

# ***Mieterbund – Nachrichten***

**No. 2**



***Juli 2010***



Wärmedämmmaßnahmen in der Wohnanlage 4: Blumenweg 16a, 17

**Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.**

**Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen**

---

## **Inhaltsverzeichnis:**

- Seite 2 Editorial – Bericht über die Mitgliederversammlung
- Seite 4 Sprechzeiten unserer Geschäftsstelle – Offener Mitgliedsbeitrag 2010 – Schönheitsreparaturen  
Impressum
- Seite 6 Bilanz per 31.12.2009
- Seite 7 Gewinn- & Verlustrechnung 2009
- Seite 8 Haushaltsplan 2010 mit Anmerkungen



## Editorial

Selbstverständlich ist wie immer in der Sommerausgabe unserer Mieterbund-Nachrichten der Bericht über die Mitgliederversammlung 2010. Neben der Dokumentation über die ordentliche Wirtschaftsführung in der Vergangenheit durch die Beschlussfassung über den Abschluss 2009 sind die Zielsetzungen für die Zukunft von entscheidender Bedeutung.

Bei konstanter Mitgliederzahl gestaltet sich der Beratungsaufwand anzahlmäßig unverändert hoch, inhaltlich weiterhin in ansteigendem Maße anspruchsvoll. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen stehen wieder an. Besondere Aufmerksamkeit ist bei Vermieterwechsel geboten. Zum immer wieder aktuellen Thema Schönheitsreparaturen – oft besonders finanziell schmerzhaft bei Wohnungswechsel – wird auf den entsprechenden Beitrag in dieser Ausgabe hingewiesen. Zum Thema Hausbewirtschaftung haben wir ein umfangreiches wie ehrgeiziges Programm für 2010 aufgelegt, vergl. unsere Erläuterungen zum Haushaltsplan 2010.

Zudem sind derzeit im laufenden Jahr 2010 bereits verhältnismäßig viele Wohnungswechsel mit aufwändiger Modernisierung vor Neuvermietung angefallen. Diese Aufgaben sind erfolgreich nur mit einer eingespielten Mannschaft in der Verwaltung wie bei den Hauswarten zu bewältigen. Die Funktionsfähigkeit spiegelt sich in der Betriebstreue von zehn bis zwanzig Jahren wieder. Stellvertretend sei hier Herr Olaf Reichert - Hauswart der Wohnanlagen Gersdorfstr. 44-50, Blumenweg 14-17 in Mariendorf - mit dessen zehnjährigem Dienstjubiläum im Juni 2010 genannt. Die Mieter schätzen Herrn Reichert als kooperativen und hilfsbereiten Hauswart. Seine engagierte, mit viel Sachverstand ausgeübte Betreuung der Wohnanlagen wird auch von den Handkern anerkannt und ist damit eine verlässliche Stütze der Verwaltung.

Klaus Wehnert  
1. Vorsitzender



**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](mailto:templin-elektro@t-online.de)

## Bericht über die Mitgliederversammlung

Die turnusmäßige Mitgliederversammlung, zu der im März-Heft der Mieterbund-Nachrichten eingeladen wurde, fand am 03.05.2010 in den frisch renovierten Räumen des Seniorenclubs Steglitz, Selerweg 18 statt. Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der 1. Vorsitzende Herr Wehnert fest, dass alle satzungsmäßigen Regularien eingehalten sind. Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Haushaltsplan haben vom 22.4. bis zum 29.4.10 in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme ausgelegen.

