

MERKUR Mosaik

gemeinschaftlich
wohnen und leben



Betriebskostenvoraus-
zahlungen
Seite 14



Investitionen
mit Augenmaß
Seite 10



Betriebskosten
im Prüfverfahren
Seite 13



MERKUR ist unser Zuhause

Multitalent!

TV, Internet und Telefon aus einer Hand.*

Der Kabelanschluss – viele Vorteile:

-  Digitales Fernseherlebnis
-  Superschnelles Surfen
-  Endlos telefonieren

Ihr Ansprechpartner vor Ort:

Herr Thomas Dieu

Mail: thomas.dieu@mb-kabeldeutschland.de

Telefon: 030 / 4193-1733

**Weitere Informationen
in dieser Ausgabe.**



Ihr Kabelanschluss für Fernsehen, Internet und Telefon.

Kabel Deutschland

* In immer mehr Gebieten und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar.

Liebe Leserin, lieber Leser,

2008 war für unsere Genossenschaft ein ereignisreiches Jahr. Ehrgeizige Ziele hatten wir uns gesetzt und wir haben sie erreicht. Die Investitionsvorhaben wurden allesamt erfolgreich abgeschlossen, so die Nachrüstung von 113 Balkonen, die Erneuerung von Wohnungstüren, die Sanierung von Bädern oder das Programm zur Wohnumfeldgestaltung in der Sewan- und Volkradstraße. Die Fassaden der Häuser im Rosenfelder Ring und in der Kriembildstraße haben neue Farbanstriche erhalten und im Rosenfelder Ring 70–76 wurde ein neues Projekt in Angriff genommen: die Herstellung barrierefreier Zugänge zum Haus.

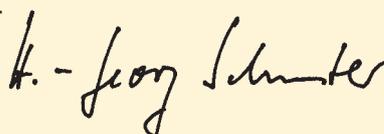
Doch die Leistungen auf die genannten Investitionen zu begrenzen, greift zu kurz. Die weitere stabile Finanzlage in unserer Genossenschaft, 0,3 Prozent Leerstand zum Jahresende, die Betriebskostenentwicklung oder der Natur- und Umweltschutz sind weitere Beispiele für erfolgreiche Arbeit.

Wir berichten mit diesem Heft über einzelne Projekte des Jahres 2008 – z. B. die Wohnumfeldgestaltung in der Sewanstraße – und sagen, was die Mieter darüber denken. Des Weiteren finden Sie Beiträge über Investitionsvorhaben 2009, zur Betriebskostenabrechnung oder zum Mietrecht. Wir haben für Sie aber auch interessante Informationen zum Kabelfernsehen sowie über die Betriebskostenvorauszahlung vorbereitet und stellen in Porträts einen Hausbetreuer oder die Nachbarn von nebenan in den Serien Mieter werben Mieter sowie Mieter und ihr Hobby vor.

Ich hoffe, mit diesen und weiteren Themen auch diesmal Ihr Interesse zu finden.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr



Kurz notiert. 4

Informationen

Erste Bilanzergebnisse 2008 präsentiert.	5
WG MERKUR – Betriebskostenentwicklung aktuell.	12
Sewanstraße mit neuem Wohnumfeld	18
Hausbetreuer für die Mieter	20
Heizenergie: WG MERKUR ist Spitze	21
Volkradstraße bald komplett mit Balkonen nachgerüstet.	22
Feuer im Haus: Was tun in der Not?.	24
Versicherungsrecht: Wertsachen im Keller.	27

Hinweise für Mieter. 8

Interviews

Kabelanschluss – was gibt es Neues?	6
Investitionen mit Augenmaß	10
Betriebskosten im Prüfverfahren	13
Betriebskostenvorauszahlungen	14
Garagenboxen für Rollatoren und Rollstühle	16

Leserfragen 26

MERKUR Mosaik

Mieter werben Mieter – Wohnungswechsel: MERKUR ist unser Zuhause	9
Naturschutz in unserer Genossenschaft.	17
Mieter und ihr Hobby – Sport begleitet mein Leben...	25
Kieznachrichten – Großstadt-Oase für Jung und Alt	28
Flämingtour	30

MERKUR Intern 31



TIERPARK BERLIN

DER HAUPTSTADT ZOO



Gemeinschaft der Förderer von
Tierpark Berlin und Zoo Berlin e.V.

Tierparkwanderung

Die „Fördergemeinschaft von Tierpark und Zoo e.V.“ veranstaltet für Mitglieder der WG MERKUR eG eine Führung durch den Tierpark. Der Unkostenbeitrag beträgt pro Teilnehmer 1,00 Euro.

Der Termin ist Mittwoch, der 20. Mai 2009, 10:00 Uhr.

Treffpunkt: Tierpark-Eingang Schloss Friedrichsfelde.

Interessenten möchten sich bitte in der Geschäftsstelle der WG MERKUR eG, Volkradstraße 9 e, anmelden. Telefon: 030-51 58 87 44.

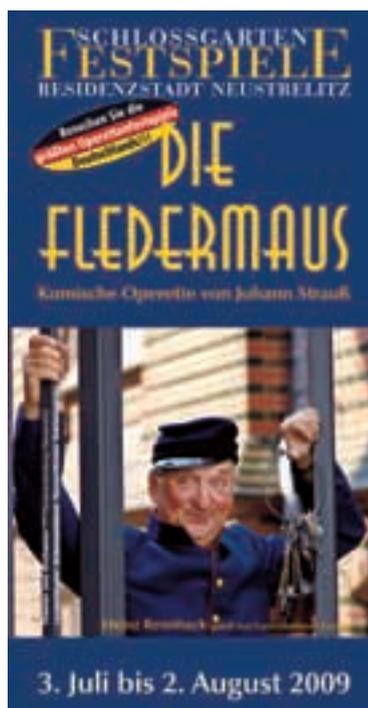
Landestheater Neustrelitz lädt ein

Das Landestheater Neustrelitz veranstaltet 2009 die größten Operettenfestspiele Deutschlands und lädt zu folgenden Veranstaltungen recht herzlich ein:

Die Fledermaus,
Komische Operette von Johann Strauß
Vom 3. Juli bis 2. August 2009
im Landestheater Neustrelitz

Frau Luna,
Operette von Paul Linke
Vom 07. bis 09. August 2009
in Berlin, Tempodrom

Heisser Sommer,
Musical, Musik von Gerd &
Thomas Natschinski
10. Juli bis 09. August 2009 in
Berlin-Köpenick, Regattastrecke



Kartenvorbestellungen bzw. Buchungen können Sie vornehmen unter: Telefon: 03981-23930. Online: www.schlossgartenfestspiele.de, sowie an allen bekannten Vorverkaufskassen.

Erste Bilanzergebnisse 2008 präsentiert

Informationsveranstaltung mit den Vertretern am 22. Januar 2009

Bei diesem Thema sollte es eine spannende Veranstaltung werden, zu der die Vertreter vom Aufsichtsrat und Vorstand eingeladen wurden. Die Tagesordnung beinhaltete neben einer ersten Bilanz 2008 die Themen Mietentwicklung sowie die Präsentation der Investitionsmaßnahmen 2009.

Wirtschaftliche Stabilität der WG bilanziert

Nach der Begrüßung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Dr. Hans-Georg Schuster referierte der Vorstandsvorsitzende Dr. Jörg Lehmann über erste Ergebnisse aus dem Jahresabschluss 2008. „Wir haben im vergangenen Jahr viel geschaffen. Die Wirtschafts- und Finanzlage unserer Genossenschaft ist stabil“, schätzte Dr. Lehmann ein. Beispiele dafür: Der Wohnungsleerstand betrug zum Jahresende nur 0,3 % und lag damit weit unter dem Berliner Durchschnitt, die Eigenkapitalquote ist gegenüber 2007 um 1 % auf 50,4 % gestiegen, die flüssigen Mittel beliefen sich auf 1.998,3 TEuro und der Jahresüberschuss betrug 482,9 TEuro. 2008 wurden allein für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung 2.638,2 TEuro aus Eigenmitteln verwendet.

In seinen weiteren Ausführungen begründete Dr. Lehmann die Mietenanpassung 2009 und teilte mit, dass jene Mieter, die von einer Mieterhöhung betroffen sind, bis spätestens 30. April die entsprechenden Bescheide erhalten. Die Mieterhöhung wird ab 01. Juli wirksam.

Investitionen 2009

Ute Damerow, Vorstand Technik, informierte über die Neuinvestitionen 2009. Dabei sei es das Ziel, so Frau Damerow, alle Investitions-

und Projektvorhaben so auszurichten, dass sie der Genossenschaft weiterhin wirtschaftliche Stabilität verleihen und den Interessen der Mieter gerecht werden.

Die Genossenschaft ist eine menschliche Alternative zu Krise und Profitgier

Mit dieser Aussage ging Dr. Hans-Georg Schuster in seinem Schlusswort auf die Traditionen und Wertgrundsätze von Genossenschaften ein. Genossenschaftliches Handeln – so hob er hervor – sei die menschliche Alternative zu Krise und Profitgier. Genossenschaften wirtschaften ausschließlich mit dem Auftrag, ihren Mitgliedern, Kindern und Enkeln ein Leben lang bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Bezogen auf die aktuelle Weltwirtschaftslage führte er weiter aus: „Es ist die traurige Realität unserer Tage, dass der Kapitalismus durch Profitgier die Welt in eine tiefe Krise stürzte und manche Manager mit kriminellen Methoden die Prinzipien der Moral auf dem Altar ihrer exzessiven Profitgier opferten. Was folgt sind Verarmung, soziale Kälte, menschliche Verunsicherung.“

Wir Genossenschaftler verfolgen andere Werte, die getragen sind von sozialer Verantwortung und Gemeinschaftssinn der Mitglieder.“

◀ vgl. dazu Interview mit Ute Damerow, S. 10–11 in dieser Ausgabe



Kabelanschluss – was gibt es Neues?

Breitband-Kabelnetz gibt es in unserer Genossenschaft seit 2004. Damals wurden alle Wohnungen an das Netz der Kabel Deutschland angeschlossen. Hat es sich bewährt? Wo finde ich Hilfe im Falle von Empfangsstörungen?

Darüber spricht das MERKUR Mosaik mit Peter Wehner, Leiter Technik.

MM: Das MERKUR Mosaik hat in seiner Septemбераusgabe 2004 über die vielen Vorteile berichtet, die aus der Umstellung auf Breitbandkabel entstehen. Haben sich die Vorhersagen zur Zufriedenheit der Mieter erfüllt?

Peter Wehner: Die Umstellung auf das multimediale Breitbandnetz bringt für die Mieter große Vorteile und ist somit als Erfolg unserer Bemühungen zu werten. Mit der vertraglich vereinbarten Standardversorgung steht allen ein ausreichendes Angebot an analogen TV- und Radioprogrammen zur Verfügung. Wer darüber hinaus zusätzliche Leistungen wünscht, kann mit Kabel Deutschland selbstständige Verträge für weitergehende Leistungspakete abschließen, was bedeutet: digitales Fernsehen, Telefonanschluss, Internet, und das alles aus einer Hand.

MM: Herr Wehner, wenn der Fernsehempfang gestört ist, dann gerät fast jeder in Aufregung und sucht Hilfe. Was können die Mieter unserer Genossenschaft in so einem Falle tun?

Peter Wehner: Dafür gibt es drei Wege: Erstens können Störungen telefonisch an die IMT-Medientechnik gemeldet werden. Die Telefonnummer lautet: 030/5421137. Außerhalb der Geschäftszeiten ist dort ein Anrufbeantworter geschaltet, der regelmäßig vom Diensthabenden Techniker abgehört wird, so-



Peter Wehner

dass eine kurzfristige Bearbeitung möglich ist.

Zweitens bieten Kabel Deutschland und unsere Genossenschaft gemeinsam einen Service, der seinesgleichen sucht. Kabel Deutschland hat für die gesamte WG MERKUR einen ständigen Medienberater benannt.

Ab sofort ist Herr Thomas Dieu der Ansprechpartner für alle Beratungsleistungen und bietet Unterstützung bei Störungen oder anderen Themen an.

