

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 2/2010 20. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- Energiesparen – das geht uns alle an!
- Die Vertreterversammlung 2010
- Unser 17. Kinderfest
- Wirtschaftliche Ergebnisse des Jahres 2009
- „Außenspiegel“



Wir sind für Sie da

Empfang / Mitgliederbetreuung

Frau Kinkeldey Tel. 927 044-0
Frau Trautvetter Tel. 927 044 33

Sekretariat Vorstand / Geschäftsleitung

Frau Junius Tel. 927 044 11
Fax 927 044 29

E-Mail: info@wg-weissensee.de

Mitgliederbetreuung

Frau Jordan Tel. 927 044 20
Frau Eckert Tel. 927 044 30
Frau Krause Tel. 927 044 40

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Beratungszeiten:

täglich von 8.00 – 18.00 Uhr • freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr

Nutzungsgebühr / Geschäftsguthaben

Frau Barsch Tel. 927 044 22

E-Mail: nutzungsgebuehr@wg-weissensee.de

Frau Bloch Tel. 927 044 23

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Betriebskosten

Herr Born Tel. 927 044 25

E-Mail: betriebskosten@wg-weissensee.de

Technik

Herr Schwensow Tel. 927 044 32

Herr Schulz Tel. 927 044 31

E-Mail: technik@wg-weissensee.de

Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“

Frau Tiedemann Tel. 924 090 44

Fax 924 083 36

Bei Eintritt einer **Havarie** wird Ihnen unter nachstehenden Rufnummern geholfen:

Havariendienst (24 Stunden erreichbar) ☎ **0172 - 310 34 86**

Gasgeruch (GASAG) ☎ 78 72 72

Stromausfall ☎ 29 54 099

Elektro/Gas/Sanitär ☎ 50 10 11 10

Fernwärmeausfall ☎ 29 54 598

Winterdienst Firma Form ☎ 927 04 822



INHALT



Energiesparen –
das geht uns alle an! 4



Bericht über die 20. ordentliche
Vertreterversammlung 5

Kennen Sie die
Herleitung unseres
genossenschaftlichen Logos? 10



Bilanz zum 31.12.2009 11

Wirtschaftliche Ergebnisse
des Jahres 2009 15



Das war unser 17. Kinderfest 16

Kabel Deutschland informiert 18



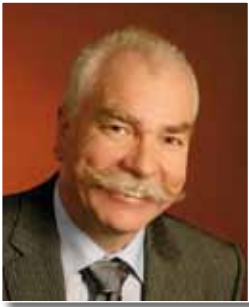
„Außenspiegel“ 19

Impressum:

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft
„WEISSENSEE“ eG
Berliner Allee 229/233 · 13088 Berlin
Tel. (030) 927 044 - 0
Fax (030) 927 044 29
www.wg-weissensee.de
Redaktion: Arite Rechenberg

Herstellung:
Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin
Tel. (030) 500 185 - 0
Fax (030) 500 185 - 55
www.gruenwald-werbung.de
info@gruenwald-werbung.de

Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG



Herr Czaja
Technischer Vorstand

Energiesparen – das geht uns alle an!

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
„WEISSENSEE“ eG

clevererKIEZ
sei clever! spare Energie

Sehr geehrte Mitglieder,
Energiesparen ist und bleibt eines der Hauptthemen unserer Zeit. Daher haben wir, als Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in den vergangenen Jahren bei der Sanierung unserer Häuser zielgerichtet in die energetische Betrachtung und Umsetzung bei den einzelnen Baumaßnahmen investiert, was sich auch in den Energieausweisen widerspiegelt.

Aus Erfahrung wissen wir, dass einzelne Mitglieder durch ihr eigenes Energiesparbewusstsein enorme Energieeinsparpotentiale erreichen konnten.

Von anderen Genossenschaften wissen wir, dass sich in Berlin der clevererKIEZ e.V., ein gemeinnütziger Verein ohne wirtschaftliche Interessen, speziell mit diesem Thema des Einsparens von Energie im Haushalt etabliert hat. In Kooperation mit dem Verein clevererKIEZ e.V. möchten auch wir, dass Sie Ihr Einsparpotential einmal unter die Lupe nehmen lassen. Die Mitarbeiter des Vereins kommen nach Terminvereinbarung zu Ihnen und beraten Sie **kostenlos** zu allen Energiefragen in Ihrer Wohnung.

Wir garantieren Ihnen, dass die Beratung nicht nur kostenlos, sondern auch ohne jede Abnahmeverpflichtung für irgendwelche Produkte oder Stromtarife erfolgt. Die Berater können sich ausweisen und eine Legitimation der Genossenschaft vorlegen. Nutzen Sie die Chancen dieser kostenlosen Beratung. Teilen Sie clevererKIEZ e.V. auf dem beigefügten Coupon mit, wann Sie eine Beratung wünschen. Sie können auch jederzeit unter der Telefon - Nr. 030-956 62 44 oder der E-Mail Anschrift: *info@clevererKIEZ.de* einen Termin vereinbaren oder einen der Berater erreichen.

Mit diesem Dienstleistungsangebot möchten wir einen weiteren Schritt in Richtung Betreuung und Service für unsere Mitglieder gehen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Czaja

Per Post an den clevererKIEZ e.V. oder direkt im Internet,
oder zum Einwurf in den Hausmeisterbriefkasten.

clevererKIEZ

sei clever! spare Energie

Coupon für eine EnergiesparBeratung

Ich bin interessiert an einer EnergiesparBeratung durch den clevererKIEZ e.V.
Bitte planen Sie ca. 1,5 Std. für einen Beratungstermin ein. Wir werden uns telefonisch mit Ihnen in Verbindung setzen und einen konkreten Termin abstimmen.

Wunschtermin am _____

Name _____

oder am _____

Straße, Hausnummer _____

oder am _____

Telefon _____

Datum, Unterschrift _____



Partner von:



FORTUNA



clevererKIEZ e.V.
Karl-Holtz-Straße 35 · 12687 Berlin-Marzahn
Tel 030 - 93 95 62 44 · www.clevererKIEZ.de

Bericht über die 20. ordentliche Vertreterversammlung

Am 08. Juni 2010 fand in unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ die 20. ordentliche Vertreterversammlung statt.

Auf der Tagesordnung der konstruktiven Veranstaltung, die von Herrn Ulf König, Vorsitzender des Aufsichtsrates geleitet wurde, standen u. a. die Berichte des Aufsichtsrates und der Vorstände über das vergangene Geschäftsjahr, worüber wir Sie an dieser Stelle auszugsweise informieren möchten. 45 von 57 Vertretern waren anwesend und stimmten über die Beschlüsse zum Jahresabschluss 2009 sowie den Beschluss 1/2010 ab. Diejenigen Mitglieder, die sich ausführlicher über die Vertreterversammlung informieren möchten, können das Protokoll der Vertreterversammlung, das allen Vertretern in Kürze vorliegt, einsehen.

Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis der Prüfung 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr König, fasste das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2008 zusammen und ging auf einzelne Schwerpunkte des Prüfberichtes ein. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008, die in der Zeit vom 30.03. bis 09.04 und 17.09 bis 02.10.2009 stattfand, ergab keinen Grund zur Beanstandung. Er dankte den Mitarbeitern der Geschäftsstelle sowie allen aktiven

Vertretern und Mitgliedern, die an diesem guten Jahresergebnis Anteil haben, für die geleistete Arbeit. Herr König informierte die anwesenden Vertreter, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 durch den Prüfungsverband im Juli 2010 erfolgen wird.

Bericht des Technischen Vorstandes

Herr Czaja begann seine Ausführungen mit der vom Präsidenten des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV dargestellten dramatischen demografischen Entwicklung in Deutschland, die eine zunehmende Entwicklung der Leerstände prognostiziert.



