

gemeinschaftlich
wohnen und leben



MERKUR

Mosaik

Ausgabe September 2004



Wohnumfeld – Naturschutz

Radio – Fernsehen – Internet

Liebe Leserin, lieber Leser,

das MERKUR Mosaik, Magazin unserer Genossenschaft, hat sein Gesicht etwas verändert und ist auch in seiner inhaltlichen Gliederung neu strukturiert.

Die Redaktionskommission wird beginnend mit diesem Heft schon auf dem Titelblatt die wichtigsten Themen der jeweiligen Ausgabe ankündigen.

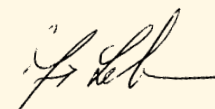
Des Weiteren werden die Seiten 4 und 5 ständig der Rubrik »kurz notiert« vorbehalten. Diese Seiten werden der Platz sein, an dem Sie zukünftig wichtige Informationen über das Wohnen und Leben in der Genossenschaft, aber auch darüber hinaus finden werden.

Wir hoffen, Sie auf diese Weise direkt auf die Kernthemen des Heftes aufmerksam zu machen, vor allem jedoch Ihnen mit der Rubrik »kurz notiert« noch mehr Wissenswertes in Kurzform zur Verfügung zu stellen.

Im vorliegenden Magazin haben wir wieder ein breites und interessantes Themenspektrum aufgenommen. Dazu gehören aktuelle Informationen über die Installation und Betreibung von Kabelfernsehen, ein Kurzbericht über Inhalt und Verlauf der Vertreterversammlung vom 07. Mai 2004, über Investitionsvorhaben der nächsten Zeit, die Entwicklung des Wohnungsleerstandes in der WG, über gute Nachbarschaft und das Leben von Mietern mit Mietergärten.

Darüber hinaus stellen wir Ihnen einen Hausbetreuer und einen Vertreter vor und berichten aus dem kulturellen Leben in der WG MERKUR.

Wir hoffen mit diesen und weiteren Themen wieder Ihr Interesse zu finden und verbleiben
mit freundlichen Grüßen


Dr. Jörg Lehmann


Andrea Schulz

Inhalt

Kurz notiert	4
Informationen	
Vertreterversammlung der WG MERKUR e.G. am 07. Mai 2004	6
Kontinuität in der Hausbetreuung durch Wolfgang Feindt	7
Neue Bäder auf Wunsch	8
Mieterwechsel in der WG MERKUR 2001–2003	14
Bestimmungen und Verordnungen zum Naturschutz	19
Wohngebietsbegehungen im Frühjahr und im Herbst	20
Interviews	
Die Installation der Kabelnetze hat begonnen	11
Gestaltung des Wohnumfeldes und Naturschutz für Mensch und Tier	18
Als Vertreter trage ich Verantwortung für die gesamte Genossenschaft	22
Leserfragen	26
Merkur Mosaik	
Mietergärten – wie werden sie genutzt?	10
Auf dem Weg in die »Welt der Gurke«	16
Nachbarschaft – ein hohes Gut	17
Helga Sack – Pastelle, Aquarelle und Ölmalerei	21
Mieterfest am Rosenfelder Ring	24
Mieterfest in der Michelangelostraße	25
Einkaufen leicht gemacht	28
Aufsichtsrat und Vorstand gratulieren	28
Was gibt es Neues in Karlshorst?	29
Merkur Intern	31

Für Tierparkbesuch 20 % Preisreduzierung

Tierpark Berlin-Friedrichsfelde Am Tierpark 125 D-10307 Berlin



Bildung Erholung Naturschutz Forschung

Die Tierpark Berlin-Friedrichsfelde GmbH bietet den Mitgliedern der WG MERKUR e. G. erhebliche Kostenvorteile für Tierparkbesuche.

Erstens wird den Mitgliedern unserer Genossenschaft eine TIERPARK-CARD angeboten. Diese CARD ermöglicht für 2 Erwachsene den Erwerb einer ermäßigten Jahreskarte ab November 2004 mit sofortiger Wirkung bis zum 31. Dezember 2005. Gleichzeitig wird ein Kind bis zu 15 Jahren kostenfrei mit zum Tierparkbesuch eingelassen. Der Ermäßigtenpreis bedeutet eine 20 %ige Preisreduzierung.

Zweitens können die Mitglieder der WG einen zeitlich begrenzten Tierparkbesuchsbön zu besonders günstigen Eintrittskonditionen erwerben. Der Bön bezieht sich auf die Zeit vom 03.12.–12.12.2004 und sieht vor, dass 2 Erwachsene für den Tierparkbesuch gegenüber dem normalen Eintrittspreis einen um 25 % reduzierten Ermäßigtenpreis erhalten.

Sollten Sie eines der Angebote nutzen wollen, schneiden Sie die unten gedruckte CARD bzw. den Bön zur Vorlage an der Tierpark-Kasse aus.



TIERPARK-CARD FÜR ERMÄSSIGTE JAHRESKARTE 2005

Mit dieser CARD können Sie an den Kassen des Tierparks
bis zu 2 ermäßigte Jahreskarten für Erwachsene
ab November 2004 erwerben.

TIERPARK-BESUCHERBÖN

Mit diesem Bön können Sie
in der Zeit vom 03.12.–12.12.2004
bis zu 2 ermäßigte Eintrittskarten für Erwachsene
zum Tierparkbesuch erwerben



Neue Regelungen für den Einbau und die Reparatur von Mischbatterien im Bad

Der Vorstand der WG MERKUR e. G. hat für den Einbau und die Reparatur von Mischbatterien, auch Einhebelmischbatterien, neue Regelungen beschlossen. Danach können jene Mieter, bei denen sich im Bad eine



Erneuerung der Mischbatterie bzw. eine Reparatur notwendig macht, diese Leistungen über die Genossenschaft ausführen lassen.

Haben nun Mieter den Einbau von Mischbatterien selbst finanziert, dann gelten die gleichen Regelungen bis in Höhe des von der Geschäftsstelle festgelegten Standards.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, sich alternativ zur bisherigen Drehgriffarmatur für den Einbau von Einhebelmischbatterien zu entscheiden.

Weitere Informationen erhalten Sie in der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft.

Nicht nur der Dienstag ist Sprechtag in unserer Genossenschaft

Die Zeiten, in denen der Dienstag der einzige Sprechtag in der Woche war, sind für die Geschäftsstelle unserer WG längst vorbei. Spätestens mit der Eröffnung des neuen Wohn- und Verwaltungsgebäudes im April 2000 sind Bedingungen vorhanden, die eine flexible Betreuung der Mieter ermöglichen.

Für Anfragen steht Ihnen ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle zu folgenden Zeiten zur Verfügung:

- Montag, Mittwoch und Donnerstag von 08:00–16:00 Uhr
- Dienstag von 08:00–12:00 Uhr und von 13:00–18:00 Uhr
- Freitag von 08:00–12:30 Uhr

Sollten Sie die Absicht haben, einen konkreten Mitarbeiter zu sprechen, so bitten wir Sie, im Vorfeld mit der jeweiligen Kollegin oder dem Kollegen einen Termin zu vereinbaren.

Neue Anschrift zur Buchung der Gästewohnung.

Die Wohnungsgenossenschaft DPF e.G., die bekanntlich die Gästewohnungen auch für die Mitglieder unserer Genossenschaft verwaltet, hat ein neues Verwaltungsgebäude in Berlin-Karlshorst bezogen.

Sollten Sie eine Gästewohnung buchen wollen, so wenden Sie sich zukünftig bitte an folgende Adresse:



Wohnungsgenossenschaft DPF e.G.
 Gundelfinger Straße 8a
 10318 Berlin
 zu Hd. Frau Ingrid Stein
 Tel.: (030) 515 55 510
 Fax : (030) 515 32 66
 E-Mail: istein@DPFonline.de

Vertreterversammlung der WG MERKUR e.G. am 07. Mai 2004

• Am 07. Mai 2004 trafen sich die Vertreter der Wohnungsgenossenschaft MERKUR zu ihrer alljährlichen Versammlung. Von den 53 gewählten Vertretern waren 42 (79,2%) anwesend. Damit war die Versammlung beschlussfähig.

Wie in den Vorjahren so konnte der Vorsitzende des Aufsichtsrates Dr. Hans-Georg Schuster auch für das zurückliegende Geschäftsjahr konstatieren, dass die WG MERKUR nach wie vor wirtschaftlich gesund ist. Insgesamt kann festgehalten werden: Die bilanziellen Verhältnisse der WG sind geordnet, die Haftbasis ist stabil und die Vermögenswerte werden fristenkongruent finanziert. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Jahresverlauf 2003 gewährleistet (zur Geschäftsentwicklung vgl. Beilage).