Herr Thomas Dieu ist zu erreichen unter Telefon: 030/41931733; E-Mail: Thomas.Dieu@mb-kabeldeutschland.de

Drittens können Störungsmeldungen während der Geschäftszeit auch in der Geschäftsstelle der WG MERKUR angezeigt werden.

Kabel Deutschland und unsere Genossenschaft bieten gemeinsam einen Service, der seinesgleichen sucht. Kabel Deutschland hat für die gesamte WG MERKUR einen ständigen Medienberater benannt.



◀ **Ab sofort ist Herr Thomas Dieu der Ansprechpartner für alle Beratungsleistungen und bietet Unterstützung bei Störungen oder anderen Themen an.**

Herr Thomas Dieu ist zu erreichen unter Telefon: 030/41931733; E-Mail: Thomas.Dieu@mb-kabeldeutschland.de

MM: Viele Mieter beklagen, dass sie häufig von Mitarbeitern der Kabel Deutschland aufgesucht werden, die dann die Antennendose prüfen und bei dieser Gelegenheit versuchen, kostenpflichtige digitale Abo-Pakete zu verkaufen.

Peter Wehner: Das ist ein sehr wichtiges Thema. In der Regel sind das Medienberater, die auf Provisionsbasis Produkte für die Kabel Deutschland vertreiben. Nun ist gegen den Vertrieb dieser Produkte an sich nichts einzuwenden und viele Mieter nutzen bereits solche Produkte zur vollen Zufriedenheit.

Was wir nicht wollen – aber nicht verhindern können – ist, dass Medienberater versuchen, Abo-Pakete mit Hilfe unwahrer Aussagen an den „Mieter“ zu bringen und sogar behaupten, sie seien im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft MERKUR unterwegs.

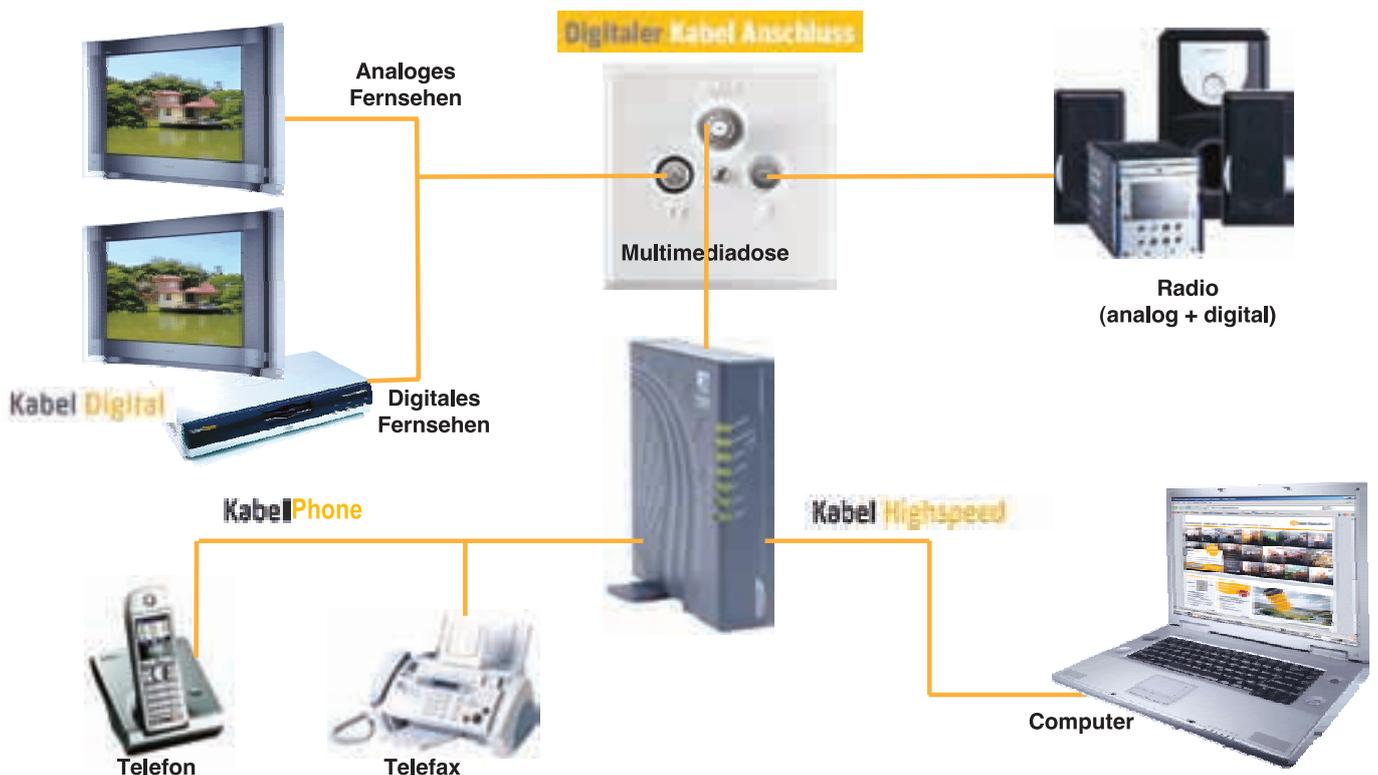
MM: Wie soll man sich in so einem Fall verhalten?

Peter Wehner: Es gibt ja jetzt den offiziellen Medienberater Herrn Thomas Dieu. Er ist für uns zuständig. Deshalb sei an dieser Stelle ausdrücklich betont, dass die Geschäftsstelle der WG keine Medienberater zu den Mietern schickt. Wichtige Veränderungen zum Breitbandkabel werden von uns offiziell und rechtzeitig allen Mietern zur Kenntnis gegeben. Kein Mieter sollte sich unter Druck setzen lassen und einen Vertrag abschließen.

Ist man doch in die Falle getappt und hat einen nicht gewünschten Vertrag unterschrieben, handelt es sich lediglich um ein Haustürgeschäft. Dann besteht ein zweiwöchiges Widerrufsrecht. Dieser Widerruf ist unbedingt schriftlich an die in der Widerrufsbelehrung genannte Anschrift zu senden.

Es gibt ja jetzt den offiziellen Medienberater Herrn Thomas Dieu. Er ist für uns zuständig. Deshalb sei an dieser Stelle ausdrücklich betont, dass die Geschäftsstelle der WG keine Medienberater zu den Mietern schickt.

Triple Play über das rückkanalfähige TV-Kabel: Fernsehen/Radio, Internet und Telefonie



Genossenschaftsrecht: Satzungsänderungen

von Heike Lüdeke

MM: Die Vertreterversammlung hat am 08. Mai 2008 die neue Satzung der Genossenschaft beschlossen. Ist diese schon rechtskräftig?

Heike Lüdeke: Ja. Sie wurde bereits am 04. Juli 2008 rechtswirksam im zuständigen Genossenschaftsregister eingetragen und ist damit rechtskräftig.

MM: Welche wesentlichen Veränderungen beziehungsweise Neuregelungen wurden vorgenommen?

Heike Lüdeke: Es gab viele Veränderungen. Sie alle zu nennen, ist hier nicht möglich. Ich möchte zwei Beispiele hervorheben:

- ▶ die neu gefasste Zuständigkeit der Vertreterversammlung bei möglichen Veräußerungen des Wohnungsbestandes
- ▶ die Stärkung der Rolle des Aufsichtsrates.

In den folgenden Ausgaben des MERKUR-Mosaiks werden wir dazu nähere Erläuterungen geben.

MM: Welche Änderung ist für die Neumieter von besonderer Bedeutung?

Heike Lüdeke: Das betrifft die Zeichnung von Anteilen, wie es in der Anlage der Satzung neu geregelt ist. Danach muss jedes Mitglied der Genossenschaft – wie bisher – ein Pflichtanteil zeichnen. Darüber hinaus müssen wohnungsbezogene Anteile erworben werden, was bedeutet – für jeden Wohnraum 4 Anteile, also für eine 3-Raumwohnung = 12 Anteile. Neu ist jetzt, dass diese wohnungsbezogenen Anteile von Ehepartnern bzw. eingetragenen Lebensgemeinschaften gemeinsam gezeichnet werden können.

MM: Kann diese Regelung auch von Mietern in Anspruch genommen werden, die schon in der Genossenschaft wohnen?

Heike Lüdeke: Ja natürlich! Alle Mitglieder, die ein Splitting ihrer wohnungsbezogenen Anteile wünschen, können einen Teil ihres Geschäftsguthabens auf den Partner übertragen. Hierzu ist jedoch folgende Bedingung zu erfüllen: Der Partner, der das zu übertragene Geschäftsguthaben erhält, muss bereits Mitglied der Genossenschaft sein bzw. in diesem Zusammenhang seine Mitgliedschaft erklären.

Noch ein wichtiger Hinweis:

Das Eintrittsgeld für die wohnungsbezogenen Anteile entfällt gemäß § 5 (2) unserer Satzung.

Mieter werben Mieter

Wohnungswechsel: MERKUR ist unser Zuhause

„Es war ein großer Schock für uns“, sagt Lieselotte Habermann. „Mein Mann wurde plötzlich schwer krank. Damit änderte sich unser Leben.“

Das Ehepaar Habermann ist seit 50 Jahren Mitglied unserer Genossenschaft und wohnte bis vor kurzem in der Dankwartstraße, oben im 3. Stock. „Es war ein tolles Wohngefühl so ganz oben“, schwärmt Frau Habermann. „Wir hatten den Blick in die Weite, die Wohnung war hell und sehr ruhig.“

Doch mit einem Schlag war alles anders. Die 3 Treppen hinauf bis in die Wohnung wurden für Robert Habermann zu beschwerlich. So blieb dem Ehepaar nur der Weg, sich von dem so lieb gewonnenen Heim zu trennen und in eine Parterrewohnung zu ziehen.

„Der Schritt fiel uns wahrlich nicht leicht“, meint Robert Habermann und erzählt weiter: „Hier im Kiez haben wir ein halbes Jahrhundert gelebt, hier sind unsere 4 Kinder geboren und aufgewachsen, um uns herum wohnen Freunde und Bekannte aus alten Zeiten. Hinzu kam, dass wir die Genossenschaft unter keinen Umständen verlassen wollten. Sie ist unser Zuhause, und wir wissen die Solidität und Ordnung der WG MERKUR hoch zu schätzen.“

„Aber wir konnten doch nicht mehr warten, mussten handeln“, bemerkt Frau Habermann. Und im Vertrauen auf die Genossenschaft wandte sich Lieselotte Habermann kurzerhand an die Geschäftsstelle und trug ihr Anliegen Frau Simon-Glatthaar vor. „Sie hat unsere Ängste und Nöte sofort verstanden und uns in jeder Weise unterstützt.“

Dann ging alles recht schnell: Das Ehepaar Habermann erhielt in ihrem Kiez, nur wenige Schritte von der alten Wohnung entfernt, eine neue. Sie befindet sich im Parterre, der Schnitt ist exakt wie der in der alten.

„Wir sind sehr glücklich und möchten uns bei den Kollegen der Genossenschaft für die Unterstützung bedanken“, sagt Frau Habermann. „Richtig zufrieden sind wir, wenn in diesem Jahr der neue Balkon angebaut ist und wir die grüne Umgebung vor dem Haus noch unmittelbarer genießen können.“

Haben Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen eine Empfehlung für andere Mieter?

„Ja“, sagt Herr Habermann. „Wenn Mieter in eine ähnliche Lage kommen wie wir, sollten sie sich rechtzeitig entscheiden und unbedingt mit der Genossenschaft über ihre Wünsche reden.“





Ute Damerow

Investitionen mit Augenmaß

*Interview mit Ute Damerow,
Vorstandsmitglied der WG MERKUR*

Zu einer zukunftsorientierten Investitionspolitik gehört mehr als „Ärmel hoch und ran“. Zuerst gilt es herauszufinden, welche Maßnahmen Priorität genießen. Zugleich – und das ist die Basis aller Entscheidungen – gilt es festzustellen, was wir uns finanziell überhaupt leisten können.

Ute Damerow spricht über die Investitionsvorhaben und das Zusammenspiel von Investition und Finanzierung der Vorhaben.

