

INFORMATIONSBLATT

NR. 25



September 2008

SPRECHZEITEN

Unser Kundencenter in der Geschäftsstelle Rabenauer Straße hat **täglich** für Sie geöffnet:

MONTAG 9 – 15 Uhr
DIENSTAG 9 – 18 Uhr
MITTWOCH 9 – 15 Uhr
DONNERSTAG 9 – 18 Uhr
FREITAG 9 – 12 Uhr

☎ Zentrale: (0351) 6 49 76-0
Telefax: (0351) 4 60 10 54
E-mail: info@gewo-freital.de
Internet: www.gewo-freital.de

(Sprechzeit des Vorstandes nach Terminvereinbarung)

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Anmerkungen Seite

Preisausschreiben anlässlich unseres 55-jährigen Genossenschaftsjubiläums 1

1. Beschlüsse der Vertreterversammlung am 10.06.2008

I/2008	Genossenschaftliche Rückvergütung	3
II/2008	Feststellung des Jahresabschlusses 2007	4
III/2008	Gewinnverwendung	4
IV/2008	Entlastung der Mitglieder des Vorstandes	4
V/2008	Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates	4
1/2008	Zerlegungsbeschluss Geschäftsanteile	4
2/2008	Neufassung der Satzung (Broschüre)	5
3/2008	Verlängerung der Amtszeit der amt. Vertreter bis 2010	5
4/2008	Neufestlegung Sitzungsgeld für Vertreter	5
5/2008	Neufestlegung Sitzungsgeld für Aufsichtsratsmitglieder	5

2. Hinweise/Informationen

Instandsetzung/Modernisierung, Plan 2009	6
Neue Preisstruktur zur Anmietung von Stellplätzen im Parkhaus ab 2009	7
Sicherheit und Brandschutz	7
Satellitenempfangsanlagen	7
Schimmelpilze – Gefahr für die Gesundheit	7
Information zur Betriebskostenabrechnung	9
Schülerbeförderungskosten	9
Unterstützung von Familien mit Vorschulkindern	9
Einrichtung Hausnotrufdienst	10
Ehrung für langjährige Mitgliedschaft	10
Beratungsservice für Senioren	11
Sprechzeiten zum Jahreswechsel	11
Auflösung gewo-Kalender-Gewinnspiel 2008	11

Anlage

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2007	
Preisausschreiben	
Antrag Schülerbeförderungskosten	
Antrag Unterstützung für Vorschulkinder	

Die Herausforderung auch für die Wohnungswirtschaft der nächsten Jahre – so der Vorstand in seinem Bericht zur **gesamtgemeinschaftlichen Lage** anlässlich der Vertreterversammlung in 2008 - wird die Energiepreisentwicklung sein, so soll um 40 % der Gaspreis zulegen.

Mit den so genannten „Meseberger Beschlüssen“ der Bundesregierung wurde ein integriertes Energie- und Klimaprogramm bis 2020 beschlossen.

Zu nennen sind hier insbesondere

- der Ausbau der erneuerbaren Energien,
- der Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung zur Stromerzeugung und Wärmeregulierung,
- die Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden.

Wir haben uns in Sachsen auf eine Erhöhung der Jahresmitteltemperatur um bis zu 2,5 °C und deutlich zurück gehende Niederschläge - insbesondere im Sommer um bis zu 30 % - einzustellen. Verbunden damit wird eine deutliche Zunahme extremer Wetterereignisse sein; erinnert sei hier an das Jahrhunderthochwasser 2002, die Dürre in 2003 oder den Winter 2006/2007 als der wärmste Winter seit Beginn der Wetteraufzeichnungen.

Ziel soll die Reduzierung von Treibhausgasemissionen sein, wobei die Stromerzeugung aus Braunkohle 52 % Anteil Emissionsanteile verursacht, gefolgt vom Verkehr mit 15 % Anteil und den privaten Haushalten mit 11 % Anteil.

So haben wir ein Pilotobjekt (Windbergstraße 8 – 14) zur Optimierung der Wärmeversorgung realisiert; es brachte nicht die erhofften Einsparungen.

Wir können Ihnen versichern, dass wir das Thema auch weiterhin aufmerksam verfolgen und uns im Interesse unserer Mieterschaft dieser Problematik nicht verschließen wollen. Allerdings betonen wir an dieser Stelle, dass es auch nachhaltig wirtschaftlich für den Mieter im Portemonnaie einen Einspareffekt geben muss.

Der per Gesetz eingeführte Energiepass für die Wohngebäude wird von den Versorgungsunternehmen in der Regel auf Basis der klimabereinigten Verbrauchswerte erarbeitet.

Von der großen Politik zur Politik unserer Genossenschaft:

Dem ab August 2006 geltenden neuen Genossenschaftsrecht in unserem Lande wurde mit der Neufassung der Satzung Rechnung getragen.

Die Überalterung der Gesellschaft in unserem Land schreitet immer weiter voran; traditionelle Familienverbände gibt es schon lange nicht mehr. Hilfen, die früher die Eltern für ihre Kinder und später die Kinder für ihre Eltern übernahmen, müssen anders organisiert werden. Gute und dauerhafte nachbarschaftliche Beziehungen können vielleicht ansatzweise diese Lücke schließen.

