

gemeinschaftlich
wohnen und leben



MERKUR Mosaik



Ausgabe März 2004

Mitgliederinformation
der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir schreiben bereits März 2004 und noch immer beschäftigen wir uns intensiv mit Entwicklungen des vergangenen Jahres. Das betrifft nicht nur die »großen« Themen wie Gesundheits- und Steuerreform. Nein, auch in der Wohnungsgenossenschaft MERKUR hat sich im Jahre 2003 viel getan.

Bekanntlich haben wir im Jahre 2000 eine detaillierte Mieterumfrage durchgeführt. Was ist aus den Vorschlägen geworden, die damals von Mietern unterbreitet wurden? Dazu ein Interview mit Andrea Schulz.

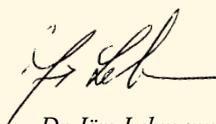
Erstmals wurden in der Genossenschaft Balkone und Loggien nachgerüstet und Mietergärten angelegt. Wir informieren Sie über Meinungen von Mietern aus der Michelangelostraße.

Des Weiteren haben wir begonnen, Angebote für moderne Lösungen für TV, Radio und Internet einzuholen, um auch unsere Genossenschaft mit solchen technischen Anlagen auszustatten, die eine hochwertige Signal- und Datenübertragung in die Wohnungen der Mieter garantieren.

Wir berichten über die Auswertung der Betriebskostenabrechnung und haben aber auch einige Beiträge aus dem kulturellen Leben in der Genossenschaft aufgenommen. So über eine Bilderausstellung im Genossenschaftsraum sowie über den 2. Skatabend der Genossenschaft.

Wir hoffen, auch mit diesem Heft wieder Ihr Interesse zu finden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Dr. Jörg Lehmann
Vorstand



Andrea Schulz
Vorstand

Inhalt

Informationen

Betriebskostenentwicklung 2002	6
Fernsehen-Radio-Internet	8
Welche Investitionsvorhaben werden realisiert? Übersicht über die Jahresplanung 2004	20
Richtiges Verhalten gegenüber Pflanzen und Tieren	22

Interviews

100 Loggien wurden in der Michelangelostraße nachgerüstet	3
Mieterbefragung aus dem Jahr 2000	11
Insolvenzen bei Genossenschaften.	18

Leserfragen

»Kann ich der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. meine Gasetagenheizung schenken?«	16
Was muss ich beachten, wenn mein Lebensgefährte in meine Wohnung mit einziehen möchte?	17
Welche Pflichten hat der Mieter, wenn er längere Zeit die Wohnung verlässt?	17

Merkur Mosaik

Mieterwerbung durch Freundschaft	14
18 – 20 – passe – 2. Skatturnier in unserer Wohnungsgenossenschaft	21
Hartmut Kretzschmer »Bilder aus der Streusandbüchse«	23
Niederschöneweide – Von der »schönen Weide« zum »Kind des Zeitalters der Industrie«	24
Fortsetzung der Tierpatenschaft für den Brillenbär Andy	26
Aufsichtsrat und Vorstand gratulieren	26

Merkur Intern

27

100 Loggien wurden in der Michelangelostraße nachgerüstet

● Seit 1963 verfügt die WG MERKUR in der Michelangelostraße in Prenzlauer Berg über zwei Wohngebäude, noch bis vor kurzem hatte keine Wohnung einen Balkon, geschweige denn eine Loggia. Aber was zählte dieser Luxus im Jahre 1963? Ob Balkon oder nicht: Für jede Familie, die damals hier einziehen konnte, war die Wohnung mit Fernheizung und eigenem Bad auch ohne Balkon das Glück auf Erden.

Jetzt, im neuen Jahrtausend, stellt sich die Frage völlig anders. Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich verändert, und der Balkon wird mehr und mehr zur Selbstverständlichkeit für Mieter unserer WG, aber vor allem auch für viele Wohnungssuchende.

Deshalb liegt es in der Natur der Sache, dass gerade hier in der Michelangelostraße, wo auch die QP 5.5 Gebäude der anderen Wohnungsunternehmen bisher über keine Balkone verfügen, unsere Häuser damit nachgerüstet worden sind.

Das Projekt sah vor, 100 Loggien mit einem Investitionsvolumen von 1,35 Mio. € zu bauen. Hervorhebenswert ist in diesem Zusammenhang, dass es dabei Frau Andrea Schulz, Mitglied des Vorstandes, gelang, durch ein konsequentes Kostenmanagement 300.000,- € einzusparen und somit für weitere Investitionen in der WG freizusetzen.

Durch das Mitwirken der Mieter wurde aber auch an den Naturschutz gedacht. So sind für die zahlreichen Mauersegler und andere geschützte Gebäudebrüter Brutmöglichkeiten in Dachkästen der Häuser geschaffen worden.

Das alles ist von großer Wichtigkeit. Die entscheidende Frage ist jedoch, ob sich die Mieter in der Michelangelostraße mit und in der neuen Loggia wohl fühlen.

Um darüber näheres zu erfahren, sprach das MERKUR-Mosaik mit Stefanie Burschka und Hanna Knospe.



MM: Nun ist alles fertig, und seit einigen Wochen verfügen Sie über eine geräumige Loggia. Wie fühlen Sie sich so?

Stefanie Burschka: Das kann ich in einem Satz unmöglich zum Ausdruck bringen. Die Loggia bietet mir eine neue Wohn- und Lebensqualität. Sie ist ein zusätzlicher Raum und erweitert mein Wohnzimmer. Und nachdenklich geworden sagt sie: Ich wohne seit 40 Jahren hier und war auch immer ohne Balkon ganz zufrieden. Doch jetzt habe ich das Gefühl von mehr Weite und der Natur ein Stück näher gerückt zu sein.

Hanna Knospe beurteilt die neue Wohnsituation etwas verhaltener. Sie sagt: Ich akzeptiere jetzt die Loggia und bewerte sie auch als eine Verbesserung meiner Lebensqualität. Das war aber nicht immer so. Als wir die Information erhielten, dass bei uns Balkone nachgerüstet werden sollen, war ich eine entschiedene Gegnerin dieses Vorhabens.

Frau Stefanie Burschka



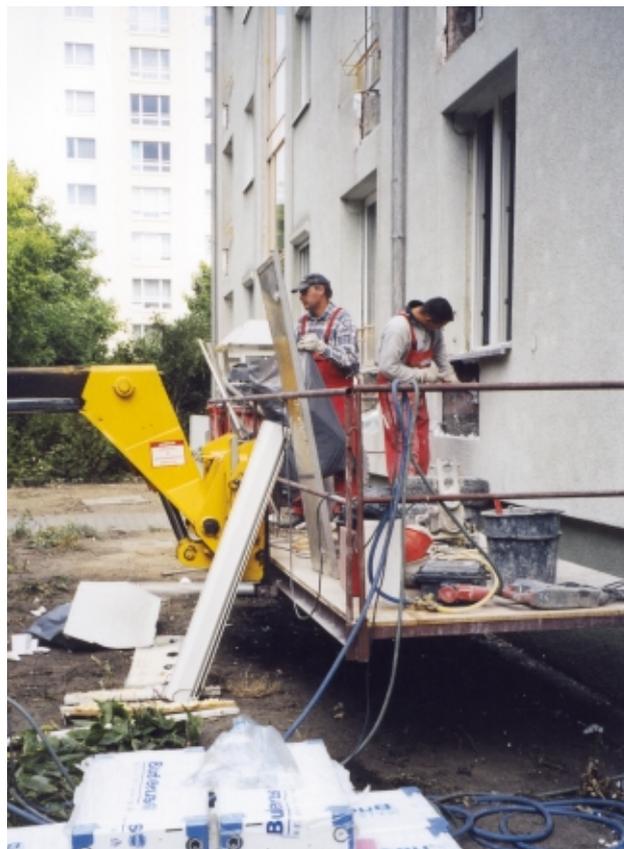
Frau Hanna Knospe

MM: Warum denn nur? Das müssen Sie näher erklären.

Hanna Knospe: Ich lebe seit über 40 Jahre in der Wohnung und bisher ohne Balkon. Nun habe ich mich natürlich gefragt, muss das jetzt noch sein? Ein weiterer Faktor: Die Mieter, die 1963 in diese Häuser gezogen sind, leben zum größten Teil heute noch hier. Wir sind nur alle deutlich älter geworden. Derzeit sind wir noch relativ rüstig und gesund. Aber was ist in 10 Jahren? Wir werden vielleicht bald Schwierigkeiten haben, die Treppen noch nach oben steigen zu können. Das muss doch bedacht werden. Deshalb hatte ich mich zu Beginn der Diskussion vor allem für den Anbau von Fahrstühlen ausgesprochen.

Hinzu kam Angst vor Dreck und Lärm, und ich will nicht verschweigen, dass ich auch die höheren finanziellen Belastungen zu bedenken hatte.

Das waren letztlich meine Gründe, mich gegen den Anbau von Balkonen oder Loggien auszusprechen.



MM: Jetzt bewerten Sie die Loggia als neue Lebensqualität. Was hat Sie veranlasst, Ihre Meinung zu ändern?

Stefanie Burschka: Ich muss hinzufügen, dass auch ich mir am Anfang die Frage gestellt habe, ob ich überhaupt so etwas brauche. Meine Ansprüche an Lebensqualität schlossen die Loggia nicht ein. Aber als »Verweigerin« wollte ich natürlich auch nicht gelten. Dazu fühle ich mich viel zu sehr mit der Genossenschaft verbunden.

Doch je konkreter es wurde, hat sich meine Meinung Schritt um Schritt geändert. Ausschlaggebend waren die vielfältigen und exakten Informationen über Ablauf und Umfang der Baumaßnahmen.

Man konnte richtig miterleben, wie in der Geschäftsstelle um die besten Lösungen für die Mieter und die Genossenschaft insgesamt gerungen wurden. Ich habe Vertrauen in das Projekt und die Verantwortlichen gewonnen. Das alles hat meine Entscheidung für die Loggia maßgeblich gefördert.

Hanna Knospe: Ich kann das Gesagte nur bestätigen. Nachdem hier im Wohngebiet extra für dieses Projekt eine Arbeitsgruppe bestehend aus Mietern gegründet wurde, habe ich aktiv darin mitgearbeitet. Mir ging es dann wie Frau Burschka. Die vielen Informationen, die wir insbesondere von Frau Schulz erhielten, haben auch bei mir dazu beigetragen, dass ich meine Meinung revidierte und allmählich Vertrauen in das Vorhaben aufgebaut habe.

