

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 1/2020 30. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- Vertreterwahl 2020
- Vorstellung des Wirtschaftsplanes 2020 bis 2025
- Mietendeckel Berlin
- Rund um die Betriebskosten ...
- „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

Herr Kißmann ☎ 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

Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“

Frau Merkel ☎ 924 090 44 · Fax 924 083 36

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Betriebskosten

Frau Bloch ☎ 927 044 23
Frau Görner ☎ 927 044 25

E-Mail: betriebskosten@wg-weissensee.de

Technik

Herr Schulz ☎ 927 044 31
Frau Kretzschmar ☎ 927 044 27

E-Mail: technik@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 Uhr /
14:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag 14:00 bis 16:00 Uhr

Bei Eintritt einer Havarie
wird Ihnen unter
folgenden Rufnummern geholfen:

Havariedienst (24 Stunden erreichbar)

0172/ 310 34 86

Gasgeruch (GASAG) ☎ 78 72 72

Stromausfall ☎ 0800 211 25 25

Elektro/Gas/Sanitär ☎ 50 10 11 10

werktags von 6:30 bis 17:00 Uhr

0172/8278266 ab 17:00 bis 6:30 Uhr

Fernwärmeausfall ☎ 29 54 598

Winterdienst Firma Form ☎ 927 04 822



Frohe Ostern!

... wünschen Ihnen alle Mitarbeiter,
der Vorstand sowie der Aufsichtsrat
der Wohnungsgenossenschaft
„WEISSENSEE“ eG

INHALT



Vorwort	4
---------	---

Vertreterwahl 2020	6
--------------------	---

Vorstellung des Wirtschaftsplanes 2020 bis 2025	7
--	---



Mietendeckel Berlin	8
---------------------	---

Da sind wir 2020 für Sie dran – aktuelles Baugeschehen in der Genossenschaft	12
--	----



30 Jahre – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH	16
---	----

Rund um die Betriebskosten ...	17
--------------------------------	----



Nachruf	18
---------	----

Der Bereich Mitgliederbetreuung informiert	19
---	----

Interessantes aus unserer Begegnungsstätte	20
---	----

„Außenspiegel“	26
----------------	----



Artikelübersicht des Jahres 2019	30
----------------------------------	----

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

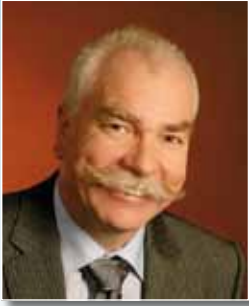
Fotos:

Archiv der WG „WEISSENSEE“ eG
Archiv der Grünwald Werbegesellschaft mbH

Bildnachweise:

- S. 1: ©cicisbeo/Adobe Stock,
©greenpapillon/Adobe Stock
S. 2: ©eyetronic/Adobe Stock
S. 4: ©arianarama/Adobe Stock
S. 9: ©fotomek/Adobe Stock
S. 17: ©schulzfoto/Adobe Stock
S. 19: ©Krakenimages.com/Adobe Stock
©Gina Sanders/Adobe Stock
S. 22: ©barni1/Pixabay
S. 25: ©Ramona Kaulitzki/Adobe Stock

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



Herr Czaja
Vorstand

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,

die Ausbreitung des Coronavirus lässt sich nur mit solidarisichen und entschiedenen Maßnahmen verlangsamen. Die Geschäftsleitung der Genossenschaft hat daher – in enger Anlehnung an die Maßnahmen des Senats – ein Maßnamepaket von wichtigen Vorsichtsmaßnahmen beschlossen.

Wir bitten unsere Mitglieder um Verständnis, dass wir **bis mindestens 19. April 2020** einen Teil des Geschäftsbetriebes reduzieren werden. Planbare, nicht dringend notwendige Beratungsgespräche werden verschoben. Die Erreichbarkeit ist weiterhin telefonisch oder per E-Mail möglich.

Unsere Gemeinschaftseinrichtungen, wie die Begegnungsstätten „Altes Waschhaus“ und „Altes Waschhaus Chopinstraße 13a“ bleiben bis auf weiteres geschlossen. Es besteht die Möglichkeit, ein Mittagessen telefonisch zu bestellen und dieses dann in der Chopinstraße 13a für den häuslichen Verzehr abzuholen.

Dieser Schritt ist uns nicht leicht gefallen, wissend, dass gerade die sozialen Kontakte unserer älteren Mitglieder hier massiv eingeschränkt werden. Aber es liegt in unserer Verantwortung alle Vorkehrungen zu treffen, um Sie zu schützen. Ihre Gesundheit geht vor.

Unsere Gästewohnungen stehen vorerst bis Ende April nicht für eine Anmietung zur Verfügung.

Abhängig von der weiteren Entwicklung müssen wir entscheiden, in welcher Form die geplante ordentliche Ver-

treterversammlung stattfinden kann. Großveranstaltungen wie das Kinderfest können aus heutiger Sicht nicht stattfinden. Ebenfalls wichtig ist die Sicherstellung der Versorgung der zur Risikogruppe gehörenden Mitglieder. Wir möchten daher alle Mitglieder animieren, denen Hilfe anzubieten, die diese auch benötigen. Nur so kann ein notwendiger Einkauf oder eine Besorgung älterer Menschen sichergestellt werden.

Bitte achten Sie in Ihren Nachbarschaften aufeinander! Gemeinsam möchten und müssen wir diese Ausnahme-situation bestreiten und meistern. Der Begriff Solidarität gehört zu den Grundfundamenten genossenschaftlichen Zusammenlebens. Gemeinsam sind wir Teil der Lösung. Darüber hinaus haben wir die Verpflichtung unsere täglichen Aufgaben weiter in der uns gewohnten Normalität auszuführen. Und so kommen viele bekannte, aber auch neue Herausforderungen auf uns zu und wollen zu Ihrer und unserer Zufriedenheit bewältigt werden.

Einige dieser Herausforderungen, die wir in dieser Mitgliederinformation thematisiert haben, liegen mir besonders am Herzen und ich möchte die Gelegenheit nutzen, kurz darauf einzugehen.

Die Vertreterwahl ist, wenn Sie diese Mitgliederinformation in Ihren Händen halten, bereits in der finalen Phase. Mit der Abgabe Ihrer Stimme nehmen Sie an der höchsten Form der Demokratie innerhalb der Genossenschaft teil. Sie wählen die Vertreter Ihres Wahlbezirkes für das höchste

Gremium der Genossenschaft – der Vertreterversammlung. Ich bitte Sie an dieser Stelle, falls Sie es noch nicht getan haben, von Ihrem Recht Gebrauch zu machen und Ihre Stimme bis zum 30. März 2020 um 8:00 Uhr entsprechend den Ihnen vorliegenden Wahlunterlagen abzugeben. Ein hochanspruchsvoller Bauplan mit vielen Maßnahmen zur Verbesserung Ihrer Wohn- und Lebensqualität steht bereits in der Realisierung. Voraussetzung für die Durchführung der vielen Maßnahmen ist ein Wirtschaftsplan, der die finanziellen Grundlagen und Anforderungen erfüllt. Das ist bei uns der Fall, wir stehen wirtschaftlich auf guten Fundamenten und werden, wenn auch mit Einschränkungen zu denen uns der „Mietendeckel“ Berlin zwingt, diese Stabilität auch weiterhin haben.

Das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBl.) – der Berliner Mietendeckel – ist, wie Sie sicher alle den Medien entnehmen konnten, am 23. Januar 2020 in Kraft getreten.

Um es vorwegzunehmen, die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist grundsätzlich auch für eine Deckelung der Nettokaltmieten in dieser Stadt. Überzogene Mietforderungen stehen dieser Stadt nicht gut zu Gesicht, da stimmen wir mit den Abgeordneten des Berliner Senates überein. Aber das, was nunmehr als künftig geltende Mietobergrenzen festgelegt wurde, das Einfrieren von Mieten auf die nächsten Jahre und das Verbot, höhere Mieten als die neuen Mietobergrenzen zu vereinbaren, das hat aus unserer Sicht nichts mit sozialer Mietpolitik zu tun.

Als Genossenschaft haben wir uns seit jeher eigene sozial verträgliche Mietobergrenzen gesetzt. Genossenschaftliches Wohnen war schon immer ein Garant für sicheres Wohnen. Genossenschaftliches Wohnen in seinen traditionellen Formen braucht keinen Mietendeckel.

Es läuft in absehbarer Zeit darauf hinaus, dass seitens der Politik ein entscheidender Eingriff in die Hoheitsrechte jedes Wohnungsunternehmens beschlossen wurde.

