

## **Information 2 / 2013**

Sehr geehrte Baugenossinnen,  
sehr geehrte Baugenossen,

in unserer Information möchten wir über folgende Themen berichten:

- 1. Bericht über die ordentliche Mitgliederversammlung  
Geschäftsjahr 2012 am 17.06.2013**
- 2. Müllentsorgung**
- 3. Ratten in der Stadt**
- 4. Allgemeines**
  - . **Rechtsecke**
  - . **In eigener Sache**
  - . **Das Grundwasser steigt in Berlin**

### **Zu 1. Ordentliche Mitgliederversammlung am 07.08.2012**

Entsprechend der Ihnen zugestellten Einladung versammelten sich am 17.06.2013 um 18.00 Uhr, in der Grundschule am Buntzelberg, Schulendorfer Str. 112, 66 Mitglieder der Genossenschaft (einschließlich 4 Vollmachten) sowie 9 Gäste, um über die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2012 zu beraten und die erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Nach der Ehrung unserer verstorbenen Mitglieder durch den Aufsichtsratsvorsitzenden erstattete der Vorstand Bericht über die erreichten Ergebnisse des Jahres 2012 und die Zielstellungen für das Jahr 2013.

Es wurde u. a. über folgende Ergebnisse mit Bilanzstichtag 31.12.2012 berichtet:

- Die Genossenschaft verfügt unverändert über 774 Wohnungseinheiten und 7 Gewerbeeinheiten.
- Die Genossenschaft verwaltet die Wohnungseigentumsanlage Semmelweisstrasse, bestehend aus 82 Wohnungen und 41 Garagen auf der Grundlage des Wohneigentumsgesetzes.
- Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr von 43,1 Mio € auf 42,6 Mio € leicht gesunken. Ursache für diese Veränderung sind gesetzliche Abschreibungen des Anlagevermögens. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 114.822,10 € abgeschlossen.
- Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr nur leicht auf 3,83 Mio €.
- Die Genossenschaft verfügte per 31.12.2012 über 1.350 Mitglieder. Damit konnte der Trend der stetig wachsenden Mitgliedschaft auch weiter fortgesetzt werden.
- Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt statistisch auf dem Niveau des Landes Berlin, wobei der Anteil der über 70jährigen Bewohner in der Genossenschaft weiterhin ansteigt.
- Im Jahr 2012 fanden insgesamt 38 Wohnungswechsel statt, eine seit Jahren stabile Größe.
- Die Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Genossenschaftsdurchschnitt für das Geschäftsjahr 2012 bei 4,74 €, eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Der aktuelle Mietspiegel 2013 weist für Berlin eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,54 €/m<sup>2</sup> aus.
- Die Mieteinnahme von 4,74 €/m<sup>2</sup> wird wie folgt verwendet:

für Instandsetzung/Instandhaltung:	1,65,€
für den notwendigen Kapaldienst:	
Zinsen	1,42 €
Tilgung	0,66 €
sonst. betriebliche Aufwendungen:	1,00 €

- Aus dieser Übersicht wird deutlich, die Genossenschaft verwendet ca. 45% der Mieteinnahmen für den Kapitaldienst. Damit steht aber auch fest, dass die Mittel für Instandhaltung / Instandsetzung weiterhin begrenzt bei ca. 600 T€ im Jahr bleiben werden.
- Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft konnte im Vergleich zum Vorjahr auf 39,6 % leicht erhöht werden. Sie liegt damit unter der Durchschnittsgröße der Genossenschaften in den neuen Ländern von 43,6 %.
  - Der Instandhaltungsaufwand konnte im Vergleich zum Vorjahr auf 17,48 €/m<sup>2</sup> erhöht werden. Im Jahr 2011 wurden 14,82 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche investiert.
  - Der Gesamtumfang der eingesetzten Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung betrug im Berichtsjahr 643 T€.
  - Die Mietschulden liegen unverändert sehr niedrig bei ca. 0,5 % der Gesamtmieteinnahmen je Monat. Die Mietschulden spiegeln damit u. a. auch die sozialen Probleme in Deutschland wider. Als Genossenschaft sind wir weiter bestrebt, den Betroffenen zu helfen.
  - Gegenwärtig sind keine Risiken zu erkennen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich beeinflussen könnten. Die Genossenschaft kommt fristgerecht und in voller Höhe ihren Zahlungsverpflichtungen nach.

