

# MERKUR Mosaik

gemeinschaftlich  
wohnen und leben



Investitionsprogramm  
2014 bis 2018  
der WG MERKUR eG  
Seite 16



Wenn Mieter Besuch empfangen –  
was geht, was nicht?  
Seite 19



Auswertung  
Mieterbefragung 2013  
Seite 12



**Vier Generationen – eine Familie –  
alle wohnen bei MERKUR**

# MEHR UNTERHALTUNG

FÜR DIE  
GANZE FAMILIE<sup>3</sup>.



LASSEN SIE SICH

von dem von uns autorisierten Vertriebspartner

**BERATEN**

Björn Dziekan | Telefon 0176-22 51 99 38  
b.dziekan@vertriebspartner-kd.de

 **Digitales Fernsehen inkl. HDTV<sup>1</sup>**

 **Internet-Flatrate mit bis  
zu 100 Mbit/s<sup>2</sup>**

 **Telefonanschluss zur Internet-Flatrate –  
kein Telekom-Anschluss notwendig<sup>3</sup>**

Für technische Fragen steht unser  
Service-Center unter 0800-52 66 625  
täglich rund um die Uhr zur Verfügung.



**Kabel Deutschland**  
Fernsehen. Internet. Telefon.

1) Empfang von HD nur, soweit die Sender im HD-Standard eingespeist werden. Die Freischaltung von im HD-Standard verbreiteten Programmen kann von zusätzlichen Anforderungen des Programmveranstalters abhängen.  
2) Maximale Download-Geschwindigkeit. Maximale Upload-Geschwindigkeit 6 Mbit/s. Die Maximalgeschwindigkeit von 100 Mbit/s ist in immer mehr Städten und Regionen der Ausbaubereiche von Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag ist Kabel Deutschland berechtigt, die Übertragungsgeschwindigkeit für File-Sharing-Anwendungen bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s zu begrenzen; aktuell wird eine Drosselung erst ab einem Gesamtdatenvolumen von 60 GB pro Tag durchgeführt.  
3) In immer mehr Ausbaubereichen von Kabel Deutschland und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.



Dr. Hans-Georg Schuster,  
Chefredakteur

## Liebe Leserin, lieber Leser,

das Jahr 2014 beginnt mit einer spannenden Information: Die Ergebnisse der Mieterbefragung vom Herbst 2013. Wie wir über unsere Genossenschaft denken und urteilen, findet bei der Mehrheit sicherlich großes Interesse. Deshalb haben wir eine repräsentative Auswertung in das aktuelle MERKUR Mosaik aufgenommen, die der Leiter der Untersuchung, Dr. Oliver Gewand, für Sie zusammengestellt hat.

2013 war für unsere Genossenschaft ein gutes Jahr. Wir haben alle Projekte planmäßig realisiert und das vorhandene Gesamtbudget von rund 2,6 Mio. € um rund 0,3 Mio. € unterschritten. Insgesamt haben wir ca. 2,3 Mio. € in den Erhalt und die Verbesserung unseres Bestandes investiert. Davon allein 504,6 T€ in den Umbau von 148 Gasetagenheizungen, 228,2 T€ in das

Balkonprogramm in der Rummelsburger Straße oder 55,9 T€ in die Herrichtung der Treppenhäuser in der Michelangelostraße, um nur einige Beispiele zu nennen.

In diesem Heft halten wir für Sie wieder eine Reihe von Beiträgen mit ganz unterschiedlicher Thematik bereit. Vorstand Jörg Neubert erläutert in einem Interview die Investitionsvorhaben der Jahre 2014 bis 2018 und Sie erhalten Informationen über die Betriebskosten des Jahres 2012.

Besondere Aufmerksamkeit findet das Thema „Nachbarschaft“. Wir schreiben, was Mieter darüber denken und wie Nachbarschaft gelebt wird.

Des Weiteren berichten wir über eine Lesung mit Otmar Richter und über die Busfahrt zur Landesgartenschau nach Prenzlau. Mit dieser Ausgabe des MM beginnen wir unter Kieznachrichten eine neue Serie unter dem Titel „Straßennamen – Geschichte und Geschichten“. Wir starten in Johannisthal. Bummeln Sie mit uns den Sterndamm hoch und runter.

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

Ihr

## Kurz notiert. . . . . 4

### Informationen

Auf Zukunft orientiert . . . . .	6
WG MERKUR eG – aktuelle Betriebskostenentwicklung . . . . .	8
Auswertung Mieterbefragung 2013 . . . . .	12
Empfangsbereich der Geschäftsstelle wird neu gestaltet. . . . .	15
Keller und Treppenhaus richtig lüften, aber wie? . . . . .	18
Wenn Mieter Besuch empfangen – was geht, was nicht? . . . . .	19

## Hinweise für Mieter. . . . . 20

### Interviews

Investitionsprogramm 2014 bis 2018 der WG MERKUR eG . . . . .	16
---	----

### MERKUR Mosaik

Nachbarn für Nachbarn: Gute Nachbarschaft ist Gold wert . . . . .	10
Mietermeinungen: Gute Kontakte oder höfliche Distanz – Wie halten Sie's mit der Nachbarschaft? . . . . .	11
Eine Vogeltränke – einfach gebaut, aber lebensrettend . . . . .	22
Neugeborene erhalten einen Geschenk-Gutschein . . . . .	23
Das Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) . . . . .	24
Mitarbeit im Einbecker Nachbarschaftstreff . . . . .	26
20. MERKUR-Fahrt zur 5. Landesgartenschau nach Prenzlau . . . . .	27
Kieznachrichten – Sterndamm . . . . .	28
Empfehlenswerte Bücher – tolle Geschenke . . . . .	30

## MERKUR Intern. . . . . 31



# TIERPARK BERLIN

DER HAUPTSTADT ZOO



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

## 6. MERKUR-Tierparkwanderung

Die „Gemeinschaft der Förderer von Tierpark und Zoo e.V.“ und der Vorstand der WG MERKUR eG veranstalten gemeinsam für Mitglieder der WG MERKUR eG eine Führung durch den Tierpark. Der Unkostenbeitrag beträgt pro Teilnehmer 1,- Euro.

**Termin: 14. Mai 2014, 10.00 bis 12.00 Uhr**

**Treffpunkt: Tierpark, Eingang Bärenschaukasten**

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

## Ungeschminkt – Was die Zuschauer nie erfahren haben

*Lesung mit Otmar Richter im Biloba Nachbarschaftstreff*

Otmar Richter war zu Gast im „Nachbarschaftstreff Einbecker Straße“. Die gemeinnützige Biloba GmbH und der Vorstand der WG MERKUR eG hatten gemeinsam zu einer Lesung am 10. Januar 2014 mit dem bekannten Schauspieler und Autor geladen.

Was die Besucher am späten Nachmittag erlebten, war eine Lesung voller Humor. In seiner mehr als fünfzigjährigen Schauspielertätigkeit auf den Theaterbühnen, vor den Film- und Fernsehkameras und hinter den Mikrofonen hat Otmar Richter Geschichten und Anekdoten gesammelt und unter der Überschrift *Ungeschminkt – was die Zuschauer nie erfahren haben* aufgeschrieben.

Der Schauspieler und Buchautor kennt diesen Lebensbereich genau und versteht es eindrucksvoll, Heiteres wie Nachdenkliches festzuhalten und wirkungsvoll vorzutragen. Viele

seiner Erlebnisse gab er den Zuhörern in der Lesung preis. Er wusste meisterhaft über Dinge und Vorkommnisse zu berichten, die seinen Kollegen und ihm selbst in all den Jahren widerfahren waren und die zu den jeweiligen Situationen überhaupt nicht so recht passen wollten.

Ob er als Weihnachtsmann das Adlergestell zur Rennstrecke machte, wie er Strittmatter entdeckte, wie längst von uns gegangene Mimen durch ihre Anekdoten weiterleben und Betonsplitter eines Müllhauses ein historisches Ereignis repräsentieren – das und noch mehr haben die Zuhörer nun aus erster Hand und vor allem ungeschminkt erfahren.

Die Besucher der humoristischen Lesung wünschen sich, dass Otmar Richter bald wieder einiges aus seiner Sammlung voller Geschichten und Anekdoten vorliest.

Otmar Richter



# WG MERKUR eG – gemeinnützige Biloba GmbH

## Schwerpunkte der weiteren Zusammenarbeit vereinbart

Am 18. Februar 2014 trafen sich Vorstand und Mitglieder des Aufsichtsrates der WG MERKUR eG mit den Geschäftsführungen der ProCurand und der gemeinnützigen Biloba GmbH zu einem Gespräch über die weitere Zusammenarbeit. Dr. Jörg Lehmann, Vorstandsvorsitzender der WG MERKUR eG, bilanzierte: „Nach fast vier Jahren der Zusammenarbeit hat die gemeinnützige Biloba GmbH einen festen Platz im Leben unserer Genossenschaft. Fast 60 % unserer Mitglieder kennen die Biloba GmbH. Rund 52 % der Mitglieder haben Kenntniss vom Sozial- und Pflegestützpunkt der Biloba im Rosenfelder Ring.“

Alexander Schucany, Geschäftsführer der Biloba GmbH, betonte: „Durch die Kooperation zwischen der WG MERKUR eG und uns ist es gelungen, den Mitgliedern der WG MERKUR eG und deren Angehörigen ein vielfältiges Angebot an Beratungs-

und Betreuungsleistungen zur Verfügung zu stellen. Dank dieser Kooperation und der guten Vernetzung der Genossenschaft in Lichtenberg ist es uns mittlerweile auch möglich, unsere Leistungen über die Genossenschaft hinaus zu erbringen.“

Im Ergebnis des Gesprächs wurde vereinbart, die Zusammenarbeit zu verlängern und durch neue Angebote auszubauen. Der Biloba-Stützpunkt Rosenfelder Ring bleibt für die Mitglieder der WG MERKUR eG bestehen. Die bewährten Formen der Versorgung und Betreuung von älteren, pflege- und hilfebedürftigen Menschen werden fortgesetzt. Die Gesprächsteilnehmer kamen überein, zukünftig in solchen Bereichen wie die Durchführung von Veranstaltungen für Mieter, Nachbarschaftstreffs, Engagement im Territorium etc. noch enger zusammenzuarbeiten.



Vorstand der WG MERKUR eG und Geschäftsführung der Biloba GmbH

## LIBEZEM – WG MERKUR eG – gemeinnützige Biloba GmbH

### Freizeitangebote für Anwohner im Rosenfelder Ring

Mit den ersten Sonnenstrahlen öffnet der Mietergarten im Rosenfelder Ring auch in diesem Jahr seine Türen für Mitglieder unserer Genossenschaft und Anwohner im Kiez. Monika Litwin, Leiterin des Bürger-Begegnungs-Zentrums LIBEZEM in der Rhinstraße sagt: „Gemeinsam mit der WG MERKUR eG und der gemeinnützigen Biloba GmbH führen wir 14-tägig und zu besonderen Anlässen Kaffeenachmittage im Garten der WG MERKUR eG durch und laden dazu recht herzlich Anwohner aus dem Kiez ein.“

Des Weiteren ist in Trägerschaft des Beschäftigungswerks – Arbeit für Berlin GmbH – im Rosenfelder Ring ein Projekt unter dem Namen „Barrierefreier Generationengarten – Junges Gemüse trifft altes Eisen“ geschaffen worden. Ziel ist es, den Mietergarten der WG MERKUR eG zu einem Generationengarten als Ort der Begegnung von Jung und Alt zu gestalten.

# Auf Zukunft orientiert

Vertreter-Informationsveranstaltung am 21. November 2013 durchgeführt

Die Vertreter-Informationsveranstaltung am 21. November 2013 fand bei den Zuhörern großes Interesse. Das verwundert nicht. Denn mit den Informationen über die Ergebnisse der Bewohnerprognose 2025, der Mietentwicklung und Investitionsplanung in der WG stand eine Reihe Zukunftsorientierungen zur Diskussion.

Nach der Begrüßung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Dr. Klaus Buttke stellte Dr. Oliver Gewand, Geschäftsführer der g i w e s Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH, die Ergebnisse der Bewohnerprognose 2025 vor.

Seine Kernaussage lautet: „Wir werden wieder jünger!“ Das sei das wesentliche Ergebnis der aktuellen Bewohnerprognose 2025, die die g i w e s im Auftrag der Genossenschaft durchgeführt hat.

## Drei Entwicklungsszenarien bis 2025

Auf der Grundlage der aktuellen Bewohnerstruktur der Genossenschaft, die aus der MERKUR-Mitgliederdatenbank generiert wurde, sowie aus weiteren internen Auswertungen der Genossenschaft und von öffentlichen Statistiken hat g i w e s insgesamt drei Szenarien der künftigen demographischen Entwicklung der WG MERKUR eG bis zum Jahr 2025 berechnet. Die Szenarien basieren auf wissenschaftlich fundierten Annahmen, die hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle), der Wanderungen

(Zu- und Fortzüge) sowie von Umzügen innerhalb der Genossenschaft getroffen wurden.