Herr Czaja bei seinen Ausführungen zum Geschäftsjahr 2009 und den Planvorhaben für 2010



Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr König und Herr Ermer im Tagungspräsidium der Vertreterversammlung

Diese Entwicklung, so Herr Czaja, ist bei den Berliner Wohnungsgenossenschaften gegenwärtig nicht zu verzeichnen, da die Leerstandzahlen hier noch immer eine spürbar rückläufige Tendenz aufzeigen. In der seinen Vortrag begleitenden Präsentation zeigte Herr Czaja die positive Entwicklung des Leerstandes in unserer Genossenschaft auf. Im Vergleich waren die Jahre 2005 – 2010, also am Beginn und Ende der Legislaturperiode der anwesenden Vertreter. War 2005 der Leerstand mit 2,5 % tendenziell steigend, so Herr Czaja, hatten wir 2006 mit 3,1 % die Schmerzgrenze erreicht. Ab 2007 konnten wir dank unserer Vermietungs- und Vermarktungsstrategie den Leerstand bereits

auf 1,8 % reduzieren. Die weitere positive Entwicklung des Leerstandes in den Jahren 2008 mit 1 %, 2009 mit 0,4 % und zum Zeitpunkt dieser Vertreterversammlung am 8.6.2010 - 0,09 % zeigt, das wir uns gut am Markt orientiert haben und unsere Mitarbeiter, hier besonders des Bereichs Mitgliederbetreuung, durch Ihr hohes Engagement und Vermarktungsgeschick einen großen Anteil an diesem guten Ergebnis haben. Aber der Wettbewerb geht weiter und wir müssen uns gerade im Hinblick auf die demografische Entwicklung weiter an den Bedürfnissen der Bewohner und Interessenten orientieren.

Ein wichtiger Aspekt ist hier der weitere Ausbau unseres Dienstleistungskonzeptes und die Umsetzung der Bedürfnisse unserer Bewohner. So haben wir z.B. 2009 bereits mehr als 45 Schränke zur kostenfreien Unterbringung von Rollatoren im unmittelbaren Umfeld der betreffenden Mitglieder aufgestellt. In den Wohngebieten und Hauseingangsbereichen wurden und werden gehunterstützte Handläufe montiert, um unseren Mitgliedern einfache, aber wirkungsvolle Unterstützung zu geben. Mit mehreren Pkw-Stellflächen für Pflegedienste unterstützen wir auch hier den Einsatz zur Betreuung dieser betreffenden Mitglieder.

Herr Czaja führte weiter aus, dass auch unser 2009 mit den Vertretern gemeinsam „eingeweihtes“ Wandbild am Giebel des Geschäftsbauwerkes ein Teil unserer Vermarktungsstrategie ist. Mit diesem Bild vermitteln wir nicht nur Kunst, sondern wir laden alle Besucher ein, die dargestellten Motive – Gemeinschaft, generationsübergreifendes Miteinander – in unserer Genossenschaft als Bewohner auch zu erleben.

Der Berichterstatter ging im Weiteren auf die Höhepunkte genossenschaftlichen Lebens ein. Mit dem 5-jährigen Bestehen unserer Begegnungsstätte konnten wir 2009 resümieren, dass die Anziehungskraft dieser Gemeinschaftseinrichtung bei unseren Mitgliedern keineswegs nachgelassen hat. Im Gegenteil, der große Zuspruch veranlasst uns, die Möglichkeit zur Schaffung einer weiteren Gemeinschaftseinrichtung zu prüfen, die sich durch ein frei werdendes ehemaliges Waschhaus in unserem Bestand ergibt. Mit einer Umfrage werden die Mitglieder an der Entscheidungsfindung teilnehmen und wir sind schon

heute auf die Ideen und Meinungen gespannt.

Unsere nicht mehr wegzudenkenden Veranstaltungen im Rahmen der Mitgliederbetreuung sind das jährliche Kinderfest, was sich für Jung und Alt zum Höhepunkt im Sommer etabliert hat und natürlich unsere Lichterfahrt in der Weihnachtszeit, die auch 2009 für 468 Jubilare zu einem Höhepunkt ihres Genossenschaftslebens wurde.



Unsere Vertreter bei einer Abstimmung

In seinen weiteren Ausführungen ging Herr Czaja auf Schwerpunkte der Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes im Jahr 2009 ein und gab einen Ausblick auf die bereits laufenden oder noch bevorstehenden Maßnahmen in 2010. Ein wichtiges Thema bei den Betrachtungen unserer Sanierungsmaßnahmen ist die Anwendung erneuerbarer Energien. 2009 hat unsere Genossenschaft sozusagen eigene Geschichte geschrieben, so Herr Czaja, denn erstmalig wurde die Umstellung des Heizkonzeptes nicht nur konzeptionell unter Anwendung erneuerbarer Energien gesehen. Als erstes Projekt wurde in der Wirtschaftseinheit Otto-Brahm-Straße 11 – 16 die Nutzung von erneuerbaren Energien in Kombination mit Fernwärme praktisch umgesetzt. Wenn wir auch in den vergangenen Jahren unsere eigenen Heizstationen effizient ausgestattet haben, so wurde hier mit der Nutzung von Erdwärme mittels Wärmepumpe eine neue Ära eingeleitet. Im Weiteren erläuterte Herr Czaja mittels Schemata in seiner Präsentation zur Erdwärme, Wasseraufbereitung, Photovoltaik, Solarthermie und stellte den Weltbedarf an Solarenergie schematisch an der Weltkarte dar.

Herr Czaja berichtete über das abgeschlossene Sanierungsvorhaben in der Chopinstraße 1 – 4, wo erstmals in unserer Genossenschaft eine Wirtschaftseinheit, die bereits mit sanierten 18 Balkonen ausgestattet ist, weitere 30 Wohnungen mit einer Loggia ausgestattet wurden. Die Besonderheit lag hier im Mix vorhandener Substanz und Erneuerung. Eine Besonderheit ist auch, dass jetzt erstmals die „kleinen“ 2 Raumwohnungen (auch Mittelraumwohnungen genannt) nun über den Zugang aus der Küche über eine geräumige Loggia verfügen.

Mit dem Hinweis auf eine weitere Besonderheit für Berliner Verhältnisse, berichtete Herr Czaja über die 2009 errichtete, sehr gut genutzte Fahrradabstellmöglichkeit für Gäste und die nunmehr bald zu kleine Motorradabstellfläche in der Rennbahnstraße. Auch mit diesem Service zeigen wir den Besuchern und Nutzern, dass wir als Genossenschaft über den Gartenzaun schauen, was, wie zu Beginn seines Vortrages hinsichtlich unserer Vermietungsstrategie bereits von Herrn Czaja ausgeführt wurde, zum Gesamtpaket unserer Philosophie der Betreuung gehört.

Herr Czaja ging im weiteren Verlauf seiner Ausführungen auf die seit 31.12.2009 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung (EnEV-DV) ein und erläuterte an Beispielen die Sinnhaftigkeit dieser Verordnung in Bezug auf den Einsatz von Prüfsachverständigen. Er stellte die Widersprüchlichkeit innerhalb dieser Verordnung dar und resümierte, dass aus heutiger Sicht für unsere komplexen Sanierungsmaßnahmen unter Einbeziehung energetischer Gebäudesanierungsprogramme ein Prüfsachverständiger erforderlich ist. Für uns bedeutet das eine zusätzliche finanzielle Belastung ohne einen Mehrwert. Am deutlichsten, so Herr Czaja zeigt sich jedoch der Widersinn dieser Verordnung in der Tatsache, dass überhaupt noch keine Prüfsachverständigen vorhanden sind.

