

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 2/2020 30. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- Vertreterwahl 2020
- Vertreterversammlung 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren
- Aktueller Stand der Bauvorhaben unserer Genossenschaft
- Spielplatz in der Else-Jahn-Straße eingeweiht
- „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



INHALT



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

Vertreterwahl 2020	5
--------------------	---



Vertreterversammlung 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren	6
---	---

Zur Bilanz	9
------------	---



Aktueller Stand der Bauvorhaben unserer Genossenschaft	13
---	----

Spielplatz in der Else-Jahn-Straße eingeweiht	18
--	----



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

Rund um die Betriebskosten ...	22
-----------------------------------	----



„Außenspiegel“	24
----------------	----

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

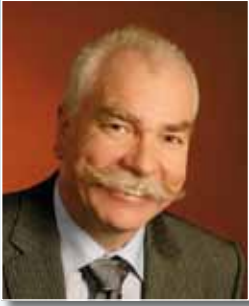
Fotos:

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

Bildnachweise:

- S. 1: ©Maria Sbytova/Adobe Stock
- S. 2: ©Stanisic Vladimir/Fotolia
- S. 19: ©chones/Adobe Stock
- S. 20: ©Klaus/Adobe Stock
- S. 21: ©www.nabu.de
©NABU-App „Vogelwelt“/www.nabu.de
©Africa Studio/Adobe Stock
- S. 22: ©Kzenon/Adobe Stock
- S. 23: ©Gina Sanders/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,

seit Erscheinen der letzten Mitgliederinformation, der 1/2020, ist ein viertel Jahr vergangen. Ein Vierteljahr, das eingeschränkter, bedrückender und ungewohnter nicht sein konnte. Wir alle haben eine solche Pandemie wie die Corona-Pandemie noch nicht erleben müssen. Anfangs haben wir uns täglich neu an den aktuellen Gegebenheiten und den Vorschriften von Senat und Regierung orientieren müssen, um uns allen ein höchstes Maß an Schutz vor einer Ansteckung zu bieten.

Viele Einschränkungen haben und werden sich noch weiterhin auf die sozialen Kontakte jedes Einzelnen auswirken. Wir durften erleben, dass in den vergangenen Wochen der Pandemie in vielen Hausgemeinschaften die Solidarität und Hilfsbereitschaft sehr groß geschrieben wurde. Wir bitten Sie, dieses Engagement zur Hilfe auch weiterhin den Mitgliedern anzubieten, die diese auch benötigen. Nur so kann ein notwendiger Einkauf oder eine Besorgung älterer oder bedürftiger Menschen sichergestellt werden. Bitte achten Sie in Ihren Nachbarschaften weiterhin aufeinander. Bitte teilen Sie uns mit, wo Mitglieder Hilfe benötigen, die Sie nicht leisten können.

Die Vertreterwahl ist, wenn Sie diese Mitgliederinformation in Ihren Händen halten, bereits abgeschlossen und Herr Lohse, Vorsitzender des Wahlvorstandes, wird in dieser Ausgabe über die Vertreterwahl und die Ergebnisse informieren. Die Versammlung des höchsten Organes unserer Genossenschaft, die Vertreterversammlung, konnte aufgrund des Versammlungsverbotes nicht wie geplant am 26. Mai 2020 stattfinden. Aufsichtsrat und Vorstand haben in ihrer

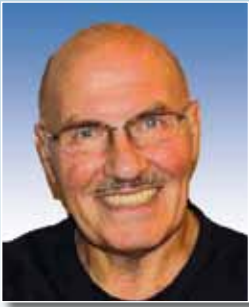
gemeinsamen Sitzung am 11. Mai 2020 beschlossen, die Beschlussfassungen der Vertreterversammlung 2020 entsprechend dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht vom 27. März 2020 in schriftlicher Form, also im Umlaufverfahren durchzuführen. Damit wollten wir die aktive Mitwirkung aller Vertreter*innen gewährleisten, um das Geschäftsjahr 2019 in bewährter Form abzuschließen. Hierzu werden Sie auf Seite 6 näher informiert.

Diese Mitgliederinformation wird anders ausfallen, als Sie es von der zweiten Ausgabe eines Jahres gewohnt sind. Keine ausführlichen Berichte zur Vertreterversammlung und auch kein Bericht über das Kinderfest, denn auch das konnte nicht stattfinden. Wir haben vor, in diesem Jahr zur Weihnachtszeit einen kleinen Weihnachtsmarkt vorzubereiten, womit wir nicht nur den Kindern, sondern allen Mitgliedern eine schöne Weihnachtszeit beschenken möchten. Lassen Sie sich überraschen und hoffen wir bis dahin auf keine so erheblichen Einschränkungen mehr Rücksicht nehmen zu müssen.

Abschließend lassen Sie mich sagen, dass ich positiv auf das zweite Halbjahr 2020 schaue und uns allen viel Gesundheit wünsche.

Haben Sie viel Freude beim Lesen dieser Mitgliederinformation und bleiben Sie gesund.

Ihr Peter Czaja



Herr Lohse
Vorsitzender Wahlvorstand

Vertreterwahl 2020

In der Zeit vom 16.–30. März 2020 fand in unserer Genossenschaft bereits die sechste Wahl der Vertreter und Ersatzvertreter zur Vertreterversammlung – dem höchsten Gremium unserer Genossenschaft – statt. Alle wahlberechtigten Mitglieder waren aufgerufen, von ihrem Recht auf Mitbestimmung Gebrauch zu machen und sich an der Briefwahl zu beteiligen.

Aufgrund der Corona-Pandemie und dem damit in Zusammenhang stehenden Kontakt- und Versammlungsverbot konnte die Stimmenauszählung nicht wie geplant am 30. März 2020 stattfinden.

Auf Beschluss des Wahlvorstandes wurde die Auszählung der Stimmen auf den 27. April 2020 verschoben. Das endgültige Wahlergebnis wurde durch den Wahlvorstand in seiner Sitzung am 20. Mai 2020 für alle Wahlbezirke bestätigt.

Von 4.766 Wahlberechtigten haben 1.586 Mitglieder von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht – das entspricht 33,28 %. Im Vergleich zu anderen Berliner Genossenschaften ist das ein gutes Ergebnis, da der Durchschnitt in anderen Genossenschaften unter 30 % liegt.

Von den benötigten 89 Vertretern bzw. Ersatzvertretern haben sich 84 Mitglieder bereit erklärt, sich als Kandidat der Wahl zu stellen. Diese hohe Bereitschaft, sich für die Genossenschaft ehrenamtlich zu engagieren, gibt es längst nicht in allen Genossenschaften.

Betrachten wir die Wahlbeteiligung in den einzelnen Wahlbezirken prozentual, so ist festzustellen, dass diese mit 33,28 % im Vergleich zur letzten Wahl (39 %) geringer ausgefallen ist, dennoch aber in den einzelnen Wahlbezirken ein gutes Wahlergebnis erreicht wurde. Im Ergebnis der Vertreterwahl 2020 wurden 62 Vertreter und 19 Ersatzvertreter gewählt.

