

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 4/2010 20. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- Der Jahreswechsel
- Erfolgreichster Vermietungsstand
- Neubau rückt zunehmend in den Fokus unseres Handelns
- Eine neue Gästewohnung
- Unser 4. Balkonwettbewerb
- Außenspiegel



Wir sind für Sie da

Empfang / Mitgliederbetreuung

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

Sekretariat Vorstand / Geschäftsleitung

Frau Paap 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

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

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

Beratungszeiten: Dienstag 10–12 und 14–18 Uhr • Donnerstag 14–16 Uhr

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

Erreichbarkeit zum Jahreswechsel

Zwischen den Weihnachtsfeiertagen und Silvester sind wir in unserer Geschäftsstelle in der Berliner Allee 229/233 nicht persönlich erreichbar.

Im neuen Jahr sind wir dann ab Montag, den **3. Januar 2011**, zu unseren bekannten Zeiten wieder für Sie da.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen an dieser Stelle ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für 2011!



INHALT



2010 – ein erfolgreiches
Jahr klingt aus 4

Erfolgreichster Vermietungs-
stand seit vielen Jahren 5



Neubau rückt zunehmend in
den Fokus unseres Handelns 7

Wirtschaftsplan 2011 bis
2016 verabschiedet 9

Winterdienst 10



Betriebskosten 11

Anspruch auf Auszahlung
der Anteile verstorbener
Mitglieder 12



5 Jahre genossenschaftlicher
Malerei- und Grafikzirkel 12

Eine neue Gästewohnung 13

Skatturnier 01.10.2010 13

Balkon-/Loggien-
wettbewerb 2010 14



Außenspiegel 16

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

2010 – Ein erfolgreiches Jahr klingt aus

Liebe Mitglieder,
die bevorstehenden Feiertage zum Weihnachtsfest und zum Jahreswechsel möchten wir zum Anlass nehmen, allen Mitgliedern unsere besten Wünsche zu übermitteln.

Für unsere Genossenschaft klingt mit dem Jahr 2010 einmal mehr ein erfolgreiches Jahr mit all seinen Höhepunkten aus. Neben den wohngebietsübergreifenden Baumaßnahmen, die die Wohnqualität der betreffenden Nutzer erheblich verbessern, gehörte 2010 die Wahl der Vertreter, dem höchsten Organ der Genossenschaft, zu den Höhepunkten. Durch Ihre Wahlbeteiligung haben Sie auch Meilensteine für die gemeinsame künftige Arbeit unserer genossenschaftlichen Gremien, wie Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstand, gesetzt.

Als wirtschaftlich starkes Unternehmen konnten wir auch in diesem Jahr eine Vielzahl von Bauvorhaben erfolgreich abschließen bzw. als jahresübergreifende Maßnahme beginnen. Eine sichere finanzielle Grundlage für all diese Vorhaben bildet die derzeitige 100%ige Vermietung unserer Wohnungen. Durch Ihr hohes Maß an Toleranz während der Vielzahl von Baumaßnahmen ist es uns möglich, diesen sicheren Weg weiter zu gehen. Neben der Sanierung und Modernisierung ist es wichtig, die Genossenschaft und ihren Bestand zukunftsorientiert weiter zu entwickeln. Die begrenzte technische Entwicklungsfähigkeit unseres derzeitigen Bestandes, insbesondere für un-

sere älteren Mitglieder verpflichtet uns, zusätzlich bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Auch ein Konzept in Form des generationsübergreifenden Wohnens ist denkbar. Nur wenn es uns auch in Zukunft gelingt, für alle Altersgruppen bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird es der Genossenschaft gelingen, sich zukunftsorientiert zu entwickeln.

Schon in wenigen Tagen werden wir mit unseren Senioren, die in diesem Jahr einen runden Geburtstag begehen konnten oder noch werden, unsere nunmehr 18. Lichterfahrt durchführen. Glauben Sie uns, Veranstaltungen wie diese oder aber das jährlich stattfindende Kinderfest und die zahlreichen Veranstaltungen in unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ sind nicht mehr wegzudenkende Ereignisse in unserer Genossenschaft. Die zunehmend hohe Beteiligung an all diesen Veranstaltungen zeigen uns, dass genossenschaftliches Leben einen immer größeren Bestandteil des genossenschaftlichen Wohnens bildet.

Aber all unsere Erfolge wären nicht möglich, wenn nicht die vielen Mitglieder und ehrenamtlichen Akteure mit ihrem hohen Engagement auch diesen Teil des genossenschaftlichen Gemeinsinns mit Leben erfüllen würden. Mit Ihren Ideen, Denkanstößen und nicht zuletzt auch mit Ihrem Verständnis haben Sie gezeigt, wie man den Genossenschaftsgedanken weiter aktiv leben kann. Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG lebt von den Ideen ihrer Mitglieder und Ihren Anregungen für ein lebendiges Miteinander. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle recht herzlich bedanken.

Wir wünschen Ihnen, unseren Mitgliedern, sowie Ihren Angehörigen ein geruhsames Weihnachtsfest und einen guten Start in ein erfolgreiches neues Jahr.



Frau Rechenberg
Prokuristin

Erfolgreichster Vermietungsstand seit vielen Jahren

Sehr geehrte Mitglieder, die 90er Jahre und die ersten zehn Jahre des neuen Jahrhunderts haben den Wohnungsmarkt verändert, und wir lernten eine andere Seite des Vermietungsprozesses und des Wohnungsmarktes kennen: Steigende Leerstände in fast allen Wohnungsunternehmen, besonders in den Ostdeutschen, drastische Mietausfälle durch Leerstand, die für die Unternehmen zu starken Einschränkungen in der Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände, in Einzelfällen sogar zur Insolvenz führten.

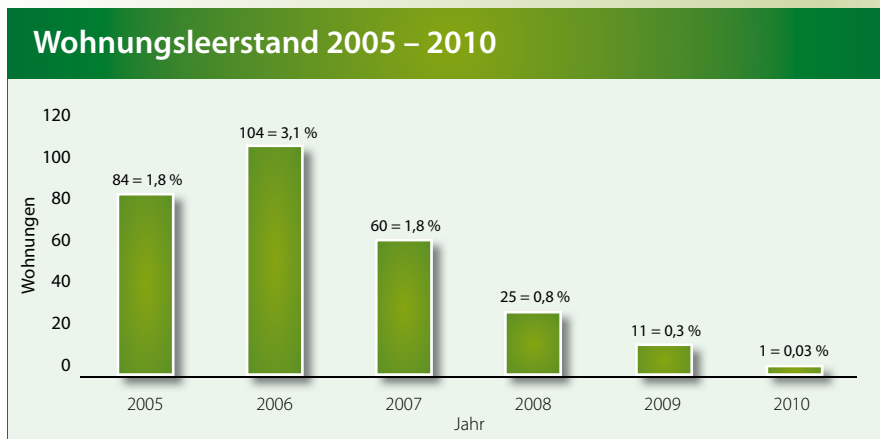
Auch wir hatten mit Leerstand und den Auswirkungen zu kämpfen. Die Mietausfälle, die aus dem Leerstand resultierten, schmälerten erheblich die finanziellen Mittel zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung unserer Wohnungen. Ein auf unsere Genossenschaft zugeschnittenes Marketingkonzept bildete für uns die Grundlage einer künftigen stabilen Vermietung und Mitgliedererwerb. Zum einen haben wir mit der schrittweisen Umsetzung unseres Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes unserer Wohnungsbestände und der Gestaltung des Wohnumfeldes die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Vermietung geschaffen.

