

MERKUR Mosaik

gemeinschaftlich
wohnen und leben



Investitionen 2008
Seite 12



Schönheitsreparaturen –
was gilt noch und was nicht?
Seite 16



Streit zwischen Nachbarn –
muss das sein?
Seite 22



Simone Verch: „Bei der WG MERKUR
fühle ich mich wie zu Hause.“

Telefonieren und surfen übers Fernsehkabel: einfach, sicher und günstig



Leidenschaftlicher Surfer, Vieltelefonierer oder Kinofan? Der Kabelanschluss erfüllt alle Wünsche – schnell, effizient und kostengünstig.

Als attraktive Alternative zum üblichen DSL hat sich der Kabelanschluss bereits seit einiger Zeit etabliert. Denn er kann alles, was DSL auch kann – und noch mehr. Mit den Triple Play Angeboten von Kabel Deutschland bekommt man Internet, Telefonie und Fernsehen aus einer Hand. Mit bis zu 30 Mbit/s surft man mit Höchstgeschwindigkeit im Breitband-Internet. Das ist jetzt schon schneller als DSL, und Kabel Deutschland testet bereits seit einigen Monaten noch höhere Download-Geschwindigkeiten. Kabel Deutschland stellt den Kunden ein eigenes E-Mail-Postfach gratis mit 100 MB Speicherkapazität zur Verfügung und bietet gegen einen geringen Aufpreis ein Sicherheitspaket. Damit sind die Kunden gegen die Gefahren aus dem Netz wie Viren und Spam geschützt.

Günstig telefonieren

Für Vieltelefonierer lohnt sich auf jeden Fall Kabel Phone. Auf zwei Leitungen und mit sechs Rufnummern kann man rund um die Uhr mit seinen Lieben telefonieren. Egal, ob im deutschen Festnetz oder im Ausland: Kabel

Deutschland bietet Flatrates für das deutsche sowie für viele ausländische Festnetze an und sichert somit unbegrenzte Redefreiheit.

Wer mehr über die Angebote von Kabel Deutschland wissen möchte, kann sich am Internet-Counter in allen Media Märkten in und um Berlin informieren oder beim Medienberater Herrn Fürstenau (Tel. 030/41 93 18 08) eine individuelle Beratung vereinbaren.

Besser fernsehen

Einen Cineasten oder Sportfan wird das Angebot des digitalen Kabelanschlusses von Kabel Deutschland begeistern. Mit 40 analogen und 100 digitalen Programmen wird das Wohnzimmer zum Kino. Außer den üblichen TV-Sendern kann man, je nach Wunsch, individuelle Pakete dazubuchen, beispielsweise mit dem Programmpaket Kabel Digital Home. So entgeht einem

künftig kein wichtiges Sportereignis und kein Spielfilmhighlight. Oder man hält sich mit einem der Nachrichtkanäle über das aktuelle Weltgeschehen auf dem Laufenden. Wie auch immer – mit dem digitalen Kabelanschluss gestaltet der Kunde das Fernsehprogramm ganz nach seinen Wünschen.

Installation inklusive

Durch die fortschreitende Aufrüstung bzw. Modernisierung des Berliner Kabelnetzes macht Kabel Deutschland, Deutschlands größter Netzbetreiber, seine Angebote für die Berliner Haushalte nutzbar. Auch die Mieter der WG Merkur können schon seit einiger Zeit auf diese neue Kabeltechnik zugreifen. Wer sich für eines der Angebote von Kabel Deutschland entscheidet, bekommt die Installation von einem unserer Servicetechniker gratis dazu! Er geht erst, wenn alles funktioniert!



Liebe Leserin, lieber Leser,

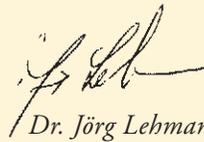
2007 stand ganz im Zeichen des 50. Jahrestages der Gründung unserer Genossenschaft. Angesichts der erfolgreichen Entwicklung der WG MERKUR e.G. gab es allen Grund, dieses Ereignis würdig zu begehen.

2007 war aber auch ein Jahr erfolgreicher Arbeit. Wir können im Ergebnis unserer Anstrengungen eine positive Bilanz ziehen. Dafür sollen nur einige Beispiele genannt werden: Die Elektrosteige- stränge sind jetzt in allen Objekten erneuert und verstärkt. Damit sind wir Vorreiter in Berlin. Weiterhin wurden 102 Balkone im Rahmen des Balkon-Programms in der Harriegel- und Lincoln- straße sowie am Sterndamm nachgerüstet, 34 Bäder neu hergerichtet, in der Sewanstraße das Dach saniert und im 4. Quartal mit der Auswechslung von Wohnungstüren begonnen. In der Vermietung liegen wir mit einem Leerstand von 0,5 Prozent zum Jahresende weit unter dem Berliner Durchschnitt und auf den Gebieten Kultur und Soziales ist mit den Tagesausflügen, den Bowling- und Skatabenden sowie den Ausstellungen manches für die Mieter getan worden.

Das alles macht uns natürlich nicht selbstzufrieden und so ist der Plan 2008 wieder randvoll. Wir informieren Sie in diesem Heft u. a. über die Investitionsvorhaben 2008 und deren Finanzierung. Im vorliegenden Heft bewerten wir die Betriebskostenentwicklung und geben Ihnen einen Überblick über die Energieausweise für Gebäude der WG MERKUR.

Sabine Degen, Rechtsanwältin und Justitiarin des BBU, antwortet auf Fragen zum Thema „Schönheitsreparaturen“. Darüber hinaus haben wir viele unterschiedliche Themen aus den Bereichen Wohnen und Leben in der Genossenschaft für Sie aufgespürt und aufgeschrieben.

Wir hoffen, auch diesmal Ihr Interesse zu finden und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Dr. Jörg Lehmann, Vorstand



Andrea Schulz, Vorstand

Kurz notiert.....	4
Informationen	
Vertreter im Dialog: Energiepass und neue Satzung diskutiert.....	6
WG MERKUR – Betriebskostenentwicklung aktuell.....	8
Hundehaltung: Hausordnung verpflichtet zur Beseitigung von Exkrementen	11
Schönheitsreparaturen – was gilt noch und was nicht?	16
Energie und Umwelt im Haushalt , Teil 2 – Energieausweise zeigen die energetische Qualität	20
Veranstaltung zum Thema „Globale Erwärmung“	26
Hinweise für Mieter.....	14
Interviews	
Investitionen 2008: Hat die Genossenschaft die finanziellen Mittel dafür?	12
Streit zwischen Nachbarn – muss das sein?	22
MERKUR Mosaik	
Mieter werben Mieter – Mein Vater hat mich für die WG MERKUR geworben	7
Der Genossenschaft halten wir die Treue	10
Irene Hacker und Marion Kunert „Landschaftsbilder“	19
Mieter und ihr Hobby – Der Computer ist unser neues Hobby	24
Fliegende Blumen... ..	25
18-20-22: Das 8. Skatturnier der Genossenschaft fand reges Interesse	27
Kieznachrichten: Mies van der Rohe Haus – Vom Wohnhaus zum Kunsthaus	28
MERKUR-Fahrt mit Ziel Rostock und Warnemünde	30
MERKUR Intern.....	31



WG MERKUR e.G. ist 900. Mitglied der Tierpark-Förderergemeinschaft

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. ist am 17. Dezember 2007 als 900. Mitglied der „Fördergemeinschaft von Tierpark und Zoo e.V.“ beigetreten.

Thomas Ziolko, Vorsitzender der Fördergemeinschaft, sagte aus diesem Anlass: „Mit ihrem Eintritt gibt die Wohnungsgenossenschaft MERKUR ein Beispiel dafür, wie wichtig es ist, sich für den Berliner Tierpark und den Berliner Zoo zu engagieren.“

Dr. Jörg Lehmann, Vorstand der WG MERKUR e.G., unterstrich die Bedeutung des Tierparks und des Berliner Zoos als Freizeit- und Erholungseinrichtungen für die Berlinerinnen und Berliner, aber auch für die Millionen Besucher aus aller Welt. „Mit unserem Engagement“, so führte Dr. Lehmann aus, „wollen wir einen Beitrag leisten, unsere Heimatstadt weiterhin attraktiv, interessant und sehenswert zu gestalten.“

Als „Dankeschön“ für die Unterstützung wird der Förderverein für Mitglieder unserer Genossenschaft eine Führung durch den Tierpark organisieren.

Der Termin ist der 28. Mai 2008, 10:00 Uhr. Treffpunkt: Tierpark-Eingang Schloss Friedrichsfelde. Der Unkostenbeitrag beträgt pro Teilnehmer 1,00 Euro. Interessenten möchten sich in der Geschäftsstelle der WG MERKUR e.G., Tel.: 030-5 158 87 44, anmelden.

Beschluss des Vorstandes: Einbau von Laminat oder Parkett nur noch in Erdgeschosswohnungen gestattet

„Wir hören jeden Schritt in der Wohnung über uns“, klagen viele Mieter unserer Genossenschaft. Das Problem liegt nicht am Haus, sondern ist zum Teil von den Bewohnern selbst gemacht. Der alte Teppichboden wurde entfernt und durch Laminat oder Parkett ersetzt. Selbst wenn die Mieter beim Verlegen an eine fachgerechte Dämmung gedacht haben, lassen sich nach unten die

Geräusche, die durch normales Gehen entstehen, meist nicht so dämpfen, wie z. B. bei einem Teppichboden. In der Folge fühlen sich Mieter gestört und verlangen von der Genossenschaft Abhilfe.

Damit in Zukunft Konflikte durch den Einbau von Laminat vermieden werden, hat der Vorstand unserer Genossenschaft einen entsprechenden Beschluss gefasst:

Beschluss des Vorstandes vom 30. August 2007:

„Mit Wirkung vom 01. September 2007 wird der Einbau von Laminat oder Parkett mit Ausnahme von Erdgeschosswohnungen nicht mehr genehmigt.“

Wohnen im Alter – Broschüre mit Leistungsangebot in der Geschäftsstelle erhältlich

Albatros e.V. und die Volkssolidarität Landesverband Berlin haben mit Unterstützung von Sponsoren, darunter auch die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. eine aktuelle Broschüre mit dem Titel „Wohnen im Alter – Wohnberatung, Wohnanpassung“ herausgegeben.

Die Publikation enthält für ältere Menschen vielfältige Hinweise zur Wohnanpassung vom Eingangsbereich über Wohnzimmer, Küche, Bad oder Schlafzimmer, zu Finanzierungsmöglichkeiten bei der baulichen Wohnanpassung, Beratung und Unterstützung durch die Koordinierungsstellen und vieles mehr. Darüber hinaus werden für die einzelnen Bereiche mit einer Reihe von Fotografien konkrete bildliche Gestaltungsvorschläge gegeben.

Interessierte Mieter unserer Genossenschaft können sich die Broschüre in der Geschäftsstelle, Volkradstraße 9E, abholen.



Baumaßnahmen 2008



Ecke Ehrlichstraße und Wildensteiner Straße

Sanierung der Dächer

Sewanstraße 156–166

Modernisierungen in den Wohnungen

Bäder nach Anfrage
Wohnungstüren und Innentüren nach Anfrage

Nachrüstung von Balkonen

Kriemhildstraße 15–21
Volkradstraße 7A–E
Rosenfelder Ring 70–76,
einschl. barrierefreier Zugang

Wohnumfeldgestaltung

Grünflächen, Weg, Hauseingänge,
Vorgärten nach Begehung in 2006/07
Sewanstraße –
Wohnumfeldgestaltung,
incl. PKW-Stellplätze

Vertreter im Dialog: Energiepass und neue Satzung diskutiert

Die Informationsveranstaltung mit Vertretern und Ersatzvertretern fand am 17. Januar 2008 im Lichtenberger Stadthaus in der Türschmidtstraße statt. Auf ihr wurden erste Energieausweise für Gebäude unserer Genossenschaft vorgestellt und der Entwurf der neuen Satzung diskutiert.

Energieausweise: Die WG MERKUR befindet sich durchweg im grünen Bereich

Über das Thema Energieausweise referierte Hugo Starke, Geschäftsführer der KEBAB gGmbH. „Energieausweise haben bei der WG MERKUR eine lange Tradition“, betonte der Redner. Die ersten Ausweise wurden bereits vor zehn Jahren erstellt. Damals wie heute basieren die Ausweise auf den tatsächlich gemessenen Energieverbräuchen. Danach liegen alle bisher erstellten Ausweise mit deutlich unter 100 kWh/m²a im grünen Bereich. Nach Einschätzung der KEBAB ist dieses herausragende Ergebnis erzielt worden durch das hohe Niveau der Dämmung von Außenwänden und Giebeln sowie der Kellerdecken und der obersten Geschossdecken. Dazu beigetragen haben ebenso der Einbau neuer Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die Optimierung der Heizanlagen und der Einbau von 8 Solaranlagen.