## Sterbefälle höher als Zahl der Geburten

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die Anzahl der Sterbefälle deutlich über der Anzahl der Geburten liegt. Daher ist damit zu rechnen, dass jährlich etwa 55 bis 70 Bewohner versterben. Allerdings führt nicht jeder Sterbefall auch zu einer Wohnungskündigung, da etwa zwei Drittel der Älteren zu zweit in der Wohnung leben und oftmals die Partner der Verstorbenen dann die Wohnung weiter nutzen.

## Demographisch gemischtere Genossenschaft

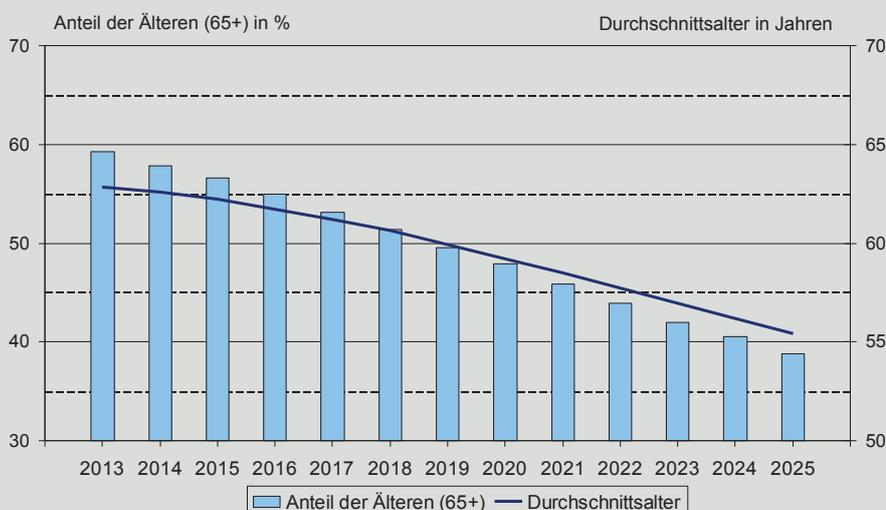
Die Genossenschaft wird sich in den kommenden Jahren von einer seniorenorientierten hin zu einer demographisch gemischteren Genossenschaft entwickeln. So wird der Anteil der Älteren (65+) von aktuell 59% auf 39% im Jahr 2025 sinken.

Ursache dieser Entwicklung ist vor allem die Tatsache, dass das Durchschnittsalter der Zuziehenden (ca. 40 Jahre) deutlich geringer ist als das derjenigen, die eine Wohnung kündigen (ca. 54 Jahre). Im Ergebnis reduziert sich das Durchschnittsalter der Bewohner von aktuell 63 Jahre auf 55 Jahre. Dabei spielt auch eine Rolle, dass die Anzahl von Kindern in der Genossenschaft – wenn auch in begrenztem Umfang – künftig zunimmt.

## Gute Planungsgrundlage

Mit der Bewohnerprognose 2025 verfügt die Genossenschaft nunmehr über eine fundierte, aktualisierte Grundlage, um mehr Sicherheit hinsichtlich der mittel- und langfristigen Planungen, z. B. hinsichtlich des künftigen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfs von Leerwohnungen, zu erhalten und die dafür notwendigen finanziellen Mittel in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

## Ältere (65+) und Durchschnittsalter bis 2025



Quelle: Bewohnerprognose 2025, Wohnungsgenossenschaft MERKUR

g i w e s

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH



**Dr. Jörg Lehmann**, Vorstandsvorsitzender, referierte über das Thema „Umsetzung des Mietspiegels 2013 in der WG MERKUR eG“. Einleitend verwies er darauf, dass die Mieten praktisch die einzige Grundlage darstellen, damit die Genossenschaft ihr umfangreiches Bauprogramm zur Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes finanzieren kann. Deshalb – und auch bedingt durch die deutliche Erhöhung der Baupreise – kann die Genossenschaft derzeit nicht auf Mieterhöhungen im Bestand verzichten.

### Mietspiegel 2013 beinhaltet enormes Potenzial für Mietsteigerungen

Dann nahm Dr. Lehmann Bezug auf den Mietspiegel 2013 und verwies auf Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2011. So haben sich die ortsüblichen Vergleichsmieten stark nach oben entwickelt. Des Weiteren seien der Abzugsbetrag für mietereigene Heizungen von 0,73 € auf aktuell 0,40 € gesunken und der Zuschlag für ein modernisiertes Bad von 0,11 € auf 0,23 € bis 0,26 € gestiegen.

Für den Wohnungsbestand der WG MERKUR eG, betonte Dr. Lehmann, würde sich damit bei voller Anwendung des Mietspiegels 2013 eine durchschnittliche Mieterhöhung um 5,45 % ergeben.

### Freiwillige Beschränkung der Mieterhöhungen für Mitglieder der WG MERKUR

Um die finanziellen Belastungen von Mietern einzugrenzen, hat sich der Vorstand unserer Genossenschaft für einen eigenständigen Weg der Umsetzung des Mietspiegels 2013 entschieden. Damit werden die Mieterhöhungen auf 1,25 %, d. h. auf weniger als ein Viertel des Mieterhöhungspotenzials begrenzt.

Dazu hat der Vorstand in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat folgende vier Kriterien beschlossen:

**Erstens:** Der Vorstand bringt für Mitglieder der WG MERKUR eG eine freiwillige Beschränkung der Mieterhöhung oder genossenschaftliche Kappungsgrenze zur Anwendung.

**Die Grundkappung beträgt 5,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.** Bei den Objekten Rosenfelder Ring, Rummelsburger Straße, Möllendorffstraße und Treskowallee liegt sie noch darunter.

Das bedeutet: Liegt im Falle eines Mieterhöhungsverlangens der bisherige Mietzins höher als die genannte Kappungsgrenze, wird die Miete jeweils auf 5,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gekappt.

**Beispiel:** Betrug die Miete 5,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, dann gilt für die Berechnung die genossenschaftliche Kappung mit 5,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Zweitens:** Bei der Festsetzung der Höhe der Mietforderung werden zusätzliche Beträge zur Grundkappung addiert, wenn die Genossenschaft in den letzten Jahren individuellen Mieterwünschen durch zusätzliche Investitionen nachgekommen ist. Folgende Zuschläge kommen zur Anwendung:

- modernes Bad 0,20 €
- moderne Türen 0,05 €

Wer über ein modernes Bad und/oder moderne Türen verfügt, muss also zu den 5,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche den jeweiligen Wert hinzurechnen.

Beispiel: 5,15 € (Grundkappung) + 0,20 € (Bad) + 0,05 € (Türen) = 5,40 € (gesamt)

**Damit kommt in der WG MERKUR eG im Höchstfall eine Mieterhöhung auf 5,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Anwendung.**

**Drittens:** Alle Mieter, deren Miete bereits über 5,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt, sind demzufolge von einer Mietenanpassung nicht betroffen.

**Viertens:** Gesonderte Festlegungen des Vorstandes gelten für die Objekte Volkradstraße 9e und Wildensteiner Straße 11, die in den Jahren 2000 bzw. 2012 neu gebaut wurden.

Im Anschluss informierte Jörg Neubert, Technischer Vorstand, über die Investitionsvorhaben 2014. (siehe in diesem Heft S. 16–17, Investitionsprogramm 2014–2018, Interview mit Jörg Neubert)

Zum Abschluss dankte Dr. Buttke den Referenten sowie den Teilnehmern für die konstruktive Mitarbeit.

# WG MERKUR eG – aktuelle Betriebskostenentwicklung

von Mathias Rother, verantwortlicher Mitarbeiter für Betriebskosten

Im Abrechnungsjahr 2012 sind die Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen durchschnittlich 2,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Während sich die kalten Betriebskosten um 0,7 % verringerten, stiegen die warmen Betriebskosten deutlich um 9,8 %. Im Vergleich zu den vom Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) veröffentlichten Ergebnissen liegen die Betriebskosten unserer Wohnungsgenossenschaft weiter unter den Durchschnittszahlen; ungeachtet der auffallenden Steigerung erreichen die warmen Betriebskosten weiterhin einen hervorragenden Wert.

## Kalte Betriebskosten 2012 leicht gesunken

Die kalten Betriebskosten sanken im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2011 um 0,01 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf durchschnittlich 1,48 €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich.

Aufgrund einer Preissenkungsverfügung des Bundeskartellamtes haben die Berliner Wasserbetriebe allen Kunden eine Gutschrift von 14 % der Trinkwasserkosten für das Jahr 2012 – zunächst allerdings nur unter Vorbehalt – erteilt. Weitere Preissenkungen gab es bei den Kosten für Schornsteinfeger sowie bei der Wartung von Gasetagenheizungen infolge der Umstellung von Gasetagenheizungen auf zentrale Heizungsanlagen.

Zu geringfügigen Preiserhöhungen kam es bei den Kosten für Hausstrom und für Schneeräumung. Da sich weiterhin immer mehr Mieter der zentralen Hausreinigung anschließen, stiegen auch diese Kosten entsprechend.

## Warme Betriebskosten 2012 um durchschnittlich 0,07 €/m<sup>2</sup> monatlich gestiegen

Die warmen Betriebskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 9,8 % von 0,70 €/m<sup>2</sup> auf 0,77 €/m<sup>2</sup> monatlich erhöht. In den mit Fernwärme beheizten Objekten gab es aufgrund von Tarifierhöhungen der Energieversorger einen Kostenanstieg um durchschnittlich 0,08 €/m<sup>2</sup> auf 0,77 €/m<sup>2</sup> monatlich. In unseren mit einer Erdgaszentralheizung betriebenen Objekten blieben die Kosten mit 0,86 €/m<sup>2</sup> monatlich hingegen konstant.

Im Zuge der sukzessiven Umstellung aller Gasetagenheizungen auf moderne umweltfreundliche Zentralanlagen bis 2019 werden auch die bisher direkt vom Mieter zu tragen-

*Für das Abrechnungsjahr 2013 erwarten wir bei den warmen als auch bei den kalten Betriebskosten keine wesentlichen Preisveränderungen.*



Mathias Rother

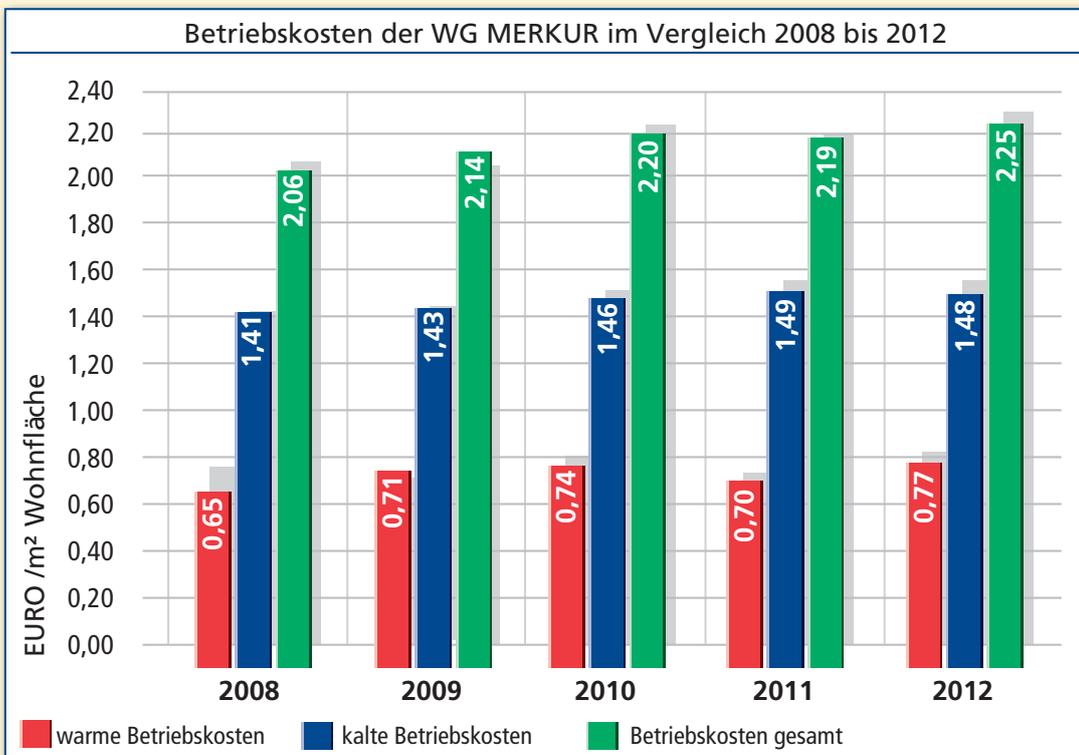
den Kosten deutlich sinken und über die Betriebskostenrechnung abgerechnet.