MM: Haben Sie denn schon Pläne, wie Sie Ihre Loggia nutzen und genießen werden?

Stefanie Burschka: Sicher hat man vielfältige Möglichkeiten. Auch wenn es für manchen etwas übertrieben klingt, aber für mich stellt diese neue Wohnqualität eine gewisse Herausforderung dar. Ich fühle mich für neue Initiativen angespornt und überlege, ob ich mein Wohnzimmer neu gestalte und mit der Loggia verbinde.

Ansonsten werde ich sicher im Frühjahr und Sommer viel Zeit mit Freunden und Bekannten in der Loggia verbringen und – wie bereits gesagt – die Nähe zur Natur genießen.

Hanna Knospe hat ein Grundstück und verbringt dort viel ihrer freien Zeit. Sie sagt: Wenn ich das Grundstück mal nicht mehr habe, wird die Loggia natürlich auch für mich einen größeren Stellenwert bekommen.

MM: Was würden Sie denn jenen Mietern, die noch einen Balkon erhalten werden, an Erfahrungen vermitteln?

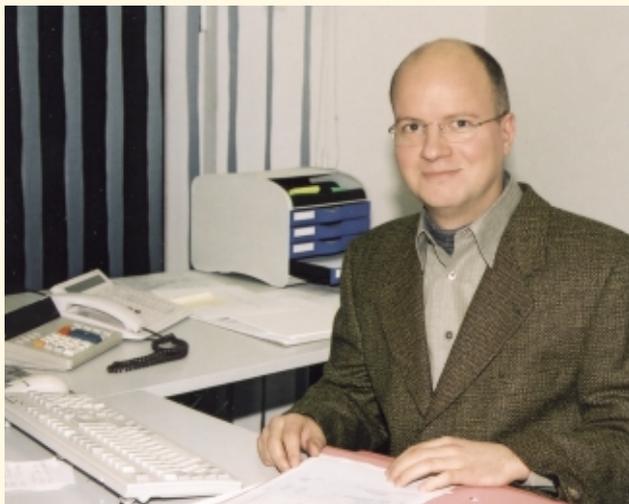
Hanna Knospe: Großen Wert sollten sie auf ausführliche Informationen legen und während der Bauphase sich mit jeder Frage an die Handwerker wenden.

Stefanie Burschka: Die betreffenden Mieter sollten für solche Neuerungen aufgeschlossen sein und in Verbindung mit den Baumaßnahmen eine vielseitige Nachbarschaftshilfe im Haus entwickeln. Sie sollten auch keine Angst vor den zeitweiligen Belastungen haben, denn es wird bekanntlich nichts so heiß gegessen wie gekocht.



Betriebskostenentwicklung 2002

*WG MERKUR im Berlin-Ost-Vergleich
10 % - 15 % unter dem Durchschnitt*



von Matthias Rother, verantwortlicher Mitarbeiter für Betriebskosten

Geringfügige Senkung der Betriebskosten 2002

Entgegen den im MERKUR Mosaik vom März 2003 prognostizierten leichten Kostensteigerungen sind die Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2002 geringfügig gesunken. Wie sich aus der Grafik (siehe rechts) anschaulich erkennen lässt, haben sich sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2002 durchschnittlich um 0,01 €/m² Wohnfläche reduziert.

Warme Betriebskosten 2002

Betrachtet man die Entwicklung der Kosten für Heizung und Warmwasser in den einzelnen Objekten genauer, stellt man fest, dass sich diese erheblich nach der Art der Energieeinspeisung für die zentralen Heizungsanlagen unterscheidet. In den Objekten mit einer Erdgas-Zentralheizung (Treskowallee, Volkradstraße 1a-1e) minderten sich die Kosten infolge einer 9%igen Gaspreissenkung. Zudem führte der Austausch der Wärmemengenzähler durch Heizkostenverteiler zu deutlichen Kostenreduzierungen bei der Zählermiete. Hingegen wirkte sich eine 5%ige Preiserhöhung der

BEWAG ab dem 01.02.2002 bei den Fernwärmeanlagen negativ aus, so dass in den betroffenen Objekten ein leichter Anstieg der Heizkosten konstatiert werden muss.

Doch trotz dieser genannten gegenläufigen Kostenentwicklung sind die Preise der Fernwärme nachweislich günstiger als die des Erdgases. Eine zum Thema: »Welche Heizung erzielt die geringsten Wärmekosten in Berliner Wohngebäuden?« veröffentlichte Statistik der BBU unterstreicht diese Analyse und weist die Fernwärme vor der zentralen Ölheizung und der Zentralheizung mit Erdgas auf dem vordersten Platz aus.

Kalte Betriebskosten 2002

Die kalten Betriebskosten sind in ihrer Höhe seit Jahren sehr beständig. Die durchschnittliche geringfügige Senkung der kalten Betriebskosten um einen Cent auf 1,10 €/m² Wohnfläche ist vor allem auf die einmalige Rückerstattung der BSR in Höhe von insgesamt 20.414,- € aufgrund zuviel gezahlter Straßenreinigungsentgelte für die Jahre 1999-2002 zurückzuführen. Weitere minimale Einsparungen gab es im Vergleich zum Vorjahr in den Positionen Wasserversorgung und Schneeräumung. Hingegen führte die Anhebung des Grundsteuerhebesatzes von 600 % auf 660 % zu einer Erhöhung um maximal 0,02 €/m² Wohnfläche.

WG MERKUR im Berlin-Ost-Vergleich 10% - 15% unter dem Durchschnitt

Ein Vergleich mit den vorliegenden durchschnittlichen Betriebskostenergebnissen Ost-Berlins ergab, dass sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten unserer Wohnungsgenossenschaft mit bis zu 15 % unter dem Ostberliner Durchschnitt liegen. Hauptgründe für dieses sehr erfreuliche Ergebnis sind u.a. die gute und effektive Zusammenarbeit mit den Hausbetreuern und Vertretern, die moderne Ausrüstung unserer technischen Anlagen, die Bemühungen der Geschäftsstelle zur Kos-

tenminimierung durch einen ständigen Dialog mit den beauftragten Firmen und Zulieferern und der verbrauchsbewusste Umgang unserer Mieter etwa mit Wasser, Fernwärme und Strom.

Voraussichtliche Entwicklung der Betriebskosten 2003 und 2004

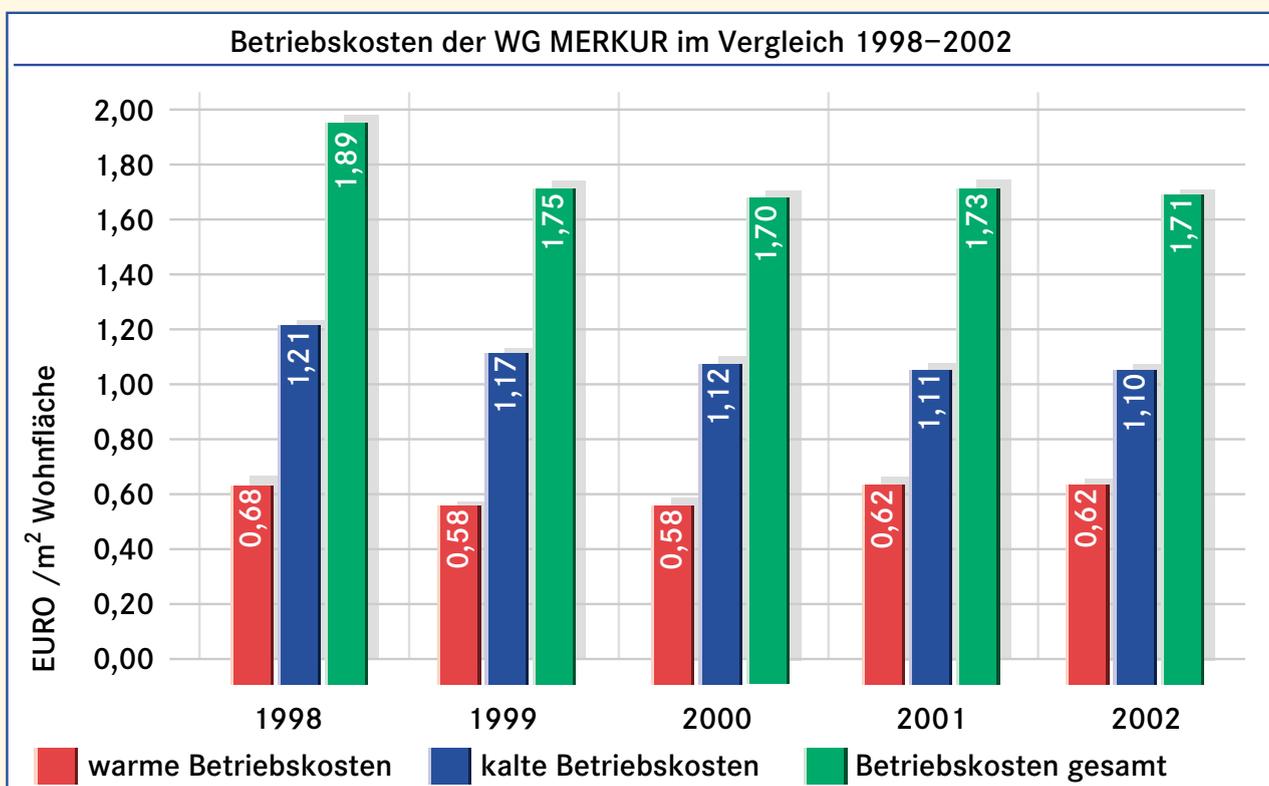
Nach den ersten vorliegenden Ergebnissen wird es im Abrechnungsjahr 2003 zu keinen spürbaren Kostenveränderungen kommen. Wir erwarten durchschnittlich ein ähnliches Ergebnis wie im Abrechnungsjahr zuvor. Bei den warmen Betriebskosten wird ein 7%iger Anstieg des Gaspreises die Senkung des Vorjahres fast aufheben und somit zu Kostensteigerungen führen. Eine Preisminde- rung bei der Fernwärme um 1,5 % wirkt sich kostenmin- dernd aus.