In der zunehmenden Single-Gesellschaft können auch liebe Nachbarn Halt und Geborgenheit, aber auch Sicherheit und gegenseitige Aufmerksamkeit bieten. Dies gilt für Alt und Jung gleichermaßen. Jeder sollte sich fragen, ob er seine Nachbarn eigentlich kennt. Weiß jeder, wer in seinem Haus wohnt? Intakte Nachbarschaften sind entscheidend für die Wohnqualität; im Idealfall können sogar daraus kleine Netzwerke entstehen, in denen gegenseitige Aufgaben erfüllt werden, die die öffentliche Hand nicht mehr finanzieren kann.

Im Rahmen unserer Möglichkeiten arbeitet auch unsere Genossenschaft an der Verbesserung sozialer Angebote in unserer Genossenschaft; erinnert sei hier an den seit 2006 von der Genossenschaft geförderten Hausnotrufdienst (28 TEUR) für allein stehende über 75-jährige Mitglieder.

Wir haben seit 2006 etwas für die Unterstützung der Familien mit schulpflichtigen Kindern durch Zuschussung der Schülerbeförderung (2 TEUR) getan. Nunmehr wollen wir uns auch der Unterstützung der Mitglieder bzw. Familien mit Vorschulkindern annehmen, indem wir diesen Familien als Einmalzahlung jährlich auf Nachweis der Kindergeldberechtigung

einen Zuschuss von 50,00 EUR je Kind in Form eines Sachgutscheines für einen Spielplatz überreichen wollen.

Für 50-jährige ununterbrochene Mitgliedschaft bedanken wir uns mit einem Geschenkgutschein in Höhe von 50 EUR; Glückwünsche und einen Blumengutschein erhalten anlässlich ihres Geburtstages unsere betagten Mitglieder, beginnend ab 75 Jahre, 80, 85 Jahre usw. Nicht zu vergessen auch unsere genossenschaftliche Rückvergütung als Beitrag zur Stabilisierung des Mietniveaus.

Zum Zahlenwerk Jahresabschluss 2007:

Die Verringerung des Bilanzvolumens von 68,9 auf 64 TEUR ergab sich im Wesentlichen durch die Sondertilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Banken im Jahr 2007 in Höhe von 6,2 Mill. Euro.

Die durchschnittliche Verschuldung unserer Genossenschaft sank durch die Sondertilgungen im Jahr 2007 auf 36 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Vergleichswert hier (bezogen auf vergleichbare Genossenschaften unserer Größe) beträgt 285 EUR, was eine Überschuldung unserer Genossenschaft fast unmöglich macht, zumal in unserer Bilanz auch erhebliche stille Reserven von ca. 10 Mill. EUR vorhanden sind, was sich aus der Bewertung unseres Anlagevermögens im Vergleich zu den erzielten Nettokaltmieten ergibt.

Die Höhe der Mietforderungen ist zum Vorjahr um 10 TEUR gesunken; sie betragen 95,2 TEUR.

Unsere Genossenschaft wäre heute bereits mit ihrer Vermögenssituation in der Lage, in 1,9 Jahren alle langfristigen Verbindlichkeiten (Kredite der Genossenschaft) an die Gläubiger zurück zu zahlen. Der Vergleichswert bei Genossenschaften vergleichbarer Größe liegt hier im Jahr 2006 bei 19,7 Jahren.

Das durchschnittliche Mietniveau unserer Genossenschaft lag am 31.12.2007 bei 4,08 EUR; ein Wert weit unter den Durchschnittswerten der Branche, auch im Vergleich der örtlichen Großvermieter hier in Freital.

Rechnet man die Gutschrift aus der 3-%igen Rückvergütung hinzu, so kommt man auf 3,96 EUR/m² Wohnfläche.

Der Leerstand (Wohnungsbestand zum 31.12.2007: 2.418 WE) betrug im Jahr 2007 zum Bilanzstichtag 2,9 %. Dieser Wert ist in den Folgejahren nicht mehr zu erreichen. Grund hierfür ist die auch in den Vorjahren bereits genannte demografische Entwicklung im Landkreis; die Bevölkerungsverluste sind auch mit Marketingaktivitäten nicht auszugleichen (Ende Aug 2008: 91 Leer-WE).

2007 wurden von der Genossenschaft in Balkonbauten 442 TEUR (Weißiger Hang 2, Weißiger Hang 4, Sauberg, Wilsdruff) und für den Neubau in Wilsdruff einschließlich der Restarbeiten in 2008 (9 EW) 735 TEUR investiert.

Die Zahlung der Rückvergütung erfolgt wie in den Vorjahren in Höhe von 3 %. Auch dies ist eine Leistung für unsere Mitglieder und Ausdruck unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass die Entscheidungen der Verwaltungsorgane Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand in den Vorjahren die Voraussetzungen für diese gute wirtschaftliche Entwicklung geschaffen haben und unsere Genossenschaft auch in den Folgejahren ihren Förderauftrag, nämlich auch in der Zukunft für die Mitglieder vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten, erfüllen kann.

Zu den Beschlussfassungen 2008

Die Beschlussfassungen I bis V sind wiederum Beschlussfassungen zum Jahresabschluss 2007; diese festzustellen, ist nach Gesetz und Satzung Aufgabe der Vertreterversammlung.