Mit einer Sonderausgabe zur Vertreterwahl 2020 werden im III. Quartal 2020 alle Mitglieder über das Wahlergebnis informiert und die Vertreter und Ersatzvertreter in den einzelnen Wahlbezirken mit einem Foto vorgestellt.

Der Wahlvorstand wünscht den neu gewählten Vertreter*innen für die nächste Legislaturperiode, die am 16. Juni 2020, dem Tag nach Abschluss der Beschlussfassungen des Umlaufverfahrens am 15. Juni 2020, begonnen hat, viel Erfolg bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zum Wohle unserer Genossenschaft.



v.l.n.r.: Herr Lobedan (Wahlhelfer), Herr Lohse, Herr Fuchs, Herr Hoffmann und Herr Czaja



Frau Rechenberg
Prokuristin

Vertreterversammlung 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren

Protokolltermin 15.06.2020

An dieser Stelle berichte ich jährlich über den Verlauf der ordentlichen Vertreterversammlung. In diesem Jahr ist vieles anders. Wie Herr Czaja in seinem Vorwort schon berichtete, konnte die 30. ordentliche Vertreterversammlung auf Grund des Versammlungsverbotes, der Kontaktsperren und der Abstandsregelungen nicht in gewohnter Form stattfinden.

Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht vom 27. März 2020 eine Ausnahmeregelung geschaffen, wonach der Aufsichtsrat den Jahresabschluss final feststellen kann oder aber Beschlussfassungen im Umlaufverfahren stattfinden können.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung am 11. Mai 2020 beschlossen, die Vertreterversammlung 2020 mit Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Als Protokolltermin und Datum der Vertreterversammlung wurde der 15.06.2020 festgelegt. Damit wurde die aktive Mitwirkung aller Vertreter*innen gewährleistet, um das Geschäftsjahr 2019 in bewährter Form abzuschließen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Situation wurden den Vertreter*innen alle zu verabschiedenden Beschlüsse zugestellt, die sie dann im schriftlichen Umlaufverfahren mit ihrer Stimmenabgabe beschlossen haben.

Herr Affeld, Leiter Rechnungswesen, gibt Ihnen auf Seite 9 dieser Mitgliederinfo kurze Erläuterungen zur Bilanz, zur Gewinn- und Verlustrechnung sowie zum Anhang für das Geschäftsjahr 2019.

Eingangs möchte ich im Namen des Aufsichtsrates und des Vorstandes allen Vertreter*innen für die hohe Beteiligung am schriftlichen Umlaufverfahren danken.

Mit einer Beteiligung von 96,6 % der Vertreter*innen (56 von 58) war die Beschlussfähigkeit gegeben. Gemäß § 36 unserer Satzung werden Beschlüssen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Ein Vertreter hatte den Einsendeschluss verpasst, seine Unterlagen sind erst am 23.06.2020 bei uns eingegangen und konnten somit nicht mehr berücksichtigt werden. Aufgrund des Umlaufverfahrens war die Anzahl der Beschlüsse in der diesjährigen Vertreterversammlung höher als sonst notwendig. Im Folgenden informiere ich Sie über das Ergebnis der Stimmenausschüttung zu den einzelnen Beschlüssen des schriftlichen Umlaufverfahrens am 16. Juni 2020 durch den Wahlvorstand.

Beschluss 1 – 2020

Kenntnisnahme der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht 2018

Der Beschluss ist mit 100 % der abgegebenen Stimmen angenommen.

Beschluss 2 – 2020

Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018

Der Beschluss ist mit 100 % der abgegebenen Stimmen angenommen.

Beschluss 3 – 2020

Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Der Beschluss ist mit 100 % der abgegebenen Stimmen angenommen.

Beschluss 4 – 2020

Verwendung des Bilanzergebnisses

Der Beschluss ist mit 98,2 % der abgegebenen Stimmen angenommen, mit 1 Stimmenenthaltung.

Beschluss 5 – 2020

Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Kenntnisnahme des Lageberichtes 2019

Der Beschluss ist mit 94,6 % der abgegebenen Stimmen angenommen, mit 3 Stimmenenthaltungen.

Beschluss 6 – 2020

Festlegung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder

Der Beschluss ist mit 91,1 % der abgegebenen Stimmen angenommen, mit 4 Nein-Stimmen und 1 Stimmenenthaltung.



Der Wahlvorstand v.l.n.r.: Herr Peter Czaja, Herr Peter Lohse, Herr Manfred Fuchs und Herr Manfred Hoffmann

Der Wahlvorstand bestätigte die ordnungsgemäße Auszählung der Stimmenabgaben zu den Beschlüssen der Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren.



Die Auszählung der Stimmzettel der Aufsichtsratswahl v.l.n.r.: Herr Czaja, Frau Rechenberg (Wahlhelfer) Herr Fuchs, Herr Lobedan (Wahlhelfer), Herr Hoffmann und Herr Lohse

Wahl des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren 2020

Die Wahl des Aufsichtsrates für die Amtszeit von 2020 – 2023 wurde ebenfalls in diesem schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Alle bisherigen Aufsichtsratsmitglieder haben sich erneut bereit erklärt, sich als Kandidaten zur Wiederwahl zu stellen. Die Wahl fand mittels Stimmzettel in schriftlicher, geheimer Wahl statt und der Wahlvorstand bestätigte nach der Stimmenausszählung am 16. Juni 2020 folgendes Ergebnis:

Alle vier Aufsichtsratsmitglieder wurden mit einem Stimmenanteil zwischen 92,7 % und 96,4 % wiedergewählt.

Alle 4 Aufsichtsratsmitglieder haben die Wahl angenommen. Die konstituierende Sitzung fand am 29. Juni 2020 statt und die Mitglieder des Aufsichtsrates bestimmten für die nächsten 3 Jahre der Amtszeit einstimmig folgende Funktionsverteilung in den einzelnen Ausschüssen:

Herr Ulf König	Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Norbert Ermer	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Vorsitzender Bauausschuss
Herr Klaus P. Tiedemann	Vorsitzender Finanzausschuss, stellvertretender Schriftführer
Herr Reinhard Sobczyk	Schriftführer

Wir beglückwünschen Herrn König, Herrn Ermer, Herrn Tiedemann und Herrn Sobczyk zur Wahl als Mitglieder des Aufsichtsrates für die Amtszeit von 2020 – 2023 und wünschen viel Erfolg bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben zum Wohle unserer Genossenschaft.