Bei den kalten Betriebskosten kommt es im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2002 bei folgenden Kostenpositio- nen zu Veränderungen: Bei der Gartenpflege ist durch neue Vertragsabschlüsse in einigen Objekten mit leich- ten Preissteigerungen zu rechnen, die Kosten für Nieder- schlagswasser haben sich im Abrechnungsjahr 2003 um 4,5% erhöht, mit der Änderung der Kehr- und Über-

prüfungsgebührenordnung wurde das Schornsteinfeger- handwerk mit zusätzlichen Aufgaben betraut, so dass ein Kostenanstieg von 5 % kalkuliert werden muss. Nennenswerte Preissenkungen gab es bei der Berliner Stadtreinigung. Ab dem 01.01.2003 sanken die Tarife durchschnittlich um 10,3% bei der Müllabfuhr, um 20% beim BIOGUT und um 17% bei der Straßenreinigung.

Für die Betriebskostenentwicklung im laufenden Kalenderjahr 2004 erwarten wir hingegen leichte Kos- tensteigerungen bei den kalten Betriebskosten um durchschnittlich 5%. Vor allem die Tarifierhöhung der Wasserbetriebe um ca. 15% zum 01.01.2004 wirkt sich ebenso kostensteigernd aus wie die Preiserhöhung bei den Hausstromkosten. Leider hat die BEWAG den Ende 2003 ausgelaufenen Sondervertrag mit der BBU zu den alten Konditionen nicht verlängert und den Strompreis um 15% angehoben. Erfreulich sind Kosteneinsparungen in Höhe von 30 % beim Recycling.

Veränderungen bei Gas und Fernwärme sind derzeit nicht bekannt und angekündigt, so dass die warmen Be- triebskosten im Abrechnungsjahr 2004 stabil bleiben und die Vorjahreswerte erreichen müssten.



Fernsehen-Radio-Internet

Mehr Auswahl und Komfort für die Mitglieder unserer Genossenschaft

● Fernsehen-Radio-Internet – das sind Medien, ohne die unser Leben kaum noch funktionieren würde. Längst gehört es zu unserem Alltag, dass wir durch das Fernsehen zum Beispiel über Politik, Wirtschaft, Kultur und Sport informiert werden, oder dass das Internet für uns ein schier unerschöpflich scheinendes Informationsangebot bereit stellt.

Doch was nutzt das alles, wenn in den Häusern der Genossenschaft die technischen Anlagen nicht den modernen Anforderungen genügen, um hochwertige Signal- und Datenübertragungen in die Wohnungen der Mieter unserer Genossenschaft zu sichern.

In so einem Fall bleibt nur der eine Weg: Moderne Lösungen müssen geschaffen werden. Eben aus diesem Grund hat der Vorstand unserer Genossenschaft sich entschieden, schrittweise alle Wohngebiete der WG, d. h. alle Wohnungen, mit einer zukunftsweisenden Verkabelung auszustatten.

Bevor man sich entschieden hat, welche Technik zur Anwendung kommt, welches Unternehmen mit der Installation und Betreuung beauftragt wird, fanden in enger Zusammenarbeit mit Experten eine Reihe von Auswahlverfahren statt.

Nach gründlichen Bewertungen der technischen und organisatorischen Angebote sowie der entstehenden Kosten wird dann der Zuschlag vergeben.

Über die weiteren Modalitäten zur Umsetzung des dann präferierten Konzeptes werden alle Mieter rechtzeitig und detailliert von der Geschäftsstelle der WG durch Sonderinformationen unterrichtet.

Nachfolgend stellt die Firma Bosch Breitbandnetze GmbH ihr Leistungsangebot in einem eigenen Beitrag vor.

Wissenswertes zu Ihrem Kabelanschluss.

Vorteile für Kunden von Bosch Breitbandnetze.

Seit vier Jahrzehnten bietet Bosch Breitbandnetze erfolgreiche Lösungen im Bereich der Breitbandkommunikation an. Das Unternehmen mit Sitz der Zentrale in Berlin hat bundesweit etwa 250 Mitarbeiter und sieben Niederlassungen, von denen über 1,3 Millionen Kunden mit Kabelfernsehen und auch, wie z.B. seit Herbst 2003 in Berlin – Lichtenberg, mit Internet versorgt werden.

Gesteigertes Programmangebot

Fernsehen ist eine der beliebtesten Freizeitbeschäftigungen in Deutschland. Dem trägt Bosch Rechnung und bietet z.B. in Berlin – Lichtenberg 50 analoge TV-Programme in bester Bild- und Tonqualität an.

Für den Radiohörer stehen 33 analoge Radioprogramme in hoher Klangqualität über das Kabel zur Verfügung.

Durch das neue Netz sind Störungen so gut wie ausgeschlossen, und sollten sie dennoch auftreten, ist die Störungsquelle schnell zu beseitigen.



Komfortabel: Kabelfernsehen mit Bosch

Das Kabelnetz ermöglicht zusätzlich die Übertragung und den Empfang von digitalen TV- und Radioprogrammen. Durch die Kompression der Daten (Digitalisierung) kann pro Kanal etwa die 8-fache Menge an Programmen übertragen werden. Für den Empfang ist allerdings eine spezielle Box, ein so genannter Decoder, erforderlich. Sollten Sie einen Decoder (Set-Top-Box) besitzen, haben Sie die Möglichkeit, auch unsere digitalen Programmangebote zu nutzen.

An das Breitbandkabel kann eine beliebige Anzahl von Fernseh- und Hörfunkgeräten angeschlossen werden. Dazu sind keine großen Installationen in Ihrer Wohnung notwendig.

Zusätzlich zu den genannten Programmen bietet Bosch in Lichtenberg das Fremdsprachenprogramm »visAvision« an. Darin ist u.a. ein russisches Programmangebot enthalten.

Ihr Netz wird interaktiv

Früher erfolgte die Verteilung von Programmen immer in eine Richtung – also von einer Empfangsstelle aus zu Ihnen in die Wohnung auf den Fernseher. Heute sind Netze interaktiv: Das bedeutet, ein Datenversand kann nun auch von Ihnen zurück zum Sender erfolgen.

Dies ist besonders für Internet wichtig. Beim Internetzugang über das Fernsehkabel wird eine Frequenz des Kabels genutzt, um Daten ins weltweite Datennetz zu senden. Diese »Datenautobahn« ist äußerst leistungsfähig, sehr komfortabel und rasend schnell.

Darüber hinaus ist die Bedienbarkeit des Internetzugangs von Bosch sehr benutzerfreundlich. Was bedeutet das für Sie? Sie können ab sofort von Ihrem Wohnzimmer aus Signale (Daten) nicht nur zu Ihrem Nachbarn schicken, sondern Ihnen steht über das Internet die ganze Welt offen! Wichtig: Sie können über den PC oder über das Fernsehgerät ins Internet gehen.

Dafür benötigen Sie ein Kabelmodem, das Sie im Bosch-Kundenzentrum erwerben können.

Vorteile von Internet über TV-Kabel:

In übersichtlichen Zugangstarifen haben Sie die Wahl zwischen fünf verschiedenen Preisklassen, Geschwindigkeiten und Freivolumen. Vom Anfänger bis zum Profi ist für jeden Kunden etwas dabei.

Anders als bei der Interneteinwahl über Telefon bezahlen Sie bei Bosch nur für tatsächlich genutzte Daten, unabhängig davon, wie viel Zeit Sie im Internet verbringen. Als Vergleich: Sie bezahlen Wasser auch nur nach dem tatsächlichen Verbrauch und nicht nach der Zeit.

- auch wenn viele Nutzer gleichzeitig surfen, gibt es keinen Einbruch bei der Geschwindigkeit.
- teure 0190er Nummern können sich nicht installieren, da nicht über das Telefonnetz ins Internet gegangen wird.

Senioren: Zu alt fürs Internet?

Der Anteil älterer Menschen steigt und verbunden damit der Wunsch, möglichst lange am sozialen Leben im gewohnten Wohnumfeld beteiligt zu sein. Die elektronischen Medien mit ihren Angeboten, unser Kabelfernsehnnetz als Datenweg, dienen dazu, Sie zu begeistern!

Das Internet bietet spezielle Angebote für die so genannten Silbersurfer, die sich beispielsweise durch größere Schriften und seniorengerechte Inhalte auszeichnen.

Lösungen für Sie

Ihre Wohnungsgenossenschaft und Bosch Breitbandnetze stehen in einem engen Kontakt zueinander und werden für Sie eine optimale Lösung der Rundfunk- und Fernsehversorgung mit zukünftigen Diensten zu marktgerechten Preisen erarbeiten!



Immer mehr ältere Menschen sind online

Wir sind für Sie da:

Damit unsere Kunden sich über unser Angebot persönlich informieren können, hat Bosch in Lichtenberg ein Kundenzentrum eröffnet.

Bosch Kundenzentrum

Landsberger Allee 180 D

10369 Berlin

Telefon:

(0 30) 98 31 79 90 oder (01803) 33 88 38 (9 ct./Min.)

Öffnungszeiten:

Dienstag und Donnerstag von 13.00 bis 18.00 Uhr.

Weitere Informationen:

www.bosch-breitbandnetze.de oder www.blue-cable.de

Kompetente Beratung bei Bosch



Mieterbefragung aus dem Jahr 2000

Was ist aus den Vorschlägen und Hinweisen der Mieter geworden?

● Vor rund vier Jahren, genau im Januar/ Februar des Jahres 2000, erfolgte im Auftrag des Vorstandes unserer Genossenschaft eine schriftliche und anonyme Befragung aller Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel, wesentliche Aspekte der Wohnungen und Wohngebäude sowie des Wohnumfeldes zu beurteilen (vgl. dazu MERKUR Mosaik September/ 2000).

Zugleich waren alle Mieter aufgefordert, Vorschläge und Hinweise zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in der WG MERKUR zu unterbreiten. Seitdem ist nun einige Zeit ins Land gegangen und es stellt sich die Frage, was denn aus den vielen Vorschlägen und Hinweisen der Mieter geworden ist?

Um darauf Antwort geben zu können, führte das MERKUR Mosaik mit Andrea Schulz, Mitglied des Vorstandes, das nachfolgende Gespräch.



MM: Solche Erhebungen wie die Mieterumfrage aus dem Jahre 2000 beinhalten bekanntlich viele Informationen zu teilweise recht unterschiedlichen Schwerpunkten. Wie hat der Vorstand der WG MERKUR die Ergebnisse der Befragung bisher für die Arbeit genutzt?

