

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 3/2011 20. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- Erwerb von Grundstücken
- Mietausfälle durch Leerstand
- Waschhaus in der Chopinstraße
- Unsere neue Gästewohnung
- „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) ☎ **0172-3103486**

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



Erwerb von Grundstücken 4

Hilfe, die auf Knopfdruck kommt 6



Sinkende Nutzungsgebühren halten im 1. Halbjahr 2011 weiter an 8

Die Mietausfälle durch Leerstand 9



Berliner Mietspiegel 2011 9

Unsere neue Gästewohnung 12

Blumentöpfe auf Fenster-
außenbänken gefährden
Ihre Mitbewohner 13



Unser Waschhaus
in der Chopinstraße 13a 13

Umsetzung unseres
Verkehrskonzeptes 13



„Außenspiegel“ 14

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

Erwerb von Grundstücken

In unserer Ausgabe 1/2011 berichtete Herr Rudolph, Prokurist der BBT, Treuhandstelle des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, dass es auf der Grundlage des Grundbuchbereinigungsgesetzes Versorgern von Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikation nachträglich erlaubt ist, ihre Leitungen, die auf fremden Grundstücken liegen, grundbuchlich durch sogenannte beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sichern zu lassen.

Als Ausgleich hierfür ist von den Versorgern eine einmalige, marktübliche Entschädigung zu zahlen. Diesen Anspruch hat die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG mit Unterstützung der BBT in Anspruch genommen und bis zum heutigen Tag Entschädigungszahlungen von mehr als 420.000 € erhalten. Diese zusätzlichen Einnahmen – wir berichteten bereits darüber – sollten unter anderem zum Wertausgleich für diese Einschränkungen verwendet werden. Wenn also ein Grundstück der Genossenschaft durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten eines Versorgers betroffen ist, ist der Wert dieses Grundstückes gemindert. Daraus ergibt sich auch der Anspruch auf Entschädigungs-

zahlungen. Als Ausgleich für diese Wertminderung haben Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft beschlossen, diese Entschädigungszahlungen unter anderem für den Neukauf von Grundstücken zu verwenden. Hier insbesondere Grundstücke, die im Rahmen des Genossenschafts-Vermögensgesetzes nicht erworben werden konnten, in der Flächennutzung aber, als es sich noch um volkseigene Grundstücke handelte, den Wohngebieten zugeordnet wurden.

Zu den verschiedensten Grundstücken gab es schon über viele Jahre Verhandlungen, die jedoch nur teilweise erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Ein Beispiel ist ein Zukauf in der Großen Seestraße hinter den Objekten der Straße 246, wo die Grundstücksgrenze an den Giebeln der Häuser verlief und ein im Rahmen der Sanierung der Häuser vorgesehener Anbau von Loggien nicht möglich gewesen wäre, wenn es nicht gelungen wäre, einen 5 Meter breiten Streifen über die gesamte Länge des Grundstückes vom Tiefbauamt zu erwerben.

In diesem Jahr ergab es sich, dass gleichzeitig 3 Grundstückskäufe un-

mittelbar vor ihrem Abschluss standen. Dem Umstand der zusätzlichen Einnahmen durch die Entschädigungszahlungen ist es geschuldet, dass die finanziellen Aufwendungen zum Kauf der Grundstücke zur Verfügung standen. Trotz intensiver Verhandlungen hat auch das Land Berlin nichts zu verschenken und ist an einem maximalen Verkaufserlös interessiert. In unseren bisherigen Verkäufen haben wir, sicher immer mit einer gewissen Kompromissbereitschaft, sehr gute Kaufpreise erzielen können.

So ist es uns gelungen, in diesem Jahr das Grundstück südlich der Hansastrasse 159 zu erwerben. Bisher bildete die ungepflegte Grünfläche nur wenige Meter vor den Balkonen unserer Häuser die Grenze zum Grundstück des Landes Berlin.

Mit dem Kauf dieses Grundstückes, welches Bauland ist, hat die Genossenschaft perspektivisch die Möglichkeit, durch eine sinnvolle Bebauung unseren Wohnungsbestand an dieser Stelle zu erweitern.

Mit Ergänzungskäufen kleinerer Grundstückflächen, wie z.B. in der Schönstraße, wurden die vorhandenen Grundstücke sinnvoll erweitert und lassen

nach der Sanierungsmaßnahme eine zweckmäßige Umfeldgestaltung zu.

Mit dem Erwerb des Grundstückes südlich der Neumagener Straße 7-10 hat dieses Trauerspiel nach nunmehr 8-jähriger Verhandlung endlich ein positives Ende gefunden. Das von dem hässlichen Bauzaun umgebene Grundstück wird nun Eigentum der Genossenschaft. Der Nutzen-Lasten-Übergang findet am 01.10.2011 statt. Derzeit sind wir in der Planung zur Rekultivierung dieser Fläche. Zunächst wird diese, unter Einbeziehung des Teilgrundstücks, welches sich auf dem Gelände der ehemaligen Raul-Wallenberg-Schule befindet, als gepflegte Grünfläche das Umfeld dieser Wohnanlage wieder aufwerten.

Noch nicht abgeschlossen sind die Verhandlungen zu einem Grundstückserwerb vor der Otto-Brahm-Straße 23-26, dieser wird voraussichtlich Anfang 2012 vertragsreif sein. Dieser Erwerb gibt uns aber nicht nur die Möglichkeit, die vorhandene Rasenfläche in unsere Umfeldgestaltung mit einzubeziehen, vielmehr ist es möglich, die Straße vor den Hauseingängen der Otto-Brahm-Straße 12-16 und 17-18 um 2 Meter in Richtung dieser Rasenfläche zu

verbreitern, so dass der ruhende Verkehr auf diese Fläche einrücken kann. Im Ergebnis können wir dem langersehnten Wunsch vieler Mitglieder nachkommen und einen separaten Gehweg vor den beiden Häusern Otto-Brahm-Straße 11-16 und 17-22 in einem genügenden Abstand zu den Häusern anlegen.

