

Mieterbund – Nachrichten

No. 3



Juli 2012



Gaube der quasi neu ausgebauten DG-Wohnung Bismarckstr. 47c

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Editorial – Bericht über die Mitgliederversammlung – Impressum
Seite 4	Nachruf
Seite 5/6	Bilanz per 31.12.2011
Seite 7	Gewinn- & Verlustrechnung 2011
Seite 8	Haushaltsplan 2012 mit Anmerkungen



Editorial

In der diesjährigen Mitgliederversammlung standen keine Neuwahlen an, die Teilnehmerzahl war offensichtlich demzufolge relativ gering.

Der Vorstand kann dies einerseits als Vertrauensbeweis in die geleistete und zukünftige Arbeit werten, andererseits lebt der Verein vom Interesse der Mitglieder. Hierbei ist der Verein darüber hinaus aber auch auf die aktive Mitarbeit aus dem Kreis der Mitglieder angewiesen, um den Fortbestand in der wohl einmaligen dualen Konstruktion als Mieterberatungsverein und zugleich Wohnungsverein sicher zu stellen.

Als Dienstleistung wird eine ausgewogene Beratung unseren Mitgliedern in Mietsachen angeboten, gerade weil uns die Probleme auch aus Vermietersicht bekannt sind.

Auf der Vermietungsseite sind wir bestrebt, die Wohnungsqualität weiterhin hoch zu halten bei vergleichsweise mäßigen Mietpreisen.

Der ausführliche Bericht über die Mitgliederversammlung soll in diesem Sinne als Appell an eine Bereitschaft zur künftigen Mitarbeit verstanden werden.

Ihr Klaus Wehnert
1. Vorsitzender

ATLAS-Fliesenbau in Steglitz

Traditionsbetrieb mit Festpreisen!

*Ausführung sämtlicher Fliesenarbeiten
auch Kleinaufträge und Reparaturen
Alles aus einer Hand! auch Nebengewerke!
kompletter Badumbau*

Tel. / Fax 791 15 46

kurzfristige Angebote & Ausführung

12167 Berlin, Albrechtstr. 15c
www.atlas-fliesen.de

5 Jahre Garantie

Bericht über die Mitgliederversammlung 2012

Die Mitgliederversammlung 2012 fand am 7.5.2012 in den Räumen des Seniorenclubs Steglitz, 12169 Berlin, Selerweg 18 statt. Die Einladung erfolgte mit den Mieterbund-Nachrichten No. 2 aus dem März 2012.

Zum TOP 1 Geschäftliche Mitteilungen führte der 1. Vorsitzende Herr Wehnert aus:

- im laufenden Geschäftsjahr 2012 erfolgten bis Mitte April 39 Neueintritte von Mitgliedern, 278 Mitgliederbe-

ratungen wurden bereits durchgeführt;

- der Jahresbeitrag beträgt unverändert seit 2011 25.- Euro; das Eintrittsgeld 35.- Euro;
- bis Mitte April 2012 sind drei Wohnungsneuvermietungen erfolgt, vier Wohnungen stehen noch zur Vermietung an;
- von diesen sieben vermieteten bzw. zur Vermietung anstehenden Wohnungen sind bei fünf Vollmodernisierungen erforderlich, lediglich zwei Wohnungen konnten/können ohne Modernisierungsmaßnahmen weitervermietet werden;
- per 1.1.2012 wurden **Modernisierungszuschläge wegen durchgeführter energetischer Maßnahmen** wie folgt erhoben:
Wohnanlage 4 (Blumenweg 15-17)
- 0,10 € pro qm-Wohnfläche und Monat für mittelbar von den Maßnahmen Betroffene
- 0,20 € pro qm-Wohnfläche und Monat für unmittelbar von den Maßnahmen Betroffene
Die Aufteilung der Kosten erfolgt zu 60% auf die unmittelbar Betroffenen und 40% auf die nur mittelbar Betroffenen.