Im Bauwesen wurden die für 2003 geplanten Investitionsvorhaben vollständig realisiert. Hervorhebenswert sind vor allem der nachträgliche Anbau von 28 Balkonen und die Schaffung von 10 Mietergärten in der Brehm-/ Roßmählerstraße sowie der Anbau von 100 Loggien in der Michelangelostraße.

Um eine Rangfolge für die weitere Nachrüstung der Gebäude mit Balkonen festlegen zu können, wurde von der Geschäftsstelle eine Mieterumfrage durchgeführt. Allen Mietern, die an der Umfrage beteiligt waren, sind im Juni das Ergebnis dieser Umfrage sowie die geplanten Termine für den Balkonanbau in Briefform mitgeteilt worden.

Im Mittelpunkt der Beratung standen der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2003/04 und die Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft.

In der anschließenden Diskussion sind vielfältige Themen z.B. zur Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft oder zur Installation von Kabelfernsehen behandelt worden.



Im weiteren Verlauf der Versammlung fand nach § 24 (2) der Satzung für Dr. Hans-Georg Schuster die Wahl zum Mitglied des Aufsichtsrates statt. Er erhielt von den 42 wahlberechtigten Vertretern 42 Stimmen und wurde somit einstimmig zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.





Kontinuität in der Hausbetreuung durch Wolfgang Feindt

Seit Juli 2003 ist Wolfgang Feindt der zuständige Hausbetreuer für die Wohnblöcke in der Lincoln- und der Rummelsburger Straße. Die Mieter fühlen sich von ihm gut betreut. Er engagiert sich für ihre Belange und hat sich im Wohngebiet längst Achtung und Anerkennung erworben.

Wie sind Sie Hausbetreuer geworden? »Ich habe das Aufgabengebiet vom ehemaligen und langjährigen Hausbetreuer Werner Heise übernommen«, fängt er an zu erzählen. »Er hat mich angesprochen und gründlich auf diese Tätigkeit vorbereitet. Damit war in unserem Wohngebiet die Kontinuität in der Hausbetreuung gesichert.«

Das war ein wichtiger Schritt, jedoch sicher erst der Anfang. »Das ist richtig«, führt Wolfgang Feindt aus. »Ich habe früher in der Metallbranche gearbeitet und kann kleinere Reparaturen an Fenstern oder den Haustüren selbst ausführen. Doch manches, für das ich jetzt verantwortlich bin, war auch für mich Neuland. Dazu gehören zum Beispiel die Kontrolle und Überwachung der Arbeiten von Fremdfirmen. Ich habe dafür zu sorgen, dass auf dem Gelände der Genossenschaft, den Vorgärten und Höfen, dem Kinderspielfeld und den Müllstandsflächen Ordnung herrscht, dass die Hausreinigung klappt und keine fremden Autos auf den angemieteten PKW-Stellplätzen vor den Häusern stehen.«

Herr Feindt, Sie sind Rentner, warum entwickeln Sie solch große Aktivität? »Soll ein Rentner nur auf dem Sofa liegen? Gerade weil ich Rentner bin, suchte ich nach einer sinnvollen Beschäftigung. Mit der Hausbetreuung habe ich sie gefunden. Ich kann mein Fachwissen anwenden und helfen, wenn Not am Mann ist.«

Und weiter sagt er: »Aber ebenso wichtig sind für mich die Kontakte zu den Mietern sowie die Gespräche mit ihnen. Wenn alles klappt und den Mietern geholfen werden kann, dann bin ich auch ein bisschen stolz.«



Neue Bäder auf Wunsch

• Bereits im MERKUR Mosaik März/2004 kündigte das Mitglied des Vorstandes Andrea Schulz an, dass zur Modernisierung und Instandsetzung der Bäder noch im laufenden Kalenderjahr in der WG ein Badmodernisierungsprogramm gestartet wird.

Dieses Programm richtet sich an alle Mietparteien, die bisher über kein modernes Bad verfügen. Es gibt ihnen weitgehend die Möglichkeit selbst zu entscheiden, ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die WG MERKUR vorgenommen werden sollen. Der Investitionsplan sieht vor, dass noch im laufenden Kalenderjahr 25 und in den folgenden fünf Kalenderjahren, also 2005–2009, jeweils 80 Bäder saniert werden.

Zur Verfahrensweise

Zunächst bekundet der Mieter durch eine formlose schriftliche Anfrage sein Interesse an der Inanspruchnahme des Badmodernisierungsprogramms. In einer dann folgenden gemeinsamen Vorortbesichtigung wird der Umfang als auch der Zeitpunkt der Maßnahme festgelegt und in einer Modernisierungsvereinbarung gemäß § 559 BGB schriftlich fixiert. Die Mieteranfragen werden in der Reihenfolge ihres Posteinganges bearbeitet.

Umfang der Maßnahmen

Entscheidet sich der Mieter zur Durchführung baulicher Maßnahmen in seinem Badezimmer durch die WG MERKUR, gilt es einiges zu beachten: Voraussetzung des Abschlusses einer Modernisierungsvereinbarung mit der WG MERKUR ist die Durchführung einer Mindestmodernisierung, die folgende Maßnahmen beinhaltet:

- **Einbau einer separaten Mischbatterie über der Badewanne**
- **Fliesen der bisher nicht gefliesten Wände auf eine Mindesthöhe von 1,60 m**
- **Verkleidung vertikaler Rohrleitungen**
- **Verkleidung freistehender Badewannen**



Darüber hinaus haben die Mieter die Möglichkeit, weitere Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu lassen, um zum einen die Benutzung des Bades individuell zu erleichtern und zum anderen die Ausstattung weiter zu verbessern. Der Einbau einer Dusche statt einer Badewanne, das Aufstellen eines erhöhten Toilettenbeckens, das Anbringen von Haltegriffen oder etwa der Einbau eines Strukturheizkörpers als Handtuchhalter sind nur einige Beispiele.

Der Umfang der Mindestmodernisierung verringert sich, sofern einzelne Ausstattungsmerkmale bereits vorhanden sind. Wird der Mindestmodernisierung vom Mieter nicht zugestimmt, kommt keine Modernisie-

rungsvereinbarung zustande. Eine Mängelbeseitigung wird dann als Reparatur im Rahmen der Instandhaltungspflicht der WG MERKUR durchgeführt.

Kosten der Maßnahmen

Die Gesamtkosten der baulichen Maßnahmen werden in einen Instandsetzungs- und Modernisierungsanteil gegliedert. Bei den überwiegenden Arbeiten handelt es sich nämlich um Instandsetzungsmaßnahmen, deren Kosten die WG MERKUR trägt. Dies betrifft beispielsweise die Erneuerung der Badewanne, des Wasch- und Toilettenbeckens. Der auf den Modernisierungsanteil anfallende Betrag wird in Höhe von 11 % jährlich auf den Mieter umgelegt.

Um jedoch alle zu diesem Thema auftretenden Fragen umfassend und individuell beantworten zu können, empfehlen wir jedem Mieter, in die Geschäftsstelle zu kommen. Aber auch telefonisch beraten wir jeden Mieter gern.





Mietergärten – wie werden sie genutzt?

● Im Mai 2003 hat unsere Genossenschaft begonnen, die ersten Mietergärten in der Brehm- und Roßmählerstraße zu schaffen. Seit dem ist mehr als ein Jahr vergangen.

Das MERKUR Mosaik fragt: Was ist aus den Mietergärten geworden? Wie werden sie von den Mietern genutzt?

Peer von Cancrin aus der Roßmählerstraße sagt: »Wir haben die Anmietung des Mietergartens zu keinem Zeitpunkt bereut. Er wird von uns auf vielfältige Weise genutzt. Unsere Tochter Josephine zum Beispiel kann sich hier frei bewegen, ohne dass ständig eine Aufsicht dabei sein muss.«

Es ist offensichtlich, Josephine, vier Jahre, fühlt sich im Garten vor dem Haus sehr wohl. Sie spielt im Buddelkasten, fährt mit ihrem Roller und tobt auf der Springburg.

Die Eltern nutzen ihn, um nach dem Tagesstress zu entspannen. Frau von Cancrin unterhält ein kleines Beet. »An manchen lauen Sommerabenden wird auch mal gefeiert, natürlich bei Grillwürstchen und Steaks«, sagt Peer von Cancrin.