Die Beschlussfassungen 1 und 2 hängen mit der Neufassung der Satzung, die Ihnen bereits zugestellt wurde, zusammen.

Der Zerlegungsbeschluss der Geschäftsanteile dient im Wesentlichen der Verringerung der Anzahl der Nichtmitgliedergeschäfte im partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft.

Die Beschlussvorlage 3 regelt die Amtszeit der amtierenden Vertreter. Demnach erfolgt die nächste Vertreterwahl im Frühjahr 2010.

Die Beschlussvorlagen 4 und 5 dienen der Neufestlegung der Höhe der Sitzungsgelder für die Organe Vertreter und Aufsichtsrat. Die bisherigen Regelungen stammen aus dem Jahre 1996.

Die Tagesordnungspunkte 13 -15 dienen der Anpassung der Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder an die neue Satzung.

Preisausschreiben anlässlich unseres 55-jährigen Genossenschaftsjubiläums

Anlässlich des 55-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft findet am 29. Mai 2009 eine Festveranstaltung statt.

Alle Mitglieder haben die Möglichkeit, sich aus diesem Anlass an unserem Preisausschreiben zu genossenschaftlichen Fragen zu beteiligen; **Einsendeschluss ist der 31.10.2008.**

Die Antworten auf die Fragen können Sie unserer Festbroschüre anlässlich des 50-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft (2004), der Ihnen kürzlich zugestellten neuen Satzung sowie den Informationsblättern Nr. 24 (2007) und Nr. 25 entnehmen.

20 Gewinner werden eingeladen, mit Partner/Begleitung an der Festveranstaltung teilzunehmen. Zusätzlich erhalten im Dezember 2008 die ersten drei Preisträger Warengutscheine (Kaufland) im Wert von jeweils 150,00 EUR, 100,00 EUR und 50,00 EUR.

Wir hoffen auf rege Beteiligung an unserem Preisausschreiben.

Der Rechtsweg wird ausgeschlossen.

1. Beschlüsse der Vertreterversammlung am 10.06.2008

Beschluss I/2008 – Zahlung einer genossenschaftlichen Rückvergütung 2007

„Die Vertreterversammlung stimmt der Zahlung einer genossenschaftlichen Rückvergütung an Mitglieder (Wertumfang 196 T EUR) für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von 3 % des gezahlten Jahresumsatzes (Nettokaltemiete) aus Wohnraummietverhältnissen zu.

Die Auszahlung der genossenschaftlichen Rückvergütung erfolgt an die Mitglieder nur, soweit keine Forderungen seitens der Genossenschaft an das Mitglied bestehen. Die Genossenschaft ist berechtigt, offene Forderungen mit der genossenschaftlichen Rückvergütung zu verrechnen.“

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Rahmendaten unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2007 und Folgejahre haben sich Aufsichtsrat und Vorstand in ihrer gemeinsamen Sitzung am 08.02.2008 verständigt, der Vertreterversammlung entsprechend § 40 Satzung die Auszahlung einer genossenschaftlichen Rückvergütung in Höhe von 3 % des gezahlten Umsatzes (Nettokaltemiete) im Jahr 2007 zur Beschlussfassung vorzuschlagen.

Ein Rechtsanspruch auf Zahlung in den Folgejahren ist damit nicht verbunden.

Die Auszahlung der Rückvergütung soll im Dezember 2008 erfolgen.

Beschluss II/2008

Feststellung des Jahresabschlusses 2007

„Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wird mit einer Bilanzsumme in Höhe von 63.976.894,81 EUR festgestellt.“

Beschluss III/2008

Gewinnverwendung

„Der Jahresüberschuss 2007 in Höhe von 1.754.539,14 EUR wird in die freie Rücklage eingestellt.“

Entsprechend Satzung § 39 (2) Rücklagen ist die Einstellung des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage nur bis zur Höhe von 50 % der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erforderlich.

Durch die Sondertilgungen Ende 2007 hat die Genossenschaft Verbindlichkeiten von 4,5 Mio. EUR (2006: 12,1 Mio. EUR).

Die gesetzliche Rücklage bis zum 31.12.06 hat bereits die Höhe von 4,9 Mio. EUR erreicht, sodass es nicht erforderlich ist, Teile des Jahresüberschusses 2007 in die gesetzliche Rücklage zu geben. In Abstimmung mit dem Prüfungsverband wird deshalb der gesamte Jahresüberschuss in die freie Rücklage eingestellt, um für die Zukunft Entscheidungsspielräume in der Verwendung zu schaffen.

Beschluss IV/2008

Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007

Beschluss V/2008

Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007

Beschluss 1/2008**Zerlegungsbeschluss Geschäftsanteile**

„Die Höhe eines Geschäftsanteils wird auf 50,00 EUR festgelegt.“

Die Höhe eines Geschäftsanteils unserer Genossenschaft betrug 150,00 EUR. Dieser wird zerlegt in 3 Anteile á 50,00 EUR.

