

Mieterbund – Nachrichten

No. 2



August 2011



**Unsere Geschäftsstelle in der Bismarckstr. 47c,
12169 Berlin-Steglitz**

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Editorial – Beratungshinweis – Bericht über die Mitgliederversammlung – Impressum
Seite 5/6	Bilanz per 31.12.2010
Seite 7	Gewinn- & Verlustrechnung 2010
Seite 8	Haushaltsplan 2011 mit Anmerkungen



Editorial

Die August 2011 -Ausgabe der Mieterbund- Nachrichten befasst sich mit der Berichterstattung über die diesjährige Mitgliederversammlung. Die Kontinuität der Vereinsführung ist durch die Wiederwahl der Vorstandsmitglieder gesichert.

Für das damit verbundene Vertrauen bedanke ich mich auch im Namen der Vorstandsmitglieder.

Klaus Wehnert
1. Vorsitzender

Mitgliederberatung in Mietangelegenheiten

nach telefonischer Terminvereinbarung in unserer Geschäftsstelle, Telefon 7 96 55 82 (s.a. unten Impressum)

Bericht über die Mitgliederversammlung 2011

Wie im Vorjahr konnte auch dieses Jahr die Mitgliederversammlung am 2.5.2011 in den unweit zum Verwaltungsgebäude des Mieterbunds befindlichen Räumen des Seniorenclubs Steglitz, Selerweg 18 stattfinden.

Zur Mitgliederversammlung eingeladen wurde bereits durch gesondertes Schreiben im März 2011. Die Bilanz per 31.12.2010 mit Gewinn- und Verlustrechnung 2010 sowie der Haushaltsplan 2011 - über die u.a. in der Mitgliederversammlung zu beschließen ist - haben vom 19.4. bis zum 28.4.10 in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme ausgelegen.

Vom TOP 1 sind folgende geschäftliche Mitteilungen hervorzuheben:

- im laufenden Geschäftsjahr 2011 sind bis Ende April 41 Neueintritte erfolgt, 229 Mitgliederberatungen wurden bereits durchgeführt;
- der Jahresbeitrag wurde durch Beschluss des erweiterten Vorstands vom 31.8.2010 von 15.- auf 25.- Euro angehoben; unverändert geblieben ist das Eintrittsgeld i.H.v. 35.- Euro;
- im lfd. Geschäftsjahr 2011 sind bis Mitte April 2011 sechs Neuvermietungen erfolgt, vier Wohnungen standen noch zur Vermietung an;

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

- von diesen zehn vermieteten bzw. zur Vermietung anstehenden Wohnungen sind bei sieben Vollmodernisierungen, bei einer eine Teilmodernisierung erforderlich und lediglich zwei Wohnungen können ohne Modernisierungsmaßnahmen weitervermietet werden;
- die durchgeführten baulichen Großmaßnahmen zeigen folgendes Bild:

Wohnanlage 6 Blumenweg 21-24: die in 2010 begonnenen energetischen Maßnahmen sind beendet, Nachbesserungen im Bereich des Wohnungstüraustauschs mit Malerarbeiten in den restlichen Hausfluren sind noch erforderlich;

Wohnanlage 2 Gersdorfstr. 44-50, Blumenweg 14, 14a: der Anstrich der Fassade und die Sanierung von Balkonen an der Straßenfront stehen an;

Wohnanlage 3 Tietzenweg 3, 5, 7, Veilchenstr. 6, 7: der zweite Bauabschnitt der Dacherneuerung ist abgeschlossen; grundlegende Arbeiten an sechs Balkonen sind bereits abgeschlossen, weitere Balkonsanierungen, Malerarbeiten in den Hausfluren mit Erneuerung der Treppenläufer stehen noch aus;

Wohnanlage 5 Fehlerstr. 6, Stubenrauchstr. 38: die energetische Wärmedämmung des Flachdaches sowie die Isolierung des Fassadensockels in der Fehlerstr. 6 steht aus (in Stubenrauchstr. 38 bereits vor Jahren erfolgt).

Bei vorgenannter Aufzählung handelt es sich um eine schwerpunktmäßige Darstellung der Anstrengungen zum Erhalt der Gebäudesubstanz sowie Verbesserung der Wohnqualität.

Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

MEISTERBETRIEB
KLAUS-GÜNTERECKERT
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



- ✓ Neuanlagen ✓ Reparaturen ✓ Wartungen
- ✓ Notdienst

Telefon/Fax 030 / 2476112
Mobil 01 73 4660490
E-Mail 10119eckert@web.de

- Hinsichtlich der energetischen Maßnahmen in den Wohnanlagen 4 und 6 lassen sich in Anbetracht der Größenordnung der Aufwendungen Mietanhebungen nicht vermeiden. Die Endabrechnung der durchgeführten Maßnahmen steht noch aus; zu einer vollen Ausschöpfung des möglichen Modernisierungszuschlags von 11% der Aufwendungen p.a. wird es jedoch nicht kommen. Die über KfW-Darlehen finanzierten Aufwendungen müssen zurückgezahlt werden.
- Auch der Haushaltsplan 2011 sieht die volle Ausschöpfung der Einnahmen für anstehende Aufwendungen vor.



- Zur allgemeinen Mietentwicklung lässt sich derzeit keine definitive Aussage machen; der neue Mietspiegel 2011 liegt noch nicht vor. Es verbleibt aber bei der bisherigen Tendenz, bei den Wohnungen des Mieterbunds 10% unter dem Mietspiegelwert zu bleiben.

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

Zum TOP 2 Geschäftsbericht 2010 ist zu berichten:

- Mitgliederbestand ist vom 1.1.2010: 1.637 Personen, 31.12.2010: 1.625 Personen
- durchgeführte Mitgliederberatungen in 2010: 899; die Anzahl der Beratungsfälle ist unvermindert hoch und beträgt mehr als 50% des Mitgliederbestands; die Beratungen erfolgen fast ausschließlich durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle, Frau Maesch und Herrn Düvel (2. Vorsitzender); in Ausnahmefällen ist die Weitergabe an unseren Rechtsanwalt wegen voraussichtlicher gerichtlicher Klärung erfolgt;
- der Personalbestand ist in 2010 konstant geblieben; die Hauswartproblematik in der WA 6 ist durch Einstellung eines Hauswarts nunmehr gelöst; Herr Wehnert bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für die in 2010 geleistete Arbeit;
- beim Wohnungsbestand hat sich in 2010 keine Änderung ergeben; in 2010 erfolgten 11 Neuvermietungen; im Vergleich dazu sind in 2011 bis Mitte April bereits 10 Neuvermietungen eingetreten;
- in 2010 wurden keine Mieterhöhungen durchgeführt; alle Mieten mit Ausnahme bei Neuvermietungen nach umfangreichster Komplettmodernisierung liegen unter dem Mietspiegelwert; wegen Kostenunterdeckung mussten alle BK-Vorauszahlungen mit Ausnahme bei der WA 3 einheitlich auf 1,70 €/qm/Monat angehoben werden
- in 2010 wurden für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt:
55 T€ für laufende Instandhaltung
158 T€ für Wohnungsmodernisierungen
681 T€ für Großaufträge zur Erhaltung und Verbesserung

der Gebäudesubstanz

- i.H.v. 160 T€ erfolgte die Finanzierung über KfW-Darlehen
- über einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein saldierter Überschuss von 79 T€; damit ist nachgewiesen, dass praktisch sämtliche verfügbaren Einnahmen wieder in die Wohnanlagen zurückgeflossen sind
- das Konzept Sanierung / Modernisierung / Erneuerung = Erhaltung / Steigerung der Wohnqualität wird fortgesetzt; in Anbetracht der generell steigenden Energiepreise ist künftig die Verbesserung der Wärmedämmung die wesentliche Aufgabenstellung

Zum TOP 3 dankt Schatzmeister Herr Woltersdorf Frau Christoph für die gute buchhalterische Vorarbeit zum Jahresabschluss und erläutert die Bilanz per 31.12.2010 und die Gewinn- & Verlustrechnung 2010 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-m ail: templin-elektro@t-online.de

Zum TOP 4 erstattet dieses Jahr Herr Hopf Bericht für die Kassenprüfer. Den Anwesenden teilt er mit:

- 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;
- pro Halbjahr wurden stichpunktmäßig für zwei bis drei Monate das Rechnungseingangsbuch, die Kontierungen lt. Kontenplan und Kostenstellenverzeichnis, die Buchungen im Sachbuch, die Zahlbarmachung, das Postbankkonto, die Bareinzahlungen und -ausgaben und die Umbuchungen geprüft; durchgängig geprüft wurden die Bankkonten und alle Eingangsrechnungen
- zur Prüfung der Bilanz und G&V
- im Rahmen der Abschlussprüfung wurden geprüft: Inventarverzeichnis, Hypotheken- und Grundstücksaufzeichnungen, Saldenbestätigungen der Darlehensgeber und Banken, hier insbesondere auch der Nachweis und die Abwicklung der Mietkautionen; sämtliche Abschlussbuchungen, Vorträge der Vermögensrech-



nung, EDV-Auswertungen (z.B. Saldenlisten); über die Abschlussprüfung wurde am 8.4.2011 ein uneingeschränkter Prüfvermerk erteilt



