Fernwärmeversorgung:

Stadtwerke Bernburg GmbH

(Tag und Nacht) Tel.: (03471) 32 16 16

Schlüsselnotdienst:

Sicherheitsfachgeschäft

Dieter Wirth, Tel.: (03471) 31 22 50

Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Gasanlagen, Elektroinstallationen:

Börner GmbH, Tel.: (0171) 6 52 43 52

**Informieren Sie bitte über jede von Ihnen
ausgelöste Reparatur am darauffolgenden
Werktag den Mitarbeiter der Reparaturan-
nahme unserer Geschäftsstelle,
Tel.: (03471) 32 28-22**

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die
Genossenschaft Rechnungen nur bei begrün-
deten und nicht auf die normale Arbeitszeit zu
verschiebenden Einsätzen bezahlt!

Kabelfernsehen – TeleColumbus

Sie erreichen ab sofort eine **kompetente**
Mitarbeiterin im Kundencenter Bernburg, Sem-
melweisstr. 26, unter **(03471) 31 11 14** oder
persönlich zu folgenden Öffnungszeiten:

Dienstag: 13 – 17 Uhr

Donnerstag: 13 – 16 Uhr

Außerhalb der Öffnungszeiten sind folgende

Hotline-Nummern für Sie geschaltet:

Kundenservice: (01805) 25 20 11

Störungsservice: (01805) 25 20 12



Telefonverzeichnis

der Wohnungsgenossenschaft Bernburg e.G.

Zentralruf: (03471) 32 28 0

Telefax: (03471) 32 28 88

E-Mail: info@wg-bernburg.de

Internet: http://www.wg-bernburg.de

Geschäftsführender Vorstand:

Swen Hempel über Sekretariat

Vorstandsmitglied:

Detlef Schneider über Sekretariat

Vorstandssekretariat:

Brigitte Stark 32 28 11

Servicebereich Wohnungswirtschaft

Leiterin

Christa Wasilewski 32 28 21

Mitgl.-verwalt./Versicherungen

Inge Hartmann 32 28 20

Betriebskostenabrechnung

Jane Gritz 32 28 28

Mietenbuchhaltung

Kathrin Kinne 32 28 32

Service team

Sandra Hempel 32 28 19

Jane Klotzsch 32 28 31

Maik Otto 32 28 30

Servicebereich Technik

Leiter

Werner Stephan 32 28 27

Reparaturannahme

Thomas Stollberg 32 28 22

Sachbearbeiterin

Ursula Lehmann 32 28 25

Buchhaltung

Leiterin

Barbara Oelze (Prokuristin) 32 28 13

Mitarbeiter Rechnungswesen

Constanze Madl 32 28 16

Carmen Diege 32 28 17

Helga Friedrich 32 28 14

WGB Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft mbH Hauverwaltung für Dritte

Geschäftsführer

Günter Feigl nach Vereinbarung

Buchhaltung/Wohneigentum

Kirsten Otto 32 28 15

Stefan Beer 32 28 34



Gewinnspiel-Antwort



Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Bernburg e.G.,
06406 Bernburg, Semmelweisstr. 26

Verantwortlich: Vorstand

Fotos, Zeichnungen: Werbeagentur Studio G,
Wohnungsgenossenschaft Bernburg e.G.

Redaktionsschluss: 16.09.2009

Gesamtherstellung: Werbeagentur Studio G

Auflage: 3.100 Exemplare

Auf umweltfreundlichem Papier gedruckt.