Zum anderen haben wir mit gezielten Werbemaßnahmen, wie die Präsentation unserer Genossenschaft bei den unterschiedlichsten Veranstaltungen, der Werbung in Zeitschriften, S-Bahnhöfen, Schautafeln oder mit der durch die Stadt fahrenden Straßenbahn, die unsere genossenschaftliche Werbung trägt, der Präsentation unserer Genossenschaft im Kaufland und vieles an-

dere mehr, Interessenten und neue Mitglieder für unsere Genossenschaft gewonnen.

Neben dem hohen Engagement unserer Mitarbeiter, die durch ihr dienstleistungsorientiertes Handeln und Auftreten an dem Gesamtergebnis einen großen Anteil haben, haben Sie, unsere Mitglieder, durch Ihre Mundpropaganda die Vermittlung von Interessenten über den Infokanal der Genossenschaft oder das Internet unterstützt und wesentlich dazu beigetragen, dass wir derzeit eine nahezu 100%ige Vermietung unserer Wohnungen vorweisen können.

Dem Diagramm können Sie entnehmen, wie wir kontinuierlich den Leerstand in den vergangenen Jahren abgebaut haben, und dieses erfolgreiche Vermietungsergebnis zeigt, dass all unsere Aktivitäten und Strategien der vergangenen Jahre richtig waren.



Unsere Zeit ist sehr schnelllebig geworden, was heißt, dass wir uns nicht zurücklehnen können, wir müssen weiter an diesem Ergebnis arbeiten und unser Ziel - eine stabile Vermietungssituation - weiter im Auge behalten und ver-

folgen. Denn nur mit den gesicherten Einnahmen der Nutzungsgebühr sichern wir uns auch die Möglichkeit der Umsetzung vieler Konzeptionen, wie z.B. der Weiterführung des Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes oder die Entwicklung und Erweiterung unseres genossenschaftlichen Bestandes.



Wirkungsvolle Präsentation unserer Genossenschaft auf den Straßen Berlins

Derzeitig können wir Ihrer Nachfrage auf bestimmte Wohnraumgrößen nicht nachkommen. Das heißt, dass wir der Bestandserweiterung, wie zum Beispiel dem Neubau bedarfsgerechter Wohnungen, mehr Beachtung schenken müssen, um für Sie, unsere „Bestandmitglieder“, aber auch für künftige Bewerber ein interessantes Wohnungsunternehmen zu bleiben. Mit der Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes erhöhen wir nicht nur unsere Wohnungsanzahl, sondern auch die Attraktivität der Wohngebiete und unserer Genossenschaft.

Die sehr gute Vermietungssituation ist auch einem weiteren Schwerpunkt unserer Tätigkeit geschuldet: der Betreuung unserer Mitglieder. Wir möchten Ihnen das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft Ihren Bedürfnissen entsprechend gestalten. So haben wir mit dem Wissen, dass sich viele Mitglieder wünschen, ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung verbringen zu kön-

nen, gemeinsam mit langjährigen Partnern ein Konzept zur Erweiterung der bestehenden Dienst- und Serviceleistungen erarbeitet. Ob Fenster putzen, Wohnung reinigen oder Einkäufe erledigen, diese Angebote und noch viele weitere enthält unser Dienstleistungskonzept und wird von Ihnen, unseren Mitgliedern, immer mehr in Anspruch genommen. Auch für die Mitglieder, die gehunterstützte Rollatoren benötigen, haben wir den Bedarf an einer möglichst einfach zu erreichenden Unterstellmöglichkeit für ihren Rollator geschaffen. Jeder von Ihnen kennt die Rollatorenstränke – wir berichteten ja auch in der Vergangenheit an dieser Stelle. Diese Beispiele sind nur ein Teil dessen, was wir in den vergangenen Jahren mit Ihnen und für Sie erreicht haben.

Das Erkennen der Bedürfnisse und der Erfordernisse unserer Mitglieder, die Suche und Umsetzung nach einer Lösung, spielt in unserem Tagesgeschäft eine immer größer werdende Rolle.

Eine Genossenschaft lebt von und mit ihren Mitgliedern, und so ist unser Verständnis für Selbsthilfe nicht nur aktive Nachbarschaftshilfe, sondern auch die gemeinschaftliche Organisationsform der Freizeit. Ein wichtiger Faktor ist dabei die Kommunikation unter den Mitgliedern. Die Ausschöpfung der vorhandenen Möglichkeiten unter Einbeziehung der Mitglieder, wie die Nutzung unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“, ist hier beispielhaft zu nennen. Hier werden auch Bindungen zur Genossenschaft entwickelt und diese tragen dazu bei, den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu tragen und zu prägen.

Insbesondere durch die selbst organisierte gemeinsame Freizeit in unserer Genossenschaft wird das Wohlfühlen im Kiez und damit in der Genossenschaft weiterentwickelt.

Sie sehen, wir richten unser Augenmerk in erster Linie auf Sie, unsere „Bestandsmitglieder“, denn Sie sind unser Barometer, an dem wir uns orientieren können und müssen, damit wir auch weiterhin gemeinsam auf eine stabile Vermietungssituation und Bestandsentwicklung zum Wohle unserer – Ihrer – Genossenschaft blicken können.

Neubau rückt zunehmend in den Fokus unseres Handelns

Um unseren älteren Mitgliedern, denen die Barrierefreiheit ein besonderes Bedürfnis ist, als auch den jüngeren Mitgliedern, wo der Wunsch nach größerem Wohnraum besteht, zu entsprechen, bedarf die Weiterentwicklung unseres Bestandes zunehmend unsere besondere Aufmerksamkeit. Der demografische Wandel, die veränderten Anforderungen unserer Mitglieder und Bewerber sowie die begrenzte technische Entwicklungsmöglichkeit unseres vorhandenen Bestandes zeigen deutlich, dass auch der Neubau unter Zugrundelegung dieser Bedürfnisse zunehmend in den Fokus unserer Betrachtungen rückt.

