

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 2/2021 31. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- **Vertreter-
versammlung 2021**
- **Berliner Mietendeckel
für nichtig erklärt**
- **Die Bilanz für 2020**
- **„Deutsche Wohnen
& Co. enteignen“**
- **Aktuelles aus dem
Bereich Mitglieder-
betreuung**
- **„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 Kühn ☎ 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:

Havariendienst (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

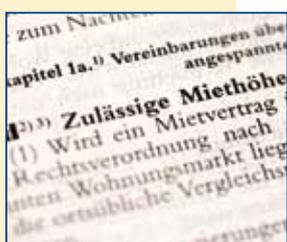


INHALT



Vorwort 4

Vertreterversammlung 2021
im Umlaufverfahren mit schriftlicher
Beschlussfassung –
Protokolltermin 04.06.2021 5



Berliner Mietendeckel
für nichtig erklärt 6

Die Bilanz für 2020 7

Nachruf 11



„Deutsche Wohnen & Co.
enteignen“ 12

Aktuelles Baugeschehen
in der Genossenschaft 16



Die Pfadfinder
des Stammes Cassiopeia
erobern das Freizeithaus 20

Aktuelles aus dem Bereich
Mitgliederbetreuung 22



Stellenausschreibung 23

„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

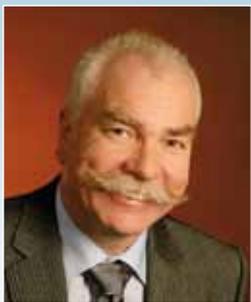
Fotos:

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

Bildnachweise:

S. 1: ©yanadjan/Adobe Stock
S. 2: ©Stanisic Vladimir/Fotolia
S. 3: ©N. Theiss/Adobe Stock
S. 23: ©Alexander Raths/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,

in wenigen Tagen können wir auf das 67-jährige Bestehen unserer Genossenschaft zurückblicken.

67 Jahre, die erfüllt sind von vielen Geschichten unserer Mitglieder, die das Leben schreibt. 67 Jahre Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG heißt aber auch – Sicheres Wohnen mit lebenslangem Wohnrecht –.

Waren die ersten Jahre unserer damaligen AWG „7. Oktober“ vom Aufbau und der Entstehung unserer Genossenschaft geprägt, wurde in den vergangenen 30 Jahren nicht unerheblich in die Instandsetzung und Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes wie auch in die Gestaltung des Wohnumfeldes investiert. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Parkähnliche Wohnanlagen, in denen unsere Wohnobjekte mit hellen Fassaden eingebettet sind, spiegeln all die Maßnahmen und Mühen der vergangenen Jahre wider. Mit der Unterstützung der Vertreter und vieler engagierter Mitglieder haben wir es geschafft, in den vergangenen 30 Jahren nach der gesellschaftlichen Wende 83 Objekte der Genossenschaft zu sanieren, und den Mitgliedern damit ein komfortables Wohnen ermöglicht. Ein Objekt ist noch nicht komplett saniert, diese Maßnahme wird 2022 realisiert. Aber wir haben keine Zeit, uns auszuruhen, denn die Erhaltung und stetige Verbesserung des Wohn- und Lebenskomforts für unsere Mitglieder ist und bleibt unsere Hauptaufgabe.

Die Einschränkungen der bestehenden Corona-Pandemie werden jetzt in diesen Wochen gelockert und geben uns die Möglichkeit, viele Momente, die wir in den vergangenen Monaten so sehr vermissten, wieder erleben zu dürfen. Schon im April dieses Jahres haben Aufsichtsrat und Vorstand in ihrer gemeinsamen Sitzung beschlossen, dass die diesjährige Versammlung des höchsten Organs unserer Genossenschaft, die Vertreterversammlung, nicht in Präsenz, sondern, wie schon im vergangenen Jahr, im schriftlichen Umlaufverfahren stattfindet. Über das Ergebnis der Beschlussfassungen des Umlaufverfahrens informieren wir Sie auf der folgenden Seite dieser Mitgliederinformation. In der Hoffnung, dass wir bald wieder gemeinsame Veranstaltungen durchführen und mit den Mitgliedern erleben dürfen, unsere Freizeiteinrichtungen wieder mit Leben gefüllt werden können, wünsche ich Ihnen einen schönen Sommer mit vielen schönen Momenten.

Ich schaue positiv auf das zweite Halbjahr 2021 und wünsche uns allen, auch im Namen meiner Vorstandskollegin Frau Schulz, viel Gesundheit. Haben Sie viel Freude beim Lesen dieser Mitgliederinformation.

Ihr Peter Czaja



Frau Rechenberg
Prokuristin

Vertreterversammlung 2021 im Umlaufverfahren mit schriftlicher Beschlussfassung – Protokolltermin 04.06.2021

Die diesjährige 31. ordentliche Vertreterversammlung war für den 25. Mai 2021 vorgesehen.

Die Durchführung der Vertreterversammlung war auf Grund der nach wie vor bestehenden Pandemie mit ihren Einschränkungen, insbesondere der Kontaktbeschränkungen, in gewohnter Form und mit persönlicher Präsenz nicht möglich. Wir hoffen, dass es uns die derzeitige positive Entwicklung erlaubt, im Herbst eine Informationsveranstaltung mit allen Vertreterinnen und Vertretern mit persönlicher Präsenz durchzuführen.

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.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 12. April 2021 beschlossen, die Vertreterversammlung 2021 mit Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen.

Wir gewährleisten mit dieser Entscheidung gleichzeitig die aktive Mitwirkung aller Vertreterinnen und Vertreter um das Geschäftsjahr 2020 in bewährter Form abzuschließen. Hierzu zählt unter Berücksichtigung der gegebenen Situation, dass die Vertreterinnen und Vertreter, die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 beschließen und die Verwendung des Bilanzergebnisses des Geschäftsjahres 2020 entsprechend des Beschlusses des Aufsichtsrates bestätigen, den Jahresabschluss 2020

mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang feststellen und den Lagebericht zur Kenntnis nehmen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Situation wurden den Vertreterinnen und Vertretern alle zu verabschiedenden Beschlüsse zugestellt, die sie dann im schriftlichen Umlaufverfahren mit ihrer Stimmenabgabe beschlossen haben. Herr Affeld, Leiter Rechnungswesen, gibt Ihnen auf Seite 7 dieser Mitgliederinfo kurze Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang für das Geschäftsjahr 2020.

Mit einer Beteiligung von 100,0 % der Vertreterinnen und Vertreter (62 von 62) war die Beschlussfähigkeit gegeben. Gemäß unserer Satzung §36 werden Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Aufgrund des Umlaufverfahrens war die Anzahl der Beschlüsse auch in dieser Vertreterversammlung höher als sonst notwendig.

Im Folgenden informiere ich Sie über das Ergebnis zu den einzelnen Beschlüssen des schriftlichen Umlaufverfahrens am 04. Juni 2021.