Durch den Aufsichtsratsvorsitzenden erfolgte die Berichterstattung zur Tätigkeit im Jahr 2012. Es fanden insgesamt 12 turnusmäßige Beratungen statt. An 4 Beratungen nahm der Vorstand teil. Der Aufsichtsrat wertete die Arbeit des Vorstandes und der hauptamtlichen Mitarbeiter aus und berichtete über die Form und Ergebnisse der Zusammenarbeit. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass er im Berichtszeitraum seiner gesetzlichen Verantwortung zur Kontrolle und Anleitung des Vorstandes regelmäßig nachgekommen ist. Schwerpunkt seiner Tätigkeit war die Überwachung der Geschäftstätigkeit.

Weiterhin standen im Mittelpunkt der Arbeit die Einhaltung und Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Demokratie, der Umgang mit den finanziellen Mitteln der Genossenschaft und die Arbeit mit den Kommissionen. Der Aufsichtsrat sprach dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und den Kommissionen seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Zur Diskussion sprachen sieben Baugenossen. Inhaltlich wurden Fragen der genossenschaftlichen Demokratie, der Wirtschaftlichkeit und der Aspekt des lebenslangen Wohnens in der Genossenschaft behandelt. Im Mittelpunkt standen dabei die Möglichkeiten der Genossenschaft, insbesondere den betagten Baugenossinnen und Baugenossen ein möglichst langes Verbleiben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Die Wiedervermietung der Verkaufseinrichtung (ehemals Schleckerfiliale) in der Buntzelstraße an die Sabelus-Apotheke stellt sich nach schwierigen Bemühungen einen Mieter zu finden für die Genossenschaft jetzt positiv dar. Ein langfristiger Mietvertrag sichert die Refinanzierung der aufgewendeten Mittel für den Umbau und die Modernisierung. Zum Weiteren ist eine wichtige Einrichtung im Ortsteil und damit im Genossenschaftsbereich verblieben.

Zur Klärung von Problemen über die Tagesordnung der Generalversammlung hinaus wurde vom Aufsichtsrat und vom Vorstand bestätigt, im Sep./Okt. 2013 wird eine zusätzliche Zusammenkunft mit interessierten Baugenossen stattfinden, um Anregungen und Wünsche für die weitere Arbeit in der Genossenschaft aufzunehmen.

Durch die Mitgliederversammlung wurden die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012 ohne Gegenstimmen bestätigt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011 durch den Prüfungsverband des BBU wurde ebenfalls ohne Gegenstimmen bestätigt.

Die vorliegenden Beschlüsse 48/2012 und 49/2012 wurden einstimmig bestätigt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden ohne Gegenstimmen für das Geschäftsjahr 2012 entlastet.

Als Wahlvorstand für die satzungsmäßige Wahl von neuen Aufsichtsratsmitgliedern wurde Bg. Birkholz bestätigt.

Für die Mitarbeit im Aufsichtsrat hatten sich folgende Kandidaten in die öffentliche Liste eingetragen:

Baugenosse Thomas Hentschel, Sausenberger Str. 22 Verkaufsfahrer  
 Baugenossin Heidrun Breihahn, Hundsfelder Str. 26, selbständig

Es mussten zwei Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt werden. Da sich nicht mehr Kandidaten gemeldet hatten, als zur Wahl benötigt wurden, hat die Mitgliederversammlung einstimmig eine offene Wahl beschlossen. Im Ergebnis der Abstimmung wurden folgende Kandidaten bei der Wahl bestätigt:

Baugenosse Thomas Hentschel  
 Baugenossin Heidrun Breihahn

Der Wahlleiter bedanke sich bei allen Kandidaten für ihren Einsatz und beglückwünschte die neugewählten Mitglieder des Aufsichtsrates.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand noch am gleichen Tag statt. Die Aufgaben wurden wie folgt verteilt:

Baugenosse	Mike Zentgraf	Vorsitzender des AR
Baugenosse	André Heilscher	Stellv. Vorsitzender AR
Baugenossin	Heidrun Breihahn	Schriftführerin
Baugenossin	Sabine Grallert	Gartenkommission
Baugenosse	Thomas Hentschel	Baukommission
Baugenossin	Hella Kirmse	Mitglied AR

Wir beglückwünschen die Mitglieder des Aufsichtsrates zu ihrer Wahl und freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit im Interesse unserer Genossenschaft.