Wir wollen auch zukünftig am Markt fester Bestandteil sein, um die über 55-jährige Erfolgsgeschichte unserer Genossenschaft weiterzuführen und uns neuen Herausforderungen erfolgreich zu stellen. Die Aufgaben der Zukunft sind deutlich erkennbar: Wohnraum für verschiedene Haushaltsarten mit unterschiedlichen Bedürfnissen schaffen.

Bereits in den Vorjahren haben wir Untersuchungen angestellt und mögliche Flächen für Neubauvorhaben analysiert. Das betrifft sowohl bebaubare Flächen im Eigentum der Genossenschaft als auch umliegende Flächen, die zum Erwerb anstehen. Wenn auch die Bestandssicherung weiter unsere Hauptlinie ist, ist es notwendig, sich bereits heute mit dem Neubau von Wohnungen zu beschäftigen.

Auch ein Konzept mit der Verbindung von senioren- und familienfreundlichem Wohnen ist denkbar. Das gemeinschaftsorientierte, langfristige Denken ist ein idealer Ausgangspunkt unsere Genossenschaft zukunftssicher zu gestalten. Diese Ausführungen des Vorstandes auf der diesjährigen Vertreterversammlung am 08. Juni 2010 waren Anlass für unser langjähriges Mitglied, Vertreter und Ersatzvertreter, Herrn Dr. Schulze, sich mit dem Thema: „Sollte unsere Genossenschaft Immobilien kaufen und neue Wohnungen bauen?“ auseinanderzusetzen.

Zur Person:

Herr Dr. Schulze war nach seinem Architekturstudium an der TU Dresden 1964 als Komplexbauleiter im Wohnungsbaukombinat Rostock tätig und begann 1968 mit den Planungs-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an der Deutschen Bauakademie in Berlin. Nach seiner Promotion zum Dr.-Ing. hat Hr.

Dr. Schulze zahlreiche Fachbücher und Broschüren auf dem Gebiet des Bauwesens mitverfasst und an mehreren nationalen und internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerben teilgenommen. Nicht unerwähnt möchten wir lassen, dass darunter 8 preisgekrönte Projekte, so z.B. der 2. Preis im Architekturwettbewerb der DDR 1972, waren. Ab 1990 war er als stellvertretender Direktor und Abteilungsleiter im Institut für Bauwerkserhaltung und Sanierung des Wohnungsbaus an der Bauakademie sowie als freier Dozent an Universitäten und Fachhochschulen tätig. Herr Dr. Schulze ist seit 1993 Referatsleiter für Experimentellen Wohnungs- und Städtebau. Als Leiter der Abteilung Architektur im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V. an der TU Berlin von 1996 bis 2004, ist Hr. Dr. Schulze seit 2005 freiberuflich als Architekt/Stadtplaner/Designer und Bausachverständiger tätig.



Herr Dr. Ing. Schulze

Sollte unsere Genossenschaft Immobilien kaufen und neue Wohnungen bauen?

Häufig wird von den Mitgliedern unserer Genossenschaft die berechtigte Frage gestellt, ob es denn sinnvoll, ja erforderlich und vor allem wirtschaftlich effektiv sei, wenn sich die Genossenschaft künftig auch wieder mit dem Neubau von Wohnanlagen befasst. Beim Für und Wider gibt es dafür unterschiedliche persönliche Betrachtungen.

Die einen sagen, die Genossenschaft hat lediglich den vorhandenen preiswerten, modernisierten und instandgesetzten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ihn kostengünstig zu verwalten. Sie fürchten durch Neubauvorhaben, Grunderwerb oder Immobilienkäufe das Ansinnen, unrealistisch hohe Gewinne zu erwirtschaften, mit denen sich die Genossenschaft finanziell übernimmt und sogar die Gefahr der Insolvenz riskiert.

Die anderen meinen aber, dass es legitim und notwendig sei, in ökonomisch vertretbarem und genossenschaftlich kontrolliertem Maße neu zu bauen, um im Rahmen der Marktwirtschaft nicht einfach zu stagnieren, sondern sich

als moderne, attraktive Genossenschaft mit gefragtem Wohnraum und gemeinschaftlichen Freizeiteinrichtungen weiterentwickeln und wirtschaftlich bewähren zu können.

Folgende Argumente für den Wohnungsneubau oder Ergänzungsbauten in den Wohnanlagen unter genossenschaftlichen Aspekten sprechen meines Erachtens eindeutig dafür:

Anforderungen aus demografischem Wandel

Die Bewohnerstruktur in den meisten Wohngebäuden ist bereits sehr einseitig ausgeprägt, so haben wir sehr viele ältere und alleinstehende Bewohner bzw. vorwiegend 2-Personenhaushalte zu verzeichnen. Im Zuge des demografischen Wandels verschärft sich diese Situation künftig noch erheblich. Der Anteil älterer Bewohner wird sich in den nächsten Jahren stark vergrößern, so dass der Wunsch nach barrierefreiem, altersgerechtem und generationsübergreifendem Wohnen immer häufiger auf dem Anforderungskatalog stehen wird. Hierfür bieten vor allem die Mehrgenerationenhäuser mit Personenaufzug und Gemeinschaftsräumen im Erd-, Keller oder Dachgeschoss für Senioren, Familien und junge Alleinstehende künftig eine soziale und moderne Wohnform an, die mittlerweile auch in anderen Großstädten schon sehr beliebt und gefragt ist.

Solche generationsübergreifenden und gemeinschaftlich orientierten Häuser können auch den geänderten Bewohner- und Kundenanforderungen individueller entsprechen. Neben der Bestandspflege, die bisher die Hauptleitlinie war, gehört als Zukunftssicherung unserer Genossenschaft ebenso der Neubau sozialer, moderner Wohnformen für die differenzierten Bedürfnisse aller Bewohner. Nur so können wir Mitglieder weiter an unsere Genossenschaft binden.

Wohn- und mietpolitische Bedarfsanforderungen

Unsere Genossenschaft verfügt bezüglich der mehrgeschossigen Wohnbauten über einen großen Bestand an Gebäuden, die gebäude- und wohnungsstrukturell jedoch vorwiegend monostrukturelle und uniforme Gebäude aufweisen, die der steigenden Nachfrage nach größeren Wohnungen sowie nach familien- und altersgerechtem Wohnraum entsprechend den modernen Anforderungen nicht mehr gewachsen sind. Demzufolge wird auch ein differenzierteres, heterogenes Wohnungsangebot mit unterschiedlichem Ausstattungsgrad erforderlich, um auch Mitglieder, insbesondere junge Bewohner und Familien zu erreichen, die sich einen großzügigeren Wohnkomfort auf hohem technischen Niveau inmitten eines bewohnerstrukturell durchmischten Kiezes mit vielfältigen gemeinschaftlichen

Freizeiteinrichtungen und dergleichen wünschen.