In diesem Jahr werden noch 88 Wohnungen mit neuen Balkonen ausgestattet. Somit sind dann an 26 Objekten insgesamt 764 Balkone nachgerüstet.

MM: Frau Damerow, in der Politik bekommen neue Amtsinhaber 100 Tage Frist. Diese Zeit haben Sie als neues Vorstandsmitglied der Genossenschaft längst hinter sich. Wie fühlen Sie sich bei uns?

Ute Damerow: Mit einem Wort: Ich fühle mich außerordentlich wohl. Doch aller Anfang ist schwer, sagt ein Sprichwort. Bei mir war das nicht anders. Jetzt habe ich mich eingearbeitet. Ich kenne die Gebäude der Genossenschaft, den Stand der laufenden Aufgaben sowie ihre planmäßige Weiterführung und habe die nötigen Arbeitskontakte zu den externen Partnern. Dass ich es so weit schaffen konnte, habe ich vor allem den Kollegen der Geschäftsstelle, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Hausbetreuern und vielen anderen zu verdanken. Dafür gilt allen mein herzlicher Dank.

MM: Nun zum Thema. Wie werten Sie den Abschluss des Jahres 2008?

Ute Damerow: Das Jahr 2008 war erfolgreich, denn alle geplanten Projekte wurden bei Einhaltung des vorgegebenen Budgets realisiert. Dazu nur einige Fakten: 113 Balkone wurden nachgerüstet, 18 Stellplätze in der

Sewanstraße geschaffen sowie das Wohnumfeld in der Sewan- und Volkradstraße 7 und 9 neu gestaltet. Die Objekte Rosenfelder Ring und Kriemhildstraße 15–21 erhielten frische Farbanstriche. Das Projekt „Barrierefreie Zugänge an den Häusern Rosenfelder Ring 70 und 72“ konnten wir 2008 leider noch nicht zum Abschluss bringen, da es bis Jahresende keine erfolgreiche Tüv-Abnahme der neuen Aufzüge gab.

MM: Unser ehrgeiziges Ziel war es, alle Wohnungen der Genossenschaft bis Ende 2009 mit einem Balkon auszurüsten. Nun kann dieses Ziel nicht ganz erreicht werden, welche Gründe gibt es dafür?

Ute Damerow: Es ist richtig, das Balkonprogramm sollte 2009 abgeschlossen werden. In diesem Jahr werden noch 88 Wohnungen mit neuen Balkonen ausgestattet. Somit sind dann an 26 Objekten insgesamt 764 Balkone nachgerüstet.

Die Anbringung der 21 Balkone in der Volker- und Gernotstraße erfordert besondere Vorbereitungen und kann deshalb erst 2010 realisiert werden.

MM: Bad-, Türen- oder Wohnumfeldprogramm – werden diese Maßnahmen weitergeführt?

Ute Damerow: Das Interesse der Mieter an diesen Programmen ist nach wie vor groß. So wurden im letzten Jahr 19 Bäder modernisiert, 77 Wohnungseingangstüren und in 37 Wohnungen alle Innentüren erneuert.

Im Jahr 2009 haben wir für diese Programme brutto 213.000 € im Investitionsbudget vorgesehen.

Es gibt aber auch ein neues Programm: Die Aufstellung von Rollstuhl- und Rollatoren-Garagenboxen. (vgl. dazu Interview mit Dr. Jörg Lehmann in diesem Heft).

MM: Nun zum Investitionsplan 2009. Was sind seine Inhalte, wie ist die Finanzierung gesichert?

Ute Damerow: Der Investitionsplan des Jahres 2009 beinhaltet ein Finanzvolumen von insgesamt 2.648 TEuro. Davon werden wir 1.201 TEuro für die laufende Instandhaltung, 930 TEuro für die Instandsetzung/Modernisierung und 517 TEuro für Baukosten im Anlagevermögen einsetzen.

Diese Mittel werden für den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes unserer Genossenschaft aufgewendet und sind durch ein ausgeglichenes Finanzierungskonzept gesichert.

Investitionsvorhaben 2009

Bad- und Türenprogramm	<i>laufend</i>
Sanierung der Dächer	
Michiganseestraße 4–12	04–06 2009
Salzmannstraße 9–15	04–06 2009
Wohnumfeldgestaltung	
Lincolnstraße 84–88	04–05 2009
Volkradstraße 1a–e	09–10 2009
Volkradstraße 3a–e und 5a–e	09–10 2009
Michelangelostraße 73–81	04–05 2009
Kötzinger Straße 10–32	04–05 2009
Balkonnachrüstung	03–05 2009
Dankwartstraße 18–24	04–06 2009
Volkradstraße 9a–d	06–08 2009
Volkradstraße 1a–e	
Rollatoren- und Rollstuhlgaragen	<i>laufend</i>

MM: Unsere Genossenschaft plant nicht nur für ein Jahr. Können Sie uns etwas über die nahe Zukunft sagen?

Ute Damerow: Natürlich haben wir eine langfristige Planung erarbeitet und diese dem Aufsichtsrat zur Bestätigung vorgelegt. Um aber die zukünftigen Investitionsvorhaben auf eine realistische Grundlage zu stellen, haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen, eine Langfristanalyse über dringend notwendige Investitionen zur Bestandserhal-

tung sowie über zu erwartende Kosten anzufertigen. Erst wenn wir exakt wissen, was auf diesem Gebiet in den nächsten Jahren zu leisten ist, können wir uns den zukünftigen Themen zuwenden.

Die Langfristanalyse wird bis zum Mai 2009 abgeschlossen. Danach werden wir dem Aufsichtsrat im Juni 2009 die 5-Jahresplanung zur Bestätigung vorlegen und die Mieter mit dem MERKUR Mosaik September 2009 darüber informieren.

Die Langfristanalyse wird bis zum Mai 2009 abgeschlossen. Danach werden wir dem Aufsichtsrat im Juni 2009 die 5-Jahresplanung zur Bestätigung vorlegen und die Mieter mit dem MERKUR Mosaik September 2009 darüber informieren.

WG MERKUR – Betriebskostenentwicklung aktuell

von Mathias Rother, verantwortlicher Mitarbeiter für Betriebskosten

Im Abrechnungsjahr 2007 sind sowohl die warmen als auch die kalten Betriebskosten im Vergleich zu den Vorjahren überproportional gestiegen (s. Grafik). Sie betragen durchschnittlich 2,08 €/m² und lagen im Abrechnungsjahr 2007 erstmalig über 2,00 €/m² monatlich. Damit hat sich die im MERKUR Mosaik März 2008 veröffentlichte Prognose leider bestätigt.

Warme Betriebskosten 2007 erhöhen sich um durchschnittlich 5,0 %

Die warmen Betriebskosten haben sich im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2006 durchschnittlich um 5,0 % auf 0,68 €/m² monatlich erhöht. Diese Steigerung resultiert jedoch ausschließlich aus tariflichen Mehrkosten bei der Beziehung von Fernwärme. Deshalb waren so beheizte Objekte besonders betroffen. Hier stiegen die warmen Betriebskosten um 0,04 €/m² auf 0,63 €/m² monatlich. Hingegen sanken die Kosten für die zentrale Nutzung der mit Erdgas betriebenen Anlagen (Treskowallee 152–158, Volkradstraße 1a–e, 9e) aufgrund geringfügiger Preissenkungen der GASAG um 0,02 €/m² auf 0,96 €/m² monatlich.

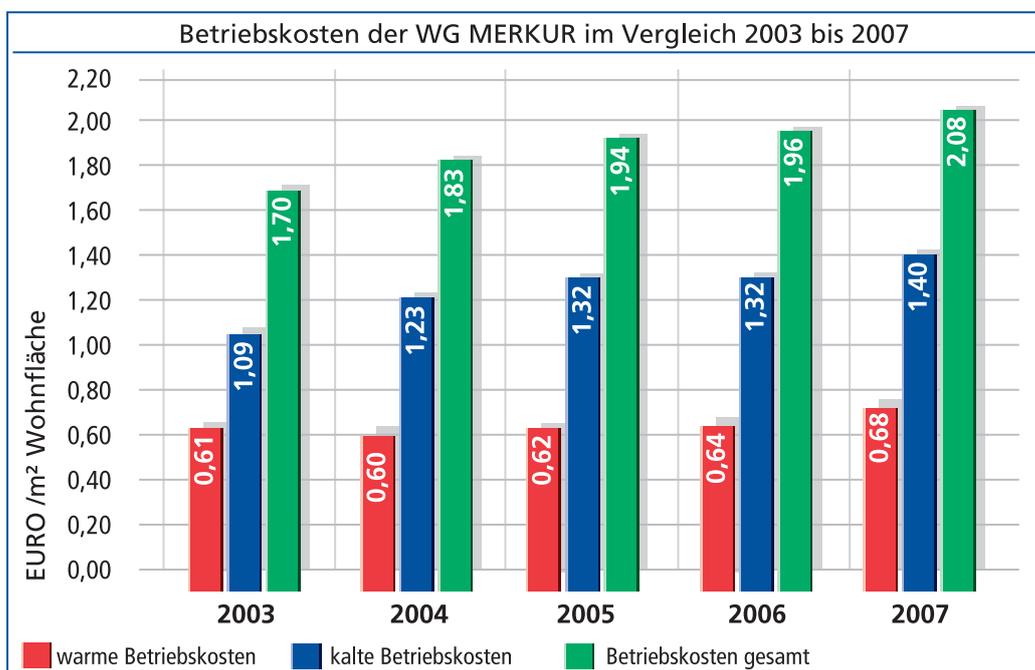
Kalte Betriebskosten 2007 steigen durch Mehrwert- und Grundsteuererhöhung deutlich

Der Anstieg der kalten Betriebskosten um 0,08 €/m² auf 1,40 €/m² ist vor allem durch die Mehrwertsteuererhöhung von 16 % auf 19 % und die Anhebung der Grundsteuer um ca. 23 % verursacht. Des Weiteren stiegen die Kosten für das Niederschlagswasser, das Breitbandkabelnetz, die Müllabfuhr. Da sich immer mehr Mieter entschieden haben, mit der Reinigung der Treppenhäuser eine Firma zu beauftragen, schlagen auch diese Kosten zu Buche. Kosteneinsparungen und -begrenzungen konnten erneut durch eine Reduzierung der Abfuhrleistung bei Müll und Biogut erreicht werden.

Voraussichtliche Entwicklung der Betriebskosten 2008

Für das Abrechnungsjahr 2008 ist mit einer weiteren Erhöhung bei den warmen Betriebskosten zu rechnen, da sowohl die Kosten der Fernwärme um erneute 2 % und vor allem die Kosten für Gas nach einem Ruhejahr um ca. 13 % gestiegen sind.

Bei den kalten Betriebskosten erwarten wir angesichts kleiner Kostenerhöhungen für Kaltwasser und Niederschlagswasser hingegen nur eine ganz geringfügige Steigerung. Positiv wird sich hier zudem auswirken, dass die Kosten für die Abfuhr der „Blauen“ Tonne durch Verhandlungen auf Null gesenkt werden konnten.



◀ Im Abrechnungsjahr 2007 sind sowohl die warmen als auch die kalten Betriebskosten im Vergleich zu den Vorjahren überproportional gestiegen.



Mathias Rother

Betriebskosten im Prüfverfahren

Helmut Gau, Leiter der Finanzkommission des Aufsichtsrates, informiert über die Entwicklung der Betriebskosten in der Dankwart-/Kriemhild-/Rüdigerstraße

MM: Herr Gau, Sie haben 2008 die Nebenkosten im Wohngebiet III unter die Lupe genommen, also in der Dankwart-/Kriemhild-/Rüdigerstraße. Was war der Gegenstand der Untersuchung und welches Ziel haben Sie damit verfolgt?

Helmut Gau: Der Aufsichtsrat wollte mit der Untersuchung zu detaillierten Erkenntnissen über die Betriebskostenentwicklung im Wohngebiet III kommen. Deshalb haben wir die Veränderungen im Zeitraum von 2003 bis 2007 analysiert. Zugleich beschäftigte uns die Frage, welches Kostensegment besonderen Einfluss auf unsere „Zweite Miete“ hatte.