## Voraussichtliche Entwicklung der Betriebskosten 2013

Für das Abrechnungsjahr 2013 erwarten wir bei den warmen als auch bei den kalten Betriebskosten keine wesentlichen Preisveränderungen. Bei den kalten Betriebskosten gab es lediglich geringe Tarifanpassungen bei der Berliner Stadtreinigung sowie bei Kabel Deutsch-

land. Die Berliner Wasserbetriebe haben auch für das Jahr 2013 eine Gutschrift von 13,7% der Trinkwasserkosten erteilt. Das ist insgesamt ein Betrag von 27.280 Euro, der für alle Mieterinnen und Mieter mit der Betriebs-

kostenabrechnung 2013 im Jahre 2014 verrechnet wird. Bei den warmen Betriebskosten sind die Tarife für Fernwärme und Erdgas konstant geblieben bzw. sogar leicht gesunken.



## Positive Zwischenbilanz der Heizungsumstellung

Seit 2010 stellt die WG MERKUR eG alle mit Gasetagenheizung ausgestatteten Wohnobjekte auf eine moderne, energetisch effiziente und ökologische zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung um. Erklärtes Ziel ist es dabei v. a., mit modernen umweltfreundlichen Anlagen Betriebskosten zu sparen.

Bis Ende 2013 konnten bereits 13 Wohnobjekte mit 422 Wohneinheiten erfolgreich umgerüstet werden. Nicht zuletzt dank der soliden Finanzlage unserer Genossenschaft werden bis 2019 auch alle weiteren 21 Wohnobjekte mit ihren 751 Wohneinheiten auf kostengünstigere zentrale Heizungsanlagen umgestellt.

Am Beispiel des Wohnobjektes Volkradstraße 9a–9d lassen sich bereits heute sehr erfreuliche Kostenentwicklungen resümieren. Der Ausbau der dortigen Gasetagenheizungen und der damit verbundene Anschluss an die Fernwärmeversorgung im Juli 2010 war seinerzeit das Pilotprojekt unserer Wohnungsgenossenschaft bei der Heizungsumstellung.

Aktuelle Auswertungen belegen nun, dass der Energieverbrauch im Zuge der Heizungsumstellung um ca. 20.000 kWh jährlich gesunken ist. Die warmen Betriebskosten liegen mit 0,80 €/m² Wohnfläche monatlich nur geringfügig über dem

MERKUR-Durchschnitt von 0,77 €/m² monatlich; aber deutlich unter den alternativ ohne Heizungsumstellung zu zahlenden Beiträgen in Höhe von ca. 0,95 €/m² Wohnfläche monatlich. Die neu anfallenden Kosten für die Wartung der Heizungszentrale sind in den warmen Betriebskosten zudem bereits enthalten.

Nicht unerheblich sind auch die spürbaren Einsparungen bei den kalten Betriebskosten. Im Zuge der Heizungsumstellung reduzierten sich die Schornsteinfegerkosten um 60%. Komplette entfallen die Kosten für die Wartung der Gasetagenheizungen. Interessanterweise hat sich auch der Wasserverbrauch um 15%–20% reduziert. Ein wichtiger Grund ist, dass das warme Wasser im Zuge der Heizungsumstellung ohne lange Vorlaufzeit zur Entnahme bereit steht.

Im Ergebnis lässt sich also feststellen, dass die Betriebskosten im Zuge der Heizungsumstellung eindeutig sinken und sukzessive alle in die Baumaßnahmen der Heizungsumstellung eingebundenen Wohnobjekte von diesen positiven Ergebnissen profitieren.

## Nachbarn für Nachbarn: Gute Nachbarschaft ist Gold wert

*Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.  
Friedrich Schiller, Wilhelm Tell*

Friedrich Schiller wusste schon vor über 200 Jahren zu berichten, was manch einer auch heute noch mit dem Nachbarn an Erfahrungen macht. Doch Schiller kannte nicht nur den „bösen Nachbar“. Bereits er erlebte die anderen Seiten der Nachbarschaft: Mitmenschliche Solidarität, gegenseitige Unterstützung und Hilfsbereitschaft.

Ein gutes nachbarschaftliches Miteinander, das wünschen sich wohl die meisten Menschen. Denn die Mieterinnen und Mieter neben, über oder unter uns gehören zu unserem sozialen Umfeld, ob man es will oder nicht. Man begegnet sich auf der Treppe, grüßt sich und findet gelegentlich noch Zeit für ein Schwätzchen.

Wie steht's nun in unserer Genossenschaft mit der Nachbarschaft? Dr. Jörg Lehmann, Vorstandsvorsitzender, sagt: „In vielen Häusern der WG MERKUR eG existiert zwischen den Mieterinnen und Mietern gelebte gute Nachbarschaft. Hilfsbereitschaft, Rücksichtnahme und Toleranz beweisen das. Sie sind Ausdruck des genossenschaftlichen Miteinanders und der Solidarität. Diese Werte haben die Wohnungsgenossenschaften seit jeher ausgezeichnet und sind in der WG MERKUR eG nach wie vor Garant für gemeinschaftliches Wohnen.“

### Vorstand ehrt Mitglieder für aktive Nachbarschaftshilfe

Hilfen, wie die Wohnung hüten, Blumen gießen oder die Post entgegennehmen, sind in unserer Genossenschaft nachbar-

schaftlicher Alltag. Viele Mitbewohner leisten jedoch noch weit mehr. Wenn erforderlich, übernehmen sie für Bedürftige den Einkauf, begleiten zu Arztbesuchen oder übernehmen Behindertengänge.

Der Vorstand unserer Genossenschaft hatte am 09. Dezember 2013 Mieterinnen und Mieter eingeladen, um sie für ihre aktive Nachbarschaftshilfe zu ehren. So auch Evelin Heinrich und Hans-Jürgen Meyer aus der Lincolnstraße. „In unserem Haus existieren gute Beziehungen zwischen den Bewohnern, auch zwischen Jung und Alt“, sagte Evelin Heinrich. Fährt jemand in den Urlaub, betreuen Nachbarn die Wohnung, Wohnungsschlüssel werden ebenso untereinander ausgetauscht wie die Telefonnummern der Kinder. Weiter betonte sie: „Wir pflegen aber auch persönliche Begegnungen, wie zu runden Geburtstagen. Dann schmücken wir die Wohnungseingangstür und bringen dem Jubilar ein Ständchen.“

Ebenso ist Hans-Jürgen Meyer bemüht zu helfen, wenn Not am Mann ist. „Unser Nachbar braucht aufgrund seiner Behinderung dringend Unterstützung“, sagte er. „Meine Frau und ich kaufen für ihn ein, holen am Morgen die Zeitung und die Post aus dem Briefkasten oder entsorgen den Müll.“ Und wenn in der Wohnung etwas repariert werden muss, kann sich der Nachbar auf Hans-Jürgen Meyer verlassen.

*Fazit der Veranstaltung war:  
Gute Nachbarschaft ist Gold wert.*



## Gute Kontakte oder höfliche Distanz – Wie halten Sie's mit der Nachbarschaft?



### Bärbel Graßmann, Wildensteiner Straße

Nachbarschaft hat im Zusammenleben der Mieter unseres Hauses einen festen Platz. Sei es für die alteingesessenen Mieter oder jene, die neu zu uns gezogen sind. Der Umgang untereinander ist freundlich und rücksichtsvoll. Man spricht gelegentlich auch über ganz persönliche Dinge. Auf alle Fälle ist da weit mehr als nur ein förmliches „wie geht's, wie steht's?“

Doch bei uns ist es wie in jeder anderen Gemeinschaft, mit dem einen ist der Kontakt enger, mit dem anderen weniger intensiv. Dennoch ist jeder bereit, erbetene Hilfeleistung zu geben. Da gilt es, bei Abwesenheit die Wohnung zu betreuen, die Blumen zu gießen oder den Briefkasten zu leeren. Nachbarschaft bedeutet für mich aber auch, dass im Haus mit mir Menschen wohnen, die ich ins Vertrauen ziehen kann und die mir unter Umständen – wie z. B. Krankheit – zur Seite stehen würden.



### Petra Matz, Brehmstraße

Nachbarschaft, die zwischen den Bewohnern unseres Hauses gelebt wird, hat ganz verschiedene Facetten. Zum einen gibt mir Nachbarschaft eine gewisse Geborgenheit, vor allem durch die Anwesenheit der mir vertrauten Menschen um mich herum. Ich weiß, dass ich im Fall aller Fälle auf die Mitbewohner des Hauses zählen kann. Zum anderen ist zwischen uns Nachbarschaftshilfe eine Selbstverständlichkeit. Man leiht sich kurzfristig etwas aus, betreut – wenn nötig – die Wohnung des Nachbarn oder behält das Haus zum Schutz vor Einbrechern im Blick.

Wir pflegen aber noch eine weitere Form der Nachbarschaft. Seit ich einen Mietergarten habe, organisiere ich alljährlich einen Grill-Nachmittag. Jeder Hausbewohner beteiligt sich auf seine Weise mit Würstchen, Salaten oder Getränken. Die Grill-Nachmittage sind für uns jedoch weit mehr als gesellige Stunden. Die Gespräche führen uns näher zusammen, stärken das gegenseitige Vertrauen und wecken ein größeres Verständnis für die Lebensumstände der Nachbarn. Wer bei uns Hilfe braucht, weiß, an wen er sich wenden kann.



### Torsten Dittmer, Volkradstraße

In unserem Haus wohnen drei Generationen in einer harmonischen Atmosphäre unter einem Dach. Obwohl die Lebensabläufe und Gewohnheiten der Bewohner, das heißt der Berufstätigen, der Mieter mit Kleinkind oder Rentner sehr unterschiedlich sind, besteht zwischen allen ein gutes nachbarschaftliches Miteinander, ohne sich gegenseitig zu belästigen. Dennoch: In Notsituationen kann jeder auf den anderen zählen. Die Nachbarn leeren bei Abwesenheit den Briefkasten, nehmen Pakete entgegen oder achten auf die Sicherheit im Haus. Wie selbstverständlich wird älteren Mitbewohnern geholfen, wenn die Einkaufstasche und der Getränkekasten etwas schwer sind.

Das gute nachbarschaftliche Klima erleben meine Frau und ich tagtäglich im Umgang der Mitbewohner mit unserer kleinen Tochter. Sie erfährt im Haus große Aufmerksamkeit und wird zum Geburtstag oder zu Weihnachten gelegentlich sogar beschenkt.

# Mitgliederbefragung 2013

von Dr. Oliver Gewand, Geschäftsführer der g i w e s

Eine Mieterbefragung gibt dem Vorstand der Genossenschaft aufschlussreiche Informationen zur Zufriedenheit der Mitglieder mit ihren Wohn- und Lebensbedingungen. Die Erkenntnisse daraus bilden für die Geschäftsführung eine wichtige Grundlage, um auch weiterhin ihre Geschäftspolitik mieterorientiert und nachhaltig auszurichten.

Deshalb hat der Vorstand der WG MERKUR eG die g i w e s – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH, im Herbst 2013 mit der Mieterbefragung beauftragt. Dr. Oliver Gewand, Geschäftsführer, präsentiert nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse aus der Umfrage.



Dr. Oliver Gewand,  
Geschäftsführer (g i w e s)

Die Wohnungsgenossenschaft WERKUR eG hat im Oktober 2013 mit Unterstützung der g i w e s – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH nach zehn Jahren bereits zum zweiten Mal eine umfassende Mitgliederbefragung unter allen Haushalten der Genossenschaft durchgeführt.

Die Befragung enthielt eine Vielzahl von Themen, die für die künftige strategische Ausrichtung der Genossenschaft von hoher Bedeutung sind, wie zum Beispiel die demographische und soziale Struktur der Bewohner sowie die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld. Darüber hinaus wurden aber auch Umzugsabsichten erfasst sowie die Arbeit der Genossenschaft bewertet.

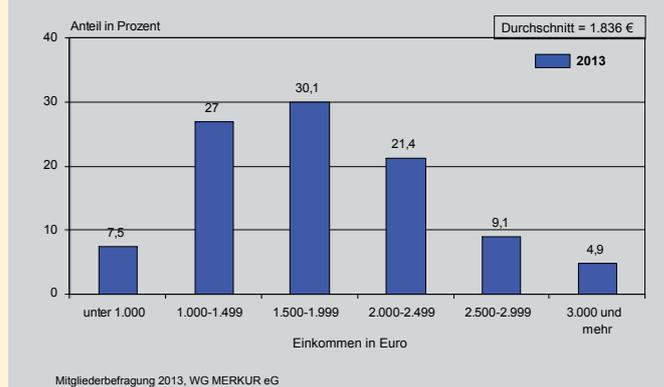
Alle Haushalte der WG MERKUR eG waren eingeladen, sich an der Befragung zu beteiligen. Insgesamt haben 851 Haushalte einen Fragebogen zurückgesandt. Das entspricht einer Rücklaufquote von 54 %. Damit lag der Rücklauf sogar noch

höher als bei der letzten Erhebung im Jahr 2004 (44 %). Die Ergebnisse der Befragung sind damit als sehr repräsentativ anzusehen. Daher gilt unser besonderer Dank allen Mitgliedern, die durch ihre engagierte Teilnahme an der Erhebung wesentlich zum Erfolg der Untersuchung beigetragen haben.