Auch Monique Rolack und Maik Leu, die in der Brehmstraße zusammen leben und seit einem Jahr einen Mietergarten nutzen, haben diesen Schritt nicht bereut. »Es ist für uns wie ein Stück Freiheit«, sagt

Monique Rolack. »Wir gehen aus dem Wohnzimmer direkt in den Garten und können uns dieses Fleckchen Natur nach unseren Wünschen gestalten.«

»Aber wir lieben auch die Geselligkeit und nutzen dann und wann den Garten für unterhaltsame Abende mit Freunden und Verwandten« betont Maik Leu. Und weiter sagt er: »Wenn wir im Garten sitzen gehen manchmal Spaziergänger vorbei. Sie grüßen uns. Hin und wieder machen wir auch ein Schwätzchen mit ihnen. Auf diese Weise sind schon einige Kontakte entstanden.«

Uns bleibt als Fazit: Egal auf welche Weise der Garten genutzt und gestaltet wird: Offensichtlich bietet er den Mietern eine Verbesserung ihrer Wohn- und Lebensqualität.



Die Installation der Kabelnetze hat begonnen

● Nun sind in unserer Genossenschaft die Würfel für die Installation und Betreibung von Kabelfernsehen gefallen. Nach einer gründlichen Bewertung der technischen, organisatorischen und finanziellen Leistungsangebote, hat aus dem Kreis der Anbieter die Kabel Deutschland den Zuschlag erhalten.



MM: Das MERKUR Mosaik hat ja bereits in seiner Ausgabe März / 2004 angekündigt, dass die Geschäftsleitung der Genossenschaft Gespräche mit Anbietern von Kabelnetzen aufgenommen hat mit dem Ziel, die Wohnungen mit Kabelanschlüssen auszurüsten. Wie wurde dieses Vorhaben von den Mietern der WG aufgenommen?

Peter Wehner: Die überwiegende Mehrheit der Mieter hat diese Absicht begrüßt. Schon seit geraumer Zeit waren viele Mitglieder mit dem bisherigen Angebot unzufrieden. Das betraf die Bildqualität und die Zahl der verfügbaren Programme gleichermaßen. Das hat auch die Vertreterversammlung am 07. Mai 2004 bestätigt. Das ist auch nicht weiter verwunderlich, wenn man bedenkt, wie sich die Medienlandschaft seit dem Jahr 1991, als wir den Vertrag mit der Firma Nötzel abgeschlossen hatten, verändert hat.

Was waren die Gründe dafür? Welche Kosten entstehen für die Mieter? Wie geht es weiter und was wird in den Wohnungen verändert? Über diese und weitere Fragen sprach das MERKUR Mosaik mit dem Abteilungsleiter Peter Wehner.

MM: Warum hat im Ergebnis der Auslobung die Kabel Deutschland den Zuschlag erhalten? Was können die, was andere nicht leisten?

Peter Wehner: Die Bewerber haben sich mit ihren Angeboten in zweierlei Hinsicht deutlich unterschieden. Das betraf zum einen die Preisgestaltung und zum anderen den Ausbau der regionalen Netze in den Wohngebieten der Genossenschaft.

Wir hatten als Forderung vorgegeben, dass die derzeitige Nutzungsgebühr von 7,11 Euro / Monat bis zum 30. April 2006 stabil bleibt.

Wesentlich für die Entscheidung war, dass die Kabel Deutschland im Gegensatz zu den anderen Anbietern eine moderate Entgeltanpassung angeboten hat. Damit hat die Kabel Deutschland das attraktivste Angebot für die Mieter der Merkur unterbreitet. Am Ende der Vertragslaufzeit im Jahr 2017 wird die Nutzungsgebühr bei der Kabel Deutschland 8,98 Euro betragen.

Und weil ich gerade Zahlen nannte, für 13,21 % der Mieter wird Fernsehen um 2,76 Euro / Monat preiswerter und für 76,01 % ändert sich nichts.

Des Weiteren konnte die Kabel Deutschland den rückkanalfähigen Netzausbau für die meisten Wohngebiete sofort und in Treptow für die 2. Hälfte 2005 garantieren, was bei den anderen Anbietern nicht der Fall war.

Fazit: Das Angebot von Kabel Deutschland ist preislich deutlich vorteilhafter. Darüber hinaus erhalten wir für alle Wohngebiete gleichermaßen einen einheitlichen Standard der Versorgung, auch für multimediale Anwendungen wie Internet.

MM: Wenn nun Mieter bisher nur 6 Programme nutzen und damit ihre Bedürfnisse nach Fernsehunterhaltung befriedigt waren, müssen diese Mieter in Zukunft das gesamte Angebot akzeptieren und auch die Mehrkosten tragen?

Peter Wehner: Betroffen davon sind in unserer WG nur 55 Mieter (3,51 %), die zum Preis von 4,53 Euro diese Grundversorgung aus dem Jahr 1991 bei der Firma Nötzel nutzen.

Die heutige Grundversorgung besteht aus den 43 analogen Fernsehprogrammen zum Preis von 7,11 Euro und ist also mit Mehrkosten von 2,58 Euro für diese Mieter verbunden. Wir haben deshalb mit Kabel Deutschland inzwischen eine Bestandsschutzregelung vereinbart. Wenn noch Bedarf für diese alte Grundversorgung besteht, wird Kabel Deutschland für jene Mieter dieses Angebot wieder zur Verfügung stellen.



MM: Sagen Sie doch bitte etwas zu den Leistungsangeboten. Was können die Mieter erwarten?

Peter Wehner: Zunächst ist das wesentlich bessere analoge Fernseh- und Radioangebot zu erwähnen, was sowohl die größere Anzahl von Programmen, als auch die bessere Empfangsqualität betrifft.

Ohne zusätzliche Nutzungsgebühren sind mit einem Kabel Digital Receiver, Preis ca. 99,- Euro, die öffentlich rechtlichen digitalen Programmpakete von ARD digital und ZDF vision in erstklassiger Qualität zu sehen. In den beiden Paketen sind zum Beispiel alle regionalen Landessender der ARD vertreten sowie Kultur und Informationsprogramme. Ist der Receiver

erst einmal angeschafft, stehen natürlich auch Pay-TV Angebote von Premiere zur Verfügung.

Zum Schnuppern gibt es außerdem das Startangebot Kabel digital Basic Plus zum Preis von 6,- Euro, in dem Premiere Start schon enthalten ist. Dazu kommen weitere Spartensender (Spielfilm, Sport, Musik etc.), einen Elektronischen Programmführer, sowie 45 digitale Radioprogramme ohne Werbeunterbrechung.

Und nach der Umrüstung der Hausverteilnetze kann dann auch das Internet unabhängig vom Telefonanschluss genutzt werden. Dazu bietet die Kabel Deutschland verschiedene Pakete zu sehr günstigen Konditionen an, und eine E-Mail-Adresse ist natürlich auch dabei.

An dieser Stelle noch einen kurzen Blick in die Zukunft. Nach dem Willen der Bundesregierung soll bis zum Jahr 2010 das analoge Fernsehen abgeschaltet werden. Dann sind alle Programme nur noch digital verfügbar. Wer also in den nächsten Jahren die Anschaffung eines neuen Fernsehgerätes plant, sollte darauf achten, dass das Gerät mit einem digitalen Decoder ausgerüstet ist. Das vorhandene Fernsehgerät kann natürlich dann auch mit dem oben erwähnten Digital Receiver weiter benutzt werden.

MM: Wie erfolgt nun die organisatorische Abwicklung? Wann erfolgt in den einzelnen Wohngebieten die Installation und welche Belastung kommt auf den einzelnen Mieter zu?

Peter Wehner: Der erste Schritt wurde ja schon getan. Inzwischen liegt bei allen Mietern das Kabelsignal an. Die Umrüstung der Hausverteilnetze zur Nutzung von schnellen Internetzugängen erfolgt von Mitte August bis Ende November. Das heißt, bis zum Erscheinen des Mietermosaiks sind die ersten Häuser schon neu verkabelt, und wir haben dann schon erste Erfahrungen gesammelt.

Nach den heutigen Erkenntnissen sind oft die vorhandenen Leerrohre für die neuen Kabel zu klein, so dass in der Regel ein vertikaler Kunststoffkanal 15 x 30 mm in der Nähe der alten Antennendose neu verlegt werden muss, und es wird durch den Fußboden bzw. durch die Decke ein Durchbruch gebohrt. Teilweise hatte auch die Firma Nötzel schon Kanäle gelegt, die dann nur durch die neuen Kanäle ersetzt werden müssen. Wenn möglich, werden auch die alten stillgelegten Schornsteine benutzt, aber das hängt davon ab, wie weit dann der Weg mit dem Kabel zum ursprünglichen

Standort der Antennensteckdose ist. Bei den Arbeiten anfallender Bohrstaub wird direkt abgesaugt, so dass Verschmutzungen weitgehend vermieden werden können.