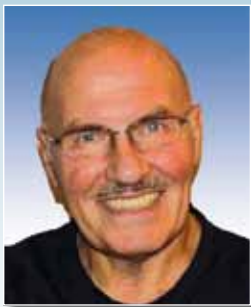
Dennoch stellt der Mietendeckel viele Unternehmen vor die Frage: Welche Investitionen in den Bestand kann ich in den nächsten 5 Jahren noch tätigen? Wie hoch sind die finanziellen Einbußen, die sich in Zukunft aus dem Gesetz ableiten? Kann unser Unternehmen das verkraften? All diese Fragen haben wir uns auch gestellt und inhaltlich analysiert. Im Ergebnis stellt sich das für die nächsten 5 Jahre so dar, dass die finanziellen Defizite, die wir z. B. aus den nicht umlegbaren Modernisierungsumlagen und den geringeren Nettokaltmieten bei der Neuvermietung haben werden, die Gesamteinnahmen jährlich nicht unwesentlich mindern, aber noch keine existentielle Bedeutung haben werden.

Eckpunkte der Umsetzung dieses Gesetzes, insbesondere der Handhabung in unserer Genossenschaft, können Sie dem Artikel von Frau Schulz auf Seite 8 dieser Mitgliederinformation entnehmen.

Ich wünsche Ihnen alles Gute und in der heutigen Zeit vor allem Gesundheit.

Ihr Peter Czaja





Herr Lohse
Vorsitzender Wahlvorstand

Vertreterwahl 2020

An dieser Stelle möchten wir Sie kurz über den aktuellen Stand zur Vertreterwahl 2020 informieren. In der Mitgliederinformation IV-2019 haben wir mit der Wahlbekanntmachung alle wahlberechtigten Mitglieder aufgerufen, sich mit Vorschlägen für Kandidaten zur Wahl zum Vertreter bzw. Ersatzvertreter zu beteiligen. Der Termin für die Abgabe dieser Vorschläge war auf Grund der Feiertage zum Jahresende 2019 um 1 Woche bis zum 16.01.2020 verlängert worden und wir konnten 152 eingegangene Kandidatenvorschläge aus den einzelnen Wahlbezirken registrieren.

Diese Kandidatenvorschläge wurden erfasst und die betreffenden Mitglieder wurden angeschrieben, ihr Einverständnis zu erklären, sich auf dem Stimmzettel als Kandidat zur Wahl als Vertreter bzw. Ersatzvertreter eintragen zu lassen. Am 31.01.2020, der letzte Tag für die Abgabe der Einverständniserklärung, fehlten noch einige Erklärungen, so dass der Wahlvorstand den Termin für die Rücksendung bis zum 07.02.2020 verlängerte.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass in allen Wahlbezirken die erforderliche Anzahl Kandidaten für die Wahl zum Vertreter gegeben ist. Es sind 84 Zustimmungen (62 Vertreter werden gewählt) eingegangen, so dass in allen Wahlbezirken mit der notwendigen Anzahl Kandidaten die Voraussetzung zur Vertreterwahl geschaffen ist.

Die Briefwahl zur Wahl zum Vertreter bzw. Ersatzvertreter findet in der Zeit vom 16. bis 30. März 2020 statt. Bei Redaktionsschluss war die Wahl noch nicht abgeschlossen.

Darum auch an dieser Stelle noch einmal der Aufruf an alle wahlberechtigten Mitglieder, machen Sie von Ihrem Recht Gebrauch, sich an der höchsten Form genossenschaftlicher Demokratie zu beteiligen!

Wählen Sie Ihre Kandidaten!

Wahlbrief zur Vertreterwahl 2020

Deutsche Post 
ANTWORT

Wohnungsgenossenschaft
„WEISSENSEE“ eG
Wahlvorstand
Berliner Allee 231
13088 Berlin

Wahlbezirk 1
Wählerlisten-Nr.:

Entgelt
zahlt
Empfänger



Frau Schulz
Kaufmännischer Vorstand

Vorstellung des Wirtschaftsplanes 2020 bis 2025

Wieder ist ein Jahr vergangen und wir haben uns erneut am Ende des Vorjahres mit der Planung aller betriebswirtschaftlichen Kennzahlen und deren möglichen Umsetzung in den nächsten sechs Jahren beschäftigt. Schwerpunkte waren wiederum große und kleine Bauprojekte, die Absicherung der Bewirtschaftung all unserer Wirtschaftseinheiten bis hin zur Verwaltung und andererseits die mögliche Finanzierung der hoch angelegten Ziele für die nächsten Jahre.

All dies haben wir in einem umfassenden Paket eines Wirtschafts- und Finanzplanes im Vorstand und mit dem Aufsichtsrat beraten. Im Ergebnis dessen hat der Aufsichtsrat in seiner ersten Sitzung des neuen Geschäftsjahres 2020 auf Grundlage des bereits im Oktober 2019 beschlossenen Bauplanes für das Geschäftsjahr 2020 den Wirtschaftsplan 2020 bis 2025 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Darin wurden die Schwerpunkte der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten sechs Jahre festgelegt, die zusammen ein Finanzvolumen von 58,3 Mio. € beinhalten werden. Mit den anderen Ausgaben für die Hausbewirtschaftung sowie der notwendigen Zins- und Tilgungsleistungen werden für den genannten Zeitraum 145,0 Mio. € als Ausgaben geplant.

Diese wurden unter dem Aspekt kontinuierlicher Mieteinnahmen für diesen Zeitraum aufgestellt. Mit 78,1 Mio. € geplanten Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung, 37,1 Mio. € Einnahmen aus Kreditaufnahmen sowie 31,5 Mio. € Umlagevorauszahlungen für Betriebskosten sollen 146,7 Mio. € für die finanzielle Deckung der Ausgaben zur Verfügung stehen.

Das sind hochgesteckte Ziele für die nächsten 6 Jahre mit folgenden Schwerpunktbaumaßnahmen.

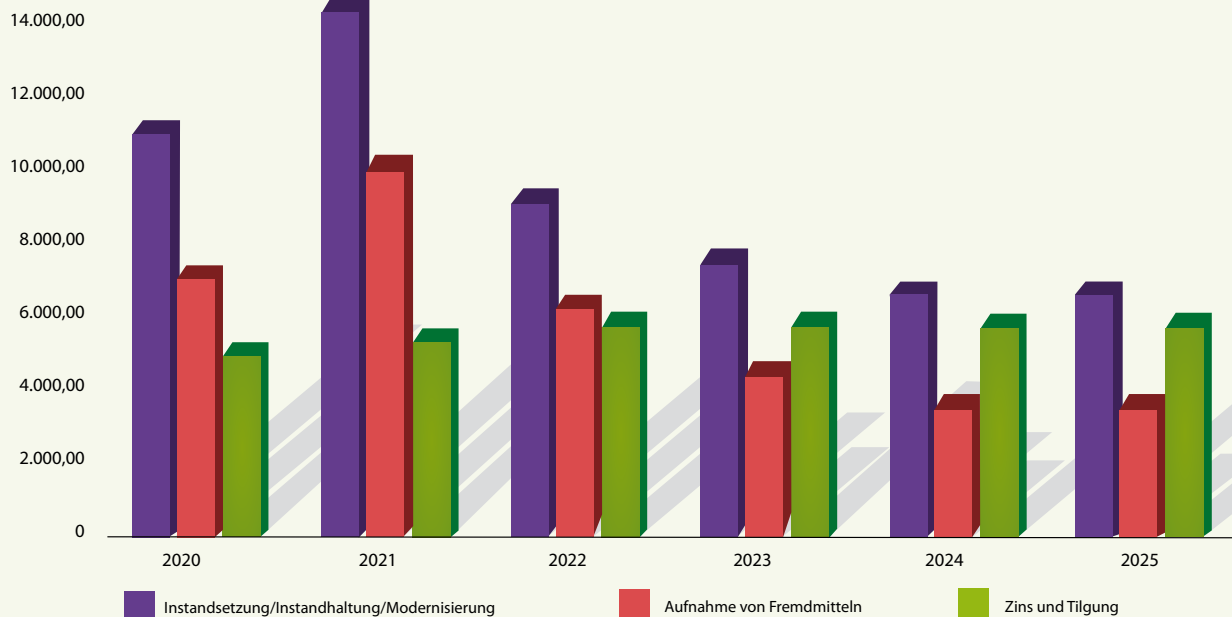
Zentrale Bauprojekte sind die komplexen Sanierungen von weiteren drei Gebäuden unserer Genossenschaft. Allein dafür werden bis zum Jahr 2025 Kosten i.H.v. rund 3,6 Mio. € veranschlagt. Daneben sieht die Wirtschaftsplanung die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in der Indira-Gandhi-Straße mit einer Gesamtbaukostenhöhe von 9,5 Mio. € zur Erweiterung des Wohnungsbestandes um 30 Wohnungen vor.

Darüber hinaus ist bis Ende des Betrachtungszeitraumes 2025 auch der sukzessive Loggienanbau an Gebäuden des Mosel- und Musikerviertels sowie in der Else-Jahn- und der Soonwaldstraße geplant.

Ein Zeitfenster dieses Wirtschaftsplanes wurde in Form des Bauplanes 2020 gesondert betrachtet und vom Aufsichtsrat beschlossen. So wurden im laufenden Jahr für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen 8,7 Mio. €, für Instandhaltungsmaßnahmen 2,8 Mio. € sowie für die Sanierung einer Wirtschaftseinheit im Moselviertel 1,1 Mio. € in den Plan eingestellt. Für alle Bauprojekte zusammen, also auch inklusive der Gestaltung von Außenanlagen und Stellplätzen, sowie der Errichtung von Fahrradhäusern und Rollatoren- und Kinderwagenboxen, investiert die Genossenschaft im Jahr 2020 11,5 Mio. €. Über diese einzelnen Maßnahmen haben wir die Vertreter bereits im Herbst vergangenen Jahres vorinformiert.