Dadurch ist es möglich,

- dass Auszubildende/Studenten mit Zahlung mindestens eines Geschäftsanteils (50,00 EUR) Mitglied der Genossenschaft werden (Verringerung der Anzahl der Nichtmitgliedergeschäfte im partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft) und*
- sämtliche aus den Vorjahren resultierenden Sondervereinbarungen zu den Geschäftsanteilen, die insbesondere durch Zukauf von Wohnungsbeständen getroffen wurden, einzubeziehen (GWG-Siedlung Wilsdruff, Spinnereisiedlung, Neuzugänge Bannewitz, ruhende Mitgliedschaften) und somit die Zahlung erforderlicher Nachschüsse o. g. Mitglieder auf die Geschäftsanteile zu vermeiden .*

Beschluss 2/2008**Neufassung der Satzung**

„Die Neufassung der Satzung wird beschlossen.“

Die in der Vertreterversammlung am 10.06.2008 beschlossene Neufassung der Satzung ist mit Eintragung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Dresden (GnR 302) 02.07.2008 verbindlich. Ein Exemplar der Satzung haben zwischenzeitlich alle Mitglieder erhalten.

Beschluss 3/2008**Verlängerung der Amtszeit der amtierenden Vertreter bis 2010**

„Die Amtszeit der amtierenden Vertreter endet mit der Entlastung der Organe für das Geschäftsjahr 2009.“

Da mit Neufassung der Satzung die Amtszeit der Vertreter auf 4 Jahre verlängert wird (§ 31 Abs. 5), musste die Amtszeit der amtierenden Vertreter an die Neuregelung angepasst werden. Insofern endet die Amtszeit der amtierenden Vertreter mit der Entlastung der Organe für das Geschäftsjahr 2009 (ordentliche Vertreterversammlung 2010).

Beschluss 4/2008**Neufestlegung Sitzungsgeld für Vertreter**

„Ab Geschäftsjahr 2009 erhält jeder Vertreter 50,00 EUR Sitzungsgeld je Vertreterversammlung (ordentliche oder außerordentliche Vertreterversammlung); die Zahlung erfolgt nur bei Anwesenheit. Der jährliche pauschale Auslagenersatz in Höhe von 25,00 EUR (anteilig in Wahljahren) bleibt unverändert.“

Nach Novellierung des Genossenschaftsgesetzes hat gemäß § 43a GenG die Vertreterversammlung über ein angemessenes Sitzungsgeld zu beschließen.

Beschluss 5/2008**Neufestlegung Sitzungsgeld für Aufsichtsratsmitglieder**

Die Höhe des Sitzungsgeldes (netto) für Aufsichtsratsmitglieder wird wie folgt festgelegt:

Vorsitzender des Aufsichtsrates	300,00 EUR/Sitzung
Schriftführer, Stellvertreter, Vorsitzender Bauausschuss, Vorsitzender Finanzausschuss }	250,00 EUR/Sitzung
AR-Mitglied	200,00 EUR/Sitzung

Die Vergütung erfolgt für maximal 8 Sitzungen/Jahr.

Die Arbeit des Aufsichtsrates hat sich in den letzten Jahren sehr umfänglich entwickelt. Die neuen Vergütungssätze entsprechen den Durchschnittsvergütungen von Genossenschaften vergleichbarer Größe (Bereitstellung der Daten durch den Prüfungsverband). Die letzte Festlegung zur Höhe des Sitzungsgeldes durch Beschluss in der Vertreterversammlung erfolgte in 1996 (Beschluss-Nr. 7/96).

Wahl des Aufsichtsrates

Für die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder galt bisher das Rotationsprinzip, d. h. in jedem Jahr wurde 1/3 der AR-Mitglieder neu gewählt. In Anpassung an die neue Satzung wird zu einer festen Amtszeit von 4 Jahren übergegangen.

Dazu war erforderlich, die nach alter Satzung geregelte Amtszeit zunächst auf den Zeitraum bis zur Eintragung der Satzungsneufassung beim Registergericht zu begrenzen.

Die Amtszeit der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder begann am 02.07.2008 mit Eintragung der Neufassung der Satzung beim Registergericht Dresden und endet 2012 (mit Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2011).

2. Hinweise/Informationen

Vorläufiger Plan für Instandsetzung und Modernisierung im Jahr 2009

Nachfolgender Plan wurde in Anlehnung an das langfristige Konzept der Genossenschaft erarbeitet; die Realisierung steht unter Finanzierungsvorbehalt.

Sollte eine Baumaßnahme zurück gestellt werden müssen, erfolgt zeitnahe Information.

Objekt	Baumaßnahme
Bannewitz Windbergstr. 8 – 24 (54 WE)	Erneuerung von Wohnungsabschlusstüren, <i>ggf. Wohnungsinnentüren</i>
Wilsdruff (ehem. GWG-Siedlung) Gartenweg 2, 4, 5 Gerichtsstr. 1, 3, 5 H.-Heine-Straße 11, 13, 15 (36 WE)	Anbau von Balkonen, <i>ggf. Erneuerung Wohnungsinnentüren</i>
Freital-Zauckerode H.-Heine-Str. 1a-e, 3a-e, 2a-e, 4a-4e	Erneuerung von Wohnzimmerheizkörpern
Freital, Oberhausener Straße/Auf der Scheibe Oberhausener Str. (19 Eingänge) Auf der Scheibe (12 Eingänge)	malermäßige Renovierung der Kellerbereiche, Installation Schließsystem für Kellertüren
Freital, Goetheplatz Poststr. 16 -20 Hermann-Henker-Str. 2 – 6	Erneuerung der Fassadengestaltung und Instandsetzung Kellerniedergänge, Sockel
Freital, Spinnereisiedlung Hainsberger Str. 2	Fassadenarbeiten, Wohnumfeldgestaltung

Neue Preisstruktur zur Anmietung von Stellplätzen im Parkhaus

Der seit 01.01.2004 gezahlte Treuerabatt für Parkhausmieter fällt ab 01.01.2009 weg; die Preisstruktur im Parkhaus wurde neu festgelegt.

