



Herbstbasteln: Spaß für Groß und Klein

Mitglieder-
versammlung
2014

Heimweg.Telefon –
Mit dem Handy
sicher nach Hause

Kinderzimmer –
Kampf dem
Spielzeugchaos

Die Nachfolger
von Tante-Emma-
Läden



Wohnungsgenossenschaften zeichnen sich aus durch kostengünstiges Wohnen für breite Bevölkerungsschichten, Sicherheit, Verlässlichkeit und Beständigkeit – Attribute, die in Bezug auf Wohnen und Leben besonders wichtig sind.

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands und die Schaffung einer dauerhaft soliden finanziellen Grundlage sind Garantien für den nachhaltigen Bestand einer Genossenschaft. Dies erfordert immer wieder Anpassungen. Anpassungen, die erfreulicherweise auch von unseren Mitgliedern getragen werden.

Nachdem der Wert eines Genossenschaftsanteils über 30 Jahre unverändert blieb, wurde

durch die hohe Zustimmung in der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2014 zur Satzungsänderung, durch die der Wert eines Genossenschaftsanteils neu festgelegt wird, das stabile Fundament unserer Genossenschaft gestärkt und an die Preisentwicklungen angepasst. Darüber hinaus ist diese Änderung ein weiterer Schutz vor Finanzinvestoren.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern für das Vertrauen und die breite Unterstützung.

Ihr Hubert Zimmermann
Vorstand

WOHNEN MIT UNS

- 3 Mitgliederversammlung 2014
- 3 Widerspruch gegen drastische Wasserpreiserhöhung
- 4 Änderung des Wertes eines Genossenschaftsanteils
- 4 Großsanierung Rheydter Str. 168–174
- 5 Toverland: in einer magischen Umgebung voller Spaß
- 5 Geschäftsbericht 2013
- 5 Personelles + Persönliches
- 5 Mieterfest „Am Flutgraben“

UNTER MIETER(N)

- 6 Lebenselixier Öl
- 7 Einen Namen für mich
- 8 Sicher nach Hause – Mit dem Handy durch die Nacht
- 9 Tipps für das Wohnen mit Kindern Kampf dem Spielzeugchaos
- 10 Herbstbasteln – Spaß für Groß und Klein
- 12 Die Nachfolger von Tante Emma

UNTERHALTUNG

- 14 Spiel, Spaß, Spannung
- 15 Musik-, Literatur- und Filmtipps



Lösung des Rätsels auf Seite 14: Halloween

IMPRESSUM

MAGAZIN FÜR UNS

Für Mieter und Genossenschaftsmitglieder

Herausgeber und Verlag:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 | 520 103 62
Fax: 040 | 520 103 14
E-Mail: thomas.zang@haufe-newtimes.de

© Alle Rechte beim Herausgeber. Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages.

Redaktion:

Thomas Zang (V.i.S.d.P.),
Michael Koglin (redaktionelle Leitung),
Sabine Richter, Eva Dorothee Schmidt

Für Beiträge, Fotos und Anzeigen der Unternehmensseiten sind die jeweiligen Wohnungsunternehmen verantwortlich.

Layout: Stefan Vaith, Hamburg

Fotos:

Titel: © Serhiy Kobaykov/
Shutterstock.com
S. 2: © Frances-Photography
© MAK/fotolia.com
© Ramona Heim/fotolia.com

S. 6: © Sabine Richter
© EcoPim-studio/fotolia.com
S. 7: © Nik/fotolia.com
S. 8: iStock.com/© tc397
© Frances-Photography
© mr.markin/fotolia.com
© Nejrion Photo/fotolia.com
S. 9: iStock.com/© gilias
© galichstudio/fotolia.com
© MAK/fotolia.com
S. 10-11: © Frank Schöttke/fotolia.com
© michaeljayberlin/fotolia.com
© drubig-photo/fotolia.com
© Ramona Heim/fotolia.com
© Christian Pedant/fotolia.com
© Harald Biebel/fotolia.com

S. 12-13: © Sabine Richter
© www.heiko.info
© www.tegut.com
S. 14: © Tobias Arhelger/fotolia.com
© eyewave/fotolia.com
© cbj Verlag
© wikipedia/Friedrich Schiller
S. 15: © Universal Music
© Goldmann Verlag
© dtv
© bombero int./Pandora Film
Verleih 2014

Herstellung und Druck:
Druckzentrum Neumünster GmbH
Rungestraße 4, 24537 Neumünster



Mitgliederversammlung 2014 der BAUVEREIN GREVENBROICH eG im Alten Schloß

Die jährliche Mitgliederversammlung der BAUVEREIN GREVENBROICH eG fand am Dienstag, 24. Juni 2014, um 18:30 Uhr, im Alten Schloß statt.