Wohnanlage 6 (Blumenweg 21-24)

0,30 € pro qm-Wohnfläche und Monat für alle Mieter

- ferner erfolgten **Mietanpassungen auf Basis des Mietspiegels 2011** per 1.5.2012 für die Wohnanlagen 1 (Bismarckstr. 46-47c), 3 (Tietzenweg, Veilchenstr.), 4 (Blumenweg 15-17) und 6 (Blumenweg 21-24); für die Wohnanlage 2 (Gersdorfstr. 44-50, Blumenweg 14, 14a) erfolgt die Anpassung per 1.9.2012. Bei der Wohnanlage 5 (Stubenrauchstr. 38 / Fehlerstr. 6) wird in 2012 wegen noch durchzuführender Modernisierungsmaßnahmen von einer Mietanpassung abgesehen.

Die Mietanhebungen überschreiten generell nicht 10% der seit 2009 gültigen Miete und die neue Miete bleibt generell mindestens 10% unter der lt. Mietspiegel zulässigen Miete. Ausgenommen hiervon sind in jüngster Zeit vermietete Wohnungen, die vor Neuvermietung vollmodernisiert wurden.

Durch die Mietanhebungen ergibt sich bei mittlerer und guter Wohnlage eine Durchschnittsmiete von rd. 5 € pro qm und Monat netto kalt zuzüglich rd. 3 € Heiz- und Betriebskosten, zusammen also rd. 8 € pro qm und Monat als Warmmiete.

- Bei den Großreparaturen steht im Jahr 2012 die Wohnanlage 5 (Stubenrauchstr. 38, Fehlerstr. 6) im

Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin - Steglitz

Telefon 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79

Email info@mieterbund-steglitz.de

V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert



Mittelpunkt. Es laufen wegen Feuchtigkeitsschäden Instandsetzungsmaßnahmen am Fassadensockel. Noch für 2012 geplant sind unter Zuhilfenahme von KfW-Förderung Dach- und Fassadendämmmaßnahmen nach der Energieeinsparverordnung 2009.

- die Aufwendungen für Großaufträge betreffen im Wesentlichen:
 - Ausbau/Wärmedämmung der bereits erwähnten Dachgeschosswohnungen in der Wohnanlage 1 (Bismarckstr. 46 - 47c)
 - Fassadenerneuerung/Balkonsanierung in der Wohnanlage 2 (Gersdorfstr. 44-50, Blumenweg 14-14a)
 - Dacherneuerung (2. Bauabschnitt) in der Wohnanlage 3 (Tietzenweg 3, 5, 7, Veilchenstr. 6, 7)
 - malermäßige Instandsetzung von Hausfluren sowie Isolierung der Kelleraußenwände in der WA 6 (Blumenweg 21-24).
- Die Handlungsweise - wie in Vorjahren - zielt auf die Erhaltung der Bausubstanz sowie Steigerung der Wohnqualität, wobei in Anbetracht der steigenden Energiepreise der Verbesserung der Wärmedämmung entscheidende Bedeutung zukommt. Von der vollen Vermietung - dabei zu mäßigen Mietpreisen - ist auch weiterhin auszugehen.

Die Continentale
mehr als eine Versicherung
Generalagentur Sven Weber
Tel. 0800 266 84 93 - E-Mail: Sven.Weber@continentale.de
KFZ - Sonderkonditionen für Mitglieder - KFZ

Zum TOP 2 Geschäftsbericht 2011 wird ausgeführt:

- am 31.12.2011 hatte der Verein 1.583 Mitglieder (Vorjahr 1.625);
- in 2011 wurden 884 Mitgliederberatungen durchgeführt, wovon rd. 3% einem Rechtsanwalt zur weiteren Betreuung übergeben wurden; häufigste Beratungspunkte waren: Miet- und Modernisierungserhöhungen, Mietminderung bei Wohnungsmängeln, unterlassene Mängelbeseitigung, Abrechnungen der kalten Betriebskosten / Heizkosten, Schönheitsreparaturen insbesondere bei Beendigung eines Mietverhältnisses, Schimmelproblematik; die Beratungen konnten regelmäßig erfolgreich abgeschlossen werden
- der Personalbestand ist in 2011 konstant geblieben; für die WA 6 ist seit 1.1.2011 ein neuer Hauswart angestellt; die WA 3 wird seit Herbst 2011 durch gewerbliche Unternehmen betreut; eine Hauswartlösung hierfür noch gesucht;
- beim Wohnungsbestand hat sich in 2011 keine Änderung ergeben; es erfolgten in 2011 13 Neuvermietungen;
- in 2011 wurden für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt:
 - 75 T€ für laufende Instandhaltung
 - 116 T€ für Wohnungsmodernisierungen
 - 262 T€ für Großaufträge zur Erhaltung und Verbesserung der Gebäudesubstanz
- bei den Aufwendungen für Wohnungsmodernisierung handelt es sich um die grundlegende Sanierung/Modernisierung aus Anlass von Wohnungswechseln mit anschließender Neuvermietung in 2011 sowie von zwei Dachgeschosswohnungen mit Fertigstellung in 2012 bei dementsprechend aufwandsmäßigen Nachlauf in 2012

Zum TOP 3 dankt Schatzmeister Herr Woltersdorf Frau Christoph für die gute buchhalterische Vorarbeit zum Jahresabschluss und erläutert die Bilanz per 31.12.2011 und die Gewinn- & Verlustrechnung 2011 an Hand des den anwesenden Mitgliedern ausgehändigten Geschäftsberichts. Bilanz und G&V sind in Kurzform in diesem Heft abgedruckt.



BERATUNG - PROJEKTIERUNG - MONTAGE ELEKTRISCHER ANLAGEN
Störungsdienst

Tränkeweg 38 · 12351 Berlin

Tel. 6 01 86 18, Fax 601 35 23, Funk 0171 9 90 70 26

<http://www.templin-elektro.de> e-mail: templin-elektro@t-online.de

Zum TOP 4 erstattet dieses Jahr Herr Hopf Bericht für die Kassenprüfer:

- zur Prüfung der Buch- und Kassenprüfung im Rahmen der Aufgaben nach § 24 der Satzung wurden vier unvermutete Kassenprüfungen durchgeführt, bei denen es keine Beanstandungen gab;
- die laufenden Buchungen auf der Einnahmen- und Ausgabenseite wurden stichpunktmäßig geprüft
- zur Prüfung der Bilanz und G&V
- im Rahmen der Abschlussprüfung wurden geprüft: Inventarverzeichnis, Hypotheken- und Grundstücksaufzeichnungen, Saldenbestätigungen der Darlehensge-



ber und Banken, hier insbesondere auch der Nachweis und die Abwicklung der Mietkautionen; sämtliche Abschlussbuchungen, Vorträge der Vermögensrechnung, EDV-Auswertungen (z.B. Saldenlisten). Über die Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2011 wurde am 16.4.2012 ein uneingeschränkter Prüfvermerk erteilt



Christian Riedlbauer
Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,
sauber, preiswert und schnell,
mit Möbelrücken und Schmutzbeseitigung.
Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.
Seniorenservice auch Kleinaufträge
Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz
Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03

- zur Berichterstattung an Vorstand und Mitgliederversammlung
- die Kassenprüfer haben an allen Sitzungen des engeren und erweiterten Vorstands teilgenommen; der Bericht der Kassenprüfer ist regelmäßiger Punkt auf der Tagesordnung
- zu Einzelprüfungen
- im Geschäftsjahr 2011 wurden die im Geschäftsjahr 2010 nicht abgeschlossenen Großaufträge geprüft mit einem Gesamtvolumen von über 900.000 €, von dem in 2010 über 600.000 € abgewickelt wurden
- die Prüfung erfolgte in üblichem Ablauf: genehmigter Haushaltsplan-Ansatz über die Auftragsvergabe (Angebotsvergleiche, Werkverträge) bis hin zur Zahlungsabwicklung, Abnahme und Schlussrechnung
- die Kassenprüfer stellen als Ergebnis fest: "Erfolgreich abgelaufen ist die Rohr- und Badsanierung in der Wohnanlage 6 und die Dacheindeckung in der Wohnanlage 3, während es bei der Wärmedämmung Wohnanlagen 3, 4 und 6 mit Ausnahme des Fenstertauschs in der Wohnanlage 4 und der Hauseingangstüren der Wohnanlage 6 zu Problemen gekommen ist, die teilweise gerichtlich geklärt werden müssen. Hervorzuheben ist, dass in den Vorstandssitzungen regelmäßig über die Sachverhalte berichtet wurde."
- noch nicht abgeschlossene Großaufträge aus dem Jahr 2011 werden Teil der Berichterstattung im nächsten Jahr sein