MM: Zu welchen Ergebnissen sind Sie gekommen?

Helmut Gau: Jeder merkt das doch an seinem Geldbeutel: Die Betriebskosten haben sich stetig erhöht. Ein Vergleich der Jahre 2003 und 2007 zeigt, dass diese im Wohngebiet III insgesamt um 32,8 %, d. h. von TEuro 151,5 auf TEuro 201,2 angestiegen sind. Die Belastung je m² Wohnfläche beträgt somit Euro 1,43. Im Vergleich dazu liegen die Durchschnittswerte der WG MERKUR bei Euro 1,40 und von Berlin (Ost) bei Euro 1,48. Dass wir trotz des guten Kostenmanagements keinen besseren Vergleichswert erreichen, ist vermutlich unserer Wohnlage (geringe Gebäudehöhe/Wohnfläche mit hohem Grünflächenanteil) geschuldet.

MM: Besonders interessant wären einige Aussagen zur Struktur der Kostensteigerung. Welchen Anteil haben die einzelnen Posten daran?

Helmut Gau: Bei detaillierter Betrachtung der Veränderungen ergibt sich, dass die echte Kostensteigerung deutlich geringer ist als die rechnerisch ermittelte.

MM: Was muss man darunter verstehen?

Helmut Gau: Kurz gesagt: Wir haben es mit einer sehr differenzierten Kostenstruktur zu tun.

Erstens erscheinen auf den Betriebskostenabrechnungen solche Erhöhungen, die Folgen von Umstrukturierungen innerhalb unserer Genossenschaft sind. Dazu zählen die Fernsehgebühren oder Kosten aus der Inanspruchnahme von Firmen für die Flur- und Treppenreinigung bzw. Vorgartentpflege. Diese Leistungen müssen wir eigentlich als „unechte Erhöhungen“ ausklammern. Dann reduziert sich die Steigerung der gesamten Betriebskosten in der Dankwart-/Kriemhild-/Rüdigerstraße auf 17,0 %.

Zweitens ist die Entwicklung der Betriebskosten durch erhebliche Preissteigerungen bei der Wasserversorgung und der Grundsteuer verursacht. Diese beiden Posten zusammen

ergeben 50,5 % der Gesamtbetriebskosten und sind dementsprechend mit 13,8 % besonders hoch an der Gesamtsteigerung von 17,0 % beteiligt.

MM: Wie werten Sie das Ergebnis?

Helmut Gau: Mit einer Kostensteigerung von 3,2 % bezogen auf alle übrigen Positionen ist das Ergebnis positiv zu bewerten. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass in dieser Zeit auch die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 % auf 19 % wirksam wurde. Als Fazit kann ich feststellen: Die durch die Genossenschaft, die Hausbetreuer und Mieter beeinflussbaren Kosten sind in ihrer Gesamtheit nur geringfügig angestiegen.

MM: Hat das Ergebnis aus dem Wohngebiet III auch Gültigkeit für die gesamte Genossenschaft?

Helmut Gau: Ich meine ja, vielleicht mit gewissen Differenzierungen hier und da.

Helmut Gau



Betriebskostenvorauszahlungen

Die Höhe von Betriebskosten ist ein „Dauerbrenner“ in der Vermietungspraxis sowohl für die Genossenschaft als Vermieter als auch für die Mieter. Damit die Genossenschaft die anfallenden Betriebskosten finanzieren kann, braucht sie Geld und fordert deshalb von den Mietern monatliche Betriebskostenvorauszahlungen. Dann wird jährlich abgerechnet und festgestellt, ob die jeweilige Vorauszahlung mit den angefallenen Kosten übereinstimmt.

Das MERKUR Mosaik fragt: Wie ermittelt die Wohnungsgenossenschaft die angemessene Höhe der Vorauszahlung des Mieters? Inwieweit entsprechen diese in ihrer Gesamtheit auch den tatsächlich angefallenen Betriebskosten?

Antworten darauf gibt Michael Hopp, Prokurist und Leiter Rechnungswesen der WG MERKUR eG.

MM: Was bestimmt in unserer Genossenschaft die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen?

Michael Hopp: Nach dem Gesetz muss jede Betriebskostenvorauszahlung in angemessener Höhe bestimmt sein. Das bedeutet für uns, dass die monatlich zu leistenden Zahlungen den tatsächlichen Kosten entsprechen sollen. Viele Mieter bevorzugen sogar eine etwas höhere Vorauszahlung, um bei der Abrechnung statt nachzahlen zu müssen, möglichst eine Erstattung zu bekommen.

Ergibt sich bei der jeweiligen Abrechnung eine hohe Erstattung an den Mieter, werden die monatlichen Vorauszahlungen gesenkt; entsteht jedoch eine hohe Nachzahlung, müssen die Vorauszahlungen angehoben werden.

MM: Wie aber ermittelt nun die Wohnungsgenossenschaft die Angemessenheit einer Betriebskostenvorauszahlung?

Michael Hopp: Die Kalkulation jeder Vorauszahlung ergibt sich auf Grundlage folgender Betrachtungen:

Zum einen erarbeitet die Geschäftsstelle für jede Abrechnungseinheit – also für jeden Wohnblock – eine Prognose der zu erwartenden Kostenentwicklung für das laufende und das zukünftige Kalenderjahr. Diese Prognose berücksichtigt alle bereits bekannten Kostensteigerungen und -senkungen in den diversen Betriebskostenarten und langjährige Erfahrungswerte unseres Rechnungswesens.

Zum anderen schauen wir uns bei jedem Mieter das individuelle Abrechnungsergebnis des Vorjahres an, um daraus Schlussfolgerungen über zukünftig zu erwartende Kosten ableiten zu können.



Michael Hopp

MM: Wie und wann erfolgt eine betragsmäßige Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung?

Michael Hopp: Die Vorauszahlung auf die Betriebskosten kann jährlich geändert werden. Wir nehmen Anpassungen sinnvoller Weise immer im Zusammenhang mit der jährlichen Abrechnung vor.

Dabei gilt in der Regel folgendes: Ergibt sich bei der jeweiligen Abrechnung eine hohe Erstattung an den Mieter, werden die monatlichen Vorauszahlungen gesenkt; entsteht jedoch eine hohe Nachzahlung, müssen die Vorauszahlungen angehoben werden.

In unserer Genossenschaft werden die Betriebskosten in der Zeit von Juni bis Oktober des laufenden Jahres für das Vorjahr abgerechnet. Erhält der Mieter z.B. im Laufe des Junis

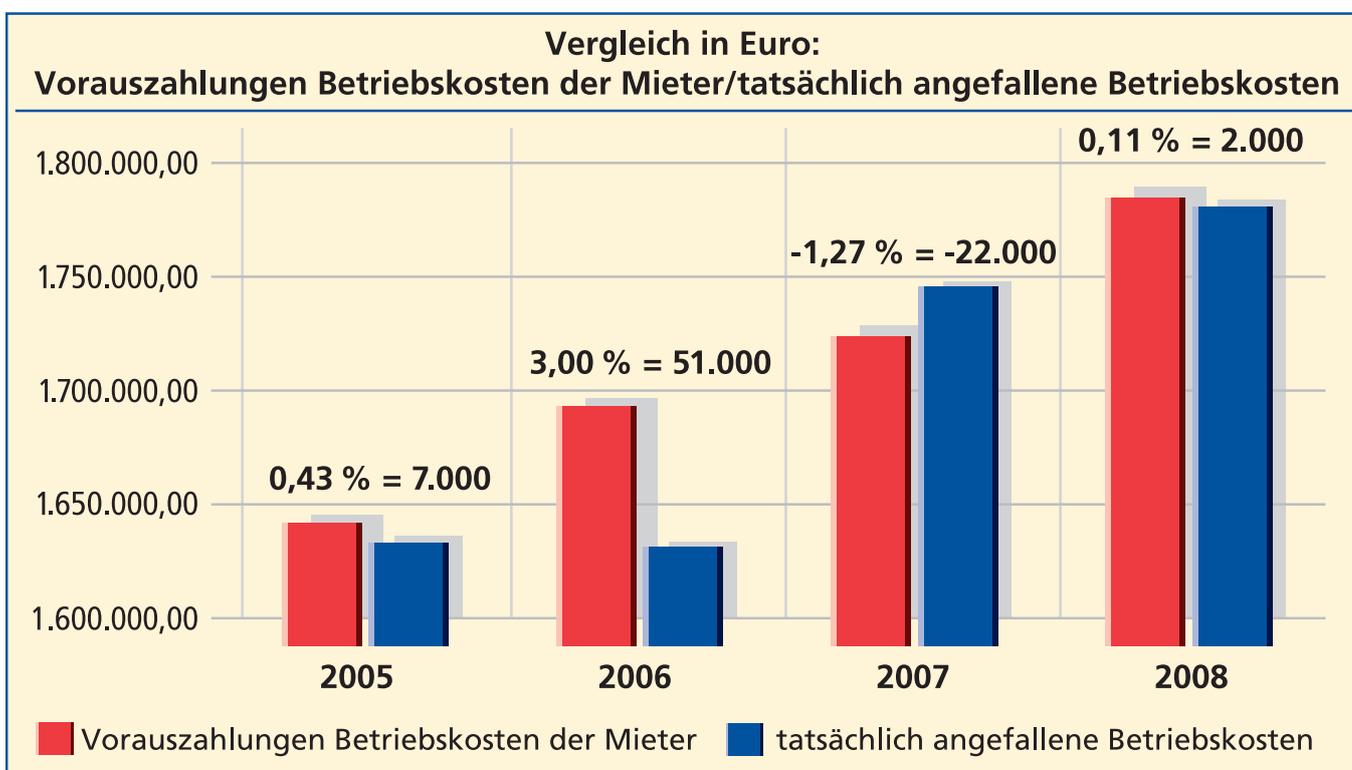
seine Zustellung, hat er bis zum 31. Juli Zeit, diese zu überprüfen, Fragen zu stellen und mögliche Einwendungen geltend zu machen. Bleiben Einwendungen aus, wird eine eventuell vorgenommene Anpassung der Vorauszahlung im Folgemonat – also in unserem Beispiel dann im August – erstmals wirksam.

MM: Schauen wir uns mal das Gesamtergebnis der letzten Jahre an. Wie groß ist eigentlich die Differenz zwischen den Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter insgesamt und den tatsächlich angefallenen Betriebskosten in unserer Wohnungsgenossenschaft?

Michael Hopp: Zur Beantwortung dieser Frage verweise ich auf die Grafik. Wie sich

leicht erkennen lässt, schwankt die Differenz zwischen den Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter und den tatsächlichen Betriebskosten eines Jahres seit 2005 nur um maximal 3 %. Das ist ein ausgesprochen erfreuliches Gesamtergebnis und bestätigt unsere beschriebene Vorgehensweise in jeder Hinsicht.

Dass die Mieter für das Jahr 2007 durchschnittlich nachzahlen mussten, war dem Umstand geschuldet, dass das Land Berlin erst im Herbst 2006 entschieden hat, die Grundsteuer bereits ab 01. Januar 2007 deutlich anzuheben. Diese Preiserhöhung konnte somit in der Prognose für 2007 nicht mehr berücksichtigt werden.



Interessant ist auch ein Blick auf die sich durchschnittlich jedes Jahr ergebene Differenz zwischen den Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter insgesamt und den tatsächlich angefallenen Betriebskosten. Hier wird noch einmal deutlich, in welchem Umfang Guthaben an die Mieter gezahlt und Nachzahlungen der Mieter geleistet werden.

Hervorhebenswert ist in diesem Zusammenhang, dass 2008 die Betriebskostenvorauszahlung bis auf die geringe Differenz von 2.000 EUR den tatsächlichen Betriebskosten entspricht. Die Höhe der Guthaben bzw. Erstattungen kann jedoch erst mit der Betriebskostenabrechnung 2008 beziffert werden.