Pünktlich eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Bernd Kummer die Mitgliederversammlung. Nach der Begrüßung stellte Herr Kummer die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest und erteilte Vorstand Hubert Zimmermann das Wort.

Herr Zimmermann berichtete über die wesentlichen Punkte und Kennzahlen des geprüften Jahresabschlusses 2013. Den Umsatzerlösen in Höhe von 9,5 Mio. € standen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 4,5 Mio. € gegenüber. Neben den Personalkosten von 1,2 Mio. € schlugen die Abschreibungen mit 1,5 Mio. € und die Zinsaufwendungen mit 1,5 Mio. € zu Buche. Nach Verrechnung der weiteren Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 585 T€ erzielt werden. Für die Instandhaltung wurden 2,6 Mio. € aufgewandt. Damit investierte der Bauverein neben den Ersatzneubauten an der Zumbuschstraße 25,55 € je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche in den Wohnungsbestand. Für die laufenden Bauprojekte wurden im vergangenen Jahr 3,6 Mio. € verausgabt. Durch die Fertigstellung der Ersatzneubauten stieg der Wohnungsbestand von 1.581 Wohnungen im Vorjahr auf 1.592 Wohnungen zum 31.12.2013. Die Anzahl der Mitglieder erhöhte sich erfreulicherweise zum Jahresende 2013 um 52 auf insgesamt 2.152 Mitglieder. Mit dem positiven Jahresergebnis und der weiterhin hohen Modernisierungsrate kann der Bauverein auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Herr Kummer berichtete, dass im Jahre 2013 vier Aufsichtsratsitzungen stattfanden. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert. Anschließend verlas Herr Kummer den Prüfungsbericht des VdW Rheinland Westfalen e. V. für den Jahresabschluss 2012, der die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses bestätigt.

Die Mitgliederversammlung genehmigte einstimmig den Jahresabschluss zum 31.12.2013 und folgende Gewinnverwendung gemäß Vorschlag des Vorstands:

Aus dem Jahresüberschuss von 585.030,29 € werden 475.494,61 € in die Rücklagen eingestellt, und 109.535,68 € werden ausgeschüttet. Diese Ausschüttung entspricht einer Dividende von 4 % auf das Geschäftsguthaben in Höhe von 2.738.392,10 €.

Unter Enthaltung der betroffenen Personen wurde zunächst dem Vorstand und anschließend dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Wie in jedem Jahr standen mehrere Mitglieder des Aufsichtsrats zur Wahl. Die Wahlperioden der Aufsichtsratsmitglieder Ursula Kwasny, Norbert Gand und Johannes Pick endeten mit der Mitgliederversammlung. Die vorgenannten Personen stellten sich zur Wiederwahl. Weitere Wahlvorschläge lagen nicht vor. Bei Enthaltung der Betroffenen wurden die Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

Das Vorstandsmitglied Michael Nowack berichtete im Anschluss über die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Mit den inzwischen fertiggestellten Ersatzneubauten an der Zumbuschstraße konnte der Gesamtkomplex dort abgerun-

det werden. Herr Nowack kündigte an, dass im Jahre 2014 keine weiteren Neubauten durchgeführt werden. In 2014 wird der Schwerpunkt in der Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands liegen. Hierfür sind ca. 2,1 Mio. € vorgesehen. Der Bauverein setzt im Rahmen seiner finanziellen Leistungsfähigkeit den Modernisierungsprozess kontinuierlich fort.

Für die zukünftige Absicherung weiterer notwendiger Ersatzneubauten sind ca. 350 T€ für den Erwerb von Grundstücken für das Jahr 2014 vorgesehen.

Herr Nowack bedankte sich im Namen des Vorstands für die guten Arbeitsergebnisse bei den engagierten Mitarbeitern und den verlässlichen Partnern wie Handwerkern, Architekten und Ingenieuren.

Bereits mit der Einladung zur Mitgliederversammlung wurden die Mitglieder umfassend über die vorgesehene Satzungsänderung zum Wert eines Geschäftsanteils informiert. Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1925 wurde der Wert der Geschäftsanteile in größeren Zeitabständen an die Preisentwicklung angepasst. Die letzte Anpassung fand im Jahre 1982 statt und liegt somit über 30 Jahre zurück. Nach eingehender Erläuterung der Begründung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur geplanten Satzungsänderung fand hierzu eine rege Diskussion statt. Schließlich wurde die Satzungsänderung mit einer Mehrheit von 85 % beschlossen.