Der von uns im Wohngebiet Musikerviertel angestrebte Erwerb des Grundstückes Gounodstraße 90, ehemals Oberstufenzentrum – Lehrwerkstatt, ist leider durch beantragte Altansprüche noch in die Ferne gerückt, so dass wir noch einige Zeit mit der abgebrannten Ruine vor der Haustür unseres Wohngebietes leben müssen.

Neben weiteren kleineren Grundstücksbereinigungen waren und sind das die wertintensivsten Grundstückskäufe, die es möglich machen, zusätzlich eingenommene finanzielle Mittel zukunftsorientiert genossenschaftlich einzubinden und somit allen Mitgliedern der Genossenschaft zugute kommen lassen.

Wir werden Sie auch künftig über diese Entwicklungen auf dem Laufenden halten.





Frau Rechenberg
Prokuristin

Hilfe, die auf Knopfdruck kommt – Seniorenservice mit der SirVice24 GmbH

Sehr geehrte Mitglieder,
in der gewohnten häuslichen Umgebung wohnen bleiben - trotz Alter, Krankheit oder Behinderung. Aber wer hilft im Notfall, wenn man allein und auf fremde Hilfe angewiesen ist? Wenn der sich kümmernde Verwandte zu Hause oder auf Arbeit ist oder einmal Urlaub macht?



In unserer Mitgliederinformation ist es Tradition, Sie stets über neue Vorhaben und Angebote zu unterrichten. Deshalb erlauben wir uns heute, die Aufmerksamkeit der Senioren oder pflegebedürftigen Menschen in unserer Genossenschaft auf das seniorenorientierte Dienstleistungsunternehmen SirVice24 GmbH zu richten. Deren Produkt „Nori24“ ist ein von allen gesetzlichen Pflegekassen anerkannter Hausnotruf, deren Hausnotrufzentrale und Struktur zur schnellen Hilfeleistung im Notfall auch andere Hausnotrufunternehmen in Anspruch nehmen.

Wer älter ist oder ein erhöhtes Risiko wegen eingeschränkter Bewegungsfähigkeiten, chronischer Krankheiten wie Diabetes, Herz-Kreislauf oder Bluthochdruck

hat oder auch aus Angst vor einem Sturz unsicher ist - all denjenigen wird im Notfall geholfen.

Der Nori24-Hausnotruf bietet in Notsituationen Sicherheit und schnelle Hilfe auf Knopfdruck. Rund um die Uhr sind die Mitarbeiter über die Notrufzentrale erreichbar und veranlassen umgehend professionelle Hilfe und entscheiden gemeinsam mit den Betroffenen, ob medizinische Hilfe, die Feuerwehr oder ein Verwandter informiert wird.

Alle Hausnotrufnutzer können in ihrer Wohnung jederzeit **mit nur einem Knopfdruck** den roten Taster am Gerät, Arm- oder Halsband im Notfall über einen Lautsprecher mit einem Betreuer in der ständig besetzten Zentrale über sein Befinden sprechen und entsprechend ihrer Wünsche Hilfe erlangen. Dieses Notrufsystem ersetzt nicht Ihre häusliche Pflegeeinrichtung, sondern unterstützt und stärkt diese.

Die Montage des Hausnotrufgerätes übernimmt die SirVice24 persönlich und dauert nur gut 20 Minuten. Wichtiger ist die Beratung mit den entsprechenden Informationen über die Hilfemöglichkeiten für Sie. Die Hilfe kann die Information an Angehörige, befreundete Nachbarn, der vertraute Pflegedienst oder Hausarzt sein, die nach Ihnen schauen. Oder aber ein Ersthelfer der SirVice24 kommt und steht Ihnen in 30 Minuten zur Seite. Ein Notarzt anzufordern ist die Ausnahme.

Interessanterweise haben die Hausnotrufkunden mittels des Nori24-Hausnotrufes auch Zugriff auf einen umfassenden Servicepool Berliner Unternehmen, welcher über 100 verschiedene Dienste erbringen kann, nämlich alles vom Kopf bis zur Sohle oder für handwerkliche

Dienstleistungen rund um ihre Wohnung. Selbstredend ist das für jeden unserer Mitglieder, fürs kleinere und größere Portemonnaies und über die gelbe Taste am Notrufgerät abrufbar oder 24 Std. über die kostenfreie Rufnummer 0800 9377007.

Sehr geehrte Mitglieder,
wir konnten die SirVice24 gewinnen, allen bedürftigen Mitgliedern unserer Genossenschaft ab ihrem 70. Ge-

burtstag den Hausnotruf „Nori24“ für einen Monat gratis zum Schnuppern zur Verfügung zu stellen. Wir erwarten, dass die SirVice24 mit ihrem komplexen Angebot das Wohnerlebnis in unserer Genossenschaft fördert.

Nutzen Sie ein persönliches Gespräch mit dem Seniorbetreuer der SirVice 24, Herrn Fred Hattorf, welcher kostenlos unter der Rufnummer 0800 93 77 0007 zu erreichen ist.