**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

- zur Berichterstattung an Vorstand und Mitgliederversammlung
- mit einer Ausnahme haben die Kassenprüfer an allen Sitzungen des engeren und erweiterten Vorstands teilgenommen; der Bericht der Kassenprüfer ist Bestandteil einer jeden Sitzung
- zu Einzelprüfungen
- in 2010 ist ein Investitionsvolumen von rd. 850 T€ angepackt worden, ein Umfang, wie ihn der Vorstand zuletzt vor nunmehr 10 Jahren zu bewältigen hatte
- die Großaufträge in der WA 6 und die Dacheindeckung in der WA 3 waren zum Jahresabschluss noch nicht endgültig abgerechnet, so dass die Prüfung noch nicht abgeschlossen ist
- die Betriebskostenabrechnungen 2009 sind übersichtlich dargestellt, die Auflistung der haushaltsnahen Dienstleistungen ein besonderer Service; besonders betrachtet wurden die großen Kostenblöcke wie Wasser, Gartenpflege und Hausmeister; festgestellt werden konnte, dass die Vorauszahlungen und abgerechneten Aufwendungen dicht beieinander liegen
- mit Ausnahme der WA 3 haben alle WA etwa gleich hohe Betriebskosten; die Vorauszahlungen mussten teilweise erhöht werden, bei den Heizkosten sind Steigerungen zu erwarten
- Betriebs- und Heizkosten stellen praktisch eine zweite Miete dar, das besondere Augenmerk das Kassenprüfer liegt deshalb auch darauf, dass günstig beschafft und genau unterschieden wird, welche Aufwendungen in die Betriebskosten gehören und welche nicht

Zum TOP 5 Aussprache gibt es keine Wortmeldungen, so dass in TOP 6 die Mitgliederversammlung gem. § 12 Ziffer 2 der Satzung der Bilanz per 31.12.2010 mit G&V 2010 einstimmig zustimmt.

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. Den scheidenden Protokollführer Herrn Schwenn dankt er für seine fast 40jährige Vorstandstätigkeit, davon mehr als 26 Jahre als Protokollführer.

Die Wahl des 1. Vorsitzenden im Rahmens des TOP 8 leitet Herr Rost. Er trägt vor, dass der erweiterte Vorstand den bisherigen 1. Vorsitzenden, Herrn Klaus Wehnert, zur Wiederwahl vorschlägt. Die Mitgliederversammlung wählt Herrn Wehnert einstimmig bei einer Enthaltung. Herr Wehnert nimmt die Wahl zum 1. Vorsitzenden an.

Hinsichtlich der weiteren Vorstandsmitglieder schlägt Herr Wehnert die Wahl folgender Personen en bloc vor:

- engerer Vorstand
- 2. Vorsitzender: Herr Hans-Otto Düvel
- Schatzmeister: Herr Lutz Woltersdorf
- Beisitzer/Protokollführer: Herr Dr. Stephan Breitkopf
- bisher Mitglied im erweiterten Vorstand -
- erweiterter Vorstand
- Herr Jürgen Gernetzke
- Herr Robert Hopf
- Herr Helmut Lüder - neu -
- Herr Eckart Niepelt - neu -
- Herr Peter Paulini
- Herr Ulrich Willeckes

Vorgenannte werden einstimmig bei Enthaltung der Kandidaten in die entsprechenden Funktionen gewählt. sie nehmen die Wahl an.

Zum TOP 9 erläutert Herr Woltersdorf den Haushaltsplan 2011 und bittet um Abstimmung nach § 12 der Satzung. Dem Haushaltsplan wird einstimmig zugestimmt.

Zum TOP 10 Verschiedenes gibt es keine Wortmeldungen.

Malermeister

Christian Riedlbauer
Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,
sauber, preiswert und schnell,
mit Möbelerück- 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 31.12.2010

Aktiva

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€	T€
A	<u>Anlagevermögen</u>		
	<u>Sachanlagen</u>		
1.1.	Grundstücke mit Wohnbauten	211.015,00	
1.2.	Sonstige Gebäude	<u>173.765,00</u>	412
		384.780,00	
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.537,02	14
B	<u>Umlaufvermögen</u>		
I.	<u>Vorräte</u>		
1.	Unfertige Leistungen	461.393,70	
2.	Andere Vorräte	<u>37.909,87</u>	498
		499.303,57	
II.	<u>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1.	Mietforderungen	4.340,10	
2.	Rückständige Beiträge	165,00	
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.220,55</u>	35
		8.725,65	
III.	<u>Geldbestände</u>		
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	310.407,29	
2.	Kassenbestand + Portokasse	<u>5.167,86</u>	300
		315.575,15	
C	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	804,61	<u>1</u>
		<u>1.224.726,00</u>	1.260
	<u>Treuhandverhältnisse</u>		
	In Bilanz nicht ausgewiesene treuhänderisch verwaltete Mieterkautionen	81.377,47	74



