

# WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

**Mitgliederinformation 4/2011** 20. Jahrgang



## AUS DEM INHALT

- Der Jahreswechsel
- Internationales Jahr der Genossenschaften
- Wirtschaftsplan 2012–2017
- Balkonwettbewerb
- Lichterfahrt 2011



# 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](mailto: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](mailto:mitglied@wg-weissensee.de)

## Nutzungsgebühr / Geschäftsguthaben

Frau Barsch Tel. 927 044 22

E-Mail: [nutzungsgebuehr@wg-weissensee.de](mailto:nutzungsgebuehr@wg-weissensee.de)

Frau Bloch Tel. 927 044 23

E-Mail: [mitglied@wg-weissensee.de](mailto:mitglied@wg-weissensee.de)

## Betriebskosten

Herr Born Tel. 927 044 25

E-Mail: [betriebskosten@wg-weissensee.de](mailto:betriebskosten@wg-weissensee.de)

## Technik

Herr Schwensow Tel. 927 044 32

Herr Schulz Tel. 927 044 31

E-Mail: [technik@wg-weissensee.de](mailto: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 **2. Januar 2012**, zu unseren bekannten Zeiten wieder für Sie da.

*Wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen*

*ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für 2012!*



# INHALT



2011 –  
Ein erfolgreiches Jahr klingt aus 4



Internationales Jahr  
der Genossenschaften 5



1. Wirtschaftsplan  
2012 bis 2017 verabschiedet 6

Prüfung des Jahresabschlusses für  
das Wirtschaftsjahr 2010 im Juli  
erfolgreich abgeschlossen 7

„Meine grüne Oase –  
hier fühle ich mich wohl“ 8



Winterdienst 9

Geänderte Trinkwasser-  
verordnung tritt am  
01.11.2011 in Kraft 9



Lichterfahrt 2011 10

## 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](http://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](http://www.gruenwald-werbung.de)  
[info@gruenwald-werbung.de](mailto: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

## 2011 – Ein erfolgreiches Jahr klingt aus

Liebe Mitglieder,  
bis zum Weihnachtsfest und Jahreswechsel sind es nur noch wenige Tage. Grund genug für eine Rückschau auf das vergangene Wirtschaftsjahr:  
Ökonomisch betrachtet war das vergangene Jahr ein erfolgreiches Jahr für unsere Genossenschaft.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist gut, die Zahlungsfähigkeit war 2011 stets gegeben. Die Eigenkapitalquote ist erneut gestiegen und liegt nunmehr etwas über 50 %. Wir können eine Vollvermietung unseres Wohnungsbestandes verzeichnen sowie einen Tiefststand offener Mietforderungen (97 % der Mitglieder zahlen ihre Nutzungsgebühr pünktlich und vollständig). Der Zahlungsmittelbestand zum Jahresende wird die geplante Größenordnung erreichen.

Die geschilderte solide Finanzsituation gab uns die Möglichkeit, 2011 umfangreiche Instandhaltungs- und Instand-

setzungsmaßnahmen durchzuführen sowie Neubaumaßnahmen für 2012 und später vorzubereiten. So werden die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Neubau 2012 ein Volumen von mehr als 4,6 Mio. € umfassen.

Unser Blick geht weit über das kommende Jahr hinaus. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Beratung am 21.11.2011 den Wirtschaftsplan für die Jahre 2012 bis 2017 beraten und angenommen. Die Genossenschaft wird auch in diesem Zeitraum ökonomisch auf stabiler Grundlage stehen, ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen und den Zahlungsmittelbestand am Ende eines jeden Jahres erhöhen können.

Diese ökonomische Bilanz erfasst nicht die Gesamtheit unseres genossenschaftlichen Lebens. Das jährlich stattfindende Kinderfest, die nunmehr 18. Lichterfahrt durch das weihnachtlich geschmückte Berlin mit unseren Jubilaren sowie die vielfältigen Veranstaltungen in unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ demonstrieren lebhaft genossenschaftlichen Gemeinsinn.

Man kann diese erfolgreiche Bilanz nicht abschließen, ohne allen zu danken, die zu diesem Ergebnis beigetragen haben.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen ein geruhames Weihnachtsfest und ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr.







Frau Rechenberg  
Prokuristin

## Internationales Jahr der Genossenschaften

Sehr geehrter Mitglieder, die Vollversammlung der Vereinten Nationen hat am 18.12.2009 das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Damit soll die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung hervorgehoben werden und deren Bekanntheitsgrad gesteigert werden. Genossenschaften, wie Kreditgenossenschaften, ländliche und gewerbliche Genossenschaften stabilisieren weltweit regionale Wirtschaftskreisläufe und sorgen für lokale Beschäftigung.