Herr Walter
Kaufmännischer Vorstand

Sinkende Nutzungsgebühren- Forderungen halten im 1. Halbjahr 2011 weiter an

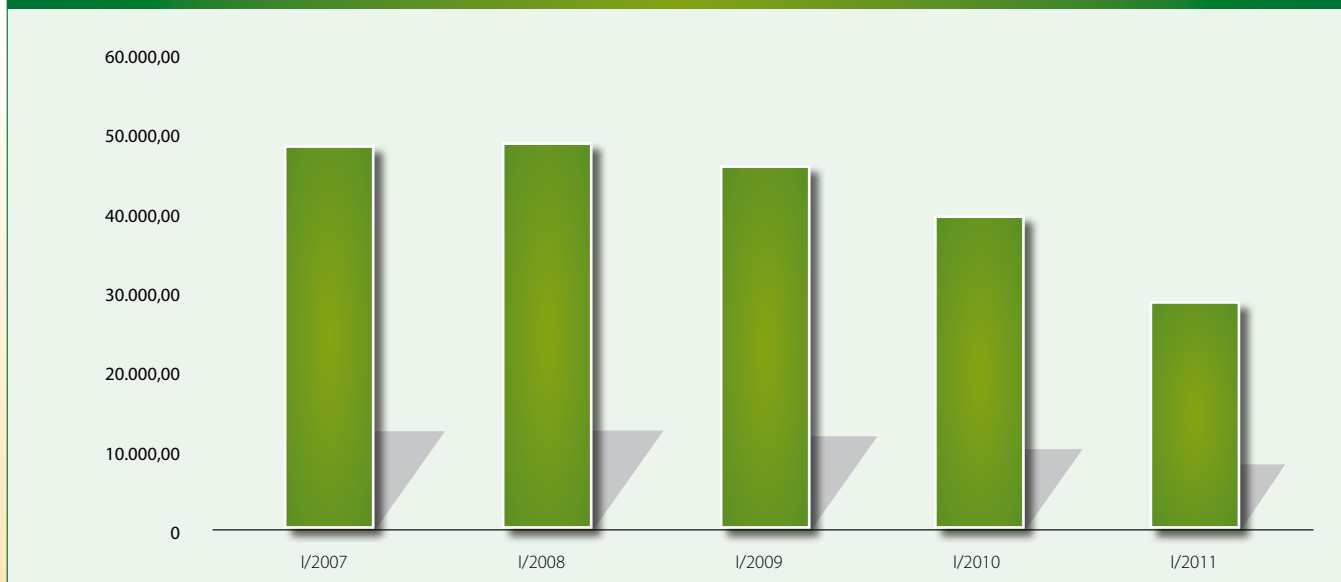
Die Nutzungsgebühr-Forderungen, sprich Mietschulden, sind im ersten Halbjahr 2010 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 26,2 % gefallen und haben den niedrigsten Wert seit Beginn der Statistik im Jahre 1998 erreicht. Wir sind mit dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2011 noch nicht zufrieden, auch wenn dem Resultat Respekt und Anerkennung gezollt werden muss. Doch wir können das Ergebnis nur indirekt beeinflussen. Den aktiven Teil haben unsere Mitglieder zu leisten, indem der Mietzahlung die höchste Priorität in der monatlichen Haushaltskasse eingeräumt wird.

Die im Juli fertiggestellte Analyse für das 1. Halbjahr 2011 weist Forderungen in Höhe von 31,1 T€ (Vorjahr: 42,2 T€)

aus, eine Reduzierung um 26,2 % zum Vorjahr. Damit wurde das gute Ergebnis des Vorjahres nochmals übertroffen.

Nach wie vor geht ein großes Dankeschön an die überwiegende Mehrheit unserer Mitglieder in 3.219 Wohnungen, was einen Anteil von 96,9 % entspricht, (Vorjahr: 3.213 Whg. = 96,7 %), die pünktlich und in richtiger Höhe die Nutzungsgebühr und die Forderungen aus den Betriebskostenabrechnungen bezahlten. Dieser Anteil hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 % erhöht. Lediglich Mitglieder in 90 Wohnungen, was einen Anteil von 2,7 % entspricht (Vorjahr: 98 Whg. = 2,9 %) haben Forderungen zu verzeichnen.

Entwicklung der Forderungen im 1. Halbjahr für 2007 - 2011 in Euro



Erfreulich ist die Tatsache, dass in 38 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 35) im Juni 2011 keine Forderungen existierten. Dagegen bestehen in 23 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 22) Gesamtforderungen bis 500,- € und in 23 Wohnhäusern (Vorjahr: 27) Gesamtforderungen über 500,- €. Der aktuelle Stand zum Juni 2011 ist in **Anlage 1** zusammen mit dem Mietausfall dargestellt.

