

Mieterbund – Nachrichten

No. 2



September 2014



Berlin - Steglitz . Bismarckstrasse.

**Die Bismarckstraße in den 30'er Jahren
Zur Rechten unsere Wohnanlage 1**

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Editorial – Bericht über die Mitgliederversammlung 2014
Seite 4	Impressum
Seite 5/6	Bilanz per 31.12.2013
Seite 7	Gewinn- & Verlustrechnung 2013
Seite 8	Haushaltsplan 2014



Editorial

Liebe Vereinsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Ausgabe der Mieterbund-Nachrichten ist der Bericht über die diesjährige Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014 enthalten. Wenngleich die ursprüngliche Terminplanung auf den 16. Juni 2014 korrigiert wurde durch Hinweise von Fußballinteressierten auf das Eröffnungsspiel bei der Fußballweltmeisterschaft von Deutschland gegen Portugal war die Teilnehmerzahl an der Mitgliederversammlung gering.

Positiv kann hierbei die geringe Beteiligung als Ausdruck hoher Zufriedenheit gesehen werden wie auch die Wiederwahl des Vorstandes unter Hinzuziehung von zwei neuen Mitgliedern.

Die insgesamt erfolgreiche Tätigkeit in der Vermietung wie auch der Beratung der Mitglieder in mietrechtlichen Fragen wird unverändert fortgesetzt 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 2014

Mit Heft 1 in 2014 der Mieterbund-Nachrichten wurde im Mai zur ordentlichen Mitgliederversammlung am 23.6.2014 eingeladen. Einschließlich Kassenprüfer und einem Gast wurde sie von 37 Personen besucht. Angesichts von rd. 1.500 Vereinsmitgliedern handelt es sich um eine sehr dürftige Teilnahme. Eine Bewertung derselben ist im entsprechenden Heft des letzten Jahres erfolgt.

Zu TOP 1 „**Geschäftliche Mitteilungen**“ macht der 1. Vorsitzende, Herr Wehnert folgende Angaben:

Per 23.6.2014 sind in 2014 49 Neueintritte erfolgt, 152 Mitgliederberatungen haben in der Geschäftsstelle, drei extern bei einem Rechtsanwalt stattgefunden. Der Jahresbeitrag und das Eintrittsgeld betragen unverändert 25.- bzw.

35.- Euro.

Für die WA 1 in Steglitz läuft die Planung für den Dachgeschossausbau, der zusätzlich zu den bereits vorhandenen zwei Wohnungen 13 neue schaffen soll. Der erreichte Planungsstand ist die Beantragung des Bauvorbescheids.

In der WA 2 in Mariendorf werden aktuell die Treppenhäuser renoviert. Zugleich wird im Blumenweg 14 a eine vier zimmrige Dachgeschosswohnung mit ca. 110 qm Wohnfläche ausgebaut.

In der WA 6 ebenfalls in Mariendorf erfolgt eine energetische Dachdämmung der Häuser Blumenweg 22 – 24 und die Erneuerung der Zaunanlage.

Über diese Großmaßnahmen hinaus werden fortlaufend Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln durchgeführt.

Der Mieterbund ist in vier Rechtsprozessen verwickelt: Das Verfahren hinsichtlich der Sickergruben in der WA 3 Lichterfelde endete mit einem Vergleich, mit dem uns 42.500 Euro zugesprochen sind. Damit fließen die in 2007 angefallenen Baukosten vollständig an uns zurück. Hinsichtlich der uns entstandenen Neben- und Rechtsverfolgungskosten verbleibt es bei unserer Belastung.

Hinsichtlich des Prozesses wegen Abrechnung der Baukosten in 2011 für die WA 3/4/6 ist nach Zurückverweisung des Verfahrens vom Kammer- an das Landgericht am 28.8.2014 Verhandlungstermin.

Wegen nicht geleisteten Winterdiensts einer beauftragten Fremdfirma im Winter 2012/2013 in der WA 3 wird am 17.7.2014 verhandelt. Es handelt sich nur um einen geringen Streitwert.

Die fristlos erfolgte Kündigung einer Mitarbeiterin wurde vor dem Arbeitsgericht per Vergleich in eine fristgemäße Kündigung mit Ablauf des 31.5.2014 umgewandelt.

Nach letzter allgemeiner Anpassung in 2012 wurden die Mieten in 2013 und 2014 nicht angehoben. Die energetische Dachdämmung in der WA 6, vergl. oben, führt nach Beendigung der Maßnahme ab 1.1.2015 zu einer Modernisierungumlage. Wie auch in der Vergangenheit praktiziert, wird die Umlage nicht vollumfänglich erhoben. Beabsichtigt ist, die Hälfte der entstandenen und möglichen Aufwendungen umzulegen.