## Einkommensverhältnisse der Bewohner

Im Rahmen der Befragung wurden verschiedene Merkmale der Mitglieder wie Alter, Haushaltstyp und Einkommen erhoben. Ein heikles Thema ist dabei naturgemäß die Frage nach dem Einkommen.

### Verteilung des verfügbaren Einkommens



g i w e s Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH

Nicht so bei der Genossenschaft. Auf diese „sensible“ Frage haben immerhin 81 % der Befragten geantwortet. Besonders interessant war dabei festzustellen, wie hoch eigentlich das verfügbare Einkommen unter den Mitgliedern ist.

Das Haushaltsnettoeinkommen liegt innerhalb der Genossenschaft bei durchschnittlich 1.836 €. Das ist nicht wenig und liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 1.650 €.

Ein wesentlicher Grund dürfte dafür sein, dass bei fast jedem zweiten Haushalt in der Genossenschaft zwei Einkommen (z. B. in Form von Renten, Gehältern oder sonstigen Bezügen) zur Verfügung stehen.

### Bewertung der Wohnzufriedenheit

Neben der sozio-demographischen Struktur der Haushalte bildete die Einschätzung der Mitglieder zu ihrer Wohnsituation einen zweiten wichtigen Schwerpunkt der Befragung.

Die Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren die Investitionspolitik gezielt darauf ausgerichtet, die Wohnsituation der Mitglieder zu verbessern.

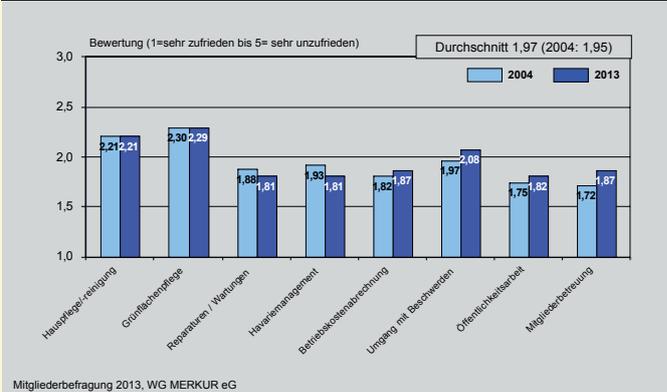
### Wohnsituation hat sich verbessert

Um die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation zu bewerten, wurden Fragen zur Wohnung, zum Wohngebäude und zum Wohnumfeld gestellt. Dabei konnten die Mitglieder auf Basis des Schulnotensystems (1 bis 5) ihre Bewertungen abgeben.

Auf dieser Grundlage konnte für die Genossenschaft unter

sation der Genossenschaft, die Mitarbeiter, die Hausbetreuer und die beauftragten Firmen, sondern auch die konkreten Leistungen der MERKUR, die für die Mitglieder erbracht werden, benotet.

### Zufriedenheit mit Leistungen der Genossenschaft



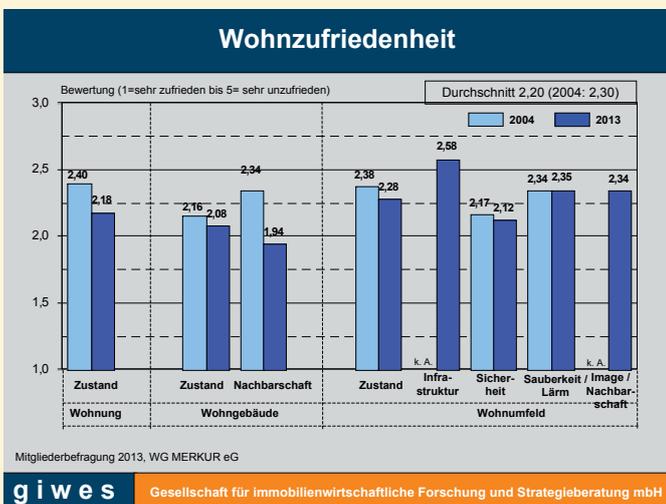
**giwes** Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH

Dazu gehören solche Leistungen wie z. B. Hausreinigung, Grünflächenpflege, Reparaturen, Wartungen, Betriebskostenabrechnungen, aber auch das Beschwerdemanagement, die Öffentlichkeitsarbeit und die Mitgliederbetreuung.

In der Gesamtschau der Ergebnisse zeigt sich, dass das gute Niveau, welches die Genossenschaft bereits in 2004 zeigte (Note 1,95), bis heute gehalten werden konnte (Note 1,97).

### Mitwirkung in Arbeitsgruppen

Die Genossenschaft lebt natürlich auch von der aktiven Mitwirkung der Mitglieder. Aktuell gibt es drei aktive Arbeitsgruppen, an denen sich die Mitglieder beteiligen können und die wesentliche Impulse für die genossenschaftliche Arbeit unter direkter Beteiligung der Mitglieder geben.



**giwes** Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH

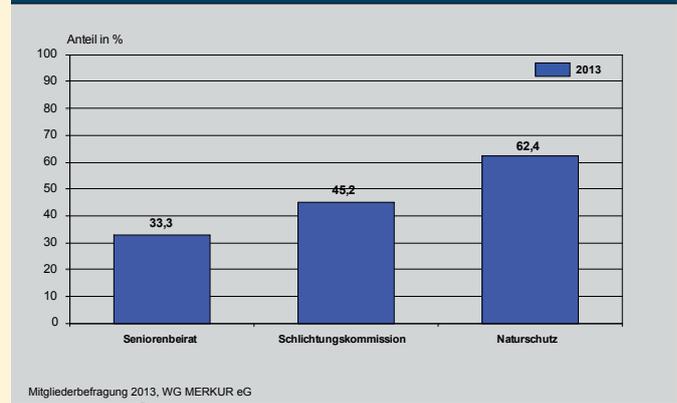
Berücksichtigung der oben genannten Merkmale eine Gesamtnote von 2,20 (2004: 2,30) ermittelt werden.

Blickt man dabei auf die Ergebnisse im Einzelnen, so kann man feststellen, dass sich aus der Sicht der Bewohner sowohl der Zustand der Wohnungen, der Wohngebäude, als auch des Wohnumfeldes in den letzten Jahren spürbar verbessert haben (siehe Abbildung).

### Genossenschaftliche Arbeit

Die Mitglieder hatten auch Gelegenheit, die Arbeit der Genossenschaft zu bewerten. So wurden nicht nur die Organi-

### Mitarbeit in Arbeitsgruppen



**giwes** Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH

Dazu gehören der Seniorenbeirat, die Schlichtungskommission und die AG Naturschutz. Alle drei Arbeitsgruppen sind bereits seit Jahren aktiv. Daher wurden die Mitglieder auch gefragt, ob sie sich vorstellen können, sich an einer der drei genannten Arbeitsgruppen zu beteiligen.

Das Ergebnis zeigt, dass unter den Mitgliedern eine große Bereitschaft besteht (12%), aktiv in der Genossenschaft mitzuwirken.

Das größte Interesse besteht offenbar an einer Mitarbeit in der AG Naturschutz. Unter den an einer Mitarbeit interessierten Mitgliedern würden sich allein 62% in der AG Naturschutz, 45% in der Schlichtungskommission und 33% im Seniorenbeirat engagieren. Da kann man nur empfehlen, „Melden Sie sich doch gleich morgen einmal in der Genossenschaft!“.

### Nutzung neuer Medien

Im Rahmen der aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikationsstrategie der Genossenschaft spielt das Internet eine zunehmende Rolle.

Inzwischen nutzen bereits 60% der Mitglieder das Internet. Vor zehn Jahren waren es nur ein Drittel der Mitglieder.

Bedenkt man, dass in der Genossenschaft der Anteil der Älteren (65+) bei 59% liegt, darf man unterstellen, dass es eine Vielzahl aktiver Rentner in der Genossenschaft gibt, die mit dem PC und dem Surfen im Internet bestens vertraut sind.

Viele Mitglieder (24%) nutzen auch die Möglichkeit des Verfassens von E-Mails, um mit der Genossenschaft in Kontakt zu treten. Das spart nicht nur Zeit und Geld, sondern schont auch die Umwelt.

Auf der Homepage der WG MERKUR eG wird eine Vielzahl von Informationen für die Mitglieder zur Verfügung gestellt. Dazu wurde die Homepage auch neu gestaltet.

Inzwischen haben bereits 44% der Mitglieder die Homepage besucht. Falls Sie noch nicht darunter sind, „Schauen Sie doch einfach mal rein, es lohnt sich!“.

So nutzen schon jetzt ca. 60% der Mitglieder die Homepage, um sich über Wohnungsangebote, Ansprechpartner oder Öffnungszeiten zu informieren.

Nach wie vor werden auch die traditionellen Medien, wie Printmedien, genutzt. Dabei spielt das MERKUR Mosaik eine gewichtige Rolle. Es erhielt die Gesamtnote 1,76 (2004: 1,84).

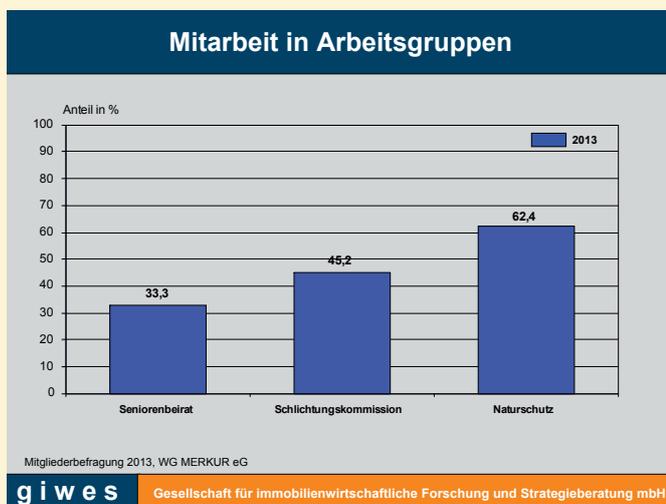
### Fazit

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG nutzt das Instrument der Mitgliederbefragung aktiv, um aus den Meinungen und Einschätzungen der Mitglieder eine zielgerichtete Entwicklung im Sinne der Mitglieder zu betreiben. Dazu gehören gezielte Investitionen in den Bestand aber auch die Organisation des genossenschaftlichen Lebens.

Durch den erstmaligen Vergleich der Befragungen aus dem Jahr 2004 und 2013 kann sowohl eine Bewertung der Arbeit der Genossenschaft als auch der Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen im Bestand aus der Sicht der Mitglieder erfolgen.

Die rege Teilnahme der Mitglieder an den Befragungen unterstützt somit die Genossenschaft, die langfristigen Planungen auf einer umfangreichen und fundierten Arbeitsgrundlage im Interesse der Mitglieder auszurichten.

Die Befragung hat zudem bestätigt, dass die Genossenschaft als ein leistungsstarkes und kundenorientiertes Unternehmen angesehen wird und als Wohnungsanbieter weiterempfohlen werden kann. Die Mitglieder jedenfalls würden laut Befragungsergebnis zu 99% eine Weiterempfehlung aussprechen.



# Empfangsbereich der Geschäftsstelle wird neu gestaltet

Im April 2000, fast auf den Tag genau vor 14 Jahren, ist das neue Verwaltungs- und Wohnhaus in der Volkradstraße 9e bezogen worden. Modern eingerichtete Arbeitsplätze und alle Geschäftsbereiche unter einem Dach waren ein Fortschritt für die Mitarbeiter der Geschäftsstelle und die Mieter zugleich. Doch mit der Zeit wurde das Entree des Geschäftshauses zum „Sorgenkind“.

Jörg Neubert, Technischer Vorstand der WG MERKUR eG, sagt: „Der Eingangsbereich mit Schleuse, das Sekretariat und der Vorraum waren nicht sonderlich kundenfreundlich angelegt. Sie bedurften dringend einer zeitgemäßen Neuordnung.“

## Was wird mit dem Umbau verändert?

Jörg Neubert: Der Eingangsbereich wird mit dem Umbau und den veränderten Raum-, Ordnungs- und Ausstattungsqualitäten ein neues, zeitgemäßes und kundenorientiertes Outfit erhalten.

So kann man zum Beispiel zukünftig ungehindert den Empfangsbereich betreten. Klingel und Briefkastenanlage sind vor dem Eingangsbereich angebracht und durch ein Vordach vor Nässe geschützt.