Zusammenfassend sagte Hugo Starke: „Der gute Kennwert im Ausweis bedeutet langfristig niedrigere Heizkosten, niedrigeren Energieverbrauch mit geringerem CO₂-Ausstoß. Damit leistet die Genossenschaft einen direkten Beitrag zur Klimaverbesserung.“

Entwurf der neuen Satzung diskutiert

In einem zweiten Teil der Veranstaltung stellte Dr. Jörg Lehmann, Mitglied des Vorstandes, den Entwurf der neuen Satzung vor, der anschließend von den Vertretern detailliert diskutiert worden ist.



Neben solchen Fragen wie die Erbschaft bei Genossenschaftsanteilen geregelt werden soll, stand vor allem das Thema „Veräußerung von Wohnhäusern und Einzelwohnungen“ im Mittelpunkt der Aussprache. Jürgen Bendig, Michelangelostraße, sprach sich nachhaltig dafür aus, dass die Veräußerung von Wohnhäusern und Einzelwohnungen ausschließlich durch die Vertreterversammlung entschieden werden darf. Nur sie habe das Recht, über solch eine grundsätzliche Angelegenheit zu befinden, argumentierte Jürgen Bendig.

Diese und alle weiteren relevanten Hinweise der Vertreter werden in den Satzungsentwurf eingearbeitet, der der Vertreterversammlung am 08. Mai 2008 zur Beschlussfassung vorgelegt wird.





Mieter werben Mieter

v. l. n. r.: Simone und Doris Verch

Mein Vater hat mich für die WG MERKUR geworben

Simone Verch lebt seit Juni 2007 in einer Wohnung der WG MERKUR in der Lincolnstraße. „Ich bin so glücklich und fühle mich ganz zu Hause“, schwärmt die junge Frau. Man sieht ihr die Freude an. Die Mutter, Doris Verch, sagt: „Ja, unsere Tochter ist zufrieden. Schließlich ist sie in der Genossenschaft groß geworden, denn wir wohnen bereits seit 1960 in der Volkradstraße.“

Doch als sie erwachsen wurde, wollte sie alleine wohnen und zog in die Archenholdstraße in eine kleine Ein-Raum-Wohnung. „Das war nichts auf Dauer“, meint sie heute. „Deshalb ging ich auf Wohnungssuche und habe bei verschiedenen Wohnungsunternehmen nachgefragt, aber nicht die richtige Bleibe gefunden.“

Dann hat der Vater, Peter Verch, die Initiative ergriffen und in der Geschäftsstelle der WG MERKUR nachgefragt. Hier konnte geholfen werden, denn in der Lincolnstraße wurde eine Zwei-Raum-Wohnung frei. Simone bekam kurzfristig einen Besichtigungstermin, sah sich die Wohnung an und war sofort begeistert.

Wenn man die junge Frau fragt, warum sie eine Wohnung bei MERKUR angemietet hat, dann nennt sie verschiedene Gründe. Zum einen wollte sie in dem Kiez bleiben, in dem sie aufgewachsen ist. Zum anderen befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Lage und hat – gemessen am Preis – eine relativ hohe Ausstattung, seit dem Sommer 2007 auch einen großen Balkon.

„Aber das ist es nicht allein“, betont Simone. „Die freundliche und konstruktive Atmosphäre in der Geschäftsstelle, die Art, wie ich betreut worden bin, haben mir die Entscheidung leicht gemacht. Schon beim ersten Gespräch hatte ich das Gefühl, hier bist du willkommen. Es ist eben nicht so anonym wie bei anderen großen Wohnungsunternehmen.“ Und weiter: „Das schafft doch gleich Vertrauen und eine gewisse Identifikation mit der eigenen Wohnungsgenossenschaft.“

Jetzt lebt und wohnt Simone bereits über acht Monate in ihrem neuen Domizil. Sie hat längst guten Kontakt zu den Nachbarn und ist mit ihrem Zuhause rundum zufrieden.



Simone Verch:
„Schon beim ersten Gespräch
hatte ich das Gefühl,
hier bist du willkommen.“

WG MERKUR – Betriebskostenentwicklung aktuell

Wie in jedem Jahr um diese Zeit analysiert Mathias Rother die Betriebskostenentwicklung in der WG MERKUR und vergleicht diese mit den statistischen Auswertungen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Warme Betriebskosten 2006 um durchschnittlich 3,2 % gestiegen

Die warmen Betriebskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 3,2 % von 0,62 €/m² auf 0,64 €/m² monatlich erhöht. Vergleicht man jedoch die beiden in unserer Wohnungsgenossenschaft über die warmen Betriebskosten abgerechneten Heizungs-systeme – Fernwärme und erdgasbetriebene Zentralheizungsanlagen – miteinander, dann stellt man fest, dass der Kostenanstieg unterschiedlich stark ausfiel. In den mit Fernwärme beheizten Objekten führte eine 4 %-ige Preiserhöhung durch Vattenfall letztlich nur zu einem Kostenanstieg um durchschnittlich 1 % auf 0,59 €/m² monatlich. In den gasbeheizten Objekten (Treskallee 152–158, Volkradstr. 1a–e, 9e) stiegen die Kosten jedoch um durchschnittlich 11,5 % auf 0,98 €/m² monatlich, da die Gasag die Tarife im Abrechnungszeitraum noch einmal um ca. 22 % anhub. Allein der Umstand, dass viele Mieter sehr sparsam mit Heizung und Warmwasser umgingen, verhinderte einen noch größeren Preisanstieg bei den warmen Betriebskosten, der angesichts der vorgenannten Preisentwicklung bei den Lieferanten denkbar gewesen wäre. Von den Preissteigerungen der Gasag sind natürlich auch die Mieter unserer Wohnungsgenossenschaft betroffen, die eine Gasetagenheizung in ihrer Wohnung haben und ihren Verbrauch direkt mit dem Gasversorger abrechnen.

Kalte Betriebskosten 2006 auf gleichem Niveau

Nach den Kostensteigerungen der vergangenen Jahre blieben die kalten Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2006 gegenüber dem Vorjahr mit 1,32 €/m² monatlich unverändert. Die erwartete leichte Erhöhung der kalten Betriebskosten konnte verhindert werden, da es gelungen ist, entstandene Preissteigerungen bei einzelnen Betriebskostenarten durch Einsparungen in anderen Betriebskostenarten zu kompensieren.

Allein der Umstand, dass viele Mieter sehr sparsam mit Heizung und Warmwasser umgingen, verhinderte einen noch größeren Preisanstieg bei den warmen Betriebskosten, der angesichts der zuvor genannten Preisentwicklung bei den Lieferanten denkbar gewesen wäre.



Mathias Rother

Zu Preissteigerungen kam es u. a. beim Wasser aufgrund einer Tarifierhöhung der Wasserbetriebe zum 01.01.2006 um 2,6 % auf 0,45 €/m² monatlich und bei den Gebühren für die Schornsteinreinigung um 4,5 % auf 0,06 €/m² monatlich. Des Weiteren stiegen die durchschnittlichen Kosten für die Hausreinigung um 7,7 %, da sich immer mehr Mieter entschieden haben, mit der Reinigung der Treppenhäuser eine Firma zu beauftragen. Wegen der Erweiterung des Leistungsumfanges der Gebäudeversicherung kam es im Jahr 2006 zu einer Tarifierhöhung. Damit erhöhten sich die Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung um 17 %.

Kosteneinsparungen konnten vor allem durch ein aktives Müllmanagement erreicht werden. In Zusammenarbeit der Geschäfts-

stelle und der Hausbetreuer mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben wurde die Anzahl der zu leerenden Mülltonnen in einigen Wohngebieten gesenkt. Die Müllabfuhrgebühren konnten in Folge dieser Maßnahme im Gesamtdurchschnitt um 3 % auf 0,10 €/m² verringert werden. Ferner sanken die Kosten der blauen Tonne um 59 % erheblich, da diese nicht mehr von den Berliner Stadtreinigungsbetrieben vorgegeben werden, sondern nun mit verschiedenen Anbietern verhandelbar sind. Weitere Preisreduzierungen gab es bei der Gartenpflege in Höhe von ca. 6,2 %, der Schädlingsbekämpfung in Höhe von 17 % und bei der Schneeräumung in Höhe von 4,6 %. Ursache für die sinkenden Schneeräumungsgebühren sind Gutschriften der ausführenden Firmen nach dem zu warmen Herbst und Winter Ende 2006 und die teilweise mangelhafte Ausführung Anfang 2006. Eine deutliche Kostenminderung um 24 % bei der Wartung der Gasgeräte resultiert allein aus dem Umstand, dass die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Gasherde nach 2005 erst wieder im Jahr 2010 überprüft werden.

Voraussichtliche Entwicklung der Betriebskosten 2007

Für das Abrechnungsjahr 2007 ist vor allem aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung von 16 % auf 19 % zum 01.01.2007 mit einer Erhöhung der kalten- und warmen Betriebskosten zu rechnen.

Die warmen Betriebskosten für die mit Fernwärme beheizten Objekte werden zudem einer leichten tariflichen Preissteigerung von ca. 3 % unterliegen.

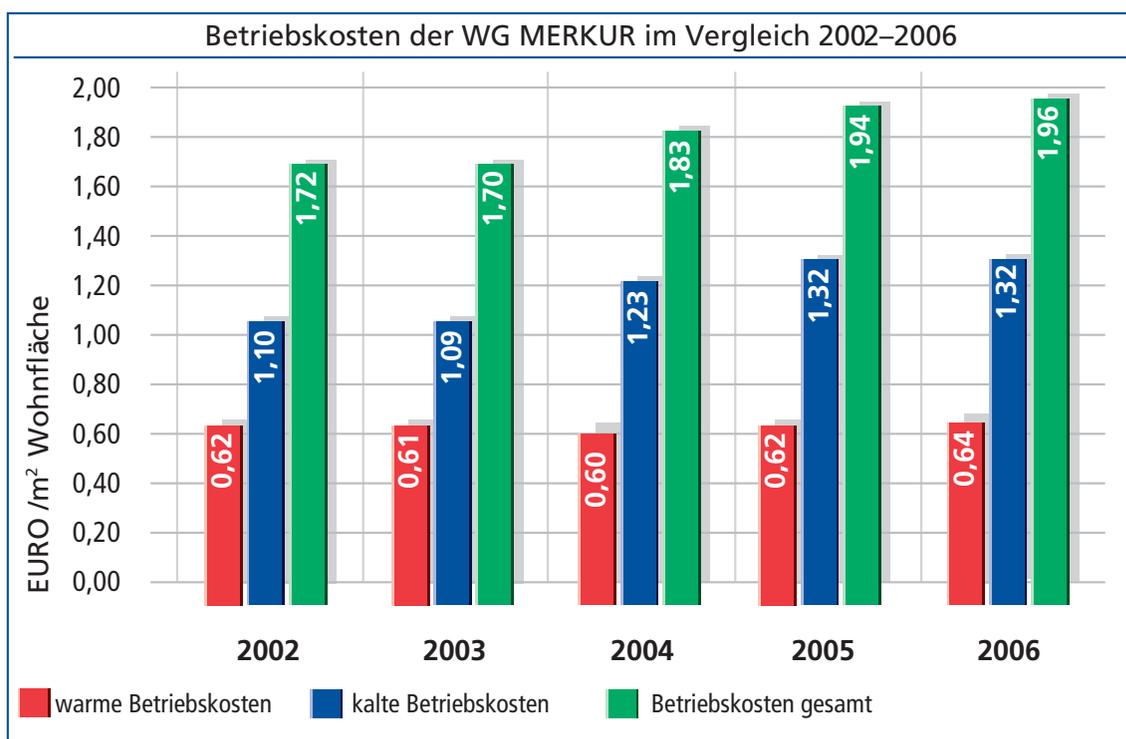
Für die mit Gas beheizten Objekte ist der Preisauftrieb der vergangenen Jahre kurzfristig gestoppt, da sich die Gaspreise zum 01.04.2007 um 4,5 % verringert haben. Jedoch hat die Gasag aufgrund stark gestiegener Einkaufspreise ihre Gebühren zum 01.01.08 wieder um 7,5 % erhöht.

Bei den kalten Betriebskosten kommt es im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2006 bei folgenden Betriebskostenarten zu Preissteigerungen: Die Grundsteuer erhöhte sich zum 01.01.2007 um ca. 22 %. Auch die Sach- und Haftpflichtversicherung verteuerte sich aufgrund der Erhöhung der Versicherungssteuer um 3 %. Ferner erhöhten sich die Tarife für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser um ca. 2 % und die Tarife für Müllabfuhr, BIOGUT und Straßenreinigung um 1 % bis 5 %.