Zu TOP 2 „**Bestätigung der Ersatzbestellung der Kassenprüfer**“ teilt Herr Wehnert mit, dass nach § 24 der Satzung am 22.5.2013 Frau Gisela Tenz und Herr Jürgen Schulz vom erweiterten Vorstand zu Kassenprüfern bestellt wurden. Wenngleich ein förmlicher Beschluss der Mitgliederversammlung nach der Satzung nicht vorgesehen ist, bittet Herr Wehnert um Bestätigung der



Bestellung. Nach § 24 (4) der Satzung bestätigt die Mitgliederversammlung die Bestellung.

Zum Top 3 „**Geschäftsbericht für 2013**“ erläutert Herr Wehnert im Wesentlichen:

Dem Verein gehören seit Jahren ungefähr 1.500 Mitglieder an, der Beratungsbedarf in mietrechtlichen Fragen ist unvermindert hoch und wird nach Ausscheiden einer Mitarbeiterin zum großen Teil durch einen interimweise in der Geschäftsstelle tätigen Rechtsanwalt gedeckt.

Zwecks Ersatzes der ausgeschiedenen Mitarbeiterin wurde ein Inserat in der Berliner Morgenpost geschaltet. Mehr als 20 Bewerbungen sind eingegangen und eine Vorauswahl nebst Bewerbungsgesprächen durchgeführt.

Rechtsanwalt **Jürgen Technau**

Tätigkeitsschwerpunkte:
Mietrecht, Zwangsvollstreckung
und Familienrecht

Hohenzollernrdamm 201 • 10717 Berlin
Telefon: 030/86 49 83 30
Telefax: 030/86 49 83 38
e-mail: j.technau@yahoo.de
www.juergen-technau.de

Hinsichtlich der Wohnanlagen, des Wohnungsbestands und der Hauswarte hat sich keine Veränderung ergeben, die WA 3 wird durch eine Fremdfirma betreut. Sechs Wohnungen wurden in 2013 neu vermietet.

Für Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen wurden in 2013 folgende Beträge aufgewandt:

für laufende Reparaturen	rd. 63 T€
für Wohnungsmodernisierungen / -sanierungen	rd. 101 T€
für Großaufträge zur Erhaltung und Verbesserung der Gebäudesubstanz	rd. 171 T€

Bei den Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierung von 101 T€ (Vorjahr 156 T€) handelt es sich um grundlegende Sanierung /Modernisierung aus Anlass von Wohnungswechseln mit anschließender Neuvermietung in 2013/2014.

Die Großaufträge betreffen im Wesentlichen:

Wohnanlage 2: Gersdorfstr. 44 - 50, Blumenweg 14, 14 a, 12105 Berlin – Mariendorf

- Sanierung der hofseitigen Balkone
- Erneuerung des Klingeltableaus
- Gebühren Vorbereitung / Genehmigung Dachgeschosswohnung

Ausblick 2014

Hausflure: Tischler-, Elektriker- und Malerarbeiten, Trep-

penläufer

Ausbau einer stillgelegten Dachgeschosswohnung

Wohnanlage 6: Blumenweg 21 – 24, 12105 Berlin – Mariendorf

- Kelleraußenwände / Restarbeiten zu 2012 – Kellerregenleitungen / Sockelisolierung

Ausblick 2014

Dachdämmung Blumenweg 22 – 24

Zaunerneuerung / Begrünung

Zum Top 4 „**Bilanz per 31.12.2013 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2013**“ gibt der Schatzmeister, Herr Woltersdorf Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2013 und zur Bilanz per 31.12.2013. Er teilt u.a. mit, dass es über alle Wohnanlagen für 2013 eine Rückzahlung von kalten Betriebskosten und Nachzahlung von Heizkosten geben wird. Per Saldo ergibt sich aber noch eine Rückzahlung von geleisteten Vorauszahlungen.

Im Rahmen des TOP 5 „**Bericht der Kassenprüfer**“ bestätigt Herr Schulz die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, weswegen dem Abschluss auch der uneingeschränkte Prüfvermerk erteilt wurde. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses.

Wortmeldungen zum TOP 6 „**Aussprache über die Punkte 2 – 4**“ erfolgten nicht.

Die Mitgliederversammlung **beschließt** zu TOP 7 einstimmig die **Bilanz per 31.12.2013 mit Gewinn und Verlustrechnung für 2013**.

Zu TOP 8 empfiehlt Herr Schulz der Mitgliederversammlung, dem Vorstand gem. § 12 (1) der Satzung für das Geschäftsjahr 2013 **Entlastung** zu erteilen. Diese kommt dem einstimmig nach.