Als positive Gesetzgebung für die ostdeutschen Wohnungsunternehmen stellte der Berichterstatter das Grundbuchbereinigungsgesetz vor. Wenn auch kein neues Gesetz, in der Umsetzung, dass dem Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungstrassen von Versorgern liegen, die bereits vor dem 25.12.1993 genutzt wurden, dem Versorger eine Dienstbarkeit zusteht. Dies betrifft z.B. die

Trassen von Gasag, Vattenfall, Telekom und den Wasserbetrieben. Am Beispiel der Hansastraße zeigte Herr Czaja bildlich, wie eine Trasse eines unserer Objekte unterquert, was bedeutet, dass uns durch die Berliner Wasserbetriebe eine Ausgleichzahlung von 62.000,00 € zusteht.

Wie er informierte, ist dies nur ein Beispiel von mehreren Standorten; erste Ausgleichzahlungen sind bereits erfolgt.

Herr Czaja beendete seinen anschaulichen Bericht, bedankte sich bei allen Vertretern für die gemeinsame Zusammenarbeit in der vergangenen Legislaturperiode und wünschte sich und den neuen, darunter viele wiedergewählte Vertreter, deren Legislaturperiode am 9. Juni 2010 beginnt, eine ebenso gute wie konstruktive Zusammenarbeit.

Bericht des Kaufmännischen Vorstandes

Herr Walter ging im ersten Teil seines Berichtes wie jedes Jahr auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2009 ein und gab Erläuterungen zu den Abweichungen von einzelnen Ertrags- und Aufwandspositionen sowie zum Jahresüberschuss. Er informierte darüber, dass



Herr Walter (rechts) während seines Berichtes

die Vorprüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 am 26.04.2010 stattfand und die Prüfung voraussichtlich vom 19. – 30.07.2010 erfolgen wird. Danach zeigte er die Zahlungsströme für das Jahr 2009 anhand von Grafiken auf. Zu den Finanzierungsquellen im Geschäftsjahr 2009 legte er dar, dass der Anteil der Nettokaltmiete (85 %) an den Gesamteinnahmen aufgrund der

Ausreichung von Fremdmiteinsatz (10 %) abgenommen hat. Der Anteil der Fördermittel (3 %) ist aufgrund der zusätzlich ausgereichten Mittel für die Rennbahnstraße gleich geblieben. Der Anteil der Zinseinnahmen (1 %) und des sonstigen betrieblichen Ertrages (1%) nahm gegenüber dem Vorjahr ab. Bei der Mittelverwendung für 2009 legten die Investitionen, Instandsetzung- u. Modernisierung sowie Instandhaltung zu und nahmen zusammen einen Anteil von 45 % ein. Der Anteil beim Kapitaldienst (40 %) ist demzufolge kleiner geworden. Der Rest ist mit einem Anteil von 10 % für den Personalaufwand geringfügig um 1% gefallen und 5 % für den sonstigen betrieblichen Aufwand sind gleich geblieben.

Im zweiten Teil ging Herr Walter auf die perspektivischen Schwerpunkte des Wirtschaftsplanes für die Jahre 2010 – 2015 ein, der sich aus dem Erfolgs- und Finanzplan zusammensetzt. In seinen Vorbemerkungen legte er dar, welche Fremdmittelaufnahmen für 2010 geplant sind und



Blick in die Vertreterversammlung

wie die bewilligten Mittel 2009 eingesetzt wurden. Ein weiterer Schwerpunkt war, dass bereits 2009 mit dem 1. Teilvorhaben für eine weitere Komplexsanierung in der Otto-Brahm-Straße 11-16 begonnen wurde, wo noch gleichzeitig das 2. Teilvorhaben in der Chopinstraße 1-4 lief. Das gleiche Prinzip wird dieses Jahr im Moselviertel bei den Häusern 605 und 607, Falkenberger Str. 174, a-c bzw. 176, a-c praktiziert. Dies kann aus Liquiditätsgründen nur mit erheblichem Fremdmiteinsatz bewerkstelligt werden. Trotzdem konnte der geplante Ertragsrückgang bis zum Jahre 2015 durch kontinuierliche Maßnahmen

ausgeglichen und annähernd konstant gehalten werden. Die Aussage aus dem letzten Jahr, dass beim Erfolgsplan für das Jahr 2009 mit einem Jahresfehlbetrag zu rechnen ist, hat sich bestätigt, ist jedoch geringer ausgefallen.

Der Finanzplan zeigt den Zahlungsmittelbestand zum 31.12. eines jeden Jahres auf. Das finanzielle Polster, das im Jahre 2007 entstanden war, wurde 2008 und 2009 für die Instandsetzung und Modernisierung unserer Häuser eingesetzt. Damit wird sich der Zahlungsmittelstand planmäßig mehr als halbieren und in den Folgejahren konstant in Höhe der Liquiditätsreserve bewegen. Die Aussage aus dem letzten Jahr, weshalb es so wichtig ist, Ein- und Ausgaben annähernd deckungsgleich zu halten, um keine finanzielle Schieflage des Unternehmens zuzulassen, hat an Aktualität nichts eingebüßt. Die Planwerte belegen auch, dass die Genossenschaft auch in den nächsten Jahren von einer stabilen Liquidität ausgehen kann.

Im dritten Teil seiner Ausführungen kam Herr Walter auf das Thema Betriebskosten (BK) zu sprechen. Einleitend belegte er an abgerechneten Istzahlen der letzten Jahre, dass der Anteil der BK an der Nutzungsgebühr stetig gestiegen ist und nunmehr ca. 35 % beträgt, die sich wiederum in 22 % kalte und 13 % warme BK untergliedern. Danach analysierte er die einzelnen BK und benannte die drei größten Preistreiber: Kosten der Entwässerung, Grundsteuer und Kosten der Wasserversorgung, gefolgt von den Kosten der Straßenreinigung/Müllentsorgung – alles Firmen der öffentlichen Hand.

Danach verglich er die kalten und warmen BK in den einzelnen Wohngebieten und zeigte anhand von Minimal- und Maximalwerten die Verteilung der BK eines Wohngebietes nach den Wirtschaftseinheiten. Hierbei konnte keine Einteilung der BK nach dem Sanierungsstand der Häuser vorgenommen werden, in gewisser Weise jedoch nach dem Bautyp. Der wesentlichste Unterschied beim Vergleich der Wirtschaftseinheiten liegt nachweislich im individuellen Verbrauch.

Zum Schluss ging Herr Walter auf die Überprüfung der aktuellen Nettokaltmieten mit dem Berliner Mietspiegel 2009 ein. Im Ergebnis wurde deutlich, dass bei ca. 45 % der Wohnungen die Nettokaltmiete im jeweiligen Miet-

spiegelfeld liegt. Die restlichen 55 % haben eine geringere Nettokaltmiete als das jeweilige Mietspiegelfeld zu verzeichnen, davon ca. 5 % der Wohnungen mit einer Abweichung von mehr als 20 % nach unten. Dabei erinnerte er an die Aussagen aus dem letzten Jahr zur Kostenmiete, wo er die Wohngebiete mit der Kostenmiete und den aktuellen Nettokaltmieten verglich.

Auch wenn es zukünftig keine flächendeckenden, für alle Wohnungen zutreffenden Mieterhöhungen geben wird, stehen Anpassungen einzelner Wohnungen gegenwärtig auf dem Prüfstand. Dazu erfolgen in den nächsten Tagen die Beratungen mit dem Aufsichtsrat. Wenn der Aufsichtsrat mit den Vorschlägen des Vorstandes übereinstimmt, könnte es in diesem Jahr für ca. 36 % des Wohnungsbestandes Mieterhöhungen geben. Dabei geht es vorrangig um den Ausgleich von Ungerechtigkeiten in den einzelnen Häusern und die Sicherung der Liquidität für die Sanierung der ausstehenden Häuser in der Zukunft. Oberster Grundsatz soll weiterhin bleiben, dass die Nettokaltmieten auch zukünftig nur die laufenden Kosten abdecken und bezahlbar bleiben.