	2005	2006	2007	2008
Nachzahlungen der Mieter in EUR	33.500,00	29.000,00	63.000,00	Noch nicht ermittelt
Guthaben der Mieter in EUR	40.500,00	80.000,00	41.000,00	Noch nicht ermittelt
Differenz in EUR	7.000,00	51.000,00	-22.000,00	2.000,00

Garagenboxen für Rollatoren und Rollstühle

Beschluss des Vorstandes über die Aufstellung von Garagenboxen verabschiedet

Interview mit Dr. Jörg Lehmann, Vorstandsvorsitzender der WG MERKUR eG

MM: Herr Dr. Lehmann, der Vorstand hat unlängst die Aufstellung von Garagenboxen für Rollatoren und Rollstühle beschlossen. Was ist der Grund dafür?

Dr. Jörg Lehmann: Immer mehr ältere Mieter sind auf einen Rollator oder Rollstuhl als Gehhilfen angewiesen, um für sich auch weiterhin ein gewisses Maß an Lebensqualität zu haben. Immerhin sind rd. 70 % der Bewohner in unserer WG im Alter von über 65 Jahren. Diese Zahl spricht für sich und verpflichtet den Vorstand, soziale Verantwortung zu übernehmen und über entsprechende Leistungsangebote zu befinden.



Dr. Jörg Lehmann

MM: Das praktizieren wir doch schon seit Jahren. Was beinhaltet nun der Beschluss über die Garagenboxen?

Dr. Jörg Lehmann: Richtig ist, dass unsere Genossenschaft Mietern mit eingeschränkter Mobilität vielfältige Unterstützung gibt, auch in Zusammenarbeit mit Sozialeinrichtungen und -vereinen. Beispiele sind das DRK-Notrufsystem, der fahrbare Mittagstisch, Einkaufsbringedienst von REWE oder das Bäderprogramm mit besonderen Einbauten je nach den individuellen Bedürfnissen der Mieter.

Entsprechend diesem Anspruch hat der Vorstand den Beschluss gefasst, Mietern auf Antrag eine Garagenbox für ihren Rollator oder Rollstuhl in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges aufzustellen. Damit sind weitere Vorteile verbunden: Die genannten Gehhilfen lassen sich leichter abstellen, sind sicherer untergebracht und bequem erreichbar. Zudem versperren sie nicht den Eingangsbereich des Hausaufganges.

MM: Gibt es schon erste Erfahrungen und welche Kosten entstehen für die Nutzer?

Dr. Jörg Lehmann: Ja, erste Boxen wurden bereits im Königsheideweg und in der Volkradstraße errichtet. Nach Einschätzung der Mieter sind diese Unterstellmöglichkeiten eine große Erleichterung in ihrem täglichen Leben.

Zu den Kosten: Die Garagenbox wird von der Genossenschaft vermietet. Der Mietzins richtet sich nach Größe und Art des Unterstandes. Der Vorstand hat aber beschlossen, die Mietumlage nicht allein den jeweiligen Mietern aufzubürden. So werden die Mietkosten rund zur Hälfte von den Nutzern und von der WG MERKUR gemeinsam getragen.





Naturschutz in unserer Genossenschaft

von Jürgen Bendig, Leiter der AG Naturschutz

Als Mitte der 1990er Jahre die Wohngebäude durch Wärmedämmung oder Fassadenerneuerung saniert wurden, sind leider auch viele Brutstätten verschiedener Vogelarten zerstört worden. Ein Stück Natur geriet in Gefahr und schien in diesem Bereich aus dem Gleichgewicht zu geraten.

Das musste auf jeden Fall verhindert werden. Deshalb haben die Kollegen der Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Naturschutz frühzeitig Festlegungen getroffen, die dieser Entwicklung entgegenwirken und die Ansiedlung von Vögeln fördern bzw. deren Lebensbedingungen verbessern. Auch das Bemühen, unsere Grünanlagen ökologisch sinnvoll zu gestalten und zu pflegen, fördert dieses Anliegen.

Schon seit Jahren werden bei Baumaßnahmen vor allem im Dachbereich Nistmöglichkeiten geschaffen, in Grünanlagen an geeigneten Stellen dichtes Buschwerk belassen oder Nistkästen aufgehängt. Ebenso bemühen sich viele naturverbundene Mieter um die Vogelwelt, schaffen weitere Nistkästen und Vogeltränken oder kümmern sich um die Winterfütterung bei strengem Frost.

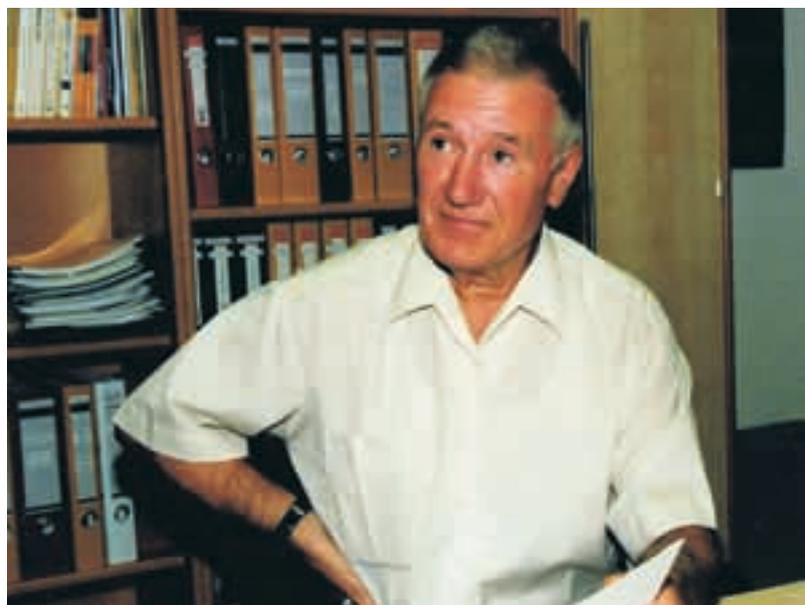
Die gemeinsamen Anstrengungen haben sich gelohnt! Jährliche Zählungen und ständige Beobachtungen der AG Naturschutz in den Wohngebieten 3, 5, 7, 8, 9, 11 und 13 zeigen, dass zahlreiche Vogelarten gut vertreten sind. So sind Haussperling, Star, Kohlmeise, Elster, Mauersegler, Amsel, Blaumeise, Ringeltaube, Grünfink und Nebelkrähe relativ häufig vorhanden. Wir beobachten – wenn auch vereinzelt – sogar Nachtigall, Schwanzmeise, Birkenzeisig, Buntspecht, Drossel, Hausrotschwanz, Eichelhäher, Buchfink und Rotkehlchen.

Die meisten Mieter leben in Harmonie mit der Natur, freuen sich über sie, fühlen ihr Leben durch eine intakte Umwelt bereichert und betrachten deshalb die gefiederten Freunde als Nachbarn, mit denen man gut zusammenleben kann.

Und deshalb ist es unverständlich, dass es Mieter gibt, die sich durch das lustige Gezwitscher der Vögel gestört und belästigt fühlen, die einen „Klecks“ auf dem Fensterbrett bzw. dem Auto als unzumutbar ansehen und deshalb die Beseitigung von Nistplätzen fordern!

Solche Forderungen zeugen nicht gerade von Achtung und Respekt gegenüber der Natur. Doch auch in diesem Falle gelten gesetzliche Regelungen. Denn nach dem Berliner Naturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle wildlebenden Vogelarten streng geschützt. Es ist verboten ihnen nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dieses Gesetz gilt für unsere Wohnungsgenossenschaft ebenso wie für jeden einzelnen Bürger.



Jürgen Bendig

Sollten hier und da doch mal Probleme im Zusammenleben mit unseren gefiederten Nachbarn entstehen – was durchaus passieren kann – dann wenden Sie sich zu ihrer Lösung bitte an die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft, Herrn Norbert Morawski, Tel. 51 5887-22.

Sewanstraße mit neuem Wohnumfeld

Die Wohnumfeldgestaltung in der Sewanstraße ist abgeschlossen. Es ist eines der ersten Projekte aus einem mehrjährigen Wohnumfeldprogramm, das unsere Genossenschaft zur Verschönerung der Wohngebiete realisieren wird. Was sagen die Mieter nach den Baumaßnahmen, wie empfinden sie das Ergebnis? Darüber sprach das MERKUR Mosaik mit Günter Eisold und Karl-Heinz Oelschläger, Mitglieder der Arbeitsgruppe Wohnumfeld Sewanstraße.



Günter Eisold

„Bisher sind uns noch keine nennenswerten negativen Meinungen zu Ohren gekommen“, sagen Günter Eisold und Karl-Heinz Oelschläger übereinstimmend. „Natürlich gibt es unterschiedliche Gemütslagen“, betonen sie. Nicht jeder kann sich mit dem neuen Wohnumfeld identifizieren, zumal jetzt im zeitigen Frühjahr in den Vorgärten manches noch recht trist aussieht. Doch geben wir den Pflanzen die nötige Zeit zu ihrer Entfaltung. In zwei, drei Jahren wird hier alles grünen und blühen. Man muss dabei auch bedenken, dass viele Mieter aus Altersgründen die Vorgärten nicht mehr pflegen können, und so über kurz oder lang damit eine Firma beauftragt worden wäre.

Sind denn die Planvorhaben so umgesetzt worden, wie im Voraus mit den Mietern und der Arbeitsgruppe besprochen?

Dazu Herr Eisold: „Das Konzept wurde insgesamt eingehalten. Das betrifft die Vorgartengestaltung ebenso wie die Grünflächen oder die Zugänge zu den Hauseingängen.“ Als Mitglied der Arbeitsgruppe habe er sich für

das Baugeschehen mitverantwortlich gefühlt und immer wieder nach dem Rechten gesehen. „Ich wollte doch helfen, dass alles klappt und in Ordnung geht.“

Besonders zufrieden äußern sich beide über die Einzäunung des gesamten Grundstücks. „Vor der Errichtung des Zaunes sind viele Passanten durch die Sträucher über das Grundstück gelaufen, haben Pflanzen zertreten, ihren Abfall weggeworfen und auch Autos beschädigt“, berichtet Günter Eisold. Das sei nun vorbei und man spüre bereits jetzt eine größere Ordnung und Sauberkeit auf dem gesamten Grundstück.

Was ist aus der Freifläche entlang der Dolgensee-straße geworden?

Auf der Freifläche Dolgenseestraße/ Ecke Sewanstraße, direkt vor dem Wohnblock Sewanstraße 156–166 gelegen, sind Stellplätze für 18 PKW eingerichtet worden. Mieter aus der Sewanstraße, darunter Karl-Heinz Oelschläger, engagierten sich für dieses Projekt, und das mit Erfolg.





Karl-Heinz Oelschläger

Herr Oelschläger, Sie haben Ihr Ziel erreicht. Was denken Sie jetzt?

„In erster Linie freue ich mich natürlich“, sagt Herr Oelschläger. Doch der Weg bis hierher war auch mit Hindernissen gepflastert. Einige Hürden waren zu überwinden, wie zum Beispiel der Ankauf des Grundstücks vom Liegenschaftsfonds. Doch die Protagonisten wie Herr Oelschläger ließen nicht locker. Sie waren fest überzeugt, dass neue Parkflächen für die Mieter und die Genossenschaft von Nutzen seien.

„Nach dem bekannt wurde, dass Parkplätze angelegt werden, gab es bald erste Proteste, mit denen ich so nicht gerechnet hatte“, erzählt Karl-Heinz Oelschläger. Er berichtet: „Die Aussicht auf Parkplätze vor dem Wohnhaus erzeugte offensichtlich ein Wechselbad der Gefühle. Einige wollten partout kein Auto vor der Tür, bauten Aversionen auf, andere wiederum waren von den Vorschlägen sehr angetan. Wir haben dann noch manche Lösung gefunden, um Lärmbelästigungen zu mildern. So ist die Zufahrt heute Einbahnstraße.“

Wie ist die Gemütslage der Mieter nach der Fertigstellung?

Karl-Heinz Oelschläger: „Die Stimmungslage hat sich zum Positiven verändert. Wer hat schon den Luxus, einen eigenen Parkplatz direkt vor dem Haus zu haben?“

Zum Schluss – wie lautet Ihr Fazit?