Beschluss 1 – 2021

Kenntnisnahme der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht 2019

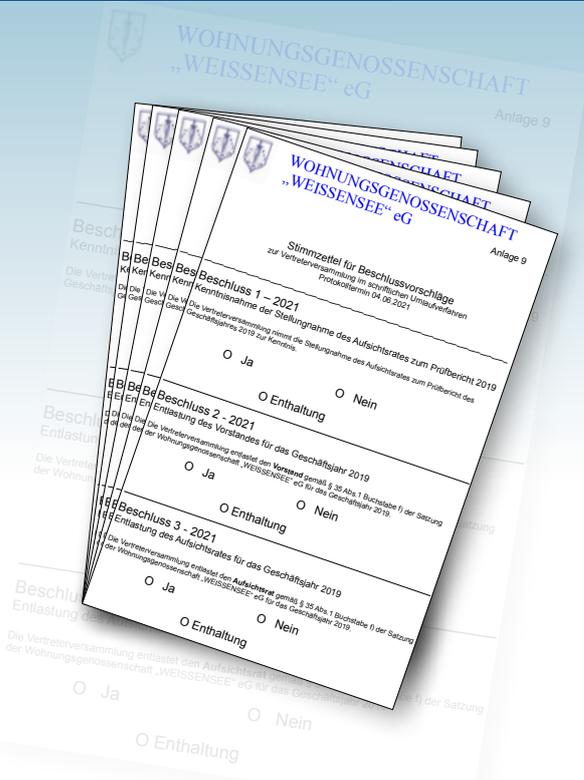
Der Beschluss ist mit 100 % der abgegebenen gültigen Stimmen angenommen.

Beschluss 2 – 2021

Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

Der Beschluss ist mit 95,2 % der abgegebenen gültigen Stimmen angenommen.

Gegenstimmen: 1 Stimmenenthaltungen: 2



Beschluss 3 – 2021

Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Der Beschluss ist mit 93,5 % der abgegebenen gültigen Stimmen angenommen. **Gegenstimmen: 1 Stimmenenthaltungen: 3**

Beschluss 4 – 2021

Verwendung des Bilanzergebnisses

Der Beschluss ist mit 90,3 % der abgegebenen gültigen Stimmen angenommen. **Gegenstimmen: 2 Stimmenenthaltungen: 4**

Beschluss 5 – 2021

Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Kenntnisnahme des Lageberichtes 2020

Der Beschluss ist mit 95,2 % der abgegebenen gültigen Stimmen angenommen. **Gegenstimmen: 0 Stimmenenthaltungen: 3**

Mit der Stimmenausschüttung der Beschlüsse waren Frau Rechenberg (Leiterin Mitgliederbetreuung) und Frau Kühn (Sekretärin des Vorstandes) beauftragt. Im Namen des Aufsichtsrates und des Vorstandes bedanke ich mich bei allen Vertreterinnen und Vertretern für die hohe Beteiligung am schriftlichen Umlaufverfahren und das damit verbundene sehr gute Ergebnis.



Herr Affeld
Leiter Rechnungswesen

Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt

Wie bereits durch mediale Berichterstattung bekannt wurde, ist das Berliner Mietendeckel-Gesetz nicht mit dem Grundgesetz vereinbar. Das hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschieden. Damit sind die Vorschriften des Mietendeckels ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens nichtig.

Der Mietendeckel trat am 23. Februar 2020 in Kraft und galt für ca. 1,5 Millionen Mietwohnungen in Berlin. Die Laufzeit war auf fünf Jahre festgesetzt. Im ersten Schritt waren die Mieten zunächst auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 eingefroren worden. Nach einem zweiten Schritt, der am

23. November 2020 wirksam wurde, mussten Vermieter Mieten absenken, die als überhöht galten. Für die Wiedervermietung galten neu definierte Mietobergrenzen.

Für die Mieter in Berlin bedeutet dies nun, dass wieder die mit ihren Vermietern auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vereinbarten Mieten gelten und auch Nachzahlungsforderungen durch Differenzen zwischen der Mietendeckelmiete und der Vertragsmiete angelaufen sind. Den geringen Anteil an betroffenen Mitgliedern unserer Genossenschaft haben wir bereits darüber gesondert informiert.

Die Bilanz für 2020

Positives Jahresergebnis

Für das Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 419,7 T€. Durch den Jahresüberschuss erhöht sich die Eigenkapitalquote von 55,32 % im Vorjahr auf 55,56 % im Geschäftsjahr 2020. Zudem sank der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Nettoeinnahmen um 0,24 % Punkte auf 6,82 %. Die positive Entwicklung der Genossenschaft wird somit kontinuierlich fortgesetzt.

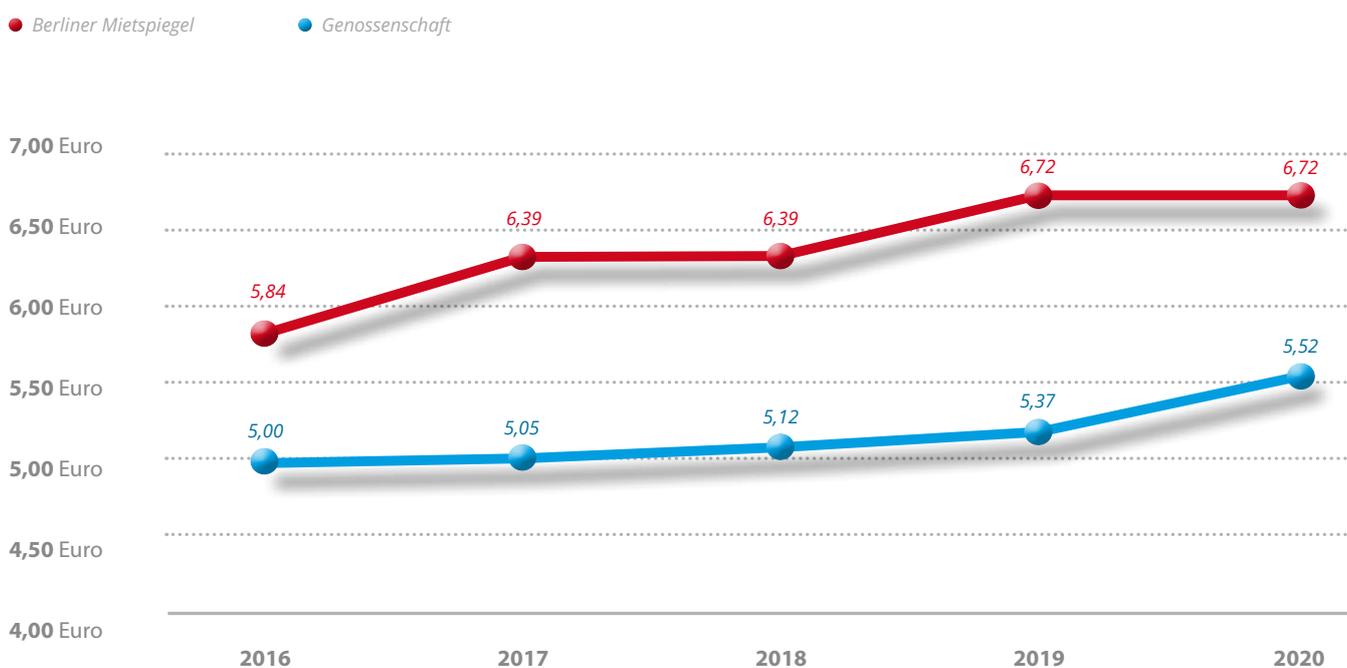
Stetige Investitionen sichern langfristig den Bestand

Auch im Geschäftsjahr 2020 wurden wieder Investitionen an den Gebäuden vorgenommen. So wurden in 2020 allein für Instandsetzungsmaßnahmen 4,1 Mio. € aufgewendet. Insgesamt betrugen die Investitionen an den Gebäuden und im Wohnumfeld im Geschäftsjahr 8,6 Mio. €.