Mietausfall durch Leerstand

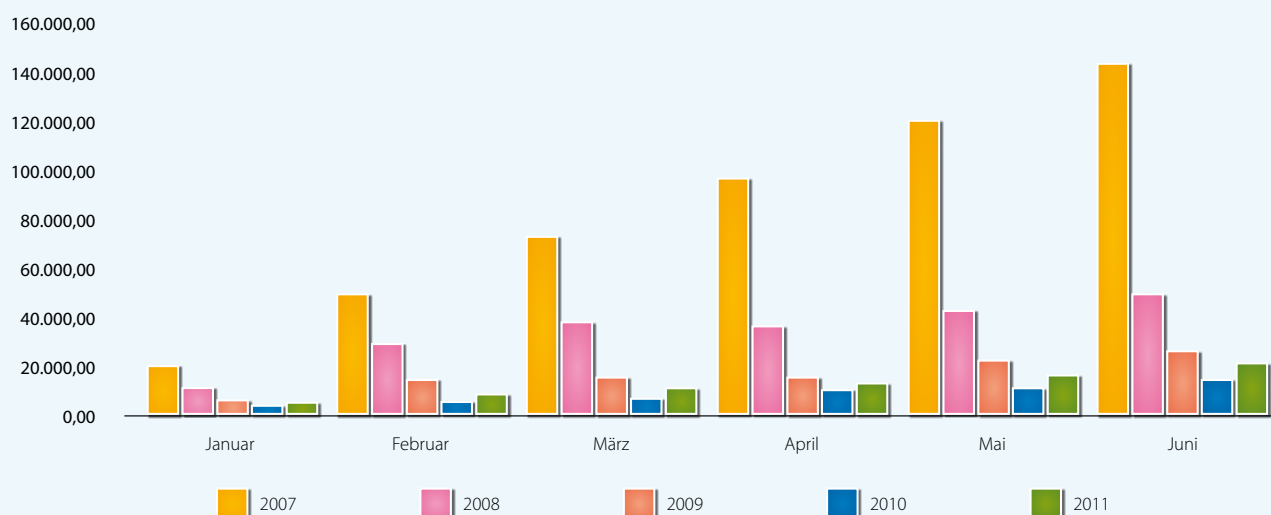
Die Prognose aus dem letzten Jahr ist eingetreten. Der einmalig niedrigste Stand aus dem Vorjahr konnte nicht wieder erreicht werden. Trotzdem kann sich das Ergebnis sehen lassen, wenn man berücksichtigt, dass durch die Genossenschaft jeweils eine Wohnung im Musiker- und Moselviertel als Musterwohnung für die durchzuführenden Komplexsanierungen bereitgestellt werden. Dieser Service für unsere Mitglieder, den wir zur Verfügung stellen, steht natürlich wertmäßig zu Buche. Auch ist nicht jede frei werdende Wohnung in einem solchen Zustand, dass sie lückenlos weitervermietbar ist. Auch hier werden

mindestens zwei bis drei Wochen benötigt, bis sie vertraglich gebunden werden kann.

Der Mietausfall durch Leerstand betrug Ende Juni 2011 19,8 T€ (Vorjahr: 14,6 T€) – eine Erhöhung zum Vorjahr um 35,5 %. Trotz der Steigerung ist der Verlust im berliner Maßstab sehr gering.

Dennoch werden wir weiterhin viel Energie in Engagement investieren um den Mietausfall auf diesem niedrigen Niveau zu halten.

Höhe des Mietausfalls pro Monat kumulativ in Euro



Berliner Mietspiegel 2011

Frau Ingeborg Junge-Reyer, Senatorin für Stadtentwicklung, hat am 30. Mai 2011 auf einer Pressekonferenz den Berliner Mietspiegel 2011 vorgestellt. Der neue Berliner Mietspiegel 2011 stellt eine Fortschreibung des Mietspiegels 2009 auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung nach § 558 d BGB dar. Er ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2010 üblicherweise gezahlten Mieten für die unterschiedlichen Wohnungs-

typen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im frei finanzierten Wohnungsbau. Die so genannte „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird als Nettokaltmiete in €/m² ausgewiesen.

Im gewichteten Mittelwert weist der neue Berliner Mietspiegel jährliche Steigerungen der nicht preisgebundenen Mieten in Höhe von ca. 4,0 % pro Jahr (7,9 % seit 2009)

aus. Gegenüber dem Mietspiegel 2009 ist die durchschnittliche Netto-Kaltmiete über alle Wohnungen von 4,83 €/m² monatlich auf 5,21 €/m² monatlich gestiegen. Das sind 0,38 €/m² und Monat mehr als vor zwei Jahren. Im Vergleich zu den Werten des Mietspiegels 2009 zeigen sich für die Mietenentwicklung folgende Tendenzen:

Die Mieten für kleine Wohnungen (unter 40 m²) stiegen überdurchschnittlich um 8,5 % (von 5,41 €/m² monatlich auf 5,87 €/m² monatlich). Auch für große Wohnungen (über 90 m²) waren höhere Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. Hier stiegen die ausgewiesenen Mieten um 9,3 % (von 4,86 €/m² monatlich auf 5,31 €/m² monatlich).

Mit 11,8 % liegen auch die Mietsteigerungen in der Baualtersklasse bis 1918 über dem Durchschnitt (von 4,51 €/m² monatlich auf 5,04 €/m² monatlich).

Die Mieten für Wohnungen in einfachen Wohnlagen weisen sehr viel niedrigere Steigerungsraten (um 5,9 % von 4,57 €/m² monatlich auf 4,84 €/m² monatlich) auf als diejenigen für Wohnungen mit guten Wohnlagen (um 10,9 % von 5,34 €/m² monatlich auf 5,92 €/m² monatlich).

Mietrückgänge sind nur in der Baualtersklasse 1984-1990 (West) (-1,8 % von 6,52 €/m² monatlich auf 6,40 €/m² monatlich) zu verzeichnen.

Berlin hat im Vergleich zu anderen Großstädten mit mehr als 1 Mio. Einwohner ein unverändert sehr niedriges Mietenniveau.

Mit 5,21 €/m² monatlich liegt es weit hinter Hamburg (6,53 €/m² monatlich) und München (9,90 €/m² monatlich). Selbst unter Beachtung der durchschnittlich höheren Nettoeinkommen liegt die Mietbelastung in Hamburg und München weit über der in Berlin.

Anders als in den Vorjahren erscheint der Berliner Mietspiegel 2011 nicht als Beilage in den Tageszeitungen. Er wird jedoch von der Senatsverwaltung im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de kostenfrei zum Herunterladen bereitgestellt. Weiterhin wurde für Mieter und Vermieter ein Mietspiegeltelefon unter der Telefonnummer 90139-4777 geschaltet.

Wir haben als Service für Sie die für unsere Wohnungen relevanten Mietspiegelfelder in dieser Mitglieder-Info abgedruckt. In der Geschäftsstelle wurde der Mietspiegel 2011 ausgewertet und findet bereits für die Neuvermietung von Wohnungen Anwendung.