Zum TOP 5 Aussprache gibt es keine Wortmeldungen.

Die Mitgliederversammlung stimmt zum TOP 6 gem. § 12 Ziffer 2 der Satzung der Bilanz per 31.12.2011 mit G&V 2011 einstimmig zu.

Zum TOP 7 empfiehlt Kassenprüfer Herr Rost, dem Vorstand gem. § 12 Ziffer 1 der Satzung Entlastung zu erteilen. Ohne Mitstimmen des Vorstands wird dem Vorstand einstimmig Entlastung erteilt.

Herr Wehnert dankt der Mitgliederversammlung für die Entlastung und den Vorstandsmitgliedern für die Unterstützung bei seiner Tätigkeit.

Zum TOP 8 erläutert Herr Woltersdorf den Haushaltsplan 2012 und bittet um Abstimmung nach § 12 Ziffer 2 der Satzung. Dem Haushaltsplan wird einstimmig zugestimmt.

Zum TOP 9 Verschiedenes gibt es keine Wortmeldungen.

Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

MEISTERBETRIEB
KLAUS-GÜNTERECKERT
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



✓ Neuminstallationen ✓ Reparaturen ✓ Wartungen
✓ Notdienst

Telefon/Fax 030 / 2476112
Mobil 0173 4660490
E-Mail 10119eckert@web.de

† Nachruf †

Am 12.06.2012 verstarb unser langjähriger Hauswart der Wohnanlage 3 - Tietzenweg 3, 5, 7 / Veilchenstr. 6 und 7 in 12203 Berlin -, Herr Frank Beier, im Alter von nur 59 Jahren, nachdem er im letzten Jahr schwere gesundheitliche Einschränkungen erleiden musste, von denen er sich leider nicht wieder erholte.

Herr Beier versah diese Tätigkeit seit Januar 2004 und zeichnete sich insbesondere durch seine Zuverlässigkeit und handwerklichen Fähigkeiten aus, was sich im Erscheinungsbild der Anlage wie der Zufriedenheit der Mieterschaft widerspiegelt.

Wir werden sein Andenken in Ehren halten.



Bilanz per 31.12.2011

Aktiva

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
	€	€	T€
A	<u>Anlagevermögen</u>		
	<u>Sachanlagen</u>		
1.1.	Grundstücke mit Wohnbauten	203.964,19	
1.2.	Sonstige Gebäude	<u>169.001,00</u>	385
		372.965,19	
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.306,17	16
B	<u>Umlaufvermögen</u>		
I.	<u>Vorräte</u>		
1.	Unfertige Leistungen	467.943,97	
2.	Andere Vorräte	<u>74.285,81</u>	499
		542.229,78	
II.	<u>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1.	Mietforderungen	2.469,54	
2.	Rückständige Beiträge	548,50	
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.197,34</u>	9
		7.215,38	
III.	<u>Geldbestände</u>		
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	308.683,37	
2.	Kassenbestand + Portokasse	<u>1.378,85</u>	316
		310.062,22	
C	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	8.140,41	<u>0</u>
		<u>1.254.919,15</u>	1.225
	<u>Treuhandverhältnisse</u>		
	In Bilanz nicht ausgewiesene treuhänderisch verwaltete Mieterkautionen	88.330,82	81



Passiva

		2011	2010
	€	€	T€
A	<u>Eigenkapital</u>		
	Vereinsvermögen – Stand 31.12.89	402.261,70	402
	Rücklage für Großreparaturen	0,00	0
	Verlustvortrag	376.925,28	
	Jahresüberschuss	<u>157.069,84</u>	<u>377</u>
	Eigenkapital insgesamt	182.406,26	25
B	<u>Rückstellungen</u>		
	Sonstige Rückstellungen	138.547,24	163
C	<u>Verbindlichkeiten</u>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	395.901,64	436
2.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.705,23	5
3.	Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	478.807,38	473
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.775,38	90
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.826,19</u>	17
D.	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	<u>15.949,83</u>	<u>16</u>
		<u>1.254.919,15</u>	1.225

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfasst sind.