Die Kosten für die Anmietung eines Stellplatzes betragen künftig monatlich zwischen 10,00 EUR und 22,50 EUR je nach Lage im Parkhaus zuzüglich jeweils 5,50 EUR Vorauszahlung auf Betriebskosten. Mieter ohne Wohnraumverhältnis in der Genossenschaft zahlen zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Die bisherigen Nutzer eines Parkhausstellplatzes erhalten im September 2008 für ihren derzeit angemieteten Stellplatz den neuen Mietpreis zum 01.01.09 mitgeteilt.

Neuinteressenten können sich über Angebote ab Mitte Oktober 2009 bei Herrn Blankenhagel (Ruf-Nr. 0351/64976-47) informieren.

Sicherheit und Brandschutz

Wir weisen aus aktuellem Anlass dringend darauf hin, dass das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen sowie Hausfluren untersagt ist (Haus- und Brandschutzordnung der Genossenschaft, August 2007).

Wiederholt mussten unsere Hausverwalter bei Begehungen feststellen, dass in Mieterkellern z.B. Benzin in Kanistern aufbewahrt, teilweise gehortet wird. Dieser Verstoß stellt eine grobe Fahrlässigkeit und Gefährdung für das gesamte Haus und seine Bewohner dar und kann sowohl Strafanzeige als auch mietrechtliche Maßnahmen nach sich ziehen.

Installation von Satellitenempfangsanlagen

Nach aktueller Rechtsprechung kann der Vermieter die Anbringung einer Satellitenschüssel/Parabolantenne verweigern, wenn kein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann. Berechtigtes Interesse wäre z.B. gegeben, wenn nicht zumindest **ein** Sender in der Muttersprache der Mieterschaft empfangen werden kann, oder wenn berufliche Notwendigkeiten – beispielsweise bei Auslandskorrespondenten – nachgewiesen werden können.

Ungeachtet dessen ist die Zustimmung des Vermieters bei Eingriffen in seine Bausubstanz (Wand- und Fensterdurchführungen bzw. –befestigungen) zwingend erforderlich.

In den Wohngebieten, in denen eine Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen durch Kabelnetzbetreiber möglich ist, wird generell keine Genehmigung zur Installation von Satellitenempfangsanlagen durch die Genossenschaft erteilt.

Schimmelpilze – Gefahr für die Gesundheit (s. auch Inf.-Blatt 23 v. Juli 2006)

So entsteht Schimmel

Schimmelpilze sind als mikroskopisch kleine Organismen fast überall zu finden, auch in der Wohnung.

Besonders in feuchten, schlecht gelüfteten Räumen finden sie einen idealen Nährboden.

Pilzbefall ist nicht immer sichtbar. Unter Umständen weist zunächst nur ein muffiger Geruch auf die „unsichtbar“ wuchernde Gefahr in Gipskartonplatten, Holzvertäfelungen und Hohlräumen hin. Sie vermehren sich dann schnell über so genannte Sporen u. a. auf Holz, Tapeten, Kunststoffen oder Teppichböden.

Die Weichen für Schimmelbefall werden häufig in der kalten Jahreszeit gestellt:

Überschüssige Luftfeuchte setzt sich auf ausgekühlten Wohnbereichen ab und bietet den

Sporen damit einen optimalen Nistplatz. Im Frühjahr setzt dann vermehrtes Pilzwachstum ein und die ersten Schäden werden sichtbar. Zuerst sind es nur kleine, hässliche, grau-schwarze Flecken an der Wand. Doch dieser störende Wandbelag kann sich schnell zu einer Gefahrenquelle für alle Bewohner des Hauses ausweiten. Es handelt sich um die sichtbaren Spuren von Schimmelpilzen, die bei hoher Raumfeuchtigkeit und unzureichender Belüftung optimale Lebensbedingungen vorfinden. Die Vermehrung erfolgt durch Sporulation, das heißt der Pilz gibt eine Unmenge an Sporen ab, Zeit zu handeln!

Dem Pilz auf die Pelle rücken

Um eine Ausbreitung zu verhindern, sollten Sie bei den ersten Anzeichen von Schimmel schnell reagieren. Klein- und oberflächiger Pilzbefall lässt sich gut mit Anti-Schimmel-Mitteln (erhältlich im Fachhandel) behandeln. Alternativ helfen Brennspiritus oder Isopropylalkohol (Vorsicht Feuergefahr!): zweimal mit einem Lappen auf tupfen und jeweils 30 Minuten einwirken lassen. Verpilzte Silikonabdichtungen können durch spezielles Sanitär-Silikon (Baumarkt) ersetzt werden.

Sind Tapete, Putz oder Holz großflächig befallen, müssen sie runter. Um Reizungen der Atemwege oder Augen zu vermeiden, sollten Sie sich entsprechend schützen (Handschuhe usw.). Anschließendes Staubwischen und Staubsaugen entfernt im Zimmer verteilte Sporen. Zum Abschluss duschen und Kleidung wechseln.

