

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 3/2013 23. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- Unsere „Bibliothek“ -
Lesen und andere
Freizeitaktivitäten
- Da sind wir 2013
für Sie dran
- Erfreulich:
Nutzungsgebühren-
Forderungen
sinken weiter
- SEPA -
Lastschriftverfahren
- „Außenspiegel“



Wir sind für Sie da!

Empfang / Mitgliederbetreuung

Frau Kinkeldey ☎ 927 044 0

Frau Trautvetter ☎ 927 044 33

E-Mail: info@wg-weissensee.de

Sekretariat Vorstand / Geschäftsleitung

Frau Paap ☎ 927 044 11 · Fax 927 044 29

E-Mail: info@wg-weissensee.de

Mitgliederbetreuung

Frau Jordan ☎ 927 044 20

Frau Eckert ☎ 927 044 30

Frau Krause ☎ 927 044 40

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Nutzungsgebühr / Geschäftsguthaben

Frau Barsch ☎ 927 044 22

E-Mail: nutzungsgebuehr@wg-weissensee.de

Frau Bloch ☎ 927 044 23

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Betriebskosten

Herr Born ☎ 927 044 25

E-Mail: betriebskosten@wg-weissensee.de

Technik

Herr Schwensow ☎ 927 044 32

Herr Schulz ☎ 927 044 31

E-Mail: technik@wg-weissensee.de

Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“

Frau Tiedemann ☎ 924 090 44 · Fax 924 083 36

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Erreichbarkeit: täglich von 8.00 bis 18.00 Uhr
Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr

Beratungszeiten: Dienstag 10.00 bis 12.00 und
14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

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

Havariendienst (24 Stunden erreichbar)

0172/ 310 34 86

Gasgeruch (GASAG)	☎ 78 72 72
Stromausfall	☎ 29 54 099
Elektro/Gas/Sanitär	☎ 50 10 11 10
Fernwärmeausfall	☎ 29 54 598
Winterdienst Firma Form	☎ 927 04 822



INHALT



Unsere „Bibliothek“ -
Lesen und andere
Freizeitaktivitäten 4



Überblick zu aktuellen
Gesetzesänderungen 5



Da sind wir 2013 für Sie dran 6

Erfreulich: Nutzungsgebüh-
rforderungen sinken weiter 8

Mietausfälle durch Leerstand
im 1. Halbjahr 2013 –
besser geht´s nicht 9



SEPA - Lastschriftverfahren 12

„Außenspiegel“ 13

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



Frau Rechenberg
Prokuristin

Unsere „Bibliothek“ Lesen und andere Freizeitaktivitäten

Kennen Sie schon unsere Bibliothek in unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“? Was vor gut 2 Jahren mit ein paar ausgelesenen Buchexemplaren unserer Kursteilnehmer, die sich die Bücher ausgetauscht haben, angefangen hat, hat sich nun zu einer kleinen Bibliothek gemauert.



Ein beliebtes Ausflugsziel – Wernigerode

Viele unserer lesebegeisterten Mitglieder nutzen mittlerweile die Möglichkeit des Buchtausches. Und wer die Wahl hat, hat bekanntlich auch die Qual. Denn der interessierte Leser kann aus ca. 500 Büchern der unterschiedlichsten Genres, sein Buch für die nächsten Tage oder den bevorstehenden Urlaub ausleihen.

Immer wieder werden die Regale mit neuen Büchern von Frau Tiedemann aufgefüllt, denn dieser kostenfreie Service für Sie, unsere Mitglieder, hat sich schon sehr gut herumgesprochen. Nicht mehr benötigte Bücher abgeben und sich neue mitnehmen. Die Mitglieder sind froh, Ihre Regale etwas zu lichten und ihre „alten“ Bücher nicht wegwerfen zu müssen, finden sie doch in anderer Hand noch einen erfreuten Leser.

Natürlich ist Frau Tiedemann keine Bibliothekarin und die Bücher sind auch nicht registriert, nur ordentlich nach den



Frau Tiedemann im Bibliotheksteil

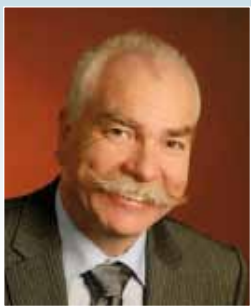
einzelnen Themen sortiert, damit man sich schnell orientieren kann. Wenn Sie also möchten, dann besuchen Sie Frau Tiedemann in unserem „Alten Waschhaus“ in der Falkenberger Straße 172d, und schauen sich unsere Bibliothek genauer an. Sicher ist auch ein tolles Buch für Sie dabei und Probelesen können Sie natürlich auch vor Ort. Ich wünsche viel Spaß bei der Buchauswahl und freue mich wieder auf ein paar neue Leseexemplare.

An dieser Stelle möchte ich noch eine Bitte an Sie richten. Wer von Ihnen möchte in einer unserer nächsten Mitgliederinformationen eine Reisebeschreibung seines Urlaubes mit den anderen Mitgliedern teilen? Wer kennt tolle Ausflugsziele oder Orte in und um Berlin, die er gern anderen Mitgliedern empfehlen möchte? Bitte schicken Sie mir Ihre Vorschläge und Berichte in die Geschäftsstelle, Berliner Allee 231, oder Sie übergeben diese an Ihren Hauswart. Sie können selbstverständlich auch das Medium Internet nutzen und mir eine E-Mail an info@wg-weissen-see.de senden.

Ich freue mich auf Ihre Vorschläge und Einsendungen.