Die Mitarbeiter der ausführenden Firmen werden diese Einzelheiten vor Ort mit den Mietern abstimmen und wenn möglich sich nach deren mehrheitlichen Wünschen richten. Die Bautermine werden für jedes Haus durch die Kabel Deutschland angekündigt. In diesem Zusammenhang erhält jeder Mieter eine ausführliche Information zum Ablauf der Arbeiten. Wichtig ist, dass sich Mieter, die den Termin nicht

wahrnehmen können, unbedingt bei der ausführenden Firma melden, um einen Ersatztermin zu vereinbaren, da sonst die Arbeiten in allen übereinander liegenden Wohnungen erheblich behindert bzw. auch verhindert werden. Es ist sinnvoll, diesen Ersatztermin vorher mit den betroffenen Mietern im Aufgang abzustimmen. Außerdem sollte der Bereich um die Antennendose zugänglich sein. Wenn alles reibungslos funktioniert, sind die Arbeiten in vier bis fünf Stunden abgeschlossen, wobei der Zeitaufwand für jede einzelne Wohnung etwa eine Stunde beträgt. Es sind also keine größeren Belastungen zu erwarten.



Mieterwechsel in der WG MERKUR 2001–2003

• Seit 2001 erfasst die Geschäftsstelle der WG MERKUR e.G. alle relevanten Daten zum Mieterwechsel auf einem Analysebogen. Dieser wird zudem von jedem ein- bzw. ausziehenden Mieter individuell vervollständigt. Bereits im MERKUR Mosaik vom März 2002 wurden im Interview

mit Frau Schulz, Mitglied des Vorstandes, erste Resultate vorgestellt. Eine aktualisierte Auswertung der Analysebögen für den Zeitraum 2001–2003 macht erstmals Entwicklungen sichtbar und kommt dabei zu interessanten Ergebnissen:

Kein Leerstand in unserer Genossenschaft

In den Jahren 2001 bis 2003 wurden insgesamt 204 Wohnungen gekündigt. Betrachtet man unseren Gesamtbestand von 1.567 Wohnungen entspricht dies einer jährlichen Fluktuation von unter 4,5 %. Besonders erfreulich ist, dass fast alle Wohnungen ohne Leerstandzeiten neu vermietet werden konnten, so dass unsere Genossenschaft trotz schwierigem Marktumfeld wie in den Jahren zuvor keinen nennenswerten Wohnungsleerstand hat.

Die gekündigten Wohnungen verteilen sich relativ homogen auf alle Wohngebiete der Genossenschaft. Die meisten Kündigungen innerhalb der letzten 3 Jahre sind prozentual betrachtet in der Treskowallee zu verzeichnen; besonders wenige Wohnungswechsel erfolgten in den Wohngebieten Wildensteiner Straße/Ehrlichstraße und Salzmann-, Michiganseestraße.

Gründe für den Auszug

War 2001 und 2002 noch die zu kleine Wohnung der Hauptgrund für einen Wohnungswechsel, so spielten 2003 vor allem gesundheitliche Gründe die entscheidende Rolle, um eine Wohnung zu kündigen. Von den 16 Mietern, die 2003 gesundheitliche Gründe für den Auszug nannten, zogen 13 Mitglieder in ein Seniorenheim oder in betreute Wohnhäuser. Der Umzug in ein Eigenheim blieb über den Auswertungszeitraum erstaunlicherweise konstant.

Grund	2001	2002	2003
Wohnung zu klein	17	15	11
Eigenheim	13	13	13
Familie	5	11	14
Qualität/Ausstattung	14	11	6
Tod	6	8	10
Beruf	4	8	7
Gesundheit	14	6	16
Familiengründung	11	4	2
Wohnumfeld	2	0	0

Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen steigt

Wie sich aus der Tabelle erkennen lässt, kam es im betrachteten Zeitraum in der Verteilung der gekündigten Wohnungen nach der Lage im Haus zu deutlichen Veränderungen.

Lage	Anzahl der gekündigten Wohnungen					
	2001		2002		2003	
EG	25	37 %	13	19 %	11	16 %
1. OG	4	6 %	14	21 %	14	20 %
2. OG	19	28 %	16	24 %	15	21 %
3. OG	14	21 %	18	27 %	24	34 %
4. OG	5	8 %	4	6 %	4	6 %
ab 5. OG	0	0 %	2	3 %	2	3 %
Summe	67	100 %	67	100 %	70	100 %

Stellten die EG-Wohnungen mit 37 % aller gekündigten Wohnungen noch im Jahr 2001 die größte Gruppe dar, so wurden im Jahr 2003 vor allem Wohnungen im 3. Obergeschoss aufgegeben. Hierbei spielt vor allem das hohe Durchschnittsalter unserer Mitglieder (per 1. Januar 2004 waren 72 % älter als 60 Jahre und davon 32 % älter als 70 Jahre) und die damit einhergehende Belastung des Treppensteigens eine maßgebende Rolle. Einige Mieter ziehen von den oberen Geschossen in freiwerdende Erdgeschosswohnungen.

Weitere Auszugsfakten kompakt

- die durchschnittliche Mietdauer in unserer Genossenschaft verkürzte sich von 2001 bis 2003 von 21 auf 19 Jahre; v. a. bei jungen Mietern zwischen 18 und 34 ist die durchschnittliche Mietdauer (3 Jahre) stark gesunken
- das Durchschnittsalter der ausziehenden Mitglieder betrug in den letzten zwei Jahren 53 Jahre

Gründe für die Anmietung einer Wohnung in der WG MERKUR*

Die Lage der Wohnung und ein gutes Wohnumfeld haben für die Neuvermietung in den Jahren von 2001–2003 weiter an Bedeutung zugenommen. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis und die vorgefundene Ordnung und Sauberkeit in den Wohngebieten und Hausaufgängen wirken sich ebenfalls positiv auf eine Neuvermietung aus. Auffällig ist die Entwicklung bei der Bewertung der Grundrisse der Wohnungen für das Jahr 2003. Dieses Kriterium war für immerhin ein Drittel der neuen Mieter einer der Gründe für die Anmietung einer Wohnung in unserer Genossenschaft.

Grund	2001	2002	2003
Lage der Wohnung/ Wohnumfeld	38	40	53
gutes Preis-Leistungs-Verhältnis	36	19	21
Ordnung und Sauberkeit	10	18	18
Grundriss	14	11	24
verkehrsgünstige Lage	18	11	14
Qualität der Wohnung/ Ausstattung	11	9	15
Helligkeit	1	1	0

*) Mehrfachnennungen waren möglich

Weitere Einzugsfakten kompakt

- deutlich mehr als die Hälfte aller einziehenden Mieter war im betrachteten Zeitraum jünger als 45 Jahre
- familiäre Gründe spielten nach wie vor die entscheidende Rolle, um die Wohnung zu wechseln; aber auch eine bevorstehende Sanierung der Wohnung und ein unzureichendes Wohnumfeld waren für eine Veränderung bedeutende Kriterien
- die Anzahl der jungen Mieter, die ihre erste eigene Wohnung angemietet haben, bildete in den vergangenen 3 Jahren eine feste Größe von ca. 16 % aller jährlichen Neuvermietungen
- den größten Erfolg bei der Neuvermietung bewirkte die Empfehlung von Verwandten, Bekannten und Freunden, aber auch das Internet und Werbeanzeigen führen immer häufiger zu Mietvertragsabschlüssen



Auf dem Weg in die »Welt der Gurke«

Exkursion von Mitgliedern der WG MERKUR in den Spreewald

Am Morgen des 16. Juni 2004 startete eine Gruppe von Mitgliedern unserer Genossenschaft zu einer Exkursion in den Spreewald. Das Wetter mit Nieselregen motivierte eher dazu, die gemütliche Wohnung nicht zu verlassen. Doch die Teilnehmer ließen sich ihre Stimmung nicht vermiesen und fuhren gut gelaunt in den Tag.

Zuerst ging es nach Boblitz. Dort angekommen führte uns der Weg direkt in die »Welt der Gurke«, sprich in die Spreewälder Konservenfabrik Rabe, wo uns eine Mitarbeiterin der Firma neue Informationen über die Produktion und Vermarktung der über Ländergrenzen hinaus bekannten Spreewaldgurke vermittelte. Im Anschluss nutzten viele Teilnehmer die Gelegenheit, um in der werkseigenen Verkaufsstelle Produkte direkt vom Hersteller zu erwerben.

Die nächste Station war Lübbenau. Vom großen Spreewaldhafen ging die Fahrt auf einem Spreewaldkahn durch das Labyrinth der Kanäle, vorbei an typischen Bauernhäusern, gepflegten Gärten und Anlagen. Unser Kahnführer wusste viel Interessantes über den Spreewald, einer in Europa wohl einmaligen Region zu berichten. Aber auch das leibliche Wohl kam nicht zu kurz, denn überall wird Essen und Trinken angeboten.