Inwieweit der neue Mietspiegel auch für Bestandsnutzer Anwendung findet, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Dazu werden wir frühestens zu den Ende Oktober stattfindenden Wohngebietsversammlungen mit den Vertretern eine Antwort geben können.



Anlage 2: BERLINER MIETSPIEGELTABELLE 2011 (Neubau)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2010) Netto - Kaltmiete in EURO je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig		1950 - 1955	1956 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1983 West a)	1984 - 1990 West a)	1973 - 1990 ³ Ost a) mit Wendewohng.	1991 - 31.12.2009 ohne Wendewohng.
Wohn- fläche	Ausstattung Wohnlage	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
		5	6	7	8	9	10	11
bis unter 40 m ²	einfach	4,88 4,69 - 5,18	5,04 4,01 - 6,24	5,07 3,99 - 6,59			6,00* 5,00 - 7,56	
	mittel	5,56* 4,66 - 6,16	5,51 4,31 - 6,97	5,16 4,53 - 5,59			6,17 5,61 - 6,75	
	gut	6,16* 4,68 - 7,79	6,25 5,41 - 7,50	7,12 5,91 - 7,98			6,63 5,59 - 8,18	
40 bis unter 60 m ²	einfach	4,76 4,40 - 5,30	4,84 4,36 - 5,70	4,48 4,13 - 4,91			4,95 4,38 - 5,38	6,52** 6,02 - 6,70
	mittel	5,03 4,51 - 5,62	5,22 4,74 - 6,00	5,25 4,80 - 5,50	6,27** 5,58 - 6,50		5,28 5,03 - 5,72	7,04 5,10 - 7,97
	gut	5,70 4,79 - 6,99	5,26 4,65 - 6,09	5,79 5,35 - 6,79	6,68* 5,10 - 7,47		5,52 4,73 - 6,18	7,95** 5,89 - 9,97
60 bis unter 90 m ²	einfach	4,55 4,39 - 5,04	4,56 4,08 - 5,10	4,35 3,99 - 4,60	6,11** 5,33 - 6,61	5,72** 4,63 - 6,41	4,49 4,10 - 4,95	6,48 5,40 - 8,49
	mittel	5,06 4,56 - 5,71	4,95 4,39 - 5,57	4,96 4,50 - 5,36	6,13* 4,85 - 6,94	6,17** 5,85 - 6,54	4,75 4,36 - 5,09	6,80 5,75 - 7,36
	gut	5,54 4,68 - 7,10	5,51 4,65 - 6,48	6,00 5,48 - 6,85	6,89* 5,83 - 8,04	7,27* 6,21 - 8,88	5,02 4,58 - 5,37	7,23 6,04 - 8,95
90 m ² und mehr	einfach			4,10 3,91 - 4,34			4,33* 3,77 - 4,65	7,05* 5,51 - 8,37
	mittel	5,63* 5,04 - 5,99	5,74** 4,86 - 6,30	5,20* 4,20 - 6,25	6,66 6,00 - 7,78		4,58 4,32 - 5,00	7,15 5,50 - 8,65
	gut	6,16* 4,80 - 8,04	6,99* 5,12 - 8,20	6,87* 4,47 - 7,74	8,11* 6,16 - 9,28	7,36 6,32 - 8,37	4,94* 4,45 - 5,14	8,19 6,01 - 10,23

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten)

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,90 € unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,73 € unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6**

a) Die Zuordnung West- Staaken basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990
Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.



Frau Eckert
Mitgliederbetreuerin

Unsere neue Gästewohnung

In unserer Mitgliederinformation 4 / 2010 informierten wir über die Errichtung einer neuen Gästewohnung in der Indira-Gandhi-Straße 17c.

Ab 10.06.2011 konnte die komfortabel, modern und liebevoll eingerichtete Wohnung an die ersten Gäste übergeben werden.



Blick in die Küche der neuen Gästewohnung

Die 2 ½-Raum-Wohnung beherbergt einen Wohnraum zur gemeinsamen Nutzung mit Sitz- und Couchecke sowie TV Gerät, zwei separate Schlafräume, eine modern eingerichtete Küche mit kleiner Essecke sowie ein modernes Duschbad.

In der Wohnung können bis zu 4 Personen und ein Kleinkind (Kinderbettchen und Kinderhochstuhl sind vorhanden) untergebracht werden.

Durch den Malerei- und Grafikkreis unserer Genossenschaft (unter der Leitung von Frau Klapproth) wurden die einzelnen Räume mit angefertigten Werken der Mitglieder ausgestattet. An dieser Stelle unser herzlicher Dank an alle Mitglieder des Malerei- und Grafikkurses.

An dieser Stelle geben wir Ihnen einen Überblick über die derzeitigen Preise für Übernachtungen in unseren Gästewohnungen und die Reinigungskosten, die an die Firma Form zu bezahlen sind.

Anmerkung der Redaktion: Alle unsere Gästewohnungen sind durch das Händchen und den guten Geschmack von Frau Eckert geprägt. Mit viel Liebe und unter Inanspruchnahme der handwerklichen Fähigkeiten ihres Mannes hat sie etwas geschaffen was ohne Abstriche zum wohlfühlen einlädt. Wir möchten uns an dieser Stelle recht herzlich bei Frau Eckert und Familie bedanken.