Betriebskostenergebnis der WG Merkur im Berlin-Vergleich

Der BBU erstellt jährlich eine Analyse über die Betriebskostenentwicklungen seiner Mitgliedsunternehmen und erhebt die durchschnittlichen Betriebskostenhöhen. Diese Erhebung basiert auf abgerechneten Betriebskosten von 391.000 Wohnungen und liefert damit eine sehr fundierte Aussage und Vergleichsgrundlage. Leider wurden die Ergebnisse aus dem Abrechnungsjahr 2006 noch nicht veröffentlicht, so dass ein Vergleich der Betriebskostenhöhen unserer Wohnungsgenossenschaft mit dem BBU-Gesamtergebnis für Berlin nur für das Abrechnungsjahr 2005 möglich ist.

Erfreulicherweise lagen im Abrechnungsjahr 2005 sowohl die kalten als auch die warmen Betriebskosten unserer Wohnungsgenossenschaft unter dem Durchschnittswert der BBU. Die BBU-Durchschnittswerte betragen dabei bei den kalten Betriebskosten 1,38 €/m² und bei den warmen Betriebskosten 0,69 €/m² und waren damit insgesamt um 0,13 €/m² höher als die jeweiligen MERKUR-Werte. Die Ursachen, warum unsere Betriebskosten unter dem Durchschnittswert der BBU-Unternehmen in Berlin lagen, sind hauptsächlich unser aktives Vertragsmanagement und das bewusste Verbrauchsverhalten unserer Mieter.





Der Genossenschaft halten wir die Treue

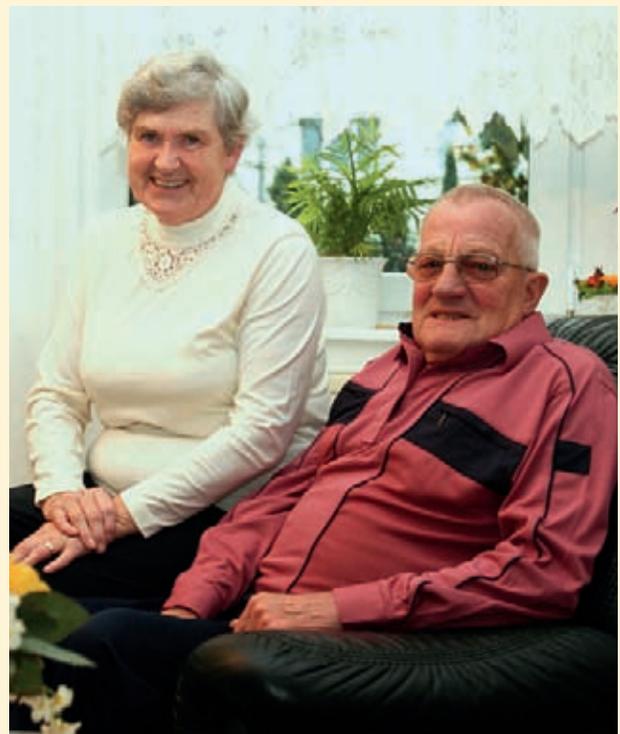
Helga und Walter Tschsch sind seit 1960 Mitglied unserer Genossenschaft und wohnten bis Juli vergangenen Jahres in der Volkradstraße, oben im 4. Stock. „Früher machte uns das nichts aus“, meint Helga Tschsch. „Wir werden beide nicht jünger, und da fällt es zunehmend schwerer, alles immer bis nach oben in die 4. Etage zu schleppen.“ Und so reifte bei beiden der Gedanke an eine neue Wohnung, am besten im Parterre.

Aber wohin sollten sie ziehen? Diese Frage zu beantworten, fiel ihnen wahrlich nicht leicht. Walter Tschsch sagt: „Wir wollten unter keinen Umständen aus dem Kiez weg, und dass wir unserer Genossenschaft die Treue halten, ist für uns selbstverständlich. Sie ist unser Zuhause geworden, hier fühlen wir uns wohl und gut betreut.“ Seine Frau ergänzt: „Im Haus leben noch vier Familien aus den 60er Jahren. Wir verstehen uns alle sehr gut, haben über die Jahrzehnte tiefes Vertrauen zueinander gefunden. Auch mit der Nachbarschaft klappt es ausgezeichnet. Das gibt man doch nicht so einfach auf, oder?“

Nein, das macht man wahrlich nicht. Bei diesen Prämissen war es aber nicht leicht, eine geeignete Wohnung zu finden. Doch Helga und Walter Tschsch hielten an ihren Grundsätzen fest und blieben geduldig. Das wurde dann auch belohnt. Denn im Sommer 2007 bot sich für das Paar eine günstige Gelegenheit: In ihrem Aufgang wurde die Parterrewohnung frei. Das ist noch dazu so eine, wie die im 4. Stock. Jetzt ging alles sehr schnell. Helga und Walter Tschsch stellten den erforderlichen Antrag auf Wohnungswechsel, waren die ersten Bewerber und bekamen die Wohnung zugesprochen.

Nun wurden für die Einrichtung Pläne geschmiedet. Manches sollte erhalten bleiben, anderes wiederum völlig neu werden. Helga Tschsch betont: „Wir wünschten uns ein neues Bad mit Dusche, die Küche wollten wir mit einem kleinen Esstisch wieder maßgerecht eingebaut haben und für die Waschmaschine hatten wir uns einen besonderen Platz vorgestellt.“

„Es klappte alles“, berichtet Walter Tschsch. „Die Kollegen der Geschäftsstelle und die von den Baufirmen reagierten sehr konstruktiv und erfüllten uns jeden Wunsch.“ Stolz zeigen sie ihre neue Wohnung, die Küche, das Bad und auch den Platz für die Waschmaschine. Wie als Hinweis für andere Mieter heben sie hervor: „Wir sind froh, dass wir den Wohnungswechsel in unserer Genossenschaft vollzogen haben. Unser Rat ist – wenn jemand in so einer Lage ist wie wir es waren – sollten zuerst alle Möglichkeiten für einen Wohnungswechsel innerhalb unserer Genossenschaft ausgelotet werden.“



Walter Tschsch: „Wir wollten unter keinen Umständen aus dem Kiez weg, und dass wir unserer Genossenschaft die Treue halten, ist für uns selbstverständlich.“

Hundehaltung: Hausordnung verpflichtet zur Beseitigung von Exkrementen



Theresia Metzner

„Mein Hund Harry, ein 10-jähriger Westie, ist mein guter Freund“, sagt Theresia Metzner aus der Sewanstraße. „Er sorgt für seelisches Wohlbefinden, fordert meine Aufmerksamkeit und Zuwendung, gleicht fehlenden Sozialkontakt aus und verdrängt auch so manchen trüben Gedanken.“

Wie Theresia Metzner empfinden sicher die meisten Hundehalter. Das ist gut so, aber nur die eine Seite. „Einen Hund zu halten“, betont sie weiter, „verlangt Verantwortung und ist Verpflichtung.“ Dazu gehört selbstverständlich auch, überall dort, wo Harry sich bewegt, Ordnung und Sauberkeit zu halten – ob im Haus oder in der Öffentlichkeit.

Diese Umsicht ist längst nicht Normalität in Berlin. Stinkende Hundehaufen auf Gehwegen und Plätzen, an Straßenrändern, in Grünanlagen und sogar auf Spielplätzen auch in den Wohngebieten unserer Genossenschaft sind ein Ärgernis.

Nach Meinung von Experten ist Berlin die „Hauptstadt des Hundekots“. Die rund 150.000 registrierten Hunde hinterlassen Tag für Tag 55 Tonnen Kot und 70.000 Liter Urin.

Liegen gelassene Exkremente sind nicht nur ekelhaft, sie sind für uns alle eine gefährliche Infektionsquelle. Ärzte bestätigen: Die Übertragung von Bakterien von Hunde-, Haken- und Bandwürmern ist traurige Realität. Der Hundekot kann Ursache für verschiedene Augen-, Leber-, Lungen- und Gehirnerkrankungen sein.

Wie das Berliner Straßenreinigungsgesetz verpflichtet auch die Hausordnung der WG MERKUR e.G. alle

Hundehalter, die Hinterlassenschaften ihrer Tiere zu beseitigen. Und obwohl die Stadtreinigungsbetriebe (BSR) es den Hundehaltern leicht machen und für die Beseitigung dieser ekelhaften Hundetrümmer kostenlose Gassibeutel verteilen, lassen viel zu viele Hundehalter weiterhin die Haufen dort liegen, wo sie ihre Lieblinge gerade hingesezt haben.

„Ich verstehe dieses gleichgültige Verhalten mancher Hundehalter nicht“, sagt Theresia Metzner. „Es ist doch meine Verantwortung gegenüber den Mitbürgern, dass ich mit dem Gassibeutel den Kot aufhebe und bei der nächsten Gelegenheit entsorge.“

Wünschen wir uns, dass alle Hundehalter sich dieser Pflicht bewusst sind und danach handeln.

4.7 der Hausordnung



„Der Tierhalter hat dafür zu sorgen, dass Exkremente der Tiere in den Wohnungen, im Haus, in den Nebenräumen sowie in der Wohnumgebung unverzüglich beseitigt werden und dritte Personen dadurch keinerlei Belästigung unterliegen. Hunde sind innerhalb der Wohnanlagen an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.“





Dr. Jörg Lehmann

Investitionen 2008: Hat die Genossenschaft die finanziellen Mittel dafür?

Balkonprogramm, Bad- und Türenprogramm, Strangsanierung, Dächer, Treppenaufgänge, PKW-Stellplätze - und jetzt neu ab 2008 die Wohnumfeldgestaltung in den Wohngebieten. Das sind ehrgeizige Investitionsvorhaben. Doch können wir uns das alles leisten? Das MERKUR Mosaik befragt dazu den kaufmännischen Vorstand Dr. Jörg Lehmann.

MM: Unsere Genossenschaft ist bemüht, Schritt um Schritt die Wohn- und Lebensbedingungen der Mieter zu verbessern. Davon zeugen die vielfältigen Maßnahmen der vergangenen Jahre. Jetzt haben wir wieder neue Investitionen geplant. Nehmen wir uns damit nicht etwas viel vor?

Dr. Lehmann: Nein, das tun wir nicht. Die Investitionsplanung und deren Finanzierung sind gut aufeinander abgestimmt. Wenn wir den Investitionsplan erstellen, müssen wir natürlich Augenmaß beweisen und mit kaufmännischer Sorgfalt die einzelnen Projekte finanziell exakt bilanzieren. Dabei haben die

Aufrechterhaltung einer guten Liquidität und ständigen Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sowie die Verbesserung der Rentabilität oberste Priorität.

MM: In Zahlen ausgedrückt: Was kommt im Jahre 2008 an Investitionsaufwendungen auf die Genossenschaft zu und wie ist die Gesamtfinanzierung gesichert?

Dr. Lehmann: Ich möchte mit dem zweiten Teil der Frage anfangen und folgendes hervorheben: Die Finanzierung aller Investitionsmaßnahmen des Jahres 2008 erfolgt ausschließlich

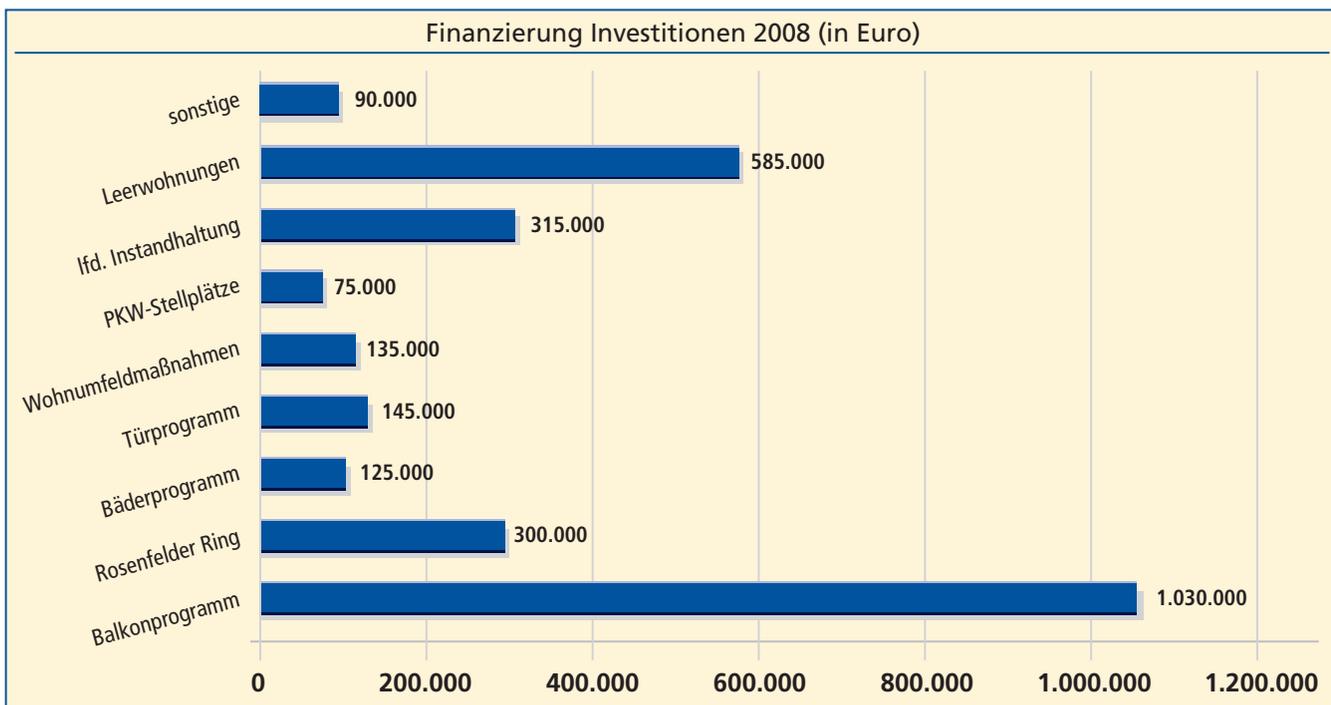
mit Eigenmitteln der Genossenschaft. Es wird dafür keine Neuverschuldung über zusätzliche Kreditaufnahmen geben.