Stetige und moderate Entwicklung der Mieten

Rückblickend ist der Abstand zwischen dem Berliner Mietspiegel und der durchschnittlichen Nettokaltmiete der Genossenschaft größer geworden. Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche Miete der Genossenschaft noch 16,8 % unter dem Berliner Mietspiegel. Der Abstand hat sich mittlerweile durch die rasant steigenden Mieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt auf 21,74 % vergrößert. Die Mieten der Genossenschaft werden auch in den kommenden Jahren weiterhin in einem moderaten Maß steigen.

Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten



Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		35.645,70	52.017,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.271.569,15		101.245.100,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.191.803,85		2.619.556,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18		524.422,18
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.439,53		6.012,11
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.417,82		274.143,53
6. Anlagen im Bau	86.314,34		1.170.765,56
7. Bauvorbereitungskosten	981.044,59	106.329.011,46	701.548,75
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.500,00	2.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		106.367.157,16	106.596.066,92
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.968.385,01	4.908.589,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.639,44		14.836,56
2. Sonstige Vermögensgegenstände	642.244,24	668.883,68	631.787,22
III. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		3.378.577,55	2.750.162,24
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		9.015.846,24	8.305.375,94
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		23.017,84	12.452,74
BILANZSUMME		115.406.021,24	114.913.895,60

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.640,00		124.480,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.817.920,00		4.734.720,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.000,00	4.954.560,00	8.000,00
davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 480,00 €			(640,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	369.592,65		327.623,28
2. Andere Ergebnismrücklagen	2.672.297,28		2.294.572,91
3. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	53.501.159,04	56.543.048,97	53.501.159,04
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		419.693,74	553.632,46
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen		- 419.693,74	- 553.632,46
EIGENKAPITAL INSGESAMT		61.497.608,97	60.990.555,23
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	112.054,77	112.054,77	113.304,06
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.765.041,68		47.850.671,71
2. Erhaltene Anzahlungen	5.268.742,87		5.157.787,32
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.982,77		29.679,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	678.191,19		696.679,20
5. Sonstige Verbindlichkeiten	50.128,99	53.796.087,50	73.628,21
davon:			
aus Steuern:	4.880,42 €		(7.477,34)
im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €		(1,99)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		270,00	1.590,00
BILANZSUMME		115.406.021,24	114.913.895,60

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.346.832,62		16.879.575,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.004,83	17.348.837,45	1.738,44
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		59.795,09	200.394,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		263.143,28	246.196,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		10.962.922,04	10.453.264,61
5. ROHERGEBNIS		6.708.853,78	6.874.640,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.732.558,50		1.738.283,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	380.482,39	2.113.040,89	382.746,73
davon für Altersversorgung: 56.841,75 €			(55.642,46)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.145.301,12	2.046.043,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		627.069,59	724.369,68
9. Erträge aus Beteiligungen		25.988,41	3.465,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		399,40	1.383,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		841.815,47	850.401,02
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	62,24
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.008.014,52	1.137.582,47
14. Sonstige Steuern		588.320,78	583.950,01
15. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG		419.693,74	553.632,46
16. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		41.969,37	55.363,25
b) in andere Ergebnisrücklagen		377.724,37	498.269,21
17. BILANZGEWINN / BILANZVERLUST		0,00	0,00

Nachruf



Hans-Joachim Schack

Mitglied und langjährige Vertreter unserer Genossenschaft

verstarb im November 2020
im Alter von 85 Jahren.

Mit seinem engagierten Einsatz und Sachverstand prägte er in seiner Funktion als Vertreter von 1990 bis 2004 maßgeblich das Bild unseres höchsten Organs, der Vertreterversammlung, mit.

Hans-Joachim Schack hat sich als Vertreter der Genossenschaft nicht nur als Organ gesehen, sondern in erster Linie als Nutzer einer Genossenschaftswohnung und Interessenvertreter der Mitglieder.

Die Arbeiten der Genossenschaft wurden von ihm über die vielen Jahre stets konstruktiv und kritisch begleitet.

Wir nehmen Abschied von einem leidenschaftlichen und engagierten Genossenschaftler.

Unser tiefempfundenes Mitgefühl gilt seiner Familie.

In stillem Gedenken Aufsichtsrat und Vorstand
der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG



Frau Maren Kern
Vorsitzende des Verbandes
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen

„Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ „Unterschreiben Sie hier, wenn Sie für weniger Wohnen in Berlin sind!“

Derzeit bewegt sie Berlin: die Initiative zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen. Offensiv werden Unterschriften gesammelt – sogar bei einigen Genossenschaften waren schon Flyer in den Briefkästen. Das Ziel der Initiative: Die Enteignung von gewinnorientierten Wohnungsunternehmen, die mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin haben.



Die von den Unterschriftensammler*innen immer wieder gehörte Aufforderung: „Unterschreiben Sie hier, wenn Sie für günstige Mieten in Berlin sind!“ Dabei wäre die sehr viel angebrachtere Aufforderung: „Unterschreiben Sie hier, wenn Sie für weniger Schulen in Berlin sind!“ Alternativ: „... wenn Sie für weniger Buslinien in Berlin sind!“; oder „... für weniger Polizei in Berlin!“; oder „...für weniger Wohnen in Berlin!“

Sie denken jetzt bestimmt: Was hat das eine mit dem anderen zu tun? Die Antwort ist: sehr viel! Denn nach offizieller Schätzung des Senats müsste das Land Berlin für die Entschädigung der enteigneten Wohnungsunternehmen **zwischen 29 und 36 Milliarden Euro** bezahlen.

Geld, das das Land nicht hat – schon gar nicht nach den tiefen wirtschaftlichen Einschnitten der Corona-Pandemie. Und, machen wir uns nichts vor: Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden. Deshalb würde diese grundgesetzlich vorgeschriebene Entschädigungszahlung dazu führen, dass das Land noch **weniger investieren** könnte in den dringend erforderlichen Neubau von Schulen, die Einstellung von mehr Personal bei Polizei oder Bezirksamtämtern, die Digitalisierung der Verwaltung, die Anschaffung von neuen Bussen oder die Förderung von Sozialwohnungen.

Und das alles, ohne dass bei der Allgemeinheit etwas davon ankäme – außer den Kosten natürlich, auf denen der Steuerzahler sitzen bleiben würde. Profitieren würden höchstens die Mieter*innen in den enteigneten Wohnungen, denen die Initiative niedrigere Mieten verspricht. Aber wahrscheinlich noch nicht einmal die. Denn zum einen rechnet die Initiative bei den Mieten mit einem fiktiven „Faire-Mieten-Modell“. Wie aber mit einer Miete von nur 4,04 Euro pro Quadratmeter die notwendigen Investitionen in Erhalt, Modernisierung oder gar Neubau von Wohnungen geleistet werden sollen, bleibt ihr Geheimnis.

Das hat viel mit **Wunschdenken** zu tun, aber nichts mit **wohnungswirtschaftlichem Sachverstand**. Denn für diesen Betrag kann kein Vermieter eine dauerhafte und verlässliche Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sicherstellen. Selbst wenn die Mieten für die enteigneten Wohnungen also sinken sollten, so ginge das zu Lasten der Gebäudesubstanz sowie zu Lasten von Wohnkomfort und einem verlässlichen Service.