Mitglieder des Aufsichtsrates



Herr Ulf König



Herr Norbert Ermer



Herr Klaus P. Tiedemann



Herr Reinhard Sobczyk



Herr Affeld
Leiter Rechnungswesen

Zur Bilanz

Positive Ertragslage 2019

Die Ertragslage der Genossenschaft sorgte im Geschäftsjahr 2019 für ein positives Jahresergebnis. Mit einem Jahresüberschuss von 553,6 T€ erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 55,06 % in 2018 auf 55,32 % in 2019. Ebenfalls positiv sind die kontinuierlich sinkenden Zinsaufwendungen. Trotz der Neuaufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 6,5 Mio. € verringerten sich durch fortlaufende Zins- und Tilgungsleistungen die Zinsaufwendungen um 141,4 T€.

Die Investitionen führen zum Erhalt und Wachstum der Genossenschaft

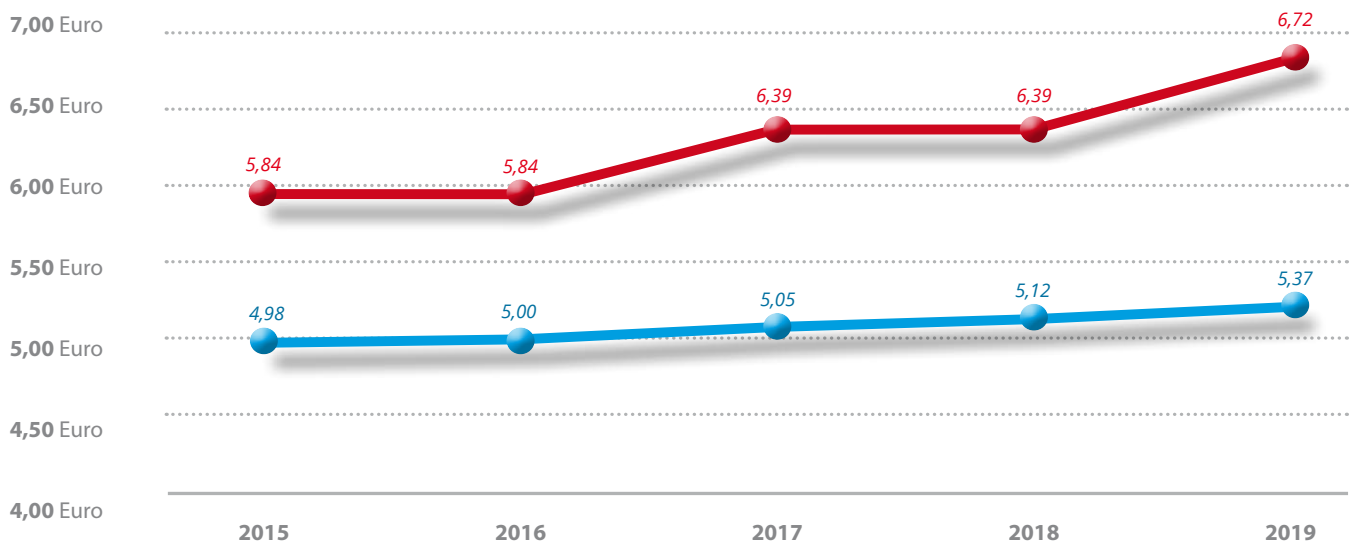
Durch den fertiggestellten Neubau mit 13 Wohnungen in der Hansastraße 157, die durchgeführte, umfangreiche Sanierungsmaßnahme in der Bernkasteler Straße 75, 75 a–e und weitere anlagenwirksame Maßnahmen konnte auch das Anlagevermögen deutlich an Zuwachs gewinnen. Somit stieg das Anlagevermögen der Genossenschaft insgesamt von 104,7 Mio. € in 2018 auf 106,5 Mio. € in 2019.

Stetige und moderate Entwicklung der Mieten

Die Modernisierungsmaßnahmen gehen auch mit Steigerungen der Nettokaltmiete durch Modernisierungsumlagen einher. Diese sind jedoch noch unter den betreffenden Mietspiegeln, die für eine Neuvermietung dieser Wohnungen verlangt werden könnten. Auch die 2019 durchgeführten Mieterhöhungen tragen zur Finanzstärke der Genossenschaft bei. So bleiben auch in Zukunft die stetige Erhaltung und Erneuerung der Gebäude sowie bestandserweiternde Maßnahmen durch Neubau möglich. Eine Übersicht der letzten fünf Jahre zeigt die moderate Entwicklung der Nettokaltmiete in unserer Genossenschaft im Vergleich zum Berliner Durchschnitt.

Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten

● Wohnungsgenossenschaft ● ortsübliche Vergleichsmiete in Berlin



Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		52.017,83	25.601,81
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.245.100,77		95.346.606,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.619.556,19		2.371.405,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18		524.422,18
4. Bauten auf fremden Grundstücken	6.012,11		6.584,69
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.143,53		323.199,16
6. Anlagen im Bau	1.170.765,56		5.988.288,97
7. Bauvorbereitungskosten	701.548,75	106.541.549,09	126.745,02
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.500,00	2.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		106.596.066,92	104.715.353,64
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.908.589,92	4.708.195,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.836,56		21.839,66
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		442,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	631.787,22	646.623,78	699.776,98
III. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		2.750.162,24	3.852.058,50
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		8.305.375,94	9.282.312,83
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.452,74	12.647,73
BILANZSUMME		114.913.895,60	114.010.314,20

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.480,00		114.240,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.734.720,00		4.610.510,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.000,00	4.867.200,00	10.400,00
davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 640,00 €			(530,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	327.623,28		272.260,03
2. Andere Ergebnismrücklagen	2.294.572,91		2.450.340,28
3. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	53.501.159,04	56.123.355,23	53.501.159,04
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		553.632,46	- 654.036,58
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen		- 553.632,46	0,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		60.990.555,23	60.304.872,77
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	113.304,06	113.304,06	110.338,26
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.850.671,71		47.506.574,59
2. Erhaltene Anzahlungen	5.157.787,32		5.046.675,03
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.679,87		38.862,64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	696.679,20		937.845,95
5. Sonstige Verbindlichkeiten	73.628,21	53.808.446,31	63.524,96
davon:			
aus Steuern:	7.477,34 €		(4.534,13)
im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1,99 €		(0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		1.590,00	1.620,00
BILANZSUMME		114.913.895,60	114.010.314,20

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.879.575,35		16.247.602,08
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.738,44	16.881.313,79	2.109,92
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		200.394,29	- 29.578,10
3. Sonstige betriebliche Erträge		246.196,63	283.378,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		10.453.264,61	10.840.659,77
5. ROHERGEBNIS		6.874.640,10	5.662.852,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.738.283,62		1.714.370,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	382.746,73	2.121.030,35	361.646,69
davon für Altersversorgung: 55.642,46 €			(46.659,17)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.046.043,04	1.965.054,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		724.369,68	705.668,40
9. Erträge aus Beteiligungen		3.465,29	3.603,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.383,41	1.315,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		850.401,02	991.825,72
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		62,24	0,00
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.137.582,47	- 70.793,37
14. Sonstige Steuern		583.950,01	583.243,21
15. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG		553.632,46	- 654.036,58
16. Einstellungen in die Ergebnsrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		55.363,25	0,00
b) in andere Ergebnsrücklagen		498.269,21	0,00
17. BILANZGEWINN / BILANZVERLUST		0,00	- 654.036,58



Herr Karbaum
Leiter Technik

Aktueller Stand der Bauvorhaben unserer Genossenschaft

Der in unserer Mitgliederinformation 1/2020 dokumentierte Plan für das Baugeschehen im Jahr 2020 konnte durch die uns allen auferlegten Einschränkungen nicht so wie vorgesehen abgearbeitet werden.

