

Mieterbund – Nachrichten

No. 2



Dezember 2023



Ein frohes Weihnachtsfest und
ein gesundes Jahr 2024 wünscht Ihnen
der Mieterbund Steglitz

**Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen**

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2 / 3	Editorial – Bericht Mitgliederversammlung
Seite 3	Mitgliedsbeitrag 2024 / Impressum
Seite 4	Bilanz Aktiva 2022
Seite 5	Bilanz Passiva 2022
Seite 6	Gewinn- und Verlustrechnung 2022
Seite 7	Haushaltsplan 2023
Seite 8	Formular Lastschriftinzug und Überweisungsträger

**Editorial****Jahresrückblick 2023**

Unsere Mitgliederzahl liegt weiterhin um die 1.400 bei einem jährlichen Mitgliedsbeitrag von 30 Euro und bei einmalig 35 Euro Aufnahmegebühr.

In 2023 wurden von unseren Anwälten knapp 600 Beratungen durchgeführt. Der Schwerpunkt liegt hier regelmäßig z.B. bei den Betriebskosten, Eigenbedarfskündigungen und Reparaturstau. Viele Beratungen enden mit der Erstberatung, bei einigen Ratsuchenden bringt die Hilfeleistung zu notwendiger Korrespondenz den Erfolg. Darüber hinaus geht es oftmals nur mit direkter Korrespondenz mit dem Vermieter.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt unverändert 246 Wohneinheiten in sechs Wohnanlagen im Südwesten von Berlin in guter / mittlerer Wohnlage nach Mietspiegelkriterium. Die Vermietung erfolgt satzungsgemäß nur an Vereinsmitglieder. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist aufgrund der Rechtsform als Wohnungsverein ausgeschlossen.

In 2023 erfolgten 17 Neuvermietungen. Es bestand wie in den Vorjahren, abgesehen von Zeiträumen für Modernisierungsmaßnahmen aus Anlass der Wohnungswechsel, Vollvermietung. Freiwerdende Wohnungen müssen häufig modernisiert werden, die Kosten dafür sind erheblich gestiegen. Die Mieten für diese Wohnungen betragen dann um die 8,50 Euro kalt pro Quadratmeter, in einigen Fällen bis 10 Euro. Den stark gestiegenen Kosten werden auch wir in näherer Zukunft leider allgemein Rechnung tragen müssen.

Mit den besten Wünschen für ein gutes 2024 verbleibt Ihr

Peter Breuert

Bericht über die Mitgliederversammlung 2023

In wie immer angenehmer Atmosphäre fand am 29.06.2023 im Hans-Söhnker-Haus Steglitz, Selerweg unsere nach der Satzung vorgeschriebene Mitgliederversammlung statt. Die Einladung dazu und die Tagesordnung wurden im Juni-Heft der Mieterbund Nachrichten veröffentlicht.

Es erschien für die eingeladenen Mitglieder dann ein interessierter Teilnehmerkreis, welcher im Weiteren Verlaufe der Sitzung zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und speziell im Rahmen der Aussprache zu dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ wertvolle inhaltliche Beiträge leistete. Die daraufhin erfolgte Diskussion war für den Vorstand dann auch Anhaltspunkt für die Prüfung weiterer Maßnahmen der einzelnen vereinseigenen Liegenschaften.

Der Vorstand bedankt sich insofern für das rege Interesse hinsichtlich der mieterseitigen Anliegen angesichts der in heutigen Zeiten fordernden Umstände.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der 1. Vorsitzende, Herr Breuert die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest. Zudem berichtet er unter Anerkennung ihrer Leistungen, dass Frau Modrow nach 34 Jahren der Betriebszugehörigkeit in 2023 in Rente geht.

Zu den geschäftlichen Mitteilungen berichtet Herr Breuert, dass dem Verein zum Zeitpunkt der Versammlung 1.394 Mitglieder angehören und in 2023 bereits 160 Beratungen (2022 399 Beratungen) stattgefunden haben. Dem Verein liegen 156 Wohnungsbewerbungen vor, die in absehbarer Zeit nicht abgebaut werden können. Um keine falschen Hoffnungen zu wecken, wurde deshalb vorerst ein Bewerbungsstopp verhängt.

Zum TOP 2 erläutert Schatzmeister Herr Woltersdorf die wesentlichen Punkte des Geschäftsberichts, insbesondere, dass in 2022 zehn Wohnungen neu vermietet wurden, weswegen die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung entsprechend gestiegen sind.

Zur Bilanz und G&V 2022 führt Herr Woltersdorf zum TPO 3 aus, dass die liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr um rd. 700 T€ gestiegen sind. Ferner erläutert

Rechtsanwalt

Jürgen Technau

Tätigkeitsschwerpunkte:
Mietrecht, Zwangsvollstreckung
und Familienrecht

Hohenzollerndamm 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



er insbesondere das Verhältnis zwischen vom Verein verauslagten Betriebs- und Heizkosten und den erhaltenen Vorauszahlungen mit dem Ergebnis, dass den Mietern insgesamt über alle Wohnungen mit den Abrechnungen Ertattungen ausgezahlt werden.