Wenn das Land Berlin ein Enteignungsgesetz erlassen würde, sähen sich die Bewohnerinnen und Bewohner der enteigneten Wohnungen zudem mit jahrelanger Rechtsunsicherheit konfrontiert: Wem gehört meine Wohnung? Wer kümmert sich um Reparaturen, wenn der Eigentums-

status unklar ist? Und – die Erinnerungen an das gescheiterte „Mietendeckel“-Experiment sind ja noch ganz frisch: **Muss ich Miete für Jahre nachzahlen**, wenn (was absehbar wäre) auch eine Enteignung vom Verfassungsgericht als grundgesetzwidrig verworfen würde und die Wohnungen an die rechtmäßigen Eigentümer zurückübertragen werden?

Und bei den Genossenschaften kommt noch etwas Gravierendes hinzu: Leider kann niemand ausschließen, dass nicht auch aus dieser Gruppe die größeren Unternehmen von einer Enteignung betroffen wären. Das lehren die Erfahrungen mit ähnlichen Gesetzen, wie dem Zweckentfremdungsverbot oder dem „Mietendeckel“.

Bei beiden hat die Politik versprochen: sie tut alles, damit Genossenschaften von den jeweiligen Bestimmungen ausgenommen werden.

Das beteuern diejenigen, die sich jetzt für eine Enteignung einsetzen, nun auch wieder, wann immer sie danach gefragt werden.

Aber: In beiden vorhergehenden Fällen waren Genossenschaften trotzdem unmittelbar betroffen. Da liegt nahe, dass das auch bei einer Enteignung der Fall sein könnte.

29 Berliner Genossenschaften haben mehr als 3.000 Wohnungen; insgesamt kommen sie auf rund 140.000. Viele von ihnen sind seit weit mehr als 100 Jahren für ihre Mitglieder im Einsatz. Fest in Berlin verwurzelte, sozial verantwortungsvolle Traditionsunternehmen, die wiederholte tiefe wirtschaftliche Umbrüche und zwei Weltkriege überstanden haben, würden dann als „Kollateralschäden“ verschwinden – weil mit ihrem Wohnungsbestand auch ihre Substanz verloren ginge.

Die Probleme am angespannten Berliner Wohnungsmarkt sind nicht zu übersehen; ebenso wenig, dass diese Probleme vielen Menschen Angst machen.

Es bleibt aber ein Fakt: Gegen die Anspannung am Wohnungsmarkt hilft nur die Ausweitung des Angebots, also der Neubau von günstigen Mietwohnungen. Das aber schafft man nicht mit Enteignungen, sondern nur durch Kooperation mit sozial verantwortungsvollen Wohnungsunternehmen wie den Genossenschaften.

Deshalb: Überlegen Sie sich genau, bevor Sie unterschreiben oder wofür Sie Ihre Stimme abgeben.

„So soll die Enteignung funktionieren – oder tut dies eben nicht“

Es ist eine Diskussion, die immer mehr an Fahrt gewinnt und inzwischen auch die Genossenschaften und ihre Mitglieder stark beschäftigt: Das Volksbegehren zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen. Die Diskussion darum, welche Unternehmen betroffen wären oder nicht, wie eine Enteignung finanziert werden soll und welche Folgen das Vorhaben für die Stadt und den Wohnungsmarkt in Berlin hätte, ist eines der großen und auch den Berliner Abgeordnetenhauswahlkampf bestimmenden Themen. Wir haben uns deshalb die Argumente angeschaut, die Befürworter und Gegner einer Enteignung ins Feld führen.

Steigen die Mieten schneller als die Einkommen?

Das sagt die Initiative:

Die Initiative behauptet, dass sich die Mieten in Berlin in den letzten zehn Jahren verdoppelt haben, die Einkommen in der gleichen Zeit aber kaum gestiegen sind. Immer mehr Menschen seien deshalb von Verdrängung betroffen. Vor allem innerhalb des S-Bahn-Rings könne sich kaum noch jemand die Mieten leisten. Mit dem Volksbegehren will man dagegen ein Zeichen setzen.

Fakten aus unserer Sicht:

Dass die Mieten schneller steigen als die Einkommen, ist schlichtweg falsch. Denn während die Einkommen zwischen 2012 und 2018 um durchschnittlich 4,2 % pro Jahr zulegen konnten, haben sich die Mietspiegelmieten im selben Zeitraum nur um 3,5 % pro Jahr verändert.

Die durchschnittliche Miete in Berlin beträgt laut aktuellem Mietspiegel 6,79 Euro/qm. Die durchschnittliche Bestandsmiete bei den Berliner Genossenschaften liegt mit 5,66 Euro/qm sogar noch weit darunter. Auch wenn Mietangebote in Onlineportalen häufig deutlich höher liegen und die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung wegen der wenigen Angebote schwierig geworden ist – Das ist kein „Mietenwahnsinn“, sondern günstiger als selbst in vielen kleineren Städten.

Ist eine Enteignung rechtssicher machbar?

Das sagt die Initiative:

Die Initiative geht davon aus und beruft sich auf Artikel 15 des Grundgesetzes. Dort heißt es: „Grund und Boden ... können zum Zweck der Vergesellschaftung ... in Gemeineigentum überführt werden“. Die Initiative sieht sich gestützt durch die Einschätzungen des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestages und des Berliner Abgeordnetenhauses. Beide Analysen haben aber nur geprüft, ob es grundsätzlich ein Landesgesetz zur Sozialisierung geben könnte – nicht, ob dies auch verfassungskonform wäre.

Fakten aus unserer Sicht:

Es ist richtig, dass Artikel 15 Teil des Grundgesetzes ist. Er wurde aber noch nie angewendet. Warum nicht? Ganz einfach: Weil auch Artikel 15 in seiner Umsetzung dem grundlegenden Verfassungsprinzip der Rechtsstaatlichkeit genügen müsste – schließlich geht es bei ihm um einen tiefen Eingriff in Grundrechte. Seine Anwendung wäre deshalb an hohe Hürden wie die Rechtsstaats-Prinzipien Angemessenheit, Verhältnismäßigkeit oder Gleichheit vor dem Gesetz geknüpft. Diese Anforderungen erfüllt der Vorschlag der Initiative nicht. Dies ist durch mehrere Rechtsgutachten renommierter Juristen belegt.

Welche Unternehmen würde es treffen – und welche nicht?

Das sagt die Initiative:

Laut ihrem im Mai 2021 veröffentlichten Gesetzentwurf will die Initiative alle Unternehmen enteignen, deren Bestand mehr als 3.000 Wohnungen umfasst.

Solche Unternehmen sollen ihre sämtlichen Wohnungen in Berlin verlieren. Davon ausnehmen will die Initiative landeseigene Wohnungsunternehmen, Unternehmen ohne Gewinnerzielungsabsicht und in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft befindliche sowie gemeinwirtschaftliche Unternehmen. Zu Letzterem zählt die Initiative auch Genossenschaften.