Andrea Schulz: Die Auswertung der Befragung bildete die Grundlage für unsere Arbeit in den einzelnen Arbeitsgruppen der Zukunftskommission. So wurden die Vorschläge der Mieter zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, zur Erhöhung von Ordnung und Sicherheit, aber auch Wünsche nach einer gemeinsamen Freizeitgestaltung und einer sozialen Betreuung aufgegriffen.

MM: Der Ergebnisbericht der Befragung weist eine Vielzahl von Wünschen und Forderungen der Mieter aus. Das betrifft Vorschläge und Hinweise zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ebenso wie zum Erscheinungsbild der Wohnhäuser, zur Ordnung und Sicherheit oder zur Mitwirkung von Mietern. Wie wurde die WG MERKUR bewertet und welches waren die wesentlichen Mieterwünsche?

Andrea Schulz: Die durchgeführte Mieterbefragung bestätigte der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. einen ansprechenden Zustand der Wohngebäude und des Wohnumfeldes.

Die allgemeine Wohnqualität wurde mit 72 % als »gut« und sogar mit 7 % als »sehr gut« eingeschätzt. Umgekehrt wurden die Wohnverhältnisse zu nicht einmal einem Prozent als »schlecht« eingestuft.

Mit einer Beteiligung an der Befragung von 67,4% bewiesen die antwortenden Mieter ein für derartige Befragungen überraschend großes Interesse an der Zustandsbewertung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes sowie des Klimas innerhalb der Genossenschaft. Dem entsprach auch die Tatsache, dass in umfangreichem Maße Vorschläge, Hinweise und Kritik für Veränderungen unterbreitet wurden.

Besonders häufig (138 mal) betrafen diese die Schaffung von Parkmöglichkeiten für Pkw.





Fast genauso oft wurde die malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses gewünscht. Die Erneuerung der Gehwege zu den Häusern sowie zu den Hauseingängen, aber auch die Schaffung von Spielplätzen mit haltbaren Spielgeräten waren mit 53 bzw. 35 Wortmeldungen weitere wichtige Themen für die zukünftige Arbeit der Genossenschaft.

Ebenso interessant war für uns die Auswertung des Sicherheitsgefühls der Mieter innerhalb ihres Wohngebietes. Am Tag fühlten sich 93% »sicher«, jedoch nachts nur 62%.

Mit der Umfrage wurde auch deutlich, dass sich die Bewohner bei der Gestaltung des Umfeldes, einschl. Vorgärten, Grünflächen und Spielplätzen, sowie bei anstehenden Bauvorhaben ein größeres Mitspracherecht wünschten.

MM: Sicherlich ist es für alle Mieter von Interesse, was aus ihren Hinweisen geworden ist. Können Sie uns an Beispielen konkret aufzeigen, was sich seit dem Jahr 2000 in unserer WG alles verändert hat?

Andrea Schulz: Die Renovierung der Treppenhäuser lag bei der Verbesserung des Erscheinungsbildes ganz oben in der Bewertung. Längst sind alle Treppenhäuser unserer Genossenschaft saniert.

Insgesamt wurden 181 Stellplätze in 8 Wohngebieten angelegt, nämlich überall dort, wo keine größeren Grünflächen geopfert werden mussten. In diesem Zusammenhang wurden auch Straßen und die Wege zu den Hauseingängen erneuert bzw. ausgebessert. In 3 Wohngebie-

ten wurden kleine aber feine Spielplätze geschaffen und jeweils das Wohnumfeld neu gestaltet.

Erstmalig wurden in zwei Wohngebieten Balkone, teilweise in Verbindung mit einem Mietergarten nachgerüstet. Bei all diesen Maßnahmen haben wir uns bemüht, die Mitglieder und Mieter bei der Vorbereitung der Baumaßnahmen mit einzubeziehen. Viele gute Vorschläge von den Bewohnern konnten dadurch in die Planung einfließen. Insgesamt haben sich ca. 100 Mieter aktiv beteiligt.

Die Hinweise der Mieter zur Verbesserung der Ordnung und Sicherheit konnten zum großen Teil bei der Überarbeitung der Hausordnung durch die im Jahr 2001 gegründete Schlichtungskommission einfließen. Die Ruhezeiten wurden neu definiert, aber auch die Tierhaltung wurde neu geregelt.

Das Sicherheitsgefühl konnte erhöht werden, indem z.B. in den Wohngebieten Kriemhild-, Dankwartstraße und Rosenfelder Ring zusätzliche Straßenlaternen gesetzt wurden und seit dem Jahr 2001 erhalten alle Erdgeschossbewohner einen finanziellen Zuschuss von der Genossenschaft für zusätzliche Verriegelungen an den Fenstern. Die Anzahl der Wohnungseinbrüche hat sich von 10 im Jahre 2000 auf 4 in 2003 verringert.

Seit der Befragung haben wir auch unser Dienstleistungsangebot für die Mitglieder deutlich erweitert. Inzwischen werden Gästewohnungen, Sprachkurse sowie ein Fensterputzdienst angeboten und die Mitarbeiter der Genossenschaft leisten den Mietern Hilfestellung bei altersgerechten Umbauten in ihren Wohnungen.

Mit der Umfrage wurde auch deutlich, wie wichtig unseren Mietern ein gutes Nachbarschaftsverhältnis ist (71,8% unterhalten gute Nachbarschaftskontakte).

Viele gemeinsame Aktivitäten wurden in der Vergangenheit von engagierten Mietern der Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle organisiert und gefördert. So fanden Ausstellungen, Lesungen und Skatabende im Geschäftsgebäude statt. Weiterhin ein Bowlingabend, Wohngebietsfeste, z.B. im Rosenfelder Ring und nach Beendigung des Balkonanbaus in der Roßmähler- und Brehmstraße.

Wie Sie sehen, hat sich auch die Geschäftsstelle in den Jahren seit der Umfrage auf die Wünsche und Bedürfnisse eingestellt. Unsere Arbeit geht heute weit über die Vermietung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen hinaus.

MM: In der Tat: Es ist ein ganzes Paket von Maßnahmen für Neuinvestitionen, Instandhaltungen und -setzungen, das hier realisiert worden ist. Können Sie auch auf Beispiele verweisen, die in nächster Zukunft angepackt werden?

Andrea Schulz: In der nächsten Zukunft hat die Sanierung der Elektroanlagen Vorrang. Aber auch die Modernisierung der Bäder wird jetzt ein aktuelles Thema. In diesem Jahr wollen wir langsam damit beginnen, jedoch planen wir für die nächsten Jahre dafür größere Summen ein.

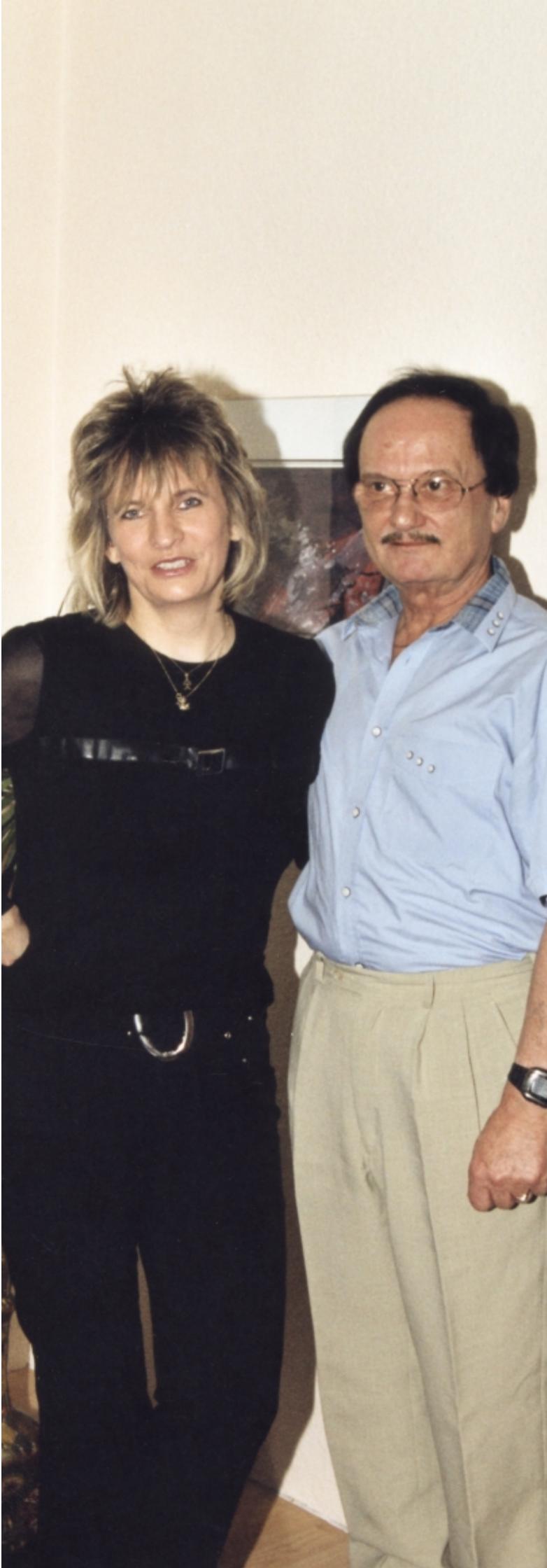
Weiterhin werden wir die Nachrüstung der Balkone fortführen. Die Umfrage im Dezember 2003 hat gezeigt, dass der Wunsch nach einem Balkon bei den Mietern in vielen Häusern vorhanden ist.

MM: Wenn nun doch schon vieles von dem abgearbeitet worden ist, was im Jahre 2000 an Vorschlägen und Wünschen an den Vorstand herangetragen worden ist, wie geht es dann weiter? Wäre nicht eine neue Bestandsaufnahme in Form einer Mieterbefragung angebracht?

Andrea Schulz: Ja, an dem Beispiel der Balkone sehen wir, dass dieses Thema im Jahr 2000 nur geringfügig von den Mietern aufgegriffen wurde, es aber heute ein dringendes Bedürfnis vieler Bewohner geworden ist. Über 70% unserer Mitglieder sind inzwischen über 60 Jahre alt, 32% sind 70 Jahre und älter, auch daraus ergeben sich andere Prioritäten.

Wünsche und Bedürfnisse entwickeln sich schnell und die Wohnungsmarktsituation lässt heute nicht zu, dass man sich auf den Lorbeeren von gestern ausruht. Es ist an der Zeit, eine erneute Mieterbefragung durchzuführen. Noch im März beginnt die gemeinsame Ausarbeitung einer erneuten Befragung. Daran werden sich besonders die Mitglieder der Arbeitsgruppen der Zukunftskommission aus den Bereichen Öffentlichkeitsarbeit und der Gruppe Soziales beteiligen. Auf die Ergebnisse einer erneuten Mieterbefragung Ende 2004 sind wir auch dann wieder gespannt.