Durch solche, ihren Bedürfnissen besser entsprechende Angebote kann ein Wegzug aus der Genossenschaft vermieden werden.

Wirtschaftliche und kaufmännische Gesichtspunkte

Da der Ersatz- bzw. Ergänzungsbedarf für physisch und funktionell überalterte Bausubstanz permanent besteht, sollte die Bestandssicherung immer im Zusammenhang mit der Modernisierung und dem Neubau gesehen werden. Die Restnutzungsdauer der Bestandsgebäude ist bei uns zurzeit noch nicht so problematisch, doch damit eine Genossenschaft nicht stagniert oder gar „abstirbt“, müssen außer der energetischen Sanierung ebenfalls die Fragen des Neubaus mit hohem technischen und energetischen Ausstattungsniveau stärker in Betracht kommen. Bei Neubauten kann das aktuelle Anforderungsniveau relativ leicht erreicht werden, was überdies Betriebskostenvorteile trotz höherer Kaltmiete für den einzelnen Nutzer bringt.

Nicht wie bei Sanierungsvorhaben, wo das genossenschaftliche Solidarprinzip im Vordergrund steht, muss bei Neubauvorhaben die wirtschaftliche Abgeschlossenheit jedes einzelnen Bauvorhabens im Vordergrund stehen, das heißt, die künftigen Mieteinnahmen müssen die entstandenen Kosten decken. Der Neubau auf eigenem Grund und Boden, langfristig finanziert, stellt sich gegenwärtig in Betracht aktueller Konditionen ausgesprochen günstig dar.

Im Weiteren haben übrigens Untersuchungen ergeben, dass die Vergrößerung des Wohnungsbestandes auch betriebswirtschaftlich sinnvoll ist. Eine Bestanderweiterung von ca. 10 – 15 % bedarf demnach in einer Genossenschaft keiner Veränderung der Personalstruktur.

Schlussfolgernd kann man zu diesem Ergebnis gelangen: Wenn sich unsere Genossenschaft entsprechend den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner und neu zuwerbender Mitglieder weiterentwickeln und dabei auf dem Wohnungsmarkt weiterhin erfolgreich behaupten will, muss sie unausweichlich auch Neubauvorhaben, Grunderwerb oder Immobilienkäufe realisieren. Dies begründet sich nicht zuletzt auch im §2 unserer Satzung, nach dem der Zweck und Gegenstand unserer Wohnungsgenossenschaft darin besteht, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, errichten, erwerben und zu betreuen.

Die Einbeziehung der genossenschaftlichen Gremien auf der Grundlage unserer Satzung ist dabei für mich eine Selbstverständlichkeit.



Herr Walter
Kaufmännischer Vorstand

Wirtschaftsplan 2011 bis 2016 verabschiedet

Am 8. November beschloss Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Beratung den Bauplan für 2011 und nahm gleichzeitig den Wirtschaftsplan 2011 – 2016 an, in dem der o.g. Bauplan einfließt. Damit wurden die Schwerpunkte der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre festgelegt, die zusammen ein Volumen von 17,7 Mio. € beinhalten. Für das Jahr 2011 werden 3,8 Mio. € eingesetzt. Dazu kommen noch einmal 1,3 Mio. € für die Instandhaltung der Wohnungen und das Wohnumfeld bzw. 6,9 Mio. € für den gesamten Planungshorizont. Für die Wohnumfeldgestaltung werden in den nächsten 6 Jahren 1,2 Mio. € ausgegeben.

Die Zusammenstellung des Wirtschaftsplanes, der aus dem Finanzplan und dem Erfolgsplan besteht, spiegelt sowohl die Liquiditäts- als auch die Bilanzseite unserer Genossenschaft wider und setzt sich aus vielen kleinen Mosaikbausteinen zusammen. Abgeleitet aus dem Perspektivplan, der bis zum Auslaufen abgeschlossener Kreditverträge im Jahre 2030 reicht und die Größenordnung für beabsichtigte Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben enthält, werden mit der mittelfristigen Planung für die nächsten sechs Jahre diese Ziele präzisiert. Jedoch nicht nur die Ausgabenseite wird einer sorgfältigen Prüfung unterzogen, sondern auch die Einnahmenseite. Da die bewilligten Fördermittel in den nächsten sechs Jahren auslaufen – sie haben noch ein Volumen von insgesamt 177,3 T€ - stehen uns zukünftig nur noch die Mieteinnahmen und evtl. neu aufzunehmende Kredite für die Finanzierung zur Verfügung. Doch Fremdmittel sind kein geschenktes Geld – sie müssen samt Zinsen zurückgezahlt werden: Aufwendungen, die ebenfalls gewissenhaft geplant und bei den Entscheidungen berücksichtigt werden müssen.

Ausgehend von den voraussichtlichen Zahlen für das laufende Jahr wird der Wirtschaftsplan jährlich für die Folgejahre präzisiert und angepasst. Damit wird gesichert, dass Liquiditätsüberschüsse gegenüber dem bestehenden Plan

so schnell wie möglich für die weitere Sanierung unserer Häuser eingesetzt werden können. Umgekehrt kann so auf erkennbare Liquiditätsengpässe schnell reagiert werden. Für den neuen Wirtschaftsplan wird die vom Prüfungsverband empfohlene Liquiditätsreserve jeweils zum Jahresende vom ca. 1,5-fachen der monatlichen Mieteinnahme gewährleistet und entspricht ca. 1,5 Mio. EURO.

Mit dem neuen Wirtschaftsplan zeichnete sich jedoch auch ab, dass das Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm nur erfolgreich weitergeführt werden kann, wenn in den nächsten Jahren genügend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Diese Ziele umzusetzen bedeutet eine Gratwanderung. Zum einen sind die Fremdmittel nicht beliebig steigerbar, da der Kapitaldienst nicht mehr als die Hälfte unserer Einnahmen beanspruchen soll, zum anderen stehen nicht genügend Eigenmittel zu Verfügung. Deshalb wurde im Sommer die Mieterhöhung beschlossen und durchgeführt. Die jährlich berechnete Kostenmiete zeigte uns deutlich, dass die Nettokaltmiete in komplex sanierten Objekten teilweise unter den Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes liegt und die errechnete Kostenmiete weit darüber. Mit anderen Worten, diese Objekte belasten die Genossenschaft mit jährlichen Defiziten, die die übrigen Objekte nicht ausgleichen können. Da der Anteil der Komplexsanierungsobjekte gegenüber den Teilsanierungsobjekten immer größer wird, muss ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Natürlich ist selbstverständlich, dass die Komplexsanierungsobjekte einen größeren Beitrag leisten müssen als die übrigen, um diese Defizite auszugleichen. Zurück zum Thema Wirtschaftsplan und den finanziellen Mitteln für die Instandsetzung und Modernisierung. In den zurückliegenden zwanzig Jahren gab es noch kein Objekt, das die finanzielle Last der Komplexsanierung selbst tragen konnte. Hier musste immer die Gemeinschaft der Genossenschaft einspringen: Ein unschätzbare Vorteil gegenüber privaten Hausbesitzern bzw. Investoren. Dieser Umstand ermöglichte uns auch, die Nettokaltmiete nach der Sanierung in den Grenzen des jeweiligen Mietspiegels zu halten. Dies ist umso wichtiger, damit nicht neu einziehende Mit-

glieder weniger Nettokaltmiete bezahlen als Mitglieder mit langjährigen Nutzungsverträgen. In der Regel ist es umgekehrt.