Für die Kassenprüfer berichtet unter dem TOP 4 Herr Schulz über deren in 2022 geleistete Arbeit und die Prüfung des Jahresabschlusses 2022. Die Kassenprüfer haben den Jahresabschluss uneingeschränkt bestätigt und empfehlen der Mitgliederversammlung seine Annahme.

Mangels Aussprachebedarf zu den TOP 2 – 4 wird unter dem TOP 6 die Bilanz per 31.12.2022 und die G&V 2022 einstimmig angenommen.

Die Entlastung des Vorstands gemäß TOP 7 wird von den Kassenprüfern geleitet. Die Entlastung erfolgt einstimmig.

Unter dem TOP 8 erläutert Herr Woltersdorf den Haushaltsplan 2023. Auf Nachfrage der Mitglieder erklärt er den Unterschied zwischen G&V und dem liquiditätsorientierten Haushaltsplan. Ferner erläutert er die Unwägbarkeiten des Haushaltsplans in Bezug auf Modernisierungserfordernisse und spontan eintretenden Bedürfnen. Er bekundet die Ausrichtung des Mieterbundes, Wohnungen zu modernisieren und Immobilien zu erwerben und verweist auf angelaufene Gespräche zum Erwerb des Erbbaurechtsgrundstücks der WA 4. Fragen zur Lohnentwicklung und zur Sozialversicherung der Beschäftigten sowie zur Kalkulation grundsätzlich und der Prognose der Liquiditätsentwicklung beantwortet Herr Woltersdorf.

Die Mitgliederversammlung stimmt dem Haushaltsplan 2023 einstimmig zu.

Unter dem TOP Verschiedenes macht Herr Breuert auf Mitgliederbefragen folgende Ausführungen:

Verfügbare Handwerker sind ein rares Gut geworden. Deren Verfügbarkeit, Materialverfügbarkeit und Preise sind die limitierenden Faktoren zukünftiger Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Sofern sich nichts ändert, werden zeitnahe Reparaturen wohl der Vergangenheit angehören.

Gegen die Anstellung eines Hausmeisters für die WA 1 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch

ließ sich seit dem Ruhestand des seinerzeitigen Hausmeisters kein geeigneter Bewerber finden.

Die Verlegung der mit der BSR streitbefangenen Müllstandsplätze verbunden mit dem Bau von Fahrradunterstelleneinrichtungen in den vorderen Grundstücksbereich werden vom Denkmalschutz nicht gebilligt.

Der Denkmalschutz der WA 1 setzt auch hohe Schranken in Bezug auf energetische Sanierung, der Installation von Photovoltaikanlagen und erst recht von Balkonkraftwerken.

Die monatliche Ablesung / Erfassung von Heizungsverbrauchsdaten ist Ausfluss der auf uns anzuwendenden Heizkostenverordnung und nicht abwendbar.

Mitgliedsbeitrag für 2024

Wie im Vorjahr wird der Mitgliedsbeitrag auch in 2024 30 € betragen.

Aus § 8 der Satzung ergibt sich, dass er am 1. Januar fällig ist. Alle diejenigen, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, denken bitte daran, den Beitrag zeitnah zum 1. Januar zu zahlen.

Unsere Bankverbindung = IBAN bei der Deutsche Bank finden Sie im Impressum.

Diejenigen, die uns eine Lastschriftermächtigung erteilt haben, müssen sich darum nicht kümmern. Wir werden den Beitrag frühestens in der ersten Februarwoche 2024 abbuchen. Bitte vergewissern Sie sich, dass im Falle einer Änderung Ihres Bankkontos Sie uns das auch mitgeteilt haben und stellen Sie sicher, dass in der ersten Februarwoche 2024 Kontodeckung besteht. Im Falle von Mahnungen werden Mahngebühren und Verzugszinsen erhoben sowie etwaige Rücklastschriftgebühren.