Gästewohnung	Preis brutto in Euro (incl. 7 % MwSt.) 1. – 3. Übernachtung	Preis brutto in Euro (incl. 7 % MwSt.) ab 4. Übernachtung
Schönstraße 57 b	25,00	20,00
Indira-Gandhi-Straße 17c	25,00	20,00
Wittlicher Straße 11	20,00	18,00

Gästewohnung	Endreinigung
Schönstraße 57 b	37,00 Euro
Indira-Gandhi-Straße 17c	37,00 Euro
Wittlicher Straße 11	25,00 Euro



Das Wohnzimmer mit Wohlfühlatmosphäre

Bettwäsche	
1. Person	4,00 Euro
2. Person	8,00 Euro
3. Person	12,00 Euro
4. Person	16,00 Euro

Reservierungswünsche und freie Termine können Sie über unseren Empfang **Frau Trautvetter und Frau Kinkeldey** ☎ **927044-0** erfragen. Nutzen Sie bitte auch die Informationen in unserem Infokanal oder auf unseren Internetseiten unter **www.wg-weissensee.de**. Wir wünschen Ihren Gästen einen schönen Aufenthalt in Berlin und unseren Gästewohnungen.

In eigener Sache ...

Blumentöpfe auf Fensteraußenbänken gefährden Ihre Mitbewohner



Die Bilder zeigen nur einige Beispiele, die wir bei unseren Aufnahmen für den jährlichen Balkonwettbewerb entdeckten.

Wir möchten alle Nutzer, die auf ihren Fensterbrettern Balkonkästen und andere Dekorationen abgestellt haben, bitten, diese zu entfernen.

Das mögliche Herabstürzen der Kästen oder Dekorationen stellt eine Gefahr für Dritte dar, das Gießwasser tropft mitunter den darunter liegenden Nachbarn oder Passanten auf den Kopf und zum anderen sind die Schäden an den Fassaden der Gebäude nicht außer acht zu lassen.



Unser Waschhaus in der Chopinstraße 13a

Der Um- und Ausbau des Waschhauses in eine Gemeinschaftseinrichtung für unsere Mitglieder wurde in unser langfristiges Konzept aufgenommen.

Wir werden zum gegebenen Zeitpunkt eine Befragung der Mitglieder durchführen, um die Wünsche und Anre-

gungen in die Konzepte mit einfließen zu lassen.

Derzeitig wird die Räumlichkeit des Waschhauses von der Firma Form genutzt und dient unseren beiden Hauswarten dieses Wohngebietes als Werkstatt und Abstellmöglichkeit.

Umsetzung unseres Verkehrskonzeptes

Das Abstellen der Pkw vor dem Waschhaus Chopinstraße 13a war in der Vergangenheit mehr als nur ein Desaster für die dortigen Bewohner. Die Pkw-Stellflächen wurden zum Teil so zugeparkt, das ein ungehindertes ein- und ausparken nicht möglich war. Auch die Behinderung für die BSR beim zyklischen Entleeren der Container war ein großes Ärgernis.

Im Juli haben wir gemeinsam mit den Bewohnern und in Umsetzung unseres Verkehrskonzeptes die gesamte Fläche neu gestaltet. Pkw-Stellflächen, die ein ungehindertes

ein- und ausparken ermöglichen, wurden neu markiert und der Innenbereich mit einem großen Halteverbot markiert.

Diese gemeinsam mit den Bewohnern durchgeführte Veränderung der Parksituation hat sehr viel positive Resonanz gefunden, so dass wir zeitnah auch die Flächen, auf denen die Parksituation ähnlich ist, für den ruhenden Verkehr markieren werden.

Wir sind auch angehalten gemeinsam auf die Einhaltung der neuen Parkordnung zu achten.



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.

Dr. Ramsauer`s „Streichkonzert“

Das Bundeskabinett hat am 07. Juli 2011 den Bundeshaushalt 2012 beschlossen. Demnach stehen für die Städtebauförderung im Jahr 2012 nur noch Mittel in Höhe von rund 410 Mio. € zur Verfügung. Dies bedeutet eine reale Kürzung von 44 Mio. € im Vergleich zu 2011. Während bei diesem sozial-, struktur- und wirtschaftspolitischen Programm gespart wird, engagiert sich das Bundesbauministerium bei Infrastrukturprojekten mit fragwürdigem Nutzen hingegen unbeeinträchtigt mit Beträgen von vielen hundert-millionen Euro. Das Programm „Altersgerecht Umbauen“ befindet sich in der Abwicklung. Neue Programmtitel werden für 2012 dazu nicht bereitgestellt, was angesichts des demografischen Wandels kein gutes Signal ist. Im September 2011 wird die Beratung der Einzelpläne im Deutschen Bundestag beginnen. Die dritte Lesung soll bis zum 25.11.2011 erfolgen.

Bund will TLG Immobiliengesellschaft verkaufen

Wie die Frankfurter Allgemeine Zeitung am 09. Juli 2011 berichtete, plant der Bund, die TLG Immobiliengesellschaft mit einem Bestand von 11.500 Wohnungen, 75 Bürogebäuden, Hotels und Pflegeheimen sowie 270 Einzelhandelsläden in einem Bieterverfahren zu privatisieren.

Bereits im Herbst 2011 soll nach den Plänen des Bundesfinanzministeriums die europaweite Ausschreibung erfolgen, die bis Ende 2012 abgeschlossen sein soll. Die TLG

verfügt nach dem Medienbericht über ein bilanziertes Immobilienvermögen von 1,76 Mrd. €. Ihr Eigenkapital beläuft sich auf mehr als 1 Mrd. €. Insgesamt wolle die Bundesregierung im kommenden Jahr rund 5,1 Mrd. € aus Verkäufen einnehmen – fast doppelt so viel wie 2011. Wie die FAZ unter Berufung auf Unterlagen des Finanzministeriums weiter berichtet, soll die TLG nicht im Ganzen verkauft werden, vielmehr sei geplant, den Wohnimmobilienbestand abzuspalten und in eine Tochtergesellschaft mit dem Namen „TLG Wohnen“ zu überführen. Hiervon erhoffe sich das Ministerium eine Erweiterung des Bieterkreises und eine Erhöhung des Wettbewerbsdrucks, was sich positiv auf den Verkaufspreis auswirken soll.