Zum Schluss noch eine Bemerkung zu den Zielen unserer Genossenschaft. Wir sind nicht wie Fondsgesellschaften oder private Investoren an einer Gewinnmaximierung interessiert. Unser Ziel ist die Deckung der Kosten durch die

Nettokaltmiete – nicht mehr und nicht weniger. Dieses haben wir auf zahlreichen Vertreterversammlungen kund getan und ist heute aktueller denn je. Diesem Ziel steht auch eine mögliche Neubautätigkeit unserer Genossenschaft (siehe Satzung § 2, Abs.2) nicht entgegen – Neubauvorhaben müssen sich entgegen Bestandsobjekten von Beginn an selbst tragen und werden zum überwiegenden Teil durch Fremdmittel finanziert – ohne Wenn und Aber.

Winterdienst

Winter ist kein Notfall. Auf einen harten Winter mit Schnee und gefährlicher Eisglätte wie im vergangenen Jahr muss man jedoch gut vorbereitet sein. Der Senat hat sich deshalb mit dem Thema der Schnee- und Glättebeseitigung beschäftigt und am 14. September 2010 die Novellierung des bestehenden Straßenreinigungsgesetzes beschlossen, um den Winterdienst neu zu regeln.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 11. November 2010 die 7. Novelle des Straßenreinigungsgesetzes (StrReinG) beschlossen.

Wesentliche Novellierungsinhalte des Straßenreinigungsgesetzes sind:

- Gemäß § 1 Abs. 4 gehört zu dem Winterdienst die Schneeräumung, das Abstreuen von Winterglätte sowie die Beseitigung von Eisbildungen. Eisglätte ist durch Eisregen oder überfrierende Nässe gebildetes Glätteis. Eisbildung ist eine darüber hinausgehende, insbesondere wegen nicht rechtzeitiger Schneeräumung durch festgefahrenen oder getretenen Schnee entstandene Eisschicht.
- Gemäß § 3 Abs. 1 sind Gehwege in einer für den Fußgängerverkehr er-

forderlichen Breite unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls, bei länger anhaltendem Schneefall in angemessenen Zeitabständen, vom Schnee zu beräumen, bei Schnee- und Eisglätte unverzüglich mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen, bei Bedarf auch wiederholt. Eisbildungen sind zu beseitigen. Auf Gehwegen ist der Winterdienst im folgenden Winter noch in einer Mindestbreite von 1 m und ab dem 1. Januar 2011 in einer Mindestbreite von 1,5 m und bei Gehwegen mit einer geringeren Breite als 1,5 m in der Gesamtbreite durchzuführen.

- In den Haltestellenbereichen der öffentlichen Verkehrsmittel einschließlich der Zuwege und Flächen vor den Wartehallen ist der Winterdienst von den Berliner Stadtreinigungsbetrieben durchzuführen.
- Gekennzeichnete Behindertenparkplätze sollen bei Bedarf und nach Kapazität der Berliner Stadtreinigungsbetriebe vom Schnee beräumt werden.
- Zum Winterdienst in festgelegten Fußgängerzonen und öffentlichen Plätzen mit Ausnahme der unmittelbar vor den Anliegergrundstücken verlaufenden Gehwege ist das Land

Berlin verpflichtet. Die Verpflichtung wird durch die Berliner Stadtreinigungsbetriebe erfüllt. Die Anlieger bleiben für den Winterdienst auf den Gehwegen vor ihren Grundstücken verantwortlich.

- Gemäß § 6 Abs. 1 können die zum Winterdienst verpflichteten Anlieger durch privatrechtliche Vereinbarungen Dritte mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragen. Sie müssen unverzüglich eine geeignete Person mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragen, wenn sie die Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes nicht selbst erfüllen. Ihre Verantwortlichkeit für die ordnungsgemäße Durchführung des Winterdienstes entfällt durch die Beauftragung Dritter nicht.
- § 6 Abs. 2 regelt Ausnahmen: Ist ein zur Durchführung der ordnungsmäßigen Reinigung verpflichteter Anlieger zum Winterdienst körperlich und wirtschaftlich nicht in der Lage, so kann das Land Berlin auf dessen Antrag für die Dauer der Leistungsfähigkeit seine Verpflichtung übernehmen. Die Verpflichtung wird durch die Berliner Stadtreinigungsbetriebe erfüllt.
- Gemäß § 6 Abs. 3 kann die zustän-

dige Behörde eine Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen anordnen, sofern ein Anlieger seiner Pflicht zum Winterdienst nicht nachkommt.

- Gemäß § 9 Abs. 1 handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig Straßen, Privatstraßen des öffentlichen Verkehrs, Gehwege, Fußgängerbereiche oder Fahrbahnen nicht ordnungsgemäß reinigt, oder entgegen der Verpflichtung keine geeignete Person mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt oder nicht dafür sorgt, dass Beauftragte die Reinigung ordnungsgemäß ausführen oder im Falle des vorübergehenden oder dauernden Wegfalls der Eignung der Beauftragten nicht unverzüglich eine andere Person mit der Reinigung beauftragt.

Mit der Rechtskraft des Gesetzes erhöhen sich die Kosten für den Winterdienst erheblich, und es ist unsicher, welche Folgen der Zwang zur „Eisbeseitigung“ haben wird. **Wir müssen Ihnen an dieser Stelle die Erhöhung der Kosten für die Position Winterdienst in Ihrer Betriebskostenabrechnung ab 2010 ankündigen.** Auf Grund der veränderten Mindestbreite, die von Schnee und Eis frei zu

halten ist, und der restlosen Eisbeseitigung verändern sich die bisher vertraglich vereinbarten Kosten mit der ausführenden Firma. Durch die Rechtskraft der neuen Regelungen zum Winterdienst greift der Senat trotz Widerspruch der einzelnen Verbände in bestehendes Vertragsrecht der Wohnungsunternehmen ein.

Für die Durchführung des Winterdienstes in unseren Wohngebieten ist die Firma Form Dienstleistungen GmbH vertraglich gebunden.

Das heißt, die Firma Form ist beauftragt, sämtliche grundstücksbegrenzenden Wege in den Wohnanlagen sowie die Zugangswege zu den Häusern (Stichwege) und Müllstandsflächen von Schnee und Glätte zu befreien.