Fakten aus unserer Sicht:

Grundsätzlich sind alle Unternehmen betroffen, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen und gewinnorientiert arbeiten. Dazu gehören nicht nur die großen Privaten, sondern auch kirchliche Unternehmen - und 29 Berliner Genossenschaften mit rund 140.000 Wohnungen. Denn auch diese Unternehmen müssen selbstverständlich gewinnorientiert arbeiten, um ihre satzungsmäßigen Ziele erfüllen zu können. Ob diese trotz ihrer sozialen Ausrichtung rechtssicher ausgenommen werden könnten, wird von zahlreichen Juristen bezweifelt. Dies ist schon bei anderen Gesetzesvorhaben wie dem Mietendeckel nicht gelungen. Deshalb gilt, was auch schon der Mietendeckel gezeigt hat: Die politische Absicht und das rechtlich Machbare sind zwei sehr unterschiedliche Paar Schuhe.

„Für eine Stadt mit bezahlbaren Mieten für alle“ – kann das durch Enteignung erreicht werden?

Das sagt die Initiative:

Gut 240.000 Wohnungen wären nach der offiziellen Schätzung des Senats vom Enteignungsvolksbegehren umfasst – und bei dieser Schätzung sind die 140.000 Wohnungen der Genossenschaften (mit mehr als 3.000 Wohnungen) noch gar nicht mit dabei. Die Initiative sagt: Für all diese Wohnungen könnten die Mieten gesenkt werden, denn dann müsste nicht mehr der Profit von Deutsche Wohnen & Co bezahlt werden, sondern nur noch die tatsächlich entstehenden Kosten.

Fakten aus unserer Sicht:

Die Realität sähe anders aus, als von der Initiative versprochen. Denn ob die Mieten in den enteigneten Wohnungen gesenkt werden könnten, ist fraglich: Weil sie vielfach schon vergleichsweise niedrig sind und von den Mieteinnahmen viel finanziert werden muss – allen voran Kredite sowie Instandhaltung und Modernisierungen.

Und: Von eventuellen Mietsenkungen würden längst nicht alle profitieren, sondern nur die Bewohner*innen der enteigneten Wohnungen. Das wären aber nur etwa 13 % des Berliner Wohnungsmarktes, also nicht einmal jede*r Sechste. Dafür bezahlen müssten in Form der Entschädigungen aber alle – ohne, dass sie dadurch schneller eine Wohnung finden würden oder ihre Miete gesenkt würde.

Unklar ist auch, ob die enteigneten Wohnungen noch in die Erstellung des Mietspiegels einfließen dürften, da staatlich festgelegte Mieten hier laut Gesetz außen vor bleiben müssen. Damit könnten die Mieten für das Gros der Berliner*innen sogar steigen. Die Kosten einer Enteignung würden außerdem dazu führen, dass das Geld für den Bau von neuen Wohnungen und weiteren Investitionen in Infrastruktur fehlt.

Wer Unternehmen enteignet, müsste sie dafür entschädigen. Kann sich Berlin das überhaupt leisten?**Das sagt die Initiative:**

Die Initiative will die betroffenen Unternehmen deutlich unter Marktwert entschädigen und beruft sich dabei auf Artikel 15 im Grundgesetz. Sie setzt dafür über das **Konstrukt einer fiktiven Miete rund 8 Mrd. Euro** an, die über Schuldverschreibungen und dann sehr langfristig – über 40 Jahre – vollständig aus den Mieten der enteigneten Wohnungen finanziert werden sollen.

Deshalb sagt die Initiative, dass die Enteignung den Landeshaushalt nicht belasten würde. Wenn die Kredite abbezahlt sind, könnte von den Einnahmen der Wohnungen zum Beispiel Neubau finanziert werden. Das wäre dann frühestens nach 40 Jahren möglich.

Fakten aus unserer Sicht:

Der Senat hat in einer amtlichen Kostenschätzung eine **Entschädigungssumme zwischen rund 29 und 36 Mrd. Euro** errechnet. Zum Vergleich: Mit 36 Mrd. Euro könnte der **Bau von rund 300.000 Neubauwohnungen zu Mieten von 6,50 € / m²** gefördert werden. Hinzu kämen **Folgekosten von rund 340 Mio. Euro pro Jahr** für den Aufbau und den Betrieb der Behörde, die die Wohnungsverwaltung übernehmen soll, Finanzierungskosten, etc.

Das kann Berlin sich nicht leisten, zumal nach den Ausgaben für die Corona-Pandemie. Wenn Berlin dennoch eine Entschädigung zahlen würde, dann geht das nur, wenn an anderer Stelle drastisch gestrichen würde. **Das bedeutet: Kein Ausbau von Schul- und Kitaplätzen, keine Sanierung von Schwimmbädern oder Einsparungen im öffentlichen Nahverkehr.** Darüber hinaus wäre die Berechnung der Entschädigung über eine fiktive, abgesenkte Miete, wie die Initiative vorschlägt, wahrscheinlich grundgesetzwidrig – ebenso wie die „Bezahlung“ der Entschädigung mittels langfristigen Schuldverschreibungen einer Behörde, die noch gar nicht existiert.

Ein Volksentscheid will genau überlegt sein – vor allem einer mit so weitreichenden Auswirkungen.

Wir als Genossenschaft lehnen das Volksbegehren aus den zahlreichen dargestellten Gründen ab.

Wir hoffen, Sie an unserer Seite zu haben. Machen Sie sich Ihr eigenes Bild.



Bernkasteler Straße 72 a–e



Ronald Schulz
Betriebsingenieur

Aktuelles Baugeschehen in der Genossenschaft

Bauvorhaben in unserer Genossenschaft

In einer nahezu unveränderten Situation durch die weiter verordnete Pandemie nehmen wir unsere Pflicht zum Erhalt und zur Modernisierung unseres Wohnungsbestandes weiterhin wahr. Wir haben dazu für alle relevanten Arbeiten, vor allem bei den Arbeiten mit Mieterkontakt, ein

umfangreiches Konzept zum Schutz sowohl der Handwerker als auch unserer Mitglieder und Mitarbeiter erstellt und können daher einigermaßen entspannt die vor uns liegenden Aufgaben verfolgen.

Obwohl es gerade für die körperlich arbeitenden Handwerker eine enorme Belastung ist, ständig die Atemluft

durch eine Maske ziehen zu müssen, sind die Disziplin und die Arbeitsmoral hoch und wir alle hoffen, dass es bald „Entwarnung“ geben wird.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Bernkasteler Straße 72–72 e

Die Arbeiten in den Wohnungen haben am 6. April dieses Jahres planmäßig begonnen.

Zuvor galt es noch, den neuen Fernwärmeanschluss für das Haus rechtzeitig fertigzustellen. Um die terminlichen Unwägbarkeiten des Genehmigungsverfahrens beim Bezirksamt Pankow für die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes zu umgehen, haben wir in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Vattenfall Wärme AG einen Trassenverlauf finden können, der nur unsere eigenen Grundstücke beansprucht und keine öffentlichen Belange berührt.

Als zweiter wichtiger Medienträger ist ein neuer, stärkerer Elektro-Hausanschluss in der Bernkasteler Straße 72 d errichtet worden. Damit können nun in allen Wohnungen neben allen anderen elektrischen Geräten auch Elektroherde betrieben werden.

Im Außenbereich sind die Wärmedämmarbeiten an der Fassade gut vorangekommen. Inzwischen wurden auch die alten Balkone zurückgebaut, so dass auf der Hauseingangsseite die neue Fassade hergestellt werden kann. Als nächster Schritt danach beginnt die Montage der neuen Loggien.