Ziel unserer Genossenschaft war und ist es, unter Beachtung aller Vorgaben der Bundes- und Landesregierungen die Gesundheit eines jeden Einzelnen zu schützen und parallel dazu die Aufrechterhaltung der genossenschaftlichen Arbeiten zu organisieren.

Folgender Realisierungsstand ist für die nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben bis Anfang Juni zu verzeichnen:

Neubau Indira-Gandhi-Straße/Chopinstraße

Parallel zum laufenden Genehmigungsverfahren wurde mit dem Ausschreibungsverfahren durch das planende und baubegleitende Ingenieurbüro RTW begonnen.

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

Die 3 Wohnhäuser der Genossenschaft in der Else-Jahn-Straße waren zeitlich im Jahr 2020 so eingeordnet, dass sie vor Beginn der Einschränkungen fertiggestellt werden konnten.

Die Arbeiten im Wohngebäude der Chopinstraße 17–20 sind im 3. Quartal 2020 vorgesehen und aus heutiger Sicht noch in einem realistischen Zeitfenster.



Bernkasteler Straße 75, 75 a–e

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

Treppenhaussanierungen, die bis auf den abschließenden malermäßigen Arbeitsschritt der Beflockung bzw. Farbgebung durch eine relativ kleinteilige Gestaltung der Arbeitsabläufe durchzuführen sind, können unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregeln auch unter den jetzigen Bedingungen realisiert werden.

Das Treppenhaus in der Wittlicher Straße 1–7 ist fertiggestellt, derzeit laufen die Arbeiten in der Bernkasteler Straße 75, 75 a–e. Die Treppenhaussanierung in der Otto-Brahm-Straße 23–26 ist im 3. Quartal vorgesehen.“



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

Bernkasteler Straße 75, 75 a–e

Die für das 1. Halbjahr 2020 vorgesehenen Überprüfungen der Elektroanlagen in den Wohnungen und die Überarbeitung und Neugestaltung der Außenanlagen konnten planmäßig fertiggestellt werden.

Bernkasteler Straße 73, 73 a–e

Die Arbeiten zur Realisierung der Wärmedämmmaßnahmen und Loggienneubau konnten im Jahr 2020 termingerecht beginnen und befinden sich derzeit im ge-

planten Bauablauf. Einzelne Leistungen wie z. B. die Überprüfung der Elektroanlage in den Wohnungen und die Kellerdeckendämmungen wurden unter den derzeit vorherrschenden Einschränkungen in das 4. Quartal 2020 verschoben. Ziel bleibt die Fertigstellung aller Arbeiten am und im Gebäude im Jahr 2020.

Die Fassadenarbeiten in der Falkenberger Straße 5–8 und 9–12 im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses wurden planmäßig ausgeführt.

Unsere 3 Gemeinschaftseinrichtungen

Die uns durch die Pandemie auferlegten Vorschriften machten auch vor der Auslastung unserer Gemeinschaftseinrichtungen, den „Alten Waschhäusern“, nicht halt.

Die Arbeiten im Schülertreff „Altes Waschhaus“ in der Smetanastraße befinden sich auf der Zielgeraden. Derzeit wird der Außenbereich gestaltet und hergerichtet, im Innenbereich beginnen die Möblierungsarbeiten. Wir schätzen, dass die Nutzung des Schülertreffs „Altes Waschhaus“ im Herbst beginnen kann.

Die Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ konnte aus genannten Gründen weder für Veranstaltungen, noch für Kurse oder Familienfeiern genutzt werden. So wurde die Zeit genutzt und wir haben allen Räumen einen neuen, hellen Anstrich gegeben. Im Außenbereich beginnen die vorbereitenden Arbeiten für den geplanten Anbau eines Wintergartens. Über die Fortschritte werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Der gemeinsame Mittagstisch im „Alten Waschhaus Chopinstraße“ konnte ja für unsere Mitglieder ebenfalls nicht wie gewohnt stattfinden.

Ein Dank an dieser Stelle an Frau Scherk, die Verantwortliche der Cateringfirma. Sie hat die Essensversorgung im Liefer- bzw. Abholservice in der gesamten Zeit angeboten. Auch in diesem Waschhaus haben wir die Zeit nicht ungenutzt gelassen. Ein weiterer Raum wurde für die Einnahme des Mittagstisches her- und eingerichtet.

So haben noch weitere Mitglieder Platz, um gemeinsam mit anderen Mitgliedern bei einem netten Gespräch ihr Mittagessen einzunehmen.



„Altes Waschhaus“, Chopinstraße 13 a



Schülertreff „Altes Waschhaus“



Einbau von Rauchwarnmeldern in Gebäuden unserer Genossenschaft

Unter dem Motto „Rauchwarnmelder retten Leben“ haben die Berliner Feuerwehr und ihre Interessenverbände jahrelang dafür geworben, dass die Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnungen zu einer gesetzlichen Pflicht wird. Mit dem 3. Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 wurde dem § 48 BauO Bln (Wohnungen) der folgende Absatz (4) zugefügt:

„In Wohnungen müssen

1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen und
2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen,

jeweils mindestens 1 Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31.12.2020 entsprechend auszustatten.“

Im Ergebnis dieser neuen gesetzlichen Verpflichtungen wurden zeitnah durch einige Wohnungseigentümer und Wohnungsunternehmen die am Markt vorhandenen Rauchwarnmelder beschafft und installiert. Diese schnelle und kurzfristige Abarbeitung der gesetzlichen Vorgaben hat im Nachhinein betrachtet nicht zu der besten und nachhaltigsten Lösung für die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern geführt.

Unsere Wohnungsgenossenschaft hat sich einer gemeinsamen Interessenvertretung im Rahmen der BBU angeschlossen und in diesem Rahmen alle verfügbaren Erfahrungen zusammengefasst.

Ziel war es, aus der Vielzahl der Lösungsmöglichkeiten und für die Wohnungsunternehmen verfügbaren Daten die besten und praktikabelsten Ausstattungen der Geräte und Konzepte herauszukristallisieren.

Parallel zu diesen Aktivitäten konnten die Dienstleister und Hersteller von Rauchwarnmeldern ihre Produkte, die auch teilweise langjährig bundesweit im Einsatz waren, in ihren Eigenschaften optimieren und verbessern.