Ausblick vom Ufer des Warener See's



Herr Czaja
Technischer Vorstand

Überblick zu aktuellen Gesetzesänderungen

An dieser Stelle gebe ich Ihnen einen kurzen Überblick zu aktuellen Gesetzesänderungen.

Einbau von Wärmemengenzählern in zentralen Warmwasseranlagen bis 31. 12. 2013

Die novellierte „Heizkostenverordnung 2009“ schreibt vor, dass ab dem 31. Dezember 2013 in verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlagen grundsätzlich die auf die Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mit einem Wärmehähler zu messen ist.

Damit werden sich abrechnungstechnisch die Anteile von Heizung und Warmwasser in der Betriebskostenabrechnung verschieben. Es ist zu erwarten, dass der Anteil der Warmwasserkosten steigt und die reinen Heizkosten sinken. Wenn der Gesetzgeber damit bezwecken will, weitere Einsparpotentiale im Energieverbrauch zu akquirieren, scheint mir dieses Ziel zumindest im Ansatz strittig.

Mit dem Einbau der Wärmemengenzähler allein ist jedoch noch kein nennenswerter Beitrag zur Energieeinsparung verbunden. Es würden weitere technische Maßnahmen an den Heizungsstationen notwendig werden um Einsparungen zu erwirken. Alle Anlagen die sich in der Verantwortung der Genossenschaft befinden, sind auf dem neuesten technischen Stand und bringen diese Voraussetzung mit. Anlagen die sich noch nicht in unserem Verantwortungsbereich befinden, sondern noch im Besitz der Wärmelieferanten, werden schrittweise mit Auslaufen der Verträge ab 2014 durch die Genossenschaft übernommen und auf ein technisches Niveau gebracht das es dann möglich macht, Energieeinsparpotentiale zu aktivieren.

Vorteil für den Verbraucher ist ab 2013 schon eine deutliche Abgrenzung zwischen Warmwasser- und Heizkosten. In unserer Genossenschaft haben wir 2012 mit dem Einbau der Wärmemengenzähler begonnen und in allen

unseren Wirtschaftseinheiten mit zentraler Heizungs- und Warmwasseraufbereitung diese Maßnahme 2013 abgeschlossen.

Einzig die Häuser in der Hansastraße mussten nicht nachgerüstet werden, da sie bereits im Zuge der Heizungsumstellung und komplexen Sanierung 2005 mit diesen Ableseeinrichtungen ausgestattet wurden und die Abrechnung seither auf dieser Basis erfolgt. Das gleiche gilt für die in den letzten 3 Jahren sanierten Wirtschaftseinheiten.

Neue AV – Wohnen Berlin beschlossen

Am 6. August 2013 hat der Senat die vorgelegte Neufassung der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) beschlossen. Die AV-Wohnen wurden gegenüber der bisher gültigen Fassung inhaltlich angepasst und auf die erforderlichen Regelungsinhalte zur verwaltungsmäßigen Umsetzung der WAV konkretisiert. Positiv hervorzuheben ist,

- dass Leistungen nach dem SGB XII möglichst in ihrer angestammten Wohnumgebung verbleiben können, was in den Grundsätzen der AV-Wohnen festgelegt wurde,
- dass befristete Mietnächlässe für die Dauer des Leistungsbezuges kein Indiz für künftige unangemessene Mieten darstellen und
- dass im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens der Grundsatz „ambulant von stationär“ verankert wird.

Des weiteren ist die Klarstellung zu begrüßen, dass kleine Wohnungen in guter Wohnlage auch bei Überschreitung der Quadratmeterhöchstmiete weiter bewohnt und auch damit angemietet werden dürfen. Zur Mietschuldenprävention enthält die neue AV-Wohnen eine verpflichtende Direktüberweisung bei Antrag des Hilfeempfangenden.

Ebenso ist die Übernahme von Mietschulden zur Sicherung der Unterkunft bei Anmietung von Ersatzwohnraum vom gleichen Vermieter mit individuell angemessenen Aufwendungen nach der neuen AV-Wohnen möglich. Trotz einiger positiven Regelungen bleibt die Problematik bestehen, dass die Richtwerte in der WAV nach wie vor nicht angemessen sind. Durch die Bindung der Richtwerte an die Mieten des Berliner Mietspiegels in einfachen

Wohnlagen wird die Situation der Transferleistungsbezieher nicht ausreichend berücksichtigt.

Die AV-Wohnen tritt am ersten Tag des auf die Verkündung im Amtsblatt für Berlin folgenden Kalendermonats in Kraft. Die Vorankündigung war im August geplant, so es ab 1. September 2013 Inkrafttreten sollte. Die Veröffentlichung ist bei Redaktionsschluss noch nicht erfolgt.



Herr Karbaum
Leiter Technik

Da sind wir 2013 für Sie dran Zwischenstopp auf den Baustellen unserer Genossenschaft

Wir sind mitten im 2. Halbjahr des Jahres und rückblickend auf das 1. Halbjahr 2013 haben wir bereits eine Vielzahl von Bauvorhaben realisiert.

An dieser Stelle möchte ich Sie über den aktuellen Stand des Baugeschehens in der Genossenschaft informieren.

Treppenhaussanierung Gounodstraße 98-98e und Indira-Gandhi-Straße 17-17e

In beiden Häusern sind die Malerarbeiten in einer sehr guten Qualität abgeschlossen worden. Das Gleiche gilt für den Fußbodenbelag in der Gounodstraße 98-98e. Die Fußbodenbelagsarbeiten in der Indira-Gandhi-Straße 17-17e waren mit großen Problemen belastet. Der Hersteller des Fußbodenbelags Debolon hatte die von der Genossenschaft langjährig erfolgreich eingesetzten Materialien für die Belagsarbeiten in dem Bereich der Treppenstufen in Sortiment und Ausführung so verändert, dass dieses Material nicht für unsere Häuser einsetzbar war. Erst über den direkten Kontakt mit der Firma Debolon konnten die benötigten Wandanschlusswinkel neu produziert werden und danach in der Gounodstraße 98-98 e angebaut werden.