Mieterwerbung durch Freundschaft

*Wie die Eheleute
Jacqueline und Dieter Röhrig
durch Helga und Werner Bors als
Mieter unserer Genossenschaft
geworben wurden.*

Seit gut sechs Monaten sind die Eheleute Jacqueline und Dieter Röhrig Mieter der WG MERKUR. Dass sie in unserer Genossenschaft wohnen und leben, ist einer Freundschaft zu verdanken.

»Meine Frau und ich hatten schon lange vor, ein neues Zuhause zu suchen«, sagt Dieter Röhrig. »Es war auch nötig«, fuhr er fort, »wir wohnt in Lichtenberg in der Kaskelstraße zwar in einer 85 m² großen Wohnung, aber noch immer mit Ofenheizung. Die Kohlschlepperei und der Dreck wurden meiner Frau und mir mit der Zeit dann doch zu viel.«

Und so machte sich das Ehepaar Röhrig auf den Weg, ein neues Domizil zu suchen. Entsprechende Angebote wurden eingeholt. Doch keine Wohnung konnte sie auf Anhieb überzeugen.

Nun kam – wie so oft im Leben – der Zufall ins Spiel. Denn das Ehepaar Bors, das bereits seit 1958 Mitglied der WG MERKUR ist und seitdem in der Rummelsburger Straße wohnt, ist mit den Großeltern von Jacqueline Röhrig befreundet. Bei einem Besuch gab ein Wort das andere, und so berichteten die Großeltern von Jacqueline über die Wohnungssorgen ihrer Enkelin.

Helga und Werner Bors wurden sofort hellhörig, denn sie wussten, dass in ihrem Haus in der Rummelsburger Straße, noch dazu im gleichen Aufgang, eine Wohnung frei werden würde.

Jetzt wurde gehandelt: Die Großeltern informierten das Ehepaar Röhrig, die machten sich sofort zur Wohnungsbesichtigung auf den Weg in die Geschäftsstelle.

Jacqueline Röhrig sagt: »Als wir die Wohnung sahen, wussten wir sofort, die muss es sein, und wir haben es nicht bereut.«

Die Freude über diese Entscheidung kann jeder spüren, der mit Jacqueline und Dieter Röhrig darüber spricht. »Es ist verschiedenes, was uns an der Wohnung

begeistert«, sagt Jacqueline Röhrig weiter. »Zum einen ist es vor allem die Wohnung selbst. Die Lage, der Schnitt und ihre Ausstattung haben uns sofort gefallen.

Doch das ist es wahrlich nicht allein. Verglichen mit dem Wohnumfeld in der Kaskelstraße ist hier alles sehr sauber. Das betrifft das Haus, die Gehwege und Müllstandsplätze ebenso wie das Wohnumfeld.«

»Hier engagiert sich besonders der Hausbetreuer, Herr Feindt,« betont Dieter Röhrig. »Aber wir sind nicht nur deshalb zufriedene Mieter. Es ist auch die Atmosphäre im Haus, die einfach stimmt. Wir sind von allen gut aufgenommen worden und glücklich darüber, dass wir mit Helga und Werner Bors so tolle Nachbarn haben.«

Was das Ehepaar Bors bewogen hat, Jacqueline und Dieter Röhrig für einen Umzug in die WG MERKUR, zu gewinnen, war für sie nicht ganz uneigennützig.

Werner Bors begründet es so: »Wir hatten davon Kenntnis erhalten, dass die Mieter unserer Nachbarwohnung aus dienstlichen Gründen die WG verlassen wollten. Natürlich lag uns außerordentlich viel daran,

wieder angenehme neue Mitbewohner zu bekommen. Schließlich ist eine gute Nachbarschaft eine wichtige Grundlage für das Wohlbefinden insgesamt.«

Helga Bors meint: »Wie bereits erwähnt, wohnen wir seit 1958 in unserer Wohnung. In unserem Aufgang sind seit dieser Zeit erst zwei Wohnungen gewechselt worden. Wir kennen uns alle und vertrauen uns. Der Frieden sollte doch nicht zerstört werden, und deshalb waren wir auch so stark daran interessiert, dass neue Mieter kommen, die so denken wie wir und wie die anderen im Haus.«

»Nun ist das ja nicht so einfach,« sagt Werner Bors, »wenn man jemanden überzeugen will, muss man bekanntlich selbst überzeugt sein. Wir leben und wohnen sehr gern in unserer Genossenschaft. Vielleicht konnten wir auch deshalb Jacqueline und Dieter als Mitglieder für die WG MERKUR werben.«

Übereinstimmend sagten sie: »Jetzt sind wir froh, dass wir es so gemacht haben. Es war und ist zum Nutzen von uns allen.«

Eheleute Helga und Werner Bors



»Kann ich der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. meine Gasetagenheizung schenken?«

Mit dieser Anfrage wenden sich immer wieder Mieter, die Anfang der 90er-Jahre – meist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln – selbst Eigentümer einer Gasetagenheizung geworden sind, an die Geschäftsstelle unserer Wohnungsgenossenschaft. Für die Anfragen, ob die eigene Gasheizung der WG geschenkt werden kann, haben die Mieter mehrere Gründe: Zum einen sind es die finanziellen Aufwendungen für die laufende Wartung und für kleinere Reparaturen, die von den Eigentümern zu tragen sind. Zum anderen scheuen viele Mieter die hohen Kosten für den Austausch einzelner Teile – schlimmstenfalls – des gesamten Thermoblocks der Gasetagenheizung.

Der Vorstand der WG MERKUR plant eben aus diesen Kostenaspekten bereits in den nächsten 5–10 Jahren die Gasetagenheizungen in allen betroffenen Objekten durch zentrale Anlagen zu ersetzen. Das bringt allen Mietern erhebliche Vorteile, denn diese Anlagen arbeiten wirtschaftlicher und sind vor allem energiesparender. Für die Mieter eigener Gasetagenheizungen besteht natürlich auch die Möglichkeit, sich an die zentralen Anlagen anschließen zu lassen.

Grundsätzlich gilt: Die WG MERKUR e.G. ist bereit, das Eigentum der Mieter an den Gasetagenheizungen zu übernehmen. Als neue Eigentümerin der Heizung ist sie dann verpflichtet, Instandhaltungs- und Instand-

setzungsmaßnahmen sowie die Umrüstung der Heizungsanlage auf Kosten der Genossenschaft durchzuführen.

In diesem Zusammenhang muss aber darauf hingewiesen werden, dass die Eigentumsübernahme der Gasetagenheizung durch die WG zwei mietrechtliche Auswirkungen hat:

Erstens: Die unentgeltliche Übereignung der Gasetagenheizungen führt fast

immer zu einer Anpassung der Nettokaltmiete, da sich das zugrunde liegende Mietspiegelfeld der Wohnung ändert. Aus diesen Mieteinnahmen finanziert die Wohnungsgenossenschaft die zuvor genannten Maßnahmen.

Zweitens: Die jährlichen Wartungsbeträge werden über die Betriebskosten abgerechnet. Viele Mieter eigener Gasetagenheizungen lassen ihre turnusmäßige Wartung durch die oftmals günstigeren Firmen der Wohnungsgenossenschaft durchführen und über die Betriebskosten abrechnen. Für sie würde sich daher diesbezüglich nichts ändern. Folglich erhöhen sich die Betriebskosten nur für die Mieter eigener Gasetagenheizungen, die bisher regelmäßig selbst eine Firma mit der Wartung beauftragt haben.



Mieter, die ihre Gasetagenheizung der Wohnungsgenossenschaft schenken wollen, stellen schriftlich einen Antrag an die Geschäftsstelle. Zudem benötigen die verantwortlichen Mitarbeiter zur Prüfung folgende Unterlagen:

- Konkrete Bezeichnung der Heizungsanlage und des Baujahrs der Gasetagenheizung.
- Bauunterlagen, sofern diese nicht schon im Zusammenhang mit der Beantragung von IBB-Fördermitteln bei der Genossenschaft vorliegen.
- Nachweis über die jährliche Wartung, wenn diese nicht durch die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. erfolgt.



Was muss ich beachten, wenn mein Lebensgefährte in meine Wohnung mit einziehen möchte?

Mehr und mehr Mieter unserer Genossenschaft wenden sich mit dieser Frage an die Geschäftsstelle. Meist besteht Unklarheit darüber, ob der Lebenspartner einfach einziehen kann, oder ob es der ausdrücklichen Zustimmung durch den Vorstand der WG MERKUR bedarf.

In der Zwischenzeit hat sich der Bundesgerichtshof mit diesem Thema befasst und im November 2003 einen Rechtsentscheid getroffen.

Die Richter in Karlsruhe haben nunmehr klargestellt, dass von folgendem Grund auszugehen ist: Ein Mieter ist nicht berechtigt, ohne die Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch seiner Mietwohnung einem Dritten zu überlassen. Dieser Rechtsentscheid schließt auch den Lebensgefährten mit ein.

Des Weiteren ist entschieden worden, dass auf Verlangen des Vermieters die persönlichen Daten des Partners mitgeteilt werden müssen. Der Vermieter muss die Gelegenheit haben, den berechtigten Antrag prüfen zu können.

Generell kann der Vermieter einen Antrag auf Aufnahme des Lebensgefährten in die eigene Wohnung nur versagen, wenn die Mitnutzung der Wohnung durch eine weitere Person zu einer Überbelegung führen würde und somit unzumutbar wäre.

Wir empfehlen: In jedem Fall erst in der Geschäftsstelle eine Genehmigung einzuholen und danach den Einzug in die Wohnung organisieren.

Welche Pflichten hat der Mieter, wenn er längere Zeit die Wohnung verlässt?

Wer hat nicht schon mal den Traum geträumt, in der kalten Jahreszeit der Sonne entgegen zu reisen?

Das bedeutet aber, möglicherweise für Wochen oder sogar Monate die eigene Wohnung zu verlassen.