Beschlüsse der Vertreterversammlung

- **Bestätigung des Berichtes über das Ergebnis der Prüfung 2008**
- **Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008**
- **Beschluss 1/2010 - Verwendung des Bilanzverlustes**
- **Feststellung des Jahresabschlusses 2009 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)**

Über die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung können Sie sich im Mittelteil dieser Mitgliederinformation einen Überblick verschaffen.

Bericht des Wahlvorstandes zur Vertreterwahl 2010

Herr Lohse, Vorsitzender des Wahlvorstandes, berichtete den Vertretern über die Vertreterwahl im Zeitraum vom 15. – 29. März 2010. Der Bericht wurde durch eine begleitende Präsentation für die Vertreter unterstützt.

Der Wahlvorstand stellte in seiner Sitzung am 21.04.2010 fest, dass die Wahlen der Vertreter und Ersatzvertreter 2010 ordnungsgemäß durchgeführt wurden und bestätigte das Wahlergebnis. Im Ergebnis der durchgeführten Briefwahl wurden 58 Vertreter und 16 Ersatzvertreter gewählt.



Herr Lohse, Vorsitzender des Wahlvorstandes, bei seinen Ausführungen

Von 4385 Wahlberechtigten haben 1910 Mitglieder von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht, das entspricht 43,56 %. Damit wurde ein noch gutes Ergebnis erreicht, wenn auch die Wahlbeteiligung in einzelnen Wahlbezirken, im Vergleich zur letzten Wahl 2005, leicht rückläufig war. Aufsichtsrat und Vorstand möchten sich bei allen Mitgliedern, die zu diesem guten Wahlergebnis beigetragen haben, bedanken. Er bedankte sich bei den Vertretern, da sie auch mit ihrer Beteiligung dazu beigetragen haben, dass die Vertreterversammlung auch in den nächsten 5 Jahren aktiv und demokratisch an der Entwicklung unserer Genossenschaft mitwirken kann.

Der Wahlvorstand bedankte sich bei Frau Rechenberg, Frau Kinkeldey, Herrn Lobedan und den Mitgliederbetreuern Frau Eckert, Frau Jordan und Frau Krause, die in der Geschäftsstelle die organisatorischen Arbeiten in Vorbereitung und Durchführung der Wahl unterstützt haben.

Herr Lohse verwies abschließend auf das Sonderheft, das im Juli 2010 erscheint und die Vertreterwahl 2010 mit ihren Ergebnissen dokumentiert.



Frau Rechenberg
Prokuristin

Kennen Sie die Herleitung unseres genossenschaftlichen Logos?

Das Logo unserer Genossenschaft hat wie jedes Logo eine Geschichte. Wie unser Logo 1990 entstanden ist bzw. welche Geschichte sich hinter dem Ursprung verbirgt, möchten wir Ihnen an dieser Stelle einmal erzählen. Grundsätzlich hatten wir damals schon die Philosophie, dass das Logo unserer Genossenschaft nicht losgelöst von dem Stadtbezirk Weißensees entworfen werden sollte. Unsere Recherche in der Chronik von Weißensee brachte dann viel Interessantes über das Wappen Weißensees zutage.

Aber lesen Sie selbst ...

Beginnen wir mit dem Wappen von Weißensee.

Weißensee benutzte ein Siegel, das einen Lorbeerkranz und die Umschrift „DORFSIEGEL ZU WEISSENSEE“ zeigt. Erst mit der Vereinigung der Gemeinden Weißensee und Neu-Weißensee 1905 wurde das Wappen von Weißensee in Gebrauch genommen. Es wurde aber nicht offiziell bestätigt. Das Wappen zeigt im silbernen Schild ein mit 14 krummen eisernen blauen Messern besetztes sechsspeichiges rotes Richtrad. Durch das Richtrad ist ein gestürztes stahlfarbenes Richtschwert mit goldenem Griff gesteckt.

Das Wappen wurde von dem Pfarrer Alexander Giertz nach einem in Weißensee aufgefundenen Altarbild der Heiligen Katharina entworfen. Die Heilige Katharina wurde als Schutzpatronin der alten Kirche von Wittenze, wie Weißensee vorher auch genannt wurde, verehrt. Katharina wurde unter dem römischen Kaiser Maxentius im Jahre 307 gerädert und enthauptet, da sie sich schützend



vor die Armen gestellt hat. Die Werkzeuge des Scharfrichters, Richtrad und Richtschwert, gehörten zu den Attributen in ihren Abbildungen und wurden vom Pfarrer Giertz für das Wappen übernommen.

Von der Weißenseer Bevölkerung wurde dieses Wappen auch verächtlich als Marteremblem bezeichnet. Deshalb schlugen sie am 8. August 1912 ein anderes Wappen vor. Es sollte die Gemeindehochzeit von Weißensee und Neu-Weißensee symbolisieren. Hintereinander schreitend sollten ein Mann und eine Frau auf ihren Schultern einen großen Schlüssel tragen. Von den Behörden wurde die Zustimmung jedoch versagt.

Und so entstand das Wappen vom Bezirk Weißensee.

Wie bei den meisten Bezirken, wurde auch bei dem Bezirk Weißensee das Wappen des namengebenden Ortsteils ohne amtliche Genehmigung für den Bezirk übernommen. Über die Jahrzehnte hat die Bevölkerung das Wappen akzeptiert, so dass eine Änderung des Wappenbildes nicht mehr nötig war.

Zur 750-Jahrfeier Berlins im Jahre 1987 wurde die naturgetreue Darstellung der Wappenmotive überarbeitet und das Wappen ganz offiziell verliehen.

Auch nach der deutschen Wiedervereinigung und damit auch Berlins sah man keine Notwendigkeit, das Wappen zu ändern. Es wurde nur zusätzlich mit einer roten dreitürmigen Mauerkrone, deren mittlerer Turm mit dem Berliner Wappenschild belegt ist, versehen. Die Mauerkrone verbindet alle Bezirke mit Berlin und untereinander.

Na, hätten Sie das gewusst? Wir fanden es an der Zeit, diese Geschichte einmal zu veröffentlichen; immerhin sind seit dem Entwurf unseres Logos für die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG schon 20 Jahre vergangen.



Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	- € -	- € -	- € -
I. ANLAGEVERMÖGEN			
A.I. Immaterielle Vermögensgegenstände		46.996,94	50.060,33
A.II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.113.967,88		97.531.524,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.063.670,05		2.008.098,29
3. Bauten auf fremden Grundstücken	11.737,91		12.310,49
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.273,21		227.689,26
		99.443.649,05	
A.III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.500,00		2.500,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	507.321,05	509.821,05	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		100.000.467,04	99.832.182,41
II. UMLAUFVERMÖGEN			
B.I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.365.377,57	4.365.377,57	4.292.017,46
B.II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	47.576,04		84.812,72
2. Sonstige Vermögensgegenstände	38.438,47	86.014,51	118.369,20
B.III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	1.433.010,14	1.433.010,14	2.899.835,27
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		5.884.402,22	7.395.034,65
III. RECHNUNGSABGRENZUNGEN			
C.I. Geldbeschaffungskosten	48.766,67		56.366,67
C.II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.856,20	59.622,87	12.089,99
BILANZSUMME		105.944.492,13	107.295.673,72