Herr Eisold: „Persönlich bin ich sehr zufrieden. Das Wohnumfeld ist ein kleines Schmuckstück geworden, sauber und ordentlich. Es verschafft mir ein besseres Wohngefühl.“

Herr Oelschläger: „Ich bewerte die Ergebnisse der Wohnumfeldmaßnahmen ebenfalls sehr positiv und schließe mich der Meinung an.“



Hausbetreuer für die Mieter

Franck Le Fevre ist seit dem 01. Juni 2008 als Hausbetreuer für die Mieter der Dankwartstraße 18–24 und Kriemhildstraße 19–21 tätig. Der gebürtige Franzose wohnt seit 1997 in unserer Genossenschaft und fühlt sich hier längst wie zu Hause.

„Als meine Lebensgefährtin und ich eine Wohnung der WG MERKUR eG bezogen haben, sind wir von den Hausbewohnern sehr freundlich begrüßt worden“, erzählt er. Und weiter: „Dass ich Ausländer bin, spielt keine Rolle. Ich fühle mich aufgenommen und fest integriert.“

Franck Le Fevre ist im Februar 1996 zu seiner Lebenspartnerin nach Deutschland gezogen. Noch in Frankreich trifft den jetzt 38jährigen ein schweres Schicksal. Er erleidet einen Motorradunfall, erholt sich nur mühsam und bleibt zu 70 Prozent Invalide.

Doch nichts kann ihm seine positive Lebenseinstellung, seinen Optimismus nehmen. Obwohl er aus dem Berufsleben gerissen wurde, sucht er nach neuen Aufgaben, fragt sich, „was kannst du noch, was nicht“. Er sagt: „Ich kam zu dem Schluss, noch einiges leisten zu können und wollte mich trotz der Invalidität unbedingt nützlich machen.“

Und so bewarb er sich bei der Genossenschaft um eine Anstellung als Hausbetreuer. Nach einiger Zeit des Wartens hat es dann geklappt. „Ich bin sehr froh darüber, dass mir der Vorstand der Genossenschaft diese Aufgabe übertragen hat“, erzählt er.

Jetzt kümmert er sich – wie alle Hausbetreuer – um Ordnung und Sauberkeit der Müllstandsflächen und Gehwege, repariert Klingelanlagen, wechselt Glühbirnen, kontrolliert die Hausreinigung und sorgt dafür, dass im Wohnbereich die Hausordnung unserer Genossenschaft eingehalten wird. „Hausbetreuer zu sein, bedeutet für mich, für die Mieter da zu sein“, betont er. Und deshalb erweist er Mietern auch über seinen Aufgabenbereich hinaus so manche Gefälligkeit.

Franck Le Fevre macht aber auch die Erfahrung, dass das Leben als Hausbetreuer nicht nur Sonnenseiten hat. Er berichtet: „Da wird von manchen die Parkordnung nicht eingehalten, andere werfen Sondermüll wie Fernsehgeräte, alte Radios oder elektrische Küchengeräte in die schwarze Tonne. Das ärgert mich zwar, nimmt mir aber nicht den Optimismus und die Freude an dieser Arbeit.“

Dazu wünschen wir ihm weiterhin viel Erfolg und alle Gute.



Heizenergie: WG MERKUR ist Spitze

von Wilfred Pietschke, Mitarbeiter der KEBAB gGmbH

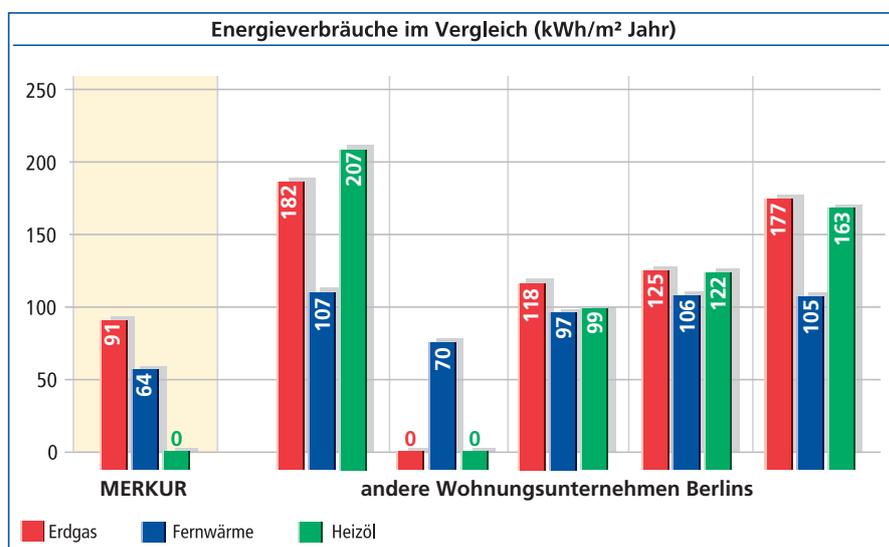
Die KEBAB gGmbH hilft Wohnungsunternehmen seit Jahren, Heizkosten und Verbrauch im Blick zu behalten. Das Instrumentarium sind Energiekennwerte, wie sie auch im neuen Energieausweis verwendet werden. Diese weisen den normierten Heizenergieverbrauch je m²/Jahr aus und werden auf der Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs eines Jahres berechnet. Geschäftsleitungen von Wohnungsunternehmen können jährliche Verbrauchsübersichten erhalten. Damit verfügen sie über signifikante Aussagen über den tatsächlichen Energieverbrauch.

Für den Energieverbrauch des Jahres 2006 haben wir den beteiligten Unternehmen erstmalig eine vergleichende Übersicht (s. Diagramm) übergeben, um den eigenen Bestand mit denen anderer Gesellschaften vergleichen zu können. Jede der Diagrammgruppen stellt einen größeren Gebäudebestand dar. Ausgewertet wurde der Verbrauch von rund 51.700 Wohnungen mit insgesamt 3.364.000 Quadratmeter Wohnfläche.

Auf einen Blick wird deutlich, dass sich der Energieverbrauch der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG im Vergleichsfeld sehr gut schlägt, und zu den Unternehmen mit dem

niedrigsten Verbrauch gehört. Das betrifft insbesondere die mit Fernwärme beheizten Gebäude der WG MERKUR eG. Auch wenn bei der Fernwärme „systembedingte“ Energieverluste im Kraftwerk und in Fernwärmeleitungen bei der Bildung dieser Kennwerte außer Acht gelassen werden, ist dennoch festzustellen, dass im Vergleich zu Gas-Heizungen die Fernwärme niedrigere Energieverbräuche aufweist.

Das belegt die Auswertung der Kosten des Jahres 2006. Danach sind diese Gebäude mit durchschnittlich 5,92 Euro/ m² und Jahr sehr günstig und liegen etwa 2 bis 3 € unter denen anderer Gebäude. Im Vergleich zu den Gas-Etagen-Heizungen ist der Fernwärme-Verbrauch mit 64 kWh/m²a ebenfalls deutlich besser.



Aufsichtsrat und Vorstand gratulieren

zum 80. Geburtstag

Gerda Hinz
Waltraud Wuttke
Gerhard Winter
Heinz Wolburg
Wolfgang Stenzel
Gisela Vorbeck
Ruth Weise
Heinz Dobberstein
Fritz Zschernig
Margot Schmidt
Wolfgang Kretschmer

Siegfried Dankwart
Norbert Kohn
Günter Kleinert
Erwin Brokat
Ursula Mäkelburg
Horst Krieger
Ruth Kristan
Hubert Fischer
Gustav Wischniewski
Eva Föge
Ursula Graf

zum 85. Geburtstag

Heinz Friedrich
Josef Weber
Karl-Heinz Schwenke
Edith Seifert
Artur Reimann
Hildegard Diestel
Hildegard Sachse

zum 92. Geburtstag

Gerda Neumann

Volkradstraße bald komplett mit Balkonen nachgerüstet

Im Jahr 2009 werden in der Volkradstraße zwei weitere Wohnblöcke mit Balkonen nachgerüstet, die Häuser 1a–e und 9 a–d. Entsprechend unserer bewährten Praxis wurden die Mieter darüber rechtzeitig in Kenntnis gesetzt und erhielten auf Veranstaltungen zu diesem Thema alle notwendigen Informationen – von der Projektplanung bis zur Bauausführung. Viele waren der Einladung des Vorstandes gefolgt. Sie nutzten die Gelegenheit, um offene Fragen mit Ute Damerow, Vorstand Technik, und den Planern zu diskutieren sowie auch eigene Vorschläge einzubringen.

Volkradstraße bald komplett mit Balkonen ausgestattet

Wenn die oben genannten Investitionsmaßnahmen abgeschlossen sind, werden im Wohngebiet Volkradstraße alle Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet sein. Das ist nicht nur ein wirtschaftlicher Faktor für die Wohnungsgenossenschaft, sondern in erster Linie ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen der Mieter.

Ursprünglich verfügten in diesem Wohngebiet von den insgesamt 212 Wohnungen nur 114 über einen Balkon. Das hat sich geändert, denn ab dem Spätsommer 2009 können sich alle Mieter darüber freuen, auf ihrem Balkon zu frühstücken oder dort die Wäsche zu trocknen. Wer diesen „Luxus“ bisher noch nie genießen konnte, der wird sicher bald den Gewinn an Lebensqualität zu schätzen wissen.

Neues Herangehen: Baumaßnahmen werden im Komplex ausgeführt

Man könnte meinen, der Anbau von Balkonen sei in unserer Genossenschaft längst Routine. Das mag sogar stimmen. Doch in der Regel sind nicht nur die Balkone nachzurüsten, sondern ist weiteres zu tun. Da ist ein neuer Fassadenanstrich erforderlich, und das auch Wohnumfeld benötigt eine Auffrischung.

Bisher war es bei solchen Projekten übliche Praxis, dass immer nur eine Maßnahme ausgeführt wurde. Die Folge war: Das Baugeschehen zog sich über Jahre hin, und die Mieter hatten über längere Zeiträume den Baulärm und Schmutz zu dulden.

Das soll jetzt anders werden. Bei größeren Baumaßnahmen wie die Nachrüstung von Balkonen zeigen Vorstand und Planer

Volkradstraße 1a–e vor der Balkonnachrüstung



ein neues Herangehen. Denn zukünftig werden die Investitionsvorhaben ganzheitlich betrachtet, d. h. im Komplex geplant und realisiert.

Für die Volkradstraße 1a–e ergeben sich erhebliche Vorteile, wenn alle Arbeiten nacheinander von Juni bis Oktober 2009 ausgeführt werden. So ein Denken und Handeln ist wirtschaftlich und mieterfreundlich zugleich.

Moderne Straßenfassade für das Haus 1a–e

Das Gebäude Volkradstraße 1a–e erhält komplett eine neue Straßenfassade mit modernem Antlitz. Die alten Balkone werden abmontiert und neue Stahlbeton-/Metallkonstruktionen vor die Straßenfassade gestellt. Die Größe des einzelnen Balkons beträgt im Systemmaß 3,60 m x 1,80 m. Aber was haben die Mieter von einem schönen Balkon direkt entlang der Volkradstraße? Darüber haben Vorstand und Planer lange beraten. Als Lösung des Problems werden grundsätzlich rahmenlose Verglasungen eingebaut, die die hohe Lärmbelastung von der anliegenden Straße her deutlich mindern.

Darüber hinaus sind noch viele individuelle Wünsche von Mietern zu berücksichtigen. So wollen manche zusätzliche Steckdosen, andere eine seitenvertauschte Zugangstür. Um die Details mit den Mietern vor Ort zu besprechen, werden im April 2009 Begehungen stattfinden, bei denen die konkreten Einbaubedingungen abgesprochen werden.

Modernisierungsumlage bleibt trotz gestiegener Baukosten stabil

Die Modernisierungsumlage ist verständlicher Weise ein wichtiges Thema. Die Baukosten sind in letzter Zeit erheblich gestiegen und so stellt sich die Frage nach der Höhe der Umlage.

Dazu sei an dieser Stelle folgendes betont: Der Vorstand unserer Genossenschaft hat entschieden, dass trotz der gestiegenen Baukosten eine Umlage zur Anrechnung kommt wie bei den bisherigen Balkonbauten. Das bedeutet für jene, die erstmalig einen Balkon nutzen, ein Wertverbesserungszuschlag von 30 €/Monat und für die Nutzer, die bereits einen Balkon hatten, von 20 €/Monat.