**ATLAS-Fliesenbau in Steglitz**

*Traditionsbetrieb mit Festpreisen!*

**5 Jahre Garantie**

*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](http://www.atlas-fliesen.de)**

Zum TOP 1 macht Herr Wehnert folgende Mitteilungen:

- im laufenden Geschäftsjahr 2010 sind bis Ende April 32 Neueintritte erfolgt, 288 Mitgliederberatungen wurden bereits durchgeführt;
- der Jahresbeitrag beträgt unverändert 15 €, das Eintrittsgeld 35.- €;
- im Mittelpunkt der instandhaltungsmäßigen Großmaßnahmen steht die Bad- und Sanitärmodernisierung der Wohnanlage 6 in Mariendorf, Blumenweg 21 -24 (womit nunmehr alle sechs Wohnanlagen badsanisiert sind) und die Wärmedämmmaßnahmen in Teilbereichen der Wohnanlagen 4 (Mariendorf, Blumenweg 16a, 17) und 6 (Mariendorf, Blumenweg 21 -24), die Wärmedämmmaßnahmen werden über die KfW-Bankengruppe finanziert;
- für die Bad- und Sanitärmodernisierung wird wie bei den in früheren Jahren modernisierten Anlagen kein Modernisierungszuschlag erhoben, für die Wärmedämmmaßnahmen fallen voraussichtlich folgende Modernisierungsumlagen an. WA 4 0,37 €/qm für unmittelbar betroffene Wohnungen, 0,16 €/qm für nicht unmittelbar betroffene Wohnungen, WA 6 0,44 €/qm für alle Wohnungen.
- in 2010 werden keine generellen Mietanhebungen



stattfinden, das Mietniveau bewegt sich rd. 10% unter Mietspiegelwert.

## Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

### MEISTERBETRIEB

KLAUS-GÜNTERECKERT

Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



- ✓ Neuplantationen
- ✓ Reparaturen
- ✓ Wartungen
- ✓ Notdienst

Telefon/Fax 030 / 2476112

Mobil 0173 4660490

E-Mail 10119eckert@web.de

Zum TOP 2 führt Herr Wehnert aus:

- der Mitgliederbestand ist vom 1.1.2009 bis 31.12.2009 von 1.631 auf 1.637 angestiegen;
- in 2009 wurden 875 Mitgliederberatungen durchgeführt, die fast ausschließlich von Frau Maesch und Herrn Düvel und nur in ganz seltenen Fällen von einem Rechtsanwalt durchgeführt wurden;
- eine Anhebung des seit 1997 bei 30 DM bzw. 15 € liegenden Mitgliedsbeitrags ab 2011 erscheint aufgrund des immens gestiegenen Beratungsaufwands unvermeidbar;
- im Personal- und Wohnungsbestand haben sich keine Veränderungen ergeben;
- in 2009 wurden zehn Wohnungen neu vermietet;
- in 2009 wurden maßvolle Mieterhöhungen ohne Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen durchgeführt; in Anbetracht des kalten Winters muss mit Heizkostennachzahlungen gerechnet werden;
- in 2009 wurde die Badmodernisierung in der Wohnanlage 3, Lichterfelde, Tietzenweg/Veilchenstr., abgeschlossen, die letzte Wohnanlage in Mariendorf, Blumenweg wird in 2010 badmodernisiert sein;
- im Übrigen war das Jahr 2009 geprägt von den Vorbereitungen der ab 2010 erfolgenden Wärmedämmmaßnahmen;
- das Konzept Sanierung / Modernisierung / Erneuerung = Erhaltung / Steigerung der Wohnqualität wird konsequent fortgeführt, zukünftig verstärkt durch Wärmedämmmaßnahmen; der Vorstand lässt sich von dem Grundsatz leiten, das Bestmögliche an Wohnqualität zu vertretbaren Mietpreisen für unsere Mitglieder sicherzustellen.

Zum TOP 3 dankt Schatzmeister Herr Woltersdorf Frau Christoph für die gute buchhalterische Vorarbeit zum Jahresabschluss und erläutert die Bilanz per 31.12.2009 und die Gewinn- & Verlustrechnung 2009 an Hand des den anwesenden Mitgliedern ausgehändigten Geschäftsberichts. Bilanz und G&V sind in Kurzform in diesem Heft abgedruckt.