Weitgehend unbemerkt erfolgt die Dämmung der obersten Geschossdecke. Dazu wird Dämmstoff durch mehrere Öffnungen in den Dachraum eingeblasen. Dieser legt sich dann wie eine wärmende Decke über die obersten Wohnungen.

Zusammen mit der Kellerdeckendämmung, die im Herbst des Jahres angebracht wird, und der Fassadendämmung wird sämtlicher beheizter Wohnraum von Dämmstoff, der sogenannten thermischen Hülle, umschlossen sein. Damit benötigt das Haus zur Beheizung nur noch etwa die Hälfte der Wärmeenergie gegenüber dem bisherigen ungedämmten Zustand.



Rückseite – Bernkasteler Straße 73 a–e

Strangsanierung Rennbahnstraße 105–108

Ein zweites großes Sanierungsvorhaben, welches in der Hauptsache die Wohnungen betrifft, ist die Strangsanierung in der Rennbahnstraße 105 bis 108. Dort wird die gesamte haustechnische Installation der Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär erneuert.

Als erste Vorbereitungen wurden die Wohnungen einzeln besucht, um den Umfang der Arbeiten zu erfassen und unseren Wohnungsnutzern das Vorhaben zu erläutern. Das Haus erhält eine zentrale Gasheizungsanlage für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung. Dazu wird im Keller des Hauses Rennbahnstraße 108 ein Heizungsraum eingerichtet.



Bernkasteler Straße 73 a–e

Die Etagenheizungen, welche inzwischen einen großen Kostenfaktor bei Wartung und Instandsetzung darstellen und in letzter Zeit auch auf Grund des Alters durch Totalausfälle Kosten verursachen, werden damit nicht mehr benötigt.

Diese Heizungsumstellung hat einen wesentlichen Vorteil. Durch die Entfernung der raumluftabhängigen Heizgeräte aus den Wohnungen wird es möglich, eine bedarfsgesteuerte und funktionierende Abluftanlage für die Bäder und Küchen zu installieren. Zudem erreichen wir einen Platzgewinn in den Küchen und speziell in den Bädern der Mittelwohnungen.

Der Sanierungszeitraum für die Rennbahnstraße 105–108 liegt in der zweiten Jahreshälfte 2021; die Rennbahnstraße 101–104 soll dann im Frühjahr 2022 saniert werden.

Fassadeninstandsetzung Trierer Straße 20–26 und Bernkasteler Straße 71–71c

Zur Fassadeninstandsetzung in der Trierer Straße ist das Haus eingerüstet worden. Unter weitgehender Beibehaltung des alten Farbkonzeptes werden zuerst auf der Hausrückseite mögliche Schäden beseitigt und anschließend die neue Farbe aufgebracht.

Nachdem auch die Giebel und die Hauseingangsseite bearbeitet wurden, können die Eingänge mit Natursteinplatten bekleidet und die Klingeltableaus erneuert werden. Das Haus in der Bernkasteler Straße 71–71c wird im Anschluss von der Firma BIG.Bau GmbH in gleicher Weise bearbeitet.

Instandhaltung und Neubau Fernwärmeheizstationen

Neben der laufenden Instandhaltung unserer Fernwärmeheizstationen, welche vor einigen Jahren wieder in unser Eigentum übergegangen sind und den größten Teil unseres Wohnungsbestandes versorgen, müssen einige der ältesten Stationen durch Neubau ersetzt werden.

Dazu werden in diesem Jahr neben der neuen Station in der Bernkasteler Straße 72d noch vier weitere Hausanschlussstationen in der Wittlicher und Bernkasteler Straße erneuert.

Anbau Wintergarten – Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“

Der Baufortschritt an der Begegnungsstätte lässt den Betrachter bereits den Wintergarten im Rohbau erkennen. Aus heutiger Sicht sind wir optimistisch, die zusätzlich entstandene Räumlichkeit unseren Mitgliedern im Herbst zur Nutzung zu übergeben.

Umfeldmaßnahmen

Die Arbeiten im Wohnumfeld werden planmäßig ausgeführt. So werden derzeit 6 Müllhäuser der Holzbauweise in der bewährten Stahlkonstruktion erneuert und zum Teil mit einem Fahrradhaus ergänzt.

Nach Abschluss der komplexen Sanierungsmaßnahmen in der Bernkasteler Straße 75 und 73 wird das angrenzende Umfeld und die Zuwegungen zu den einzelnen Hauseingängen, die Vorgärten und Wege neu gestaltet und mit Pflanzen ergänzt. Vor dem Objekt Trierer Straße 20–24 wird der gesamte Weg und die Zuwegung zu den Hauseingängen erneuert, ebenso werden in der Wittlicher Straße 11–14 die Zuwegung und Vorgärten erneuert.





Die Pfadfinder des Stammes Cassiopeia erobern das Freizeithaus

Im Mai 2021 sind die Pfadfinder des o. g. Stammes in das Freizeithaus in der Smetanastraße 41a eingezogen. Die Gruppen werden täglich am Nachmittag für ca. 2 – 3 Stunden ihre Freizeit in der neu hergerichteten Einrichtung verbringen. Mit dem Einzug der Pfadfinder hat das ehemalige Waschhaus und Schülertreff seine neue Nutzung erhalten. Wir wünschen den Pfadfindern eine gute Zeit in unserer Einrichtung und viel Spaß und Freude bei der gemeinsamen Freizeitgestaltung.

Im Anschluss stellen sich die Kinder und Erwachsenen kurz vor und freuen sich über den bisher großen Zuspruch der anliegenden Bewohner.

*Liebe Anwohner,
wir sind die Neuen im FreizeitHaus in der Smetanastraße.
Vielleicht habt ihr uns ja bereits gesehen.*

Die Gruppe „Cassiopeia“ wurde im November 2019 in Weißensee von einer Mischung zugezogener Pfadfinderinnen und Pfadfinder gegründet. Die Nachfrage ist enorm hoch und z. B. die Gruppe im Prenzlauer Berg stark überlaufen. Wir sind

in Weißensee auf reges Interesse gestoßen und haben quasi seit Gründung eine lange Warteliste interessierter Kinder. Wir arbeiten rein ehrenamtlich und sind Mitglied im Bund der Pfadfinderinnen und Pfadfinder, dem größten Pfadfinder-Dachverband ohne kirchliche Trägerschaft in Deutschland.

Über unseren Verband können unsere Gruppenleitungen an Ausbildungskursen teilnehmen, die sie auf die Aufgaben vorbereiten und bei der Gruppenführung unterstützen. Es ist uns wichtig, den Kindern und Jugendlichen Freiräume zu geben, in denen sie sich ausprobieren können, um so zu lernen Verantwortung für sich und die Gesellschaft zu übernehmen.



Meute werden dann eine eigene Gruppe bilden und Wartelistenkinder können endlich nachrücken. Da hat uns Corona natürlich sehr ausgebremst. Derzeit finden die Treffen der Gruppen Dienstags und Mittwochs zwischen 17:00 und 19:00 Uhr statt.

Wir sind Mitglied im Bund der Pfadfinderinnen und Pfadfinder (BdP) und arbeiten rein ehrenamtlich. Mehr über uns erfahrt ihr unter www.pfadfinden-weissensee.de oder ihr sprecht uns mal an, wenn ihr uns seht.