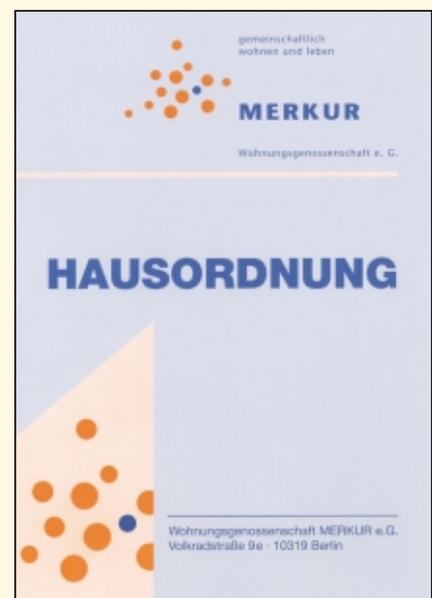
Welche Pflichten erwachsen daraus dem Mieter?

Wer länger abwesend ist, hat während dieser Zeit eine Obhutspflicht zu erfüllen. Sie schreibt dem Mieter folgende Verantwortung vor: Er muss garantieren, dass sich während seiner Abwesenheit in der Wohnung kein Schimmel bildet, Wasserrohre nicht einfrieren und bei Notwendigkeit, wie erforderliche Reparaturmaßnahmen, der Zugang zur Wohnung gegeben ist. Es muss ferner gesichert sein, dass die jährliche Aufnahme von Verbrauchswerten durch die Ablesedienste nicht behindert wird.

Betreffende Mieter sollten die Geschäftsstelle darüber informieren, wer im Notfall über den Wohnungsschlüssel verfügt.

Wenn der Mieter während einer längeren Abwesenheit seine Wohnung untervermieten will, sollte er sich rechtzeitig bei der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft um eine Erlaubnis bemühen. In diesem Zusammenhang wird die Vorlage eines befristeten Untermietvertrages verlangt. Des Weiteren sollte vermerkt sein, dass der Untermieter die Hausordnung gelesen hat und die sich daraus ableitenden Rechte und Pflichten akzeptiert.

So vorbereitet und abgesichert, kann man in aller Ruhe auf längere Zeit seiner Wohnung den Rücken kehren.



Insolvenzen bei Genossenschaften...

Wie ist die wirtschaftliche Lage in unserer Wohnungsgenossenschaft?

Wie sicher sind unsere Genossenschaftsanteile?

● »Insolvenzen bei Genossenschaften« – ein Thema, das vor allem durch die Insolvenz der Konsum-Genossenschaft ins Blickfeld der Öffentlichkeit geraten ist.

In jüngster Zeit werden auch Wohnungsgenossenschaften, wie z. B. die Berliner Wohnungsgenossenschaft »Mendelssohn Viertel« e.G., von Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung bedroht und damit mehr und mehr in den Strudel eines Insolvenzverfahrens gerissen.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. geht davon aus, dass von den rund 750 ost-deutschen Wohnungsgenossenschaften in den

kommenden Jahren jede fünfte vor allem aufgrund der hohen Leerstände Insolvenz beantragen muss.

Angesichts dieser düsteren Prognose und der Sorge von Mitgliedern um die Genossenschaft und somit um die Sicherheit ihrer Genossenschaftsanteile sprach das MERKUR Mosaik mit dem Mitglied des Vorstandes Dr. Jörg Lehmann über die wirtschaftliche Situation der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G..



MM: Wie ist die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft?

Dr. Lehmann: Aufsichtsrat und Vorstand haben immer wieder dargestellt, dass die WG MERKUR e.G. wirtschaftlich stabil ist. Das bestätigen nicht nur der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen in seinen jährlichen Prüfberichten, sondern auch das positive Ansehen, das unsere Wohnungsgenossenschaft unter anderem bei Banken und Geschäftspartnern genießt.

MM: Aus den Prüfberichten der letzten Jahre ist jedoch zu entnehmen, dass die Netto-Mieten unserer Wohnungsgenos-

schaft nicht kostendeckend sind und die WG MERKUR seit Jahren mit Verlusten leben muss. Wo liegen die Ursachen dafür?

Dr. Lehmann: Ja, es ist eine Tatsache – darauf haben wir bereits mehrfach im MERKUR Mosaik aufmerksam gemacht – dass wir seit der Wiedervereinigung rund 5,2 Millionen Euro an Verlusten erwirtschaftet haben. Der finanzielle Spielraum ist somit sehr eng. Denn wegen der hohen Kreditaufnahmen zur Finanzierung der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an unseren Wohngebäuden müssen wir 56% unserer Nettomieteinnahmen für Zins- und Tilgungsleistungen aufwenden. Darüber hinaus sind wir aber auch gezwungen, solche wesentlichen Investitionsmaßnahmen wie z.B. die Nachrüstung unserer Häuser mit Balkonen zu realisieren. Denn nur so können wir uns auch in der Zukunft erfolgreich auf dem Berliner Wohnungsmarkt behaupten.

MM: Nicht jedes unserer Mitglieder ist ein Experte im Bilanzrecht. Was ist der Bilanzverlust und wie müssen die Mitglieder den bestehenden Bilanzverlust bewerten?

Dr. Lehmann: Der Bilanzverlust ist die Summe der Jahresfehlbeträge der Geschäftsjahre seit 1990. Neben den Geschäftsguthaben unserer Mitglieder und der

Sonderrücklage laut DM-Bilanzgesetz ist der Bilanzverlust Bestandteil des Eigenkapitals. Bei der Ermittlung des Eigenkapitals werden diese Bestandteile miteinander verrechnet. Folglich mindert der Bilanzverlust das Eigenkapital. Der Bilanzverlust in Höhe von 5,2 Mio. € zum 31.12.2003 beträgt 15 % des Eigenkapitals. Das ist eine Höhe, die jedoch nicht als beunruhigend zu werten ist.

Die Stabilität unserer Wohnungsgenossenschaft ist ferner durch die Netto-Eigenkapitalquote in Höhe von 47,9 % gekennzeichnet, die sich aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zum Bilanzvolumen ergibt. Dieser Wert ist im Vergleich zu Wohnungsunternehmen ähnlicher Größe in Berlin/Brandenburg, die durchschnittlich 35 % Netto-Eigenkapitalquote aufweisen, als gut zu beurteilen.

MM: Kann man also trotz des gegebenen Bilanzverlustes davon ausgehen, dass unserer Wohnungsgenossenschaft MERKUR keine Insolvenzgefahr droht?

Dr. Lehmann: Unsere Wohnungsgenossenschaft MERKUR ist nicht insolvenzgefährdet. Der Vermögensaufbau unserer Genossenschaft ist gesund. Dies erklärt sich aus der Tatsache, dass das langfristig in der Genossenschaft gebundene Vermögen in Form unserer Grundstücke und Gebäude auch vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt ist. Dem Bilanzwert unserer Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2003 in Höhe von 55,7 Mio. € steht langfristiges Kapital in Höhe von 56,8 Mio. € gegenüber; davon sind 28,3 Mio. € Eigenkapital und 28,5 Mio. € Fremdkapital. Eine bilanzielle Überschuldung ist somit ausgeschlossen.

Auch droht unserer Wohnungsgenossenschaft nicht die Zahlungsunfähigkeit. Unsere Bankguthaben entsprechen zum 31.12.2003 etwa dem Vierfachen aller Bruttomieten eines Monats. Damit ist die Basis geschaffen, dass wir auch zukünftig unseren Zahlungsverpflichtungen pünktlich nachkommen können.

MM: Sind unsere Vermögensgegenstände, und hier in erster Linie unsere Grundstücke und Gebäude, auch das wert, was sie laut unserer Bilanz und dem Anlagevermögen versprechen?

Dr. Lehmann: In einem Ertragswertgutachten wurden zum 31.12.2002 die Verkehrswerte unserer Grundstücke und Gebäude ermittelt. Im Ergebnis wurde unserer Ge-

nossenschaft bescheinigt, dass unsere Grundstücke und Gebäude nicht überhöht bewertet sind und somit die Vermögenslage treffend widerspiegeln.

MM: Hat die bilanzielle Situation Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Geschäftsguthaben der Mitglieder?

Dr. Lehmann: Der Nennbetrag der Geschäftsguthaben ist von der bilanziellen Situation unabhängig. Das heißt, wer ursprünglich 150,00 € je Genossenschaftsanteil eingezahlt hat, bekommt diese Einlage im Falle eines Ausscheidens aus der Genossenschaft in voller Höhe wieder.

MM: Angenommen, unsere Genossenschaft gerät doch einmal in wirtschaftliche Schieflage und geht insolvent. Was passiert dann mit den Geschäftsguthaben der Mitglieder? Gibt es eine Nachschusspflicht für die Mitglieder?

Dr. Lehmann: Im Falle einer eintretenden Insolvenz droht allen Mitgliedern der Verlust ihrer Geschäftsguthaben, da diese zur Befriedigung der Gläubiger verwendet werden. Eine Verpflichtung der Mitglieder zur Nachschusspflicht besteht nicht. In § 19 unserer Satzung heißt es dazu: »Die Mitglieder haben auch im Fall der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.«

MM: Welche Maßnahmen werden ergriffen, um einer Erhöhung des Bilanzverlustes entgegenzuwirken?

Dr. Lehmann: Natürlich haben Aufsichtsrat und Vorstand das Ziel, ein ausgeglichenes Jahresergebnis zu erreichen. Deshalb müssen wir unter Beachtung unserer vielfältigen Verpflichtungen weiterhin mit unseren finanziellen Mitteln sparsam umgehen, jede Investition unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten prüfen und die Einnahmesituation verbessern. Mit den Mieterhöhungen zum 1. Januar 2004 sind wir auf diesem Weg einen wichtigen Schritt gegangen.



Welche Investitionsvorhaben werden realisiert? Übersicht über die Jahresplanung 2004

● Elektroanlagen in Wohnungen

Revision und Instandsetzung von Steckdosen und Verteilungen

Dankwart-, Kriemhild-, Rüdigerstraße
Volkradstraße
Königsheideweg
Sterndamm
Sewanstraße
Michelangelostraße
Hartriegelstraße
Rosenfelder Ring
Kötztinger Straße
Salzmann-, Michiganseestraße
Volker-, Gernotstraße

● Elektrik-Steigestränge

Kötztinger Straße 10-16
18-24
26-32
Rüdigerstraße 67-70

● Wohnungseingangstüren

Rosenfelder Ring

● Nachrüstung von Balkonen

Rüdigerstraße 67-70
Kötztinger Straße 10-16



Breitbandnetze

| Fernsehen | Radio | Internet
- in Berlin-Lichtenberg seit 2003

Ein Kabel – alles drin.