Mit der Maßgabe, nicht die Ersten zu sein, die die gesetzlichen Verpflichtungen erfüllen, hat unsere Genossenschaft nicht den Realisierungszeitpunkt, sondern die Qualität der zu installierenden Rauchwarnmelder als Priorität gesehen.

Im Ergebnis all dieser Aktivitäten werden wir beginnend in der 27. KW 2020 in unserer Genossenschaft die Rauchwarnmelder des Dienstleisters Kalorimeta bis zum Ende des Jahres 2020 installieren lassen.

Die abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Lieferung, Montage und Wartung der Rauchwarnmelder in unserer Genossenschaft beinhaltet folgende Leistungsbestandteile:

- Lieferung der je Liegenschaft vereinbarten Geräteanzahl des Typs.
- KB Smoke 5.5 R entsprechend DIN 14604, mit VDS-Zulassung und 10-Jahres-Batterie als Mietgeräte.
- Durchführung zweier kostenfreier Sammeltermine zur Montage. Die Ankündigung wird rechtzeitig ca. 10–14 Tage vor Montagebeginn mittels Hausaushang vorgenommen. Es erfolgt eine EDV-gestützte Restantenverfolgung inklusive Mitteilungsschreiben an den Auftraggeber über nicht mögliche Montagen. Der Auftraggeber sorgt in diesen Fällen für das Zustandekommen eines dritten, dann jedoch kostenpflichtigen Individualtermins.
- Schraubmontage an der Decke entsprechend DIN EN 14676.
- Funktionstest (Inbetriebnahme), Aufnahme der Raumbezeichnung und Gerätenummer, Nutzerzuordnung mittels mobiler Datenerfassung, Dokumentation der Daten, Ausgabe einer Nutzerbroschüre mit Hinweis auf eine 24-Stunden-Rufbereitschaft.
- Übergabe eines Nutzerflyers (Verweis auf die 24-Stunden-Hotline enthalten). Vorab enthält diese Mitgliederinformation das technische Datenblatt für den KB SMOKE 5.5 R.

Die Montage der Rauchwarnmelder wird je Wohnungsgröße 10–15 Minuten in Anspruch nehmen. Die Anmeldung des Montagetermins erfolgt 10–14 Tage vor dem Termin mittels Aushang im Treppenhaus durch den Installationsbetrieb.

Der bei Ihnen eingesetzte Rauchwarnmelder Typ KW Smoke 5.5 R, über dessen Arbeitsweise und detaillierte Eigenschaften Sie durch das entsprechende Prospektmaterial während der Montagearbeiten informiert werden, verfügt über einige hier jetzt schon aufzuführende besondere Eigenschaften:

- Er enthält eine Funktechnologie, die die Auswertung und Betreuung beim Messdienstleister möglich macht.
- Er ist mit einer Hochleistungs-Lithiumbatterie ausgestattet, wodurch ein Batteriewechsel während der gesamten Lebensdauer nicht notwendig ist.
- Notwendige Inspektionen werden automatisch durch diesen Rauchwarnmelder ausgeführt.



Die umfangreichen und ausführlichen Informationen aus dem Prospekt, welches Ihnen während der Montage der Rauchwarnmelder in Ihrer Wohnung übergeben wird, werden wir in einer der nächsten Ausgaben unserer Mitgliederinformation weiterführend erläutern.

Bitte nutzen Sie bis dahin bei auftretenden Fragen die kompetente Auskunftsbereitschaft Ihres zuständigen Hauswartes bzw. melden Sie sich in der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

Für das Jahr 2020 sind noch folgende Baumaßnahmen vorgesehen, die aus heutiger Sicht auch durchführbar sind:

- Dachinstandsetzung Rennbahnstraße 101-108,
- Überprüfung/Überarbeitung und Neugestaltung der Elektroanlagen in den Wohnungen der Schönstraße 58 a – 58 c,
- Erneuerung der Heizstation Hansastraße 165,
- Fertigstellung der Erneuerung der Hauseingangsgestaltung Chopinstraße 13–16 und Gounodstraße 98, 98 a–e,
- Errichtung einer Zaunanlage an den Objekten Soonwaldstraße,
- Erneuerung und Aufbau von Fahrrad-/Müllhäusern an diversen Standorten,
- Erneuerung von Wegen in der Neumagener Straße 7–10.

Spielplatz in der Else-Jahn-Straße eingeweiht

Die Wohnungsgenossenschaft „DPF“, deren Wohnungsbestand auch im unmittelbaren Umfeld unseres Wohngebietes Else-Jahn-Straße liegt, hat uns Anfang des Jahres ein gemeinsames Projekt vorgeschlagen. Ein gemeinsamer Spielplatz hinter unserem Gebäude Else-Jahn-Straße 35–38 soll für die Kinder angelegt werden. Natürlich stimmten wir diesem Vorschlag zu und beteiligten uns mit 50 % an den Kosten des Projektes.



Roland Henke, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „DPF“ (rechts) und Peter Czaja, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG (links) bei der Übergabe des Spielplatzes an die Kinder

Am 19. Mai 2020 wurde bei schönem Wetter und ein paar Leckereien gemeinsam mit Kindern aus den Wohnanlagen beider Genossenschaften der neue Spielplatz in der Else-Jahn-Straße eingeweiht. Die Kinder nahmen den Platz sofort nach Freigabe der Spielgeräte, darunter eine Kletterspinne und eine Schaukel, als den ihren an und spielten.

Während die Kinder sich mit und auf den Spielgeräten vergnügten, nutzten Eltern, Großeltern und Gäste den Anlass zu Gesprächen.

Wir wünschen allen Kindern viel Freude beim Klettern, Rutschen und Schaukeln, vor allem aber unfallfreies Spielen.

Die Redaktion





Herr Kißmann
Mitgliederbetreuer

Der Bereich Mitgliederbetreuung informiert:

Genossenschaftliches Miteinander – Gemeinsam für ein besseres Leben

Es ist schon erstaunlich und auch schön, immer wieder mitzubekommen, dass der genossenschaftliche Grundgedanke in vielen Köpfen erhalten geblieben ist und auch Neuzuzüge diesen Gedanken weitertragen. Fast schon dörflich sind die Verbindungen unserer Mitglieder innerhalb der Wohngebiete. Diese Tatsache kann den einen oder anderen auch beruhigen, denn Sie sind nicht allein! Wer das verstanden hat, sich an ein paar Regeln hält und soziale Kontakte aufrechterhält, kann ein weitestgehend unbeschwertes Leben in der Gemeinschaft führen.

Apropos Gemeinschaft – so schön das Leben in der Gemeinschaft auch sein kann, so unterschiedlich sind jedoch mancherlei Auffassungen oder Situationen eines Einzelnen. Es wird kein Rezept geben, damit sich alle Mitglieder gleich gut verstehen, aber wenn jeder etwas Verständnis aufbringt und eventuell versucht, sich in die jeweilige Situation hineinzudenken oder sie gar aus dem eigenen Leben zu reflektieren, sind viele Probleme schnell zu lösen oder doch gar nicht mehr so schlimm.