Ein Besuch des Zentrums von Lübbenau verbunden mit einer Führung zu den historischen Stätten und Informationen über die Geschichte von Lübbenau und Umgebung rundete die Exkursion ab.

Zum Abschluss waren sich alle Teilnehmer darin einig: es war ein erlebnisreicher Tag. Solche Fahrten sollten zu einer schönen Tradition in unserer Genossenschaft werden.

Die nächste Exkursion ist für den 09. Oktober 2004 nach Rheinsberg geplant.

Wolfgang Thomas, Roßmählerstraße



Gestaltung des Wohnumfeldes und Naturschutz für Mensch und Tier

• Die Gestaltung des Wohnumfeldes und Naturschutz haben für die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft seit Jahren einen zentralen Stellenwert. Und das aus gutem Grund. Denn schließlich haben die Grünflächen große Bedeutung für Mensch und Tier gleichermaßen, für die Wohn- und Lebensqualität der Mieter sowie den Lebensraum vieler Tierarten, insbesondere für den Nahrungs- und Brutbereich der Vögel. Doch Wohnumfeldgestaltung und Naturschutz, die im urbanen Umfeld mehr und mehr ökologische Erfordernisse zu berücksichtigen haben,

MM: Wenn wir über die Grünanlagen in unserer Genossenschaft sprechen, dann interessiert natürlich die Frage nach ihrem derzeitigen Zustand. Wie schätzen Sie ihn ein?

Jürgen Bendig: Ich will es so zusammenfassen: Im Allgemeinen gut, doch punktuell durchaus verbesserungswürdig. In Anbetracht der Tatsache, dass viele Anpflanzungen schon vor vielen Jahren erfolgt sind und ihr Bestand, vor allem bei den Sträuchern, zum Teil überaltert ist, erhalten Regenerierung, Bodenverbesserung und auch Neuanpflanzungen zunehmende Bedeutung.

Unter der Berücksichtigung von Dringlichkeit und Kosten werden die Gartenbaubetriebe mit den erforderlichen Pflanz- und Pflegemaßnahmen beauftragt.

MM: War das der Grund für die Erarbeitung neuer Pflegeverträge?

Jürgen Bendig: Nicht ausschließlich. Die alten Verträge waren nicht mehr zeitgemäß und entsprachen nicht mehr jenen Anforderungen, die wir heute an die Pflege unserer Grünanlagen stellen müssen. In den neuen Verträgen werden den Gartenbaubetrieben sowohl die einleitend genannte Gesamtzielsetzung als auch notwendige Vorgaben und Beschränkungen für die eigenverantwortliche Umsetzung eindeutiger vorgeschrieben.

machen sich bekanntlich nicht von allein. Hierzu ist eine vertraglich abgestimmte Zusammenarbeit mit Gartenbaufirmen erforderlich.

Wie sich diese Kooperation mit den Firmen gestaltet und welche Möglichkeiten Mieter zur Mitwirkung haben, darüber sprach das MERKUR Mosaik mit Jürgen Bendig, Leiter der AG Naturschutz, und Norbert Morawski, Vertreter der Geschäftsstelle in der AG Naturschutz.



Jürgen Bendig



Norbert Morawski

MM: Können Sie unseren Lesern dies näher erläutern und Einzelheiten nennen?

Norbert Morawski: Ja sicher. Wie gesagt, wir haben die Gartenbaufirmen mit den Pflegeverträgen an konkrete Vorgaben gebunden. Solche sind vor allem:

- Die Pflege und der Schnitt der Gehölzflächen haben mit dem Ziel der Verdichtung der Sträucher und Büsche zu erfolgen. In der Brutperiode, also in der Zeit vom 01. März bis 30. September, dürfen keine Arbeiten im Strauchwerk vorgenommen werden.
- Um zum Beispiel den Boden lebendig zu erhalten, müssen unter den Büschen das Wildkraut und die Bodendecker stehen und das Laub liegen bleiben.
- Strauch- und Baumschnitt sind zu häckseln und nach Bedarf auf die Pflanzflächen aufzubringen.
- Die Rasenmähd darf vegetations- und witterungsabhängig maximal 8 mal jährlich erfolgen. Als Mindesthöhe für die Rasenmähd sind 4 cm vorgegeben.

Damit wird eine wiesenähnliche Fläche angestrebt, auf der auch Insekten im bestimmten Maße Lebensraum finden.

MM: Sind mit diesen Festlegungen, wenn ich z. B. an das Laub im Herbst denke, auch im erforderlichen Maße »Sauberkeit und Ordnung« gewährleistet?

Jürgen Bendig: Eine Grünanlage darf und kann man nicht putzen wie eine »gute Stube«. Schließlich ist sie ein lebendiger Organismus. Sauberkeit darf nicht falsch verstanden werden. Laub unter Sträuchern ist kein Unrat, sondern biologisches Material, aus dem wertvoller Humus wird.

Es entsteht doch eine ganze Kette. Die verrottenden Pflanzenteile dienen vielen Kleintieren als Lebensraum und diese wieder den Vögeln als Nahrungsgrundlage.

Natürlich wird weiterhin im Herbst das Laub von Rasenflächen und sonstigen freien Stellen beseitigt. Selbstverständlich werden nach Notwendigkeit das Buschwerk und die Hecken verschnitten, Bäume ausgeästet sowie andere gärtnerische Arbeiten durchgeführt.

MM: Welche Möglichkeiten gibt es für die Mieter zur Mitwirkung?

Norbert Morawski: In erster Linie wünschen wir uns, dass die Mieter unser Anliegen verstehen und mittragen.

Es gibt für Mieter jedoch viele Möglichkeiten, Eigeninitiative zu entwickeln. Wichtig ist, dass weiterhin die Pflege der Vorgärten übernommen wird oder z.B. in Dürreperioden Bäume gegossen und im Herbst die Blätter der von der Miniermotte befallenen Kastanien abgeharkt und entsorgt werden.

In einigen Wohngebieten sind Mieter in Abstimmung mit der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft dabei, geeignete Giebelseiten von Wohnblöcken mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. All denen, die das mit viel Liebe und Hingabe tun, sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Natürlich freuen wir uns über weitere Gedanken und Vorschläge aller Art, die von Mietern in diesem Sinne unterbreitet werden.



Bestimmungen und Verordnungen zum Naturschutz

Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers für Bäume

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, seine Bäume jährlich einmal im belaubten und einmal im unbelaubten Zustand hinsichtlich Stand- und Bruchfestigkeit zu überprüfen. Hierbei genügt grundsätzlich

eine Sichtkontrolle vom Boden aus. Eine genauere Überprüfung durch einen Fachmann ist nur dann erforderlich, wenn ein Baum bereits entsprechende Krankheitssymptome aufweist.

Die Verkehrssicherungspflicht dient dazu, Gefahren durch kranke und gefährdete Bäume abzuwenden.

Neue Baumschutzverordnung in Berlin

Seit dem 2. April 2004 hat Berlin eine neue Baumschutzverordnung. In den Medien wurde diese Tatsache oftmals so dargestellt, als ob der Baumschutz in Berlin in Zukunft entfällt. Dem ist jedoch überhaupt nicht so!

In § 1 der neuen Verordnung heißt es:

»Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere

zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt«.

Welche Baumarten sind geschützt?

- Geschützt sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm (früher 60 cm), gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.
- Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.



Es ist verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, abzuschneiden oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen.

Neu ist auch, dass für alle Nadelbäume (außer der o. g. Waldkiefer) der Schutzstatus entfällt.

Wohngebietsbegehungen im Frühjahr und im Herbst

Seit vielen Jahren führen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Frühjahr und im Herbst Rundgänge in den einzelnen Wohngebieten durch. Sie sind die Grundlage für Maßnahmen und Entscheidungen, die im Zusammenhang mit unserer Verkehrssicherungspflicht im Baumbestand, aber auch für die Gestaltung der Grünflächen sowie die Festlegung von Neuanpflanzungen zu treffen sind.

An diesen Rundgängen nehmen die Hausbetreuer, die Leiter der Pflegefirmen und die Mitglieder der AG Naturschutz teil. Die von Mietern diesbezüglich an die Geschäftsstelle unterbreiteten Hinweise sowie die Ergebnisse der halbjährlichen Begutachtung des Baumbestandes durch die Pflegefirmen werden gemeinsam beraten. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen werden per Aushang in den Aufgängen jedem Mieter zur Kenntnis gebracht.

Durch die Baumschutzverordnung müssen alle Eingriffe in den geschützten Baumbestand, ob es sich um

eine Fällung oder auch nur eine Beschneidung handelt, beim zuständigen Amt für Umwelt und Natur beantragt werden. Das Amt führt dann eigenständig eine Ortsbesichtigung durch und prüft bzw. bewertet die von uns beantragten Maßnahmen. Erst danach vergibt dieses Amt unter bestimmten Bedingungen und Auflagen dafür die Genehmigungen oder es lehnt unseren Antrag sogar ab.