Berliner SPD plant Pilotprojekt für genossenschaftliche Neubauförderung

Die Berliner SPD plant derzeit ein Pilotprojekt zur Förderung des Neubaus von kleinen Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte durch Genossenschaften. Die konkrete Ausgestaltung des Förderprogramms ist derzeit noch offen. Ein wichtiger Fokus wird voraussichtlich auf die Gesamt-Mietbelastung je Wohnung gelegt werden. Es sollen für dieses Pilotprojekt 10 Mio. € zur Verfügung stehen, die aus dem Börsengang der GSW stammen. Laut Presseinformationen hierzu hatte die SPD im Frühjahr dieses Jahres ihre Zustimmung zum Börsengang davon abhängig gemacht, dass ein Teil der Erlöse für wohnungswirtschaftliche Projekte eingesetzt wird.

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Das Jahr 2012 wurde von der Vollversammlung der Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossen-

schaften erklärt. Damit soll die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung hervorgehoben und deren Bekanntheitsgrad gesteigert werden.

Auch in Deutschland leisten 7.500 Genossenschaften, davon ca. 2.000 Wohnungsgenossenschaften, einen bedeutenden Beitrag für Wirtschaft und Gesellschaft. Alle UN-Mitgliedsstaaten und nationalen Organisationen sind aufgerufen, das Genossenschaftsjahr aktiv in ihren Ländern zu feiern und hierbei viele Menschen zu erreichen.

In Deutschland nur wenige neue Wohnungen

Die Schweizer bauen in Europa am meisten neue Wohnungen. Das geht aus einer Prognose der Landesbausparbanken hervor. Demnach werden in dem Alpenstaat im Jahr 2011 voraussichtlich 56 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt. In Finnland sind es 54, in Frankreich 51. Deutschland steht mit 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner auf einem der letzten Plätze. Nur in Dänemark und Irland werden 2011 von den 19 untersuchten Ländern wahrscheinlich noch weniger Wohnungen fertig. Bemerkenswert ist, dass Irland innerhalb von 4 Jahren vom 1. auf den letzten Platz dieser Statistik abrutschte.

Rauchwarnmelder: Duldungspflicht des Mieters trotz Eigeneinbaus

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese hat mit Urteil vom 16.02.2011 entschieden, dass ein Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich dulden muss.

Im zu entscheidenden Fall beabsichtigte der Vermieter, in der Wohnung des Mieters Rauchwarnmelder zu installieren. Der Mieter weigerte sich die erforderlichen Arbeiten durchführen zu lassen und verwies darauf, dass er bereits Flure, Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie den Keller der gemieteten Doppelhaushälfte mit hochwertigen Rauchwarnmeldern versehen habe. Der Vermieter wies darauf hin, dass er einen günstigen Anbieter für Rauchwarnmelder gefunden habe, der DIN-gerecht die Rauchwarnmel-

der in der Wohnung montieren werde.

Nach der Entscheidung des Amtsgerichtes Hamburg-Blankenese muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern gemäß § 54 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich dulden. Dies bedeutet, dass er nach vorheriger Ankündigung den Zutritt zur Wohnung und zu den vorgeschriebenen Einbauorten zu gestatten und die Montage hinzunehmen hat. Gleiches gelte für die jährlich durchzuführende optische Funktionskontrolle.

Eigentümer haftet nicht für Lackschäden durch herab fallende Eicheln

Das Oberlandesgericht Hamm hat mit Urteil vom 19.05.2009 entschieden, dass ein Grundstückseigentümer nicht für Schäden an geparkten Kraftfahrzeugen haftet, die durch von den Bäumen fallende Eicheln verursacht wurden. Im zu entscheidenden Fall wies das Oberlandesgericht Hamm die Schadenersatzklage des Autobesitzers, welcher sein Auto unter einer Eiche geparkt hatte, ab. Sein Fahrzeug war durch herabfallende Eicheln erheblich beschädigt worden.

Nach Auffassung des Gerichts entsteht ein solcher Schaden in Form von Beulen, Dellen und Lackkratzern an Autos nicht durch menschliches Handeln. Für eine Natureinwirkung könne der Grundstückseigentümer aber nicht verantwortlich gemacht werden. Von daher sei eine solche Schadensgefahr durch Natureinflüsse nicht von der sogenannten Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers erfasst. Diese Pflicht gibt jedem Grundstückseigentümer auf, für den gefahrlosen Zustand seines Grundstücks zu sorgen.

Im zu entscheidenden Fall hatte das Gericht dem Kläger selbst die Schuld zugeschrieben, da er in dieser Jahreszeit mit herabfallenden Eicheln rechnen müsse.