Ich möchte jetzt einiges zu den einzelnen Finanzaufwendungen für 2008 sagen.

Insgesamt wird die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. im Jahr 2008 rund 2,8 Mio. Euro zur Erweiterung, zur Modernisierung wie auch zur Instandhaltung ihres Bestandes investieren. Das sind immerhin 56 % der rund 5,0 Mio. Euro Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlage).

Erstens: Wie Sie wissen, werden mit Jahresabschluss 2009 alle Wohnungen unseres Bestandes über einen Balkon verfügen. Manche Mieter haben aber noch einen alten und wünschen sich einen neuen und größeren Balkon. Deshalb werden wir ab 2010 bei Bedarf die alten durch neue Balkone ersetzen.

Zweitens: In den nächsten Jahren werden wir vermehrt Arbeiten im Wohnumfeld realisieren, einschließlich der notwendigen Maßnahmen zur Verkehrssicherung.



Die grafische Übersicht zeigt, dass mit jeweils rund 1,4 Mio. Euro die Neuinvestitionen und die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung gleichmäßig verteilt sind.

MM: Unternehmen planen nicht nur für das laufende Jahr. Können Sie bereits etwas zu den Vorhaben der nächsten Jahre sagen?

Dr. Lehmann: Ja. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben die Investitionsplanung bis 2012 bereits eingehend erörtert. Ich kann hier nicht alle Details nennen, möchte aber folgende Beispiele hervorheben:

Drittens: Das Bäder- und das Türenprogramm wird entsprechend den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter fortgesetzt.

MM: Ist für diesen Zeitraum die Finanzierung gesichert?

Dr. Lehmann: Aus heutiger Sicht ist die Finanzierung bis 2012 gesichert. Nach der bisherigen Finanzplanung werden wir von 2008–2012 rund 12,2 Mio. Euro in die Erhaltung und Erweiterung unseres Bestandes investieren und davon mit 11,2 Mio. Euro den weitaus größten Teil aus Eigenmitteln finanzieren.

Wenn wir den Investitionsplan erstellen, müssen wir natürlich Augenmaß beweisen und mit kaufmännischer Sorgfalt die einzelnen Projekte finanziell exakt bilanzieren.

Genossenschaftsrecht: Antworten von Heike Lüdeke

Ein Mieter fragt: „Anlässlich des Sommerfestes zum 50-jährigen Bestehen der WG MERKUR e.G. haben wir festgestellt, dass lediglich meine Frau in die Mitgliederliste eingetragen war. Wir sind davon ausgegangen, dass wir beide Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. sind. Wie verhält es sich damit?“

Unsere Antwort: Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft war und ist immer eine persönliche Mitgliedschaft. Bei dem Eintritt in die AWG Außenhandel haben Sie oder Ihre Frau die Mitgliedschaft erklärt.

Mit der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten gab es eine Gelegenheit zur Korrektur. Da die WG MERKUR e.G. als Rechtsnachfolger der AWG Außenhandel ihre Mitglieder dem zuständigen Amtsgericht mitteilen musste, haben wir im Jahre 1991 alle Familien aufgefordert, durch entsprechende Willensbekundung zu erklären, wer die Mitgliedschaft weiterhin übernimmt. Die uns übermittelten Personen wurden dann in die Mitgliederliste eingetragen.

Viele Ehepaare wollten, dass beide Ehepartner als Mitglied eingetragen werden und haben deshalb die Möglichkeit genutzt, einen zusätzlichen Anteil in Höhe von 300,00 DM zu zeichnen.

Aber auch jetzt besteht jederzeit die Möglichkeit, dass der Ehepartner durch Zeichnung eines Anteils von 150,00 € ebenfalls Mitglied wird.

Hin und wieder sagen Mitglieder, dass im Jahr 1993 durch Beschluss der Vertreterversammlung noch einmal 300,00 DM gezahlt werden mussten. Das ist richtig. Doch diese Zahlung stand nicht im Zusammenhang mit einer Mitgliedschaft. Sie war zweckbestimmt und diente dem damals dringend notwendigen Ankauf des Grund und Bodens, auf dem sich unsere Häuser befinden.



Heike Lüdeke

Keller richtig lüften vermeidet Schimmelbefall

Keller sind für Feuchtigkeit und Schimmelbefall besonders gefährdete Räume. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Temperaturen im Keller deutlich unter denen im übrigen Gebäude liegen. Die kühle Luft kann nicht viel Feuchtigkeit aufnehmen. Diese schlägt sich an den kühleren Kellerwänden als Kondensat nieder und bildet ein geeignetes Milieu für Schimmelpilze.

Im Sommer sind die Gefahren besonders groß. Wird bei sommerlichen Temperaturen gelüftet, gelangt durch die geöffneten Fenster viel warme, feuchte Außenluft in den Keller.

Die Feuchtigkeit kann von der kühlen Raumluft nicht aufgenommen werden und schlägt sich – wie bereits erwähnt – als Kondensat an den Kellerwänden nieder.

Deshalb die Grundregel Nr. 1 beachten: Im Sommer die Kellerfenster weitgehend geschlossen halten. Gelüftet darf nur dann werden, wenn die Außentemperatur unter der im Keller liegt. Wenn im Sommer der Keller gelüftet werden muss, dann nachts und nur kurzzeitig.

Bei kalten Außentemperaturen können und sollten die Kellerräume regelmäßig und gründlich gelüftet werden.

Sollten Sie in Ihrem Keller feuchte Stellen an den Wänden bemerken oder sogar Schimmelbildung, informieren Sie umgehend die Kollegen der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft, Bereich Technik.

Treppenhaus: Richtiges Lüften bedeutet Stoßlüften

Eine Mieterin aus dem Wohngebiet Volkradstraße schreibt: „Bei uns werden häufig im Hausflur die Fenster auf Kippstellung gebracht. An der Hausflurwand schließt meine Wohnung an. Sobald die Fenster auf Kippe stehen, zieht es an der entsprechenden Wand in der Wohnung wie Hechtsuppe. Meine Frage lautet: Ist diese Art zu lüften überhaupt sinnvoll?“

Unsere Antwort: Nein, diese Art zu lüften macht keinen Sinn. Wenn das Fenster im Hausflur auf Kippstellung steht, ist die Lüftung wirkungslos und erhöht allenfalls die Heizkosten.

Deshalb gilt auch für den Hausflur der Grundsatz: Richtiges Lüften bedeutet Stoßlüften. Es reicht völlig aus, wenn die Fenster für einen Luftwechsel weit geöffnet werden. Am besten ist dabei Durchzug zu machen.

Die Mindestzeit für die Lüftung hängt von dem Unterschied der

Temperaturen im Treppenhaus im Vergleich zur Außentemperatur und davon ab, wie stark der Wind gerade weht.

Bitte beachten Sie folgenden Hinweis: Mieter, die in guter Absicht im Treppenhaus die Fenster für eine Stoßlüftung öffnen, übernehmen auch persönlich eine Aufsichtspflicht dafür, dass bedingt durch Wind, Regen oder andere Unbilden keine Schäden entstehen.



Sollten Sie zu diesem Thema weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Kollegen der Geschäftsstelle, Bereich Technik.

Tel.: 51 58 87-22

Technische Einrichtungen überprüfen erspart Ärger und Kosten

Was in einer Wohnung von heute an technischen Einrichtungen nicht so alles eingebaut ist? Da sind der Fehlerstromschutzschalter – kurz FI-Schutzschalter genannt – in dem Sicherungskasten oder die Absperr- und Eckventile in Bad und Küche. All diese Einrichtungen dienen dem Schutz unseres Lebens und der gefahrlosen Nutzung der Wohnung.

In der Regel funktionieren diese Anlagenteile. Doch damit das so bleibt, müssen sie regelmäßig betätigt und überprüft werden.

Der FI-Schutzschalter hat die Aufgabe, beim Benutzen von defekten elektrischen Geräten auszulösen und den gesamten Stromkreis zu unterbrechen. Damit wird verhindert, dass Sie durch das Berühren des Gerätes einen elektrischen Schlag bekommen, welcher auch zum Tode führen kann.

Gehen Sie in Ihrer Wohnung sicher, dass der FI-Schutzschalter seine Aufgabe erfüllt und die Stromzuführung unterbricht. Zu diesem Zweck sollten Sie alle 6 Monate die Funktionsfähigkeit des Schalters überprüfen und dazu

am FI-Schalter die kleine schwarze Taste betätigen. Dann fällt der daneben befindliche schwarze Hebel nach unten. Um die Stromverbindung wieder herzustellen, drücken Sie einfach den schwarzen Hebel wieder leicht nach oben.

Achtung: Bei dem Funktionstest dürfen keine elektrischen Geräte in Betrieb sein!

Die Absperr- und Eckventile im Revisionschrank, in Bad und Küche sollten Sie bitte regelmäßig leicht betätigen, das bedeutet zu- und wieder aufdrehen. Sonst könnte sich mit der Zeit an den Ventilen Kalk ablagern, der dazu führt, dass die Ventile nur schwer zu bewegen sind oder sogar funktionsuntüchtig werden. Wenn nun beim Austausch der Wasseruhren oder im Falle einer Havarie die Ventile geschlossen werden müssen, ist der Schreck groß: Die Ventile bewegen sich nicht mehr. Die Folgen sind unplanmäßige Reparaturen, zusätzliche Kosten für die Genossenschaft und Ärger für Sie.



Achtung: Bei dem Funktionstest dürfen keine elektrischen Geräte in Betrieb sein!

Schönheitsreparaturen – was gilt noch und was nicht?

Schönheitsreparaturen: Wann ist ein Mieter dazu verpflichtet, wann nicht? Muss er bei Kündigung die Wohnung renovieren oder nicht? Längst für viele Mieter ein Dauerthema. Die Verunsicherung ist groß. Um Licht ins Dunkel der Gesetze und Bestimmungen zu bringen, sammelte MERKUR Mosaik Fragen von Mietern und sprach mit Sabine Degen, Justitiarin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

MM: Ist es das persönliche Empfinden oder hat der Bundesgerichtshof in Karlsruhe in den letzten Jahren wirklich mehr Urteile zum Mietverhältnis gefällt?

Sabine Degen: Das persönliche Empfinden täuscht nicht. Tatsächlich wurde seit dem Jahr 2002 vom BGH in Karlsruhe eine Vielzahl von Urteilen im Bereich des Mietrechts gefällt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Zivilprozessreform ab dem 1. Januar 2002 der BGH als Revisionsinstanz auch im Bereich der Wohnraummiete zu entscheiden hat. Zuvor endete der Instanzenzug bei den Oberlandesgerichten bzw. dem Kammergericht in Berlin, sodass der Weg zum BGH verwehrt war. Daher gab es vor 2002 auch keine Urteile des BGH zum Wohnraummietrecht.

MM: Schönheitsreparaturen – ein Dauerthema in den Massenmedien. Seit Sommer 2007 wird verstärkt der Eindruck geschürt, dass Millionen Mieter bei Auszug die Wohnung nicht mehr renovieren müssen. Bedeutet das jetzt „Mieter müssen nicht immer renovieren“?