Der Sommer hält Einzug und die Garten- und Balkonsaison hat auch schon begonnen. Die Blumen blühen in aller Farbenpracht und die Sonne erwärmt Geist und Seele. Doch die warme Jahreszeit bringt leider auch immer wieder kleinere Streitigkeiten und Missverständnisse mit sich. Leidenschaftliche Raucher freuen sich, die Zigarette auf dem Balkon zum Kaffee am Morgen oder zum Feierabend genießen zu können und schnell werden aus der einen Zigarette zwei oder drei... Das ist natürlich völlig in Ordnung, denn Rauchen gehört zum normalen Gebrauch der Mietsache und kann, entgegen der doch verständlichen Meinung von passionierten Nichtraucher, mietrechtlich nicht geahndet werden.



Das bedeutet also, dass das regelmäßige Rauchen zu dulden ist, auch wenn es sicherlich nicht jedem gefällt. Dabei ist es wichtig zu beachten, dass die Mietsache und so auch der Balkon oder das Fenster so zu benutzen sind, dass kein Nachbar in unzumutbarer Weise gestört oder belästigt wird. Hier stellt die aktuelle Rechtsprechung auf



Solidarität und soziales Engagement wurde nie größer geschrieben als in der aktuellen Situation und in den vergangenen Wochen.

So haben wir oft die Mitteilung bekommen, dass sich junge Mitglieder den Älteren zugewandt und Hilfe für alltägliche Dinge angeboten

haben. Ob das Corona-Virus in dieser Hinsicht vielleicht auch etwas „Gutes“ erreicht hat, liegt wohl im Auge des Betrachters. Es kann und sollte aber dieses Engagement unabhängig von solchen Auslösern weitergeführt werden, denn Hilfe kann jeder irgendwann einmal gebrauchen. Wir möchten uns in diesem Zusammenhang bei allen Helfern des Alltags bedanken, für ihre Hilfe, ihr Engagement und ihr Verständnis!

die Unzumutbarkeit ab. Sollte der Konsum also überhand nehmen und eine Zigarette die andere regelmäßig ablösen, ist dies als unzumutbar einzustufen und somit wieder zu beschränken. Bitte bedenken Sie, dass neben der Übermäßigkeit eventuell die frisch gewaschene Wäsche Ihrer Nachbarn in Mitleidenschaft gezogen werden kann oder der Rauch in die offenen Fenster zieht.

Wer keinen Balkon hat, aber dennoch farbenfrohe Blumen zur Schau stellen möchte, kommt schnell auf die Idee, Blumenkästen oder Töpfe auf die Außenfensterbank zu stellen. Diese sind natürlich schön anzusehen und es ist mehr als verständlich, aber hier muss die Vernunft die Oberhand behalten! Jeder Topf, welcher die Außenfensterbank zierte, stellt eine enorme Lebensgefahr für andere dar.

Stürme oder auch starke Windböen kommen in unverhoffter Intensität und reißen ggf. die Töpfe von den Fensterbänken, die dann (im besten Fall) nur auf die Erde stürzen. Ein wirklich schlimmes und leider auch nicht selten vorkommendes Szenario ist, dass diese Gegenstände auf dem Kopf eines anderen Menschen oder Tieres zerschellen. Wir können daher nur immer wieder appellieren, keine Gegenstände auf die Außenfensterbänke zu stellen, auch wenn vermeintliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind. Es geht um Leben und nicht um Prinzipien.



Die Natur hält viele Geschenke bereit und immer mehr Menschen haben verstanden, dass man mit wenig Aufwand viel für Flora und Fauna tun kann.

So ist das Bereitstellen von Nisthilfen, Insektenhotels oder das Füttern unserer einheimischen Vögel schon Trend geworden und erhält grundsätzlich Zustimmung von Naturschützern und Gerichten.

Insbesondere das Füttern von Vögeln ist aber nur bedingt und zeitlich begrenzt sinnvoll und führt auch immer wieder zu Streitigkeiten. Grundsätzlich ist zu sagen, dass es mietrechtlich keine Einwände gegen das Füttern von Vögeln auf dem Balkon gibt.

Aber auch hier gilt: Dies darf nur so erfolgen, dass kein Nachbar unzumutbar gestört oder belästigt wird – Sie sehen, es wiederholt sich – was es aber nicht einfacher macht zu entscheiden, was unzumutbar ist und was nicht.

So kann für den einen das Gezwitscher von 3 Vögeln schon nervig sein, für andere ist eine ganze Schar von Vögeln ein wunderschöner Anblick. Was zweifellos niemand schön findet, sind die zu erwartenden Hinterlassenschaften, insbesondere bei großer Anzahl.

In den meisten Fällen hilft das direkte, aber stets freundliche Gespräch mit dem Nachbarn.





Der Naturschutzbund Deutschland, kurz NABU, empfiehlt das Füttern der Vögel in der Jahreszeit, in der es für unsere einheimischen Flughelden kaum Nahrung gibt, und das ist der Winter. Im Winter sind wenige Insekten unterwegs und auch die Natur hält kaum Samen oder Kerne bereit.

In Zeiten des Klimawandels und auch der immer unterschiedlich ausfallenden Temperaturen in dieser Jahreszeit fällt es jedem Vogelfreund schwer zu entscheiden, ob eine Fütterung notwendig ist oder eben nicht.

So sehr wir auch ein naturnahes Leben begrüßen, muss doch jedem, der Vögel füttern möchte, klar sein, dass er nicht nur gewollte Gäste damit einlädt. So kann eine

Schale, gefüllt mit Körnern, Kernen und Fett, oder die herabgefallene Nahrung aus den sicher platzierten Vogelhäuschen auf dem Balkon auch ein passendes und leckeres Gericht für Tauben und Ratten sein.

Sobald dies bemerkt wird, muss das Ausbringen von weiteren Futtergaben unverzüglich eingestellt werden. Es ist derzeit unbekannt, wie viele Ratten sich in Berlin tummeln.

Die Zahl wird aber auf etwa 2,4 Millionen geschätzt – Tendenz steigend. Es ist daher notwendig zu differenzieren, ob Sie mit Ihrem Engagement der Natur nutzen oder ggf. Ihrem Umfeld einen Schaden zufügen.

So bitten wir, auf den freien Flächen oder in den Vorgärten keine Futterangebote bereitzustellen und auf dem Balkon angebotene Gaben entsprechend vor dem Herabfallen zu sichern.

Wir wünschen Ihnen für die kommende Zeit weiterhin alles Gute und bleiben Sie gesund!

Ihr Team der Mitgliederbetreuung





Frau Bloch
Mitarbeiterin Betriebskosten

Rund um die Betriebskosten ...