Volkradstraße 1a–e nach der Balkonnachrüstung



Feuer im Haus: Was tun in der Not?

In Berlin ereignen sich 7000 bis 8000 Brände pro Jahr, die meisten davon in Wohnungen. Zu viele Brandopfer sterben an den Folgen oder erleiden schwere Verletzungen, die oftmals zu bleibenden körperlichen und seelischen Schäden führen. Für die Betroffenen ist das eine traumatische Erfahrung. Man durchlebt Todesangst. Selbst wer unverletzt bleibt, verliert oft sein ganzes Hab und Gut. Zu den Brandursachen gehören meist vergessenes Ausschalten von Elektrogeräten, die Lagerung leicht brennbarer Materialien im Keller wie Benzin und Alkohol oder leichtsinniger Umgang mit Feuer. Die Feuerwehr warnt aber auch vor Brandstiftung und rät dringend, die Hauseingangstür immer geschlossen zu halten.

Doch wenn ein Brand entstanden ist, sind folgende Regeln zu beachten.

Regel Nr. 1: Das Wichtigste ist, sofort unter Ruf-Nr. 112 die Feuerwehr zu alarmieren! Verlassen Sie sich nicht darauf, dass es bereits jemand anderes getan hat.

Regel Nr. 2: Wenn es brennt, Tür zu! Wenn die eigene Wohnung in Flammen steht, müssen Sie diese sofort verlassen. Meist bleiben nur vier Minuten zur Flucht, dann steht alles in Flammen. Unbedingt die Wohnungstür fest hinter sich schließen, damit sich der giftige Rauch nicht im ganzen Haus ausbreiten kann.

Regel Nr. 3: Brennt es im Treppenhaus, im Keller oder in einer anderen Wohnung, bleiben Sie unbedingt in der eigenen. Halten Sie die Tür fest geschlossen, dichten Sie die Türritzen mit feuchten Tüchern ab und warten Sie am offenen Fenster oder auf dem Balkon auf Hilfe.

Rauchwarnmelder retten Leben

Feuer breitet sich mit großer Geschwindigkeit aus. Nach wenigen Minuten sind 600° C erreicht. Dann fangen alle Einrichtungsgegenstände an zu brennen.

Noch weit gefährlicher als die Flammen ist der Brandrauch. Rauch ist geruchsneutral, wird vor allem nachts im Schlaf nicht wahrgenommen und führt zu schweren Vergiftungen. Es reichen zwei, drei Atemzüge, und der Mensch verliert das Bewusstsein. Nur kurze Zeit später erleidet er dann den Erstickungstod. „Brandtote“, so sagt ein Feuerwehrmann, „sind meist Rauchtote“. Nach statistischen Angaben sterben etwa dreiviertel aller Opfer von Wohnungsbränden nicht durch Verbrennungen, sondern an Rauchvergiftungen. Die Feuerwehr beklagt: Der Schutz der eigenen Wohnung vor Bränden wird in deutschen Haushalten allzu oft vernachlässigt.

Eine wirkungsvolle Möglichkeit sich zu schützen, ist die Installation eines Rauchwarnmelders. Er ist der einfachste und effektivste Schutz, denn im Falle des Falles – auch zur Schlafenszeit – kommt es schließlich darauf an, einen Brand so früh wie möglich zu entdecken.

Die Feuerwehr empfiehlt die Installation von Rauchwarnmeldern in jeder Wohnung, die im Elektrofachhandel oder auf Baumärkten erhältlich sind.

Wenn Sie sich für einen Rauchwarnmelder entschieden haben und Unterstützung brauchen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle der WG MERKUR, Bereich Technik, Telefon: 030-51 58 87 22.





Sport begleitet mein Leben ...

Mieter und ihr Hobby



Christa Ostermann



Christa Ostermann aus der Dankwartstraße im Nibelungenviertel kann sich ein Leben ohne Sport nicht vorstellen. Die rüstige Rentnerin trainiert regelmäßig einmal in der Woche in ihrer Gymnastikgruppe, und das bereits seit mehr als 45 Jahren. Wie viele andere junge Familien bekamen die Ostermanns hier eine neue Wohnung zugewiesen. Schnell lernten sich die Mieter untereinander kennen, halfen sich, wenn „Not an Mann“ war. Es entwickelten sich bald Freundschaften, bildeten sich feste Gemeinschaften.

„1962 hat alles angefangen“, erinnert sie sich. „Wir waren 20 bis 25 junge Frauen, die alle Sport treiben wollten, und gründeten eine Frauensportgruppe. 1964 traten wir der Wohnsportgemeinschaft III bei.“ Frau Ostermann nahm die Zügel in die Hand, wurde später Sektionsleiterin Gymnastik und nahm auch Prüfungen zum Erwerb des Sportabzeichens ab.

„Doch mit der Wende 1990 änderten sich viele Strukturen, manches wurde aufgelöst“, berichtet sie. „Aber wir Frauen hielten fest zusammen. Unsere Gymnastikgruppe blieb erhalten, wir wurden später Mitglieder der Sportgemeinschaft SV Bauunion.“

Auch jetzt engagiert sich Christa Ostermann. Sie ist Sprecherin der Gymnastikgruppe, vertritt deren Interessen gegenüber dem Verein und hilft auch gelegentlich als Übungsleiterin aus.

„Sport begleitet mein Leben“, sagt sie, etwas nachdenklich. „Natürlich sind wir älter geworden, manches fällt jetzt schwerer. Diese Einschränkungen muss man akzeptieren. Doch das ist kein Grund für Selbstmitleid, im Gegenteil. Für mich ist der Sport eine große Stütze! Wer sich im Alter fit hält, bewältigt den Alltag besser, hat mehr Selbstvertrauen und fühlt sich sicherer.“

Für Christa Ostermann und die anderen Mitglieder hat das Leben in der Gymnastikgruppe noch eine weitere Bedeutung: Die Sportgruppe baut Brücken zu den einzelnen Mitgliedern, schafft soziale Kontakte und vielerlei Gelegenheiten zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung.

„Wir alle verspüren das Gefühl, in einer festen Gemeinschaft zu sein, geben uns untereinander Halt und Hilfe. Heute ist das Füreinander noch stärker als früher“, betont sie.

Die Frauen wandern zusammen, verstehen aber auch auf vielfältige Weise fröhlich zu feiern. Als Resümee fasst Christa Ostermann zusammen: „Ohne Sport wäre mein Leben ärmer!“

Leserfrage – Mietrecht

Wände können durchaus farbig sein

Florian B. aus Friedrichsfelde schrieb uns folgenden Brief: Ich bevorzuge in meiner Wohnung bunte Wände, nicht das „eintönige Weiß“. Im Wohnzimmer möchte ich zwei Wände in orange streichen, eine Wand in dunkelrot. Das Schlafzimmer soll an zwei Wänden einen grünen Anstrich erhalten.

Meine Frage an das MERKUR Mosaik: Darf ich die besagte farbige Schönheitsreparatur durchführen oder bin ich verpflichtet, nur neutrale helle Farben zu verwenden?

Hier unsere Antwort:

Ihre Schilderung, dass Sie mehrere Farben an die Wände bringen wollen, spricht für eine moderne Gestaltung der Wohnung. Denn farbige Akzente sind zeitgemäß und liegen durchaus im Trend.

Der Vorstand unserer Genossenschaft vertritt zu diesem Thema die nachfolgende Auffassung: Während der Mietzeit können Sie die Wohnung farblich ganz nach Ihrem Geschmack dekorieren und streichen. Bei Auszug sind diese jedoch durch helle und neutrale Farbanstriche zu ersetzen.

BGH-Entscheidung über Farbwahl bei der Wohnungsgestaltung

Diesen Standpunkt teilten bisher längst nicht alle Vermieter. Manche betrachteten eine extrem bunte Farbwahl als unangemessen, andere schrieben sogar eine „Farbwahlklausel“ in den Mietvertrag, die den Mieter zu einer Dekoration von vorgegebenen Farben verpflichtete.

Jetzt hat der Bundesgerichtshof (BGH) gesprochen und über die so genannte „Farbwahlklausel“ am 18. Juni 2008 eine Entscheidung getroffen. Darin stellt das Gericht ausdrücklich klar: Die „Farbwahlklausel“ bedeutet eine Einschränkung der Rechte des Mieters und ist daher unzulässig. Die Wohnung bildet den Lebensmittelpunkt des Mieters. Deshalb muss ihm gestattet werden, während der Mietzeit seine Vorstellungen nach eigenem Gutdünken umsetzen zu können.

Diese Entscheidung des BGH bedeutet im Klartext: Der Vermieter ist nicht berechtigt, dem Mieter während der Mietzeit eine Farbe zur Gestaltung seiner Wohnung vorzugeben. Sollten in einem Mietvertrag solche Regelungen enthalten sein, sind sie als unwirksam anzusehen.

Pflicht des Mieters bei Auszug

Zieht der Mieter aber aus, ist sein Geschmack nicht mehr gefragt. Dann muss man das Weitervermietungsinteresse des Vermieters anerkennen. Wohnungen in auffälligen Farben werden von vielen Mietbewerbern nicht akzeptiert. Deshalb ist es allzu verständlich, dass der Vermieter spätestens zum Zeitpunkt des Auszugs die Wohnung im Zustand neutraler, heller Farbanstriche zurückerhalten möchte.

Vermieter – auch die WG MERKUR eG – werden zukünftig vom Mieter fordern, dass er bei Auszug alle auffälligen Farben durch helle, neutrale und deckende Farbanstriche ersetzt.

Lieber Mieter, wenn das geregelt ist, dürfen durchaus Rot, Grün oder Beige an die Wände Ihrer Wohnung.



Versicherungsrecht: Wertsachen im Keller

Wir haben ein „sicheres“ Versteck im Keller – so, oder so ähnlich denken manche Mieter und lagern wertvolle Gegenstände in ihrem Keller. Fragt man nach dem „Warum denn im Keller?“, dann lautet meist die Antwort: „Hier sind meine Sachen sicher. Und wenn sie doch gestohlen oder beschädigt werden, dann zahlt ja die Versicherung.“

„Das ist ein großer Irrtum“, sagt uns ein Versicherungsexperte. Versicherungen lehnen im Schadensfall jegliche Zahlung ab mit der Begründung, dass das ein grob fahrlässiges Verhalten darstellt, wenn wertvoller Hausrat im Keller gelagert wird. Auch Gerichte urteilen so und bewerten dieses Verhalten als grob fahrlässig. Sie entscheiden in solchen Fällen in der Regel im Sinne der Versicherungen.

Um Sie vor Schaden und Ärger zu schützen, hier einige wichtige Hinweise:

- ▶ **1.** Die Genossenschaft trifft lediglich Vorsorge dafür, dass die Kellerräume zweckbestimmt nutzbar sind. Hierzu gehören verschließbare Keller sowie die regelmäßige Wartung von Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen in den Kellerbereichen.
- ▶ **2.** Versicherungen fordern für Wertgegenstände meist Aufbewahrungsstandards, welche in normalen Kellerräumen nicht gegeben sind. Lagert man dennoch Wertgegenstände im Keller, handelt man grob fahrlässig und gefährdet im Schadensfall ggf. seinen vollen Versicherungsschutz.
- ▶ **3.** Die Genossenschaft veranlasst keine besonderen Sicherungen für Kellerräume gegen Einbruch oder Diebstahl.
- ▶ **4.** Bei plötzlich eintretenden Naturereignissen wie zum Beispiel Überschwemmung sind in Kellern lagernde Wert-

gegenstände besonders gefährdet. Die Schäden, die daraus entstehen können, trägt jeder Mieter selbst.

▶ **5.** Dennoch: Jeder Mieter sollte eine ausreichend bemessene Hausratversicherung besitzen! Um bei einem eventuellen Schadensfall keine Probleme mit dem Versicherungsschutz zu bekommen, sollte mit der Hausratversicherung unter anderem abgeklärt werden:

- welche Teile meines Hausrates gelten im Keller auch mit-versichert?
- bin ich auch gegen plötzliche Ereignisse wie Überschwemmung u. ä. versichert?