Zum TOP 4 erstattet Herr Rost den Bericht für die Kassenprüfer. Er führt aus:

- im Rahmen der Buch- und Kassenprüfung wurden fünf unvermutete Kassenbestandsprüfungen durchgeführt, ferner wurden pro Halbjahr für drei nach freiem Ermessen ausgewählte Monate die Kontierungen lt. Kontenplan und Kostenstellenverzeichnis, Buchungen im Sachbuch, die Zahlbarmachung über das Postgirokonto, die Bareinzahlungen und -ausgaben und die Umbuchungen geprüft;
- durchgängig über das Jahr wurden die Bankkonten und alle Eingangsrechnungen in Bezug auf die Kontenzuordnung und den Sachzusammenhang geprüft;
- im Rahmen der Prüfung der Bilanz mit Gewinn- & Verlustrechnung wurden insbesondere auch die Inventarverzeichnisse, die Abschreibungen, die Hypotheken- und Grundstücksverzeichnisse, die Saldenbestätigungen der Darlehensgeber und der Banken und die Abwicklungen mit den Nachweisen der Mietkautionen geprüft; sämtliche Abschlussbuchungen und Saldenvorträge wurden geprüft;
- am 12.4.2010 wurde der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt;
- ferner haben die Kassenprüfer zwei Themenkomplexe als Einzelprüfungen – Großreparatur Badmodernisierung in der WA 3 und Betriebskostenabrechnungen – geprüft; über ihre sich dazu gemachten Überlegungen, z.B. Vergleich der Grundsteuerbelastung oder Be- und Entwässerungskosten in den einzelnen WA berichten sie.

Zum TOP 5 gibt es keine Wortmeldungen.

Im Rahmen des TOP 6 kommt es zur einstimmigen Beschlussfassung über die Bilanz per 31.12.2009 und die Gewinn- & Verlustrechnung 2009.

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

Zum TOP 8 erläutert Schatzmeister Herr Woltersdorf das Zahlenwerk des vorliegenden Haushaltsplans 2010. Eine dazu ergangene Frage in Bezug auf einen Kinderspielplatz wird von Herrn Wehnert beantwortet. Die Mitgliederversammlung stimmt nach § 12 der Satzung dem Haushaltsplan 2010 einschließlich der Kreditaufnahme bis zu



180.000 € für Wärmedämmmaßnahmen bei der KfW-Bankengruppe bei einer Stimmenthaltung einstimmig zu. Der Haushaltsplan ist in komprimierter Form hier im Heft abgedruckt.

Im Rahmen des TOP 9 werden Fragen zu den eigenen Hauswarten und die Hofeingänge der Wohnanlagen 2/4 gestellt und von den Vorstandsmitgliedern beantwortet.

Aus gegebenen Anlass hier unsere **allgemeinen Öffnungszeiten** :

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Montag                  | <b>13.00 Uhr - 18.00 Uhr</b> |
| Dienstag bis Donnerstag | <b>10.00 Uhr - 15.00 Uhr</b> |
| Freitag                 | <b>09.00 Uhr - 12.30 Uhr</b> |

**Telefonisch** ist die Geschäftsstelle siehe oben sowie **Montag bis Sonntag rund um die Uhr über Anrufbeantworter und Telefax** zu erreichen

**Sprechzeiten** unserer Geschäftsstelle sind:  
**für Mieter in unseren Häusern**

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| an jedem <b>Montag</b>     | <b>15.00 Uhr bis 18.00 Uhr</b> |
| an jedem <b>Donnerstag</b> | <b>10.00 Uhr bis 12.00 Uhr</b> |

**für Mitglieder** nach Terminvereinbarung

## **Vorstand**

**Der Vorstand hält keine festgelegten Sprechstunden ab. Er ist für unsere Mitglieder und Mieter nach telefonischer Vereinbarung erreichbar.**

Auf diese Weise kann auf die zeitlichen Erfordernisse individuell eingegangen werden.