Wir freuen uns sehr, unter der Woche Nachmittags unsere Gruppenstunden im ehemaligen Waschhaus, dem Freizeithaus Smetanastraße 41a, durchführen zu können.

Bis bald
eure „Cassiopeias“

Derzeit haben wir drei aktive Gruppen. Die Meute Sioni (ca. 18 Kinder zwischen 7 und 10 Jahren), die Sippe Titaos (11 Kinder zwischen 11 und 13 Jahren) und die Sippe Polaris (10 Jugendliche zwischen 13 und 15 Jahren). Die Gruppen treffen sich in der Regel einmal wöchentlich für 2 Stunden und machen zusammen Programm. Dieses kann sehr unterschiedlich aussehen: musisch, kreativ, aktiv... Pfadfinden hat den Anspruch, Kinder ganzheitlich in ihrer Entwicklung zu fördern und zu begleiten. In den vergangenen Monaten fand natürlich alles nur online statt und wir freuen uns sehr, dass wir uns jetzt wieder in echt treffen können. An den Wochenenden oder in den Ferien gibt es größere Fahrten und Zeltlager. Wenn es die Corona-Bedingungen zulassen, wird voraussichtlich eine weitere Gruppe entstehen, die älteren Kinder der





Herr Kißmann
Mitgliederbetreuer

Aktuelles aus dem Bereich Mitgliederbetreuung

Hallo, ich bin eine Feuerwanze...



- * Ich bin eine Feuerwanze und kein Käfer.
- * Ich bin trotz meiner auffälligen Farbe nicht giftig.
(Weder für Menschen noch für Tiere)
- * Essen sollte man mich trotzdem nicht, ich bin sehr hart und schmecke nicht.
- * Ich fresse auch keine Blätter oder sonstigen Pflanzen an. Ich lasse den Garten, wie er ist.
- * Ich ernähre mich von abgestorbenen Blütenresten und toten Insekten. Deswegen findet ihr mich auch häufig in Ecken, wo wiederum Staub und Blütenreste vom Winde hingetragen werden.

* Ich mag keine anderen Käfer und sondere daher einen leicht säuerlichen Geruch ab. Man kann diesen aber nur wahrnehmen, wenn man bis auf 2 cm rankommt.

* Wo ich bin, sind ungern Mücken.

* Ja ok, ich bringe immer eine Menge Freunde und Familie mit, wodurch wir immer in großen Gruppen auftreten. Wir tun nichts und hoffen, dass es dich nicht stört.

* Mich gibt es auch in der Farbe Gelb oder ohne Punkte.

* Du möchtest mich von deiner Wohnung fern halten? Dann lagere einen Stapel Holz in der Nähe. Dort sind tausende kleine Ecken und Spinnenweben. Da fühle ich mich wohl.

* Sollte ich mich doch mal in deine Wohnung oder den Hausflur verirren, hilf mir doch, den Weg nach draußen zu finden. Da bin ich viel lieber.

Das Thema Feuerwanzen spaltet die Menschen, denn die einen empfinden sie als störend oder gar ekelig, andere jedoch als irgendwie niedlich und harmlos. Und das sind sie! Denn auch ein Schädlingsbekämpfer hat sicherlich ein probates Mittel, die Tiere zu töten, allerdings gibt es dafür keinen offiziellen Anlass und wird daher von seriösen Unternehmen abgelehnt.

Sollten sich also die kleinen Wanzen wieder an der Außenwand unserer Häuser sammeln, denken Sie daran, dass auch die Kleinstlebewesen einen Teil unserer Gemeinschaft in der Natur bilden und nicht immer sofort entfernt werden müssen und auch können.

Apropos Natur – der Sommer hält Einzug und auch wenn es in diesem Jahr bisher nicht so sehr trocken war, benötigen neu gepflanzte Bäume und Sträucher in den Anfangsmonaten mehr Aufmerksamkeit und vor allem mehr Wasser, als bestehende Bepflanzungen.

Sollte es einzelnen Mitgliedern also möglich sein, diese hin und wieder zu gießen, helfen Sie nicht nur, die Ausgaben für Neupflanzungen zu minimieren, sondern tragen damit auch einen entscheidenden Anteil zur besseren Bewurzelung der jungen Pflanzen bei.

Wir möchten uns in diesem Zusammenhang schon im Voraus bedanken.

STELLENAUSSCHREIBUNG für die Tätigkeit als Hauswart

Sie sind die Einsatzkraft vor Ort, kümmern sich um die kleinen und großen Anliegen der Mitglieder, sind verantwortlich für Reparaturen, Kontrollen, die Meldung von Störungen und halten mit Ihren Kollegen den Gebäudebestand und das Wohnumfeld in Schuss und sorgen dafür, dass alles rund läuft.

Sie sind freundlich, umsichtig, engagieren sich gern für ihre Mitmenschen und wohnen in unserer Genossenschaft?

Dann sind Sie als **Hauswart ab 01. November 2021** genau richtig bei uns!



Bitte richten Sie Ihre Bewerbung direkt an den Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG, Berliner Allee 231 in 13088 Berlin.

Unser Team freut sich auf Sie!



Herr Tiedemann · Mitglied des Aufsichtsrates
und Vorsitzender des Finanzausschusses

„Außenspiegel“

Liebe Leserinnen und Leser,
wie gewohnt informieren wir Sie an dieser Stelle wieder über Interessantes und Wissenswertes außerhalb unserer Genossenschaft. Nachfolgend lesen Sie das Ergebnis unserer Recherche:

Höhere Heizkostenzuschüsse seit 1. März 2021 in Berlin

Seit dem 1. März 2021 sind die Heizkostenzuschüsse für einkommensschwache Haushalte, die Transferleistungen beziehen, erhöht worden. Die Heizkostenwerte werden je nach Haushaltgröße, Gebäudegröße und Energieart um bis zu 7 Prozent angehoben. Die neuen Werte werden in die Ausführungsvorschrift für die Übernahme von Wohnkosten (AV-Wohnen) aufgenommen. Der Anlage 2 zur AV-Wohnen können die entsprechenden Werte entnommen werden.

Neue Miet- und Nutzungsverträge ab März 2021

Der GdW hat zusammen mit dem Fachausschuss Recht die Mustervorlagen für die Miet- und Nutzungsverträge aktualisiert.

Der Fachausschuss Recht beim GdW hat im letzten Jahr die Miet- und Nutzungsverträge einer Überprüfung auf Änderungsbedarf unterzogen. Dies erfolgt in regelmäßigen zeitlichen Abständen zum Zwecke einer allgemeinen Kontrolle der Vertragsinhalte oder auf besonderen Anlass hin, etwa in Form von Gesetzesänderungen oder neuer Rechtsprechung. Insbesondere die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Thema „Schönheitsreparaturen“ im letzten Jahr hatte den Fachausschuss zu dieser Vertragsmuster-Prüfung veranlasst. Aber auch die durch eine Entscheidung des LG Leipzig aus dem Jahr

2019 wiederaufgeflamnte Diskussion über die Umlegbarkeit der Kosten für die Zwischenablesung im Falle eines Auszugs des Mieters vor dem Ende der Abrechnungsperiode hatte zur Frage geführt, ob hier Änderungsbedarf besteht. Hinzu kommt, dass man im Laufe der Zeit auch ohne Anlass immer wieder einmal bessere Einsichten zum Aufbau oder zu einzelnen Formulierungen des Vertragstextes gewinnt.