Wir möchten uns hier im Besonderen bei den Bewohnern dieses Hauses bedanken, da der verzögerte Bauablauf den Fertigstellungstermin stark überschritten hat.

Balkon- und Fassadensanierung Schönstraße 66/67

Die Hauptarbeiten an der Fassade und an den Balkonen des Wohnhauses sind abgeschlossen. Bis zur Gesamtfertigstellung der Fassade werden derzeit die Überdachungen und die Umfassungen der Eingangsbereiche mit integrierter Wechselsprechanlage montiert.



Eingekleidete Fassade der Schönstraße 66/67

Fassadenreparatur Else-Jahn-Straße 14-17

Die Fassadenreparaturarbeiten wurden planmäßig fertiggestellt. Mit Beginn des 3. Quartals 2013 werden die noch notwendigen Reparaturarbeiten an den Fassadensockeln der Else-Jahn-Straße 2-5, 10-13 und 14-17 als Voraussetzung für die Neugestaltung der gebäudeumgebenden Traufstreifen ausgeführt.



Unser Neubau in der Hunsrückstraße

Neubau Hunsrückstraße 22

Das neue Wohngebäude unserer Genossenschaft in der Hunsrückstraße/Ecke Große Seestraße befindet sich nach den komplett fertiggestellten Rohbauarbeiten und der darauf erfolgten Dacheindeckung im Innenausbau.

Neben den Installationsarbeiten, der Elektrotechnik, den Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen, dem Trockenbau, den Putzarbeiten und Fenstereinbauarbeiten, den Estricharbeiten und Fliesenlegerarbeiten werden an der äußeren Fassade die Dämm-, Putz- und die Vorbereitungsarbeiten für die Balkongestaltung ausgeführt.

Ziel im 2. Halbjahr 2013 ist es, die Bearbeitung der Außenanlagen und dabei insbesondere die Hofgestaltung zusammen mit dem Nachbarhaus der Großen Seestraße 25/26 zu realisieren. Die Gesamtfertigstellung des Wohngebäudes und die geplante Übergabe an die Nutzer ist im Februar 2014 vorgesehen.

Fassaden- und Balkonsanierung/Balkonneubau Große Seestraße 25/26

Der Neubau der 10 Balkone und die Überarbeitung der 6 Bestandsbalkone in der Großen Seestraße 25/26 ist abgeschlossen, von der Genossenschaft abgenommen und an die Nutzer übergeben worden.

Die optische Gestaltung und die Art und Weise der Bauausführung haben nicht nur die neuen Besitzer der Balkone zufriedengestellt, es entstand auch eine Neugestaltung des Baukörpers, die sich harmonisch mit dem Neubau in der Hunsrückstraße verbinden wird.

Im 3. Quartal 2013 werden die Arbeiten am Gebäudesockel und an den Eingangsbereichen fertiggestellt.

Strangsanierung Falkenberger Straße 27-30

Die Begehungen in den Wohnungen und in der Zahnarztpraxis in der Falkenberger Straße 27 sind abgeschlossen. Ab Mitte September beginnend werden die Lüftungsanlagen in den Dunkelbädern und in allen vier Strängen des Aufganges die Warm- und Kaltwasserverteilungsleitungen in den Versorgungsschächten erneuert. Nach der Wiederherstellung der Schachtabstottung werden die notwendig gewordenen Wiederaufbauarbeiten der Schachtanlagen nach den individuell getroffenen Absprachen mit den Bewohnern wieder hergestellt. Die Weiterführung dieser Maßnahmen ist im 1. Quartal 2014 vorgesehen.



Das Ergebnis der Arbeiten in der Falkenberger Straße

Instandsetzungsarbeiten an den Südfassaden der Falkenberger Straße 5-26

Nachdem im Jahr 2012 die Südfassade der Falkenberger Straße 23-26 instandgesetzt und ausgebaut wurde, erhielten im Jahr 2013 die Falkenberger Straße 5-22 diese Leistungen. Ab August dieses Jahres sind die Instandsetzungsarbeiten an der Loggienseite der fünf Häuser in der Falkenberger Straße 5-26 abgeschlossen. Neben den Arbeiten an der Fassade, den Brüstungen der Loggien und den Edelstahlbrüstungen wurde eine Vielzahl von Loggien im Innenbereich malermäßig instandgesetzt. Die Ziele dieser Reparaturarbeiten, wie die nachhaltige Instandsetzung der Fassadenteile und der Ausbau der Edelstahlverkleidungen in den Bereichen der Übergänge zwischen Loggia und Verglasung, wurden erreicht.

Den Abschluss der Arbeiten an den Fassaden bilden die zurzeit noch ausgeführten Reparaturarbeiten an der Fassade des Hauses Falkenberger Straße 5-12 im unteren Bereich der Straßenseite.



Herr Walter
Kaufmännischer Vorstand

Erfreulich: Nutzungsgebühren- Forderungen sinken weiter

Die Nutzungsgebühren-Forderungen, sprich Mietschulden, sind im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres nochmal um 32,9 % gefallen und haben einen neuen Tiefstand seit Beginn der Statistik im Jahre 1998 erreicht. Trotzdem sind wir mit dem Ergebnis noch nicht zufrieden, denn jede Forderung ist eine Forderung zu viel. Wir können das Ergebnis nur indirekt beeinflussen.