Stand: 27.04.2010

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	- € -	- € -	- € -
I. EIGENKAPITAL			
A.I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	151.310,00		173.420,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.157.440,00		4.124.810,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.760,00		2.720,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 5.600,00 €		4.310.510,00	(6.870,00)
A.II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 DM BilG	53.501.159,04	53.501.159,04	53.501.159,04
A.III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	-6.787.233,44		-7.597.633,43
2. Jahresfehlbetrag	-25.679,16	-6.812.912,60	810.399,99
EIGENKAPITAL INSGESAMT		50.998.756,44	51.014.875,60
II. RÜCKSTELLUNGEN			
B.I. Sonstige Rückstellungen	46.671,91	46.671,91	102.834,83
III. VERBINDLICHKEITEN			
C.I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.643.373,54		50.968.779,37
C.II. Erhaltene Anzahlungen	4.581.959,42		4.372.225,52
C.III. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.599,43		29.158,50
C.IV. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	604.928,60		766.344,47
C.V. Sonstige Verbindlichkeiten	40.942,79	54.898.803,78	39.979,43
davon :			
aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
IV. RECHNUNGSABGRENZUNGEN	260,00	260,00	1.476,00
BILANZSUMME		105.944.492,13	107.295.673,72

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2009 bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	- € -	- € -	- € -
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.633.722,79		14.500.437,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	14.633.722,79	1.199,59
2. Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	73.360,11	73.360,11	98.851,79
3. Sonstige betriebliche Erträge	255.129,07	255.129,07	212.730,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.215.231,87		7.294.540,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	8.215.231,87	0,00
ROHERGEBNIS		6.746.980,10	7.518.678,61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.348.336,68		1.246.723,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	293.578,11		275.202,94
davon für Altersversorgung: 47.119,95 €		1.641.914,79	(44.908,02)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.695.954,65	1.695.954,65	1.733.461,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	635.865,15	635.865,15	585.980,50
8. Erträge aus Beteiligungen	3.827,32	3.827,32	3.974,12
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11.423,38	11.423,38	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.222,46	73.222,46	171.084,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.323.626,95	2.323.626,95	2.478.816,41
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		538.091,72	1.373.551,90
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-234,97
13. Sonstige Steuern		563.770,88	563.386,88
Jahresfehlbetrag		-25.679,16	810.399,99
14. Verlustvortrag		6.787.233,44	7.597.633,43
Bilanzverlust		6.812.912,60	6.787.233,44

Stand: 27.04.2010

ANLAGENSPIEGEL per 31.12.2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2009	
	Stand per 01.01.09	Zugänge	Abgänge	Um- buchung	Ansch./Herst. kosten p.31.12.09	In früheren Jahren	d.Geschäfts- jahres	auf Abgänge	außerplan- mäßige AfA		kumuliert
	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -	- € -		- € -
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	357.506,26	31.509,97	9.162,79	0,00	379.853,44	307.445,93	34.573,36	9.162,79	0,00	332.856,50	46.996,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	129.596.040,18	1.071.430,20	0,00	0,00	130.667.470,38	32.064.516,14	1.488.986,36	0,00	0,00	33.553.502,50	97.113.967,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-u-anderen Bauten	3.457.231,51	137.223,68	0,00	0,00	3.594.455,19	1.449.133,22	81.651,92	0,00	0,00	1.530.785,14	2.063.670,05
Bauten auf fremden Grundstücken	22.903,30	0,00	0,00	0,00	22.903,30	10.592,81	572,58	0,00	0,00	11.165,39	11.737,91
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	673.752,34	116.754,38	11.017,99	0,00	779.488,73	446.063,08	90.170,43	11.017,99	0,00	525.215,52	254.273,21
II. Gesamt	133.749.927,33	1.325.408,26	11.017,99	0,00	135.064.317,60	33.970.305,25	1.661.381,29	11.017,99	0,00	35.620.668,55	99.443.649,05
III. Finanzanlagen											
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverh. besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	3.552,24	0,00	0,00	0,00	3.552,24	1.052,24	0,00	0,00	0,00	1.052,24	2.500,00
Wertpapiere d. AV	0,00	507.321,05	0,00	0,00	507.321,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	507.321,05
III. Gesamt	3.552,24	507.321,05	0,00	0,00	510.873,29	1.052,24	0,00	0,00	0,00	1.052,24	509.821,05
Anlagevermögen	134.110.985,83	1.864.239,28	20.180,78	0,00	135.955.044,33	34.278.803,42	1.695.954,65	20.180,78	0,00	35.954.577,29	100.000.467,04

Stand: 27.04.2010



Herr Walter
Kaufmännischer Vorstand

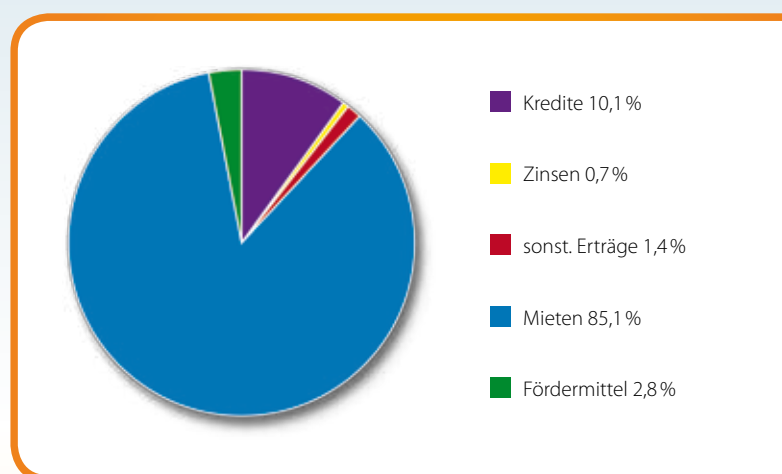
Wirtschaftliche Ergebnisse des Jahres 2009

Ergänzend zum Bericht des Kaufmännischen Vorstandes zur diesjährigen Vertreterversammlung ziehen wir über das Wirtschaftsjahr 2009 Bilanz. Welche Veränderungen gibt es bei den Finanzierungsquellen und der Mittelverwendung gegenüber dem Vorjahr?

Im Vergleich zum Vorjahr lässt sich feststellen, dass es zu einzelnen Anteilen der Finanzierungsquellen gravierende Veränderungen gab. Da im Vorjahr keine Fremdmittel ausbezahlt wurden, hat sich der Anteil der Mieteinnahmen an den Gesamtfinanzierungsquellen um 7,9 % verringert und einen Anteil von 85,1 % erreicht. Dafür sind die Fremdmittel von 0 % auf 10,1 % gestiegen. Die Abnahme bei den Fördermitteln um 9,1 % ist auf den planmäßigen Förderungsabbau des Senats zurückzuführen. Die Abnahme wäre deutlich höher ausgefallen, wenn nicht die Auszahlung anderer Fördermittel diese gebremst hätte. Die Fördermittel erreichten einen Anteil an den Finanzierungsquellen von 2,8 %. Der Anteil an Zinsen hat sich mit 0,9 % aufgrund der gefallen Zinsen verringert. Auch der Anteil bei den sonstigen Erträgen ist um 0,6 % gefallen.

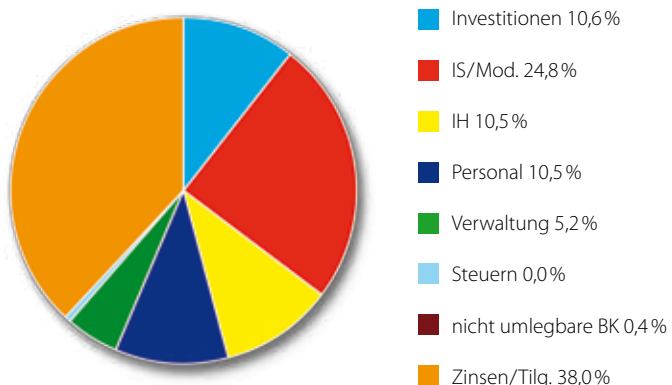
Die Verschiebung der Anteile setzt sich bei der Mittelverwendung fort. Die Anteile für Investitionen, Instandsetzung u. Modernisierung sowie Instandhaltung machen zusammen 45,9 % der Gesamtausgaben aus und sind gegenüber dem Vorjahr um 5,4 % gestiegen. Der Anteil für den Kapitaleinsatz der Darlehen verringerte sich um 5,7 %. Der Anteil für die Personalkosten hat sich um 0,2 % verringert und der für den sonstigen betrieblichen Aufwand ist um 0,1 % gefallen. Diese Veränderungen sind größtenteils dem höheren Fremdmiteleininsatz und den daraus resultierenden höheren Aufwendungen für Instandsetzung/Modernisierung geschuldet.