## **Offener Mitgliedsbeitrag 2010**

Wir wollten es nicht glauben und mussten uns doch davon überzeugen: Noch immer sind nicht alle Mitgliedsbeiträge 2010 gezahlt. Sollten auch Sie den Beitrag von 15.- € für so gering halten, dass Sie eine Überweisung bislang für entbehrlich hielten, so bitten wir Sie doch, unseren Service und unsere Leistung anzuerkennen und den geschuldeten Betrag nun doch zu überweisen. Bitte helfen Sie uns, ein gerichtliches Mahnverfahren zu vermeiden.

### Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.  
Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin – Steglitz  
Konto 7981101 bei Postbank Bln BLZ 10010010  
Telefon 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79  
Email info@mieterbund-steglitz.de  
V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert

## **Schönheitsreparaturen**

Grundsätzlich sind Schönheitsreparaturen Vermietersache, da sie dem Erhalt der Mietsache dienen. Üblicherweise wird diese Renovierung aber mittels entsprechender Mietvertragsklauseln auf den Mieter übertragen. Unzulässig ist allerdings, den Mieter zu weit reichende Pflichten per Formularvertrag aufzuerlegen. Daher noch einmal die wesentlichen Entscheidungen hierzu. Starre Fristen sind unwirksam

1. Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel

"Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)."

enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb unwirksam.

2. Eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen und die durch Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden, Wand- oder Deckenputz zu beheben sind, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

BGH, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 152/05 - LG Nürnberg-Fürth, AG Fürth und BGH VIII ZR 109/05

Auch "Mindestens" ist starre Regelung

Starre Fristen für Schönheitsreparaturen sind unwirksam. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden.

*„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. Die Zeitfolge beträgt:*

*- bei Küche, Bad und Toilette: 2 Jahre,  
- bei allen übrigen Räumen: 5 Jahre.“*

Die soeben genannte starre Fälligkeitsregelung sei gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB bzw. § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG unwirksam, da sie "dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt", urteilte der BGH. Zwar könne der Vermieter den Mieter mit Renovierungspflichten belasten, doch sei eine Regelung, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgeht mit der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 BGB) nicht vereinbar.

Die Unwirksamkeit der starren Fristenbestimmung für Schönheitsreparaturen habe die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung zur Folge, so daß der Mieter



überhaupt keine Schönheitsreparaturen ausführen müsse. Gilt auch bei verkürztem Fristenplan. BGH VIII ZR 361/03

## Laufende Schönheitsreparaturen und Endrenovierung

Eine Regelung des Vermieters, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. BGH VIII ZR 308/02

Alle Renovierungsklauseln, die mit „spätestens“ verbunden sind, sind unwirksam. BGH VIII ZR 360/03

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

## Abgeltungsklausel (Quotenregelung) mit starren Fristen

Sogenannte Abgeltungsklauseln mit starren Fristen sind unwirksam. Nach dieser Klausel müsste der Mieter bei Beendigung grundsätzlich einen genau festgelegten Prozentsatz der Kosten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen leisten, der unabhängig vom Erhaltungszustand ist. Sie ist unwirksam. BGH VIII ZR 52/06

## Unverständliche Quotenregelung

Die Klausel „der Mieter ist bei Auszug verpflichtet, angelauene Renovierungsintervalle zeitanteilig zu entschädigen“, sind für Mieter unverständlich und wegen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam. BGH VIII ZR 95/07

Grundsätzlich muß dem Mieter im Mietvertrag die Option eingeräumt sein, dass er die Renovierung selbst durchführen kann.. Andernfalls wäre die Vereinbarung unwirksam.