Den aktiven Teil haben unsere Mitglieder zu leisten, indem der Zahlung der Nutzungsgebühr die höchste Priorität in der monatlichen Haushaltskasse eingeräumt wird. Wir wollen nicht ungerecht sein – die Tendenz geht in die richtige Richtung, doch wir sind lange noch nicht am Ziel.

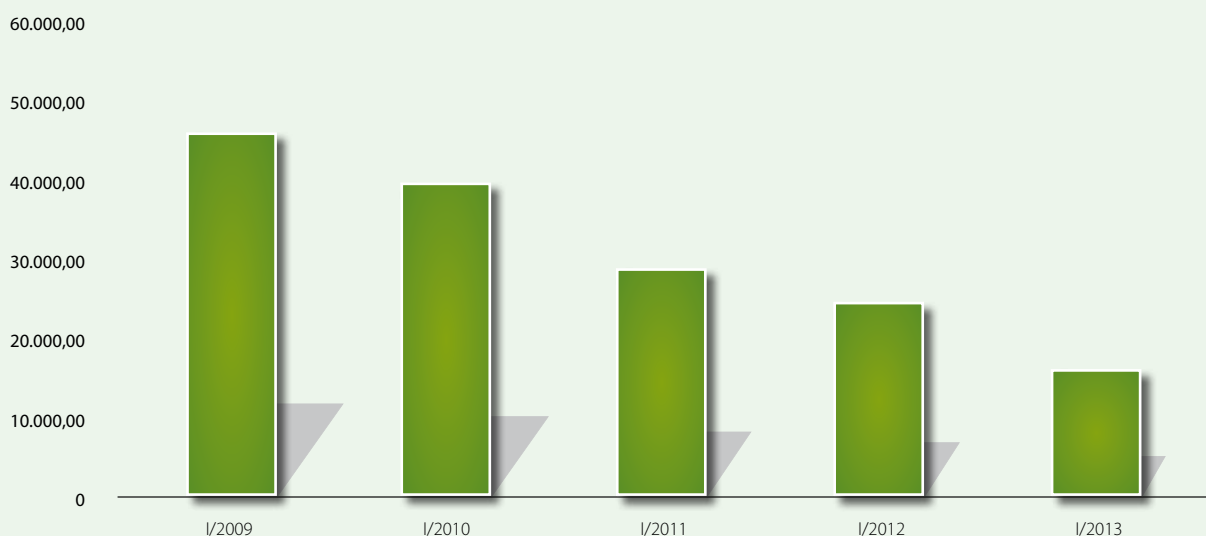
Die im August fertiggestellte Analyse für das 1. Halbjahr

2013 weist Forderungen in Höhe von 19,0 T€ (Vorjahr: 28,3 T€) aus, eine Reduzierung um 32,9% zum Vorjahr.

Nach wie vor geht ein großes Dankeschön an die überwiegende Mehrheit unserer Mitglieder in 3.263 Wohnungen, was einem Anteil von 98,2% entspricht, (Vorjahr: 3.238 Wohnungen = 97,4%), die pünktlich und in richtiger Höhe die Nutzungsgebühr und die Forderungen aus den Betriebskostenabrechnungen bezahlen. Dieser Anteil hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,8 % erhöht. Lediglich Mitglieder in 54 Wohnungen, was einem Anteil von 1,6% entspricht (Vorjahr: 79 Whg. = 2,4%) haben Forderungen zu verzeichnen.

Die restlichen 6 Wohnungen mit einem Anteil von 0,2 % waren zum Stichtag der Erhebung (30.06.2013) gekündigt und noch nicht wieder vermietet.

Entwicklung der Forderungen im 1. Halbjahr für 2009 - 2013 in Euro



Erfreulich ist die Tatsache, dass in 46 Wohnhäusern (Vorjahr: 39) im Juni 2013 keine Forderungen bestanden. Dagegen bestehen in 22 Wohnhäusern (Vorjahr: 25) Gesamtforderungen bis 500,- € und in 16 Wohnhäusern (Vorjahr: 20) Gesamtforderungen über 500,- €. Der aktuelle Stand zum Juni 2013 ist in Anlage 1 zusammen mit dem Mietausfall dargestellt.