Passiva

		2010	2009
	€	€	T€
A	<u>Eigenkapital</u>		
	Vereinsvermögen – Stand 31.12.89	402.261,70	402
	Rücklage für Großreparaturen	0,00	150
	Verlustvortrag	228.486,15	
	Bilanzverlust 2010	<u>148.439,13</u>	<u>-228</u>
	Eigenkapital insgesamt	25.336,42	324
B	<u>Rückstellungen</u>		
	Sonstige Rückstellungen	162.778,00	20
C	<u>Verbindlichkeiten</u>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	435.932,18	383
2.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.046,76	15
3.	Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	473.104,79	474
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.626,29	11
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.276,31</u>	18
D.	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	<u>15.625,25</u>	<u>15</u>
		<u>1.224.726,00</u>	1.260

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

12169 Berlin, 08. März 2011

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, 08. April 2011

Kassenprüfer

Hopf Rost



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010	2009
		€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	1.454.644,44 €	1.442
b) aus Vereinsbereich	<u>29.795,27 €</u>	<u>30</u>
	1.484.439,71 €	1.472
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Betriebskosten	384.743,94 €	388
b) Aufwendungen für Instandhaltungen	894.825,60 €	316
c) Aufwendungen für Vereinsbereich	<u>6.057,73 €</u>	<u>8</u>
	1.285.627,27 €	712
3. Rohergebnis	198.812,44 €	760
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	291.847,94 €	285
b) Soziale Abgaben	<u>57.365,76 €</u>	55
5. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	30.337,67 €	30
b) GWG ab 150,01 - 1.000,00 €	2.873,45 €	2
c) auf Forderungen	12.983,78 €	3
d) auf Forderungen Verein	<u>757,08 €</u>	0
	46.951,98 €	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	40.665,67 €	43
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	3.195,60 €	3
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.917,54 €	<u>27</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-254.740,85 €	320
10. Außerordentlicher Ertrag	0,00 €	10
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0
12. Sonstige Steuern	43.698,28 €	<u>44</u>
Jahresfehlbetrag	-298.439,13 €	<u>286</u>
Aufl. Rücklage für Großreparat./Vorjahr Zuführung	<u>150.000,00 €</u>	-150
Bilanzverlust	148.439,13 €	136

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Aufwendungen und Erträge erfasst sind.
12169 Berlin, den 08. März 2011

Der Vorstand

Wehnert

Woltersdorf

**Haushaltsplan 2011**

	€	€
<u>Einnahmen</u>		
Hausbewirtschaftung	1.454.000	
Vereinsbereich	40.000	
Kapitalerträge	1.000	1.495.000
<u>Ausgaben</u>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Hausbewirtschaftung und Vereinsbereich	504.000	
Personalaufwand	351.000	
sonstige Aufwendungen	25.000	
Kapitaldienst für Grundschulden	65.000	
Steuern	44.000	
<u>Anschaffung / Erhaltung Sachanlagen</u>	3.000	992.000
<u>Verfügbare Mittel</u>		
für Großreparaturen, Investitionen, Rücklage		503.000
Geplante Großreparaturen, Modernisierung, Sanierung		527.000
Finanzierung aus laufendem Überschuss		503.000
aus Liquiditätsreserve		24.000

12169 Berlin-Steglitz 22.11.2010 / 12.4.2011

Der Vorstand

Wehnert
1. VorsitzenderWoltersdorf
Schatzmeister

Abschließende Beschlussfassung in der Sitzung des erweiterten Vorstands am 12.04.2011 zur Vorlage in der Mitgliederversammlung am 02.05.2011.

Zum Haushaltsplan 2010

Der laufende Überschuss 2011 vor geplanten Großreparaturen/Wohnungsmodernisierungen reicht zu deren Deckung geringfügig nicht aus, so dass planungsseits auf die Liquidität des Reservepolsters zurückzugreifen ist.

Dem erheblichen Modernisierungsbedarf bei Wohnungswechseln wurde dadurch Rechnung getragen, dass der Schätzungsansatz von 100 auf 120 T€ erhöht wurde.

Maßnahmen von erwähnenswerter Größenordnung sind:

WA 2: Anstrich Fassade Straßenfront incl. Balkone

WA 3: Dacherneuerung Rest

WA 5: Wärmedämmung Flachdach

Alle anderen geplante Maßnahmen bewegen sich im Kostenbereich unterhalb von 50 T€.