## Ausführungsart

„Der Mieter darf von der Ausführungsart nicht abweichen“ .Eine solche Formulierung führt zur Unwirksamkeit. BGH VIII BGH 199/06

## Farbwahlklausel

„Neutrale, deckende, helle Farben und Tapeten“ . Während der laufenden Mietzeit obliegt es dem Mieter, mit welchen

Farben, ob deckend oder nicht, er leben will. Daher unwirksam. BGH VIII ZR 224/07

Farbdiktat für Holzteile bei Rückgabe ist zulässig. Formulierungen wie „Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzuerstatten, wie sie bei Mietbeginn vorgegeben waren; farbig gestrichne Holzteile können auch in weiß zurückgegeben werden.“ BGH VIII ZR 283/07

Formulierungen wie „weißen von Decken und Oberwänden“ führen zur Unwirksamkeit BGH VIII ZR 344/08

Die Verpflichtung lt. Mietvertrag, den Außenanstrich von Fenstern und Türen vorzunehmen, führt zur Unwirksamkeit BGH VIII ZR 210/08

## Mieterhöhung

Wenn die sich im Mietvertrag stehende Überwälzung der Renovierungspflichten auf den Mieter als unwirksam erweist, kann der Vermieter hieraus keine Mieterhöhung bzw. Mietzuschlag erlangen. BHG VIII 181 /07

Anders sieht es im öffentlich geförderten Wohnungsbau aus. Der Vermieter darf hier einen Zuschlag zur so genannten Kostenmiete verlangen, wenn die Regelung im Mietvertrag unwirksam ist und der Vermieter die Renovierungskosten tragen muß. Wenn die Schönheitsreparaturen auf den Mieter wirksam abgewälzt wurden, entfällt die Berechtigung zur Forderung dieses Zuschlags. BGH VIII ZR177/09

## Allgemeines

Formulierungen, die die starren Fristen „aufheben“, wie zum Beispiel „im allgemeinen, in der Regel“ usw., also die eine Relativierung der Fristen bedeuten, sind zulässig. BGH VIII ZR 230/03, BGH VIII ZR 224/07

Eine allgemeine Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ sind zulässig. BGH VIII ZR 339/03

**Christian Riedlbauer**

**Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,  
sauber, preiswert und schnell,  
mit Möberrücken und Schmutzbeseitigung.**

**Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.**

**Seniorenservice auch Kleinaufträge**

**Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz**

**Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03**



## Bilanz per 31.12.2009

| <b>Aktiva</b>  | <b>€</b>            |
|--|---------------------|
| <b>A <u>Anlagevermögen</u></b>   |                     |
| Sachanlagen  | 425.656,50          |
| <b>B <u>Umlaufvermögen</u></b>   |                     |
| I. Vorräte, abzurechnende Betriebskosten                               | 498.644,07          |
| II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände                       | 34.784,26           |
| III. Geldbestände  | 299.603,07          |
| <b>C <u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u></b>                             | 1.102,92            |
|  | <u>1.259.790,82</u> |
| <b><u>Treuhandverhältnisse</u></b>                                     |                     |
| In Bilanz nicht ausgewiesene treuhänderisch verwaltete Mieterkautionen | 73.597,35           |

## Passiva

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>A <u>Eigenkapital</u></b>                 | 323.775,55          |
| <b>B <u>Rückstellungen</u></b>               | 19.921,62           |
| <b>C <u>Verbindlichkeiten</u></b>            | 900.518,33          |
| <b>D. <u>Passive Rechnungsabgrenzung</u></b> | 15.575,32           |
|  | <u>1.259.790,82</u> |

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

12169 Berlin, 08. März 2010

Der Vorstand

Wehnert      Woltersdorf  
1. Vorsitzender      Schatzmeister



## Gewinn- und Verlustrechnung 2009

€

|     |  |                                 |
|-----|--|---------------------------------|
| 1.  | Umsatzerlöse   | 1.471.670,27                    |
| 2.  | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | <u>711.526,95</u>               |
| 3.  | <b>Rohergebnis</b>                                   | <b>760.143,32</b>               |
| 4.  | Personalaufwand                                      | 338.676,91                      |
| 5.  | Abschreibungen                                       | 35.047,03                       |
| 6.  | Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | 42.519,60                       |
| 7.  | Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge                  | 2.796,91                        |
| 8.  | Zinsen und ähnliche Aufwendungen                     | <u>26.803,79</u>                |
| 9.  | <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>  | <b>319.892,90</b>               |
| 10. | Außerordentlicher Ertrag                             | 10.236,14                       |
| 11. | Steuern vom Einkommen und Ertrag                     | 0,00                            |
| 12. | Sonstige Steuern                                     | <u>43.698,28</u>                |
|     | <b>Jahresüberschuss</b>                              | <b><u><u>286.430,76</u></u></b> |