Mehr drin. Bei uns. In Berlin-Lichtenberg.

- Ein riesiges Angebot an TV- und Radio-Programmen.
- Bild und Ton in höchster Qualität.
- Neue Programme und Dienste kostengünstig nutzen.
- Schnelles Internet.

Mehr drin. Für Sie. In Berlin-Lichtenberg.

- Faire Preise. Früher. Jetzt. Und auch in Zukunft.
- Bekannt hohe Qualität und Leistung.
- Ein Ansprechpartner in Ihrer Nähe.

Wie Sie das alles bekommen können?

Bosch Breitbandnetze GmbH
Kundenzentrum
Landsberger Allee 180 D
10369 Berlin
www.bosch-breitbandnetze.de



BOSCH

18 – 20 – passe – 2. Skatturnier in unserer Wohnungsgenossenschaft

»Haben Sie schon gewusst, dass der Name des Skats aus dem Italienischen kommt und soviel bedeutet wie das Wegwerfen z.B. der Karten, dass die Skatordnung bereits 1866 in Altenburg beschlossen wurde oder dass es beim Skat nach jedem Austeilen der Karten zu 2.753.294.408.504.640 unterschiedlichen Spielmöglichkeiten kommen kann?«

Mit diesen interessanten Fakten zum Skat begrüßte Siegfried Woischwill, der auch die Vorbereitung und Leitung des 2. Skatturniers der WG MERKUR übernommen hatte, am 7. November 2003 alle 21 Skatfreunde in den Räumen unserer Geschäftsstelle.

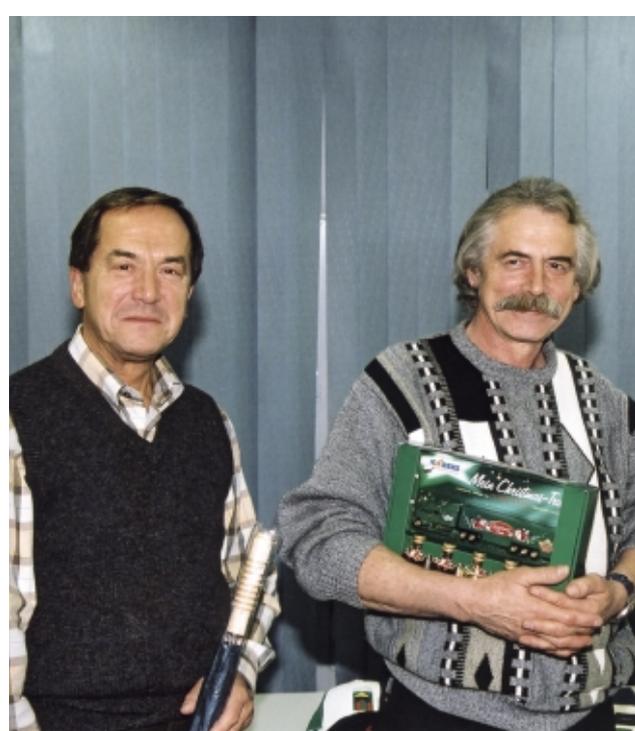
An allen 7 Spieltischen konnte man im Turnierverlauf viele interessante, oft besonders enge Partien beobachten. Einige, die beim ersten Skatturnier noch Pech mit den Karten hatten, konnten diesmal ordentlich Punkte sammeln. In der Spielpause wurde bei belegten Brötchen und Getränken die Gelegenheit genutzt, um miteinander ins Gespräch zu kommen. So manches Spiel wurde noch einmal rekapituliert, aber auch Neuigkeiten ausgetauscht.

Beim 2. Skatturnier machten die Herren die ersten Plätze unter sich aus. Nach mehrstündigem Spiel wurde Herr Skotarek zum Sieger gekürt. Herr Schumacher aus der Brehmstraße belegte Platz 2 und Herr Milentz aus der Volkradstraße kam auf Platz 3.



Allen Teilnehmern hat dieser gemütliche Skatabend wieder sehr viel Freude bereitet. Und so waren sich alle darin einig, die Skatturniere nunmehr zu einer halbjährlichen Tradition werden zu lassen. Und sicher gibt es noch weitere Skatfreunde, die zukünftig auch mitspielen wollen.

Das nächste Skatturnier unserer Genossenschaft findet am 26. März 2004 statt. Wer Lust und Laune hat dabei zu sein, sollte in unserer Geschäftsstelle seine Teilnahme rechtzeitig anmelden.



Richtiges Verhalten gegenüber Pflanzen und Tieren

3 Tipps der AG Naturschutz für die Frühjahrs- und Sommersaison

Tipp 1

Wenn das Frühjahr gekommen ist, finden die Vögel wieder ausreichend Nahrung. Zusätzliches Füttern würde sie nur vom Vertilgen der Schadinsekten abhalten und Schadnager in die Nähe unserer Häuser locken.

Doch mit dem Frühling und Sommer kommen auch wieder heiße Tage. Deshalb ist das Aufstellen von Vogeltränken auf gut einsehbaren Rasenflächen oder auf dem Balkon notwendig und hilft den Vögeln, in der warmen Jahreszeit ihren Durst zu stillen.

Tipp 2

Leider sind in unseren Wohngebieten zahlreiche Bäume und Sträucher durch Schädlinge und Umweltbelastungen stark angegriffen bzw. in ihrer Entwicklung gefährdet.

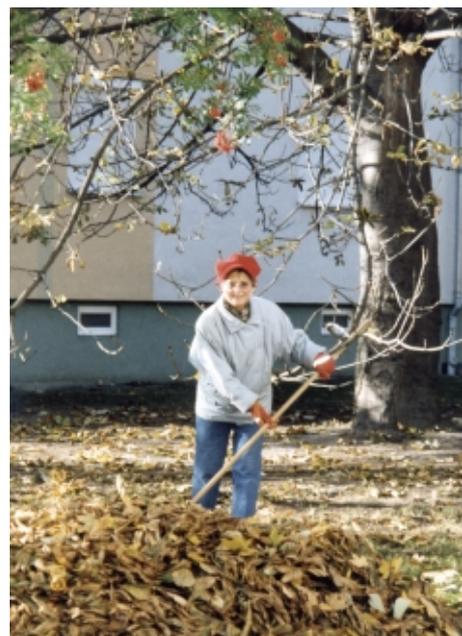
Aus diesen Gründen können diese Pflanzen Niederschlagsdefizite oder längere Trockenperioden schwer überstehen. Hier ist unsere Initiative gefordert. In den Wohngebieten sollten sich Mieter zusammenschließen und das Wurzelwerk der Bäume und Sträucher gießen. Bedacht werden sollten vor allem jene Bäume und Sträucher werden, die bereits geschädigt sind, voll in der Sonne stehen oder deren Wurzelbereich weitgehend zu-betoniert bzw. überpflastert ist.

Tipp 3

In den Wohnanlagen unserer Genossenschaft haben die Kastanien den Miniermottenbefall bislang nur deshalb einigermaßen überstanden, weil die Kollegen der Geschäftsstelle rechtzeitig eine einmalige Düngung zur Stabilisierung dieser Bäume veranlasst haben und das Laub der Bäume frühzeitig beseitigt wurde. Damit konnte verhindert werden, dass die Miniermotten ungehindert im Baumbereich überwintern konnten.

Aber auch Vögel helfen, die Schädlinge zu beseitigen. So vertilgen insbesondere die verschiedenen Meisenarten die Miniermotten.

Nachahmenswert ist vor allem das Bemühen von Genossenschaftlern, die aus Eigeninitiative im Herbst das gefallene Laub der Kastanienbäume zusammenharkten. Dadurch konnte das verseuchte Laub frühzeitig abgefahren und vernichtet werden.



Aufruf zum Fotowettbewerb:

»SCHÖNE UND SEHENSWERTE BALKONE IM WOHNGEBIET«

Die AG Naturschutz ruft alle Mieterinnen und Mieter auf, in ihren Wohngebieten schöne und sehenswerte Balkone zu fotografieren. Die eindrucksvollsten Balkone werden im Winter 2004 im Rahmen einer Foto-Ausstellung in den Räumen der Genossenschaft präsentiert und im MERKUR Mosaik veröffentlicht.

Bei Rückfragen oder Hinweisen wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle der WG MERKUR, Herrn Morawski, Tel.: 51 58 87-22.



Hartmut Kretzschmer »Bilder aus der Streusandbüchse«

*Ausstellungseröffnung
in der Geschäftsstelle der WG Merkur*

Die Mark Brandenburg wurde schon vor langer Zeit liebevoll spöttelnd als »Streusandbüchse des Heiligen Römischen Reiches« bezeichnet. Der Maler Hartmut Kretzschmer hat für seine Bildersammlung mit norddeutschen Motiven den Spitznamen wieder entdeckt. Die Streusandbüchse war ein Behälter mit feinem Sand, der zum Löschen frisch geschriebener Tinte diente.

Am 11. Dezember vergangenen Jahres eröffnete der freischaffende Künstler und Grafiker, der auch schon in Österreich und Tschechien seine Werke präsentierte, im Genossenschaftsraum der WG Merkur seine Ausstellung. Die Pastelle und Aquarelle des Künstlers zeigen Landschaften und Stadtansichten aus Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. Brandenburgs ausgedehnte Kiefernwälder mit zahlreichen Seen sowie Baudenkmäler in mittelalterlichen Städten der Mark Brandenburg sind in frischen Farben von Hartmut Kretzschmer zu Papier gebracht worden.

Die Bilder spiegeln die unverwechselbar urtümliche Atmosphäre der Mark Brandenburg wider. Lohnenswert machen einen Besuch neben den wunderschönen Land-

schaftsbildern auch die Grafiken detailgetreuer Pflanzenbetrachtungen.

Zu besichtigen ist die Ausstellung Hartmut Kretzschmers in der Geschäftsstelle der WG Merkur.



Niederschöneweide – Von der »schönen Weide« zum »Kind des Zeitalters der Industrie«

Die seit 1878 selbständige Landgemeinde Niederschöneweide hat ihre Siedlungsursprünge am Ende des 17. Jahrhunderts. »Bey der Schönen Weyde an der Spree«, wo heute der Bruno-Bürgel-Weg verläuft, gab es fruchtbare Wiesen. Diese waren in eine Auen- und Waldlandschaft eingebettet, in deren Nähe sich eine kleine Ansiedlung befand.