Mit dem derzeitigen Wirtschaftsplan 2020 bis 2025 stellen sich geplante Investitionen zu den Aufwendungen ihrer Refinanzierung wie folgt dar:

Investitionen 2020 – 2025 und deren Finanzierung



Solch ambitionierte Bauvorhaben können jedoch nur mit der aufgezeigten Aufnahme umfangreicher Fremdmittel realisiert werden neben einer notwendigen stabilen Mieteinnahmequelle.

Leider scheinen aber die nächsten Jahre des Berliner Wohnungsmarktes unter keinem guten Stern zu stehen. Aufgrund des für die Stadt beschlossenen MietenWoG Berlin – Mietendeckel Berlin – wird es auch für unsere Genossenschaft aufgrund des Einfrierens von Mieten und der

Festlegung neuer Mietobergrenzen aus heutiger Sicht bis zu 1,5 Mio € Einnahmeverluste in den nächsten sechs Planungsjahren geben.

Dies bleibt für die Gesamtplanung der Genossenschaft nicht ohne Auswirkungen. Denn weniger Einnahmen ziehen leider auch ein Überdenken der Instandsetzungsmaßnahmen nach sich. Die Wirtschafts- und Finanzplanung der kommenden Jahre wird daher in naher Zukunft einer Überarbeitung bedürfen, die den beschlossenen Mietendeckel berücksichtigt.

Mietendeckel Berlin

Noch im Mai 2019 wurde der neue Mietspiegel Berlin mit wohlklingenden und erfreuten Worten von der Senatorin für Stadtentwicklung verkündet. Aber wenige Wochen danach wurde von eben dieser Politikerin der Mietspiegel ad absurdum gestellt und der geplante Mietendeckel als das Nonplusultra für die Stadt Berlin vorangekündigt.

Mittlerweile wurde wie gesagt am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin das sogenannte Mieten-

WoGBln beschlossen. Dieses ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten.

Mietenobergrenzen und Mietenstopp für die nächsten fünf Jahre – das hört sich doch aber eigentlich gut für alle Mieter und doch auch sozial an, oder? Mit Sicherheit tut dieser Stadt ein Überdenken und Vorgehen gegen überhöhte oder sogar Wuchermieten gut. Aber aus der Sicht einer über Jahrzehnte sozial engagierten Wohnungsge-

nossenschaft trifft dieses Gesetz in der vorliegenden Form auf unser absolutes Unverständnis.

Zahlreiche Gespräche, Einwendungen, Gegendarstellungen und Erläuterungen der einzelnen Wohnungsgenossenschaften und Verbände dieser Stadt haben nicht dazu geführt, Wohnungsgenossenschaften aus dem Kreis der zutreffenden Vermieter zu entlasten. Wir wurden alle in eine Schublade gesteckt ohne Unterschiede.

Wohnungsgenossenschaften sind nachweislich die Vermieter dieser Stadt, die seit Jahrzehnten ihren Mitgliedern Wohnungen zu bezahlbaren, sozial verträglichen Mieten anbieten, die den Gemeinsinn der Genossenschaftsmitglieder und soziale Projekte für die Mitglieder fördern.

Die Nettokaltmiete in unserer Genossenschaft betrug 2018 durchschnittlich 5,12 €/m² und im zurückliegenden Jahr 2019 durchschnittlich 5,46 €/m². Der Berliner Mietpiegel 2019 stellt eine Durchschnittsmiete für Berlin von 6,72 €/m² fest. Da liegen wir eindeutig im Rahmen einer sozial verträglichen Vermietung.

Aber wenn Neuvermietungen nur noch auf dem Stand des Vormieters realisiert werden sollen, sehen wir für die eigentlich für uns bisher selbstverständlichen Instandsetzungsmaßnahmen bei Wiedervermietung oder für bisher praktizierte Einzelmodernisierungen (beispielsweise der Einbau moderner Wohnungseingangstüren) in Bestandswohnungen eine echte Einschränkung im Vermietungsprozess. Und auch größere Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnobjekten oder des Wohnumfeldes müssen nunmehr für ihre Realisierung auf den Prüfstand.

Wohnungsgenossenschaften bieten ihren Mietern genau das, was sich der Berliner Senat unter sozialer Wohnungspolitik vorstellt und das bei einem Dauernutzungsvertrag, also einen möglichen Mietvertrag auf Lebenszeit, also ein Dauerwohnrecht.

Die Vorgaben des Mietendeckels sehen in Abhängigkeit vom Baujahr eines Wohnobjektes und lediglich mit der groben Ausstattungsbewertung bzgl. einer Sammelheizung und dem Vorhandensein eines Bades in diesen



Gruppierungen Mietobergrenzen vor. Diese können zwar bei der Ausstattung mit besonderen Kriterien bei der Beurteilung von Bestandswohnungen um 1 €/m² aufgewertet werden, jedoch ist bei der Bewertung unseres Wohnungsbestandes nur schwer die Erfüllung von einer Mehrzahl dieser Kriterien auszugehen, da unsere Wohnungen aus den 60er Jahren über keine Aufzüge, Einbauküchen oder schwellenlose Zugänge verfügen, was aber geforderte Kriterien sind.

Dies wiederum wirkt sich auf die in 9 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes geforderten Mietrückzahlungen aus. Und auch diese Mindereinnahmen werden dann für das kommende Geschäftsjahr keinen unerheblichen Einfluss auf die Investitionsplanung der Genossenschaft haben.

Durch den Mietendeckel können ab 2022 und den folgenden Jahren die Nettokaltmieten um jährlich maximal 1,3 % bei Bestandsmietern angehoben werden. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von (2019) 5,46 €/m² und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 55 m² wären das 3,85 € im Monat/Wohnung.

Wie bereits ausgeführt wollen wir Sie über weitere Schritte des „Mietendeckel Berlin“ informieren. Mit diesen Hinweisen möchten wir Ihnen zunächst eine erste Orientierung in die Hand geben. Über die – insbesondere Ihren persön-

lichen Fall betreffenden – Details werden wir Sie bis spätestens zum 23. April 2020 in einem separaten Schreiben informieren.

I. Was ist der „Berliner Mietendeckel“?

Beim „Berliner Mietendeckel“ handelt es sich um ein Landesgesetz, das für den Großteil der Berliner Mietwohnungen für fünf Jahre – also bis zum 23. Februar 2025 – Obergrenzen für Mieten definiert. Parallel dazu gilt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mit seinen mietrechtlichen und formalen Bestimmungen. Verkürzt gesagt, gehören zu den wesentlichen Elementen des „Mietendeckels“ die Begrenzung von Mieten und Modernisierungsumlagen. Beim „Mietendeckel“ handelt es sich – auch nach den Aussagen des Berliner Senats – zwar um „juristisches Neuland“. Auch wenn mit dem Gesetz erhebliche rechtliche und praktische Unsicherheiten verbunden sind, werden wir uns aber selbstverständlich an die Bestimmungen halten.

II. Bin ich überhaupt betroffen?

Der „Mietendeckel“ gilt für die meisten, aber nicht für alle Mietwohnungen. Ausgenommen sind:

- öffentlich geförderte Wohnungen, die der Mietpreisbindung unterliegen (z. B. im sozialen Wohnungsbau),
- Neubau mit erstmaliger Bezugsfertigkeit ab dem 1. Januar 2014,
- Wohnraum in Wohnheimen oder
- Wohnraum, den ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege mietet oder vermietet.

Für diese Wohnungen gelten die Bestimmungen des Gesetzes nicht, sondern weiterhin ausschließlich die Bestimmungen des BGB bzw. der einschlägigen Förderbestimmungen des Landes Berlin.

III. Was passiert wann?

Sofort gilt!

Maßgeblich für die zulässige Miete Ihrer Wohnung ist in der Regel das, was am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart wurde. Vereinbarungen, die bis zum 17. Juni 2019 (ob als Modernisierungsvereinbarung oder im Rahmen eines Zustimmungsverlangens zur Anhebung der ortsüblichen

Vergleichsmiete nach BGB) zustande gekommen sind, sind zulässig und damit wirksam. Gleiches gilt für auf dieser Grundlage geleistete Zahlungen.

Sofern wir zwischen diesem Stichtag und dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23. Februar 2020 die Miete im Rahmen der nach BGB zulässigen Möglichkeiten erhöht haben, ist die künftige Mietzahlung wieder auf diesen vorherigen Stichtagswert zu reduzieren.

Ebenfalls zulässig sind modernisierungsbedingte Erhöhungen, die laut Gesetz bis zu 1 € pro Quadratmeter betragen können. Übrigens: Das Gesetz sieht nicht vor, dass die Differenz zwischen Stichtagsmiete (18. Juni 2019) und der bis 23. Februar 2020 höheren Mietzahlung zurückgezahlt wird.