Die Finanzierungsquellen für das Geschäftsjahr 2009 stellen sich in ihrer Struktur wie folgt dar:



- Die Mieteinnahmen (**Mieten**) für Wohnungen, Garagen, Stellplätze und Gewerbe haben sich durch Neuvermietungen und Modernisierungsumlagen sowie einen geringeren Mietausfall durch Leerstand von **9,9 Mio. € 2008** um **1,5 %** auf **10,0 Mio. € 2009** erhöht.
- Die Fördermittel des Bundes und des Landes Berlin verringerten sich planmäßig von **361,4 T€ 2008** um **9,2 %** auf **328,5 T€ 2009**.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge (**sonst. Erträge**) sanken von **216,7 T€ 2008** um **25,8 %** auf **160,7 T€ 2009**.
- Die Zinseinnahmen (**Zinsen**) gingen aufgrund der Finanzkrise von **171,1 T€ 2008** um **50,6 %** auf **84,6 T€ 2008** zurück.
- Der Fremdmiteleininsatz (**Kredite**) erhöhte sich von **0,0 Mio. € 2008** auf **1,2 Mio. € 2009**.

Die Mittelverwendung für das Geschäftsjahr 2009 stellt sich in ihrer Struktur wie folgt dar:



- Die Investitionen gehen in das Anlagevermögen der Genossenschaft ein (**Bilanz-Aktivseite**) und erhöhten sich von **0,9 Mio. € 2008** um **43,0 %** auf **1,4 Mio. € 2009**.

- Die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen (**IS/Mod.**) stiegen von **2,6 Mio. € 2008** um **23,6 %** auf **3,2 Mio. € 2009**.
- Die Instandhaltungsaufwendungen steigerten sich von **1,1 Mio. € 2008** um **18,4 %** auf **1,3 Mio. € 2009**.
- Die Personalaufwendungen (**Personal**) erhöhten sich von **1,2 Mio. € 2008** um **8,9 %** auf **1,3 Mio. € 2009**.
- Der sonstige betriebliche Aufwand (**Verwaltung**) nahm aufgrund der außerplanmäßigen Imagebroschüre von **587,1 T€ 2008** um **13,1 %** auf **663,8 T€ 2009** zu.
- Erstmals wurden die nicht umlegbaren Betriebskosten (**nicht umlegbare BK**), die durch den Leerstand im Jahre 2008 entstanden und 2009 abgerechnet wurden, in Höhe von **51,0 T€** separat ausgewiesen. Deshalb gibt es noch keine Vergleichszahl zum Vorjahr.
- Der Kapitaldienst, d.h. Zins- und Tilgungsleistungen für aufgenommene Kredite einschließlich der Altschulden blieb mit **5,0 Mio. € 2009** gegenüber 2008 gleich.



Frau Kinkeldey
Mitgliederbetreuerin

Das war unser 17. Kinderfest

Auch 2010 hatte der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG zum alljährlichen Kinderfest eingeladen. Bei einem Mix aus Wolken, Nieselregen und Sonnenschein begann am 28.05.2010 ab 14.00 Uhr das muntere Treiben auf dem Festplatz vor der Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“. Die kleinen Gäste ließen sich von ein paar Regentropfen nicht davon abhalten, eine Runde mit der Kindereisenbahn zu drehen, auf der Spielstraße beim Sackhüpfen Geschicklichkeit und Schnelligkeit zu testen sowie Hüpfburgen und Dinorutsche zu erkunden. Auf der Showbühne unterhielten Spielmacher Norbert und Clown Lulu Groß und Klein mit einem bunten und fröhlichen Bühnenprogramm. Fröhliches Kinderlachen und viel Beifall waren das Dankeschön an den Jongleur und Zauberkünstler Ingo Bingo, der mit seinen musika-

lischen Zaubertricks und mutigen Aktionen auf dem Einrad alle Besucher verzauberte.

Am großen Grillstand gab es leckere Berliner Bratwurst, Buletten und Fleisch - für alle Süßmäuler auch Softeis und Crêpes sowie Kuchen und Limonade.

Bei den Einsatzfahrzeugen der Berliner Polizei und des Deutschen Roten Kreuzes gab es wieder viele Tipps zum Verhalten als Fußgänger oder Radfahrer im Straßenverkehr und Übungen zu Erste-Hilfe-Maßnahmen. Beide Einsatzfahrzeuge konnten mit ihrer gesamten Innenausstattung einschließlich eingeschalteter Sirene bestaunt werden. Auch an der Haltestelle der Ponykutsche herrschte reger Andrang, um mit der Kutsche eine gemütliche Fahrt durch das Moselviertel zu genießen.

Ein mit Spannung erwarteter Höhepunkt zum Abschluss

des Kinderfestes war die Auflösung des Ratespaßes: „Wie viele Zauberwürfel sind im Kasten?“ Bis zum Annahmeschluss um 16.30 Uhr hatten 57 Kinder ihre Schätzungen abgegeben. Nach der Auszählung gehörten 16 Kinder zu den glücklichen Gewinnern, die das gesuchte Ergebnis er-

raten oder am dichtesten dran waren (es waren genau 186 Zauberwürfel im Kasten). Ihre Preise nahmen die Gewinner im Beisein der Mitgliederbetreuerinnen Frau Eckert und Frau Kinkeldey sowie „Quak“ dem Frosch – der kein anderer als unser Technischer Vorstand, Herr Czaja war – in Empfang.

17. KINDERFEST



Kabel Deutschland informiert

Digital oder analog: Kabel Deutschland-Kunden haben die freie Wahl

Die Diskussion über den Umstieg von der analogen zur digitalen TV-Versorgung ist in vollem Gange. Auch in der Wohnungswirtschaft wird das Thema intensiv erörtert. Die Kommission für Zulassung und Aufsicht der Landesmedienanstalten (ZAK) teilte unlängst mit, dass die analoge TV-Verbreitung über Satellit am 30. April 2012 eingestellt werde. Nicht alle Mieter haben den Umstieg auf das digitale Fernsehen gemacht und fühlen sich mit dem analogen Kabelangebot gut versorgt. Bleiben die Fernsehgeräte ab Mai 2012 schwarz, wenn ich bis dahin noch nicht auf digitales Fernsehen umgestiegen bin? Dr. Adrian v. Hammerstein, Vorstandsvorsitzender von Kabel Deutschland, versichert: „Kabel Deutschland wird im Interesse der Kunden noch über Jahre hinweg ihr analoges Programmangebot parallel zum digitalen Fernsehen aufrechterhalten. Unsere Kunden haben die freie Wahl.“

Kabel Deutschland verbreitet sowohl analoge als auch digitale Fernsehprogramme parallel im Kabelnetz. In jedem Kabelhaushalt liegen an der Kabeldose das analoge und das digitale Fernsehsignal an. Somit entscheidet der Kunde selbst, ob er mittels eines digitalen Empfangsgerätes digitales Fernsehen nutzen oder weiter analog fernsehen möchte.

Analoges TV-Angebot bleibt noch über Jahre hinweg bestehen

Es ist das erklärte Ziel von Kabel Deutschland, immer mehr Kunden von den Vorteilen des digitalen Fernsehens zu überzeugen und damit die digitale Nutzung weiter voranzutreiben“, bestätigt Dr. Adrian von Hammerstein. Aber für das Kabel besteht keine gesetzliche Verpflichtung, das analoge Fernsehen einzustellen. „Viele unserer langjährigen Kunden schätzen das analoge Fernsehen sehr. Kabel Deutschland nimmt die Interessen und Wünsche der Kun-



Kabel Deutschland

den ernst und wird das analoge Programmangebot nicht gegen den Willen der Kunden einstellen“, führt v. Hammerstein weiter aus. Die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter haben somit weiter die freie Wahl.