Wie bereits im letzten Jahr wurde auch in diesem Jahr ein Sachvortrag angeboten, diesmal zum Thema Wohnraumnutzung durch Mieter im Hinblick auf Energieverbrauch und Lüftung durch Herrn Herry Rubarth von der Verbraucherzentrale. Herr Rubarth gab wertvolle Tipps, wie man Energie ohne Verzicht auf Komfort einsparen kann. Herr Kummer schloss die Mitgliederversammlung um 21:00 Uhr.

Widerspruch gegen drastische Wasserpreiserhöhung

Mit der Veröffentlichung am 12.08.2014 in der Neuß-Grevenbroicher Zeitung gab die **GWG Grevenbroich GmbH** die neuen Wasserpreise ab dem 01.10.2014 bekannt. Mit dem neuen Preis wird ein neues Wasserepreissystem eingeführt.

Der Wasserpreis setzte sich bisher aus einem Mengenpreis von 1,37 € und einem Grundpreis von 127,12 € bis 153,44 € zu-

sammen. In dem neuen Wasserpreissystem wird ein reduzierter Mengenpreis von 0,98 € berechnet. Aus dem Grundpreis errechnet sich zukünftig ein nach Anzahl der Wohneinheiten gestaffelter Systempreis, der sich bei einem Haus mit 6 Wohnungen auf 546,25 €, 10 Wohnungen auf 840,44 € und 20 Wohnungen auf 1.575,94 € beläuft. Die neuen Preise bedeuten für unsere Mit-

glieder Wasserpreiserhöhungen zwischen 40 % und über 70 %.

Nach Ansicht des Vorstands ist das neue Wasserpreissystem der GWG Grevenbroich GmbH sozial unausgewogen und benachteiligt Bewohner von Mehrfamilienhäusern. Der Vorstand hat am 22.08.2014 dieser Preiserhöhung widersprochen und behält sich eine Klage vor.



Änderung des Wertes eines Genossenschaftsanteils

Bereits mit der Einladung zur Mitgliederversammlung, die am 24. Juni 2014 stattfand, wurden den Mitgliedern umfassende Informationen über die Satzungsänderung zur Erhöhung des Wertes eines Genossenschaftsanteils übersandt.

Diese Satzungsänderung wurde in der Mitgliederversammlung mit einer Zustimmung von 85 % der abstimmungsberechtigten Anwesenden beschlossen. Unverzüglich beantragten wir die Eintragung in das Genossenschaftsregister.

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1925 wurde in größeren Zeitabständen der Wert eines Genossenschaftsanteils der Preisentwicklung angepasst. Die letzten beiden Erhöhungen waren 1966 von 300 DM auf 600 DM und 1982 auf 1.000 DM (511,29 Euro). Mit der Euroumstellung wurde der Betrag auf glatte 500 Euro reduziert. Zuletzt wurde also der Wert eines Genossenschaftsanteils vor 32 Jahren erhöht.

Die Baukosten für eine Wohnung veränderten sich im Laufe dieser Zeit von 45.000 DM (23.008,13 Euro) 1966 über 175.000 DM (89.476,08 Euro) im Jahre 1982 auf 166.000 Euro im Jahre 2013. Für die Erstellung einer neuen Wohnung müs-

sen 20 %, also 33.200 Euro, an Eigenkapital aufgewendet werden. Als Eigenbeitrag wurden bisher 500 Euro, also 0,3 % der Bausumme, eingezahlt gegenüber 0,6 % im Jahre 1982. Insofern führte die Veränderung der Baukosten zu einem Missverhältnis zwischen dem Anteil der Genossenschaft und dem Anteil eines Mitglieds.

Nach § 7 des Genossenschaftsrechts muss der Wert eines Geschäftsanteils für alle Mitglieder einheitlich festgelegt sein. Insofern unterliegt er dem absoluten Gleichbehandlungsgrundsatz. Eine Differenzierung zwischen Alt- und Neumitgliedern ist nicht zulässig. Daher sind mit der beschlossenen Satzungsänderung auch alle Altmitglieder verpflichtet, ihre Anteile von 500 Euro auf 1.000 Euro aufzustooken.