Muss ich was tun? Nein. Sie erhalten von uns ein Schreiben mit den Informationen zur Herabsetzung der Mietzahlung, welches Sie uns bitte unterzeichnet zurücksenden. Bitte beachten Sie die in diesem Schreiben enthaltenen Hinweise. Besonders wichtig könnte dabei z. B. sein, Ihren Dauerauftrag zur Zahlung der Miete zu ändern oder Ämter (für Wohngeldempfänger) über die Änderungen bei den Mietzahlungen zu informieren.

Bis zum 23. April 2020:

Information zur für Ihre Wohnung maßgeblichen Mietobergrenze.

Innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln werden wir Sie nach den Vorgaben des MietenWoG Bln unaufgefordert über die zur Berechnung der Mietobergrenze für Ihre Wohnung maßgeblichen Faktoren informieren. Hierzu werden wir Ihnen mitteilen:

- Das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit der Wohnung,
- ob die Wohnung mit Sammelheizung und / oder Bad ausgestattet ist,
- ob die Wohnung einen modernen Standard (§ 6 MietenWoG Bln) aufweist,
- ob die Wohnung in einem Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen liegt,



- ob Modernisierungsmaßnahmen nach § 7 MietenWoG Bln durchgeführt worden sind,
- ob ein Härtefallantrag nach § 8 MietenWoG Bln genehmigt wurde.

Muss ich was tun? Nein. Sie erhalten von uns bis 23. April 2020 automatisch die Auskunft, welche Faktoren für die Berechnung der Mietobergrenze für die von Ihnen bewohnte Wohnung maßgeblich sind.

Bis zum 22. November 2020:

Absenkung der Zahlungen von im Sinne des Gesetzes überhöhten Mieten

Neun Monate nach Verkündung greift das Verbot von im Sinne des Gesetzes überhöhten Mieten. Für die Ermittlung einer solchen Überhöhung sind maßgeblich:

- die in § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln bestimmten Obergrenzen,
- die Wohnlage der von Ihnen bewohnten Wohnung,
- das Vorliegen eines modernen Standards nach § 6 MietenWoG Bln,
- ob Modernisierungsmaßnahmen nach § 7 MietenWoG Bln durchgeführt worden sind.

Die so ermittelte Miete darf um bis zu 20 Prozent überschritten werden. Nur, was darüber hinausgeht, gilt als überhöht und muss ggf. vorübergehend abgesenkt werden.

Muss ich was tun? Nein. Sofern die Miete für die von Ihnen bewohnte Wohnung nach den Maßgaben des Gesetzes überhöht ist, werden wir Ihnen in einem Schreiben eine vorübergehende Herabsetzung der Zahlungen auf das gesetzlich zulässige Maß erläutern. Bitte beachten Sie die in diesem Schreiben enthaltenen Hinweise.

IV. Doch noch eine Mieterhöhung – ist das zulässig?!

Auch nach Inkrafttreten des Mietendeckels können Mieten erhöht werden – in zwei Fällen:

- im Rahmen einer Bestandsmietenanpassung: Das ist erstmals zum 1. Januar 2022 bis zu 1,3 % möglich.
- im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme: Bei bestimmten Modernisierungen – insbesondere für mehr Klimaschutz oder weniger Barrieren – können die Mieten um bis zu 1 € pro Quadratmeter angepasst werden.

In diesen Fällen kommen wir nach den Maßgaben des Gesetzes mit separaten Schreiben auf Sie zu. Ihnen können Sie alle weiteren Einzelheiten entnehmen.

Haben Sie weitere Fragen zum „Mietendeckel“?

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der vom Berliner Senat eingerichteten Internetseite

<https://mietendeckel.berlin.de/> oder telefonisch unter der **Servicrufnummer 115**.



Herr Karbaum
Leiter Technik

Da sind wir 2020 für Sie dran – aktuelles Baugeschehen in der Genossenschaft

Für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung und Neubau sind für das Jahr 2020 finanzielle Mittel in Höhe von 11,5 Mio. € eingeplant. Im Folgenden möchte ich Sie über einige Schwerpunkte der geplanten Baumaßnahmen informieren:

Neubau Indira-Gandhi-Straße/Chopinstraße

Der erstmals in der Vertreterversammlung 2019 vorgestellte 3. Neubau unserer Wohnungsgenossenschaft befindet sich derzeit in der abschließenden Planungsphase.



Das neue Wohngebäude in der Indira-Gandhi-Straße 20, 20 a und 20 b mit seinen 30 Wohnungen stellt einen weiteren Beitrag unserer Genossenschaft zur Schaffung von neuem Wohnraum unter der Maßgabe der Bedürfnisse unserer Genossenschaftsmitglieder.

Das neue Gebäude wird sich städtebaulich betrachtet in die Bebauung unseres Musikerviertels und den dort existierenden Q3A-Bauten einordnen. Die einzelnen Wohnungsgrößen und die Ausstattungen der Wohnungen werden den bestehenden Bedürfnissen unserer Mitglieder entsprechend gestaltet.



Eingang Neubau – Indira-Gandhi-Straße 20

Nach der Erteilung der Baugenehmigung werden wir Sie in einer der nächsten Mitgliederinformationen über weitere Details dieser Neubaumaßnahme informieren. Der geplante Baubeginn liegt im 2. Halbjahr 2020.



Austausch von Panzerschläuchen im Schacht zwischen Küche und Bad in den Objekten Else-Jahn-Straße 2–5, 6–9, 18–21 und Chopinstraße 17–20

Im I. Quartal diesen Jahres werden im Rahmen der Winterbauarbeiten die dringend notwendigen Arbeiten des Austausches von Panzerschläuchen in den aufgeführten Objekten der Else-Jahn-Straße ausgeführt. Ursache für den Austausch ist, wie schon mehrfach beschrieben, die Vielzahl von Schlauchbrüchen, die auf Ermüdungserscheinungen des Materials zurückzuführen sind.

Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mitarbeitern der Genossenschaft bemüht, den notwendigen Eingriff in den bestehenden Schacht so gering wie möglich zu gestalten.

Neben den Objekten in der Else-Jahn-Straße ist der Austausch der Panzerschläuche in der Chopinstraße 17–20 im III. Quartal 2020 vorgesehen.

Treppenhaussanierung Wittlicher Straße 1–7, Bernkasteler Straße 75–75 e und Otto-Brahm-Straße 23–26

Die Treppenhäuser in unserer Genossenschaft wurden entweder im Rahmen einer Komplexsanierung oder als Einzelmaßnahme malermäßig instandgesetzt und sind je nach dem Jahr der Ausführung dieser Arbeiten in einem guten bzw. der Benutzung entsprechenden Zustand.

Die Fußbodenbeläge auf den Treppen und Podesten der Treppenhäuser wurden bei der Ausführung der vorherbeschriebenen Malerleistung nicht immer mit erneuert.

Aus diesem Grund werden kontinuierlich die noch ausstehenden Fußbodenbeläge in einzelnen Objekten ausgetauscht. Im Jahr 2020 werden die Treppenhäuser in der Wittlicher Straße 1–7 im 1. Halbjahr 2020, Bernkasteler Straße 75–75 e Mitte 2020 und in der Otto-Brahm-Straße 23–26 im 2. Halbjahr 2020 saniert.

Der Umfang der malermäßigen Instandsetzung ergibt sich zum einen durch den Zustand der Wände und zum anderen durch die notwendigen Nacharbeiten an den Wänden.

Wärmedämmmaßnahmen und Loggienneubau Bernkasteler Straße 75 a–e, Bernkasteler Straße 73 a–e und Bernkasteler Straße 72 a–e

Bernkasteler Straße 75 a–e

Im Jahr 2019 wurden die Hauptleistungen in den Wohnungen und am Gebäude wie folgt ausgeführt:

- Heizungsumbau in den Wohnzimmern,
- Fenstererneuerung inklusive Balkontür in den Wohnzimmern,
- WDVS-Fassadendämmung,
- DREMPELDÄMMUNG und Kellerdeckendämmung,
- Überarbeitung der Hauseingänge.



Am Anfang des Jahres 2020 wurden die 48 neuen Loggien den Nutzern übergeben, die Erneuerung der Elektroanlagen im Keller und Überprüfung der Elektroanlagen in den Wohnungen durchgeführt. Abschluss dieser Maßnahme bildet die Überarbeitung und Neugestaltung der Außenanlagen im 1. und 2. Quartal 2020.

Bernkasteler Straße 73 a–e

Die Bernkasteler Straße 73 a–e wird im Jahr 2020 baugleich wie die Bernkasteler Straße 75 a–e realisiert werden. Folgende Aktivitäten und Arbeitsschritte sind in diesem Jahr vorgesehen:

- Begehung jeder einzelnen Wohnung mit Vertretern der Baufirmen und der Genossenschaft (Januar/Februar),
- Heizungsumbau in den Wohnzimmern (März),
- Neubau bzw. Austausch in den Wohnzimmern der Fenster inklusive Balkontür (ab April),
- WDVS-Fassadenarbeiten, DREMPELDÄMMUNG und Kellerdeckendämmung (Beginn April),
- Montage der neuen Loggien (Beginn III. Quartal 2020),

- Abschluss der Maßnahme ist die Überarbeitung und Neugestaltung der Außenanlage im I. bzw. II. Quartal 2021.