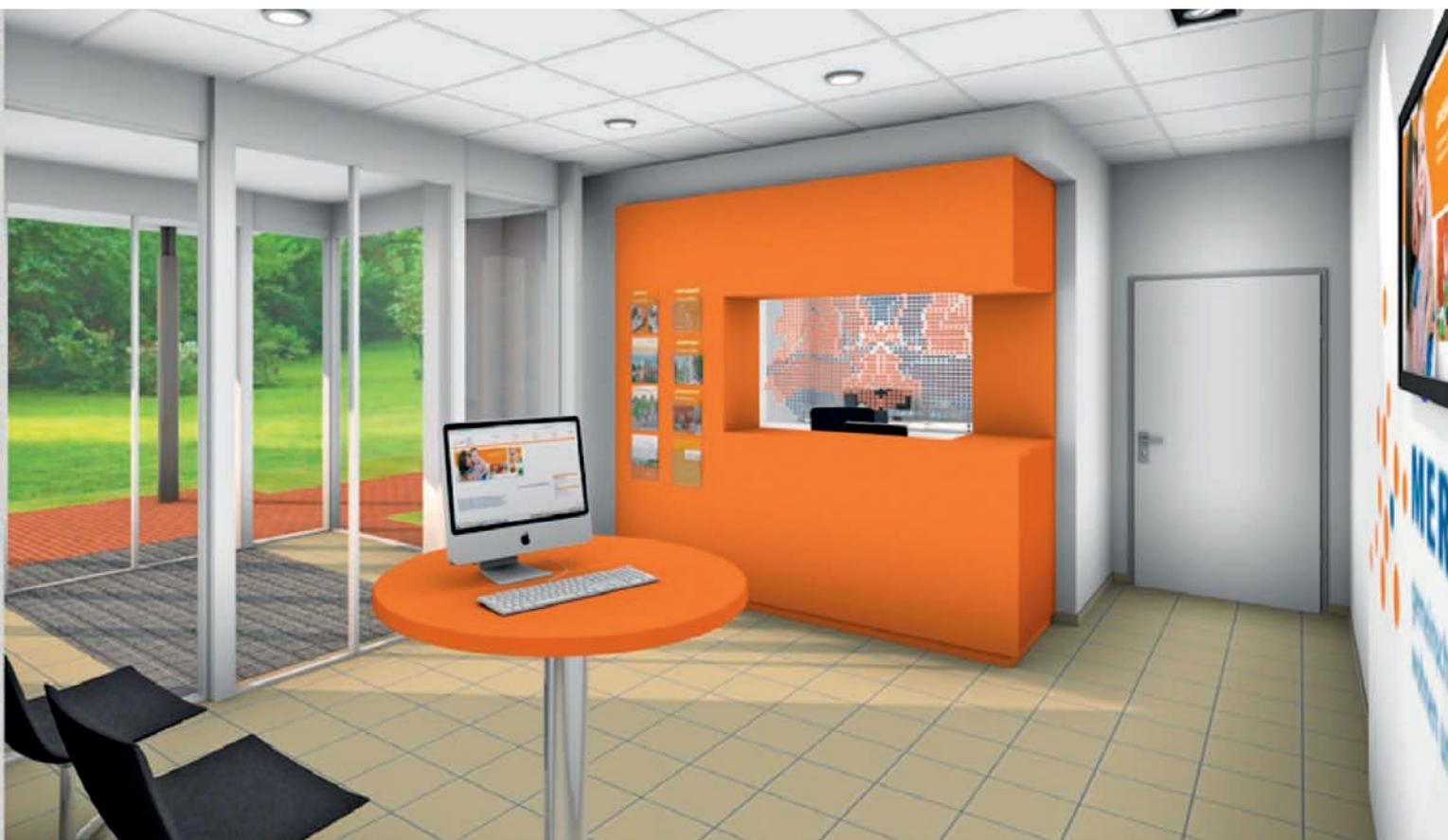
Im Foyer befindet sich der Empfangs- und



Wartebereich. Durch den Umbau des Sekretariats und die Veränderung des Tresens finden die Besucher immer einen unmittelbaren Ansprechpartner.

Eine Neuheit ist der Einsatz von Multimedialechnik im Empfangsbereich. Damit ist eine Voraussetzung gegeben, mit modernen Mitteln den Besuchern vielfältige Informationsangebote zu unterbreiten. So unter anderem Übersichten über die Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche in der Geschäftsstelle oder über die Wohngebiete unserer Genossenschaft mit Hinweisen zu deren Lage im Berliner Stadtgebiet.

Die Farbgestaltung entspricht dem Corporate Design der Genossenschaft. Das Logo der Genossenschaft prägt das Foyer entscheidend mit. Weiße Wandflächen bilden hierzu einen wirkungsvollen Kontrast.



# Investitionsprogramm 2014 bis 2018 der WG MERKUR eG

*Interview mit Jörg Neubert, Technischer Vorstand*

Das Investitionsprogramm für die Jahre 2014 bis 2018 ist aufgestellt und für das Jahr 2014 beschlossen. Damit sind die Zielstellungen formuliert und für den genannten Planungszeitraum die konkreten Maßnahmen bzw. Aufgaben festgelegt.

Jörg Neubert spricht über das Investitionsmanagement 2014 bis 2018 und das Zusammenspiel von Investition und Finanzierung.

*MM: Herr Neubert, in der Politik bekommen neue Amtsinhaber eine 100-Tage-Frist. Diese Zeit haben die Arbeitsaufgaben Ihnen sicherlich nicht gelassen. Wie fühlen Sie sich bei uns?*

**Jörg Neubert:** Mit einem Wort: Ich fühle mich sehr wohl. Doch aller Anfang ist schwer, sagt ein Sprichwort. Für mich war der Einstieg keinesfalls anders. Jetzt habe ich mich aber weitgehend eingearbeitet und mir ein Bild von unseren Wohngebäuden gemacht. Ich kenne die laufenden Aufgaben sowie ihre planmäßige Weiterführung. Dass ich es so weit schaffen konnte, habe ich vor allem den Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Hausbetreuern und vielen anderen zu verdanken. Dafür gilt allen mein herzlicher Dank.

*MM: Wenn über die Zukunft gesprochen wird, sollte man die Ausgangslage kennen. Wie bewerten Sie das Jahr 2013?*

**Jörg Neubert:** 2013 war für uns ein erfolgreiches Jahr. Wir haben alle Projekte planmäßig realisiert und das vorhandene Gesamtbudget von ca. 2,6 Mio. € um rund 0,3 Mio. € unterschritten.

Insgesamt wurden rund 2,3 Mio. € in die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes investiert.

Die Ausgaben betrafen u. a. 504,6 T€ für den Umbau von 148 Gasetagenheizungen, 68,2 T€ für den Fassadenanstrich der Objekte Wildensteiner-/Ehrlichstraße sowie der Treskowallee. Zu nennen sind aber auch die Nachrüstung von 4 fehlenden Balkonen sowie die Instandsetzung und Verglasung der restlichen 28 Balkone in der Rummelsburger Straße mit einem Finanzvolumen von 228,2 T€, die Ertüchtigung zum Weiterbetrieb der Müllabwurfanlage im Rosenfelder Ring in Höhe von 48,8 T€ oder die Herrichtung der Treppen-



Jörg Neubert

häuser in der Michelangelostraße für 55,9 T€. Für Wohnumfeldmaßnahmen wurden 61,4 T€, für Balkonsanierungen 39,6 T€, für die Sanierung feuchter Keller 65,0 T€ sowie für die Wiederherrichtung der Wohnungen nach Auszug 487,5 T€ aufgewendet.

*MM: Investitionsprogramme sind keine Zufallsprodukte. Worauf basieren die Investitionsentscheidungen der nächsten Jahre?*

**Jörg Neubert:** Die Werterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Grundstücke sowie die Erhöhung der Wohnqualität unserer Bewohner sind die wichtigsten Ziele bei der Entscheidung, welche Investitionen wann und wo vorgenommen werden.

*Die Werterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Grundstücke sowie die Erhöhung der Wohnqualität unserer Bewohner sind die wichtigsten Ziele bei der Entscheidung, welche Investitionen wann und wo vorgenommen werden.*

Die Umstellung der Gasetagenheizungen auf eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung rangiert dabei an vorderster Stelle. Von 2014 bis 2018 werden 687 Wohnungen an dieses moderne System angeschlossen. Die dafür notwendigen Finanzaufwendungen belaufen sich pro Jahr auf rund 550.000 €.

*MM: Zum Investitionsprogramm selbst. Was beinhaltet es im Detail?*

**Jörg Neubert:** Was wir als ständige Posten auf der Agenda haben, sind die laufenden Instandhaltungen/Reparaturleistungen und die Wiederherstellung der Leerwohnungen. Im Segment Instandhaltung/Reparaturleistungen sind für das Jahr 2014 insgesamt 450.000 € eingestellt. Für die Wiederherstellung der Leerwohnungen beläuft sich der Investitionsrahmen des Jahres 2014 auf 629.000 €.

Es gibt aber auch eine Reihe dringender Sanierungsaufgaben. So hat unsere Zustandsanalyse der Wohnhäuser ergeben, dass akute Feuchtigkeitsprobleme bei einigen Kellern bestehen, die deshalb dringend zu sanieren sind.

Darüber hinaus sind erhebliche technische Mängel bei Dächern in der Hartriegel- und Roßmäßlerstraße aufgetreten, die behoben werden müssen. Ebenso sind in den nächsten Jahren schrittweise Reparaturen an Bestandsbalkonen der Q3A- und Mauerwerksbauten notwendig.

*MM: Sind solche Maßnahmen wie das Bad- und Türenprogramm, Installation von Rollatoren- und Rollstuhlgaragen noch im Programm?*

**Jörg Neubert:** Die Programme für ältere und

hilfsbedürftige Mieterinnen und Mieter wie unter anderem das Badprogramm oder die Aufstellung von Garagenboxen für Rollatoren oder Rollstühle bleiben selbstverständlich fester Bestandteil unserer Investitionstätigkeit. Das betrifft auch das Türenprogramm.

Wir wollen aber noch mehr tun und richten erhöhte Aufmerksamkeit auf verschiedene Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich Fahrbahn und Gehwegsanierung. Dazu gehören aber auch scheinbare „Kleinigkeiten“, wie das Aufstellen einer Bank oder einer Laterne.

*MM: In diesen Zeiten drängt sich die Frage auf, ob die Finanzierung dieser Investitionsvorhaben gesichert ist?*

**Jörg Neubert:** Vorab möchte ich feststellen: Die Finanzierung aller Vorhaben ist gesichert. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben im Zusammenhang mit der Finanz- und Investitionsplanung der Jahre 2014–2018 Einnahmen und Ausgaben bilanziert und die Planungen aufgestellt. Danach beträgt die veranschlagte Investitionssumme für den genannten Zeitraum rund 13,3 Mio. Euro. Wichtig ist zu vermerken, dass wir die Investitionen ausschließlich mit Eigenmitteln finanzieren und keine Fremdmittel in Anspruch nehmen werden.

*MM: Die Mieterinnen und Mieter interessiert die Frage: Welche Investitionsvorhaben werden im Jahre 2014 realisiert?*

**Jörg Neubert:** Auf Basis einer gesicherten Finanzlage unserer Genossenschaft können wir im Jahr 2014 wieder umfangreiche Investitionen umsetzen. Dafür ist eine Gesamtsumme von rd. 2,5 Mio. € geplant.

*Wir wollen aber noch mehr tun und richten erhöhte Aufmerksamkeit auf verschiedene Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich Fahrbahn und Gehwegsanierung. Dazu gehören aber auch scheinbare „Kleinigkeiten“, wie das Aufstellen einer Bank oder einer Laterne.*

## Investitionsvorhaben 2014:

Projekte	Ausführungszeit	Projekte	Ausführungszeit
<b>Bad- und Türenprogramm</b>	laufend	<b>Sanierung Dächer</b>	
<b>Rollatoren- und Rollstuhlgaragen</b>	laufend	Hartriegelstraße 108–114	April 2014
<b>Umbau Gasetagenheizungen</b>		Roßmäßlerstraße 1–7	Mai 2014
Kriemhildstraße 7–13	Mai bis Juni 2014	<b>Sanierung feuchter Keller</b>	
Rüdigerstraße 67–70	Juni bis Juli 2014	Kriemhildstraße 15–21	Juli 2014
Gernotstraße 4-7	Juli bis August 2014	Weitere Keller nach Dringlichkeit. Die betroffenen Mieter werden rechtzeitig informiert.	
Volkerstraße 33–36	August bis September 2014		
<b>Fassadenanstrich</b>			
Rummelsburger Straße 64–70	August 2014		
<b>Wohnumfeldgestaltung</b>			
Rosenfelder Ring 70–76	Oktober 2014		
Volkerstraße 33-36	Oktober 2014		

# Keller und Treppenhaus richtig lüften, aber wie?

**Monika S. aus dem Nibelungenviertel schreibt: „Mein Keller hat einen feuchten, muffigen Geruch, den ich unbedingt austreiben möchte. Wenn ich im Sommer die Fenster lange offen lasse, müsste doch der Geruch verschwinden. Ist das richtig?“**

So einfach ist das leider nicht, denn Keller und Treppenhäuser lüften hat durchaus einige Tücken. Die Annahme, man könne mit der warmen Sommerluft die Feuchtigkeit oder den muffigen Geruch aus dem Keller vertreiben, ist ein Trugschluss.