Wie sollte nach Schimmelbefall saniert werden

Hierfür sollten Baustoffe zum Einsatz kommen, welche einem erneuten Schimmelbefall wirksam vorbeugen. Materialien wie Raufasertapete oder Dispersionsanstriche sind ungeeignet, da hier organische Stoffe (Tapetenkleister) verwendet werden und der pH-Wert bei Raufasertapete bei 5 bzw. bei Dispersionsanstrichen bei 8 liegt – also beste Wachstums-voraussetzungen für den Schimmelpilz. Eine Verwendung dieser Materialien kommt einer „Fütterung“ des Schimmelpilzes gleich. Wenn dann noch Feuchtigkeit und Temperatur stimmen, bildet sich das Problem erneut.

Zum Einsatz sollten kalkhaltige Baustoffe und Farbmaterialien mit einem pH-Wert über 12 kommen. Kalk ist ein hervorragender Schimmelschutzanstrich. Der pH-Wert liegt oberhalb von 11 und mit seiner desinfizierenden Wirkung schafft Kalk ein natürliches Raumklima. Farben auf reiner Silikatbasis versprechen hier ebenfalls besten Erfolg. Ausgenommen hiervon sind Silikatfarben mit organischen Beimischungen. Silikatfarben können nur im Innenbereich zur Schimmelbekämpfung eingesetzt werden, da diese im Außenbereich ausgewaschen werden und ihren hohen pH-Wert verlieren.

So beugen Sie erneutem Schimmel vor

Damit die lästigen Pilzsporen gar nicht erst zum Problem werden, sollten Sie folgende Tipps beachten:

- Lüften Sie mehrmals täglich 5 – 10 Minuten mit weit geöffnetem Fenster; am besten für Durchzug sorgen (Stoßlüftung).
- Heizen Sie bei Kälte auch wenig genutzte Aufenthaltsräume, um zu vermeiden, dass die Wände völlig auskühlen; besonders anfällig sind stark ausgekühlte Schlafzimmer.
- Kacheln Sie Badezimmer und Küche vorzugsweise nur im Spritzwasser- bzw. Arbeitsbereich. So bleibt gewährleistet, dass die Wand Luft atmen kann.
- Hygrometer (im normalen Handel erhältlich, auf Anfrage auch leihweise bei der Genossenschaft) messen die relative Luftfeuchtigkeit. Optimal in der Wohnung sind 40 bis maximal 60 %. Bei über 80 % wächst die Gefahr der Schimmelbildung.

Information zur Betriebskostenabrechnung

Kosten für haushaltnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG

In diesem Jahr erhalten Sie mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 eine Anlage für Ihre Steuererklärung gegenüber dem Finanzamt.

Die darin ausgewiesenen Kosten können Sie wahlweise für 2007 **oder** 2008 gegenüber dem Finanzamt anteilig steuermindernd geltend machen, sofern Sie steuerpflichtig sind.

Die in dieser Anlage ausgewiesenen Lohnkosten (ohne Material- und Wegekosten) sind Kosten der von der Genossenschaft beauftragten Fremdfirmen für haushaltnahe Dienstleistungen, die der Gesetzgeber festgelegt hat.

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an den für Sie zuständigen Mitarbeiter des Finanzamtes.

Schülerbeförderungskosten

Analog dem Schuljahr 2007/2008 erhalten die in der Genossenschaft wohnenden **Mitglieder** mit Kindern einen **Zuschuss von 100,00 EUR/Kalenderjahr je Kind** auf die vom Landkreis ab Schuljahr 2008/2009 mit Zahlungsbescheid festgesetzten Eigenanteile der Schülerbeförderungskosten. Die Nutzung privater Kraftfahrzeuge wird von der Genossenschaft ausdrücklich nicht bezuschusst.

Weitere Informationen zu Voraussetzungen und Modalitäten der Antragstellung können Sie unserem Informationsblatt Nr. 23/2006, Seite 16 entnehmen oder aber bei unserer Mitarbeiterin Frau Stein (Ruf-Nr. 0351/64976-42) erhalten.

Ein heraustrennbares Antragsformular für das Schuljahr 2008/2009 finden Sie auf der letzten Innenseite des Informationsblattes.

Unterstützung von Familien mit Klein- bzw. Vorschulkindern

Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, auch unseren in der Genossenschaft wohnenden **Mitgliedern** mit Klein- und Vorschulkindern Unterstützung zu geben. Dies soll in Form eines Sachgutscheines in Höhe von

50,00 EUR/Kalenderjahr und je Kind

für ein Spielwarengeschäft erfolgen (Hinweis: Sachzuwendungen werden bei ALG-Empfängern nicht auf den Unterhaltssatz angerechnet).

Kriterien für den berechtigten Empfang der Sachzuwendung:

- Die Sachzuwendung erhalten kindergeldberechtigte Mitglieder der Genossenschaft, welche im jeweiligen Kalenderjahr ganzjährig Mitglied waren und zeitgleich in einer **gewo**-Wohnung wohnen, ersatzweise auch die in dieser Wohnung gemeldeten/registrierten kindergeldberechtigten Ehepartner (lt. Einwohnermeldeamt und Mietvertrag).
- Die betreffenden Kinder sind jeweils zum 31.07. des Kalenderjahres im Vorschulalter oder jünger und müssen im Haushalt der o. g. Berechtigten wohnen/angemeldet sein.
- Die berechtigten Empfänger haben im jeweiligen Kalenderjahr für 12 Monate Miete gezahlt, und es bestehen keine Zahlungsrückstände in der Genossenschaft.