Corona 2020 aus Sicht der „Betriebskosten“

Die Corona-Pandemie hat nicht nur Einfluss auf das Miteinander der Menschen – auch die **Menge und der Zeitpunkt des Wasserverbrauchs** haben sich während der Krise verändert. Das legen jüngste Auswertungen des Energiedienstleisters Techem zum Wasserverbrauch nahe, in die anonymisiert mehr als 50.000 Haushalte in Mehrfamilienhäusern eingeflossen sind.

So ist der **Kaltwasserverbrauch** im März und April im Vergleich zum Vorjahr um **rund 10 %**, der Verbrauch an **Warmwasser** sogar um **11 %** gestiegen.

Ähnliches zeigen auch die Zahlen der Berliner Wasserbetriebe, Deutschlands größte Wasserversorger. So ist der Verbrauch im Corona-April ein ganzes Stück angestiegen. Nicht überraschend, denn wer mehr Zeit zu Hause bringt, der hat auch mehr Zeit fürs Baden, Duschen, Kochen und Tellerabspülen, Tätigkeiten also, die im Büro meist unterbleiben.

Davon ist auch das Heiz-Verhalten betroffen. Deutsche Haushalte haben – wohl bedingt durch den Coronavirus-Lockdown – ihre Heizung im März neun Prozent mehr genutzt als im gleichen Monat des Vorjahres. Das zeigt eine Auswertung des Münchner Unternehmens tado, dem europäischen Marktführer für intelligentes Raumklima-Management.

Das Wetter spiele hier eine geringe Rolle, da sich die Außentemperatur im März nur um durchschnittlich ein Grad Celsius vom Vorjahr unterschieden habe, berichtet tado. Der erhöhte Heizenergieverbrauch lässt sich größtenteils darauf zurückführen, dass die Bevölkerung während der Corona-Krise mehr Zeit zu Hause verbringt.

Möchten Nutzer aufgrund der zu erwartenden steigenden Kosten von sich aus die monatliche Vorauszahlung erhöhen, können sie dies auf Antrag mit dem Vermieter vereinbaren.

Darf die Zählerablesung durch einen Dienstleister noch erfolgen?

Die Ablesung der Wasserzähler und Heizkostenverteiler in den Wohnungen ist in unserem Bestand durch den Einsatz moderner Funktechnik nicht mehr notwendig. Sollte durch bestimmte Umstände, zum Beispiel Ausfall eines Funkmodules, die Ablesung in der Wohnung notwendig werden, sollte die Ablesung durch die Mieter selbst vorgenommen werden.

Die Zählerstände können von den Mietern per Telefon/E-Mail/Post an den Dienstleister oder Vermieter weitergegeben werden. Zähler, die sich in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen befinden, können weiterhin unter Einhaltung der Sicherheits- und Hygienestandards vom Dienstleister abgelesen werden.





Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?

Schornsteinfeger dürfen ihren Tätigkeiten nachgehen, insofern die Sicherheits- und Hygieneregeln eingehalten werden. Dies betrifft die Arbeiten auf dem Dach oder im Heizungskeller.

Der Einsatz in Wohnungen ist aufgrund der Kontaktbeschränkungen auf nicht verschiebbare oder sicherheitsrelevante Maßnahmen zu begrenzen.

Können Mieter weiter eine Belegeinsicht für die Nebenkostenabrechnung verlangen?

Es spricht nichts dagegen, Mietern weiterhin Belegeinsicht zu gewähren. Dabei sind die Hygiene- und Abstands-

regelungen sowie weitere Vorschriften zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einzuhalten.

Soweit möglich, sollte die Belegeinsicht in einem geschlossenen Raum ermöglicht werden. Der Vermieter kann sich aber auch dafür entscheiden, Belegeinsicht in der Weise zu gewähren, dass er Kopien oder eine digitale Version zur Verfügung stellt.

Muss der Vermieter Kopien der Belege zur Verfügung stellen und wer trägt die Kosten hierfür?

Da eine Belegeinsicht weiterhin grundsätzlich möglich ist, kann der Vermieter den Mieter darauf verweisen. Stellt der Vermieter Kopien der Belege seinen Mietern auf Anfrage zur Verfügung, tragen die Mieter hierfür die Kosten.



Herr Tiedemann · Mitglied des Aufsichtsrates
und Vorsitzender des Finanzausschusses

„Außenspiegel“

Liebe Leserinnen und Leser,

die Pandemie und ihre vielfältigen Folgen bieten mehr als genug Anlass zum Nachdenken.

Auch die Wohnungswirtschaft ist von den Auswirkungen der Pandemie betroffen und steht in diesem Zusammenhang immer wieder im Zentrum der politischen Diskussion.

Dabei geht es um Mietstundungen und die Ausweitung des Kündigungsschutzes. Die Wohnungswirtschaft hat von Beginn der Pandemie an klargemacht, dass die soziale Wohnungswirtschaft zu ihrer Verantwortung steht und diese Maßnahme solidarisch mitträgt. Klar ist aber auch: Drohende Mietausfälle können die Wohnungswirtschaft empfindlich unter Druck setzen. Dabei sind die Auswirkungen der Pandemie erst zeitversetzt sichtbar.

Bis zur Normalität unseres gesellschaftlichen Lebens liegt noch ein weiter Weg vor uns. Und es besteht leider auch kein Zweifel daran: Das Virus wird unseren Alltag weiterhin stark beeinflussen. Halten wir uns aber immer die Erfolge vor Augen, die wir in besonnener Solidariät bislang erzielt haben. Das gilt für unser Land insgesamt genauso wie für unsere Genossenschaft.

In diesem Zusammenhang ist auch ein **Kurzinterview mit Axel Gedaschko, dem Präsidenten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.** interessant:

Frage Nr. 1: Wie wirkt sich die Corona-Krise auf die Wohnungswirtschaft aus – jetzt und in Zukunft?

In der langfristig ausgerichteten Wohnungswirtschaft wirken sich coronabedingte Einkommensverluste und Arbeitslosigkeit verglichen mit anderen Branchen stark verzögert aus. Größere Mietausfälle gibt es akut bei der Gewerbevermietung. Entscheidend für die Zahlungsfähigkeit unserer Mieterinnen und Mieter wird sein, wie schnell jetzt die Wirtschaft wieder hochläuft. Durch eine stark ausgedehnte Grundsicherung, erhöhtes Kurzarbeitergeld und verlängerte Unterstützung von Arbeitslosen werden auch die mittelbaren finanziellen Folgen des pandemiebedingten Wirtschaftseinbruchs für die Wohnungswirtschaft deutlich abgemildert. Es bleiben aber natürlich Unsicherheiten über die weitere Entwicklung. Dies wird bei vielen Unternehmen dazu führen, dass künftige Investitionsentscheidungen etwas vorsichtiger getroffen werden. Die Politik der Weltstadt Berlin, muss deshalb weiterhin alles dafür tun, die Liquiditätskette durch eine ausreichende finanzielle Unterstützung insbesondere einkommensschwacher Mieter zu sichern.