Sabine Degen: Die pauschale Aussage, dass Millionen Mieter bei Auszug die Wohnung nicht mehr renovieren müssen, ist so nicht zutreffend, da es auf die jeweilige Vertragsgestaltung zwischen den Mietvertragsparteien ankommt, die im Einzelfall einer genauen Prüfung bedarf. Zutreffend ist, dass der BGH über eine Vielzahl von Schönheitsreparaturklauseln entschieden hat und in jüngster Zeit diverse Klauseln für unwirksam erklärt hat. In der Vergangenheit hatte der BGH eine Vielzahl von Schönheitsreparaturklauseln noch für zulässig erachtet. Jedoch hat der VIII. Senat des BGH eine personelle Veränderung erfahren, sodass seither die Urteile in eine andere Richtung gehen. Von diesen Entscheidungen sind viele Verträge, die die ausgerichteten Klauseln enthalten, betroffen. Jedoch kann die genaue Zahl nicht festgemacht werden. Betroffen sind Verträge mit privaten Eigentümern, kommunalen Wohnungsunternehmen und auch Wohnungsgenossenschaften. Ob eine unwirksame Klausel vereinbart ist, muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Es gibt nach wie vor auch Schönheitsreparaturklauseln, die nach der Rechtsprechung wirksam sind.



Sabine Degen,
Justitiarin beim Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

MM: Mieter fragen: Wir haben einen Dauernutzungsvertrag für Arbeiterwohnungsgenossenschaften aus dem Jahr 1961. Wie müssen wir uns verhalten?

Sabine Degen: Bei diesem Sachverhalt muss differenziert werden zwischen der Vornahme von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses und der Beseitigung von eventuellen Schäden.

Nach der von Ihnen geschilderten Vertragsgestaltung ist bei Auszug aus der Wohnung keine Endrenovierung vorzunehmen, was aber nicht bedeutet, dass Sie keinerlei Pflichten haben. Sie müssen die Wohnung sauber und ordentlich übergeben und Ihr Vermieter muss bei der Abnahme kontrollieren, ob Schäden vorhanden sind, die Sie verursacht haben und die von Ihnen dann auch zu beheben oder finanziell auszugleichen sind. Dass keine Endrenovierung vorgenommen werden muss, bedeutet nicht, dass der Mieter nicht für Schäden in der Wohnung aufzukommen hat. Wenn somit bspw. der Bodenbelag über das übliche Gebrauchsmaß hinaus beschädigt oder mit

Flecken übersät ist oder sämtliche Wände mit düsteren Farben gestrichen sind, wenn Dielen beschädigt sind oder Türen beklebt wurden, so sind dies Schäden, die zu beseitigen sind oder deren Kosten für die Beseitigung zu übernehmen sind. Auch Einbauten, die der Mieter vorgenommen hat, sind grundsätzlich zu entfernen. Deckenplatten, die Sie angebracht haben, sind somit zu entfernen.

Dass in den allgemeinen Bestimmungen Ihres Vertrages geregelt ist, dass Beschlüsse der Vollversammlung zur Pflege und Erhaltung des Genossenschaftseigentums Bestandteil des Vertrages sind, führt nicht dazu, dass Sie zu einer Endrenovierung verpflichtet werden können, da Mehrheitsbeschlüsse grundsätzlich nicht geeignet sind vertragliche Regelungen abzuändern.

MM: Mieter fragen: Wir sind in der zweiten Hälfte der 80-ziger Jahre in eine Wohnung der Genossenschaft gezogen. Welche Regelungen treffen für uns zu?

Sabine Degen: Auch hier ergeben sich keinerlei andere Verpflichtungen, wie in der differenzierten Betrachtungsweise zu den Regelungen des Vertrages aus dem Jahre 1961 dargelegt wurde. Sind Sie ihren entsprechenden Verpflichtungen in der Mietzeit nachgekommen und haben auch keinerlei sonstige Verpflichtungen wie bereits dargelegt, dann müssen Sie die Wohnung lediglich ordnungsgemäß gesäubert übergeben. Eine Endrenovierung ist in diesem Fall bei Auszug nicht vorzunehmen.

MM: Mieter fragen Wir sind 1995 eingezogen. Unser Mietvertrag beinhaltet für Schönheitsreparaturen einen starren Zeitplan. Er beinhaltet aber auch die Formulierung, dass man bedarfsabhängig nach Grad der Abnutzung diese verlängern kann und gegebenenfalls verkürzen muss. Wie verhalten wir uns?

Sabine Degen: In diesem geschilderten Fall liegt eine zulässige Schönheitsreparaturklausel vor. Es handelt sich hier nicht um einen starren,



Die pauschale Aussage, dass Millionen Mieter bei Auszug die Wohnung nicht mehr renovieren müssen, ist so nicht zutreffend, da es auf die jeweilige Vertragsgestaltung zwischen den Mietvertragsparteien ankommt.

sondern um einen weichen Fristenplan, der nach der Rechtsprechung zulässig ist, da die Regelung zu den Fristen von drei, fünf und sieben Jahren dadurch aufgeweicht werden, dass je nach Zustand der Wohnung und Grad der Abnutzung eine Verlängerung oder Verkürzung möglich ist. Bei Ende des Mietverhältnisses muss somit geprüft werden, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet und entschieden werden, ob eine Renovierung notwendig ist oder nicht.

MM: Mieter fragen: Wir haben in der Zeitung gelesen, dass manche Vermieter ihren Mietern eine Veränderung der Bestimmungen des Dauernutzungsvertrages zur wirksamen Übertragung der Schönheitsreparaturen anbieten. Muss man dem nachkommen? Wenn wir ablehnen, was wären die Folgen?

Sabine Degen: Einige Vermieter unterbreiten Ihren Mietern ein Änderungsangebot zum Vertrag, indem Sie darauf hinweisen, dass die vereinbarte Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist und daher eine neue wirksame Schönheitsreparaturklausel angeboten wird mit der Bitte, dieser Vertragsänderung zuzustimmen. Da es sich um eine Vertragsänderung und somit um ein Angebot des Vermieters handelt, ist ein Mieter nicht verpflichtet dieses anzunehmen, sondern kann frei entscheiden, ob dieser Vertragsänderung zugestimmt wird oder nicht.

Hintergrund dieser Angebote ist aber, dass die Mietvertragsparteien ursprünglich beide gewollt haben, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind und man davon ausgegangen ist, dass diese Pflicht wirksam auf den Mieter übertragen wurde. Die Vermieter wollen somit mit diesen Angeboten generell nur den ursprünglich vereinbarten Zustand wieder herstellen, um auch die bisher vereinbarten Mieten aufrecht erhalten zu können.

Dennoch kann jeder Mieter frei entscheiden, ob er einer Änderung des Vertrages zustimmt oder nicht. Wenn eine Zustimmung nicht erfolgt, muss der Vermieter entscheiden, wie er mit dieser Situation umgeht. Entsprechend der derzeitigen Rechtslage besteht nach der Entscheidung des OLG Karlsruhe vom April 2007 die Möglichkeit, innerhalb der gesetzlichen Vorschriften die Miete zu erhöhen. Das OLG Karlsruhe hatte im zu entscheidenden Fall, in dem eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart war, einen Zuschlag auf die Miete von 8,50 Euro/qm Wohnfläche im Jahr für zulässig erachtet. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen Entgeltcharakter habe und somit auch Auswirkung auf die Höhe der Miete. Bei fehlender Verpflichtung könne danach die Miete erhöht werden und habe sich an § 28 II. BV zu orientieren.

Dieser Betrag, der in § 28 der II. BV zum Zeitpunkt der Entscheidung mit 8,50 Euro verankert war, beträgt derzeit 8,88 Euro/qm und Jahr, da er regelmäßig angepasst und verändert wird. Über diesen Zuschlag bzw. über die Höhe des Zuschlages wird endgültig der BGH voraussichtlich 2008 entscheiden.

Des Weiteren ist der Vermieter auch berechtigt, im Rahmen des allgemeinen Vergleichsmietenerhöhungsverfahrens nach § 558 ff. BGB die Spielräume, die der Mietspiegel und die jeweiligen Kappungsgrenzen lassen, auszuschöpfen, sofern der Mieter einer Vertragsänderung nicht zustimmt.

MM: Mieter fragen: Ich habe einen Vertrag mit einer gültigen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Was muss ich eigentlich tun und wie gut muss es sein?

Sabine Degen: Wenn Sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, so bedeutet dies, dass Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln zu erfolgen haben, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Dazu gehören: Streichen oder Tapezieren von Wänden (neutrale Farben), Decken, Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohre, Innentüren sowie Fenster- und Außentüren von innen und die Reinigung von Böden. Diese Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden, was nicht bedeutet, dass ein Fachhandwerker die Arbeiten vornehmen muss, sondern der Mieter die Arbeiten selber vornehmen kann. Die Arbeiten müssen jedoch so vorgenommen werden, dass die Wohnung in einem ordentlichen Zustand übergeben wird und weiter vermietet werden kann. Wichtig ist, auf dezente Farbgestaltung zu achten und die Räume bspw. nicht grün, lila oder braun zu streichen. Ebenso muss ein gleichmäßiger Anstrich erfolgen, sodass Flecken oder Beulen in den Tapeten zu vermeiden sind.

MM: Mieter fragen: Nach meinem Vertrag muss ich keine Schönheitsreparaturen durchführen. In den letzten Jahren habe ich meine Wohnung umfangreich neu gestaltet, habe alte Tapeten entfernt und Rauputz angebracht. Diesen habe ich nach meinem Geschmack in kräftigen Tönen eingefärbt. Wenn ich ausziehen will, muss ich doch nur meine Sachen packen und dann ausziehen, oder?

Sabine Degen: In diesem Fall können Sie nicht nur Ihre Sachen packen und ausziehen, sondern müssen die kräftigen Töne an den Wänden beseitigen. Diese Beseitigungspflicht fällt nicht unter die Verpflichtung der Übernahme von Schönheitsreparaturen, sondern unter die Beseitigungspflicht von Schäden. Ein Schadenersatzanspruch kann dem Vermieter unabhängig von der Frage der Schönheitsreparaturen zustehen. Wenn Sie somit einfach ausziehen und Ihre Sachen packen, hätte der Vermieter einen Schadenersatzanspruch in Höhe der Kosten, die für die Beseitigung der Farbgestaltung erforderlich sind. Es steht Ihnen sicherlich frei, während des Mietverhältnisses Ihre Wohnung in kräftigen Tönen zu streichen, jedoch muss dies bei Auszug beseitigt werden, unabhängig davon, ob Sie eine wirksame Schönheitsreparaturklausel unterschrieben haben oder nicht.

Irene Hacker und Marion Kunert „Landschaftsbilder“

Ausstellungseröffnung in der Geschäftsstelle der WG MERKUR e.G.



v. l. n. r.: Marion Kunert, Irene Hacker und Dr. Jörg Lehmann

Am 24. Januar 2008 eröffnete Dr. Jörg Lehmann, Mitglied des Vorstandes der WG MERKUR e.G., eine Bilderausstellung von Irene Hacker und Marion Kunert unter dem Thema „Landschaftsbilder“.

Irene Hacker und Marion Kunert verbinden nicht nur die festen Bande von Mutter und Tochter. Sie vereint auch die Leidenschaft zur Malerei. Ihre Wege, die sie zu Pinsel und Farbe führten, sind sehr verschieden. Während die Tochter Marion als studierte Kunsterzieherin die Kunst mehr oder weniger zum Beruf machte, kam die Mutter erst nach dem 60. Lebensjahr auf Anregung ihrer Tochter zur Malerei.

„Das Malen und Zeichnen bereitete mir große Freude“, sagt Irene Hacker. Und weiter: „Seit ich male, sehe ich Städte oder Landschaften mit anderen Augen und empfinde jetzt die Leuchtkraft der Farben viel intensiver.“

Die Bilderausstellung mit 35 Landschaftsbildern gibt einen Einblick in das künstlerische Schaffen der beiden Frauen. „Es

ist unsere Idee“, sagen sie, „den Betrachtern Landschaftsmotive mit unterschiedlichen Techniken näher zu bringen.“ Die Bilder der Ausstellung spiegeln diese Absicht wider. Mal sind sie stimmungsvolle Schilderungen scheinbar unberührter Natur und dann wiederum beeindruckende Darstellungen von Stadtansichten wie der Blick von der Treptower Eisenbrücke zur Oberbaumbrücke und weiter zum Fernsehturm.

Die Aquarelle und Kreidezeichnungen, die in Öl oder Acryl gemalten Bilder der Künstlerinnen zeigen Landschaften und Stadtansichten aus Berlin, der Insel Rügen, den Bergen der Schweizer Alpen, der französischen Provence oder der Wüstenlandschaft in Ägypten.