Der Grund dafür ist: Die warme Außenluft hat mehr Feuchtigkeit gespeichert als die kalte Kellerluft.

Wenn nun die warme, mit Feuchtigkeit angereicherte Luft durch das offene Fenster in den kühlen Keller dringt, schlägt sich die Feuchtigkeit an den Innenwänden nieder. Anders gesagt: die Feuchtigkeit kondensiert an den Wänden. Schlimmstenfalls kann sich sogar Schimmelpilz bilden. Dieses Phänomen wird von Fachleuten „Sommerkondensation“ genannt. Viele Gegenstände, die man gern in den Keller räumt, wie Kartons, Koffer o. ä., werden feucht und modrig.

Darum darf der Keller im Sommer ausschließlich in den kühlen Stunden gelüftet werden. Am besten sollte man das Kellerfenster morgens und abends für wenige Minuten offen stehen lassen.

Im Winter ist das Lüften des Kellers generell unproblematisch. Hier wird beim Stoßlüften, also Fenster ganz öffnen, die feuchte und warme Kellerluft nach draußen transportiert und kühle, trockene Winterluft hereingelassen.

Für die Lüftung des Treppenhauses gilt genau das gleiche Prinzip. Die Fenster des Treppenhauses den ganzen Tag offen

zu lassen, ist nicht erforderlich, auch nicht in Kippstellung. Im Winter hätte es sogar unweigerlich zur Folge, dass den anliegenden Wohnungen Wärme entzogen wird.

Dennoch: Keller und Treppenhaus lüften ist unerlässlich – doch: Immer richtig! Deshalb sollten Sie die nachfolgenden Tipps beachten.

## Einfache Tipps für richtiges Lüften

- Der günstigste Zeitpunkt für eine Lüftung des Kellers und des Treppenhauses sind kühlere Tage. Der größte Lüftungserfolg ist im Winter zu erreichen. In der kalten Jahreszeit ist regelmäßiges Lüften sehr wichtig. Am besten ist es, bei weit geöffneten Fenstern und Türen immer kurz und kräftig durchlüften.
- Im Treppenhaus sollten die Fenster zu keiner Jahreszeit dauerhaft offen stehen. Kurzes Stoßlüften ist ausreichend und bringt genügend Frischluft ins Haus.
- Müssen der Keller und das Treppenhaus dennoch im Sommer gelüftet werden, dann an kühlen Tagen oder zu Zeiten, wenn die Luft angenehm temperiert ist. Also in den frühen Morgenstunden, am Abend oder in der Nacht.
- Im Keller Möbel nicht zu dicht an die Kellerwand rücken, damit die Luft auch dahinter zirkulieren kann.



**Ist Feuchtigkeit Dauergast im Keller oder zeigt sich sogar Schimmelbefall, dann wenden Sie sich bitte an die Kollegen der Geschäftsstelle der WG MERKUR, um die Ursachen zu ergründen und Abhilfe zu schaffen.**

# Wenn Mieter Besuch empfangen – was geht, was nicht?

Von Sabine Degen, Rechtsanwältin im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)

Üblicherweise muss der Vermieter dulden, wenn der Mieter Besuch empfängt. Auch wenn der Mieter empfängt, ist irrelevant soweit dadurch die Belange des Vermieters und der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Nur wenn durch die Besucher Gefahren für das Haus oder den Hausfrieden bestehen, gilt etwas anderes.

Sofern der Besuch des Mieters den Hausfrieden stört, bleibt für den Vermieter die Möglichkeit, den Mieter abzumahnern und bei einem weiteren Vorfall ein Hausverbot gegenüber diesem Besuch, der die Störung verursacht hat, auszusprechen (AG Wetzlar, 21. Februar 2008, Az. 38 C 1281/07).

## Umfang des Besuchsrechts

Das Besuchsrecht beinhaltet auch das Übernachten. Auch längere Besuchszeiten von 8 bis 10 Wochen sind zulässig. Solange sich der Besuch innerhalb dieser Zeitschiene in der Wohnung aufhält, liegt ein normaler vertragsgemäßer Gebrauch vor und der Mieter bedarf dazu nicht der Zustimmung des Vermieters. Sofern aber bspw. ein eigenes Klingelschild für diese Person angebracht wird, spricht einiges für eine erlaubnispflichtige Untervermietung. Wenn dem Besuch für die Dauer des Aufenthalts von bis zu 8 Wochen durch den Mieter der Haustürschlüssel überlassen wird, reicht dies nicht aus, um eine Erlaubnispflicht zu begründen.

Des Weiteren bedarf die Aufnahme von Ehegatten oder nahen Angehörigen des Mieters, sofern die Wohnung durch den Zuzug weiterer Personen nicht überbelegt ist, keiner Erlaubnis durch den Vermieter. In diesem Fall muss der Mieter die Aufnahme nur dem Vermieter melden.

Fazit: Der Mieter ist berechtigt, über einen Zeitraum von 8 bis 10 Wochen Besuch zu empfangen, ohne dass er dies dem Vermieter melden und um Erlaubnis fragen muss. Dies ist auch mehrmals im Jahr möglich.

## Aufnahme erwachsener Kinder

Das LG Potsdam hat mit Urteil vom 4. September 2012 (Az. 4 S 96/12) entschieden, dass



Sabine Degen

der Mieter einer ausreichend großen Wohnung auch dann berechtigt ist, sein eigenes Kind in die Wohnung aufzunehmen, wenn dieses bereits volljährig ist und vor seinem Einzug einen eigenen Hausstand geführt hat. Eine Erlaubnis des Vermieters zur Aufnahme des Kindes in die Wohnung (Untermieterlaubnis) bedarf der Mieter nicht.

Das Gericht hat ausgeführt, dass die Aufnahme eigener leiblicher Kinder in die eigene Mietwohnung Teil eines auch durch vertragliche Abreden nicht beschränkbar Kerns des vertragsgemäßen Gebrauchs ist. Für diese Entscheidung ist auch die Erziehungsbedürftigkeit oder wirtschaftliche Unselbstständigkeit der ggf. aufzunehmenden Kinder ohne Belang. Die Vorinstanz hatte noch die Auffassung vertreten, dass leibliche Kinder eines Mieters nur bis zur erstmaligen Begründung eines eigenen Hausstandes ohne Erlaubnis beim Mieter aufgenommen werden dürfen.

Im zu entscheidenden Fall hatte die aufgenommene Tochter noch eine andere zusätzliche Meldeadresse. Da auch eine Überbelegung durch den Zuzug der Tochter in der 3-Zimmerwohnung nicht gegeben war, war die Aufnahme der Tochter vertragsgemäß.

*Das Besuchsrecht beinhaltet auch das Übernachten. Auch längere Besuchszeiten von 8 bis 10 Wochen sind zulässig.*

## BGH-Urteil: Mieter müssen beim Auszug bunte Wände hell streichen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem am 06. November 2013 getroffenen Urteil entschieden: Mieter, die ihre Wohnung oder einzelne Wände bunt gestrichen haben, müssen die Wohnung beim Auszug in neutralen, hellen Farben übergeben. In der Urteilsbegründung heißt es, zur Rückgabe der Wohnung müsse sie wieder in einer Farbe gestrichen sein, die für möglichst viele Mietinteressenten akzeptabel ist. Das Urteil besagt nicht, dass die Wände unbedingt weiß gestrichen werden müssen. Doch der Vermieter kann einen Anstrich in hellen, neutralen, deckenden Farben verlangen.

### BGH-Urteil gilt auch für die WG MERKUR eG

Während der Mietzeit darf in unserer Genossenschaft der Mieter selbst bestimmen, wie er die Wände seiner Wohnung gestalten will. Doch zieht er aus und verlässt die Wohnung in bunten Farben, kann die Genossenschaft einen farblich neutralen Anstrich verlangen. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht nach, dann muss er für die entstandenen Kosten wegen eines Neuanstrichs in voller Höhe aufkommen.



## Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Verkehrssicherung

Zum Wohnen gehört bekanntlich mehr als nur die einzelne Wohnung. Ebenso trägt das Wohnumfeld entscheidend zur Wohnqualität bei. Ob Vorgärten oder Grünflächen, Gehwege oder Stellplätze – wir fühlen uns erst dann so richtig wohl, wenn alles in einem ordentlichen Zustand ist.

Deshalb hat der Vorstand entschieden, in allen Wohngebieten die Hecken noch besser zu pflegen und dafür Mitte Juli 2014 einen zusätzlichen Schnitt durchzuführen.

Darüber hinaus wird im laufenden Jahr auch eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Verkehrssicherung realisiert. Dazu zählen:

### Rosenfelder Ring:

- Hier wird eine immergrüne Hecke gepflanzt. Die Eiben zwischen den beiden großen Parkplätzen bieten den Vögeln

Platz für Nistplätze und Schutz vor Wind bzw. im Winter vor Schnee.

- Um die Sicherheit der Mieter zu verbessern, werden Instandsetzungen am Weg vom Rosenfelder Ring zur Kaiser's-Kaufhalle vorgenommen.

### Gernot-/Volkerstraße

Im Innenraum der Gernot-/Volkerstraße werden nach Abschluss der Arbeiten von Vattenfall der Rasen und zugleich auch die Wildblumenwiese wiederhergestellt.

### Roßmählerstraße

Der Weg vor den Häusern Roßmählerstraße 1–5 wird gemeinsam mit den Berliner Wasserbetrieben wiederhergestellt.



## Kabel Deutschland informiert: Medienberater gewechselt

*Wenn Sie Fragen rund um das Fernsehen haben, wenden Sie sich bitte an:*

**Björn Dziekan**

Telefon: 0176 225 199 38, E-Mail: [b.dziekan@vertriebspartner-kd.de](mailto:b.dziekan@vertriebspartner-kd.de)

# Schlüssel verloren – was ist zu tun?

Wer kennt nicht den Moment, wenn das Schlüsselbund weder in der Hosentasche noch in der Handtasche zu finden ist. Dann steht man unter Stress, besonders wenn der Schlüssel für die Schließanlage des Hauses mit verschwunden ist.

Wie man unter Umständen in die Wohnung kommt, kann eventuell über einen Schlüsseldienst noch selbst geklärt werden. Doch viel wichtiger sind solche Fragen wie: „Was passiert danach? Wer muss umgehend informiert werden? Wo und auf welche Art und Weise ist der Schlüssel verloren gegangen? Mit welchen Folgen muss ich rechnen? Darf ich ohne Rücksprache mit dem Vermieter einen Schlüssel nachmachen lassen?“

## Folgende grundsätzliche Tipps sind zu beachten:

**Erstens:** Neben der Verlustmeldung an die jeweilige Versicherung und ggf. die Polizei ist die Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG unverzüglich zu informieren. Schließlich gilt es zu klären, ob mit dem abhandengekommenen Schlüssel eine akute Missbrauchsgefahr droht und deshalb die Schlösser der Hauseingangstür und Wohnung kurzfristig auszuwechseln sind.

**Zweitens:** Es sind immer Art und Umstände des Verlustes der Schlüssel festzustellen. Denn der Gesetzgeber sagt: Der Mieter, der einen Schlüssel verliert, ist grundsätzlich schadenersatzpflichtig. Es gehört zu seinen Pflichten, die Schlüssel zur Mietsache sorgsam aufzubewahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen. Wenn in einem Mietverhältnis Haus- und Wohnungsschlüssel abhandenkommen, kann dies zu erheblichen Ersatzansprüchen des Vermieters führen. Im Extremfall kann der Vermieter sogar eine komplette Schließanlage auf Kosten des Mieters austauschen lassen.

**Drittens:** Doch ob der Mieter nur den Schlüssel ersetzen muss oder gleich die ganze Schließanlage, hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Hat der Mieter den Verlust durch sorglose Aufbewahrung zu verantworten, ist er zumindest zum Ersatz des fehlenden Schlüssels verpflichtet.
- Besteht begründete Sorge, dass Unbefugte Zugang zum Haus haben könnten, kann es teuer werden, weil der Vermieter im Interesse der Sicherheit aller Hausbewohner die Schließanlage austauschen muss.
- Kann der Mieter jedoch beweisen, dass der Schlüssel für Fremde nicht erreichbar ist und er beispielsweise im Ausland verloren ging oder sich auf dem Grund eines Flusses befindet, besteht seitens des Vermieters kein solcher Anspruch. Es kommt folglich dar-

auf an, ob eine Missbrauchsmöglichkeit durch Dritte völlig ausgeschlossen werden kann. Hierfür muss der Mieter allerdings die Beweise liefern.

**Viertens:** Ohne Zustimmung der Geschäftsstelle dürfen Mieter keine Hauschlüssel nachfertigen lassen. Wenn der Mieter aus seiner Wohnung auszieht, muss er persönlich sämtliche Schlüssel zur Mietsache, auch die Nachschlüssel, der Geschäftsstelle zurückgeben.



Es gehört zu den Pflichten jedes Mieters, die Schlüssel zur Mietsache sorgsam aufzubewahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen.