Was wurde nicht geändert? Schönheitsreparaturklausel

Die Regelung zu den Schönheitsreparaturen (§ 4 Muster-MV und Muster-NV) wurde nicht verändert. Der Fachausschuss ist zur Überzeugung gekommen, dass auf der Basis der bestehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (insbesondere vom 08.07.2020) weiterhin von einer Gültigkeit der bestehenden Vertragsklausel ausgegangen werden kann, und eine für die praktische Anwendung günstigere derzeit auch nicht entwickelbar ist.

Betriebskostenumlage und Kosten der Zwischenablesung

Die Vertragsklausel zur Umlegbarkeit der Kosten der Zwischenablesung im Rahmen der Betriebskostenumlage (§ 5 Abs. 4 Muster-MV und Muster-NV) wird vorerst so beibehalten. Der Grund hierfür liegt darin, dass eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes, die genau diesen Fall betreffe, immer noch nicht vorliegt. Im Rahmen der Fachdiskussion in den mietrechtlichen Zeitschriften werden beide Ansichten hierzu vertreten. Aus dem Kreis der Wohnungsunternehmen war zudem der Hinweis gekommen, dass der Umlegbarkeit dieser Kosten in der Praxis eine

nicht zu übersehende Bedeutung zukomme. Das Prozessrisiko muss hier zumindest im Bereich der Amts- und Landgerichte zulasten des Vermieters allerdings als sehr hoch eingeschätzt werden. Sollte sich ein eindeutig ablehnendes Meinungsbild in der Fachpresse ergeben oder eine klare BGH-Entscheidung erlassen werden, so wird man hier möglicherweise später noch eine Veränderung vornehmen müssen.

Was wurde geändert?

§ 3 Abs. 2 Muster-MV/NV, Miete und Betriebskosten

Die Formulierung, dass die Monatsmiete „nach näherer Bestimmung des Vermieters“ zu entrichten sei, wurde gestrichen, da diese Formulierung wegen ihrer „Offenheit“ inzwischen als AGB-widrig angesehen muss. Sie ist zudem überflüssig, da gleich unterhalb im Vertragstext die Vereinbarung einer SEPA-Lastschrift zu finden ist.

§ 4 Abs. 2 und Abs. 3 Muster-MV/NV, Weitere Leistungen des Mieters und Treppenreinigung und Schneebeseitigung

Hier wurde präzisiert, dass die „jeweils geltende Fassung“ der Hausordnung maßgebend ist.

§ 6 Muster-MV/NV, Kautions

Es wurde die Regelung einer Kautionsvereinbarung in den Muster-Mietvertrag aufgenommen. Bislang gab es hierfür ein separates Papier für eine Kautionsvereinbarung. Der Text entspricht dem Gesetzestext für die Kautionsgestaltung im § 551 BGB, der nur die Begrenzung und Anlage der Kautionsregelt, jedoch nicht die Verpflichtung. Diese muss erst zwischen Vermieter und Mieter durch vertragliche Vereinbarung hergestellt werden. Dies ist in den Mietverträgen nun geschehen. In die Nutzungsverträge der Wohnungsgenossenschaften wurde dies jedoch nicht übernommen, da hier die Vereinbarung einer Kautionsvereinbarung, zumindest immer noch, eher unüblich ist.

Bei Bedarf müsste diese wie vormals separat mit dem künftigen Wohnungsnutzer vereinbart werden. Durch den neuen § 6 verschiebt sich die Zahlung der übrigen Paragraphen.

§ 16 Abs. 2 Muster-MV/NV, mehrere Mieter bzw. „Mehrheit von Mietern“

Im Absatz 2 verbleibt der Satz, dass im Falle von mehreren Personen auf der Mieterseite, die im Vertrag als Vertragspartei genannt sind, eine Willenserklärung an die Mieterseite dann auch allen Personen zugehen muss. Dies spiegelt die geltende Rechtslage wieder und genügt für die Handhabung der Praxis. Die bisher angefügten weiteren Zusätze (Zugangsfiktion durch eine dem Mieter unterstellte Empfangsbevollmächtigung seiner Mit-Vertragsparteien) haben sich im Laufe der Zeit demgegenüber als nur schwer verständlich erwiesen und sind inzwischen auch vermehrt rechtlichen Risiken im Rahmen einer AGB-Kontrolle ausgesetzt.

§ 19 Muster-MV/NV, Energieausweis

Diese Vertragsklausel war inzwischen veraltet. An Stelle der „Energieeinsparverordnung“ wird jetzt allgemein und somit flexibel auf „energierechtlichen Bestimmungen“ verwiesen.

BGH: Musterfeststellungsklage gegen Mieterhöhung/Vermieter im Recht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 18. März 2021 (AZ: VIII ZR 305/19) in einem Musterfeststellungsverfahren entschieden, dass es eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten nicht bedarf. Die Vermieterin war berechtigt, aufgrund der im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 bis 2023 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in einer großen Wohnanlage eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften zu berechnen.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall war der Musterkläger ein Mieterverein und die Musterbeklagte Eigentümerin einer großen Wohnanlage mit Mietwohnungen in München. In dem Fall ging es um eine Modernisierungsankündigung zum Ende des Jahres 2018 mit einem elf Monate später vorgesehenen Baubeginn. Unter anderem sollten eine Wärmedämmung, der Austausch der Fenster, die An-

bringung von Rollläden sowie der Anbau von Balkonen erfolgen. Hintergrund des Verfahrens war die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während bis zum 31. Dezember 2018 die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten möglich war, erlaubt das neue Recht seit 1. Januar 2019 lediglich eine Mieterhöhung von höchstens 8 Prozent und sieht zudem eine Kappungsgrenze vor. Es ging somit um die Frage, ob 11 Prozent oder 8 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden konnten.

Das erstinstanzlich berufene Oberlandesgericht hatte festgestellt, dass die den Mietern der Musterbeklagten Ende 2018 angekündigte Mieterhöhung nicht nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht erfolgen könne.

Die Modernisierungsankündigung genüge zwar grundsätzlich den Erfordernissen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BGB. Die Musterbeklagte habe die von ihr angekündigten Modernisierungsmaßnahmen auch tatsächlich geplant und mittlerweile mit deren Umsetzung begonnen.

Die Ankündigung etwa ein Jahr vor Baubeginn führe aber dazu, dass diese nicht ordnungsgemäß im Sinne von Artikel 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB sei.

Das Oberlandesgericht sah darin einen fehlenden erforderlichen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Ausführungsbeginn.

Dem ist der BGH entgegengetreten und hat die Klage abgewiesen. Der BGH stellt lediglich darauf ab, dass die Modernisierungsankündigung den rechtlichen Anforderungen entsprechen muss.

Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht danach dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es hingegen nicht. Eine Treuwidrigkeit hat der BGH ausdrücklich verneint.

Von daher konnte die Musterbeklagte nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die Mieten auf Grundlage des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Rechts erhöhen, somit mit einem höheren Prozentsatz. Durch dieses Urteil herrscht nunmehr endgültig Klarheit zur Frage eines zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Ankündigung und dem voraussichtlichen Beginn von Modernisierungsarbeiten. Einen zeitlichen Zusammenhang gibt es demnach nicht.

Quelle: BBU-Nachrichten