Natürlich wird zukünftig der eingezahlte Gesamtbetrag von 1.000 Euro mit einer attraktiven Dividende bedient und ist mit dieser überdurchschnittlichen Verzinsung gut investiert.

Die Satzungsänderung soll die Genossenschaft unabhängiger machen von Großinvestitionen durch Finanzanleger. Daher wurde im gleichen Zuge die maximale Anzahl der zu zeichnenden Anteile

von 200 auf 100 reduziert, sodass der Maximalanlagebetrag weiterhin auf 100.000 Euro begrenzt ist.

Im Rahmen der Treuepflicht ist die Genossenschaft gehalten, die Interessen von allen angemessen zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von sozialen Härten für Mitglieder mit 1 Anteil und geringem Einkommen bieten wir diesen Mitgliedern an, den Aufstockungsbetrag von 500 Euro in angemessenen Teilzahlungen zu leisten. Bei nachweislich geringem Einkommen wird ein individueller Ratenbetrag ermittelt und nach Zustimmung des Vorstands der Teilzahlungsplan festgelegt.

Diese Satzungsänderung stärkt das Eigenkapital des Bauvereins, und die Eigenleistung aller Mitglieder wird an die Entwicklung angepasst. In der hohen Zustimmung zu der Änderung, die unsere Genossenschaft unabhängiger macht von den wechselhaften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, zeigt sich die funktionierende Solidargemeinschaft. Dies ist ein Beitrag aller Mitglieder, damit es auch zukünftig heißt:

BAUVEREIN GREVENBROICH eG ...
sicher wohnen ein Leben lang

Großsanierung Rheydter Str. 168–174

In den letzten 12 Monaten wurden ca. 320.000 € in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude Rheydter Str. 168–174 investiert.

Größter Posten bei den umfangreichen Maßnahmen für die 45 bestehenden Wohnungen war die Neueindeckung des Flachdaches mit ca. 168.000 €. Schwerpunkt hierbei war nicht die neue Abdichtung der Dachhaut, sondern die zusätzliche Wärmedämmung der gesamten

Flachdachfläche mit der Folge, dass die Maßnahme der neuen Energieverordnung entspricht und sich somit positiv auf die Heizkosten der Wohnungen im Gebäude auswirken wird.

Zweitgrößter Posten war die Anlage eines zweiten Rettungsweges für die Feuerwehr. Obwohl die Baugenehmigung aus den 70er-Jahren dies nicht vorsieht, wurden jetzt 56.000 € für diese sinnvolle Sicherheitsmaßnahme investiert. Hierfür

war es erforderlich, eine rückwärtige zusätzlich befahrbare Erschließung einschl. neuer Wegeflächen und Beleuchtung anzulegen.

Des Weiteren wurden ca. 18.000 € in die Betonflächensanierung und deren Anstrich investiert.

78.000 € wurden für diverse Wohnungssanierungs- und -modernisierungsmaßnahmen sowie für die Instandhaltung des Gebäudes ausgegeben.



Rheydter Straße, Rückansicht einschl. Feuerwehrezufahrt



Rheydter Straße, Ansicht von der Düsseldorfer Straße



Das trojanische Pferd und Scorpios, zwei der zahlreichen Attraktionen im Toverland

Toverland: in einer magischen Umgebung voller Spaß

Dunkle Wolken hingen über Grevenbroich, als wir am 28. Juni 2014 zu unserem diesjährigen Mitgliederausflug zum Freizeitpark „Toverland“ in der Nähe von Venlo starteten. Mutmaßlich aufgrund des schlechten Wetters fehlten bei der Abfahrt leider 25 der angemeldeten Mitglieder. Dies ist besonders bedauerlich, da wegen

der begrenzten Teilnehmerzahl einigen Mitgliedern abgesagt werden musste.

Die gute Laune der Teilnehmer übertrug sich dann auch aufs Wetter, denn pünktlich mit dem Eintreffen der Busse im Toverland verzogen sich die Wolken und die Sonne lugte hervor. Schon beim Betreten der großen Aktionshalle wurden wir von einer sausenenden Indoor-Achterbahn überrascht. Bei der Fahrt auf dem Djengu River fuhr das Boot zunächst gemächlich über den Fluss, um im nächsten Augenblick in eine Stromschnelle einzutauchen, in der die Insassen mächtig durchgerüttelt wurden. Kaum hatte man dieses Abenteuer überstanden, lockte schon das trojanische Pferd, das Schaukelschiff Scorpios mit einer einzigartigen Steigung von 75 Grad oder gar die hölzerne Achterbahn Troy. Wer nach diesen Erlebnissen noch