## Eine Vogeltränke – einfach gebaut, aber lebensrettend

von Kurt Quitschau,  
Dankwartstraße

Wenn es geregnet hat und in den Straßen die Pfützen stehen, ist es schwer zu vermitteln, warum man für Vögel Tränken bauen sollte. Doch bald ist das kostbare Nass in der Kanalisation verschwunden oder im Boden versickert. Und dann? Dann gibt es im Biotop einer Großstadt kaum noch verfügbares Wasser, das Vögel trinken könnten.

### Die Großstadt ist für Vögel eine Wüste. Doch wir können das ändern.

Im Baumarkt, wo Blumenkästen oder Blumentöpfe angeboten werden, gibt es auch Untersetzer für große Blumentöpfe, die sich hervorragend als Vogeltränken eignen. Sie sollten einen Durchmesser von ca. 30 cm haben und auf einer Rasenfläche so weit versenkt werden, dass der obere Rand der Schale nicht über die Bodenoberfläche hinaus ragt. Dadurch erreicht man, dass die Arbeiten bei Pflegemaßnahmen am Rasen nicht behindert werden.

Jetzt brauchen wir nur noch Wasser einzufüllen.

Einige Pflege benötigt unsere Tränke allerdings doch noch. Bei Bedarf sollte Wasser nachgefüllt und hineingefallene Blätter entfernt werden. Zur Reinigung genügt eine harte Bürste.

Eine Vogeltränke ist ja für eine lange Zeit gedacht und hat nur dann Sinn, wenn die Vögel aus Erfahrung lernen können, dass es an dieser Stelle Wasser gibt.

Da die Untersetzer flexibel sind, können sie auch im Winter stehen bleiben, denn selbst dann, wenn das Wasser gefriert, schadet das der Vogeltränke nicht.

Dank für unsere Mühe ist ein fröhliches Vogelleben und vielleicht die Bestätigung von anderen Mietern, dass sie Freude am Beobachten der Vögel haben.

Foto oben: Kurt Quitschau

Foto unten: Heinz Mosiek, Volkerstraße,  
versorgt die Vogeltränke



# Neugeborene erhalten einen Geschenk-Gutschein

„Kinder erfrischen das Leben und erfreuen das Herz“, sagte der Theologe, Philosoph und Pädagoge Friedrich Schleiermacher. In der Tat: Ist der neue Erdenbürger endlich da, ist er für seine Eltern das größte Wunder. Verwandte und Freunde bestaunen den Nachwuchs, überbringen Glückwünsche und Geschenke.

Auch der Vorstand unserer Genossenschaft gratuliert zum freudigen Ereignis und überreicht den Neugeborenen einen Geschenk-Gutschein in Höhe von 150,00 Euro. 2013 haben zehn Babys das Präsent erhalten, deren Eltern in der WG MERKUR zu Hause sind.

Im November 2013 erblickte Lumi-Charlotte als Erstgeborene der Eltern Marie-Elena und Marcus Tiesch aus der Salzmannstraße das Licht der Welt. Mutter und Vater geben ihrer Tochter alle Zuwendung. „Unsere Kleine braucht aber auch immer wieder neue Sachen“, meinen die Eltern. „Die 150,00 Euro von der Genossenschaft sind für uns eine große Hilfe.“

Marie-Elena und Marcus Tiesch  
aus der Salzmannstraße  
mit Tochter Lumi-Charlotte



Für Anett Lein und Jochen Maaß aus der Roßmählerstraße begann 2014 mit einem großen Ereignis. Es war der 13. Januar. Zur Freude des Paares kam ihr Zweitgeborener – der kleine Moritz – gesund und munter auf die Welt.

Julian, 3 Jahre, ist jetzt der große Bruder. Frau Lein sagt: „Julian kam mit der neuen Situation gleich zurecht. Es ist schön zu sehen, wie behutsam und zärtlich er mit seinem Brüderchen umgeht.“

Befragt nach dem Begrüßungsgeld für Neugeborene sagen die Eltern: „Es ist bemerkenswert, was die Genossenschaft an Unterstützung für ihre Mitglieder leistet. Dazu gehört auch der Geschenk-Gutschein. Wir finden das einfach toll und werden das Geld gut bedacht für unseren Moritz anlegen.“

Anett Lein und Jochen Maaß  
aus der Roßmählerstraße mit ihren  
Söhnen Julian und Moritz



## Das Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord (FAN)

Das Gebiet zwischen Möllendorffstraße im Westen, Rutnick- und Gotlindestraße im Norden, Frankfurter Allee und Gotlindestraße im Süden sowie Kriemhildstraße im Osten weist in der sozialen und öffentlichen Infrastruktur erheblichen Sanierungsbedarf auf. Deshalb wurde es 2011 vom Senat in das Förderprogramm Stadtumbau Ost aufgenommen.

Die Förderdauer ist auf 10 Jahre festgelegt und es werden rd. 25,0 Mio. Euro Fördermittel bereitgestellt. Diese sind vor allem für eine städtebauliche Aufwertung von speziellen Fördergebieten vorgesehen. Dazu gehören neben dem ehemaligen MfS-Komplex in der Normannenstraße und dem brachliegenden Hubertusbad weitere drei Bereiche, die unmittelbar die Interessen unserer Mitglieder im Nibelungenviertel berühren. Das sind die Neugestaltung des öffentlichen Raumes in der Alten Frankfurter Allee/Siegfriedstraße (Nordausgang Bahnhof Lichtenberg), die Umgestaltung des ehemaligen Schulkomplexes in der Hagenstraße in einen generationsübergreifenden Freizeit- und Erholungspark sowie der Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung in der Gotlinde-/Ecke Siegfriedstraße.

Die Projektplanung und -entwicklung verläuft unter reger Bürgerbeteiligung und ist vor allem durch den Beirat Frank-

furter Allee Nord beim Bezirksamt Lichtenberg (FAN-Beirat) gewährleistet.

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG wird durch Dr. Lothar Winter als stimmberechtigtes Mitglied vertreten. Seine Aufgabe sei es, so Dr. Winter, die Interessen unserer Mitglieder aus dem Nibelungenviertel zu artikulieren und frühzeitig in den Planungsprozess einzubringen. Das betrifft insbesondere folgende Sanierungsprojekte:

Erstens soll die Alte Frankfurter Allee (Nord-Ausgang Bahnhof Lichtenberg) durch Ausweisung eines großen Fußgängerbereiches attraktiver werden. Er soll ein sicheres Umsteigen zwischen den Verkehrsmitteln des ÖPN an diesem zentralen Verkehrsknotenpunkt ermöglichen. Die Verweildauer der Passagiere würde sich erhöhen, was auch neue Geschäfte anziehen könnte. Des Weiteren soll der Fahrradverkehr gefördert werden durch weitere Abstellmöglichkeiten und die Entwicklung eines Fahrradwegenetzes im Nibelungenviertel mit Anschluss an die Fahrradwege der Frankfurter Allee.

Zweitens wird der Wohngebietspark Hagenstraße neu gestaltet und befindet sich bereits in der Bauphase. Es ist vorgesehen, den Wohngebietspark zum Bestandteil des „grünen Bandes“





Dr. Lothar Winter

zwischen Rathauspark und Landschaftspark Herzberge zu machen und dabei den alten Baumbestand zu erhalten. Nach den bisherigen Planungen soll der Park eine Stätte mit Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, eben ein Ruhepunkt für Alt und Jung sein.

Die Mitglieder des Beirates hatten die Möglichkeit, sich mit Vorschlägen und Anregungen bereits in die Entscheidungsfindung einzubringen. Dr. Winter sagt: „Mir war es besonders wichtig, nach den zahlreichen neuen Spielmöglichkeiten für Kinder und neben den obligatorischen TT-Platten besonders für Jugendliche auch einen offiziellen Bolzplatz im Kiez zu schaffen. Das ist gelungen, darüber bin ich froh.“

Verschiedene Freizeitangebote, wie ein Labyrinth, der genannte Bolzplatz, Kletterfelsen und Kletterspielplatz gruppieren sich um eine zentrale Liegewiese. Für die älteren Bürger wird Barrierefreiheit gewährleistet. Bei der künstlerischen Gestaltung der Anlage ist es naheliegend, dass angesichts des Kiez-Namens „Nibelungenviertel“ Elemente der Nibelungensage zur Anwendung kommen.

Insgesamt, so wünscht es auch Dr. Winter, soll ein Wohngebietspark entstehen, der als Begegnungsraum, für Freizeit und Erholung von den Nachbarn und Anwohnern des Wohnquartiers angenommen wird.

Drittens hält es Dr. Winter für äußerst wichtig, dass der FAN-Beirat zu der permanenten Lärmbelastung in Folge des Rangierlärms vom BVG-Straßenbahnhof Siegfriedstraße Stellung bezieht. Die BVG müsse dazu aufgefordert werden, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese Lärmbelastung vor allem in den Nachtstunden erheblich einzuschränken.





## Mitarbeit im Einbecker Nachbarschaftstreff

**Sollten Sie interessiert sein, im Einbecker Nachbarschaftstreff ehrenamtlich mitzuarbeiten und sich in Themengruppen wie zum Beispiel Computerkurse, Vorlesen für Kinder oder anderweitig zu engagieren, dann wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle der WG MERKUR eG, Tel.: 030-515 887 44.**

Das Thema „Wohnen im Alter“ ist für die WG MERKUR eG ständig präsent, denn mit rd. 63 Prozent bilden die über 65-jährigen die größte Gruppe unserer Mitglieder. Dr. Jörg Lehmann sagt: „Deshalb ist es unsere originäre Aufgabe, den alternden Mieterinnen und Mietern ein selbstständiges und erfülltes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.“ Dafür wird in der Genossenschaft seit Jahren viel getan. Altengerechte bauliche Veränderungen ebenso wie Sozialbetreuung oder Angebote für Kultur und Freizeit.

„Dabei will es der Vorstand nicht belassen“, meint Dr. Lehmann. „Wir wollen den Wünschen älterer Mitglieder nach sozialen Kontakten, Kommunikation, Bildung und Geselligkeit noch besser nachkommen.“

Das war für den Vorstand der Grund, gemeinsam mit Vertretern der Biloba-Lichtenberg, der Pflegedienstleiterin/Sozialmanagerin Frau Malten und dem Leiter des Einbecker Nachbarschaftstreffs Herrn Lackner, zu prüfen, inwieweit dieser Treff noch stärker als Begegnungsstätte für Anwohner und für die Mitglieder unserer Genossenschaft genutzt werden kann.

Am 18. November 2013 trafen sich die Ver-

antwortlichen der Biloba mit dem Vorstand der WG und Genossenschaftsmitgliedern aus dem Kiez Lincoln- und Rummelsburger Straße. Ideen wurden diskutiert, Vorschläge erarbeitet und Maßnahmen erörtert. Ziel der Zusammenarbeit ist es, Mieterinnen und Mieter der WG MERKUR eG auf die Angebote des Nachbarschaftstreffs aufmerksam zu machen, sie für die Teilnahme an der Programmgestaltung zu gewinnen und in die Arbeit des Treffs mit einzubeziehen. Dadurch könnten die Bedürfnisse und Wünsche insbesondere älterer Menschen bei der Programmgestaltung und Umsetzung noch stärker berücksichtigt werden.

Als ein Ergebnis fand am 10. Januar 2014 die Buchlesung von Otmar Richter statt.

### **Vorankündigungen aus dem Programm des Nachbarschaftstreffs:**

- Werner Müller, Mieter aus der Rüdigerstraße, hält im März 2014 einen Vortrag über den Opern- und Konzertsänger Wolfgang Anheisser.
- Die Malerin Helga Sack aus der Michelangelostraße wird im Mai/Juni einige ihrer Bilder ausstellen.

## 20. MERKUR-Fahrt zur 5. Landesgartenschau nach Prenzlau

von Wolfgang Thomas, Roßmählerstraße

Die 20. MERKUR-Fahrt hatte für die Teilnehmer ein ganz besonderes Ziel: Den Besuch der 5. Brandenburgischen Landesgartenschau in Prenzlau und eine Schiffsrundfahrt auf dem Uckersee. Reiseleiter Herbert Scheufel hatte wiederum alles sehr gut vorbereitet.

Pünktlich 7:30 Uhr startete der Bus zur Fahrt von Berlin nach Prenzlau. Obwohl die Stadt Prenzlau ihren Besuchern manch Sehenswertes zu bieten hat und sich im neuen Glanz präsentiert, galt diesmal das Interesse ausschließlich der Gartenkunst. Landschaftsarchitekten haben in Zusammenarbeit mit Künstlern und Unternehmen aus der Region auf 13 ha Gesamtfläche unter anderem über 2.500 Heckenpflanzen, 9.500 Gehölze, 63.000 bodendeckende Gehölze und 80.000 Stauden, Gräser und Farne verarbeitet.