Auch in Deutschland leisten 7.500 Genossenschaften, davon 2.000 Wohnungsgenossenschaften, einen bedeutenden Beitrag für Wirtschaft und

Gesellschaft. Alle UN-Mitgliedstaaten sind aufgerufen, das Genossenschaftsjahr aktiv in ihren Ländern zu feiern und hierbei viele Menschen zu erreichen. Die deutschen Genossenschaftsverbände, der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und die Regionalverbände, so auch der BBU (Verband Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.), werden gemeinsam mit verschiedenen Veranstaltungen und Aktivitäten das Ehrenjahr feierlich begehen.

Das Genossenschaftsjahr bietet nicht nur dem genossenschaftlichen Verbund, sondern auch jeder einzelnen Genossenschaft die Möglichkeit, sich mit vielfältigen Aktionen zu präsentieren und die genossenschaftliche Idee einer breiten Bevölkerungsgruppe nahezubringen.

Mit gemeinsamen Logos wird der Verbund Berlin-Brandenburgische Wohnungsgenossenschaften 2012 auf sich aufmerksam machen.

Wir haben uns für dieses Logo entschieden

**DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN**



**INTERNATIONALES JAHR  
DER GENOSSENSCHAFTEN**

und haben unser äußeres Erscheinungsbild wie Briefkopfbögen, Internetseite u.a. entsprechend gestaltet.

Mit unserer Teilnahme an gemeinsamen Veranstaltungen des Wohnungsgenossenschaftlichen Verbandes werden wir das Jahr der Genossenschaften 2012 unterstützen.

Innerhalb unserer Genossenschaft werden wir auf verschiedenen Veranstaltungen dieses besondere Jahr entsprechend würdigen.





Herr Walter  
Kaufmännischer Vorstand

# 1. Wirtschaftsplan 2012 bis 2017 verabschiedet

Am 21. November beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Beratung den Bauplan für 2012 und nahmen gleichzeitig den Wirtschaftsplan 2012 – 2017 an, in den der o.g. Bauplan einfließt. Damit wurden die Schwerpunkte der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre festgelegt, die zusammen ein Volumen von 16,6 Mio. € beinhalten. Für das Jahr 2012 werden 3,4 Mio. € eingesetzt zuzüglich 1,3 Mio. € für die Instandhaltung der Wohnungen und das Wohnumfeld. Der gesamte Planungshorizont beträgt 7,3 Mio. €.

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 fünf Jahren auslaufen – sie haben noch ein Volumen von insgesamt 104,3 T€ - stehen uns zukünftig nur noch die Mieteinnahmen und neu aufzunehmende Kredite zur 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 voraussichtlich abgerechneten Leistungen 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

Mieteinnahmen 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 Gradwanderung. Zum einen sind die Fremdmittel nicht beliebig steuerbar, da der Kapitaldienst nicht mehr als die Hälfte unserer Einnahmen beanspruchen soll, zum anderen stehen nicht genügend Eigenmittel zu Verfügung, da unsere Genossenschaft noch keine kostendeckenden Mieten erreicht hat. Wie den Vertretern auf den im Oktober stattgefundenen Wohngebietsversammlungen berichtet, beträgt das Defizit aus den zurückliegenden 15 Jahren noch 130,3 T€/Jahr oder anders dargestellt 0,06 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Auswertungen zum Mietspiegel 2011 haben gezeigt, dass die Nettokaltmiete in 837 Wohnungen teilweise deutlich unter dem unteren Mietspiegelwert liegt. Dies betrifft ca. 25% unserer Wohnungen. Für diese o.g. Wohnungen wird es im Jahre 2013

eine Anpassung der Nettokaltmiete an den Mietspiegel geben.

Zurück zum Thema Wirtschaftsplan und den finanziellen Mitteln für den Bauplan. Im nächsten Jahr werden wir mit dem Neubau von 13 Wohnungen in der Hunsrückstraße 22 beginnen. Die Planungen laufen gegenwärtig

auf Hochtouren. Im Jahre 2013 sollen die Mitglieder die neuen Wohnungen beziehen können. Wie schon auf der letzten Vertreterversammlung berichtet, wird es dort von Anfang an kostendeckende Mieten geben müssen, damit nicht liquide Mittel anderen Häusern für die Sanierung entzogen werden. Dies hat zur Folge, dass

die Nettokaltmieten im Neubau deutlich über denen in den Bestandsgebäuden liegen werden. Überschlägige Berechnungen mit Aufwendungen aus der Grobplanung haben eine Nettokaltmiete zwischen 8,50 bis 9,00 €/m<sup>2</sup> ergeben, was unter anderem auch der gehobenen Ausstattung geschuldet ist.