nicht genug Nervenkitzel hatte, konnte mit dem Dwervelwind, der drehenden Achterbahn mit 70km/h, oder der Booster-Bike-Achterbahn gar mit 75 km/h den Geschwindigkeitsrausch genießen. Aber auch die vielen kleineren Fahrgeschäfte und Einrichtungen boten für Jung und Alt, für Abenteuerlustige und Genießer der ruhigen Art viel Abwechslung. Die vielen Einkehrmöglichkeiten luden zum Verweilen ein. Hier gab es unter anderem die Möglichkeit, Katara, die bezaubernde Fontäne mit Wasserspiel, zu bestaunen.

Die sechs Stunden im Park vergingen wie im Fluge, sodass sich manch einer spüten musste, um pünktlich zur Rückfahrt zu erscheinen. Für die einen gab es diesmal viel zu erleben, für die anderen viel zu bestaunen, aber für alle war es ein erlebnisreicher Tag!

Geschäftsbericht 2013

Der Geschäftsbericht mit Jahresabschluss unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2013 liegt seit Juni 2014 vor. Als neuen Service stellen wir diesen auf unserer Homepage (www.bauverein-gv.de) in der Rubrik „Aktuelles“ jedem Interessierten ungekürzt zur Verfügung.

Personelles + Persönliches

Übergangslos von der Ausbildung in die Wohnungsverwaltung



Frau Melanie Strauß, Immobilienkauffrau

Frau Melanie Strauß begann im Jahr 2011 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause. Während ihrer dreijährigen Ausbildung entwickelte Frau Strauß schon früh eine besondere Zuneigung zur Wohnungsverwaltung. Der stete Kundenkontakt und die Vielseitigkeit der Aufgaben waren Gründe, die Frau Strauß veranlassten, schon vor ihrem Ausbildungsende eine Mitarbeiterin im Erziehungsurlaub zu vertreten. Diese Aufgabe meisterte Frau Strauß hervorragend und konnte im Juni 2014 ihre Ausbildung erfolgreich mit der Prüfung bei der IHK Mönchengladbach abschließen. Wir gratulieren ganz herzlich zur bestandenen Prüfung!

Neue Auszubildende



Frau Jennifer Gräfer, Auszubildende zur Immobilienkauffrau

Am 1. August 2014 trat Frau Jennifer Gräfer, unsere neue Auszubildende zur Immobilienkauffrau, ins Berufsleben ein. Die Vielfältigkeit des Berufes, der intensive Kontakt zu unseren Mietern und die Besonderheiten einer Genossenschaft waren ausschlaggebend für ihre Wahl des Ausbildungsplatzes beim Bauverein. Frau Gräfer wird den Berufsschulunterricht im EBZ, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, in Bochum absolvieren. Dort kann sie neben dem normalen Unterricht an weiteren Informationsveranstaltungen zum Thema Immobilien teilnehmen. Wir begrüßen Frau Gräfer recht herzlich, wünschen ihr einen guten Start und eine erfolgreiche Ausbildung!

Mieterfest „Am Flutgraben“

Nach der Fertigstellung der Ersatzneubauten an der Zumbuschstraße konnte das Quartier bereits am 12. Februar 2014 unter Teilnahme von NRW-Bauminister Michael Groschek offiziell eingeweiht werden. Zum damaligen Termin war bereits bekannt, dass es für alle Bewohner des Quartiers im Sommer ein Mieterfest geben wird. Spontan stiftete Herr Groschek ein Fässchen Bier für diese Veranstaltung.

Am 18. Juli 2014 war es so weit, das Mieterfest begann mit dem Anschlag des Fässchens. Die Sonne meinte es teilweise zu gut mit der Veranstaltung, aber trotz tropischer Temperaturen fanden sich über 100 Bewohner des Quartiers ein. Das Zelt und auch die vorhandenen Sonnenschirme spendeten genügend Schatten, und für das leibliche Wohl war gesorgt. Einem gemütlichen Nachbarschaftsplausch bei einem kühlen Glas Bier und einem Grillwürstchen stand also nichts mehr im Wege. Alte Nachbarschaften wurden gepflegt und neue gebildet, sodass nach Abschluss des Festes noch bis in den späten Abend hinein in den Mietergärten weitergefeiert wurde.

Redaktion und verantwortlich:
Hubert Zimmermann,
Tel. 0 21 81/65 09-0