Die rechtzeitige und ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten wird durch unsere Hauswarte ständig kontrolliert, und mögliche Beanstandungen werden umgehend an die Firma Form zur Beseitigung weitergeleitet.

Gestatten Sie uns zur Vermeidung von Unfällen eine Bitte an Sie zu richten:

Vermeiden Sie nach Möglichkeit die Benutzung von Straßen und Wegen, wenn der Eintritt von Eisregen bzw. extremen Straßenverhältnissen bekannt wird!

Die Redaktion



Herr Born
Mitarbeiter für Betriebskosten

Betriebskosten – Aktuelle Informationen in aller Kürze

Ab 2011 werden die **Berliner Stadtreinigungsbetriebe neue Gebühren** erheben.

Um Anreiz für weitere intensive Mülltrennung zu geben (das bedeutet oft ein Mehraufstellen von Sammelbehältern), werden die Komforttarife (Gebühr für die Bewegung der Tonnen ab mehr als 15 m vom Müllstandort zum Entsorgungsfahrzeug) um 50 % gesenkt.

Die Gebühren für 1.100 L Müllbehälter (Standardgröße) werden 2011/2012

um 1,8 % angehoben. Die Gebühren für Biomülltonnen bleiben unverändert. Die Straßenreinigung wird 2011 und 2012 je Jahr um 0,9% teurer, insgesamt also 1,8 %. Die Gebührenerhebung muss allerdings noch bestätigt werden (ist zu erwarten).

In den **Rückforderungsprozessen gegen die Berliner Wasserbetriebe** ist eine Klagerücknahme aufgrund einer sich deutlich abzeichnenden Erfolglosigkeit erfolgt. Somit ist der Vorgang abgeschlossen.

Der Streit der Berliner Stadtreinigungsbetriebe gegen den privaten Entsor-

ger Alba (**Orange Wertstofftonne gegen gelbe Tonne plus**) wurde derart entschieden, dass die gelbe Wertstofftonne nach wie vor eingesetzt werden darf und somit auch für unsere Nutzer auf den Müllplätzen stehen bleibt.

Für alle Nutzer, die **Verträge mit der GASAG** zur Erdgaslieferung abgeschlossen haben, wurden die Arbeitspreise bereits zum 01.10.2010 um 0,8 Ct/kWh erhöht. Bei einem Haushalt mit etwa 10.000 kWh Verbrauch je Jahr entspricht das einer Erhöhung der Kosten von rund 7 Euro je Monat.



Frau Bloch
Mitarbeiterin Buchhaltung

Anspruch auf Auszahlung der Anteile verstorbener Mitglieder

Im § 9 unserer Satzung ist geregelt: „Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist, auf die Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist.“

Oft machen wir die Erfahrung, dass den Erben verstorbener Mitglieder vielfach nicht bewusst ist, dass zur Auszahlung bzw. Überschreibung der Genossenschaftsanteile – nach dem

Eintreten des Erbfall *Auseinandersetzungsguthaben* genannt- grundsätzlich die Vorlage eines Erbscheines oder eines vom Nachlassgericht eröffneten Testaments erforderlich ist.

Es reicht nicht aus, sich als Ehepartner oder als Kind zu legitimieren. Die Erlangung dieser Unterlagen ist häufig kostenintensiv und zeitaufwendig.

Es ist jedoch möglich, die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens durch die Errichtung eines „Vertrages zugunsten Dritter“ gemäß § 328, 331

BGB sicherzustellen. Dies bedeutet, dass zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft das Bezugsrecht über das Auseinandersetzungsguthaben für den Fall des Ablebens bereits zu Lebzeiten fest vereinbart wird. Der in dem Vertrag Begünstigte kann sowohl der Erbe als auch jede beliebige andere Person sein. Die Vordrucke können Sie in unserer Geschäftsstelle entgegennehmen.

Für weitere Fragen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Bloch (☎ 927044 23) selbstverständlich gern zur Verfügung.



Frau Kinkeldey
Mitgliederbetreuerin

5 Jahre genossenschaftlicher Malerei- und Grafikzirkel

Lässt du dem Pinsel freien Lauf, wird er dich zu dem führen, was du selbst nicht tun konntest.

Robert Motherwell

Unter diesem Motto machte die Künstlerin Frau Regine Klapproth in den zurückliegenden 5 Jahren die

Kursteilnehmer des genossenschaftlichen Malerei- und Grafikzirkels mit den verschiedensten Fachtechniken bekannt und vertraut - angefangen mit dem vollständigen Farbenkreis, mit Farbkontrasten und ihrer Wirkung. Dabei steht das Zeichnen an erster Stelle.

In schöner Atmosphäre treffen sich seit nunmehr 5 Jahren jeden Mittwoch 8 Frauen und 2 Männer unter-

schiedlichen Alters zum lockeren und freien Arbeiten. Somit haben sich Menschen gefunden, die einen ersten Einstieg zum eigenen kreativen Gestalten suchen oder sich unbefangen mit den verschiedensten künstlerischen Techniken vertraut machen wollen.

In den vergangenen Jahren haben die Teilnehmer die Vielfalt von Kohle, Kreide und Feder, die Anwendung der



Spritztechnik, Linol- und Holzschnitt, der Kaltnadelradierung und des weiteren der Öl-, Gouache-, Tempera-, Lasur- und Aquarellmalerei sowohl für Anfänger als auch Fortgeschrittene in freier Arbeitsweise gelernt. Geübt wird an Darstellungen von Alltagsgegenständen, Landschaften, Menschen und Architektur. Auch das Anfertigen einer Collage stand auf dem Programm. Zu Beginn eines 10er Kurses gibt es stets einen Plan und danach werden die verschiedenen Techniken angewandt und abgearbeitet.

Als Kursleiterin ist es Frau Klapproth über Jahre erfolgreich gelungen - sowohl durch die Weitergabe von Erfahrungen

als auch die konsultative und objektive Bewertung aller Arbeiten -, dass dieser Kurs inzwischen ein fester Bestandteil des genossenschaftlichen Miteinanders geworden ist. Die jährlich durchgeführten Vernissagen sind für Kursleiterin und Kursteilnehmer ein willkommener Anlass, den Genossenschaftsmitgliedern und Gästen einen Überblick über die persönlich geschaffenen Werke zu vermitteln. Über die anlässlich des 5-jährigen Bestehens von den Kursteilnehmern des Malerei und Grafikkurses organisierten Vernissage und ihrer Ausstellung, die Sie bis zum 24.01.2011 besichtigen können, berichten wir in unserer Mitgliederinformation 1/2011.