Mietausfälle durch Leerstand im 1. Halbjahr 2013 – besser geht´s nicht

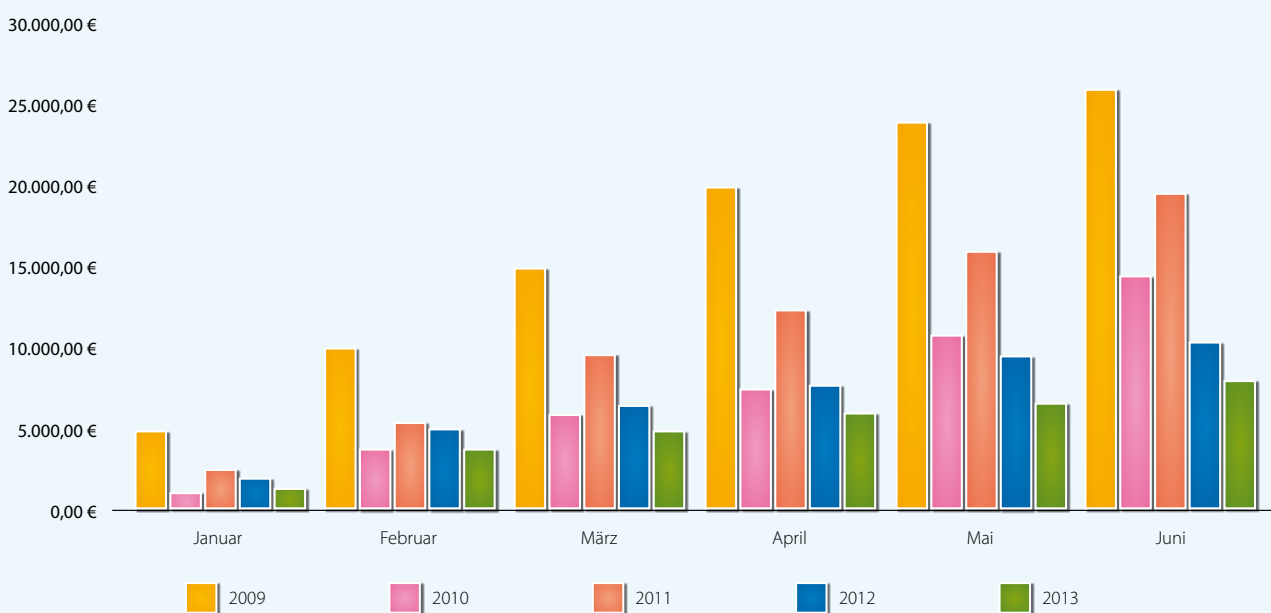
Wir konnten es zuerst selbst nicht glauben – dass die Mietausfälle durch Leerstand noch einmal sinken – aber es ist eingetreten.

Dabei trug die sich abzeichnende Wohnungsknappheit auf dem Wohnungsmarkt mit dazu bei, dass wir ein so tolles Ergebnis erzielt haben. Aber auch die Wohnqualität in unseren Wohnungen bewirkte, dass es so gut wie keinen Leerstand gibt.

Der Mietausfall durch Leerstand betrug Ende Juni 2013 8,8 T€ (Vorjahr: 11,4 T€) – eine Reduzierung zum Vorjahr um 22,8%. Der Anteil Mietausfall (Erlösschmälerung) an den Mieteinnahmen beträgt 0,15% (Vorjahr: 0,2%).

Trotz unserer guten Bilanz zum Leerstand werden wir weiterhin viel Energie und Engagement aufwenden um den Mietausfall auf diesem niedrigen Niveau zu halten.

Höhe des Mietausfalls pro Monat kumulativ in Euro



Anlage 1: Nutzungsgebühr-Forderungen und Mietausfall 2013 in Euro

WE-Nr.	Adresse Wirtschaftseinheit (WE)	Forderungen per 30.6.2013	Mietausfall per 30.6.2013	Anteil Forderung.	Anteil Mietausfall
100	Hansastraße 150,152	400,25		1,4%	
101	Hansastraße 154,156,158				
102	Hansastraße 159,161,163	388,87	240,44	0,8%	0,5%
103	Hansastraße 160,162,164				
104	Hansastraße 165,167,169				
107	Hansastraße 166,168,170,172		612,74		1,0%
200	Große Seestr. 25,26				
201	Große Seestr. 108a-108d				
202	Rennbahnstraße 101-104	6,00		0,0%	
203	Rennbahnstraße 105-108	1.356,52	559,15	2,2%	0,9%
204	Schönstraße 43-47		194,55		0,3%
205	Schönstraße 48a				
206	Schönstraße 57, a-b				
207	Schönstraße 58a-58c				
208	Schönstraße 60-64		1.622,94		2,6%
209	Schönstraße 66,67				
210	Schönstraße 69-70, a				
211	Soonwaldstraße 2-3, a				
212	Soonwaldstraße 4-5, a	186,00		0,4%	
213	Soonwaldstraße 6-8, 8a				
214	Strasse 246 Nr. 2,4,6,8	973,65	715,10	1,5%	1,1%
215	Strasse 246 Nr. 10-12, a	930,79		1,4%	
216	Strasse 246 Nr. 14-16, a	1.069,03	348,62	1,7%	0,6%
300	Chopinstraße 1-4	717,50		1,0%	
301	Chopinstraße 5-8		239,06		0,4%
302	Chopinstraße 9-12	317,33		0,7%	
303	Chopinstraße 13-16		180,62		0,3%
304	Chopinstraße 17-20		558,76		0,9%
305	Smetanastr. 35,37,39,41	158,34		0,3%	
306	Smetanastr. 43,45,47,49,51	375,28		0,7%	
307	Gounodstr. 64,66,68,70	70,68	207,60	0,2%	0,5%
308	Gounodstr. 98,98a-98e				
309	I.-Gandhi-Str. 17,17a-17e		282,13		0,4%
310	I.-Gandhi-Str. 18,18a-18e				
311	I.-Gandhi-Str. 19,19a-19e	699,42		0,9%	
312	Otto-Brahm-Strasse 1-6	228,82	529,82	0,3%	0,7%
313	Otto-Brahm-Strasse 7-10	325,00	156,92	0,5%	0,3%
314	Otto-Brahm-Strasse 11-16	23,73	273,66	0,0%	0,3%
315	Otto-Brahm-Strasse 17-22	0,03		0,0%	
316	Otto-Brahm-Strasse 23-26				
317	Otto-Brahm-Strasse 27-32				
400	Bernkasteler Str. 11-12, a	60,39		0,1%	