12169 Berlin, 06. März 2012

Der Vorstand

Wehnert
1. Vorsitzender

Woltersdorf
Schatzmeister

Die vorstehende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden von uns geprüft und für richtig befunden.

12169 Berlin, 16. April 2012

Kassenprüfer

Hopf

Rost



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011	2010
		€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	1.484.038,56 €	1.454
b) aus Vereinsbereich	<u>45.731,15 €</u>	<u>30</u>
	1.529.769,71 €	1.484
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Betriebskosten	404.944,21 €	385
b) Aufwendungen für Instandhaltungen	453.645,66 €	895
c) Aufwendungen für Vereinsbereich	<u>4.249,42 €</u>	<u>6</u>
	862.839,29 €	1.286
3. Rohergebnis	666.930,42 €	198
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	300.409,49 €	292
b) Soziale Abgaben	<u>60.430,32 €</u>	58
5. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	27.952,82 €	30
b) GWG ab 150,01 - 1.000,00 €	3.771,02 €	3
c) auf Forderungen	13.172,70 €	13
d) auf Forderungen Verein	<u>413,00 €</u>	1
	45.309,54 €	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.768,64 €	41
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	6.634,51 €	3
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.507,73 €	<u>20</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	200.139,21 €	-254
10. Außerordentlicher Ertrag	628,91 €	0
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0
12. Sonstige Steuern	43.698,28 €	<u>44</u>
Jahresüberschuss	157.069,84 €	<u>-298</u>

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Aufwendungen und Erträge erfasst sind.
12169 Berlin, den 06. März 2012

Der Vorstand

Wehnert Woltersdorf
1. Vorsitzender Schatzmeister

**Haushaltsplan 2012**

	€	€
<u>Einnahmen</u>		
Hausbewirtschaftung	1.510.000	
Vereinsbereich	42.000	
Kapitalerträge	1.000	1.553.000
<u>Ausgaben</u>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Hausbewirtschaftung und Vereinsbereich	529.000	
Personalaufwand	369.000	
sonstige Aufwendungen	50.000	
Kapitaldienst für Grundschulden	48.000	
Steuern	44.000	
<u>Anschaffung / Erhaltung Sachanlagen</u>	<u>3.000</u>	1.043.000
<u>Verfügbare Mittel</u>		
für Großreparaturen, Investitionen, Rücklage		510.000
Geplante Großreparaturen, Modernisierung, Sanierung		776.000
Finanzierung aus laufendem Überschuss		510.000
Finanzierung mittels KfW-Darlehen		210.000
aus Liquiditätsreserve		56.000

12169 Berlin-Steglitz 29.11.2011/17.4.2012

Der Vorstand

Wehnert
1. VorsitzenderWoltersdorf
Schatzmeister

Abschließende Beschlussfassung in der Sitzung des erweiterten Vorstands am 17.4.2012

Zum Haushaltsplan 2012

Der laufende Überschuss 2012 vor geplanten Großreparaturen/Wohnungsmodernisierungen reicht zu deren Deckung nicht aus, so dass planungsseits auf die Liquidität des Reservepolsters zurückzugreifen ist und zusätzlich zur Finanzierung KfW-Mittel heranzuziehen sind.

Maßnahmen von erwähnenswerter Größenordnung sind:

WA 1: Dachbodendämmung, Ausbau Dachgeschosswohnungen

WA 3: Malerarbeiten in den Hausfluren, Balkonsanierungen

WA 5: Wärmedämmung von Flachdächern und Fassaden (KfW-finanziert)