HDTV und weitere Angebote beflügeln digitale Nutzung

Hochauflösendes Fernsehen (HDTV) ist ein Wachstumstreiber für die digitale TV-Nutzung. Das Kabelnetz von Kabel Deutschland ist vollständig digitalisiert und ermöglicht den HDTV-Empfang für alle Kabelkunden. Mit einem HD-tauglichen Fernseher und einem HD-Receiver können bereits jetzt die öffentlich-rechtlichen HD-Programme, ‚Das Erste HD‘, ‚ZDF HD‘ und ‚ARTE HD‘ gesehen werden. Das HD-Angebot von Sky Deutschland ist mit einem entsprechenden Abonnement auch im Kabel verfügbar.

Zudem plant Kabel Deutschland die Einspeisung weiterer HD-Programme. Für interessierte Kabelkunden, die in den Genuss des hochauflösenden Fernsehens kommen wollen, bietet der Kabelnetzbetreiber einen HD-Receiver zum Kauf an. Informationen zu weiteren Produktangeboten erhalten die Mieter bei Medienberater Herr Zimmermann (030-93 02 37 44) oder Herr Barth (0171-837 12 00), an der Kundenservice-Hotline von Kabel Deutschland (01805-23 33 25) oder unter www.kabeldeutschland.de.



Herr Tiedemann · Mitglied des Aufsichtsrates
und Vorsitzender des Finanzausschusses

„Außenspiegel“

Unter der Rubrik „Außenspiegel“ informieren wir Sie auch künftig über Interessantes und Wichtiges außerhalb unserer Genossenschaft.

Heute wenden wir uns ausschließlich richterlichen Entscheidungen zu, die in Bezug auf das Verhältnis von Mieter und Vermieter getroffen wurden.

Nichtbeheizen der Mieträume berechtigt Vermieter zur Kündigung

Mieter sind im Winter dazu verpflichtet, die gemieteten Räume zumindest mäßig zu heizen, da anderenfalls Schäden an der Mietsache entstehen können.

Dies hat das Landgericht Hagen entschieden. In diesem Urteil stellte das Gericht fest, dass der Mieter die Pflicht habe, alles zu unterlassen, was Schäden an der Mietsache verursachen kann. Daher sei er auch verpflichtet, jedenfalls eine mäßige Beheizung der Wohnräume vorzunehmen, um Schäden durch Frost, Feuchtigkeit oder Schimmelbildung zu verhindern. Das Nichtbeheizen der Wohnung über einen längeren Zeitraum stelle folglich eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtige.

Berliner Mietspiegel: Was ist ein Abstellraum?

Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg hat zu der Frage entschieden, was in der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels unter dem in der Merkmalgruppe 3 aufgeführten Merkmal „Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz in der Wohnung“ zu verstehen ist.

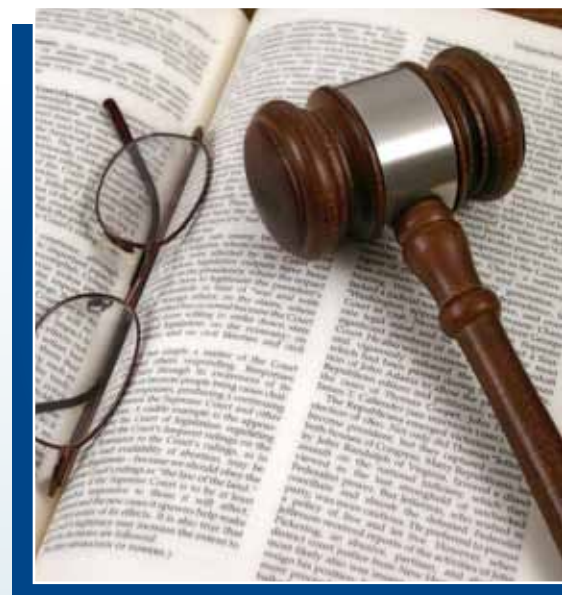
In dem entschiedenen Fall (Urteil vom 25.11.2009) befand sich in der Wohnung im Flur eine Nische von 1 m², die keinen Sichtschutz aufwies, im Mietvertrag jedoch als Abstellraum ausgewiesen war. Da der Sichtschutz fehlte, sah das Amtsgericht das Merkmal „Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz in der Wohnung“ als nicht erfüllt an.

BGH bestätigt freie Farbwahl des Mieters während der Mietzeit

Der BGH hat durch Urteil vom 20. Januar 2010 erneut zu einer Farbwahlklausel im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen entschieden.

Er kommt zu dem Ergebnis, dass eine in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Farbvorgabe für den Innen-

anstrich der Türen und Fenster während der Mietzeit den Mieter unangemessen benachteiligt.

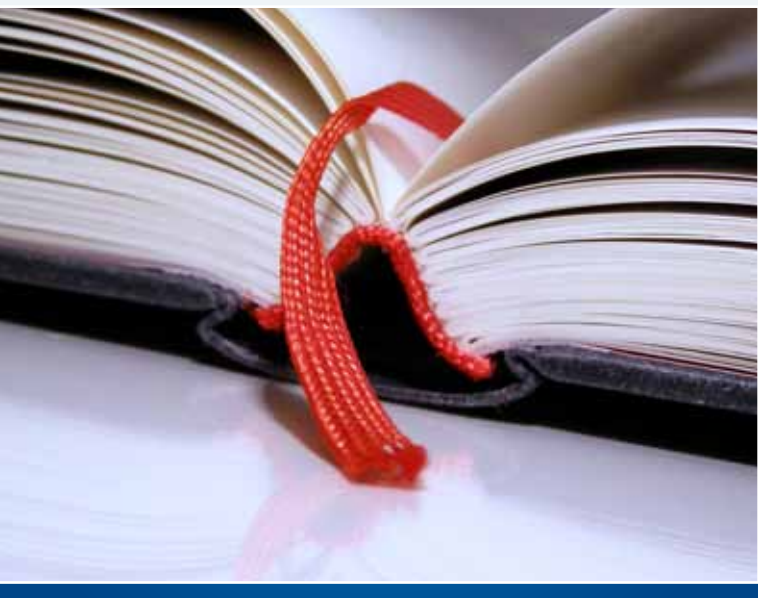


In dem Formular „Mietvertrag einer Wohnung“ in Berlin war folgende Schönheitsreparaturklausel enthalten: „Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außenfenster von innen“.

Eine Anlage zum Mietvertrag enthielt ferner den folgenden Zusatz:

„Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (ausgenommen Kunststoff-, Aluminium- und Dachfenster sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren“.

Nach Beendigung des Mietvertrages verlangte der Vermieter Schadenersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Die Klage war bis zum BGH ohne Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass die in der Anlage des Mietvertrages enthaltene Farbvorgabe „weiß“ für den Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Fenster und der Außentür unwirksam ist. Damit bestätigt der BGH seine



Rechtssprechung, dass Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer von ihm vorgegebenen Farbe verpflichten und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches einschränken, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht standhalten.

Die unzulässige Farbvorgabe führe wiederum dazu, dass die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam ist. Bei der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen handele es sich um eine einheitliche Rechtspflicht,

die sich nicht in Einzelmaßnahmen aufsplitten lasse. Stelle sich diese Verpflichtung aufgrund der unzulässigen Ausgestaltung – der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs – in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, so sei die Verpflichtung insgesamt unwirksam, so der BGH.