Bernkasteler Straße 72 a–e

Die Realisierung der Sanierungsarbeiten ist für das Jahr 2021 vorgesehen. Die Begehungen der einzelnen Wohnungen durch die Vertreter der bauausführenden Firmen und der Genossenschaft beginnen im IV. Quartal 2020.

Dachinstandsetzung Rennbahnstraße 101–108

An den beiden Wohnhäusern werden die Dachrinnen und die Dachableitungen vollständig erneuert und die Dachflächen an den aufgehenden Bauwerken instandgesetzt.

Diese Bauinstandsetzungsmaßnahme war ursprünglich im Jahr 2019 avisiert, konnte jedoch durch unpassende Wetterbedingungen während der geplanten Ausführungszeiten und Kapazitätsengpässen bei der beauftragten bauausführenden Firma nicht realisiert werden.

Überprüfung/Überarbeitung und Neugestaltung der Elektroanlagen in den Wohnungen der Schönstraße 58–58 b

In Weiterführung der Elektrosanierungen im Wohngebiet An der Schönstraße werden im Jahr 2020 in der Schönstraße 58–58 b Arbeiten an der Elektroanlage durchgeführt. Das Gebäude erhält eine neue Elektroeinspeisung.

Die Stromzähleranlage wird je Aufgang in einen Kellerraum zentralisiert und die Elektroanlagen in den Wohnungen erhalten eine neue Elektrozuleitung bis zum Elektrokleinverteiler im Flur. Die einzelnen Arbeiten in den Wohnungen richten sich nach dem Zustand der Elektroanlage. Zunächst erfolgt eine Überprüfung der Anlage und in deren Ergebnis gegebenenfalls eine Überarbeitung bzw. Neuinstallation der Anlage. Diese Arbeiten in den 24 Wohnungen sind im III. Quartal 2020 vorgesehen.

Fassadenarbeiten Falkenberger Straße 5–12

Im Rahmen der Bestandspflege werden die Fassadenabschnitte auf der Straßenseite der Wohngebäude Falkenberger Straße 5–8 und 9–12 im Bereich des Erdgeschosses überarbeitet. Grund hierfür sind Rissbildungen, die die

Stabilität des WDV-Systems beeinträchtigen.

Die Arbeiten hierfür sind im II. Quartal 2020 eingeplant.

Begegnungsstätte

Die Erweiterung der Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ in der Falkenberger Straße 172d mit einem Wintergarten wird in diesem Jahr seine Umsetzung finden.

Der Wintergarten bietet den einzelnen Kursen dann die Möglichkeit, in einem lichtdurchfluteten Raum ihre kreativen Gedanken umzusetzen. Für Veranstaltungen, wie Vertreterversammlungen oder Familienfeiern bietet die Begegnungsstätte dann mehr Platz.

Einbau von Rauchwarnmeldern in Gebäuden unserer Genossenschaften

Wie vom Gesetzgeber vorgegeben werden in allen Wohnungen der Genossenschaft bis Ende des Jahres die Rauchwarnmelder installiert.

Über die Umfänglichkeit, Art und Weise sowie den Termin des Einbaus wird jeder Nutzer im Vorfeld informiert.

An den nachfolgend aufgeführten Objekten und dem Wohnumfeld unserer Genossenschaft werden 2020 weitere Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Heizstation Hansasträße 165,
- Erneuerung der Hauseingangsgestaltung Chopinstraße 13–16, Gounodstraße 98, a–e,
- Errichtung einer Zaunanlage Soonwaldstraße 8–8 a,
- Kombinationen von Fahrrad-/Müllhäusern an diversen Standorten,
- Erneuerung von Wegen und Neubau von Pkw-Stellflächen,
- Gestaltung des Wohnumfeldes nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen an den Objekten Bernkasteler Straße 75 und 73.



Frau Rechenberg
Prokuristin

30 Jahre

Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH



Die GVV, **Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH**, wurde am 1.11.1990 in Potsdam gegründet.

Einundvierzig Wohnungsunternehmen des Brandenburgischen Verbandes der Wohnungsgenossenschaften sowie ein renommierter Versicherungsmakler aus Schleswig-Holstein schlossen sich zu einer Interessen- und Solidargemeinschaft zusammen. Bis heute bildet hohe Qualität und umfassende Dienstleistung die Basis für stetiges Wachstum und Stabilität.

In 2015 bot sich der GVV durch den Ausstieg des norddeutschen Versicherungsmaklers die Chance, die Gesellschafterstruktur zu verändern und die künftige wirtschaftliche Entwicklung der GVV selbstbestimmend zu steuern. Mit dem Kauf der Gesellschafteranteile von dem beteiligten Versicherungsmakler wurde die GVV nach 26 Jahren neu fundamentiert. Heute ist es ein Unternehmen in dem ausschließlich Wohnungsunternehmen die Anteile an der Gesellschaft halten. Die Gesellschafter der GVV haben ein gemeinschaftliches Interesse und handeln zum Wohle ihrer Unternehmen.

Es erfolgte die Aufnahme beim Verband Deutscher Versicherungsmakler e.V. sowie der Beitritt als Mitglied in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (BBA). Die GVV ist als Versicherungsmakler bei der IHK registriert und erhielt von dort bereits mehrfach die Auszeichnung als erfolgreicher Ausbildungsbetrieb in Berlin. Seit 2015 ist die GVV auch Mitglied im Berufsbildungswerk der Versicherungswirtschaft in Berlin-Brandenburg e.V. (BWV). Darüber hinaus zeigt die GVV soziales Engagement als Mitglied der DESWOS e.V. (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.).

Mit der seit 2011 langfristig ausgerichteten Maklerkooperation im Vertrags- und Schadensmanagement mit der AVW Versicherungsmakler GmbH in Hamburg (über 1 Mio. Wohneinheiten im Versicherungsbestand) wird die eigene Position gegenüber den Versicherern und in der Maklerbranche weiter gestärkt.

Die GVV betreut heute mehr als 160 Wohnungsunternehmen, von denen aktuell 105 als Gesellschafter unmittelbar beteiligt sind und der versicherte Wohnungsbestand konnte auf mehr als 200.000 gesteigert werden. Versicherungsschulungen, Arbeitskreise und Tagungen gehören ebenso zum Produktportfolio der GVV wie Finanzierungs- und Beratungskonzepte sowie Versicherungsprodukte. Als Makler kennt die GVV die Stärken ihrer Partner auf der Angebotsseite und bündelt diese zu einem Gesamtkonzept mit risiko- und marktgerechten Lösungen.

Bis Dezember 2019 hat die GVV die wirtschaftlichen Aktivitäten aus den Räumlichkeiten der Steinbeis-Hochschule, Gürtelstraße 29A/30, 10247 Berlin gesteuert. Seit Januar 2020 hat die GVV in einem Bürogebäudekomplex in der Landsberger Straße 262 seine Geschäftsstelle.

Die GVV und ihr Mitarbeiter team bieten Ihren Kunden:

- Qualität und individuelle Betreuung,
- Kompetenz, Kundennähe, langjährige Kooperationen,
- Mitbestimmung bei Versicherungsinhalten, Deckungserweiterungen und Deckungssummen,
- Kostenfreie Nutzung eines internetbasierten Schadenabwicklungsportals und
- Preisstabilität durch die Gemeinschaft vieler Wohnungsunternehmen.

Wir, die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG, sind seit 1996 Gesellschafter der GVV.



Frau Bloch
Mitarbeiterin Betriebskosten



Frau Görner
Mitarbeiterin Betriebskosten

Rund um die Betriebskosten ...

Als Genossenschaft sind wir stark daran interessiert, dass unsere Mitglieder ihre Betriebskostenabrechnung verstehen und diese mit einem guten Gefühl akzeptieren.

Uns ist wichtig, dass Sie erkennen, dass wir keine Betriebskosten verursachen! Wir verteilen nur die Kosten von Versorgern und Dienstleistern an die Mieter.

Die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten sind reine „Durchlaufkosten“, von denen wir keinen finanziellen Nutzen haben.

Für das Jahr 2018 haben wir 3.577,4 T€ für kalte Betriebskosten und 1.250,8 T€ für Heizkosten abgerechnet. Damit wurden 10,4 T€ kalte Betriebskosten und 1,7 T€ Heizkosten mehr abgerechnet als für das Vorjahr.

Die Erlösschmälerung durch Leerstand 2018 betrug 21,2 T€. Darunter sind die nicht umlegbaren Betriebskosten zu verstehen, die durch Leerstand entstehen.

Alle Anfragen unserer Mitglieder konnten – auch mit Hilfe unserer Messdienste ista und Kalorimeta – beantwortet werden.