Erst wenn eine Genehmigung erteilt wurde, können wir die Pflegefirmen mit der Ausführung beauftragen und gegebenenfalls Neuanpflanzungen umsetzen.

Durch die Auflagen des Amtes müssen wir für die Fällung eines Baumes in der Regel 3 bis 5 neue Bäume pflanzen.

Wie schnell diese Behörde unsere Anträge bearbeitet, können wir leider nicht beeinflussen. Daraus erklärt sich auch, dass eine zeitnahe Umsetzung der von uns als notwendig erkannten Maßnahmen oftmals nicht möglich ist.

Helga Sack – Pastelle, Aquarelle und Ölmalerei

Galerieeröffnung in der Geschäftsstelle der WG MERKUR e. G.



Helga Sack, auch Cherie Sack genannt, hat die Malerei als aktives Hobby erst vor fünf Jahren für sich entdeckt. Die Themen und Motive ihrer Malarbeiten sind vielseitig. Zu ihrem schöpferischen und kreativen Schaffen gehören Bilder mit Motiven aus der Natur, wie Landschaften, Tiere, Blumen und Stilleben, aber auch Porträts oder abstrakte Fantasiebilder.

Am 29. Juli diesen Jahres eröffnete sie in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft eine eigene Galerie und präsentiert eine relativ breite Auswahl ihrer Werke.

Die Hobbykünstlerin Helga Sack ist Autodidaktin und hat sich zunächst der Aquarellmalerei gewidmet. Doch das reichte ihr auf Dauer nicht. Deshalb besuchte sie Lehrgänge an der Volkshochschule, erwarb sich umfangreiche Kenntnisse aus der Welt der Farbgestaltung und über vielseitige Maltechniken. Helga Sack ist ständig bemüht, ihre individuelle Maltechnik und ihren persönlichen Stil noch weiter zu vervollkommen. Vor drei Jahren hat sie sich einer Aquarell-Malgruppe und einem Zirkel für Ölmalerei angeschlossen.

Sie sagt: »Es gibt für mich immer wiederkehrende künstlerischen Herausforderungen. Das sind vor allem Naturdarstellungen aus der eigenen Erlebniswelt, aus Fotos sowie Anregungen aus der Malerei berühmter Kunstmaler und Grafiker«.

Sie können die Ausstellung von Helga Sack bis Dezember 2004 in der Geschäftsstelle der WG MERKUR zu den bekannten Öffnungszeiten besichtigen.



Als Vertreter trage ich Verantwortung für die gesamte Genossenschaft

● Jens Gödicke, 39 Jahre und Familienvater, wurde mit den Vertreterwahlen im Jahre 2000 von den Mietern des Wohngebiets Rosenfelder Ring zum Vertreter in der WG MERKUR gewählt. Seit dieser Zeit engagiert er sich für die Belange unserer Genossenschaft.

MM: Herr Gödicke, Sie sind als kaufmännischer Angestellter in der Firma Holz Possling ein viel beschäftigter Mann. Was war im Jahre 2000 ausschlaggebend, dass Sie sich dennoch der Wahl zum Vertreter stellten?

Jens Gödicke: Das war kein spektakulärer Vorgang. Mieter aus unserem Haus haben mich angesprochen und ich habe kurzerhand »ja« gesagt.

MM: Aber Sie haben sich doch was dabei gedacht?

Jens Gödicke: Natürlich. Mir war schon bewusst, dass ich als Vertreter Verantwortung für die gesamte Genossenschaft zu tragen habe und zugleich den Mietern verpflichtet bin. Das reizte mich und war es dann auch, warum ich damals ohne lange zu zögern für dieses Ehrenamt kandidierte.

MM: Können Sie das etwas konkreter sagen?

Jens Gödicke: In erster Linie wollte ich bei der weiteren Entwicklung der WG MERKUR dabei sein. Ich habe beruflich mit Bauen und Wohnen zu tun und sah mich aufgefordert, mein fachliches Wissen einzubringen.

Doch wie heißt es so schön? Aller Anfang ist schwer. Und so habe auch ich erst nach und nach erfahren, welche vielfältigen Möglichkeiten das Vertreteramt bietet, um konkrete Zukunftsplanungen der Genossenschaft wie zum Beispiel Bauplanungen, Mietenentwicklung oder Umweltschutz mit vorzubereiten und zu beeinflussen.

Über seine Erfahrungen und seine Erwartungen führte das MERKUR Mosaik das nachfolgende Gespräch.



MM: Haben sich denn Ihre Erwartungen erfüllt?

Jens Gödicke: Ja, ohne Abstriche. Unsere Genossenschaft hat in den letzten Jahren beispielgebend die innergenossenschaftliche Demokratie ausgebaut. Die verschiedenen Kommissionen beim Vorstand der WG, in denen viele Mieter ehrenamtlich tätig sind, bieten durchaus breiten Raum für eine aktive Mitbestimmung.

MM: Engagieren Sie sich auf diesem Gebiet?

Jens Gödicke: Ich bin Mitglied der Mietenkommission. Ich möchte an dieser Stelle an einem Beispiel aus unserer Arbeit berichten. Wir hatten uns im Vorfeld der Mietenanpassung 2003 das Ziel gestellt, für die Gremien unserer Genossenschaft, also Vorstand und Aufsichtsrat, Empfehlungen für die Einführung des Mietspiegels 2003 auszuarbeiten. Unser Vorschlag war unter anderem, die im Mietspiegel gegebenen Möglichkeiten der Mietenanpassung auszuschöpfen. Uns war klar, dass wir diese Finanzmittel für weitere Investitionen dringend brauchen.

Zugleich haben wir aber auch vorgeschlagen, bei den Erdgeschosswohnungen die Mietsteigerung um 0,05 Euro/m² Wohnfläche zu kappen sowie Mietenanpassungen unter 0,03 Euro/m² Wohnfläche nicht zu erheben. Wie gesagt, soweit einige unserer Vorschläge.

Danach haben Vorstand und Aufsichtsrat alles geprüft und sich mit ihrer Beschlussfassung diesen Empfehlungen angeschlossen.

Das war für mich eine wichtige Erfahrung, denn ich konnte unmittelbar miterleben, wie die Ergebnisse der Kommissionsarbeit praktisch umgesetzt worden sind und nicht zu Makulatur verkommen.

MM: Sie sprachen an anderer Stelle auch davon, dass Sie sich den Mietern des Wohngebietes am Rosenfelder Ring verpflichtet fühlen. Wie steht es damit?

Jens Gödicke: Sie treffen mich an einem wunden Punkt. Vor allem wegen der starken beruflichen Belastung habe ich bisher noch keine Zeit gefunden, solche Formen wie Vertretersprechstunden aufzubauen.

Ich kann es aber nachvollziehen, dass die Mieter mit ihrem Votum für einen Kandidaten auch immer konkrete Erwartungen für ihre Belange bzw. für das Wohngebiet verbinden. Die Aufgabe eines Vertreters besteht aber darin, die Interessen aller Mieter zu vertreten. Es wäre zu eng, wenn er vordergründig nur die Angelegenheiten des eigenen Wohngebietes im Blick hat.

Dennoch bin ich natürlich bemüht, in persönlichen Gesprächen Mietern Rede und Antwort zu stehen.

Für die Zukunft könnte ich mir vorstellen, z.B. nach Vertreterversammlungen gemeinsam mit den anderen Vertretern des Wohngebietes kurze Informationen für die Mieter zu erarbeiten und zur Verfügung zu stellen.

MM: Im Jahre 2005 sind ja wieder Vertreterwahlen. Werden Sie erneut kandidieren?

Jens Gödicke: Ja, ich werde mich wieder der Wahl stellen. Die Motive dafür sind die gleichen wie im Jahre 2000.



Mieterfest am Rosenfelder Ring

Am 28. Mai 2004 veranstalteten die Bewohner der Häuser Rosenfelder Ring 70 bis 76 ihr zweites Wohngebietsfest. Unter Leitung von Siegfried Woischwill organisierten sie das bunte Fest in den parkähnlichen Anlagen direkt vor ihrer Haustür.

Auch diesmal engagierte sich das Bürger-Begegnungszentrum LIBEZEM aktiv an der Vorbereitung und Durchführung des Festes.

Viele Mitglieder der Genossenschaft und Anwohner rund um die Häuser am Rosenfelder Ring nutzten das frühlingshafte Wetter zu einem Besuch. Als Gäste wurden die Bürgermeisterin von Lichtenberg, Christina Emmrich sowie die Stadtteilmanagerin Bettina Ulbrich recht herzlich begrüßt.