Die persönliche Sichtweise der Malerinnen schafft ein interessantes und vielseitiges Spannungsfeld und macht einen Besuch lohnenswert.



Zu besichtigen ist die Ausstellung von Irene Hacker und Marion Kunert in der Geschäftsstelle der WG MERKUR, dienstags von 10:00 bis 16:00 Uhr.



Energie und Umwelt im Haushalt – Teil 2

Einladung

Parallel zur Artikelfolge werden von der Geschäftsstelle der WG jeweils Veranstaltungen vorbereitet und durchgeführt.

*Die zweite Veranstaltung findet am **29. April 2008** um **17.00 Uhr** in der Geschäftsstelle der Genossenschaft statt. Wir informieren über die Energieausweise, die Auswertung aller Verbrauchskennwerte und die Einsparmöglichkeiten durch jeden Mieter.*

Interessenten werden gebeten, sich bis zum 20. April 2008 im Sekretariat der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft anzumelden.

Energieausweise zeigen die energetische Qualität

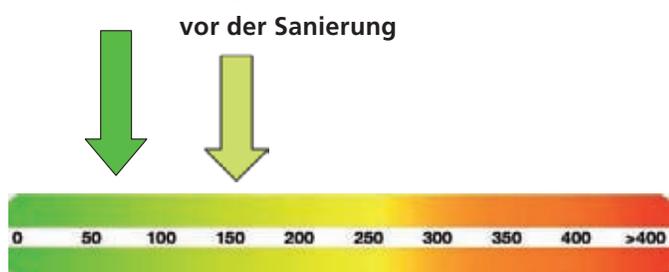
Von Hugo Starken, Geschäftsführer der KEBAB gGmbH

Es ist endlich so weit – die ersten Energieausweise für Gebäude der Genossenschaft sind erstellt und die ersten Aussagen möglich. Schon vor 10 Jahren ließ MERKUR „Verbrauchskennwerte“ für alle Gebäude ermitteln und konnte daraufhin die Erfolge der damals durchgeführten Sanierungen dokumentieren. In der Regel wurden die Energieverbräuche halbiert und der Verbrauchskennwert sank von über 200 Kilowattstunden pro m² und Jahr auf unter 100 Kilowattstunden pro m² und Jahr (abgekürzt kWh/m²a).

Dieser Verbrauchskennwert bildet – mit einer veränderten Berechnungsmethode versehen – die Basis für den neuen Ausweis. Wie im letzten Mosaik-Artikel beschrieben wird mit dem Ausweis der energetische Gesamtzustand des Gebäudes bewertet. Er stellt eine Art Gütesiegel dar. Es ist deswegen spannend, ob die Ergebnisse von damals sich wiederfinden lassen. Ein erstes Beispiel weist darauf hin:

Die Sanierung der Michelangelostraße 63–71 erzielte ab 1995 eine Halbierung des Energieverbrauchs. Die Halbierung bedeutete eine Reduzierung von 296.820 Kilowattstunden jährlich! Bei heutigen Preisen sind dies 29.177 € für ein Jahr oder 0,83 € pro m² und Monat. Damit verbunden war das Absinken des Verbrauchskennwertes von 211 kWh/m²a auf 106 kWh/m²a.

nach der Sanierung



Dieses Tachoband ist das „Herzstück“ des Ausweises und zeigt auf, wie gut die energetische Qualität des Gebäudes ist. Der grüne Bereich – unter 100 kWh/m²a bei Fernwärme, unter 120 kWh/m²a bei Erdgas – gibt das Neubau-Niveau an.

Bei einer Berechnung nach dem neuen Verfahren der Energieeinsparverordnung ergibt sich sogar ein Wert von 75 kWh/m²a. Wichtig wird dabei, dass dieser Wert im dunkelgrünen Bereich liegt und sogar besser als die Werte vieler Neubauten ist. Ein sehr gutes Ergebnis, was zur Frage führt, wie dies erzielt werden konnte?

Zwei Maßnahmen haben sich damals als entscheidend erwiesen:

Der wichtigste Schritt war, die Wärme daran zu hindern, nach außen zu entfliehen. Eine nachträgliche Dämmung der Außenwände ist hierzu das geeignete Mittel gewesen. Wurde beispielsweise mit 8 cm gedämmt, so verringerte sich (rech-



Hugo Starken

nerisch) der Wärmefluss durch die Wand auf ein Fünftel. Vier Fünftel der Wärme blieben im Raum.

Die zweite Maßnahme bestand im Austausch der Fenster. Moderne Fenster dämmen doppelt so gut wie die normalen Isolierverglasungen der 80er Jahre. Sie sind dichter und lassen nicht so viel kalte Luft hinein. Wenn dann noch die Heizungsanlage angepasst und optimiert wird, kommen so günstige Verbräuche wie im Beispiel heraus. Vor allem bei steigenden Energiepreisen zahlt sich dann die Sanierung aus.

Jedoch ist es auch für jeden Einzelnen möglich, etwas zu tun. Der Ausweis zeigt den Gesamtverbrauch des Gebäudes und nicht den Verbrauch einer einzelnen Wohnung auf. Untersuchungen von KEBAB zeigen, dass die Unterschiede zwischen den Bewohnern eines Gebäudes sehr groß sind. Würde jeder sparsam mit der Energie umgehen, würde auch der Gesamtverbrauch deutlich sinken, was wiederum jedem zu Gute kommt und nicht nur den Geldbeutel, sondern auch das Klima schont.

Die wichtigsten Tipps zum sparsamen Heizen und Lüften sind im MERKUR Mosaik schon oft beschrieben worden und werden auf der angekündigten Veranstaltung ausführlich dargelegt.

Parallel zur Artikelfolge werden von der Geschäftsstelle der WG jeweils Veranstaltungen vorbereitet und durchgeführt.

Die zweite Veranstaltung findet am 29. April 2008 um 17.00 Uhr in der Geschäftsstelle der Genossenschaft statt. Wir informieren über die Energieausweise, die Auswertung aller Verbrauchskennwerte und die Einsparmöglichkeiten durch jeden Mieter.

Interessenten werden gebeten, sich bis zum 20. April 2008 im Sekretariat der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft anzumelden.

Streit zwischen Nachbarn – muss das sein?

Es ist wie die unendliche Geschichte: Gerade ist der neue Nachbar eingezogen und schon gibt es Ärger. Andere wiederum leben schon seit Jahren im gleichen Haus und können das Kriegsbeil einfach nicht begraben. Und sind die Fronten erst einmal verhärtet, können die

Kontrahenten den Konflikt meist nicht selbstständig lösen.

Dann werden in der Regel die Schlichtungskommission oder der Vorstand unserer Genossenschaft eingeschaltet, und im Extremfall ziehen manche sogar vor Gericht.

Muss es überhaupt so weit kommen? Welchen Ausweg es aus dem Dilemma gibt, darüber sprach das MERKUR Mosaik mit Wolfgang Wienecke, Vorsitzender der Schlichtungskommission unserer Genossenschaft.



Wolfgang Wienecke

neue Mieter mit ihren Lebensgewohnheiten einziehen? Wie sind da Ihre Erfahrungen?

Wolfgang Wienecke: Hier kann man nach unseren Erfahrungen keine Regeln aufstellen. Es ist aber eine leichte Tendenz erkennbar, dass es häufiger zwischen alten Mietern – hier ist nicht das Lebensalter gemeint – und neu hinzugezogenen Mietern zu Unstimmigkeiten kommt. Sicherlich spielt hier der Altersunterschied auch eine kleine Rolle. Ich gehöre ja nun auch schon zu den alten Eisen und weiß, dass es die Generationenprobleme schon immer gegeben hat. Diese werden sicher auch anhalten, man kann aber mit ein bisschen Rücksichtnahme und Verständnis diesem Problem begegnen.

MM: Herr Wienecke, wir sind eine kleine Genossenschaft, viele Mitglieder kennen sich schon seit Jahren, und neue Mieter können doch schnell integriert werden. Gibt es da überhaupt Nachbarschaftsstreit?

Wolfgang Wienecke: Streit zwischen Nachbarn gehört leider zum Alltag, und kommt auch in unserer Genossenschaft vor. Ärger, Meinungsverschiedenheiten oder handfester Krach entstehen durch alle möglichen Belästigungen und Missverständnisse. Mal ist die Musikanlage zu laut, ein anderes Mal stört der lärmende Hund, dann wieder Geräusche durch die Waschmaschine oder Wäscheschleuder, duschen oder baden nach 22.00 Uhr, oder, oder, oder.

Ein häufiger Streitpunkt ist die missbräuchliche Nutzung der Balkone. Wenn Schmutzreste von oben auf den darunter liegenden Balkon fliegen, oder bei Partys auf Balkonen der Qualm vom Grill und der Disco-Sound aus dem Radio für die Nachbarn unerträglich werden, dann ist Zoff vorprogrammiert.

MM: Streiten mehr alteingesessene Mieter miteinander oder entstehen eher Konflikte, wenn

MM: Nachbarschaftsstreit ist ja Ausdruck dafür, dass sich Mieter durch das Verhalten anderer belästigt fühlen. Was aber als Belästigung empfunden wird, ist doch bei jedem etwas anders. Wie kann man nun messen, ob etwas zumutbar ist oder nicht?

Wolfgang Wienecke: Das ist ja die Schwierigkeit, wie in der vorigen Frage schon erwähnt. Die Grenzen des Zumutbaren empfindet jeder anders. Was für den einen normale Lautstärke ist, ist für den anderen ohrenbetäubender Lärm. Und wieder andere registrieren zwar die laute Musik, gehen jedoch außerordentlich tolerant mit dem Nachbarn um und streiten nicht.

Um auf die Frage zu antworten: Ja, es gibt ein Regulativ – das ist die Hausordnung unserer Genossenschaft. Natürlich kann sie das subjektive Empfinden der Mieter nicht regeln. In ihr sind aber alle notwendigen Verhaltensgrundsätze für das Zusammenleben der Mieter festgelegt.

Die Hausordnung – das möchte ich bei dieser Gelegenheit nachdrücklich betonen – ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Miet-/Nutzungsverträge. Das verpflichtet alle Mieter, deren Gäste und Besucher, die Bestimmungen der Hausordnung einzuhalten. Verstöße dagegen können mietrechtliche Konsequenzen bis zur Kündigung zur Folge haben.

Wenn aber jeder Mieter die Hausordnung einhält, sich keine Eigenmächtigkeiten herausnimmt oder verantwortungslos die Interessen der Wohngemeinschaft verletzt, dann klappt es auch mit den Nachbarn.

MM: Kein Mieter will einen Streit um des Streits willen. Aber jeder kann in so eine Lage kommen. Was raten Sie, wie wir uns bei Mieterkrach verhalten sollten?

Wolfgang Wienecke: Am besten ist, den Konflikt schon im Vorfeld zu vermeiden. Wenn er aber entstanden ist, wäre es natürlich ideal, die Ursachen dafür im Miteinander auszuräumen. Aufeinander zugehen, miteinander reden – das sollte auf jeden Fall der erste Schritt sein. Meist können nach einem freundlichen und verständnisvollen Gespräch die Differenzen aus der Welt geschafft werden.

Hier einige Tipps für eine gute Nachbarschaft:

Tipp 1: Ruhestörung vermeiden. Jeder reagiert auf Geräusche anders. Besonders am Abend und in der Nacht will jeder seine Ruhe haben.

Tipp 2: Ordnung und Sauberkeit halten. Es gefällt niemanden, wenn Gemeinschaftsräume individuell genutzt bzw. verschmutzt werden, oder Abfall, auch Zigarettenkippen, vom Balkon bzw. aus dem Fenster geworfen werden.



Tipp 3: Für ein freundliches Miteinander sorgen. Sprechen Sie mit den Nachbarn. Toleranz, Freundlichkeit und gegenseitige Rücksichtnahme sind die Basis dafür.

MM: Ärger mit dem Nachbarn kann hartnäckig sein und Versöhnung gelingt bekanntlich nicht immer. Was kann die Schlichtungskommission tun und welche Erfolgsaussichten haben ihre Bemühungen?

Wolfgang Wienecke: Ist kein Kompromiss in Sicht, dann sollten sich die betreffenden Mieter mit ihrem Ärger an uns, also die Schlichtungskommission, wenden. Wie bereits im MERKUR Mosaik 2/2007 berichtet wurde, haben wir Sprechstunden eingerichtet. Die Termine sind in der Geschäftsstelle der Genossenschaft hinterlegt.

Sie fragen nun, was die Schlichtungskommission im Falle von Nachbarschaftsstreit tun kann und welche Erfolgschancen zur Beseitigung bestehen?