Obwohl noch nicht alle Rechnungen für die Fernwärmeversorgung 2019 vorliegen, ist ein Anstieg der Kosten für 2019 zu verzeichnen. Der Preis je MWh stieg von 85,17 € in 2018 auf 88,66 € in 2019. Da die „warmen Betriebskosten“ verbrauchsabhängig abgerechnet werden, lässt sich keine Prognose aufstellen, welche Steigerung das für den einzelnen Haushalt bedeutet.

Laut Pressemitteilung der BSR haben sich für den Zeitraum Januar 2019 bis Dezember 2020 die Mülltarife um



3,8 Prozent und die Straßenreinigungstarife um 3,7 Prozent erhöht. Der Ökotarif erhöht sich um 6,00 € pro Haushalt und Jahr. Die Preise für die Biotonne sinken auf 12,00 € für eine 120 Liter Tonne bzw. auf 13,50 € für eine 240 Liter Tonne bei 14-täglicher Entleerung.

Trotz der Steigerungen ist zu beachten, dass sich die Tarife der BSR im Vergleich der deutschen Großstädte immer noch im untersten bzw. kostengünstigsten Bereich befinden. Die Tarife der Berliner Wasserbetriebe blieben 2019 stabil.

Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen möglich ist. Das ist immer dann der Fall, wenn sich die angesetzten Beträge als zu hoch oder zu niedrig erweisen. Gemäß § 560 BGB kann jede Mietvertragspartei eine schriftliche Erklärung abgeben und eine Anpassung der Vorauszahlung erwirken.

Möchten Nutzer von sich aus lieber eine höhere Vorauszahlung leisten als nach der Abrechnung immer wieder mit einer Nachzahlung konfrontiert zu sein, können sie dies mit dem Vermieter vereinbaren.

Nachruf



Ursula Nickstädt

ehemaliges Mitglied des Aufsichtsrates

verstarb am 22. Dezember 2019
im Alter von 91 Jahren

Seit 1973 prägte Ursula Nickstädt als aktives Mitglied der Wohnungsgenossenschaft und bis zum Jahr 2003 im Aufsichtsrat mit ihrem Fachwissen und ihrem unermüdlichen Einsatz, Sachverstand und Engagement im Bereich Finanzen maßgeblich das Bild der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG mit.

Wir werden Ursula Nickstädt immer in guter Erinnerung behalten
und ihr ehrendes Andenken bewahren.

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand



Herr Kißmann
Mitgliederbetreuer

Der Bereich Mitgliederbetreuung informiert:

Jetzt wird aufgeräumt



Wie im vergangenen Jahr sollte auch in diesem Frühjahr die jährliche Sperrmüllaktion in unserer Genossenschaft stattfinden.

Aufgrund der aktuellen Situation, möchten wir jedoch den Rat der Regierung befolgen und ein unnötiges Verlassen der Wohnung vermeiden, sodass wir die Sperrmüllaktion verschieben.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und wünschen alles Gute!

Hallo – ich bin der neue Nachbar!

Ein Satz, der in heutiger Zeit leider immer seltener zu hören ist, denn Berlin wird stetig anonym und das, obwohl wir in einer Zeit leben, wo es mehr Möglichkeiten der Kommunikation gibt als jemals zuvor.

„Früher gehörte es zu einer guten Erziehung, dass sich der Neue den Nachbarn vorstellt!“

Nun, ob es an der Erziehung oder einfach an der Gesellschaft bzw. Zeit liegt, die sich über die Jahre so entwickelt hat, vermag wohl niemand zu beurteilen. Allerdings ist es mit Sicherheit eine Frage der Höflichkeit und des sozialen Miteinanders, insbesondere bei Genossenschaften.

Wir möchten somit unsere neu eingezogenen Mitglieder animieren, wenn alle sowieso schon stressigen Arbeiten vor, während und nach einem Umzug erledigt sind, ihre neuen Nachbarn zu begrüßen. Bedenken Sie, neben der Höflichkeit kann eine von Anfang an empathisch gestartete Nachbarschaft viele Vorteile mit sich bringen und auch eventuell entstehenden Ärger vermeiden.

Aber auch die bereits bestehende Hausgemeinschaft kann die Initiative ergreifen. Eventuell ist Ihr/e neue/r Nachbar/in nämlich etwas schüchtern oder hat die erste eigene Wohnung bezogen und dies so noch nie kennengelernt.

Wir wünschen Ihnen in Ihrem neuen oder auch altbekannten Zuhause alles Gute und eine wunderbare Zeit mit Ihrer Hausgemeinschaft.





Frau Merkel
Mitgliederbetreuerin

Interessantes aus unserer Begegnungsstätte

Weihnachtsprogramm mit Petra Quermann

Mit Freude konnten wir am 03. Dezember 2019 **Petra Quermann** mit einem weiteren Weihnachtsprogramm über ihren „Daddy“ **Heinz Quermann** in unserer Begegnungsstätte begrüßen.

Frau Quermann zeigte berühmte Buch- und Filmausschnitte und teilte den Besuchern noch nie erzählte, persönliche Geschichten über ihren berühmten Vater mit.

Mit ihrer Art, wie Sie über ihren Vater spricht, begeisterte sie aufs Neue und wir freuen uns auf **ein Wiedersehen im Herbst 2020** mit einem ganz neuem Programm über **Heinz Quermann**.



Weihnachtsfeier Kursleiter am 05. Dezember 2019

Auch in diesem Jahr konnten wir unsere Kursleiter zu einer Weihnachtsfeier in der Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ begrüßen. Bei einem harmonischen Beisammensein mit Weihnachtsgebäck und Kaffee bedankte sich der Vor-

stand Herr Czaja bei den Kursleitern für die geleistete Arbeit. Man sprach über das vergangene Jahr, bevorstehende Pläne der WG „WEISSENSEE“ eG und Anregungen für das neue Jahr.





Die Kinder aus unserer Patenschaftskita „Moselviertel“ führten ein kleines Weihnachtsprogramm auf und sangen wunderschöne Weihnachtslieder. Wie jedes Jahr war dies der Höhepunkt des Nachmittages für alle Teilnehmer.

Mit einem Glas Sekt wurde auf die gute bisherige Zusammenarbeit und die Pläne und Veranstaltungen in 2020 angestoßen.

Weihnachtsskat



Am **06. Dezember 2019** fand das für 2019 letzte Skatturnier in unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ statt.

Durch den Beitrag der Genossenschaft „WG Weissensee“ eG konnten wieder wunderschöne Preise für den Weihnachtsskat zur Verfügung gestellt werden.

Der **1. Platz** wurde von **Herrn Klink** belegt. **Platz 2** und **Platz 3** gingen an **Herrn Straßburg** und **Herrn Schumacher**. Auch die restlichen **23 Teilnehmer** erhielten einen Preis.



Wir bedanken uns ganz herzlich bei **Herrn Proschka** für die erstmalige Leitung des Turniers und für die Unterstützung und Organisation im Vorfeld, so dass ein gelungener Skatabend stattfinden konnte.

Wir freuen uns auf den nächsten Skatabend und hoffen wieder auf eine gute Beteiligung.



Bericht Reisevortrag Grönland / Island

Am 20.01.2020 fand ein weiterer Vortrag über die Naturschönheiten Grönland und Island statt.

Grönland, welches die größte Insel der Erde ist und abgesehen von der Antarktika die kleinste Bevölkerungsdichte der Welt aufweist, ist das Land der großen Gegensätze.

Natur und wildes Tierleben. Eislandschaften, wo das Auge hinreicht und warmherzige Menschen.

Island, die Insel in Europas hohem Norden, zeichnet sich durch eine ungebändigte, faszinierende Natur aus. Im rauen Island treffen Eis und Feuer aufeinander. Ausgedehnte Gletscher mit ihren Moränen, grollende Vulkane und kochende Geysire prägen die Insel.

Unseren Zuschauern wurde dies in Filmausschnitten, Bildern und persönlichen Erzählungen näher gebracht. Wir möchten uns ganz herzlich bei Herrn Merkel bedanken und freuen uns auf seinen nächsten Vortrag.

Ausstellung Fontane

Am 03.02.2020 wurde die Ausstellung „Fontane“ in der Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ eröffnet.

Frau Bachmann ist die Urheberin dieser Ausstellung. Mit viel Freude und Herzblut hat sie die Fotos und Erlebnisse anlässlich des Fontanejahres 2019 gesammelt und diese in die Ausstellung eingearbeitet. Die Besucher äußerten sich sehr lobenswert, waren von der Vielfalt der Ausstellung begeistert. Zu Beginn brachten Frau Bachmann, Frau Trodler und Frau Kramer mit ihrer Ausführung über das Leben, Erlebnisse und humoristische Äußerungen Fontanes eine angenehme und lustige Atmosphäre in die Besucherrunde.



Frau Bachmann, Frau Trodler und Frau Kramer

Wir möchten uns ganz herzlich bei Frau Bachmann, Frau Trodler und Frau Kramer für ihren Einsatz und ihre Bereitschaft bedanken.

Rosenmontag im „Alten Waschhaus“

Mit Kaffee, Kuchen und vor allem schönen Kostümen wurde der Rosenmontag in unserer Begegnungsstätte gefeiert.