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Aufwendungen und Erträge erfasst sind.  
12169 Berlin, den 08. März 2010

Der Vorstand

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Wehnert         | Woltersdorf   |
| 1. Vorsitzender | Schatzmeister |

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

12169 Berlin, 12. April 2010

Kassenprüfer

|      |      |
|------|------|
| Hopf | Rost |
|------|------|

**Haushaltsplan 2010**

|  | €         | €         |
|--|-----------|-----------|
| <u>Einnahmen</u>                                     |           |           |
| Hausbewirtschaftung                                  | 1.452.000 |           |
| Vereinsbereich                                       | 25.000    |           |
| Kapitalerträge                                       | 1.000     | 1.478.000 |
| <u>Ausgaben</u>                                      |           |           |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen |           |           |
| - Hausbewirtschaftung und Vereinsbereich             | 500.000   |           |
| Personalaufwand                                      | 338.000   |           |
| sonstige Aufwendungen                                | 25.000    |           |
| Kapitaldienst für Grundschulden                      | 112.000   |           |
| Steuern  | 44.000    |           |
| <u>Anschaffung / Erhaltung Sachanlagen</u>           | 3.000     | 1.022.000 |
| <u>Verfügbare Mittel</u>                             |           |           |
| für Großreparaturen, Investitionen, Rücklage         |           | 456.000   |
| Geplante Großreparaturen, Modernisierung, Sanierung  |           | 611.000   |
| Wärmedämmung KfW-finanziert                          | 180.000   |           |
| Finanzierung aus laufendem Überschuss                |           | 456.000   |
| aus Rücklagen  |           | 155.000   |

12169 Berlin-Steglitz 30.11.2009 / 19.4.2010

Der Vorstand

Wehnert  
1. VorsitzenderWoltersdorf  
Schatzmeister**Zum Haushaltsplan 2010**

Der laufende Überschuss 2010 vor geplanten Großreparaturen/Wohnungsmodernisierungen reicht zu deren Deckung nicht aus, so dass auf die Liquidität des Reservepolsters und Kreditaufnahme von KfW-Mitteln für die Wärmedämmmaßnahmen zurückzugreifen ist.

Schwerpunktmäßig ist die Wohnanlage Blumenweg 21-24 betroffen, bei der als ehemaliger sozialer Wohnungsbau eine grundlegende Sanierung/Modernisierung erforderlich ist. Von den vielfältigen Maßnahmen sind zu nennen

- Badmodernisierung/Rohrsanierung der Stränge für Frischwasser/Abwasser
- Erneuerung der Kellergrundleitungen für Abwasser
- Sanierung der Kellergänge/Fahrradkeller durch Fliesung/Maleranstrich/E-Modernisierung
- Austausch der Kellerfenster
- Fensteraustausch/Wärmedämmung bei den Treppenhäusern
- Neue Hauseingangstüren/Wohnungstüren
- Briefkastenanlagen
- Maleranstrich der Hausflure/Treppengeländer
- Aufbereitung der Steintreppen

Die Arbeiten erfolgen im Zeitraum Januar bis Oktober 2010. Die in einem Zuge durchgeführten Baumaßnahmen erreichen in den für die Wohnqualität als wesentlich zu betrachtenden Teilbereichen Neubauqualität. Der Anschluss an die in den Vorjahren erfolgten Verbesserungen bei den übrigen Wohnanlagen ist damit erreicht, teilweise übertroffen.