Umzugsstatistik: Unverheiratete Paare sind am umzugsfreudigsten

Mit dem Trauschein sinkt die Umzugslust der Deutschen. So das Ergebnis einer repräsentativen Studie des Immo-

Anlage 1: Nutzungsgebühr-Forderungen und Mietausfall 2011 in Euro

WE-Nr.	Adresse Wirtschaftseinheit (WE)	Forderungen per 30.6.11	Mietausfall per 30.6.11	Forderungen	Mietausfall
100	Hansastraße 150,152				
101	Hansastraße 154,156,158				
102	Hansastraße 159,161,163	365,73		0,8%	
103	Hansastraße 160,162,164		306,62		0,7%
104	Hansastraße 165,167,169		1.486,70		3,5%
107	Hansastraße 166,168,170,172		367,84		0,6%
200	Große Seestr. 25,26				
201	Große Seestr. 108a-108d	6,39		0,0%	
202	Rennbahnstraße 101-104	1.207,16	187,38	1,9%	0,3%
203	Rennbahnstraße 105-108	4.951,45		8,0%	
204	Schönstraße 43-47	113,44	724,44	0,2%	1,1%
205	Schönstraße 48a				
206	Schönstraße 57, a-b		274,48		0,9%
207	Schönstraße 58a-58c	555,35	322,23	1,4%	0,8%
208	Schönstraße 60-64		245,77		0,4%
209	Schönstraße 66,67				
210	Schönstraße 69-70, a				
211	Soonwaldstraße 2-3, a				
212	Soonwaldstraße 4-5, a				
213	Soonwaldstraße 6-8,8a				
214	Straße 246 Nr. 2,4,6,8				
215	Straße 246 Nr. 10-12, a	185,01		0,3%	
216	Straße 246 Nr. 14-16, a	557,46		0,9%	
300	Chopinstraße 1-4		243,84		0,3%
301	Chopinstraße 5-8		232,21		0,4%
302	Chopinstraße 9-12	642,30	346,63	1,4%	0,8%
303	Chopinstraße 13-16		521,14		0,8%
304	Chopinstraße 17-20	119,89		0,2%	
305	Smetanastr. 35,37,39,41	175,46	230,52	0,4%	0,5%
306	Smetanastr. 43,45,47,49,51	280,29		0,5%	
307	Gounodstr. 64,66,68,70				
308	Gounodstr. 98,98a-98e	494,58		0,6%	
309	I.-Gandhi-Str. 17,17a-17e	31,87	1.849,24	0,0%	2,4%
310	I.-Gandhi-Str. 18,18a-18e	508,63		0,6%	
311	I.-Gandhi-Str. 19,19a-19e	661,86		0,8%	
312	Otto-Brahm-Straße 1-6	702,99		0,9%	
313	Otto-Brahm-Straße 7-10				
314	Otto-Brahm-Straße 11-16	414,85		0,5%	
315	Otto-Brahm-Straße 17-22	643,90	5.090,63	1,2%	9,4%
316	Otto-Brahm-Straße 23-26	219,89		0,4%	
317	Otto-Brahm-Straße 27-32	6,40	285,75	0,0%	0,4%
400	Bernkasteler Str. 11-12, a				

WE-Nr.	Adresse Wirtschaftseinheit (WE)	Forderungen per 30.6.11	Mietausfall per 30.6.11	Forderungen	Mietausfall
401	Bernkasteler Str. 15-16, a	253,20		0,4%	
402	Bernkasteler Str. 22-24, a				
403	Bernkasteler Str. 71,71a-71c	1.078,55		1,7%	
404	Bernkasteler Str. 72,72a-72e		1.569,60		2,3%
405	Bernkasteler Str. 73,73a-73e	1.786,53	268,98	2,3%	0,3%
406	Bernkasteler Str. 75,75a-75e	752,14		0,8%	
407	Neumagener Str. 1-6		308,02		0,5%
408	Neumagener Str. 7-10				
409	Neumagener Str. 11-14				
410	Neumagener Str. 16,16a-16c	225,86		0,5%	
411	Neumagener Str. 17,17a-17d	374,96		0,6%	
412	Piesporter Str. 7, a-b, 8, a-b	554,54		0,7%	
413	Trierer Str. 20,22,24,26	157,09		0,3%	
414	Wittlicher Str. 1,3,5,7	2.435,76	225,36	3,9%	0,4%
415	Wittlicher Str. 11,13,15,17	98,00	669,84	0,2%	1,1%
416	Wittlicher Str. 19,21,23,25	890,35		1,7%	
500	Falkenberger Str. 5-8	596,07	552,20	0,9%	0,8%
501	Falkenberger Str. 9-12	470,41		0,7%	
502	Falkenberger Str. 15-18				
503	Falkenberger Str. 19-22				
504	Falkenberger Str. 23-26	111,29		0,2%	
505	Falkenberger Str. 27-30	542,82	365,57	0,3%	0,2%
600	Falkenberger Str. 166-168, 168a				
601	Falkenberger Str. 169-170, a	1.623,34		2,7%	
602	Falkenberger Str. 171,171a-c	1.083,04	177,26	2,7%	0,4%
603	Falkenberger Str. 172,172a-c	613,14	237,23	1,5%	0,6%
604	Falkenberger Str. 173,173a-e		276,73		0,3%
605	Falkenberger Str. 174,174a-c	1.182,74		2,4%	
606	Falkenberger Str. 175,175a-c				
607	Falkenberger Str. 176,176a-c	1.272,01	268,56	3,1%	0,7%
608	Falkenberger Str. 177-178, a-b	430,96		0,5%	
609	Falkenberger Str. 179a-b, 180, a				
610	Falkenberger Str. 181-182, a				
700	Else-Jahn-Str. 2-5		310,83		0,5%
701	Else-Jahn-Str. 6-9	478,25	314,53	0,9%	0,6%
702	Else-Jahn-Str. 10-13	729,68	252,28	1,1%	0,4%
703	Else-Jahn-Str. 14-17	132,98	713,01	0,2%	1,1%
704	Else-Jahn-Str. 18-21		263,12		0,5%
705	Else-Jahn-Str. 23-26				
706	Else-Jahn-Str. 27-30				
707	Else-Jahn-Str. 35-38	386,48		0,8%	
800	Charlottenburger Str. 18, a, 19		309,68		0,6%
Gesamt per 30.6.2011 (kumulativ)		31.105,09	19.798,22	0,6%	0,4%