Für eine tolle Stimmung sorgte unser DJ Norbert. Die Krönung eines Prinzenpaares, humorvolle Einlagen sowie kleine Spiele waren nur ein Teil des großartigen Programmes.

Auch Herr Gütte trug mit seiner musikalischen Einlage dazu bei. Der Höhepunkt wurde erreicht, als „Elvis“ alias Maik Marino auftrat und Evergreens sowie tolle Songs zum Besten gab. Der Applaus war nicht mehr zu überhören.

Alle Besucher und das Waschhaus-Team sagen „Danke“ für diese schönen Stunden.



Es war wieder soweit – Kinderfasching im „Alten Waschhaus“ zu feiern

Am 27. Februar 2020 durften wir viele kleine Gäste mit ihren Eltern oder Großeltern zu einer tollen Faschingsfeier begrüßen. Lustige und originelle Kostüme wie eine Flamenco-Tänzerin, ein Polizist, ein Feuerwehrmann und vieles mehr waren hübsch anzusehen.

Unser Überraschungsgast, der Zauberclown Yupp, trug mit seinen Darbietungen zur Belustigung und Freude der Kinder bei. Es wurde getanzt, gelacht und unsere kleinen Gäste hatten viel Spaß.

Auch in diesem Jahr konnten wir ersehen, dass es wieder ein gelungener Faschingstrubel für alle war.







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.

BBU-Marktmonitor 2019

Fakten für den regionalen Wohnungsmarkt

Daten für rund 55 Quadratkilometer Wohnfläche in Berlin und Brandenburg wurden für den BBU-Marktmonitor 2019 ausgewertet und bei der BBU-Verbandskonferenz am 15. Januar 2020 vorgestellt. Wir haben daraus für Sie einige interessante Feststellungen gefunden:

Unsere Mitgliedsunternehmen stehen nachweislich für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin und dem Land Brandenburg. Sie stehen aber auch noch für viel mehr – nämlich für soziales Augenmaß, gute Nachbarschaften, Klimaschutz, erfolgreichen Stadtumbau und demografiegerechten Wohnkomfort. Sie halten freiwillig Maß und verzichten in Form von Mieten deutlich unter dem Marktdurchschnitt allein in Berlin rechnerisch im Jahr auf mögliche Einnahmen in Höhe von gut 663 Mio. € zugunsten der Mieterinnen und Mieter, damit diese gut und günstig wohnen können. Angesichts solcher Tatsachen ist völlig klar: Wir sind Teil der Lösung, nicht Teil des Problems.

Berlin: Neuvertragsmieten 7,80 €, Bestandsmieten 6,14 €, Erstbezugsmieten 10,17 €

Im Bestand 17 Prozent, bei der Neuvermietung sogar fast 29 Prozent – um diese Größenordnung liegen die Mieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin unterhalb der jeweils vergleichbarsten Marktmiete.

Diese Zurückhaltung lässt sich auch beziffern: Bei der Neuvermietung verzichten BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Marktdurchschnitt auf 82 Mio. € an möglichen Mehreinnahmen, im Bestand sogar auf rund 582 Mio. € im Jahr – freiwillig und aus sozialer Verantwortung. Insgesamt summiert sich die rechnerische Entlastungswirkung der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin damit auf gut 663 Mio. € im Jahr. Diese Zahlen verdeutlichen, wie sehr unsere Mitgliedsunternehmen mit sozialem Augenmaß unterwegs sind. Mit entsprechend spitzem Bleistift sind deshalb ihre Mieten und Investitionspläne schon gerechnet. Deshalb müsste der Mietendeckel einen Bogen um gemeinwohlorientierte Vermieter machen. Ein Mietendeckel trifft die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen über 5 Jahre mit Einnahmeverlusten von insgesamt rund 1,1 Mrd. €. Das ergab eine Umfrage des BBU. In Investitionen ausgedrückt – 1 € Eigenkapital finanziert 5 € Investitionen – sind das bis zu 5,5 Mrd. €.

Angesichts der herben Einnahmeverluste ist wenig verwunderlich: Ein Mietendeckel zwingt die soziale Wohnungswirtschaft auch zu drastischen Korrekturen ihrer Neubaupläne. Bislang plante sie für die nächsten 5 Jahre den Neubau von gut 48.000 Mietwohnungen. Mit einem Mietendeckel ist dieses ehrgeizige Ziel nicht mehr zu halten – die Neubauzahlen würden um 12.000 Wohnungen sinken, das bedeutet Wohnraum für 24.000 Mieterinnen und Mieter, der verhindert wird. So viele Menschen wohnen beispielsweise im Berliner Ortsteil Schmargendorf, in einer Mittelstadt wie Eisenhüttenstadt oder in einer Kreisstadt wie Rathenow. Ein solcher Neubaueinbruch ist ein fatales Signal für das wachsende Berlin, zumal angesichts der ohnehin anhaltend rückläufigen Baugenehmigungszahlen.

SchuldnerAtlas 2019 für Berlin und für Brandenburg veröffentlicht

In Berlin hat sich die Zahl der überschuldeten Verbraucher nicht wesentlich verändert, während sie in Brandenburg zurückgegangen ist. Dies weist der von der Creditreform herausgegebene SchuldnerAtlas mit Stichtag 1. Oktober 2019 für die beiden Bundesländer aus.

Zum Stichtag 1. Oktober 2019 wurden in Berlin bei insgesamt 371.792 Personen Überschuldungsmerkmale registriert (2018: 371.988 Personen). Der von der Creditreform herausgegebene SchuldnerAtlas definiert Überschuldung als eine wirtschaftliche Situation, in der die Ausgaben und Zahlungsverpflichtungen einer Person dauerhaft höher sind als deren Einnahmen oder Vermögen. Die Schuldnerquote, die die Zahl der überschuldeten Personen zur Bevölkerungszahl (ab 18 Jahre) ins Verhältnis setzt, verringerte sich gleichwohl um 0,12 Prozentpunkte auf 12,31 Prozent. Ursächlich für den Rückgang der Schuldnerquote in Berlin war vor allem der Bevölkerungsanstieg infolge der Zuwanderung. Dennoch liegt die Schuldnerquote in Berlin weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (Deutschland: 10 Prozent). Etwa jeder achte erwachsene Berliner ist von Überschuldung betroffen. In Brandenburg sind weniger Menschen als im Vorjahr überschuldet. Zum Stichtag wurden bei insgesamt 208.108 Personen Überschuldungsmerkmale registriert (2018: 209.969 Personen). Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der Überschuldungsfälle um rund 1.900 Personen bzw. um 0,9 Prozent. Auch bundesweit waren weniger Menschen von privater Überschuldung betroffen (- 0,1 Prozent).

Vermietung einer Wohnung „nur an Deutsche“

Schadenersatzanspruch des nicht berücksichtigten Mietinteressenten

Das Amtsgericht Augsburg hat mit Urteil vom 10. Dezember 2019 (Az.: 20C2566/19) über den Entschädigungsanspruch eines Mietinteressenten entschieden, der sich bei der Wohnungsbewerbung diskriminiert sah. Das Amtsgericht Augsburg gab damit der Klage des aus Burkina Faso stammenden Interessenten vollständig statt.

Bereits in dem ersten Telefonat habe der Vermieter das Gespräch beendet, als klar wurde, dass der Interessent

einen Migrationshintergrund habe. Der 81-jährige Vermieter begründete dies damit, dass er in seinem Haus einmal Ärger mit einem angeblich türkischen Drogendealer gehabt habe. In seinem Inserat hatte er darauf hingewiesen, dass er „nur an Deutsche“ vermiete.

Das Amtsgericht Augsburg macht klar, dass eine unzulässige Diskriminierung vorliege und entschied, dass dem diskriminierten Mietinteressenten ein Entschädigungsanspruch von 1.000 Euro zustehe. Darüber hinaus wurde dem Vermieter aufgegeben, nicht noch einmal mit einem Inserat und der Formulierung „nur an Deutsche“ zu werben. Anderenfalls drohe ein hohes Ordnungsgeld. Das Amtsgericht Augsburg sah eine offene Benachteiligung an, die schlichtweg nicht hinnehmbar sei.

Kein Anspruch auf Beseitigung von Birken auf dem Nachbargrundstück bei Einhaltung des Grenzabstands

Der BGH hat durch Urteil vom 20. September 2019 (Az.: V ZR 218/18, Das Grundeigentum, Seite 1501 ff.) entschieden, dass ein Grundstückseigentümer von seinem Nachbarn in aller Regel nicht die Beseitigung von Bäumen verlangen kann, von denen natürliche Immissionen, wie Laubfall, Pollenflug, etc., ausgehen, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten werden.