Die Teilnehmer konnten sich an Stellwänden über die Entwicklungen der Genossenschaft informieren und bekamen am Info-Stand der Firma Kabel TV Deutschland Neues aus den Bereichen Fernsehen und Rundfunk vorgeführt. Ebenso waren Unternehmen und Läden aus dem Kiez anwesend, um das ansässige Geschäftsleben zu vertreten.

Neben den verschiedenen Informationen wurde den Gästen ein buntes kulturelles Programm geboten. Auf einer kleinen Bühne sorgten unter anderem die Blas-



kapelle Berliner Stadtmusikanten, die Gesangs- und Tanzgruppe der Adam Ries Grundschule, die Line Dance Gruppe für stimmungsvolle Unterhaltung.

Auch an das leibliche Wohl war gedacht. Leckerer Grill und kühle Getränke für alle rundeten das Wohngebietsfest gelungen ab.

Mit diesem Fest haben die Bewohner des Rosenfelder Rings gemeinschaftliches Wohnen und Leben auf eine schöne Weise demonstriert.





Mieterfest in der Michelangelostraße

Jung und alt trafen sich am 24. Juni 2004 zum Wohngebietsfest in der Michelangelostraße im Prenzlauer Berg.

Anlass war die Anbringung von 100 Loggien sowie die Neugestaltung der Vorgärten. Das Projekt ist besonders durch die vielen nützlichen Anregungen und Hinweise der Mieter gut gelungen.

Organisiert wurde das bunte Sommerfest von der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft gemeinsam mit ihren Mietern. Unter den Teilnehmern weilten auch die älteste und jüngste Mieterin im Wohngebiet, die von Andrea Schulz, Mitglied des Vorstandes, herzlich begrüßt wurden.

Bratwurst, Bier und Musik bildeten den fröhlichen Rahmen. Mit einem bisschen Glück konnte der eine oder andere von einer Tombola kleine Gewinne mit nach Hause nehmen.

Das Hausbetreuerehepaar Hübner, dass sich ganz besonders für die Mieter sowie als Ansprechpartner für die Firmen während der Baumaßnahmen engagiert hatte, bekam zum Dank von Andrea Schulz einen Blumenstrauß überreicht.



Hausreinigung – Mehrheitsbeschluss der Mieter entscheidet über das »Wie«

Walter K. aus der Dankwartstraße fragt: Wie ist in der WG MERKUR die Hausreinigung geregelt? Was kann ein Mieter tun, wenn er sich nicht in der Lage sieht, die Hausreinigung selbst auszu-

führen? Was passiert, wenn eine Fremdfirma die Reinigung ausführt, aber einzelne Mieter dies lieber selber tun würden?



Nach 1990 wurde in unserer WG die bis dahin praktizierte Hausreinigung auf Wunsch der Mieter noch für einige Jahre beibehalten. Nach einer Umfrage aus dem Jahre 1997 sprachen sich 15% für eine Hausreinigung durch Fremdfirmen aus. Seit dieser Zeit sind immer mehr Mieter diesen Weg gegangen, so dass derzeit bereits rund 30% der 170 Treppenaufgänge in der WG von

Fremdfirmen gereinigt werden.

Damals im Jahre 1997 entschied sich der Vorstand unserer Genossenschaft dafür, alternativ die Reinigung durch eine Fremdfirma oder durch die Mieter anzubieten. Welche der Varianten im jeweiligen Hausaufgang zur Anwendung kam, unterlag der Mehrheitsentscheidung der Mieter selbst. Deshalb bestehen heute in der WG MERKUR noch beide Varianten nebeneinander.

Doch der Mehrheitsbeschluss für eine Reinigung des Treppenhauses durch die Mieter ist noch lange kein Dogma für alle Bewohner eines Aufganges.

Gesetzt den Fall, dass in einem Aufgang zwar ein Mehrheitsvotum für die Eigenreinigung existiert, aber ein Mieter sich dagegen ausspricht und aus welchen Gründen auch immer die Treppenreinigung ablehnt, kann dieser Mieter nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle, Herrn Rother, einen Einzelvertrag mit einer Reinigungsfirma abschließen. Entsprechende Preisangebote liegen in der Geschäftsstelle bei Herrn Rother vor.

Anders verhält es sich, wenn nach Meinung der Mehrheit die Reinigung durch eine Fremdfirma ausgeführt werden soll. Dann gilt die Entscheidung für die Fremdreinigung ausnahmslos für alle Mieter des jeweiligen Aufganges.

Da der Vertrag mit einer Reinigungsfirma die Leistungen für das Treppenhaus insgesamt beinhaltet, können unter diesen Voraussetzungen individuelle Regelungen wie die Reinigung der Treppenaufgänge durch einzelne Mieter nicht zur Anwendung kommen.

Übrigens: wegen der Unfallgefahr und aus haftungsrechtlichen Gründen werden Hauseingangsdächer und Flurfenster, die für Mieter nur schwer erreichbar sind, generell von Fremdfirmen gereinigt.

Bei verspätetem Auszug wird volle Miete fällig

Inge S., Michelangelostraße: Wenn ich nicht pünktlich zum Kündigungstermin die Wohnung räume, muss ich dann noch eine volle Monatsmiete zahlen?

Ja, das müssen Sie. In so einem Fall – auch wenn es sich nur um 1–2 Tage Verspätung handelt – muss man damit rechnen, dass das teuer wird und eine volle Monatsmiete zu zahlen ist.

So jedenfalls entschied unlängst das Amtsgericht Frankfurt am Main, als ein Mieter zwei Tage länger in seiner Wohnung blieb als vereinbart. Der Mieter stand auf dem Standpunkt, nur für die zwei Tage zahlen zu müssen. Dagegen argumentierten die Richter, dass eine Wohnung nur zum Monatsanfang neu vermietet werden könne und deshalb die volle Miete zu zahlen ist.

Für solche Fälle empfehlen wir, sich rechtzeitig mit der Geschäftsstelle, Bereich Technik, in Verbindung zu setzen. Das gibt dem ausziehenden Mieter die Gewissheit, pünktlich seine Wohnung verlassen zu können, und die Genossenschaft kann sich längerfristig um einen Nachmieter bemühen.

Wichtig ist, dass Unstimmigkeiten wie im o.g. Fall vermieden werden und somit für den Mieter keine unnötigen Kosten entstehen.

Verfassungsgericht regelt Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter

Kurt N. aus der Volkradstraße fragt, ob er verpflichtet ist, Angestellte der WG MERKUR zur Besichtigung in die Wohnung zu lassen.

Der Mieter muss dem Vermieter, also in diesem Falle den Angestellten der WG MERKUR die Besichtigung seiner Wohnung gestatten. Diese Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht am 16. Januar 2004 getroffen und damit grundsätzlich die Pflicht des Mieters zur Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter anerkannt. Diese Pflicht besteht aber nur in engem Rahmen und zu vertretbaren Zeiten. Darunter ist folgendes zu verstehen:

- **Besichtigungen in der Mittagszeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr sowie an Samstagen und Sonntagen müssen nicht geduldet werden.**
- **Die rechtzeitige Ankündigung des Besichtigungstermins durch den Vermieter.**

Bei berufstätigen Mietern muss der Termin langfristig bekannt gemacht werden, dabei auch Termine am späten Nachmittag.

Bei nicht berufstätigen Mietern werden Terminankündigungen von 2–3 Tage vorher als ausreichend angesehen.

Ob bei Besichtigungen Fotos von bzw. in der Wohnung gemacht werden dürfen, ist nicht zweifelsfrei geklärt. Deshalb ist dafür vorher die Genehmigung des Mieters einzuholen.

Können wir unsere Wohnung der Tochter vererben?

Karin und Fred L. aus dem Rosenfelder Ring möchten ihre Wohnung der Tochter vererben und wollen wissen, ob eine Erbfolge der Wohnung durch die Tochter möglich ist?

In solchen Fällen kommen nach geltendem Recht und entsprechend der Satzung unserer Genossenschaft zwei Regelungen zur Anwendung:

Erstens: Im Falle des Ablebens von Mitgliedern der WG können deren Kinder den Zuschlag zur Wohnung des Verstorbenen beanspruchen. In unserer Genossenschaft ist dieses Vorgehen seit Jahren Praxis. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, dass die Kinder ein Mietrechtsverhältnis mit der WG MERKUR e.G. wollen sowie die Erbfolge der Mitgliedschaft und der Genossenschaftsanteile antreten möchten.

Das bedeutet: Die Eltern können durch ein Testament bestimmen, wer das Mietrechtsverhältnis fortsetzen soll.

Zweitens: Es kann bekanntlich nur vererbt werden was einem gehört. Die Wohnungen sind Eigentum der Genossenschaft, können deshalb von den Mitgliedern weder beansprucht noch vererbt werden.