Wir werden im Gespräch versuchen, die Meinungsverschiedenheiten zu beheben. Dass dies nicht in allen Fällen gelingt, ist leider auch klar. Aber in den meisten unserer Verhandlungen konnten wir doch positiv vermitteln, so dass wieder ein gut nachbarschaftliches, ja sogar freundschaftliches Verhältnis hergestellt wurde.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass es bei uns keine Kläger noch Beklagte gibt, sondern wir nur als Gesprächspartner fungieren und dadurch auch niemand diskriminiert wird. Es ist aber immer ratsamer, eine unparteiische Hilfe in Anspruch zu nehmen, als zu prozessieren oder in Unfrieden nebeneinander zu leben. Sicher gibt es nicht immer für alle Fälle Idealösungen, aber Kompromisse, mit denen beide Partner leben können, finden sich immer.

Am besten ist, den Konflikt schon im Vorfeld zu vermeiden. Wenn er aber entstanden ist, wäre es natürlich ideal, die Ursachen dafür im Miteinander auszuräumen. Aufeinander zugehen, miteinander reden – das sollte auf jeden Fall der erste Schritt sein.

Ankündigung

Sprechstunden der Schlichtungskommission für Mieter finden zu den nachfolgenden Terminen jeweils um 14.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung in der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft statt:

31.03.2008; 26.05.2008; 29.09.2008; 24.11.2008



Christine und Manfred Jänichen

Mieter und ihr Hobby

Der Computer ist unser neues Hobby



„Mit einem Computer geliebäugelt hatten wir schon lange“, sagt Manfred Jänichen. „Doch die Entscheidung, einen PC zu kaufen und seine Anwendung zu lernen, haben wir dann wieder und wieder verschoben.“ „Wir sind über 70 Jahre alt“, erklärt Christine Jänichen, „und ob wir in dem Alter noch mit einem Computer anfangen sollten, hat uns lange beschäftigt.“

Und so stellte sich das Ehepaar die Fragen: „Ohne Computer im 21. Jahrhundert, geht das überhaupt? Und was kann man mit einem PC alles machen: Eigene kreative Arbeiten gestalten, per E-Mail mit den Kindern und Enkeln kommunizieren, sich ruck zuck im Internet über alles Mögliche informieren.“ Ja, so ein Computer wäre schon das Richtige, denken beide.

Dann ergriff der Sohn die Initiative. Er setzte den Überlegungen und Zweifeln der Eltern ein Ende und schenkte ihnen einen Computer. Damit waren Tatsachen geschaffen. Der Computer stand eingerichtet im Zimmer und wollte bedient werden.

Für das Ehepaar kam noch ein Glücksumstand hinzu. Denn genau zu diesem Zeitpunkt erschien im MERKUR Mosaik März 2007 der Artikel über den Deutschen Senioren-Computer-Club e.V. (DSCC) in der Einbecker Straße 85 in Berlin-Lichtenberg. Die Eheleute haben sich dort gleich als Mitglieder

angemeldet und einen Computerkurs für Einsteiger begonnen. Jetzt sind bereits zehn Doppelstunden absolviert. Auf dem Programm standen bisher vor allem die Einrichtung von Datei-Ordern und die Textverarbeitung in allen Formen.

Christine Jänichen erinnert sich an die ersten Stunden und meint: „Zugegeben, zuerst verstanden wir nur wenig. Aber je öfter wir die Abläufe in den Programmen übten, um so sicherer wurden wir.“ Und ihr Mann ergänzt: „Ich habe nicht schlecht gestaunt, wenn der von mir erstellte Text plötzlich vom Monitor verschwunden war.“ Im Senioren-Computer-Club ist das alles kein Problem. Man lernt den Umgang mit dem PC in kleinen Gruppen und unter sachkundiger Anleitung. Darüber hinaus gilt noch ein Prinzip: Hier hilft jeder jedem.

Wenn Christine und Manfred Jänichen auch noch nicht alle Geheimnisse des Computers entdeckt haben, so ist für sie die Beschäftigung mit dem PC längst ein besonderes Hobby geworden.

„Uns macht das alles einen großen Spaß. Wir bekommen viele geistige Anregungen, können mitreden und sind im Club mit Gleichgesinnten zusammen“, sagen beide. „Deshalb haben wir uns auch für den neuen Kurs angemeldet.“ Wer noch zaudert – so der Rat des Ehepaares Jänichen – der sollte den Mut haben, Neues zu erkunden.

Fliegende Blumen ...

So werden die vielen bunten Schmetterlinge auch genannt, weil sie uns mit ihrer Farbenpracht wie ein Strauß Blumen erfreuen.

Um sie in unsere Vorgärten zu locken, bedarf es nur weniger Handgriffe, denn es gibt zahlreiche Gehölze und Stauden, die Schmetterlinge anlocken, da sie als Futtergrundlage dienen. Dazu gehören z. B. alle Blütengehölze und alle blau blühenden Stauden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den in unseren Vorgärten beliebten und verbreiteten Sommerflieder, der von Mai bis September sehr gerne aufgesucht wird. Sehr beliebt sind auch Wildpflanzen (Unkräuter), auf denen die Schmetterlinge ihre Eier ablegen. Aus diesen bilden sich Raupen, die von den Kleingärtnern oft bekämpft werden.

In den letzten Jahren kann man vermehrt Falter bei uns beobachten, die eigentlich in südlicheren Gebieten zu Hause sind. Zum Beispiel kann man jetzt den Schwalbenschwanz und das Taubenschwänzchen auch bei uns finden, da sich die klimatischen Bedingungen nach und nach ändern.

Die Monokultur der Stadtgärtner, die bestrebt sind, uns vorbildliche Grünanlagen und kurze gepflegte Rasenflächen zu präsentieren, trägt dazu bei, den Lebensraum vieler Schmetterlinge stark einzugrenzen. Viele Arten sind nicht zuletzt deshalb vom Aussterben bedroht.

Um dem entgegenzuwirken, wollen wir in unseren Wohngebieten den Schmetterlingen Wohnraum bieten. Damit ihnen kräftezehrende Wege erspart bleiben, wird dem Schmetterlingsfreund empfohlen, die Futterpflanzen in Gruppen zu mehreren Exemplaren der gleichen Art zu setzen. Besonders empfohlen seien dazu: Lavendel, Sommerflieder, Heckenrose, alle Polsterstauden, Storchschnabel, Rittersporn, Eisenkraut, Salvia, Mohn, Lobelia. Wer aber auch eine Wildkrautecke anlegen möchte, kann dazu die folgenden Pflanzen nutzen: wilder Thymian, Disteln, Brennnesseln, Löwenzahn, wilder Hopfen, Hornklee, Natternkopf.

*Gutes Gelingen wünscht Ihnen
Ihre Silke Wenk, Arbeitsgruppe Naturschutz*

kleiner Feuerfalter

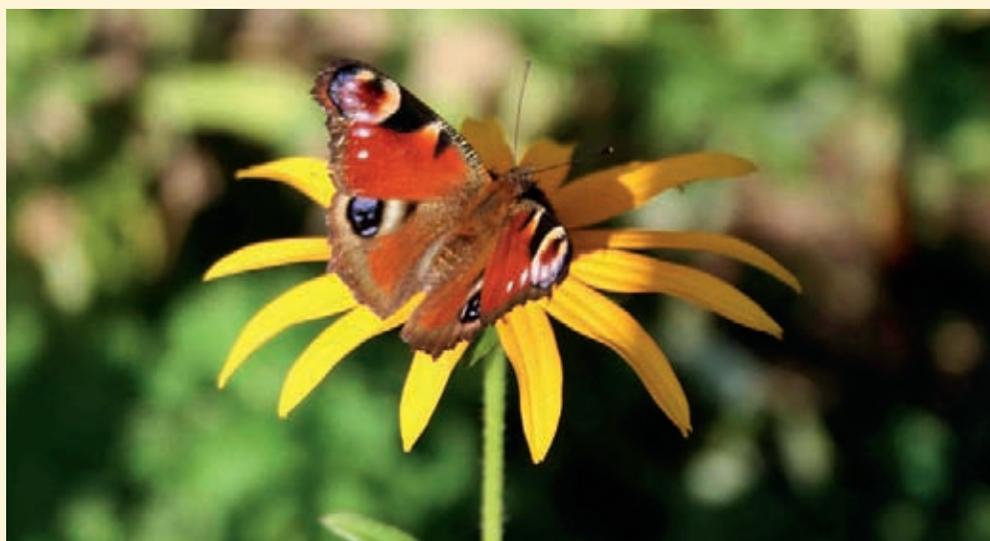


Distelfalter



Bläuling

Pfauenauge



Veranstaltung zum Thema „Globale Erwärmung“

Hugo Starken, Geschäftsführer der KEBAB gGmbH, zeigte den Film „Eine unbequeme Wahrheit“ mit Al Gore.

Am 30.10.2007 fand in der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft die erste Veranstaltung zum Thema „Energie und Umwelt“ statt. Gezeigt wurde die aufrüttelnde Dokumentation „Eine unbequeme Wahrheit“ (An Inconvenient Truth) mit dem ehemaligen Vizepräsidenten der USA Al Gore.

Der Film, der 2007 als bester Dokumentarfilm den Oscar erhielt, zwingt uns, die Augen zu öffnen und einen Blick auf die Zukunft unseres Planeten zu werfen. Er räumt auf mit Mythen und Missverständnissen und überbringt die klare Botschaft: Die globale Erwärmung ist eine echte und gegenwärtige Gefahr. Wir müssen jetzt handeln, um die Erde zu retten.

Auch wenn der Film von manchen Zweiflern, insbesondere der amerikanischen Wirtschaft und ihrer Lobby, kritisiert wurde, so sind der große Zusammenhang und die Grundaussage entscheidend: Und die besagen, dass wir dabei sind, unseren eigenen Lebensraum systematisch zu gefährden, mit langfristigen und verheerenden Folgen.

Al Gore wurde für seinen weltweiten Kampf gegen den Klimawandel hoch geehrt und erhielt 2007 vom Nobelkomitee in Oslo den Friedensnobelpreis.

In der anschließenden Diskussion äußerten Teilnehmer ihre Betroffenheit. Die Fragen, die gestellt wurden, lauteten: „Was haben wir noch für eine Chance?“ und „Was kann der einzelne zur Abwendung der Klimakatastrophe tun?“

Hugo Starken, der die Veranstaltung leitete, verwies auf eine Reihe von Möglichkeiten, wie jeder von uns zum Beispiel durch Energieeinsparung einen eigenen Beitrag gegen den Klimawandel leisten kann. (vgl. *Sie die Artikelserie „Energie und Umwelt im Haushalt“ im MERKUR Mosaik*)



Stichwort „Meine schönsten Fotos“

Unter dem Stichwort „Meine schönsten Fotos“ beginnt das MERKUR Mosaik Fotos von Mietern unserer Genossenschaft zu veröffentlichen. Senden Sie dazu Ihre schönsten Fotos, ob als Papierabzug oder JPG mit einer Auflösung von 300dpi, an die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft, Vermerk: „Fotos für das MM“.

Welche Motive Sie wählen – ob Stadtansichten, Landschaften, Kinderfotos oder Porträts – bleibt Ihnen überlassen.

Vergessen Sie bitte nicht, den Titel der Fotos, Ihren Namen und die Adresse beizufügen. Wir freuen uns auf Ihre Bilder.

Aufsichtsrat und Vorstand gratulieren

zum 80. Geburtstag

Willfried Mjetk
Ingeborg Thiem
Gertraude Dankwart
Ingeborg Chemnitz
Kurt Schmidt
Sonja Borrmann
Hanna und Karl Engelhardt
Prof. Dr. Wolfried Stoll
Günter Conrad
Günter Pelikan

zum 85. Geburtstag

Margot Börner
Christel Strehlow
Günther Naumann
Edith Großkreuz

zum 91. Geburtstag

Gerda Neumann

18-20-22: Das 8. Skatturnier der Genossenschaft fand reges Interesse

„Seit wann wird in Deutschland Skat gespielt?“ Diese Frage richtete Dr. Jörg Lehmann, Mitglied des Vorstandes, zur Eröffnung des 8. Skatturniers unserer Genossenschaft am 22. November 2007 an die 24 Teilnehmer. Von den anwesenden Skat-Füchsen hatte kaum jemand die richtige Antwort parat. Und nun mal ehrlich – hätten Sie es gewusst?