In dem entschiedenen Fall ging es um benachbarte Wohngrundstücke. Auf dem Grundstück der beklagten Partei stehen in einem Abstand von mindestens zwei Metern zur Grenze drei ca. 18 Meter hohe, gesunde Birken. Wegen der von ihnen ausgehenden Immissionen (Pollenflug, herabfallende Samen, Früchte, leere Zapfen, Blätter und Birkenreiser) verlangt der Eigentümer des Nachbargrundstücks die Entfernung der Birken. Hilfsweise verlangt er eine Entschädigung von 230 € monatlich von Juni bis November in jedem Jahr.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht den Beklagten zur Beseitigung der Birken verurteilt. Die hiergegen eingelegte Revision des Beklagten vor dem BGH war erfolgreich. Der BGH hat das Urteil des Landgerichtes aufgehoben und das des Amtsgerichtes wiederhergestellt.



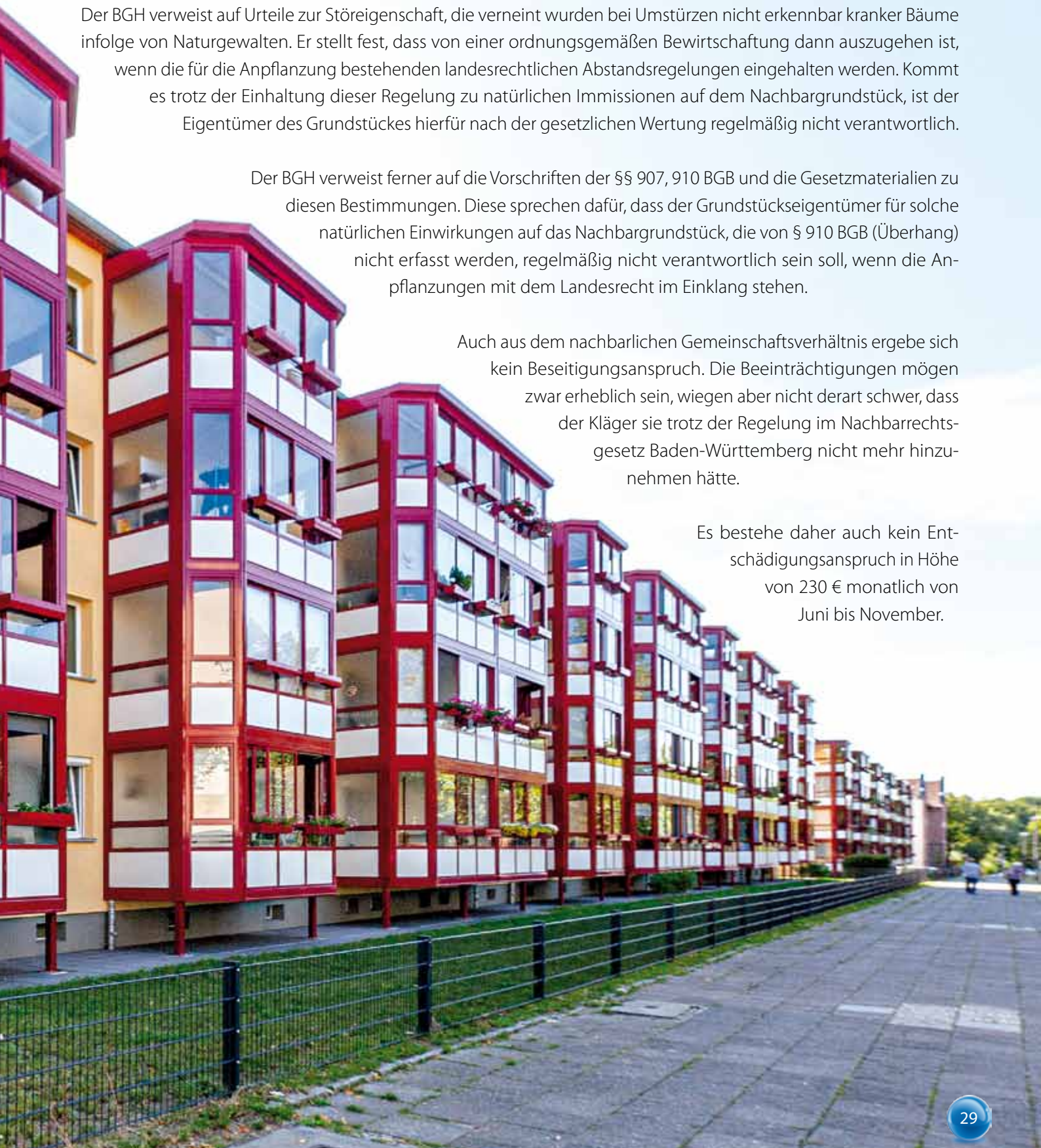
Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass ein Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 BGB nicht besteht. Hierfür reicht nicht bereits das Eigentum an dem Grundstück aus, von dem die Einwirkung ausgeht. Vielmehr ist die Feststellung erforderlich, ob zugunsten des Grundstückseigentümers Sachgründe sprechen, ihm die Verantwortung für das Geschehen aufzuerlegen. Soweit es um durch Naturereignisse ausgelöste Störungen geht, ist entscheidend, ob sich die Nutzung des Grundstückes im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hält oder nicht.

Der BGH verweist auf Urteile zur Störeigenschaft, die verneint wurden bei Umstürzen nicht erkennbar kranker Bäume infolge von Naturgewalten. Er stellt fest, dass von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dann auszugehen ist, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten werden. Kommt es trotz der Einhaltung dieser Regelung zu natürlichen Immissionen auf dem Nachbargrundstück, ist der Eigentümer des Grundstückes hierfür nach der gesetzlichen Wertung regelmäßig nicht verantwortlich.

Der BGH verweist ferner auf die Vorschriften der §§ 907, 910 BGB und die Gesetzmaterialien zu diesen Bestimmungen. Diese sprechen dafür, dass der Grundstückseigentümer für solche natürlichen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück, die von § 910 BGB (Überhang) nicht erfasst werden, regelmäßig nicht verantwortlich sein soll, wenn die Anpflanzungen mit dem Landesrecht im Einklang stehen.

Auch aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis ergebe sich kein Beseitigungsanspruch. Die Beeinträchtigungen mögen zwar erheblich sein, wiegen aber nicht derart schwer, dass der Kläger sie trotz der Regelung im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg nicht mehr hinzunehmen hätte.

Es bestehe daher auch kein Entschädigungsanspruch in Höhe von 230 € monatlich von Juni bis November.



Artikelübersicht des Jahres 2019

Artikel	Heft	Seite	Jahrgang
Neubau Hansasträße 157	I/2019	4	2019
Wirtschaftsplan 2019 bis 2024 verabschiedet	I/2019	6	2019
Stand der NGB-Forderungen zum 31.12.2018	I/2019	7	2019
Da sind wir 2019 für Sie dran	I/2019	9	2019
Der Bereich Mitgliederbetreuung informiert	I/2019	12	2019
Interessantes aus unserer Begegnungsstätte	I/2019	16	2019
Höhepunkte zum Jahresausklang in unserer BGS „Altes Waschhaus“	I/2019	18	2019
Danke, Herr Mette!	I/2019	19	2019
„Außenspiegel“	I/2019	20	2019
29. ordentliche Vertreterversammlung	II/2019	4	2019
Fragen an Frau Maren Kern, Vorstand BBU	II/2019	8	2019
Montage von Funk-Rauchmeldern	II/2019	10	2019
Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2017 und 2018	II/2019	12	2019
Der Bereich Mitgliederbetreuung informiert	II/2019	13	2019
Interessantes aus unserer Begegnungsstätte	II/2019	15	2019
Sommer, Sonne, Sonnenschein – unser 26. Kinderfest 2019	II/2019	18	2019
„Außenspiegel“	II/2019	20	2019
Plädoyer für das Ehrenamt VERTRETER in unserer WG „WEISSENSEE“ eG	III/2019	5	2019
Informationen zum Berliner Mietendeckel	III/2019	7	2019
In Sachen Nachbarschaft, Sicherheit und Ordnung	III/2019	10	2019
„Hunde, die bellen, beißen nicht“	III/2019	11	2019
Aktuelles aus unserer Begegnungsstätte	III/2019	14	2019
10 Jahre Illusionsmalerei an unserem Geschäftsgebäude	III/2019	16	2019
„Außenspiegel“	III/2019	18	2019
Zum Jahreswechsel	IV/2019	4	2019
Vertreterwahl 2010 – Wahlbekanntmachung	IV/2019	6	2019
Einbau von Rauchmeldern und dessen Auswirkung auf die BK-Abrechnung	IV/2019	8	2019
Gebäudeversicherung bietet einen wichtigen Schutz	IV/2019	8	2019
„Was du heute kannst entsorgen ...“	IV/2019	9	2019
Alle Jahre wieder ... wohin mit dem Tannenbaum?	IV/2019	14	2019
Der Winter kommt – Wir sind für den Winterdienst gut vorbereitet	IV/2019	16	2019
50 Jahre Mitgliedschaft	IV/2019	17	2019
Lichterfahrt	IV/2019	18	2019
Unsere Kinder-Halloweenparty vom 30.10.2019	IV/2019	20	2019
Herbstskat vom 11.10.2019	IV/2019	21	2019
Reisevortrag „Indian Summer“ in Kanada	IV/2019	21	2019
Vernissage – 11. Werkschau	IV/2019	22	2019
„Außenspiegel“	IV/2019	24	2019