Vertragsausfertigungsgebühr im Formularvertrag ist unwirksam

Eine formularvertraglich vereinbarte Regelung einer sogenannten „Vertragsausfertigungsgebühr“ im Sinne einer Bearbeitungsgebühr ist unwirksam. Dies hat das Landgericht Hamburg in seinem Urteil entschieden. In dem Fall war vertraglich eine Bearbeitungsgebühr von 130,00 € bzw. 150,00 € vereinbart worden. Gestützt wurde die Gebühr darauf, dass mit der Vermietung ein erhöhter Verwaltungsaufwand verbunden sei. Insbesondere die Wahrnehmung verschiedener Besichtigungstermine, die Ausfertigung des Vertragstextes und der buchhalterischen Vorgänge im Zusammenhang mit der Kautions- und der Anlage der Kautions seien ein erhöhter finanzieller Aufwand des Vermieters und würden die Gebühr rechtfertigen.

Das Landgericht Hamburg hielt die Erhebung der Bearbeitungsgebühr jedoch für unwirksam. Sie widerspreche dem wesentlichen Grundgedanken des dispositiven Rechts. Ein Anspruch auf den Ersatz dieser Kosten sei gesetzlich nicht vorgesehen. Vielmehr gehe die Grundregelung des § 535 Abs. 1 Satz 3 des BGB davon aus, dass der Vermieter die ihm entstehenden Kosten in die Miete einkalkuliere. Entstände ihm für seine vertragliche Pflicht, dem Mieter während des Mietverhältnisses ständig den Gebrauch in vertragsmäßigem Zustand zu gewähren, Kosten, so habe er diese aus der Miete zu bestreiten.

Die vom Vermieter als besonders aufwendig angegebenen Tätigkeiten seien überwiegend seiner eigenen Risikosphäre zuzuordnen. Zu ihrer Erfüllung sei der Vermieter schon durch das Gesetz verpflichtet. Es handele sich bei diesen Tätigkeiten insgesamt um klassische Verwaltungstätigkeiten im Rahmen seines Geschäftsbetriebes und nicht um Leistungen, die der Vermieter für die Mieter erbringen würde.

Ablagerung eines Biofilms in den Trinkwasserleitungen ist kein Mangel

Das Amtsgericht Münster hat mit Urteil vom 15. September 2009 entschieden, dass die Entstehung und Ablagerung eines sogenannten Biofilms in den Trinkwasserleitungen keinen Mangel der Mietwohnung darstellt.

Im zu entscheidenden Fall wohnten die Kläger seit 1991 im ersten Obergeschoss des Hauses. Durch Sachverständigengutachten wurde festgestellt, dass sich in der Wohnung in der Einfüllkammer der Waschmaschine und im Spülkasten der WC-Anlage eine schleimige Masse absetzte, die abgetrocknet als schwarzer Belag sichtbar wurde. Die Mieter behaupteten, diese schwarze Masse habe einen äußerst unangenehmen Geruch und setze sich auch in den Wasserhahnperlatoren und im Duschkopf ab. Sie verklagten den Vermieter, die Ursache der Schleimbildung zu beseitigen sowie die im Vorfeld entstandenen Anwaltskosten zu ersetzen.

Das Gericht hat entschieden, dass kein Mangel der Mietsache vorliegt. In dem Sachverständigengutachten war

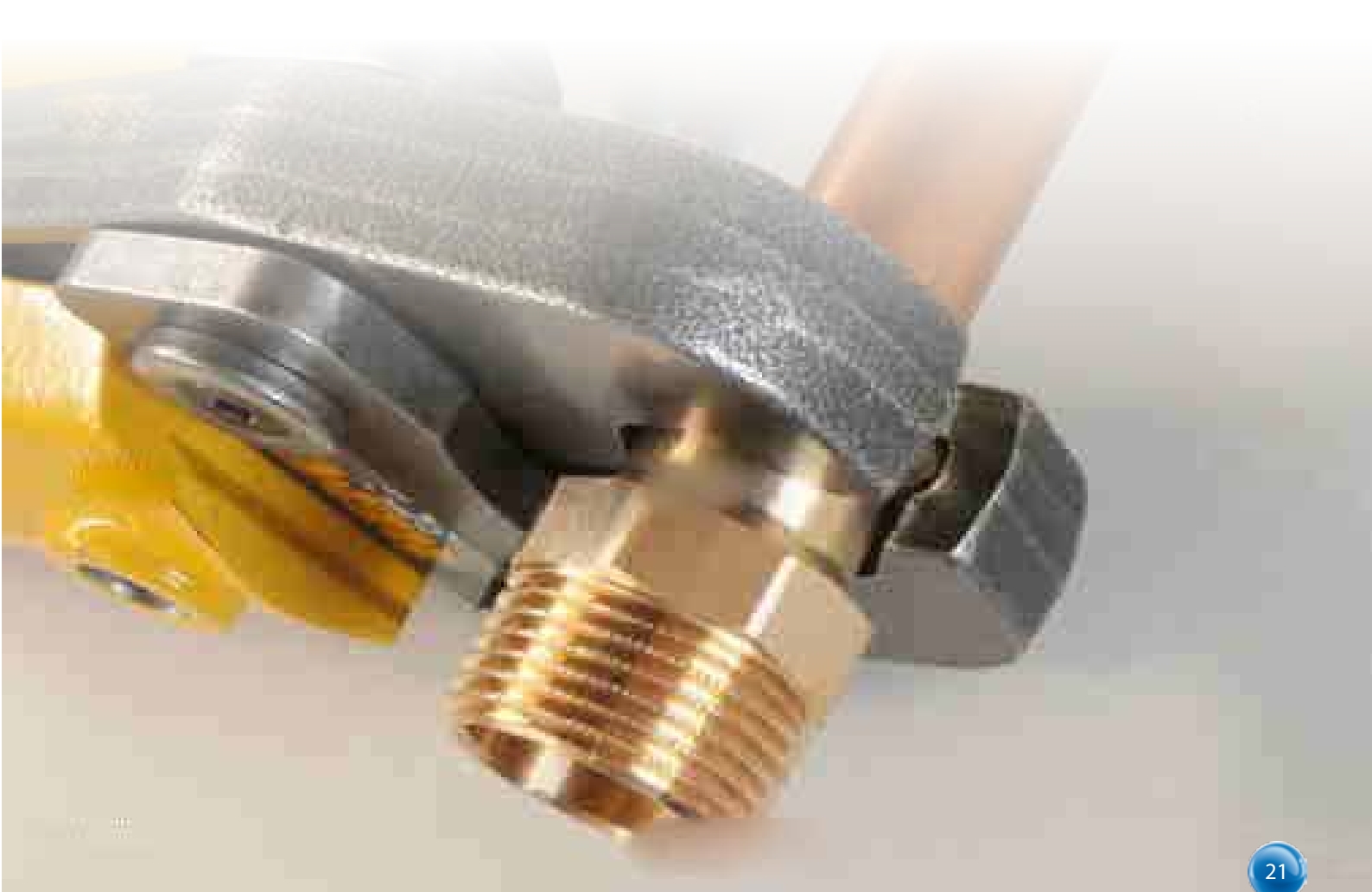
festgestellt worden, dass es in allen Trinkwasserleitungen zur Bildung eines sogenannten Biofilms kommt. Dieser wird normalerweise nicht bzw. nur selten ausgespült. Seitens der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs und von einschlägigen Hygieneinstituten wurde dieser Biofilm bzw. die Biofilmausflockung als in keiner Weise gesundheitsschädlich eingestuft.

Angesichts dessen, so das Gericht, sei die Entstehung eines derartigen Biofilms in Trinkwasserleitungen nicht als Mangel in der Mietsache zu werten.

Quelle: BBU-Nachrichten 21/2009 sowie 01 bis 03/2010.



**VERBAND BERLIN - BRANDENBURGISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**



17.



KINDERFEST