Frage Nr. 2: Was würden Sie aktuell für die Branche ändern, wenn Sie könnten?

In Zeiten der Corona-Krise gilt es vor allem, einen Dominoeffekt ausbleibender Zahlungen und einen weiteren wirtschaftlichen Abschwung zu verhindern. Dafür müsste insbesondere das Wohngeld viel einfacher und unbürokratischer nutzbar werden. Zudem sollte es für einen begrenzten Zeitraum ausgeweitet werden. Voraussetzung dafür ist ein echter und schneller Digitalisierungsschub in den Verwaltungen. Mit Blick über die Zeit der Corona-Pandemie hinaus muss allen klar sein, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit vieler Bürger zumindest mittelfristig

schlechter als bislang sein wird. Das muss die Grundlage für alle Überlegungen zu Klimaschutzaktivitäten, Digitalisierung und demografischem Wandel sein. Auch unsere Branche steht so vor der Herausforderung, diese Entwicklung in der eigenen Mieterschaft im Auge zu behalten und die eigenen Maßnahmen darauf abzustimmen.

Frage Nr. 3: Welchen persönlichen „Corona-Durchhaltetipp“ haben Sie aus Ihrem Alltag?

Wechselseitiges Gejammer über die Lage zieht einen nur runter. Bei solchen Gelegenheiten muss man sich selbst immer mal wieder klarmachen, dass wir als Nation bislang in der Pandemie-Situation enorm gut weggekommen sind und in einer der stärksten Ökonomien der Welt leben. Andere Nationen werden sehr viel schwerer ihren Weg aus der Krise finden. Und dann arbeiten wir in der Wohnungswirtschaft dazu noch in einer der momentan sichersten Wirtschaftsbranchen überhaupt. Das alles sollte man immer mit ein wenig Demut sehen. Dann geht's gleich wieder besser.

Trotz Corona-Krise: Wohnen ist sicher. Gemeinsame Erklärung des BBU und der Mietervereine in Berlin und Brandenburg

Große Medienresonanz rief die Erklärung des BBU am 31. März 2020 hervor, die der Verband gemeinsam mit dem Berliner Mieterverein und dem Deutschen Mieterbund Land Brandenburg veröffentlicht hatte. Die Botschaft: Wohnen muss gerade in Zeiten von Corona sicher bleiben.

Dazu forderten BBU-Vorstand Maren Kern, Dr. Rainer Radloff (Mieterbund Brandenburg) und Reiner Wild (Mieterverein Berlin) die rasche Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“. Aus einem solchen Fonds könnten Mietzahlungen von Mieterinnen und Mietern, die besonders von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie betroffen sind, teilweise oder ganz in Form von Zuschüssen gedeckt werden.

Am 1. April war der erweiterte Kündigungsschutz für jene Mieter*innen in Kraft getreten, die besonders von der Corona-Krise betroffen sind.

Maßnahmenpaket zur Sicherung der wirtschaftlichen Existenz in der Corona-Krise

Das Bundeskabinett hatte im März einen Gesetzentwurf zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht auf den Weg gebracht. Das „Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ ist nach seiner Verabschiedung im Bundesrat am 27. März 2020 im Bundesgesetzblatt Nr. 14, Seite 569 ff., veröffentlicht worden. Es ist damit im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen Neubestimmungen am 28. März 2020 in Kraft getreten. Die mietrechtlichen Regelungen in Artikel 5 des Gesetzes zur Neuordnung des EBGB im Hinblick auf den Kündigungsausschluss vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 sind am 1. April 2020 in Kraft getreten.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Zensus 2021

Die Corona-Pandemie wirkt sich auch auf die Zensusvorbereitungen aus. Laut Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg haben sich die Chef*innen der Senats- und Staatskanzleien der Bundesländer und der Chef des Bundeskanzleramtes am 30. März 2020 darauf verständigt, den für 2021 vorgesehenen Zensus zu verschieben.

IBB stellt Wohnungsmarktbericht 2019 für Berlin vor

Am 25. März 2020 stellte die Investitionsbank Berlin (IBB) gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den neuen IBB-Wohnungsmarktbericht vor. Die steigende Bevölkerungszahl (auf 3,66 Millionen Einwohner) prägt weiterhin die Lage am Berliner Wohnungsmarkt. Motor des Wachstums bleibt der Zuzug von außen, insbesondere durch junge Erwachsene. Während das knappe Angebot an preisgünstigem Wohnraum vor wenigen Jahren noch ein Problem der Innenstadt darstellte, erstreckt es sich seit 2018 über das gesamte Stadtgebiet und teilweise auch über die Stadtgrenzen hinaus in das Berliner Umland. Dort wuchs die Bevölkerung von 2014 bis 2018 um 5,5 Prozent und überstieg damit das Wachstum der Bundeshauptstadt (5,0 Prozent). Laut IBB-Vor-

standsvorsitzendem Dr. Jürgen Allerkamp fehlen weiterhin 145.000 Wohnungen in der Stadt.

LG Berlin hält Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig und legt die Frage dem Bundesverfassungsgericht vor

Das Landgericht Berlin hat durch Beschluss vom 12. März 2020 (Az.: 67 S 274/19) in einem Berufungsverfahren ein Urteil des Amtsgerichtes Spandau das Verfahren ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Frage, ob Artikel 1 § 3 MietenWoG Bln mit den Vorschriften

des Grundgesetzes über die Gesetzgebungskompetenzen und den Bestimmungen der §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1, 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist, zur Entscheidung vorgelegt.

Das Landgericht Berlin hat im Beschluss seine Auffassung dargelegt, dass es die Regelung im Artikel 1 § 3 MietenWoG Bln (Mietenstopp) mit den Bestimmungen des Grundgesetzes (Artikel 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit den §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1, 2 BGB) für unvereinbar hält. Es komme daher auf die Verfassungsgemäßheit dieser Regelung hier an. Daher hat das Landgericht Berlin den



Rechtsstreit gemäß Artikel 100 Abs. 1 GG (konkrete Normenkontrolle) ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob die Regelung des Artikel 1 § 3 MietenWoG Bln verfassungsgemäß ist.

Das Landgericht Berlin hat sich in dem Beschluss mit den Gründen für die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes eingehend auseinandergesetzt. Es beschäftigt sich mit den derzeit bekannten Rechtsstandpunkten. Im Ergebnis teilt es den Rechtsstandpunkt des BBU und der Vermieterseite, dass dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für derartige Regelungen fehlt. Vorrangig sei hier die Gesetz-

gebungskompetenz des Bundes, die diese bereits durch die Regelung des sozialen Mietrechts in den §§ 550 ff. BGB zu Mieterhöhungsmöglichkeiten ausgeschöpft hat.

In dem Beschluss macht das Landgericht Berlin deutlich, dass es nicht nur die Regelung des § 3 MietenWoG Bln, sondern das gesamte MietenWoG Bln für formell verfassungswidrig hält.

Quelle: BBU-Nachrichten