Die idyllische Naturlandschaft, in der sich Schöneweide befand, begründete den Ruf eines beliebten Berliner Ausflugszieles. Mit der Lage an der seit 1866/67 bestehenden Berlin-Görlitzer Eisenbahn und dem Beginn der Industrialisierung in Deutschland entwickelte sich Niederschöneweide zu einem Industriestandort. Große Betriebe wie die Borussia Brauerei, zahlreiche Hüttenwerke, chemische Fabriken und Kabelwerke siedelten sich in Niederschöneweide an. Mit der Industrie kam auch das Geld für die Gemeinde. 1879 entstand das erste Schulgebäude. Das repräsentative Bahnhofsgebäude Berlin-Niederschöneweide von 1885 und das 1888 errichtete Amtsbüro in der Grünauer Straße, an der Weg-

gabelung von Berlin nach Köpenick und Adlershof, zeugen von dem gewachsenen Selbstbewußtsein der Gemeinde. Der Ort erhielt Anschluss an die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie ein Telegraphennetz.

Das direkt an der Spree gelegene Niederschöneweide besaß bis 1884 keine direkte Brückenverbindung zum am anderen Ufer gelegenen Oberschöneweide. 1891 wurde der bis dahin praktizierte Fährbetrieb über die Spree durch einen Brückenbau ersetzt. Die ursprünglich aus Holz bestehende Brücke erhielt den Namen des Teltower Landrates Ernst von Stubenrauch.

Die zweite Brücke Niederschöneweides, die allerdings heute nicht mehr existiert, war der »Kaisersteg«. 1897 hatte die AEG diese für ihre Arbeiter, die vom Niederschöneweider Bahnhof kommend die Spree überqueren mussten, errichten lassen. Ein Zeitzeuge erinnert sich an die im Volksmund genannt »Schwindsuchtbrücke«: »Die Brücke war sehr schmal und dennoch ungeheuer hoch – nur drei Personen konnten auf der Brücke nebeneinan-



der gehen.« Der »Kaisersteg« führte von der Hasselwerder Straße in die Laufener Straße in Oberschöne weide. Kurz vor Ende des Zweiten Weltkrieges wurde sie gesprengt.

Aufgrund der in Schöne weide angesiedelten Industrie wohnten in Niederschöne weide viele Arbeiter. Nach dem Ersten Weltkrieg, einhergehend mit den politischen Auseinandersetzungen in jener Zeit, bildete sich hier ein Zentrum der kommunistisch-sozialistischen Arbeiterbewegung heraus. Niederschöne weide wurde 1920 nach Berlin eingemeindet. Der junge Berliner Stadtteil war Wohn- und Versammlungsort einiger kommunistischer Politiker. Ernst Schneller, ein Reichstagsabgeordneter der KPD, wohnte in der Berliner Straße, die heute nach ihm benannt ist. Er war häufig zu Gast in der bekannten Kneipe »Zum Stern« in der Brückenstraße 3. Auch der berühmte Lyriker Erich Arendt besuchte häufig die kommunistischen Versammlungen des Lokals, das bald den Namen »Roter Stern« trug.

Während des Zweiten Weltkrieges waren wie fast überall in Deutschland auch die Schöne weider Produktionsstätten Rüstungsbetriebe geworden und vor allem von Zwangsarbeitern am Laufen gehalten.

1993 wurde im Zusammenhang von Abriss- und Sanierungsplänen der Industriegebiete Schöne weides ein ehemaliges Zwangsarbeiterlager entdeckt. Das Gelände von



dreizehn symmetrisch angelegten Steinbaracken war 1943 vom Generalbauinspektor der Behörde Albert Speers für über 2000 ausländische Zwangsarbeiter gebaut worden. Seit 1995 steht das ehemalige Zwangsarbeiterlager unter Denkmalschutz, und engagierte Leute um den Förderkreis arbeiten gegen das Vergessen dieses historischen Ortes an.

Das Schicksal Niederschöne weides scheint mit der Entwicklung der Industrie eng verwoben zu sein. Heute ist Niederschöne weide ein typischer Berliner Wohnort, der durch seine Lage zwischen Zentrumsnähe und zugleich kurzer Entfernung zum Berliner Umland besticht.



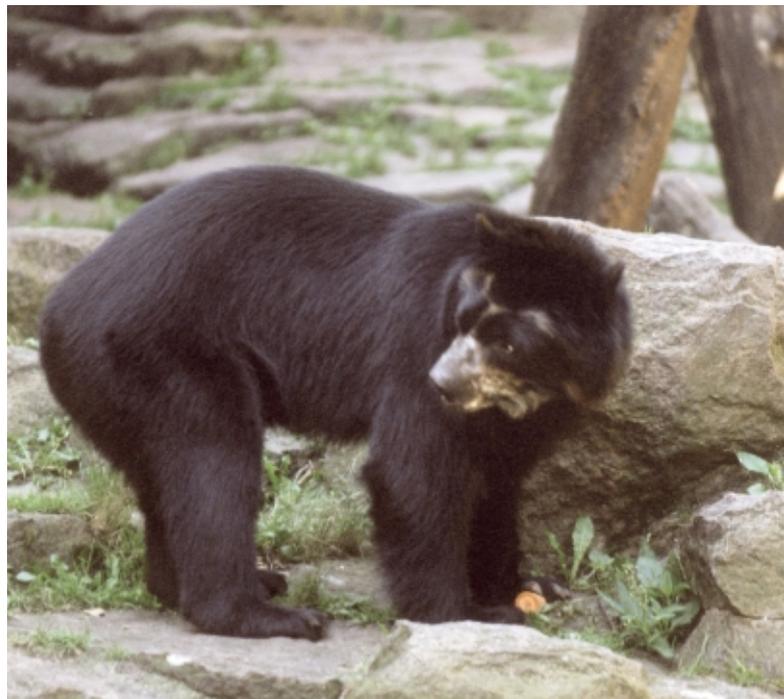
Fortsetzung der Tierpatenschaft für den Brillenbär Andy

Angesichts der wiederholten Meldungen in den Medien über die Schließung des Tierparks Friedrichsfelde bzw. der enormen Mittelkürzungen durch den Senat von Berlin für diese Einrichtung sorgen sich viele Bürger um seine weitere Existenz.

Eine Möglichkeit, den Tierpark konkret zu unterstützen, sind Tierpatenschaften. Unserer Genossenschaft hat bereits seit 3 Jahren die Patenschaft für den Brillenbär Andy.

Aus aktuellem Anlass heben wir uns entschlossen, diese Patenschaft für weitere 3 Jahre fortzusetzen. Die Genossenschaft wird dafür jährlich einen Betrag von 2.250 € zur Verfügung stellen.

Wir unterstützen den Tierpark aber nicht nur in Form von Tierpatenschaften, sondern auch – wie Lore Koschig, Mieterin in der Bornitzstraße, und Dr. Jörg Lehmann, Mitglied des Vorstands der WG, durch aktive Mitarbeit in verschiedenen Gremien des Tierparks.



Aufsichtsrat und Vorstand gratulieren

zum 80. Geburtstag

<i>Heinz Friedrich</i>	Rosenfelder Ring 72
<i>Marianne Apelt</i>	Rosenfelder Ring 70
<i>Horst Dausel</i>	Ehrlichstraße 12
<i>Karl-Heinz Schwenke</i>	Michiganseestraße 10
<i>Edith Seifert</i>	Rosenfelder Ring 76
<i>Hildegard Diestel</i>	Salzmannstraße 9
<i>Artur Reimann</i>	Rummelsburger Straße 66
<i>Hildegard Sachse</i>	Lincolnstraße 84

zum 85. Geburtstag

<i>Hilda Kampf</i>	Bornitzstraße 7
<i>Gerhard Beck</i>	Sterndamm 194

zum 91. Geburtstag

<i>Elli Netzband</i>	Harriegelstraße 112
<i>Gerda Schröter</i>	Rosenfelder Ring 76

zum 92. Geburtstag

<i>Irmgard Krüger</i>	Rosenfelder Ring 72
-----------------------	---------------------

Folgende Firmen können bei Havarien außerhalb der Geschäftszeiten beauftragt werden

Gewerk	Firma	Telefon	Funktelefon
Sanitär/Heizung	Firma HMG	4 48 53 42	01 77-2 13 20 83
	DaWo	42 08 99 58	01 77-8 37 38 48
	Firma Ing. Roesch	56 54 86 13	
Elektro	Firma Elektro Steffin	52 67 96 40	01 71-2 07 56 51
	Havarie	52 67 96 41	
Schlüsseldienst	Firma Strauch	5 59 42 01.....	01 72-9 53 63 34
			01 72-9 53 63 37
Dachreparaturen	Firma Lange	5 26 14 62.....	01 71-4 40 16 96
			01 71-4 40 16 97
	Firma DWA	56 55 13-0	01 72-3 92 78 64
Antennenbau	Firma Nötzel	65 90 81 00	01 72-3 20 50 52
Verstopfung/Abwasserrohre	Firma Clean-Rohr	49 99 91 00	
Straßenverstopfung/ Rohrbrüche im Außenbereich	Berliner Wasserbetriebe ...	86 44 59 59	

Bei Gasgeruch

78 72 72

Erreichbarkeit der Genossenschaft

Sammelfax-Anschluss	51 58 87 66
Vorstand	51 58 87 44
Wohnungsverwaltung/Mietenbuchhaltung/Mitgliederwesen	51 58 87 11
Betriebskostenabrechnung/Rechnungswesen	51 58 87 33
Bereich Technik	51 58 87 22
Instandhaltung/Reparaturen/Modernisierung	

Impressum

Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.
Volkradstraße 9e · 10319 Berlin

e-mail: info@wg-merkur.de
www.wg-merkur.de

Redaktion

Dr. Hans-Georg Schuster, verantw. Redakteur,
Franziska Kahlert, Tom Schuster (Text),
Sven Lehmann (Fotografie)

Fotonachweise

Stefanie Burschka (Seite 4, rechts),
Heimatemuseum Treptow (Seite 24; Seite 25, oben)

Gestaltung

typ-o-grafikks
Jessnerstraße 6 · 10247 Berlin

Fon (0 30) 29 00 58 77
www.typ-o-grafikks.de

Belichtung und Druck

MediaService GmbH BärenDruck und Werbung
[www.mediaservice](http://www.mediaservice.de) · Fon (0 30) 9 83 04 00