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 9 „**Wahl des Vorstands**“ erläutert Herr Wehnert, dass nach § 14 der Satzung die Neuwahl des Vorstands



alle drei Jahre stattfindet. Der Vorstand besteht aus vier Mitgliedern des engeren und fünf bis sieben Mitgliedern des erweiterten Vorstands.

Auf Empfehlung des erweiterten Vorstands stellen sich für den engeren Vorstand zur Wiederwahl

Herr Klaus Wehnert als 1. Vorsitzender
Herr Hans-Otto Düvel als 2. Vorsitzender
Herr Lutz Woltersdorf als Schatzmeister
Herr Dr. Stephan Breitkopf als Beisitzer/Protokollführer.

Als weitere Beisitzer im erweiterten Vorstand werden zur Wiederwahl vorgeschlagen

Herr Robert Hopf
Herr Helmut Lüder
Herr Carsten Paulini

und zur Neuwahl nach Darstellung ihrer beruflichen Qualifikation

Frau Sabine Plätrich
und Herr Peter Breuert.

Den Herren Jürgen Gernetzke (17 Jahre Mitgliedschaft im Vorstand), Eckhard Niepelt (3 Jahre Mitgliedschaft im Vorstand) und Herrn Peter Paulini (18 Jahre Mitgliedschaft im Vorstand) dankt Herr Wehnert für die geleistete Arbeit. Alle drei sind aus Alters- und privaten Gründen aus dem Vorstand ausgeschieden.

Die Wahl des 1. Vorsitzenden findet gem. § 7 Abs. 4 der Geschäftsordnung in Verbindung mit § 12 Abs. 1 der Satzung gesondert statt. Weitere Vorschläge für das Amt des 1. Vorsitzenden erfolgen nicht. Herr Wehnert wird bei einer Enthaltung und einer Gegenstimme gewählt.

Malermeister

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

Die weiteren o.g. Kandidaten werden ohne weitere Vorschläge aus der Mitgliederversammlung en bloc einstimmig in ihre Funktionen gewählt.

Zu TOP 10 „Haushaltsplanfestsetzung für 2014“ erläutert Herr Woltersdorf das vorliegende Zahlenmaterial. Die Mitgliederversammlung stimmt dem Haushaltsplan 2014

einstimmig zu.

Zum TOP „Verschiedenes“ gibt es keine Wortmeldungen.



Unser ehemaliges Mitglied im erweiterten Vorstand, Frau Irma Alex, geboren am 11. März 1919 ist am 25. Juni 2014 verstorben.

Wenn auch italienischer Kultur und dem italienischen Lebensgefühl zugewandt, war Frau Alex mit Leib und Seele Berlinerin und besonders dem Stadtteil Steglitz verbunden. Denn hier wohnte sie von Jugend an in unserer Wohnanlage Bismarckstraße, zunächst mit Ihren Eltern und dann bis ins hohe Alter - immer in derselben Wohnung. Den Aufstieg in ihre Wohnung in der 4. Etage bewältigte sie in beachtlicher Frische und Willensstärke. Zuletzt fand sie Aufnahme in einem Steglitzer Seniorenheim.

Ihre Verbundenheit und das Interesse an ihrem Wohnungsumfeld fand Bestätigung in dem Vorschlag zur Wahl in den erweiterten Vorstand per Akklamation aus der Mitgliederversammlung des Jahres 1978. Die Vorstandstätigkeit übte sie bis 2008 in aktiver Mitarbeit aus.

Wir werden Frau Alex ein ehrenvolles Andenken bewahren.

Klaus Wehnert
1. Vorsitzender

Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein)
des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin - Steglitz
Telefon 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79

Bankverbindung: Berliner Bank
IBAN: DE59100708480374685600
BIC (Swift): DEUTDEDB110

Email info@mieterbund-steglitz.de
V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert



Bilanz per 31.12.2013

Aktiva

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€	T€
A	<u>Anlagevermögen</u>		
	<u>Sachanlagen</u>		
1.1.	Grundstücke mit Wohnbauten	194.227,55	
	Wohnungsausbau in Bau	11.309,99	
1.2.	Sonstige Gebäude	<u>159.473,00</u>	363
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.883,05	12
B	<u>Umlaufvermögen</u>		
I.	<u>Vorräte</u>		
1.	Unfertige Leistungen	542.731,18	
2.	Andere Vorräte	<u>66.608,53</u>	604
	<u>Forderungen u. sonstige</u>		
II.	<u>Vermögensgegenstände</u>		
1.	Mietforderungen	2.383,20	
2.	Rückständige Beiträge	494,01	
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.839,67</u>	9
III.	<u>Geldbestände</u>		
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	662.237,69	
2.	Kassenbestand + Portokasse	<u>720,07</u>	352
C	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	<u>2.280,93</u>	4
		<u>1.668.188,87</u>	1.344
	<u>Treuhandverhältnisse</u>		
	In Bilanz nicht ausgewiesene treuhänderisch verwaltete Mieterkautionen	105.458,97	98