- Der vollständige Antrag (einschl. aller Nachweise) auf die o. g. Sachzuwendung wird bis zum 31.10. jeden Jahres in der Geschäftsstelle vorgelegt.

Vorzulegende Nachweise:

- ▶ Beim **Erstantrag** ist entscheidend die Vorlage der Bestätigung der auszahlenden Stelle (Familienkasse) über den aktuellen Bezug von Kindergeld. In dieser Bestätigung muss auch der bezugsberechtigte Elternteil einschließlich Anschrift ersichtlich sein.
- ▶ Bei **Folgeanträgen** kann ersatzweise ein Original-Kontoauszug oder eine Original-Gehaltsabrechnung, woraus die dann aktuelle Kindergeldzahlung ersichtlich ist, vorgelegt werden (Monat September des lfd. Jahres).

Die Sachzuwendung erfolgt erstmals für das Jahr 2008 und muss jährlich neu beantragt werden.

Die Zustellung des Gutscheins erfolgt jeweils in der ersten Hälfte des Monats Dezember. Der Zuschuss ist eine freiwillige Leistung der Genossenschaft und kann jederzeit widerrufen werden. Es besteht somit kein Rechtsanspruch auf diese Leistung in den Folgejahren.

Ein entsprechendes Antragsformular für 2008 befindet sich auf der Rückseite des Informationsdeckblattes.

Einrichtung Hausnotrufdienst

Seit dem Jahr 2006 bietet die Genossenschaft unseren älteren, allein lebenden Mitgliedern den Service des Hausnotrufdienstes an, um auch diesem Personenkreis ein sicheres und selbstständiges Leben im gewohnten Wohnumfeld weiterhin zu ermöglichen.

Auf Wunsch wird allen **Mitgliedern** ab Vollendung des 75. Lebensjahres, die allein stehend sind und in einer Genossenschaftswohnung wohnen, der DRK-Hausnotrufservice durch die Genossenschaft eingerichtet, um in Notsituationen oder bei akuten gesundheitlichen Problemen kurzfristig und unbürokratisch Hilfe geben zu können (Voraussetzung ist ein herkömmlicher Festnetztelefonanschluss).

Die Anschlussgebühren für den Hausnotrufdienst sowie die monatlichen Grundgebühren für diese Dienstleistung übernimmt die Genossenschaft; vom Mitglied ist lediglich ein Unkostenbeitrag von 3,00 EUR/Monat zu entrichten.

Ehrung anlässlich langjähriger Mitgliedschaft

Wir freuen uns, langjährige **Mitglieder** anlässlich ihrer 50-jährigen Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft mit einer kleinen Anerkennung würdigen zu können (Hinweis im Inf.-Blatt Nr. 24, 2007). Diese Ehrung erhielten in diesem Jahr 64 Mitglieder.

Aufgrund von Anfragen zum berechtigten Personenkreis sei an dieser Stelle ergänzend zu den Ausführungen im Inf.-Blatt 24 auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Im Falle des Ablebens eines Mitgliedes ist die Übertragung seines Geschäftsguthabens (§§ 6 und 8 Satzung) auf den Ehepartner bzw. die Kinder möglich, es wird jedoch eine **neue Mitgliedschaft begründet**. Insofern kann die Dauer der Zugehörigkeit des verstorbenen Mitgliedes nicht automatisch auf das neue Mitglied angerechnet werden. Wir bitten um Verständnis.

Kostenloser Beratungsservice für Senioren ab Oktober 2008

In Abstimmung mit den Freitaler Wohnungsunternehmen/-genossenschaften bietet das Deutsche Rote Kreuz Freital Soziale Dienste auch unseren älteren Mitgliedern kostenlose Seniorensprechstunden rund um das Thema „Betreuung und Pflege“

► Patientenverfügung, Pflegestufe, Behördengänge, Leistungen der Pflegekasse, Beratung Angehöriger, Tagespflege, Ausleihe von Hilfsmitteln, Hauswirtschaftshilfe, Behandlungspflege, Hausnotruf, Essen auf Rädern, Fahrdienst, Tagesfahrten, Betreutes Reisen, Seniorenclub ◀

zu folgenden Zeiten an:

Ort		Sprechzeit
Hainsberg	Anemonenstr. 24	jeden 1. Mittwoch im Monat 15 – 17 Uhr
Zauckerode	Glück-Auf-Str. 8 (Kita)	jeden 2. Mittwoch im Monat 15 – 17 Uhr
Potschappel	Burgwartstr. 19	jeden 3. Mittwoch im Monat 15 – 17 Uhr

gewo-Sprechzeiten zum Jahreswechsel

Der letzte Sprechtag im Jahr 2008 (Kundencenter) ist

Dienstag, der 23.12.2008, 9.00 – 18.00 Uhr.