WE-Nr.	Adresse Wirtschaftseinheit (WE)	Forderungen per 30.6.2013	Mietausfall per 30.6.2013	Anteil Forderung.	Anteil Mietausfall
401	Bernkasteler Str. 15-16, a	3,00		0,0%	
402	Bernkasteler Str. 22-24, a	833,88		1,0%	
403	Bernkasteler Str. 71,71a-71c	77,04		0,1%	
404	Bernkasteler Str. 72,72a-72e				
405	Bernkasteler Str. 73,73a-73e	605,46		0,8%	
406	Bernkasteler Str. 75,75a-75e				
407	Neumagener Str. 1-6				
408	Neumagener Str. 7-10				
409	Neumagener Str. 11-14	166,14		0,3%	
410	Neumagener Str. 16,16a-16c	140,36		0,3%	
411	Neumagener Str. 17,17a-7d	374,96		0,6%	
412	Piesporter Str. 7, a-b, 8, a-b				
413	Trierer Str. 20,22,24,26				
414	Wittlicher Str. 1,3,5,7	728,25		1,2%	
415	Wittlicher Str. 11,13,15,17	721,60	466,83	1,1%	0,7%
416	Wittlicher Str. 19,21,23,25		515,44		1,0%
500	Falkenberger Str. 5-8				
501	Falkenberger Str. 9-12	117,64		0,2%	
502	Falkenberger Str. 15-18				
503	Falkenberger Str. 19-22				
504	Falkenberger Str. 23-26				
505	Falkenberger Str. 27-30	1.916,57		0,9%	
600	Falkenberger Str. 166-168,168a				
601	Falkenberger Str. 169-170, a	1.346,74		2,2%	
602	Falkenberger Str. 171,171a-c				
603	Falkenberger Str. 172,172a-c				
604	Falkenberger Str. 173,173a-e				
605	Falkenberger Str. 174,174a-c	531,40		0,8%	
606	Falkenberger Str. 175,175a-c				
607	Falkenberger Str. 176,176a-c				
608	Falkenberger Str. 177-178, a-b				
609	Falkenberger Str. 179a-b, 180, a	1.326,06		1,6%	
610	Falkenberger Str. 181-182, a				
700	Else-Jahn-Str. 2-5				
701	Else-Jahn-Str. 6-9	126,79		0,2%	
702	Else-Jahn-Str. 10-13	582,76	226,95	0,9%	0,3%
703	Else-Jahn-Str. 14-17				
704	Else-Jahn-Str. 18-21	0,32	266,46	0,0%	0,5%
705	Else-Jahn-Str. 23-26		355,68		0,5%
706	Else-Jahn-Str. 27-30	630,80		0,9%	
707	Else-Jahn-Str. 35-38				
800	Charlottenburger Str. 18, a,19	492,34	220,75	1,0%	0,5%
Gesamt per 30.06.2013 (kum.)		19.009,74	8.774,22	0,4%	0,2%



Frau Schulz
Prokuristin

SEPA – Lastschriftverfahren Jetzt geht es los.

Sicher haben Sie schon bemerkt, dass es bei der Regulierung Ihrer Bankgeschäfte Änderungen gibt. Sei es auf den Kontoauszügen oder bei Zehlscheinen. Seit einiger Zeit werden immer häufiger die sogenannten IBAN und BIC Nummern auf diesen Belegen vermerkt.

Die Europäische Union (EU) mit ihren Harmonisierungsbestrebungen steht dahinter. Beginnend mit dem 1. Februar 2014 wird es nach einer mehrjährigen Übergangsfrist europaweit einheitlich nur noch diese neuen Kontobezeichnungen geben.

Für diesen einheitlichen europäischen Zahlungsverkehrsraum, auf englisch **Single Euro Payments Area (SEPA)** werden jetzt schon die Weichen gestellt und alle Kontodaten auf dieses neue System umgestellt.

Ziel soll es sein, alle bargeldlosen Zahlungen innerhalb der europäischen Teilnehmerländer so zu standardisieren, dass es für Bankkunden keine Unterschiede zwischen nationalen und grenzüberschreitenden Zahlungen geben soll.

Daher werden alle bisherigen Kontonummern durch die **IBAN (Internationale Bank Account Number)** und die Einführung des **BIC (Business Identifier Code)** anstelle einer Bankleitzahl ersetzt.

Die IBAN besteht aus einem internationalen Teil, der sich aus einem Länderkennzeichen und einer Prüfziffer zusammensetzt und einem nationalen Teil, der individuelle Kontodetails enthält. In Deutschland sind das die Bankleitzahl und die Kontonummer und sieht zukünftig so aus:

bindung(en) in unserem Softwaresystem auf die Angaben der internationalen Kontonummer(n) (IBAN) und der internationalen Bankleitzahl (BIC) umgestellt:

Die uns von Ihnen vorliegende und erteilte Einzugsermächtigung behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Euro-Überweisung		Für Überweisungen in Deutschland, in andere EU-/EWR-Staaten und in die Schweiz in Euro. <small>(Bitte Meldepflicht gemäß Außenwirtschaftsverordnung beachten!)</small>	
IBAN: DE=Deutschland		Bankleitzahl: 8 Stellen, Prüfziffer: 2 Stellen, Kontonummer: 10 Stellen	
Angaben zum Begünstigten: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 35 Stellen)			
IBAN: D E 4 0 1 2 0 3 0 0 0 0 0 0 0 1 2 3 4 5 6 7			
BIC des Kreditinstituts (8 oder 11 Stellen): B Y L A D E M 1 0 0 1 BIC: Bankbez.: 4 Stellen, Land: 2 Stellen			
Ortsangabe: 2 Stellen, Filialbez.: 3 Stellen		Betrag: Euro, Cent	
Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Überweisenden - (nur für Begünstigten)			
noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 2 Zeilen à 35 Stellen)			
Angaben zum Kontoinhaber: Name, Vorname/Firma, Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)			
IBAN: D E		16	
Datum	Unterschrift(en)		

Diese Umstellung wird die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG voraussichtlich zum November 2013 vornehmen.