Die Satzung unserer Genossenschaft regelt eindeutig, wie mit dem sonstigen Vermögen der Wohnungsgenossenschaft zu verfahren ist. Der § 12 – Auseinandersetzung – legt dazu fest, dass in diesem Falle für das austretende Mitglied lediglich ein Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben besteht. Ansprüche auf Rücklagen oder am sonstigen Vermögen der WG, damit auch an den Wohnungen, bestehen für das Mitglied nicht. Das bedeutet, dass im Falle einer Erbschaft das Mitglied nur seine Genossenschaftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile und vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, vererben kann.

Einkaufen leicht gemacht

Wussten Sie eigentlich, dass es im Ortsteil Prenzlauer Berg den Kopenhagener Lieferservice gibt?

Ich habe ihn zufällig im Internet entdeckt und möchte diesen Tipp an alle Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft weitergeben.

Egal was für Sie der Grund sein könnte, einen Lieferservice zu nutzen: wenden Sie sich in diesem Falle doch einfach per Internet oder per Telefon an den Liefer-Service und fordern Sie den sehr gut sortierten Katalog an. Im Katalog finden sie alles von A bis Z. Das Liefergebiet umfasst übrigens alle Wohngebiete unserer Genossenschaft und ist nicht auf den Prenzlauer Berg begrenzt.

Der Service ist sehr kundenfreundlich:

- Die Bestellzeiten sind Montag bis Samstag von 7.30–21.30 Uhr.
- Die Lieferung der Ware erfolgt Montag bis Samstag in der Zeit von 7.30–23.00 Uhr.



Für die Auslieferung wird ein Kostenanteil in Höhe von 3,99 Euro erhoben. Die Bezahlung der Ware erfolgt bei Anlieferung in bar. Der Mindestbestellwert beträgt 14,99 Euro.

Weitere Informationen erhalten Sie über:

www.saftkiste.de oder www.KOPENHAGENER.de;

E-Mail: Bestellung@saftkiste.de

Telefon: 44 04 71 44; Telefax: 47 30 50 19

Tina Pfaff, Lincolnstraße

Aufsichtsrat und Vorstand gratulieren

zum 80. Geburtstag

<i>Edith Funke</i>	Treskowallee 154
<i>Charlotte Kühne</i>	Kötztinger Straße
<i>Hardy Kosidowski</i>	Sterndamm 170
<i>Siegfried Krause</i>	Kriemhildstraße 19
<i>Hilde Walter</i>	Bornitzstraße 3
<i>Ursula Spiegel</i>	Rüdigerstraße 68

zum 85. Geburtstag

<i>Ruth Freter</i>	Lincolnstraße 80
<i>Gertrud Köhler</i>	Volkradstraße 3 e
<i>Helga Tarnick</i>	Kriemhildstraße 9
<i>Wieland Zietz</i>	Kötztinger Straße 26

zum 92. Geburtstag

<i>Gertrud Härtig</i>	Volkradstraße 1 e
<i>Martha Weiß</i>	Hartriegelstraße 112

zum 93. Geburtstag

<i>Edith Scheer</i>	Kriemhildstraße 15
---------------------	--------------------

Was gibt es Neues in Karlshorst?

Projekt »Karlshorst Ost« – Vom ehemaligen Gelände der sowjetischen Armee zum idyllischen Wohnpark im Grünen

● Nach unsere Serie »Kiezgeschichte zwischen damals und heute« möchten wir jetzt gemeinsam mit Ihnen in die Zukunft schauen. Mit unserer neuen Reihe »Was gibt es Neues in ...« stellen wir Ihnen aktuelle Pläne und Bauvorhaben der Stadt-

planer, Investoren und Bürger in unseren Wohngebieten vor. Wir beginnen mit dem ehemaligen Wohn- und Militärgelände der sowjetischen Armee in Karlshorst.

Mit der am 8. Mai 1945 unterzeichneten Kapitulation in Karlshorst begann die sowjetische Geschichte des Lichtenberger Stadtteils. Beinahe 50 Jahre lebten und arbeiteten sowjetische Armeeeingebürgerte hier. 1994 verließen die letzten Angehörigen der GUS-Streitkräfte Karlshorst.

Doch was ist bis heute auf diesem Areal geschehen?

Im östlichen Karlshorst zwischen der Robert-Siewert-Straße im Norden, der Zwieseler Straße und Köpenicker Allee im Westen, der Wiesenrundstraße im Süden sowie den Bahngleisen im Osten erstreckt sich das größte ehemals von der sowjetischen Armee bewohnte Areal in Karlshorst. Über 50 ha mit Gebäuden und Anlagen liegen seit über zehn Jahren leer und verlassen. Die Fenster der ehemaligen Kasernen sind vernagelt. Schilder an verschlossenen Zäunen warnen vor unbefugtem Betreten. Unkraut wuchert durch kaputte Mauern. Es scheint, als wäre dieser Teil von Karlshorst in Vergessenheit geraten.

Dabei hatten die Stadtplaner einst Großes vor. 1996 lobte die Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Mit dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin sah man in Karlshorst den idealen Ort für Wohnungen Bonner Bundesbediensteter. Das Architekturbüro Springer Architekten überzeugte mit seinem Entwurf, mitten im Grünen ca. 1700 Wohneinheiten zu bauen. Doch danach lagen die Baupläne auf Eis. Es folgten lediglich stadtwirtschaftliche Beurteilungen durch unabhängige Dritte sowie Überarbeitungen des Konzepts durch die Architekten selbst. Und die Bonner zogen währenddessen lieber in die westlichen Stadtteile Berlins. Das Gebiet in Karlshorst fiel in den Dornröschenschlaf.

Zu Beginn des Jahres 2000 kam Schwung in das hoffnungsvolle Vorhaben. Das Gebiet gehört zum größten Teil dem Bund sowie der Stadt Berlin. Die Oberfinanzdirektion Berlin, die bundeseigene Flächen verwaltet, korrigierte ihre Planungen. Das ursprüng-



liche Entwicklungsziel »Bundeswohnen« wurde ad acta gelegt. Die Anzahl der Wohneinheiten sollte deutlich verringert werden. Der Schwerpunkt lag jetzt auf Ein- und Zweifamilienhäusern für alle Interessenten.

Ein Problem der damaligen Planung stellte allerdings das Vorhaben von Bund und Land dar, langfristig die zum Gelände gehörende Kleingartenanlage Biesenhorst II zu bebauen. Nach Bürgerprotesten sicherte jedoch der damalige Stadtentwicklungssenator Peter Strieder der Kleingartensiedlung ihren weiteren Erhalt zu.

Nach diesen vielversprechenden Bewegungen ruhte das Projekt »Karlshorst Ost« erneut. Neben projektbezogenen Planungsunstimmigkeiten ließen vor allem der Regierungswechsel in Berlin 2001 und die damit verbundenen Schwierigkeiten und Umstellungen das Bauvorhaben »Karlshorst Ost« in den Hintergrund treten.

Doch seit 2003 ist wieder Bewegung in die Sache geraten. Es liegt eine komplett überarbeitete Fassung des Bauvorhabens vor. Geplant sind etwa 600 Wohneinheiten. Den Großteil bilden Ein- und Zweifamilienhäuser. Ein Drittel der Wohneinheiten sollen aus Geschosswohnungen bestehen.

Die denkmalgeschützte ehemalige Festungspionierschule aus den 30iger Jahren wird mit dem angrenzenden Quartierspark die Mitte des neuen Viertels bilden.



Für die denkmalgeschützten Gebäude gibt es unterschiedliche Verwendungsmöglichkeiten. Denkbar wären zum Beispiel die Nutzung als Privatschule oder Unternehmenszentrale. Andere Baudenkmale wie Flugzeughallen oder Bunker könnten sinnvoll in großzügige Gewerberäume oder auch Jugendeinrichtungen umgewandelt werden.

Der an die Bahngleise grenzende Grünzug im Osten soll zum Landschaftsschutzgebiet verändert werden und somit die Wohnqualität zusätzlich verbessern.

Neben dieser neuen und alle Seiten zufriedenstellenden Konzeption ist das aufwendige Bebauungsplanverfahren in Gang gekommen. Wichtig ist jetzt die Suche nach Investoren. Denn nur mit ihnen kann das Bauvorhaben »Karlshorst Ost« möglichst bald realisiert und aus dem brachliegenden Areal das geplante Wohngebiet mitten im Grünen werden.



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
Kabelnetzbetreiber	Kabel Deutschland 0180-5 26 66 25.....		
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

Wolfgang Tohmas (Seite 16, unten)

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.de · Fon (0 30) 9 83 04 00