Am 24. Dezember 2008 und in der Zeit vom 29. Dezember bis 02. Januar 2009 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Für dringende Fälle wird am Dienstag, dem 30.12.2008 in der Zeit von 8 – 11 Uhr ein Bereitschaftsdienst im Kundencenter (Tel.-Nr. 0351/ 64976-0) eingerichtet.

Auflösung gewo-Kalender-Gewinnspiel 2008

Bei den ausgewählten Abbildungen im **gewo**-Kalender 2008 handelt es sich um folgende Wohnungsstandorte bzw. Gebäude:

Januar	Wilsdruff, Heinrich-Heine-Straße 20-22
Februar	Freital, Tulpenstr. 8
März	Wilsdruff, Gartenweg 3 (Baustelle)
April	Freital, Rabenauer Str. 21 – 25
Mai	Freital, Lucas-Cranach-Str. 96
Juni	Bannewitz, Max-Dittrich-Str. 5-6
Juli	Rabenau, Am Südhang 17-19
August	Freital, Dresdner Str. 262f-g
September	Freital, Hermann-Henker-Str. 2-6
Oktober	Freital, Zu den Kleingärten 4
November	Freital, Moritz-Fernbacher-Str. 1c-a
Dezember	Wilsdruff, Gartenweg 2/Heinrich-Heine-Str. 11-13

Es erfolgte leider keine Beteiligung.

F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 einschließlich des Lageberichtes unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Vermietungsbestände. Zum 31. Dezember 2007 verfügte die Genossenschaft über 2.418 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten und 761 Garagen bzw. Pkw-Stellplätze. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Lage der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Den langfristig gebundenen Vermögenswerten von Mio. € 56,5 stehen um Mio. € 3,1 höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 84,0 % (Vorjahr: 75,5 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2007 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

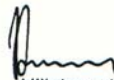
Im Geschäftsjahr 2007 ergab sich ein - gegenüber dem Vorjahr - um Tsd. € 70,7 geringerer Jahresüberschuss von Tsd. € 1.754,5. Positiv beeinflussten um Tsd. € 270,7 höhere Nettomieterlöse insbesondere infolge von Bestandszukäufen und um Tsd. € 148,7 verminderte Zinsaufwendungen infolge umfangreicher Darlehenstilgungen die Ertragslage. Dagegen erhöhten sich im Vorjahresvergleich die Instandhaltungskosten um Tsd. € 374,3 und es erfolgten im Unterschied zum Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke (Tsd. € 85,6) zur Anpassung an verringerte Bodenrichtwerte.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Dresden, den 20. März 2008

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.



Hillebrand
Wirtschaftsprüfer



Fibbe
Wirtschaftsprüfer

Name:
Anschrift:
.....

Mitgl.-Nr.:

PREISRÄTSEL

Bitte zutreffende richtige Antwort (A, B oder C) ankreuzen.

1. Wann wurde die Freitaler Wohnungsgenossenschaft gegründet?
A 28.04.1954 **B** 24.08.1954 **C** 28.05.1954
2. Wie viel Mitglieder hatte die Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG zum Stichtag 01.01.2008?
A ca. 2.400 **B** ca. 2.000 **C** ca. 3.200
3. Was ist die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der nunmehr zum 10. Mal zur Auszahlung kommenden Rückvergütung?
A die Höhe des eingezahlten Geschäftsguthabens
B der gezahlte Jahresumsatz der Gesamtmiete des Mitgliedes
C der gezahlte Jahresumsatz (Nettokaltmiete) aus Wohnraum-
mietverhältnissen
4. Für welches Kalenderjahr wurde die genossenschaftliche Rückvergütung erstmalig ausgezahlt?
A 1998 **B** 1999 **C** 2000
5. Bis wann muss ein Mitglied der Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG seine Mitgliedschaft kündigen, damit er noch zum Ende des Geschäftsjahres (per 31.12.) aus der Genossenschaft austreten kann?
A jederzeit zusammen mit der Kündigung des Mietvertrages
B bis 31.12.
C bis 30.09.
6. Die Anzahl der Organe der Genossenschaft (nach 1991) beträgt:
A 4 **B** 5 **C** 3
7. Welche soziale Leistung bietet die Genossenschaft ab 2008 erstmals an?
A Hausnotrufdienst
B Zuschuss für Klein- und Vorschulkinder
C Zuschuss für die Schülerbeförderung

Blatt entlang der Linie heraustrennen !

An die
Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG
Rabenauer Str. 41
01705 Freital

Posteingangsstempel

Antrag
auf Zuschuss für die Schülerbeförderung
Kalenderjahr 2008 (Schuljahr 2008/2009)

Hiermit beantrage ich (Name, Vorname)

..... (Mitgl.-Nr. der Genossenschaft),
wohnhaft in

..... (Straße)

..... (PLZ, Ort)

..... (WE-Nr.)

den Zuschuss zum gezahlten Eigenanteil für die Schülerbeförderung 2008 für folgende Kinder:

1. (Name, Vorname des Kindes)

2. (Name, Vorname des Kindes)

(Befreiung von der Zahlung der Eigenanteile ab 3. Kind)

.....
Datum/Unterschrift

Nachstehende Angaben werden von der **gewo** eingetragen:

Name, Vorname des Kindes	Original- Zahlungsbescheid LRA	Original- Kontoauszug
1.		
2.		
Zahlbetrag		

Blatt entlang der Linie heraustrennen !