Wenn Ihre monatliche Mietzahlungen bisher bequem im Rahmen des Lastschriftverfahrens von Ihrem Konto abgebucht wird, haben wir die bei uns von Ihnen hinterlegte Bankver-

Für die Beantwortung Ihrer Fragen zum SEPA-Mandat steht Ihnen Frau Barsch unter der Telefon-Nr.: 92 70 44 22 gern zur Verfügung.

Für weitere Informationen empfehlen wir Ihnen auch die Internetseite der Deutschen Bundesbank:

www.sepadeutschland.de



Herr Tiedemann · Mitglied des Aufsichtsrates
und Vorsitzender des Finanzausschusses

„Außenspiegel“

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

BGH: Erteilung von Musikunterricht in der Mietwohnung

Der BGH hat am 10.04.2013 über die Frage entschieden, ob ein Vermieter verpflichtet sein kann, dem Mieter zu erlauben, in der Mietwohnung gewerblich Musikunterricht zu erteilen.



Im zu entscheidenden Fall streiten die Parteien um die Räumung einer Mietwohnung, die die Mutter des Beklagten ursprünglich einmal angemietet hatte. In der Folgezeit zog auch der Beklagte in die Wohnung ein, um seine Mutter zu pflegen. Nachdem die Mutter verstorben war, zeigte der Beklagte dem Kläger den Tod der Mutter an und erklärte den Eintritt in das Mietverhältnis. Dies geschah am 04.02.2011. Mit Schreiben vom 02.03.2011 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich nach § 563 Abs. 4 BGB und gab zur Begründung an, dass der Beklagte über mehrere Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilt und die Wohnung

damit entgegen den vertraglichen Bestimmungen gewerblich genutzt habe. Wegen des durch den Unterricht verursachten Lärms sei es zudem den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen.

Der BGH hat entschieden, dass die Kündigung zu Recht erfolgt ist und das Mietverhältnis wirksam beendet hat. Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt eine Nutzung vor, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.

Eine Verpflichtung zur Erlaubnis ist im Einzelfall nach Treu und Glauben gegeben, wenn von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen, als bei einer üblichen Wohnungsnutzung. Dies muss allerdings vom Mieter dargelegt und bewiesen werden.

Im zu entscheidenden Fall machte der Beklagte die Angabe, dass der Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa 12 Schüler durchgeführt wurde, so dass das Gericht zu der Überzeugung gelangt ist, dass eine derartige Erlaubnis vorliegend offensichtlich nicht in Betracht kam.

Masterplan TXL: Wenig Platz für Wohnungen

Am 30.04.2013 hat der Berliner Senat den „Masterplan TXL“ beschlossen. Darin sind neben Gewerbe- und Grünraum nur Flächen für etwa 1.000 Wohnungen vorgesehen. „Angesichts des hohen Wohnungsbedarfs in Berlin müsste bei der Nachnutzung des Tegeler Flughafens Platz für gut 10.000 Wohnungen vorgesehen werden. Die ehrgeizigen Ziele des Stadtentwicklungsplanes Wohnen brauchen mehr Platz für ihre Umsetzung.“

Erfolgsmodell Genossenschaften in Spanien

In Spanien erweisen sich Genossenschaften – hier „cooperativas“ genannt – als ausgesprochen krisenfest. Während anderswo Stellen gekürzt werden und Firmen Sparprogramme auflegen, floriert das genossenschaftliche Modell. Gerade für junge Menschen sind die „cooperativas“ eine Möglichkeit, zu arbeiten und im Land zu bleiben. Während traditionelle Unternehmen über die Kreditklemme klagen, hat sich im Windschatten der Krise ein reges Netzwerk von kooperativen Kreditinstituten, Bürgschaften und crowdfunding-Projekten gebildet, das genossenschaftliche Vorhaben gezielt fördert. Spanienweit arbeiten bereits rund 275 Tausend Menschen in Genossenschaften.

Verstärkung des Lärmpegels durch Autobahnzubringer kein Mangel

Das Amtsgericht Köpenick hat mit Urteil vom 09.04.2013 (3C336/10) entschieden, dass es zu den üblichen Vorgängen in Großstädten gehört, dass Verkehrswege ausgebaut werden, so dass ein Mieter bei der Anmietung einer Wohnung dies einkalkulieren muss. Die Verstärkung des Lärmpegels durch den Autobahnzubringer stellt nach Ansicht des Gerichtes keinen Mangel im Mietvertrag dar.

Im zu entscheidenden Fall machte ein Mieter gegenüber einer Wohnungsgenossenschaft einen Minderungsanspruch von 13 % der Bruttomiete wegen des verstärkten Lärmpegels durch den Ausbau der Autobahn A 113 seit dem Jahre 2001 und deren Eröffnung im Jahr 2008 geltend. Die Mieterin hatte 1963 die Wohnung bezogen, die sich zum Zeitpunkt der Anmietung in einer ruhigen Lage befand. Nunmehr liegt die Wohnung in der Nähe eines Autobahnzubringers.