Deshalb nochmals unser Rat: Wertgegenstände nicht im Keller aufbewahren, sprechen Sie mit Ihrer Versicherung!



Anzeige



Reiseagentur Scheufel



Die Reiseagentur Scheufel vermittelt folgende Reiseangebote:

- Bus-Tagesreisen (Deutschland)
- Bus-Mehrtagesreisen (Europa)
- Bus/Schiffsreisen (Europa)
- Flugreisen (weltweit)
- Kreuzfahrten (Fluss- u. See/Ozean)

Individuelle Angebote: Unterkünfte (Hotel, Pension, FeWo, FeHa), Kuren, Transfer zum Urlaubsort
Bitte geben Sie Ihre Wünsche an (Art der Reise, Termine und Ziele) und Sie erhalten kurzfristig ein Angebot:
Telefon: (030) 5 25 33 63; Hscheufel@web.de oder Postanschrift: PF 680130; 10265 Berlin



Kieznachrichten

Großstadt-Oase für Jung und Alt

Kiez Mellenseestraße in Friedrichsfelde erhält neuen Quartierspark

Die alte Plansche in Friedrichsfelde zwischen Mellensee- und Dolgenseestraße ist eine grüne Insel inmitten von Plattenbauten. Einst befanden sich hier eine Kindertagesstätte, Kinderspielplätze und ein großzügig angelegtes Planschbecken. Mit dem Abriss der Kita im Jahre 2006 vergrößerte sich die Freifläche auf insgesamt 15.000 m². Seit September 2008 wird das Areal umgestaltet. Es entsteht eine Großstadt-Oase für Jung und Alt mit viel Raum für Spiel, Sport und Erholung.

Anlage trägt den Namen „Strand“

Die Planung übernahm im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg die Planungsgruppe Cassens + Siewert. Sie entwickelte mehrere Projekte. Dazu sagten die Bürger ihre Meinung, äußerten ihre Wünsche und unterbreiteten Vorschläge. Im Ergebnis der Diskussionen entschied man sich für den Entwurf „Strand“. Getreu diesem Motto spielt das Element Wasser eine wichtige Rolle im neuen Park. Und so wird künftig ein Wasserspielbereich das zentrale Spiel- und Gestaltungselement auf der Fläche des ehemaligen Planschbeckens sein.

Der Quartierspark teilt sich in zwei große Bereiche: Den westlichen, landschaftlichen Teil mit einer eher ruhigeren Nutzungsform und den östlichen Bereich mit einer intensiveren, spielorientierten Gestaltung. Beim Bau der Anlage wird der vorhandene Baumbestand erhalten. Zusätzlich werden noch hochstämmige und Schatten spendende Laubbäume gepflanzt. So zum Beispiel Birken auf dem Spielhügel, Linden entlang der Mittelachse, freistehende Weiden und Birken auf den Wiesen- und Rasenflächen. Des Weiteren werden Strauch- und Baumpflanzungen kombiniert, Efeu und andere Kletterpflanzen werden zur Berankung von Mauern und Zäunen verwendet. Als prägendes Element sollen auf dem Spielhügel Gräser und insbesondere Riesengräser gepflanzt werden, deren reizvolle Wirkung sich neben den Sommermonaten auch im Herbst und Winter zeigen wird.

Viele Möglichkeiten für Spiel, Sport und Erholung

Neben dem Wasserspielhügel und dem geplanten Kleinkinderspielbereich wird auch den Erwachsenen hinreichend Gelegenheit zur aktiven Erholung geboten. Dazu gehören Brettspieltische, Tischtennisplatten und ein Fitnessbereich mit sechs unterschiedlichen Trainingsgeräten für alle Altersgruppen. Das alles ist für jedermann frei zugänglich.





Getreu diesem Motto „Strand“ spielt das Element Wasser eine wichtige Rolle im neuen Park. Und so wird künftig ein Wasserspielbereich das zentrale Spiel- und Gestaltungselement auf der Fläche des ehemaligen Planschbeckens sein.

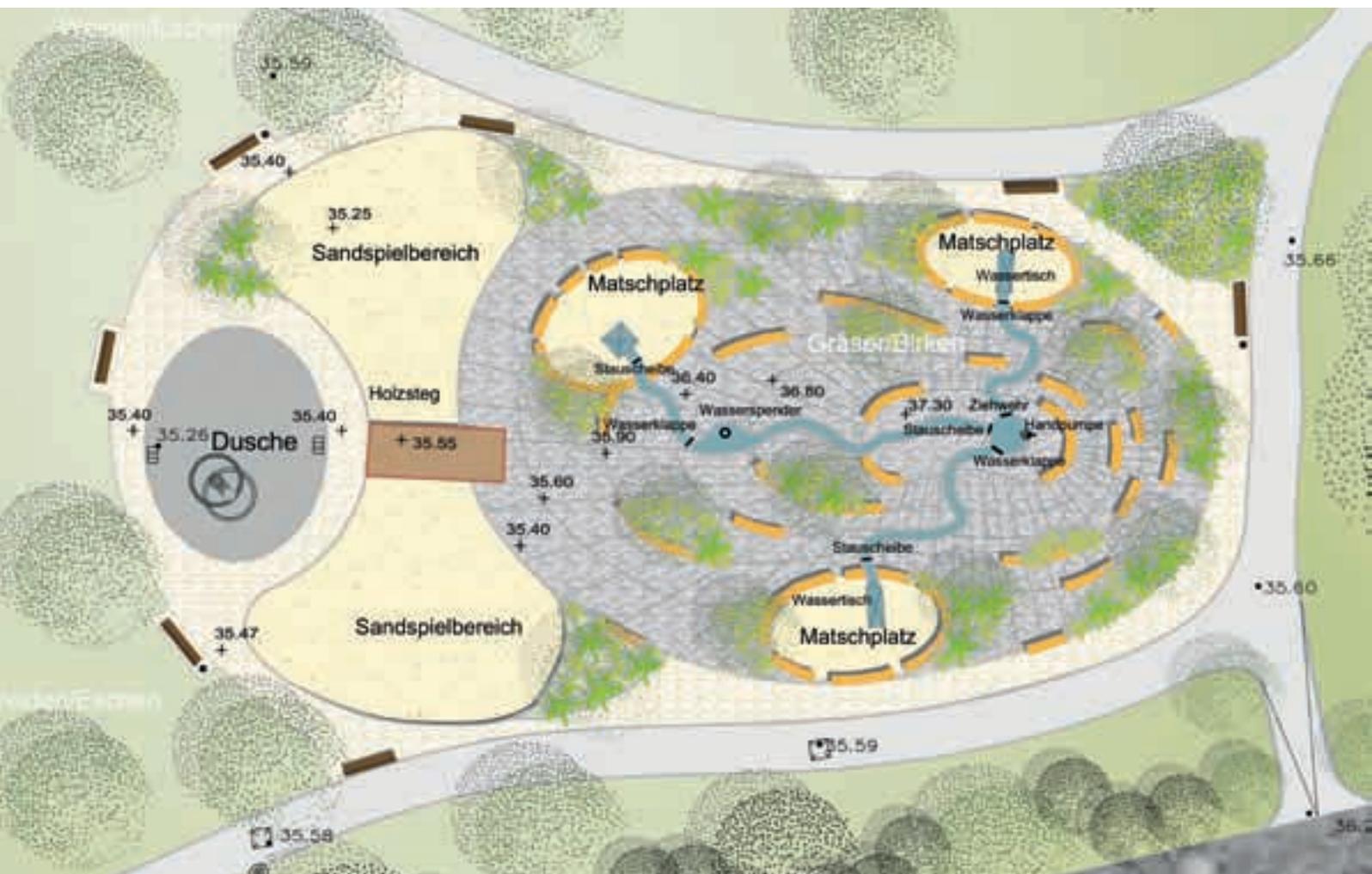
Sitzplätze entstehen und neue Bänke werden aufgestellt. Ausgedehnte Liegewiesen laden zur Entspannung ein. Insgesamt 565 laufende Meter Asphaltweg werden barrierefrei angelegt, so dass eine behindertengerechte Nutzung gegeben ist.

Quartierspark wird im Sommer 2009 fertig sein

Der neue Quartierspark wird pünktlich zu den Sommerferien 2009 fertig sein. Ab dann kann es heißen „Wasser Marsch!“ für ausgelassene Kleckerpampe-Schlachten der

Kinder oder den Bau einer Sandburg, während die Eltern und Großeltern auf der Bank sitzen und die Sonne genießen oder sich ein Paar „Pfunde“ auf den Sportgeräten wegtrimmen. Wer das nicht möchte, kann sich an einem der Spieltische nebenan in eine Partie Schach vertiefen.

So oder so ähnlich könnte es künftig in Friedrichsfelde zugehen, in der neu entstandenen Großstadt-Oase Mellenseestraße.



Flämingtour

Herbstfahrt von Mitgliedern unserer Genossenschaft

Diesmal waren die Orte Kloster Zinna, Jüterbog und Burg Rabenstein im südlichen Brandenburg Ziel einer Tagesfahrt von Mitgliedern unserer Genossenschaft am 04. Oktober 2008. Reiseleiter Herbert Scheufel hatte wiederum ein abwechslungsreiches und interessantes Programm zusammengestellt.

Nach einem Besuch des Oldtimer-Museums in Bergholz-Rehrbrücke folgte die Besichtigung des Klosters in Zinna. 1170 gründete der Landesherr, Erzbischof Wichmann von Magdeburg, unweit von Jüterbog ein Männerkloster der Zisterzienser. Untrennbar verbunden mit dem Kloster Zinna ist natürlich die Geschichte seines bekanntesten Produkts, des „Klosterbruders“, eines süßen Kräuterlikörs. Er sollte einem Mönchlein gegen Liebeskummer helfen. Noch heute wird der „Klosterbruder“ nach der alten Rezeptur hergestellt.

Friedrich der Große ließ 1764 an der Stelle des Klosters die Stadt Zinna errichten, die seit 1902 offiziell den Namen „Kloster Zinna“ trägt. Dem Bau der Stadt fiel die Mehrzahl der Klostergebäude zum Opfer. Dementsprechend künden heute nur noch einzelne erhaltene Gebäude von der einstigen Pracht des Klosters. Doch die

Kirche blieb unversehrt. Sie ist das älteste erhaltene Bauwerk der Zisterzienser zwischen Elbe und Oder.

Weiter ging die Fahrt nach Jüterbog. Wer die Stadttore Jüterbogs durchschreitet, spürt den Hauch von 1000 Jahren bewegter Vergangenheit. Thomas Müntzer, Philipp Melancthon, Hans Kohlhase, Albrecht von Wallenstein sind einige bedeutende Persönlichkeiten, die in der Flämingstadt Geschichte geschrieben haben.

Beeindruckend war die Stadtrundfahrt mit der Flämingbahn. Die Altstadt von Jüterbog mit dem Rathaus am Markt, der Liebfrauenkirche, der doppeltürmigen Nikolaikirche, in der der Tetzelskasten des Ablasspredigers Tetzels aufbewahrt wird, ist immer einen Besuch wert.

Letztes Etappenziel war Burg Rabenstein. Die 153 Meter hoch gelegene Burg auf dem „Steilen Hagen“ wurde im 12. Jahrhundert aus behauenen Granitquadern und Felsensteinen erbaut. Sie ist ein mittelalterliches Kleinod und zählt zu den besterhaltenen und romantischsten Burgen des Landes Brandenburg. Neben der Besichtigung der Burg gestaltete sich hier die Falkner-Vorführung zu einem Höhepunkt der Fahrt.

Wolfgang Thomas, Roßmäslerstraße



Die nächste Reise führt am 25. April 2009 nach Salzwedel, Wendland.



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	5 42 11 37	
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 eG
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)

Fotonachweis

pixelio.de (Seite 17, 26);
Planungsgruppe Cassens + Siewert (Seite 28, 29);
Wolfgang Thomas (Seite 30)

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

**„Island – Feuer und Eis“
Frau Dr. Birgit Freude,
Volkradstraße**