## Prüfung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2010 im Juli erfolgreich abgeschlossen

Durch den Prüfungsverband des BBU fand in der Zeit vom 04.07. bis 15.07.2011 die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2010 statt. Im Abschlussgespräch, das im Besein der Wirtschaftsprüferin, Frau Wiedemann, dem Vorsitzenden des Finanzausschusses des Aufsichtsrates, Herrn Tiedemann, sowie dem Vorstand und der Prokuristin stattfand, wurde die sorgfältige und vollständige Vorbereitung der Unterlagen wie in jedem Jahr positiv hervorgehoben. Der Prüfbericht bestätigt, dass die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entspricht.

Die Eigenkapitalquote hat sich weiter verbessert und beträgt zum 31.12.2010 50,8 % (Vorjahr: 50,05 %). Das Geschäftsjahr schloss mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 590,1 T€ ab, das den Bilanzverlust verringert.

Wie in jedem Jahr sind Aufsichtsrat und Vorstand ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Der ausführliche Prüfbericht ist neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden dem Vorsitzenden des Finanzausschusses zur Auswertung übergeben worden.

Über das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird Herr Tiedemann auf der nächsten ordentlichen Vertreterversammlung im Jahre 2012 berichten. Eines sei bereits jetzt schon vorangestellt, auch in diesem Jahr erhielt die Genossenschaft auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2010 und der darin enthaltenen Kennzahlen, das Testrat der Notenbankfähigkeit. Bei dieser Bonitätsbeurteilung gelten sehr hohe Maßstäbe, die unsere Genossenschaft wiederholt erfüllte.





Frau Eckert  
Mitgliederbetreuerin

## „Meine grüne Oase – hier fühle ich mich wohl“

... unter diesem Motto stand in diesem Jahr (angeregt von einzelnen Mitgliedern) unser diesjähriger Balkon-, Loggia- und Vorgartenwettbewerb. Viele Zuschriften mit eingesandten Fotos haben uns über den Postweg oder den Weg der „Datenautobahn“ erreicht.

### Herzlichen Dank dafür.

Wie jedes Jahr stellen wir fest, dass Sie sich mit viel Liebe und großem Engagement ein kleines Paradies auf Ihrem Balkon, Ihrer Loggia oder Ihrem Vorgarten geschaffen und damit zur Verschönerung und Aufwertung in den einzelnen Wohngebieten beigetragen haben.

Es war für unsere unabhängige Jury (Firma Winkin, Firma Riedel und Firma Form) wieder nicht leicht, die besten 3 herauszufiltern, so dass wir uns entschlossen haben, 8 Sieger zu benennen und mit einem Gutschein in Höhe von 30,00 € zu honorieren.

Unser Glückwunsch geht an:

**Frau Bothmann, Piesporter Str. 7**

**Frau Drews, Otto-Brahm-Str. 16**

**Fam. Hahme, Trierer Str. 22**

**Fam. Loos, Schönstraße 61**

**Fam. Reichel, Neumagener Str. 1**

**Fam. Heise / Döberitz, Falkenberger Str. 179a**

**Fam. Stoike, Falkenberger Str. 181a**

**Fam. Kuschnierz, Falkenberger Str. 175a**

Allen anderen, die sich an diesem Wettbewerb beteiligt haben, gilt ebenso unser herzlicher Dank.

Wir wünschen Ihnen weiterhin tolle Pflanzenparadiese und Wohlfühloasen in Ihrem zuhause.





## Winterdienst

Winter ist kein Notfall. Auf einen harten Winter mit Schnee und gefährlicher Eisglätte wie im vergangenen Jahr muss man jedoch gut vorbereitet sein. Mit der Rechtskraft der Novellierung des Straßenreinigungsgesetzes von 2010 treten in diesem Jahr auch die letzten Veränderungen in Kraft. Die Kosten für den Winterdienst erhöhen sich durch die Veränderungen erheblich.

Insbesondere die veränderte Mindestbreite, die von Schnee und Eis frei zu halten ist, und die restlose Eisbeseitigung erhöhen die bisher vertraglich vereinbarten Kosten mit der ausführenden Firma.