## **zu 2. Müllcontainer**

Leider auch ein immer wiederkehrendes Thema in unserer Genossenschaft. Der ordentliche Umgang mit dem täglichen Abfall ist ein Erfordernis, das alle angeht. Neben der notwendigen Abfalltrennung geht es um die Ordnung in den Müllstandsanlagen. Unordnung bedeutet hygienisches Risiko und zusätzliche Kosten für die Genossenschaft.

Einige wenige Zeitgenossen sind gar der Meinung für Sie gelten diese Regeln nicht. Sie entsorgen munter Sperrmüll, komplette Bauelemente (Fenster und Türen), Maschinenteile oder Elektroschrott in die Container der BSR. Sie wissen sehr genau, dass sie eine gesetzeskonforme Entsorgung Geld kostet. Aber die Gemeinschaft kann es ja tragen und ich bin es los, so die innere Einstellung. Gemäß dem Verursacherprinzip ist die Genossenschaft bemüht, diese Mitglieder zur Kasse zu bitten, hier ist die Mithilfe aller Baugenossen gefragt. Dabei geht es nicht um ein Anschwärzen, sondern ganz konkret um Geld der Gemeinschaft.

Nochmals unsere Hinweise zum Umgang mit dem Abfall:

- Halten Sie die Festlegungen zur Abfalltrennung ein.
- In die gelben Tonnen gehören kein Elektroschrott, keine Batterien, keine Datenträger, kein Elektronikschrott, kein Sperrmüll, kein Holz.
- Achtung!!! Falsch befüllte Tonnen werden nicht durch die BSR entsorgt!
- Schließen Sie in jedem Fall die Container nach der Müllentsorgung; (Vermeidung von Geruchsbelästigung, Unterbindung des Zugangs für Tiere).
- Stellen Sie keinen Müll neben die Container, die BSR darf nur Müll aus den Containern entsorgen.
- Nutzen Sie für private Zwecke wie Entrümpelung oder Sperrmüllentsorgung auch die Angebote der BSR unter [www.BSR.de](http://www.BSR.de)

### zu 3. Ratten in der Stadt

Ratten werden lokal auch in unserer Genossenschaft manchmal zu einem Problem.

Bei Feststellung von Rattenbefall werden unverzüglich durch die Genossenschaft geeignete Maßnahmen eingeleitet, um deren Ausbreitung unbedingt zu verhindern, eine Ausrottung ist leider nicht mehr möglich. Wichtig ist die zeitnahe Information über den Befall.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales hat zum Thema Ratten in Berlin wie folgt berichtet:

Überall, wo der Mensch ihnen Nahrung und Nistmöglichkeiten bietet, siedeln seit alters her auch diese vermehrungsfreudigen Nagetiere. Die Vielzahl von Unterschlupfmöglichkeiten und ein großes Angebot an Nahrungsmittelresten und Vorräten, wie sie für Großstädte charakteristisch sind, lassen Rattenpopulationen hier beste Lebensbedingungen finden.

In Mitteleuropa werden zwei Arten von Ratten angetroffen. In Berlin kommt hauptsächlich die **Wanderratte** vor. Die Hausratte trifft man in Städten selten an.

Wanderratten werden nach 2 bis 3 Monaten geschlechtsreif. Nach einer Tragzeit von durchschnittlich 23 Tagen werden zwischen 8 und 12 Junge - noch unbehaart und ziemlich hilflos - geboren. Für einige Wochen bleiben die Jungen in dem Nest, das das Weibchen an einem sicheren, verborgenen und trockenen Ort eingerichtet hat. In einem Jahr kann ein Weibchen vier bis sieben Würfe haben. Populationsdichte und Umgebungstemperatur beeinflussen die Zahl der Nachkommen. Entscheidend für die Entwicklung einer Rattenpopulation sind das vorhandene Nahrungsangebot und geeignete Nistmöglichkeiten.

Die Wanderratte hat einen großen Aktionsradius bei ihren Wanderungen zur Nahrungssuche und zur Erschließung neuer Nistmöglichkeiten. Auf dem Weg durch die **Kanalisationen**, über Müllhalden, die **Müllbehälter in den Wohngebieten**, aber auch durch Stallungen, **Kompostanlagen** und andere Orte mit organischem verrottenden Material, ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, vorhandene Krankheitserreger im Fell mitzuschleppen.

Aus dem Mittelalter sind uns verheerende Pestepidemien überliefert, deren Ursache vor allem die Überträgerkette Ratte - Rattenfloh - Mensch war. Die Pest ist aus Europa verschwunden.