Die Gartengestalter haben sich aber auch etwas Besonderes einfallen lassen, indem sie die Gartenschau kreisförmig in zwölf Themengärten angelegt haben. Unter den Themengärten sind solche Namen zu finden wie „Kussgarten“, „Paradiesgarten“ oder „Lustgarten“. Der Kuss, das Paradies und die Lust – das sind nur einige Themen, mit denen die Landschaftsarchitekten und Künstler dem hügeligen Gelände des Seeparks ein unverwechselbares Gesicht gegeben haben.

Aber es war noch mehr zu bestaunen. Unmittelbar am Haupteingang befindet sich die Blumenhalle, in der sich der



gärtnerische Berufsstand auf zwei Etagen präsentierte. Darüber hinaus zogen die Musterkleingärten, der Weingarten und der Rosenrausch unweit der Blumenhalle die Aufmerksamkeit auf sich.

Der Rosenrausch soll eine Huldigung vor der „Königin der Blume“ darstellen. Hier konnte man ins Schwärmen geraten, denn viele Rosen in den unterschiedlichsten Farben wurden selbst als Rose kunstvoll gestaltet. Diese Kreation bot dem Betrachter einen außergewöhnlichen Anblick.

Nach der Besichtigung der Gartenschau hatten alle Teilnehmer Gelegenheit, bei einer Schiffsrundfahrt mit der „Onkel Albert“ den See mit Ausblick auf die schöne Uferlandschaft zu genießen. Für die Teilnehmer war auch diese Reise ein großes Erlebnis.

Die nächste MERKUR-Fahrt findet am 26. April 2014 statt und führt nach Schwerin mit Stadtbesichtigung und Schlossführung.



# Kieznachrichten

## Straßennamen – Geschichte und Geschichten

Unter dem Titel „Straßennamen – Geschichte und Geschichten“ kommt die Redaktion des MERKUR Mosaik Leser-Wünschen nach, in den nächsten Ausgaben über Straßennamen aus jenen Wohngebieten zu berichten, in denen Mieter der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG zu Hause sind. Das ist eine spannende Aufgabe, denn Straßennamen erzählen etwas über das Wohngebiet. Sie haben ihre Geschichte, erinnern an wichtige Ereignisse oder ehren bedeutende Persönlichkeiten. Wir beginnen mit dem Sterndamm in Johannisthal.



von Eberhard Drescher,  
Freundeskreis Heimatgeschichte Treptow

Der Sterndamm ist die Hauptstraße von Johannisthal und verläuft von der Michael-Brückner-Straße bis zur Stubenrauchstraße. Er erhielt seinen Namen um 1914, vermutlich abgeleitet vom damaligen Sternplatz, der sich in der Nähe der Kreuzung Südostallee und der ehemaligen Bahnstraße befand. In dieser Zeit verlief der Sterndamm nur zwischen dem heutigen Königshaideweg und der Südostallee. Erst im Zuge der Umbenennung

von Straßennamen und deren Neuordnung wurde der Sterndamm 1950 als durchgehender Straßenzug gestaltet und nach der Bebauung von Johannisthal-Süd im Jahre 1963 durch das Neubaugebiet bis zur Stubenrauchstraße verlängert.

Wer sich vom Bahnhof Schöneweide in Richtung Stubenrauchstraße bewegt, findet hier zahlreiche Baudenkmale und interessante Gebäude. Linksseitig, Nr. 7–11, steht ein Gebäude-

Sternplatz



zug, der in den Jahren 1914/1915 als Wohn- und Geschäftshaus gebaut wurde. Architektur und Ausstattung sind dem Reformwohnungsbau zuzuordnen, der in Berlin Anfang des 20. Jahrhunderts Siedlungen und Wohnquartiere mit hohem Wohnwert und hoher Formenvielfalt errichtete. Zu Beginn der 1950er Jahre entstanden neue Häuser links und rechts bis an die Waldstraße bzw. dem Ellernweg. Bis zu dieser Zeit erstreckte sich die Königsheide noch bis zum Sterndamm.

An der Kreuzung Königsheideweg/Sterndamm eröffnete bereits 1928 das Kino „Astra“.

Die Nr. 82 ist das Wohnhaus des Barons Carl Trützschler von Falkenstein, der nach 1880 Johannisthal maßgeblich entwickelte. Das Haus steht unter Denkmalschutz und trägt eine Gedenktafel zur Erinnerung an die erste Pilotin in Deutschland, Melli Beese-Boutard, die u. a. hier bis 1914 wohnte. Später beherbergte es im Untergeschoss die ehemalige Warmbadeanstalt für Johannisthaler Familien. Von 1920 bis in die 1970er Jahre war es ein Schulgebäude.

Das nachfolgende Ensemble um den Albinea-Platz ist das ehemalige Kurviertel. Ganz in der Nähe findet man eine besondere Attraktion, den wohl einzigen offenen Glockenstuhl Berlins im ehemaligen Kurgarten, jetzt Garten der evangelischen Kirche. Darin hängen eine große und zwei kleinere Glocken. Die große Glocke ist die viertälteste Gusstahlglocke Deutschlands und als einzige noch in Betrieb. Die Glocke ist 1873 für die Weltausstellung in Wien gefertigt worden.

Etwas weiter, Nr. 102, steht das Rathaus der Gemeinde Johannisthal. Es ist 1905/1906 unter Leitung des Architekten Georg Roensch errichtet worden und diente bis 1920 als Rathaus. Danach war es ein Verwaltungsstandort des Bezirkes. Seit längerer Zeit sind in diesem Gebäude das Museum Treptow mit einer repräsentativen Ausstellung und eine Senioren-Freizeitstätte ansässig. Davor befand sich der Königsplatz.

Danach erreicht man den Lindhorstweg, die ehemalige Verwaltungsgrenze zwischen den Bezirken Neukölln und Treptow, die bis 1928 am Lindhorstweg und der Straße Am Flugplatz entlangführte.

An dieser Stelle beginnt der neue Teil, die Verlängerung des Sterndamms im Zusammenhang mit dem Bau des Wohngebietes Johannisthal-

Süd. Links stehen ein Wohnblock (blau) und Einfamilien-Reihenhäuser, Versuchsbauten der Bauakademie der DDR.

Gegenüber befinden sich die Wohnblöcke der Wohnungsgenossenschaft Merkur e.G. Die Bewohner schauen auf eine Grünanlage mit Kinderspielplatz. Die Fläche war einst eine Freifläche, auf der 1941 begonnen wurde, einen 4-etagigen Hochbunker zu bauen, in dem Betten für 1.200 Personen untergebracht werden sollten.

Nach dem Abriss des Bunkers legte das Bezirksamt zwischen 1960 und 1965 einen Sportplatz an, den man später geschlossen und 2009 zur heute bestehenden Grünfläche umgestaltet hat.<sup>1</sup>

Die Stubenrauchstraße ist erreicht und damit endet der Sterndamm.<sup>2</sup> (Quellenangabe: vgl. Impressum)



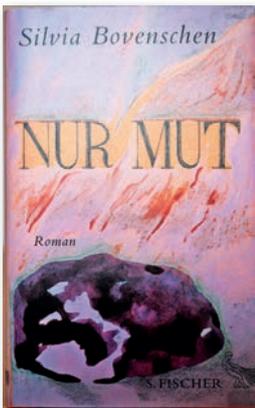
Eberhard Drescher



ehemaliges Rathaus Johannisthal

# Empfehlenswerte Bücher – tolle Geschenke

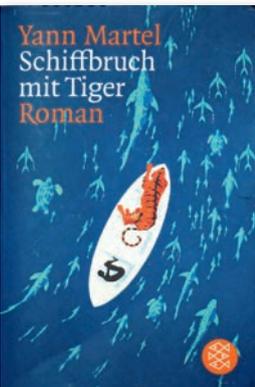
vorgestellt von **Sigrun Lucht**, Leiterin der Buchhandlung am Tierpark



**Bovenschen, Silvia**  
**NUR MUT**  
S. Fischer

**Aus dem Klappentext:** Silvia Bovenschen schreibt eine schwarze Komödie übers Älterwerden. Eine weiße Villa. Vier alte Frauen erwarten Herrenbesuch. Im Laufe des Nachmittags geschehen zahlreiche Merkwürdigkeiten, auch die Damen werden von Stunde zu Stunde witziger, irrwitziger und bössartiger. Sie nehmen kein Blatt mehr vor den Mund. Sie kennen kein Gesetz mehr. Alles endet in einem furiosen Zerstörungsballett. Und dann erscheinen noch überraschend seltsame späte Gäste.

**Nachfragen, Bestellungen, Einkäufe:**  
Buchhandlung am Tierpark, Erich-Kurz-Straße 9,  
10319 Berlin, Tel.: 51 00 98-13



**Yann Martel**  
**Schiffbruch mit Tiger**  
Fischer Taschenbuch, 18. Auflage 2013

Wie das? Schiffbruch mit einem Tiger? Diese Geschichte ist nicht zu glauben? Und doch. Pi Patel, der 17-jährige Sohn eines indischen Zoobesitzers und praktizierender Hindu, Christ und Muslim erleidet mit einer Hyäne, einem Orang-Utan, einem verletzten Zebra und einem bengalischen Tiger namens Richard Parker Schiffbruch. Bald hat der Tiger alle erledigt – alle, außer Pi Patel. Alleine treiben sie 227 Tage lang in einem Boot über den Pazifik. Eine wundersame, abenteuerliche Odyssee beginnt. Atemberaubend. Fantastisch. Außerordentlich komisch.

## Aufsichtsrat und Vorstand gratulieren

### zum 80. Geburtstag

Christa Lichtenberg	Christa Woitschach
Johanna Zickmantel	Helga Nuppenau
Anna Dobberstein	Horst Mikolajczak
Waltraud Mache	Klaus Hofmann
Heinz Riemer	Fritz Hagemann
Wolfgang Oesterreich	Waltraud Lange
Walli Dieckow	Christa Ostermann
Ingeborg Dymke	Horst Kählert
Edmund Drescher	Gerda Kühnel
Gerhard Genschmer	Christa Boschan
Brigitte Gloße	Hanna Winzer
Ingrid Zeisberg	Dr. Ernst Guhlmann
Renate Drescher	Margarete Ignatowa
Manfred Schrepf	Ingeborg Gentz
Waltraud Schönberg	Maria Gbur
Günther Reppe	Hanna Albrecht
Hildegard Koslik-Freiheit	Ingeborg Barth
Hedwig Hoffmann	Helga Genschmer
Lieselotte Habermann	Eberhard Roth
Walter Stelmasik	Eberhard Lichtenberg
Waltraut Heinze	Manfred Krüger
Brunhilde Schwenke	Traute Bengelstorff
	Rudolf Matschke

### zum 85. Geburtstag

Gisela Laenge	Fritz Zschernig
Edith Kügow	Siegfried Dankwart
Gerda Hinz	Norbert Kohn
Gerhard Winter	Günter Kleinert
Wolfgang Stenzel	Ruth Kristan
Gisela Vorbeck	Eva Föge
Ruth Weise	Ursula Graf
Heinz Dobberstein	

### zum 90. Geburtstag

Josef Weber	Edith Seifert
-------------	---------------

### zum 91. Geburtstag

Christel Strehlow
-------------------

### zum 92. Geburtstag

Ruth Roßbach	Isolde Richter
--------------	----------------

### zum 93. Geburtstag

Hildegard Nowak	Werner Behrendt
-----------------	-----------------

### zum 96. Geburtstag

Wieland Zietz	Liesa Schild
Emmi Knobloch	

### zum 97. Geburtstag

Gerda Neumann
---------------

## Folgende Firmen können bei Havarien außerhalb der Geschäftszeiten beauftragt werden

Gewerk	Firma	Telefon	Funktelefon
Sanitär/Heizung	Firma Da-Wo	42 08 99 58	01 77-8 37 38 48
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	Firma Liebs		01 71-7 45 30 59
Kabelnetzbetreiber	Kabel Deutschland/IMT	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
Zentrale	51 58 87 44
Vorstand	51 58 87 49
Vermietung	51 58 87 11 vermietung@wg-merkur.de
Betriebskostenabrechnung	51 58 87 33
Finanzbuchhaltung/Mitgliederwesen	51 58 87 36
Mietenbuchhaltung	51 58 87 55
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, Chefredakteur, Text und Foto  
Tom Schuster (Text)

### Fotonachweis

Sabine Degen, privat (S. 19),  
Björn Dziekan, Kabel Deutschland (S. 20, unten),  
Dr. Oliver Gewand, privat (S. 12), Jörg Neubert, privat (S. 16),  
Wolfgang Thomas (S. 27),

### Kieznachrichten-Sterndamm (S. 28–29)

Porträt E. Drescher, privat  
1) Dokumentationsreihe Berlin-Johannisthal, Heft 25,  
Alexander Kauther  
2) Johannisthal in Berlin, Förderverein für das  
Heimattmuseum Treptow e.V., 2003

### Gestaltung, Lithografie

Katrin Kattaneck-Göpfert  
Colbestraße 24 · 10247 Berlin  
Fon (0 30) 29 00 99 98 · katrinkattaneck@web.de

### Druck

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

© Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG, 2014