Passiva

		2013	2012
	€	€	T€
A	<u>Eigenkapital</u>		
	Vereinsvermögen – Stand 31.12.89	402.261,70	402
	Rücklage für Dachgeschossausbau WA 1	250.000,00	0
	Verlustvortrag	198.780,04	
	Bilanzgewinn	<u>120.819,85</u>	<u>199</u>
	Eigenkapital insgesamt	574.301,51	204
B	<u>Rückstellungen</u>		
	Sonstige Rückstellungen	154.473,24	116
C	<u>Verbindlichkeiten</u>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	334.767,26	370
2.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.616,79	8
3.	Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	548.845,90	543
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.598,27	79
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.597,88</u>	9
D.	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	<u>13.988,02</u>	<u>15</u>
		<u>1.668.188,87</u>	1.344

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

12169 Berlin, 28.03.2014

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, 6.05.2014

Kassenprüfer

Tenz

Schulz



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
		€
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
a) aus Hausbewirtschaftung	1.569.679,04 €	1.459
b) aus Vereinsbereich	<u>44.082,40 €</u>	<u>44</u>
	1.613.761,44 €	1.503
2. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
a) Aufwendungen für Betriebskosten	402.014,07 €	340
b) Aufwendungen für Instandhaltungen	335.059,71 €	638
c) Aufwendungen für Vereinsbereich	<u>7.421,42 €</u>	<u>8</u>
	744.495,20 €	986
3. <u>Rohergebnis</u>	869.266,24 €	517
4. <u>Personalaufwand</u>		
a) Löhne und Gehälter	305.733,38 €	306
b) Soziale Abgaben	<u>61.933,21 €</u>	<u>60</u>
5. <u>Abschreibungen/Zuf. Wertbericht.</u>		
a) auf Sachanlagen	13.620,60 €	14
b) GWG ab 150,01 - 1.000,00 €	1.786,35 €	2
c) auf Forderungen Vermietung	-2.263,47 €	7
d) auf Forderungen Verein	<u>741,12 €</u>	<u>0</u>
6. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	67.880,77 €	62
7. <u>Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge</u>	8.177,50 €	15
8. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	13.493,65 €	<u>16</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	414.518,13 €	65
10. Außerordentlicher Ertrag	0,00 €	0
11. <u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,00 €	0
12. Sonstige Steuern	43.698,28 €	<u>44</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>370.819,85 €</u>	<u>21</u>
Einstellung in Rücklage für Dachgeschoßausbau WA 1	<u>250.000,00 €</u>	
Bilanzgewinn	<u>120.819,85 €</u>	

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Aufwendungen und Erträge erfasst sind.
12169 Berlin, 28.03.2014

Der Vorstand
Wehnert Woltersdorf
1. Vorsitzender Schatzmeister



Haushaltsplan 2014

	€	€
<u>Einnahmen</u>		
Hausbewirtschaftung	1.563.000	
Vereinsbereich	42.000	
Kapitalerträge	1.000	1.606.000
<u>Ausgaben</u>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Hausbewirtschaftung und Vereinsbereich	545.000	
Personalaufwand	379.000	
sonstige Aufwendungen	50.000	
Kapitaldienst für Grundschulden	47.000	
Steuern	44.000	
<u>Anschaffung / Erhaltung Sachanlagen</u>	<u>10.000</u>	1.075.000
<u>Verfügbare Mittel</u>		
für Großreparaturen, Investitionen, Rücklage		531.000
<u>Beabsichtigte Verwendung</u>		
Großreparaturen		430.000
Wohnungsmodernisierungen		150.000
finanziert aus verfügbarem Überschuss / Reserve		<u>580.000</u>
Großreparaturen Aufgliederung		
<u>WA 1</u>		
Planungskosten Dachgeschossausbau (Vorbescheid)		10.000
<u>WA 2</u>		
Hausflure Maler / Treppenläufer		90.000
Ausbau einer stillgelegten Wohnung		200.000
<u>WA 6</u>		
Dachdämmung – Blumenweg 22 – 24		110.000
Zaunerneuerung, Begrünung		20.000
		<u>430.000</u>

beschlossen in der Mitgliederversammlung
am 23.6.2014

Der Vorstand

12169 Berlin-Steglitz

Wehnert
1. Vorsitzender

Woltersdorf
Schatzmeister