1995 wurden in die Wohnung der Mieterin neue Fenster eingebaut. Durch die Lärmpegelverstärkung beansprucht die Mieterin mit der Klage eine Minderung von 13 %. Des Weiteren begründet sie ihren Anspruch neben dem erhöhten Lärmpegel auch damit, dass die Fenster und Balkontür lediglich ein Schalldämmmaß von 32 dB aufweisen und sie der Auffassung ist, dass diese mindestens ein Dämmmaß zwischen 40 und 44 dB aufweisen müssten. Das Gericht hat ausgeführt, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem vertraglich Vereinbarten abweicht und damit eine nicht

nur unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung einhergeht. Dabei sei maßgeblich, ob der Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages mit dem Eintritt der Störung rechnen musste. Bei einer Wohnung, die im innerstädtischen Bereich gelegen ist, muss in der Regel mit Veränderungen der Verkehrswege, auch des Baus eines Zubringers zum Flughafen Schönefeld und dem damit einhergehenden Straßenlärm gerechnet werden. Die durch die Grenze zu Westberlin verursachte ruhige Lage war eine Folge des Mauerbaus. Auf deren dauerhaften Fortbestand konnte die Klägerin nach Auffassung des Gerichtes nicht vertrauen.



Des Weiteren wurde der Minderungsanspruch wegen eines behaupteten mangelhaften Schallschutzes abgelehnt. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten unzweifelhaft festgestellt, dass die eingebauten Fenster und die Balkontür unter keinem Gesichtspunkt mangelhaft sind. Die verkehrsbedingte Lärmbelastung in der Wohnung der Klägerin war nicht 40 – 44 dB, sondern nur 21 – 28 dB stark. Damit geht die Einordnung der Fenster der klägerischen Wohnung in die Schallschutzklasse 1 einher. Einen weitergehenden Schallschutz konnte die Klägerin nicht verlangen und ein Mangel, der zur Minderung berechtigt, lag ebenfalls nicht vor. Die Klage wurde daher insgesamt abgewiesen.

Abwehrmaßnahmen des Vermieters gegen Wildschweine im Garten

Das Amtsgericht Berlin-Köpenick hat durch Urteil vom 04.07.2012 (15C25/12) entschieden, welche Abwehrmaßnahmen dem Mieter im Verhältnis zu seinem Vermieter zustehen, wenn es wiederholt zum Eindringen von Wildschweinen in die angemieteten Gärten kommt.

Hintergrund ist der Fall, dass ein Haus mit einem größeren anschließenden Garten vermietet wurde, der bis zum Jahr 2009 mit einem hölzernen Jägerzaun eingefriedet war. Diesen Zaun hatte die Vermieterin in der Folgezeit an verschiedenen Stellen abgerissen und lediglich durch einen Maschendrahtzaun ersetzt. Die Mieter haben bis Mitte 2011 schriftlich gegenüber der Vermieterin gerügt, das Wildschweine diesen Maschendrahtzaun bereits zum fünften Mal überwunden haben, mit der Folge, dass Gartenfläche und Beete durch die Tiere verwüstet worden sind. Nachdem es anschließend zu weiteren „Wildschweineinfällen“ in dem Garten gekommen war, setzten die Mieter eine Frist zur Mängelbeseitigung, die die beklagte Vermieterin nicht eingehalten hatte. Die Mieter verklagten daraufhin die Vermieterin auf Errichtung eines stabilen Zauns gegen das Eindringen von Wildschweinen aus dem umliegenden Wald.

Das Amtsgericht hat der Klage der Mieter stattgegeben und die Vermieterin verurteilt, einen entsprechend stabilen Zaun anzubringen. Es stützt den Anspruch auf § 535 Absatz 1, Satz 2 BGB, da die Mietergärten in der Vergangenheit von Wildschweinen heimgesucht und verwüstet worden sind, so dass der Gebrauch erheblich gestört ist. Die Vermieterin ist dann verpflichtet, durch die Errichtung eines stabilen

Zauns einer weiteren Beeinträchtigung des Mietgebrauchs entgegenzuwirken. Bei der Auswahl des Mittels ist die Vermieterin frei. Sie muss lediglich gewährleisten, dass der Zaun so stabil ist, dass Wildschweine fern gehalten werden. Maschendrahtzäune, so das Amtsgericht Berlin-Köpenick, seien aber gerichtsbekannt ungeeignet, Wildschweine vom Betreten des Gartengeländes abzuhalten.

Was ist nun ein stabiler Zaun? Hinsichtlich des Begriffs „stabiler Zaun“ kann auf § 32 Bundesjagdgesetz zurückgegriffen werden, der auf verschiedene Regelungen der einzelnen Bundesländer verweist. Da eine derartige Rechtsverordnung für das Land Berlin jedoch nicht veröffentlicht ist, kann als Auslegungshilfe für den Begriff des „stabilen Zauns“ auf den Rechtsgedanken zurückgegriffen werden, wie er auch im § 37 Durchführungsverordnung des Landesjagdgesetzes in Nordrhein-Westfalen näher erläutert ist. Danach sind als übliche Schutzvorrichtungen, die unter gewöhnlichen Umständen zur Abwendung von Wildschäden ausreichen, wilddichte Zäune mit einer Höhe von 1,20 Meter über der Erde und 30 Zentimeter in der Erde zu verstehen.

Quelle: BBU-Nachrichten

Nachruf

Viel zu früh verstarb am 8. August 2013 im Alter von 78 Jahren

Klaus Mutzek

Mitglied und langjähriger Vertreter und Ersatzvertreter unserer Genossenschaft

Mit seinem engagierten Einsatz und Sachverstand prägte er in seiner Funktion als Vertreter besonders in der Zeit der gesellschaftlichen Wende maßgeblich das Bild unserer Genossenschaft mit.

Klaus Mutzek hat sich als Vertreter der Genossenschaft nicht nur als Organ gesehen sondern in erster Linie als Nutzer einer Genossenschaftswohnung und Interessenvertreter der Mitglieder. Die Arbeiten der Genossenschaft wurden von ihm über die vielen Jahre stets konstruktiv und kritisch begleitet.

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG wird Klaus Mutzek vermissen und sein ehrendes Andenken bewahren.

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