Das Skatspiel – so klärt Dr. Lehmann die Teilnehmer auf – ist Anfang des 19. Jahrhunderts in der Stadt Altenburg in Thüringen entstanden. Der erste aktenkundige Nachweis stammt aus dem Jahre 1813. Folgt man den Skatforschern, so ist Skat aus dem Kartenspiel „Schafkopf“ hervorgegangen. Ein Altenburger Kutscher, der viel in der Welt herumgereist ist, soll dieses Spiel aus dem sächsisch-böhmischen Erzgebirge mit nach Altenburg gebracht haben. Zwischen 1810 und 1817 soll sich dann aus dem Schafkopf, 4 Buben als Dauertrümpfe, dem L'hombre, Reizen, dem Solo, Blatt mit 32 Karten und Tarock, Skat weglegen, das Skatspiel entwickelt haben. Der Gymnasialprofessor Johann Friedrich Ludwig Hempel hat bereits im Jahre 1848 das erste Regelbüchlein für das Skatspiel geschrieben. Die erste „Allgemeine Deutsche Skatordnung“ wurde Jahre später auf dem ersten Altenburger Skatkongress vom 07. bis 09. August 1886 angenommen. Die Geschichte des Skatspiels ist interessant und für manchen Teilnehmer vielleicht auch neu, doch die Freunde des Skat-Events wollten die Karten mischen und um Punkte kämpfen.

Dann war es so weit. An 6 Tischen wurden die Karten gegeben und gereizt, was das Blatt hergab.

Nach der ersten Runde führten Herr Morawski mit 891 Punkten, Frau Krüger mit 829 und Frau Braun mit 728. Doch wie heißt es so schön? Abgerechnet wird zum Schluss. So war es auch bei diesem Turnier.

Und so lautet das Ergebnis:

Sieger des Turniers wurde **Ursula Tilch mit 1398 Punkten**. Den 2. Platz belegte **Frank Michaelis mit 1370 Punkten**. Über den 3. Platz freute sich **Norbert Skotarek mit 1360 Punkten**.

Das MERKUR Mosaik gratuliert den Gewinnern ganz herzlich zu ihrem Erfolg.

Das 9. Skatturnier findet im Frühjahr 2008 statt. Der Termin wird über Aushänge rechtzeitig bekannt gegeben.



v.l.n.r. Frank Michaelis, Ursula Tilch und Norbert Skotarek





Kieznachrichten

Mies van der Rohe Haus – Vom Wohnhaus zum Kunsthaus

Fremden, aber auch Berlinern wird der am Obersee gelegene kleine und unscheinbare Flachbau in der Oberseestraße 60 im Stadtbezirk Lichtenberg/Hohenschönhausen kaum auffallen.

Aber der Schein trügt. Denn das Haus mit ganz besonderer Atmosphäre erschuf der berühmte Architekt Ludwig Mies van der Rohe. Das 1932/33 im Auftrag des Druckereibesitzers Karl Lemke errichtete Wohnhaus gilt heute als Kleinod der klassischen Moderne. Etwa 10.000 Besucher jährlich bewundern die klare und auf das Wesentliche konzentrierte Architektur, die Mensch und Natur auf eine geistig-sinnliche Art und Weise verbindet.

Ludwig Mies van der Rohe (1886–1969) zählt neben Le Corbusier, Frank Lloyd Wright und Walter Gropius zu den wichtigsten Architekten des 20. Jahrhunderts. Als das Haus entworfen und gebaut wird, ist er Direktor am Bauhaus. Die Mitglieder des 1919 in Weimar gegründeten Bauhauses wollen die Trennung von Kunst und Produktion aufheben. Die Rückbesinnung auf handwerkliche Traditionen als Grundlage allen künstlerischen Schaffens bildet dabei den zentralen Mittelpunkt.

Das Landhaus Lemke ist Mies' letzter Wohnhausbau, bevor er 1938 nach Amerika emigriert. Mit dem Bau zeigt der Architekt, wie sich die Wohnbedürfnisse des modernen Menschen auch mit wenigen Mitteln verwirklichen lassen. Oder wie Mies' es formulierte „Verwechseln sie bitte nicht das Einfache mit dem Simplen“. Die Neue Nationalgalerie (1965–1968) im

Berliner Kulturforum gilt als weiteres Meisterwerk des vor allem in den USA und Kanada erfolgreichen Architekten.

Haus Lemke ist ein steinsichtiger Ziegelbau. Die rotbunten, kohlegebrannten Mauerziegel verleihen dem Haus eine lebendige Oberfläche. Das kinderlose Ehepaar Lemke legt keinen Wert auf prunkvolle Repräsentation. Die Frontansicht des Hauses wirkt schlicht. Funktionalität dominiert. Der L-förmige Grundriss teilt das Gebäude in zwei Flügel und beeindruckt durch seine einfache Proportionalität.

Als Erdgeschosshaus konzipiert ermöglicht das Gebäude einen stufenlosen Übergang in den Garten. Die wandgroßen Glasfassaden der Hauptwohnräume sind nach Süden und Westen hin ausgerichtet. So öffnet sich das Haus zum Garten und zur Parklandschaft am Obersee. Die offenen und lichtdurchfluteten Räume lassen den Menschen näher an die Natur heranrücken. Ein Einklang, der sich in einer erlebten inneren Ruhe und Klarheit widerspiegelt.

Die Lemkes bewohnen das Haus nur wenige Jahre. Als nach 1945 die Rote Armee am Ober- und Orankesee ein Sperrgebiet einrichtet, muss das Ehepaar das Haus in kurzer Zeit verlassen. Haus Lemke wird als Garage und Lager genutzt. Später beziehen Regierungsmitglieder und Mitarbeiter des Geheimdienstes einige Wohnhäuser am See. 1962 wird das Landhaus Lemke vom Ministerium für Staatssicherheit übernommen. Bis 1989 nutzen dessen Mitarbeiter das Gebäude u. a. als Wäscherei, Wäschedepot und Kantine. Es kommt zu gravierenden Ein-



**Das Haus steht Besuchern offen:
Öffnungszeiten sind Dienstag bis
Sonntag, 11.00–17.00 Uhr
Mies van der Rohe Haus
Oberseestraße 60 13053 Berlin
Telefon (0 30) 97 00 06 18
www.miesvanderrohehaus.de**

griffen in die Bausubstanz und zu Veränderungen im Garten. Obwohl das Haus auf Beschluss des Berliner Magistrats bereits im September 1977 als Einzeldenkmal auf die Bezirksdenkmalliste gesetzt wird, steht es jedoch Besuchern nicht offen.

Nach dem Fall der Mauer übernimmt der Stadtbezirk Hohen Schönhausen 1990 das Landhaus Lemke. Es erfolgt die Umbenennung in „Mies van der Rohe Haus“. Seitdem ist das Haus als Architekturdenkmal öffentlich zugänglich und wird regelmäßig für Ausstellungen, Vortragsreihen und andere Veranstaltungen genutzt. Von 2000 bis 2002 erfolgt eine denkmalgerechte Rekonstruktion und Grundinstandsetzung des Hauses und des Gartens. Aus dem ehemaligen Wohnhaus wird ein Haus für Kunst. Das Programm des Hauses nimmt Bezug zu Kunstströmungen des 20. Jahrhunderts, die ähnlich der

Mies'chen Architektur zu einer reduzierten und konzentrierten Ausdrucksweise gefunden haben. Künstler werden eingeladen, in ihren jeweiligen Ausstellungen auf das Besondere des Ortes einzugehen. Der neutrale Raum des Landhauses Lemke wird so zur Bühne, auf welcher der Mensch, die Architektur und die Kunst in einen Dialog treten. Damit entsteht eine Nutzung, die ganz im Sinne des Architekten steht, der erklärte: „Ich trachte meine Bauten zu neutralen Rahmen zu machen, in denen Menschen und Kunstwerke ihr eigenes Leben führen können.“



MERKUR-Fahrt mit Ziel Rostock und Warnemünde

Am 06. Oktober 2007 war es wieder so weit. Um 07.00 Uhr in der Früh startete die achte Tagesfahrt von Mitgliedern unserer Genossenschaft mit Ziel Rostock und Warnemünde. Wie immer von Herbert Scheufel glänzend vorbereitet und geführt, bekamen die Teilnehmer ein interessantes Programm geboten: So unter anderem eine sachkundige Stadtführung durch Rostock, die Besichtigung des Schifffahrtsmuseums und eine Schifffahrt nach Warnemünde.

Die Geschichte der Hansestadt Rostock geht bis ins 11. Jahrhundert zurück. 1218 verlieh Fürst Heinrich Borwin I. der damaligen deutschen Kaufmannssiedlung am Flussufer der Warnow das Lübische Stadtrecht. Vor allem in den mittelalterlichen Jahrhunderten nahm die Stadt in der Hanse nach Lübeck den zweiten Rang ein, erlangte zunehmend an wirtschaftlicher Macht und wurde zur Perle mittelalterlicher Baukunst.

Vom Reichtum der Stadt und ihrer wechselvollen Geschichte zeugen die Pfarrkirchen St. Petri und St. Marien am Neuen Markt, der Universitätsplatz als einer der ältesten Plätze von Rostock, das Ständehaus, aber auch das 54 Meter hohe Kröpeliner Tor, ein markantes Beispiel bürgerlicher Backsteingotik.

Eine Besonderheit, mit der die Stadt jeden Besucher beeindruckt, ist ihre Lage an der Warnow und Ostsee. Die bis zum Hafen schiffbare Warnow verbindet Rostock noch heute mit allen Meeren. Dabei dient das direkt an der Warnow gelegene Warnemünde als Rostocks „Tor zur Welt“. Bis 1900 musste jedes Schiff, das die Hansestadt anlaufen wollte, durch den Alten Strom die Warnow entlang.



Mit dem aufkommenden Tourismus erlangte Warnemünde als Seebad große Bedeutung. Heute zählt der Ort zu den besten Adressen an der Ostseeküste.

Es gab auch ausreichend Gelegenheit zu einem individuellen Bummel auf der West- und Ostmole oder auf dem Fischermarkt. Die Teilnehmer möchten sich bei Herrn Scheufel für die sehr gute Vorbereitung und Betreuung recht herzlich bedanken.

Wolfgang Thomas, Roßmäßlerstraße

Die nächste Reise ist eine Schlösserfahrt und führt am 26. April 2008 in die Prignitz unter anderem nach Demerthin, Meyenburg und zum Klosterstift Heiligengrabe. Interessenten melden sich bitte rechtzeitig im Sekretariat unserer Genossenschaft, Tel.: (030) 51 58 87 44.



Folgende Firmen können bei Havarien außerhalb der Geschäftszeiten beauftragt werden

Gewerk	Firma	Telefon	Funktelefon
Sanitär/Heizung	Thermo-Door GmbH	44 05 31 60	01 77-2 13 20 83
	Da-Wo GmbH	42 08 99 58	01 77-8 37 38 48
	Ing. R. Roesch GmbH	56 54 86 13	
Elektro	Elektro-Steffin	52 67 96 40	01 71-2 07 56 51
	Havarie	52 67 96 41	
Schlüsseldienst	workshop Strauch GmbH	5 59 42 01	01 72-9 53 63 34 01 72-9 53 63 37
Dachreparaturen	Bln. Komplett-Dach GmbH	50 17 36 95	01 63-5 26 14 66
	DWA GmbH	56 55 13-0	01 72-3 92 78 66
Kabelnetzbetreiber	Kabel Deutschland	0180-5 26 66 25	
Verstopfung/Abwasserrohre	Clean-Rohr Service GmbH	49 99 91 00	
Straßenverstopfung/ Rohrbrüche im Außenbereich	Berliner Wasserbetriebe	0800-2 92 75 87	

Bei Gasgeruch 78 72 72

Erreichbarkeit der Genossenschaft

Sammelfax-Anschluss	51 58 87 66
Vorstand	51 58 87 44
Vermietung	51 58 87 11 vermietung@wg-merkur.de
Betriebskostenabrechnung / Mietenbuchhaltung	51 58 87 33
Finanzbuchhaltung / Mitgliederwesen	51 58 87 36
Bereich Technik	51 58 87 22
Instandhaltung/Reparaturen/Modernisierung	schadensmeldung@wg-merkur.de

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, Text
Sascha Berthold (Text), Tom Schuster (Text)
Sven Lehmann (Fotografie)

Fotonachweis

Wolfgang Thomas (Seite 30), pixelio.de (Seite 23, 24, 26)
Silke Wenk (Seite 25),
Quellenangabe für MERKUR Mosaik, Heft September-2007,
S. 24: Beschaffungsdienst GaLa-Bau, Heft 01.02.06

Gestaltung, Lithografie

Katrin Kattaneck
Colbestraße 24 · 10247 Berlin

Fon (0 30) 29 00 99 98
katrinkattaneck@web.de

Belichtung und Druck

Druckerei Zelle
Ferdinand-Schulze-Straße 85/87 · 13055 Berlin
Fon (0 30) 9 75 70 38

© Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G., 2008

**„Elbwanderung“
Fotos von Gisela Buttker,
Salzmannstraße**