Bereits im vergangenen Jahr kündigten wir Ihnen die Erhöhung der Kosten in der Betriebskostenposition – Winterdienst – an. Die Räumgebühren betragen ab 2011 bei einer Mindestbreite von 1 m 1,08 € (netto) / lfd. Meter und bei einer Mindestbreite von 1,50 m 1,62 € (netto) / lfd. Meter.

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

Das heißt, 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!**

Ihre Mitgliederbetreuer

## Geänderte Trinkwasserverordnung tritt am 01.11.2011 in Kraft

Die Änderungen, der seit 2001 geltenden Trinkwasserverordnung berücksichtigen neue wissenschaftliche Erkenntnisse in den Bereichen Trinkwasserhygiene und Verbraucherschutz.

Der Gesetzgeber hat eine Untersu-

chungspflicht durch Probenentnahme und Analyse des Trinkwassers und die Untersuchungshäufigkeit einmal pro Jahr festgelegt.

In unserer Wohnungsgenossenschaft sind die Möglichkeiten für die ge-

forderten Probenentnahmen bereits gegeben.

Die Kosten für die Probenentnahme und Analyse sind umlagefähige Betriebskosten, die dann im Rahmen der Wasserlieferung jährlich zusätzlich anfallen.





Frau Kinkeldey  
Mitgliederbetreuerin

# Lichterfahrt 2011

Am Vortag des Nikolaustages war es in diesem Jahr soweit: Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG hatte die Geburtstagsjubilare, die im Jahr 2011 ihren 70sten, 75sten, 80sten, 85sten, 90sten Geburtstag oder darüber hinaus begehen konnten oder noch begehen werden, zur alljährlichen Lichterfahrt eingeladen.

Es ist in diesem Jahr die 18. Lichterfahrt in der stimmungsvollen Adventszeit, die als traditioneller Höhepunkt zum Jahresausklang 2011 stattfindet.

Bei einer gemeldeten Teilnehmerzahl von insgesamt ca. **500 Personen** einschließlich Ehepartnern und Begleitpersonen war logistische Feinarbeit erforderlich, so dass letztendlich an zwei Veranstaltungstagen und einer **Flotte von 10 Bussen** einer Lichterfahrt zum Erlebnis- und Spargelhof in Klairow nichts mehr im Wege stand.

Alle Teilnehmer trafen sich am **05. und 12. Dezember 2011** gutgelaunt um 13.00 Uhr an den jeweiligen Haltepunkten innerhalb der Wohngebiete, um in ihre bereitgestellten Busse einzusteigen.

Nach einer knappen Stunde Busfahrt über die Berliner Stadtautobahn in Richtung Süden erreichten alle wohlbehalten den Erlebnis- und Spargelhof Klairow. Nach einem kurzen Fußweg über den ländlichen Weihnachtsmarkt erreichten die Gäste den weihnachtlich dekorierten Festsaal und wurden mit einem Glas Kürbissekt empfangen.

Nachdem alle ihren Platz an der festlich geschmückten Kaffeetafel mit frisch gebrühtem Kaffee, gebackenen Kuchenspezialitäten und Leckereien aus der Landbäckerei gefunden hatten, begrüßte unser Vorstand, Herr Czaja, die anwesenden Gäste.

Nach einem gemütlichen Rundgang durch die Dekoscheune und über den kleinen Weihnachtsmarkt mit Verkaufsbuden starteten alle Busse pünktlich um 16.00 Uhr in Richtung Hauptstadt, die sich im abendlichen Lichterglanz zeigte.

Die Rücktour führte unter anderem durch Berlins Prachtstraßen „Unter den Linden“ und den „Kurfürstendamm“ in festlicher Adventsbeleuchtung, vorbei am romantischen Weihnachtsmarkt vor dem Schloss Charlottenburg, durch das strahlende Geschäftszentrum Potsdamer Platz, den Fernsehturm (Tele-Spargel), den idyllischen Gendarmenmarkt mit Konzerthaus sowie Deutscher und Französischer Dom, und viele weitere Berliner Sehenswürdigkeiten im hellen Lichterglanz.

Gegen 18.00 Uhr kehrten alle wohlbehalten an den Ausgangspunkt der Lichterfahrt in den Wohngebieten zurück.

Uns hat dieser Nachmittag in der Vorweihnachtszeit gezeigt, dass diese Veranstaltung sehr gern angenommen wird und diese gemeinsame Veranstaltung allen Teilnehmern viel Freude bereitet hat. Ein herzliches Dankeschön an die Organisatoren und Begleiter.

**Wir freuen uns mit Ihnen gemeinsam auf die Lichterfahrt 2012.**



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
„WEISSENSEE“ eG