Frau Eckert
Mitgliederbetreuerin

Eine neue Gästewohnung – 2 ½ Räume in unserem Musikerviertel

Ab Frühjahr 2011 haben wir eine neue Gästewohnung in der Indira-Gandhi-Straße 17c, 1.Etage im Wohngebiet Musikerviertel. Hier waren Ihre Besucher bisher in der Gästewohnung Chopinstraße 5 in zwei Räumen untergebracht. Bei einer Belegung mit 4 Personen war die Unterbringung doch nur sehr beengt möglich, so dass wir uns für die Einrichtung einer 2 ½ Raum-Wohnung entschieden haben. Hier haben wir die Möglichkeit, neben einem ge-

meinsamen Wohnraum auch zwei separate Schlafräume einzurichten. Diesem Wunsch vieler Mitglieder auf Veränderung kommen wir gern nach.

Wir greifen hier auch die bereits in der Gästewohnung Schönstraße geschaffene Möglichkeit für die Unterbringung eines Kleinkindes gern auf.

In unserer Mitgliederinformation I/2011 stellen wir Ihnen die Wohnung mit ihrer Ausstattung dann etwas genauer vor. Ab diesem Zeitpunkt können Sie dann Ihre Reservierungswünsche über unseren Empfang, Frau Trautvetter oder Frau Kinkeldey (Tel. 927 044 0) erfragen.

Skatturnier 01.10.2010 Ein reizvoller Abend

An was denken wir, wenn wir Begriffe wie Schneider, Schwarz, Trumpf, alle Viere oder Grant hören?

Richtig, an Skat!

Ich hatte das Vergnügen, als Gast und Fotografin beim 18. Skatturnier der Genossenschaft dabei zu sein.

Unser Mitglied Herr Karl-Heinz Miasowski hat wiederholt

sein Organisationstalent unter Beweis gestellt und das 18. Turnier hoch motiviert vorbereitet und durchgeführt.

Die Skatturniere erfreuen sich immer großer Beliebtheit, und somit war auch dieses mit 27 Teilnehmern sicher wieder eine Herausforderung für den Organisator.

Dass es hier richtig „zur Sache“ ging, ist mir besonders in den Spielpausen aufgefallen. Was da so aus dem Gedäch-

nis an Spielzügen analysiert wurde und im Nachhinein als richtig oder falsch erkannt wurde, war beachtlich und sehr interessant. Die Spannung während des Eintragens der Spielergebnisse zwischen den Runden war dem Zerreißen nahe.

Die Mitspieler bekamen hier die ersten Zwischenergebnisse, die der Computer ermittelte und auswarf. Da war natürlich jeder bemüht, einen Blick auf den Bildschirm zu erhaschen.

Egal, welchen Platz man erreicht hatte, verloren hat keiner, denn vordergründig steht für viele der Spaß.

Herr Miaskowski hatte wieder viele schöne Preise für das Startgeld besorgt, und somit ging keiner leer aus.

Hier für Sie die ersten drei Plätze:

1. Schmidt, Karl-Heinz
2. Klingauf, Horst
3. Przeslowski, Micha

Es war für mich ein lehrreicher Abend, und ich weiß jetzt, was es heißt

„Wir haben einen Skat gedroschen“.

Das Weihnachtsskatturnier findet am 21.12.2010 um 18.00 Uhr statt. Ihre Anmeldungen nimmt Frau Tiedemann unter Tel. 924 090 44 entgegen. Das Startgeld beträgt 7 €.

Frau Eckert



Unsere Skatgruppe vom 01.10.2010

Balkon-/Loggienwettbewerb 2010

Rosen, Astern und Begonien – Willkommen auf Balkonien!

Bereits zum 4. Mal waren unsere Mitglieder zum Balkon-/Loggienwettbewerb aufgerufen.

Viele Balkone/Loggien zeigten sich von ihrer schönsten Seite. Mit viel Liebe verzauberten die Mitglieder ihre sommerlichen Ruheazonen in Pflanzenparadiese mit einer prächtigen Farbenvielfalt.

Auch hier gilt wieder unser aller Dank.

Aus jedem Wohngebiet stellte sich eine Vielzahl unserer Mitglieder dem Wettbewerb.

Unsere fachkundige Jury hatte es auch in diesem Jahr nicht leicht, die schönsten 3 Balkone/Loggien auszuwählen.

Mit dem grünen Daumen und dem Blick für das Detail entschieden sich die Firmen Riedel, Winkin und Form diesmal für folgende 3 Balkone:

- **1. Platz: Familie Feilke, Neumagener Straße 12**
- **2. Platz: Familie Betzin, Piesporter Straße 7a**
- **3. Platz: Frau Peikowski, Wittlicher Straße 23**

Frau Eckert, Mitgliederbetreuerin, überreichte den Gewinnern des 1. Platzes und der Gewinnerin des 3. Platzes im

Auftrage des Vorstandes einen Blumenstrauß und einen Gutschein in Höhe von 100,00 € bzw. 50,00 €.

Frau Jordan, Mitgliederbetreuerin, überreichte den Gewinnern des 2. Platzes im Auftrage des Vorstandes einen Blumenstrauß und einen Gutschein in Höhe von 75,00 €.

An dieser Stelle den Gewinnern noch einmal unseren herzlichen Glückwunsch.

Allen anderen, die sich am Balkon-/Loggienwettbewerb beteiligt haben, gilt ebenso unser herzlicher Dank. Wir wünschen Ihnen für das nächste Jahr ein glückliches Händchen bei der Balkon-/Loggienbepflanzung und drücken Ihnen natürlich den „grünen Daumen“.

Angeregt von einzelnen Mitgliedern haben wir uns für den Balkon-/Loggienwettbewerb 2011 etwas Neues ausgedacht. Bisher haben wir „nur“ äußerlich Ihr Blumenparadies bewertet; nun möchten wir Sie bitten, uns Ihr Balkon-/Loggienparadies auch von innen zu zeigen. Viele unter Ihnen haben sich Ihre kleine Erholungszone auf ihren 4 bzw. 6 m² gestaltet und da haben wir schon ganz tolle Balkone/Loggien gesehen.



Unter dem Motto: „Meine Grüne Oase – hier fühle ich mich wohl“ starten wir also im nächsten Sommer unseren Balkon/Loggienwettbewerb. Fotografieren Sie Ihren Balkon/Loggia von innen und lassen Sie uns Ihre Fotos zukommen. Die Fotos können Sie unter mitglied@wg-weissen-see.de (zu Händen Frau Eckert) einsenden. Sollte Ihnen das Erstellen von Fotos nicht möglich sein, vereinbaren Sie mit unserer Mitgliederbetreuerin Frau Eckert unter (Tel. 927 044 30) einen Fototermin.

Wir erwarten mit großer Spannung Ihre eingesendeten Pflanzenparadiese. Jetzt wünschen wir Ihnen eine schöne Winterzeit und die vielen schönen geschmückten und beleuchteten Balkone/Loggien sagen uns – es weihnachtet bald!