Dennoch können von der Ratte auf Grund ihrer Lebensweise auch heute noch verschiedene Krankheitserreger vor allem auf die Lebensmittel des Menschen übertragen werden. Beispiele hierfür sind Salmonellen (Durchfallerkrankungen), Leptospiren (Weilsche Krankheit) und Toxoplasmen (Toxoplasmose).

#### **Sind wir wehrlos gegen Ratten?**

Ratten müssen und sollen sich nicht ungehindert in unserer Stadt ausbreiten. Schon durch sehr einfache Maßnahmen lassen sich wirkungsvolle Effekte erzielen.

Um ein Eindringen von Ratten in die Wohnumgebung oder andere Lebensbereiche des Menschen zu verhindern, müssen **Sicherungsmängel** beseitigt werden. Offene oder defekte Fenster in Kellerräumen und Lagern, Löcher in Wänden, Hallendächern oder auch Fußböden, nicht dicht geschlossene Eintrittsbereiche von Leitungen in Hauswänden, defekte Abwasserrohre sind solche Mängel, welche den Ratten das Einschlüpfen erleichtern. Da Wanderratten auch gut klettern, schwimmen und tauchen, können sie aber auch in unbeschädigten Abwasserrohren bis in die Wohnungen gelangen.

Die Reduzierung des **Nahrungsangebotes** würde ebenfalls dazu beitragen, die Entwicklung größerer Rattenpopulationen zu verhindern. Die nachfolgende Aufzählung zeigt, wie reichhaltig der Tisch für diese Allesfresser in Berlin gedeckt wird:

Abfälle, die beim übertriebenen Füttern von Tauben und Sing- und Wasservögeln oftmals liegen bleiben, achtlos fortgeworfene Lebensmittelreste, **offene Müll- und Biotonnen**, Komposthaufen und unverschlossene Komposter auf Hinterhöfen und in Gärten, **Lebensmittelreste in der Kanalisation** locken an vielen Stellen in der Stadt Ratten an.

Jeder Einzelne kann dazu beitragen, den Ratten Entwicklungsmöglichkeiten zu entziehen, indem er **keine Speisereste in den Ausguss von Toiletten oder Waschbecken** gibt und Speiseabfälle nur in verschlossenen Behältnissen lagert. Keinesfalls dürfen Essensreste einfach achtlos fortgeworfen werden.

Alle Abfallbehälter sollten stets geschlossen gehalten werden. **Müllbeutel gehören nicht neben, sondern in die Mülltonnen**, deren regelmäßige Leerung ebenfalls zur Minderung der Nahrungsangebote beiträgt.

Eine weitere wirksame Maßnahme gegen die Rattenausbreitung ist die Einschränkung von **Nistmöglichkeiten**. Insbesondere sollten Höfe, Keller und Lagerräume übersichtlich gestaltet sein und gegebenenfalls regelmäßig einer Entrümpelung unterzogen werden.

**Sollten Sie Ratten feststellen, zögern Sie nicht und zeigen Sie bitte unverzüglich den Befall der Genossenschaft oder dem zuständigen Gesundheitsamt an!**

#### zu 4. Allgemeines

##### Rechtsecke – diesmal zum Schmunzeln:

Urinstrahlgeräusche des Nachbarn stellen keinen Mangel der Mietssache dar:

In ihrer „Stehpinkler-Entscheidung“ vom 20. April 2009 hatte die 67. Kammer des Landgerichts Berlin gemeint, der Mieter dürfe wegen der Geräusche aus der Nachbarwohnung die Miete um 10 % mindern. Die 65. Kammer verneinte dagegen einen Mietmangel, wenn es sich um einen Altbau handelt.

Mit Urteil vom 12. April 2013 wies das Landgericht Berlin auf die Berufung des Vermieters hin die Klage insoweit ab und meinte, ein Mangel liege nur dann vor, wenn nach der Verkehrsanschauung der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab nicht eingehalten wurde. Bei einer nicht modernisierten und nicht sanierten Altbauwohnung könne ein Mieter nur eine sehr geringe Schalldämmung erwarten. Toilettengeräusche seien sozialadäquat und mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung verbunden. Eine solche Beeinträchtigung sei aufgrund des Baualters des Gebäudes hinzunehmen.

##### In eigener Sache – Hausordnung:

Letztmalig hatten wir in die Mitgliederinformation 01/2011 auf das Problem von **abgestellten Schuhen in Treppenhäusern** verwiesen. Wie sich jetzt zeigt, offensichtlich ein „Dauerbrenner“.

Es gibt weiterhin Individualisten oder auch Egoisten unter unseren Wohnungsnutzern die da meinen, die Hausordnung gilt nur für die anderen.

Nochmals, insbesondere für diesen Personenkreis, die Hausordnung der Genossenschaft ist in demokratischer Weise durch die Mitglieder erarbeitet und beschlossen worden. Sie gilt für alle Mitglieder unserer Genossenschaft. Sie wird grundsätzlich bei Abschluss eines Mietvertrages übergeben.

Damit hat jeder Wohnungsnutzer selbst ein Exemplar zum Nachlesen, dort heißt es:

„Wege zum Haus, **Treppenhäuser, Flure**, Kellerzugänge und Dachbodenzugänge sind von allen Hindernissen frei zu halten. **Das Abstellen von** Hausrat, sperrigen Gegenständen, Fahrrädern, **Schuhschränken und Schuhen ist nicht gestattet.**“

Diese Festlegungen sind nicht um ihrer selbst willen entstanden. Hier geht es um die Sicherung von Verkehrs- und Fluchtwegen. Wer will im Notfall erst die Wege frei räumen, wenn dringende medizinische Hilfe von Nöten ist oder sogar wenn sich im Brandfall der Einsatz der Feuerwehr erforderlich macht.

Der Vorstand fordert alle Wohnungsnutzer der Genossenschaft dringend auf, das eigene Verhalten in dieser Sache zu prüfen und gegebenenfalls zu verändern.

Wir können und wollen nicht so lange warten bis etwas passiert ist, sondern in diesem Fall hilft vorbeugend die Überwindung der eigenen Gleichgültigkeit. Jeder könnte unverhofft in eine Situation kommen, in der ein freier Fluchtweg lebenswichtig ist.

## Das Grundwasser steigt in Berlin

Mit der Mitgliederinformation 02/2011 hatte wir bereits das Thema „Wasser im Keller“ aufgegriffen. Leider hat sich seit dieser Zeit die Situation nicht grundlegend verändert, sie ist eher problematischer geworden. Problematischer im Sinne von zunehmend feuchten oder auch nassen Kellern in unserer Genossenschaft.

Die Berliner Zeitung hat in ihrer Ausgabe vom 02. Juli 2013 auf Seite 15 dazu nochmals ausführlich berichtet. Wir empfehlen allen diesen Artikel zu lesen.

„Berlin, das mitten im Urstromtal auf sumpfigem Gebiet errichtet wurde und sein Wasser aus dem Grundwasser bezieht hat ein Riesenproblem: Weil der Wasserverbrauch sinkt, steigt der Grundwasserspiegel. Nach Berechnungen ist der Spiegel in Berlin seit 1989 vielerorts um 50 bis 100 Zentimeter gestiegen, in einigen Gegenden sogar um mehr als einen Meter. Schon seit Jahren klagen Bewohner von Siedlungsgebieten über feuchte Keller.

Einer der Hauptgründe für den sinkenden Wasserverbrauch war die Schließung der Großbetriebe nach der Wende. Hinzu kamen sparsame Geräte und ein Umdenken in der Bevölkerung. Nach Angaben der Wasserbetriebe hat sich der Wasserverbrauch der Stadt Berlin seit 1989 halbiert.

Der Grundwasserspiegel ist derzeit so hoch wie vor den menschlichen Eingriffen, die mit der industriellen Revolution vor 160 Jahren zu tun hatten.“

Dieser Zustand wird sich momentan nicht verändern. Damit hat jeder Gebäudeeigner zu allererst in Eigenverantwortung „Selbstschutzmaßnahmen“ zu ergreifen.


Grundsätzlich gilt, der Keller ist kein Wohnraum, seine Nutzung, insbesondere in Altbauten, unterliegt gewissen Einschränkungen auf Grund der möglichen Feuchtigkeit.

In Kenntnis dieses Risikos kann jeder Wohnungsnutzer

**vorsorglich regelmäßig seinen Keller auf eindringendes Wasser kontrollieren,  
die Einlagerung empfindlicher Gegenstände vermeiden und  
alle Objekte im Keller hoch lagern,**

damit eventuell auftretende Nässe nicht angreifen kann.

Mit genossenschaftlichem Gruß



Vorstand



Aufsichtsrat