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen ein schönes Weihnachtsfest!

Frau Eckert

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



Herr Tiedemann · Mitglied des Aufsichtsrates
und Vorsitzender des Finanzausschusses

„Außenspiegel“

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

Richtfest bei der EWG Berlin-Pankow

Am 27. August 2010 feierte die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG anlässlich der Errichtung eines Neubaus mit 21 Wohnungen am Standort in unmittelbarer Nähe zum Park des Schlosses Schönhausen das Richtfest, welches ganz nach traditionellem Brauch mit Richtkrone, Richtspruch, Umtrunk und letztem Nagel und einem anschließenden Richtschmaus begangen wurde.

Die Wohnungen unterschiedlicher Größe mit 1,5 bzw. 2 oder 3 Zimmern erhalten Fußbodenheizung, in den Wohnräumen Fertigparkett sowie eine bodengleiche Dusche. Das Haus verfügt über PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage. Durch den Einbau von 2 Fahrstühlen werden alle Wohnungen bereits von der Tiefgarage aus oder aber über angeböschte Zuwege barrierefrei erreichbar sein. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Erdwärmesonden im Rahmen regenerativer Energiegewinnung.

Es ist das erste Neubauvorhaben der Genossenschaft seit über 30 Jahren. Die Wohnungen sollen noch in diesem Jahr fertig gestellt werden.

Der Spatenstich für den folgenden Neubau von 2 weiteren Wohngebäuden mit insgesamt 30 Wohnungen soll noch in diesem Herbst erfolgen.

Die EWG investiert in das gesamte Vorhaben ca. 10 Mio. €.

Anforderungen an eine Mieterhöhung

Der BGH hat durch Urteil vom 07. Juli 2010 (Az. VIII ZR 321/09) entschieden, dass bei der von einer juristischen Person abgegebenen Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen, die etwa für Mieterhöhungen gelten, die Angabe des Namens der juristischen Person genügt. Die Nennung der natürlichen Personen, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst haben, ist nicht erforderlich. In dem entschiedenen Fall enthielt die maschinell erstellte Erklärung am Ende des Schreibens nur die Bezeichnung der vermietenden juristischen Person (Wohnungsbaugenossenschaft oder Wohnungsgesellschaft), nicht aber zusätzlich den Namen der natürlichen Person, die das Schreiben veranlasst und abgefasst hat.

Kein Anspruch auf Parabolantenne bei vorhandener Gemeinschaftssatellitenantenne des Vermieters

Das Landgericht Krefeld hat durch Urteil vom 10.03.2010 entschieden, dass der Vermieter die Erlaubnis zur Installation einer Parabolantenne auf dem Balkon widerrufen kann, wenn der ausländische Mieter Rundfunkprogramme aus seinem Heimatland über eine neu installierte Gemeinschaftssatellitenantenne des Vermieters empfangen kann. In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter den Mietern im Jahre 2000 die Anbringung einer Satellitenantennenanlage auf dem Balkon gestattet. Zum damaligen Zeitpunkt hatte der Mieter nur mittels der Parabolantenne Fernsehprogramme aus seinem Heimatland Marokko empfangen können.

Soweit ausländische Mieter ohne Parabolantenne keine ausländischen Programme aus ihrer Heimat empfangen können, sei die Informationsfreiheit wesentlich einge-

schränkt, weil sie vom Informationsfluss und der Meinungsbildung in ihrem Heimatland abgeschnitten seien. Aus diesem Grunde wurde dem Mieter die Installation einer Parabolantenne auf dem Balkon gestattet. Jedoch im Februar 2006 hatte sich durch die Montage einer Satellitengemeinschaftsantennenanlage die Sachlage für das gesamte Mietshaus entscheidend geändert. Fortan war es möglich, mehrere marokkanische Fernsehsender über diese Anlage zu empfangen.



Das LG Krefeld bestätigte die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes hinsichtlich der Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses als sachbezogenen Grund zur Versagung der Genehmigung einer zusätzlichen Parabolantenne. Dies gelte auch für ständig in Deutschland lebende Ausländer, wenn diese ihr Informationsinteresse am Empfang von Programmen ihrer Herkunftsländer durch Bezug eines zusätzlichen digitalen Kabelprogramms befriedigen können.

Bevölkerungszahl in Berlin gesunken

Am Ende des 1. Quartals 2010 lebten in Berlin 3.440.400 Menschen, das waren 2.200 bzw. 0,1 % weniger als am Jahresanfang. In Berlin wurde das Minus durch einen Sterbeüberschuss von 614 Personen sowie einen Wanderungsverlust von ca. 1.600 Personen herbeigeführt. Beim Wanderungsverlust wirkt sich allerdings nach wie vor die Einführung einer persönlichen Steueridentifikationsnummer für jeden Bundesbürger im Jahr 2008 aus, durch die die amtliche Meldungsstatistik nach und nach um bereits in Vorjahren weggezogene, aber nicht abgemeldete Per-

sonen bereinigt wird. In diesen Fällen nimmt die Meldebehörde sogenannte Abmeldungen von Amtswegen vor, die in der Bevölkerungsstatistik als Fortzüge verbucht werden. Die Zahl der Fortzüge ins Ausland lag im 1. Quartal 2010 somit bei fast 19.000 Personen, davon waren knapp 11.000 Fälle Abmeldungen von Amtswegen. Bei ca. 13.000 Zuzügen aus dem Ausland ergab sich ein Fortzugsüberschuss von 6.000 Personen.

Hingegen gab es im Austausch mit dem übrigen Bundesgebiet weiterhin Zuzugsgewinne. Aus den alten Bundesländern gewann Berlin 3.100 Personen hinzu, aus den neuen Bundesländern gut 1.000. An sein Umland verlor Berlin 960 Einwohner.

Zahl der überschuldeten Privatpersonen gestiegen

Im 1. Halbjahr 2010 haben 2.351 Berliner mit insgesamt 113,2 Mio. € Verbindlichkeiten bei den Berliner Amtsgerichten eine Verbraucherinsolvenz beantragt. Das waren 280 mehr als im Vorjahreszeitraum.



In Berlin betragen die durchschnittlichen Schulden je Verbraucher 48.200 €. Dabei war nach Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg der Bezirk Lichtenberg mit 299 Verfahren (Anteil: 12,7 %), Neukölln mit 289 Verfahren (Anteil: 12,3 %) und Marzahn-Hellersdorf mit 253 Verfahren (Anteil: 10,8 %) am stärksten betroffen.

Bezieht man die Höhe der offenen Forderungen in die Anzahl der Verfahren ein, so wird die Rangliste von Charlottentag-Wilmersdorf mit 68.600 €, Pankow mit 57.700 € und Spandau mit 55.300 € angeführt.

Quelle: BBU-Nachrichten 17/2010