Impressum

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

Bismarckstr. 47 c, 12169 Berlin – Steglitz

Telefon 7 96 55 82, Fax 7 95 30 79

Email: info@mieterbund-steglitz.de

IBAN: DE59100708480374685600

BIC: DEUTDEDB110

V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Peter Breuert



Bilanz per 31.12.2022

Aktiva

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€	T€
A	<u>Anlagevermögen</u>		
	<u>Sachanlagen</u>		
1.1.	Grundstücke mit Wohnbauten	2.979.925,63	
1.2.	Sonstige Gebäude	<u>116.597,00</u>	3.197
		3.096.522,63	
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.266,93	10
B	<u>Umlaufvermögen</u>		
I.	<u>Vorräte</u>		
1.	Unfertige Leistungen	599.153,35	
2.	Andere Vorräte	<u>97.682,19</u>	630
		696.835,54	
II.	<u>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1.	Mietforderungen	3.616,68	
2.	Rückständige Beiträge	63,49	
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.587,40</u>	2
		6.267,57	
III.	<u>Geldbestände</u>		
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	2.325.491,35	
2.	Kassenbestand + Portokasse	<u>2.890,94</u>	1678
		2.328.382,29	
C	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	4.636,16	<u>5</u>
		<u>6.140.911,12</u>	5.522
	<u>Treuhandverhältnisse</u>		
	In Bilanz nicht ausgewiesene treuhänderisch verwaltete Mieterkautionen	185.943,67	183



Passiva

		2022	2021
	€	€	T€
A	<u>Eigenkapital</u>		
	Vereinsvermögen – Stand 31.12.89	402.261,70	402
	<u>Rücklage für DG-Ausbau WA 1</u>		
	Vortrag	1.368.000,00	
	Entnahme	-44.000,00	1.368
	Gewinnvortrag	2.751.112,49	
	Entnahme aus Rücklage	44.000,00	
	Jahresüberschuss 2022	544.588,26	<u>2.751</u>
	Eigenkapital insgesamt	5.065.962,45	4.521
B	<u>Rückstellungen</u>		
	Sonstige Rückstellungen	4.600,00	6
C	<u>Verbindlichkeiten</u>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	292.414,58	356
2.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.666,46	2
3.	Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	690.726,27	594
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.210,44	27
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	-2.475,13	5
D.	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	13.806,05	11
		6.140.911,12	5.522

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

12169 Berlin, 20.03.2023

Der Vorstand

Breuert Woltersdorf
1. Vorsitzender Schatzmeister

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

12169 Berlin, 17.05.2023

Kassenprüfer

Hankh Schulz



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
		€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	1.907.420,66 €	1.930
b) aus Vereinsbereich	<u>41.831,32 €</u>	<u>45</u>
	1.949.251,98 €	1.975
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Betriebskosten	483.818,13 €	471
b) Aufwendungen für Instandhaltungen	270.181,86 €	233
c) Aufwendungen für Vereinsbereich	<u>12.529,60 €</u>	<u>7</u>
	766.529,59 €	711
3. Rohergebnis	1.182.722,39 €	1.264
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	342.062,09 €	328
b) Soziale Abgaben	<u>66.983,74 €</u>	66
	409.045,83 €	
5. Abschreibungen/Zuf. Wertbericht.		
a) auf Sachanlagen	104.995,28 €	121
b) GWG ab 0 - 800 €	1.663,86 €	0
c) auf Forderungen Vermietung	3.960,87 €	8
d) auf Forderungen Verein	<u>50,13 €</u>	0
	110.670,14 €	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	62.884,24 €	55
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	141,45 €	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.857,41 €	8
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	593.406,22 €	678
10. Außerordentlicher / periodenfremder Ertrag		0
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0
12. Sonstige Steuern	48.817,96 €	<u>49</u>
Jahresüberschuss	544.588,26 €	<u>629</u>

12169 Berlin, 20.03.2023

Der Vorstand

Breuert	Woltersdorf
1. Vorsitzender	Schatzmeister



Haushaltsplan für das Geschäftsjahr 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	€	€	€
I. <u>Laufende Einnahmen</u>			2.062.000
			1.875.000
1. Hausbewirtschaftung	2.021.000	1.833.000	
2. Vereinsbereich	41.000	42.000	
3. Kapitalerträge	0	0	
	2.062.000	1.875.000	
II. <u>Laufende Ausgaben</u>			
1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			753.000
			629.000
1.1. Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	668.000	544.000	
Instandhaltung - laufend -	70.000	70.000	
	738.000	614.000	
1.2. Vereinsbereich	15.000	15.000	
	753.000	629.000	
2. Personalaufwand			465.000
			404.000
2.1. Löhne und Gehälter	395.000	334.000	
2.2. Sozialer Aufwand	70.000	70.000	
	465.000	404.000	
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen			50.000
			50.000
4. Kapitaldienst für Grundschulden			65.000
			69.000
5. Steuern - Grundsteuern			49.000
			49.000
III. <u>Anschaffung / Erhaltung Sachanlagen</u>			3.000
			3.000
IV. <u>Verfügbarer Überschuss</u>	2022	2021	
für Großreparaturen, Modernisierung / Sanierung	677.000	671.000	



Beitragszahlung

Gläubiger-Identifikationsnummer DE53MBS00000145679

Mandatsreferenz _____

Mitgliedsnummer (Vereinsbeitrag)

SEPA - Lastschriftmandat

Ich ermächtige den Mieterbund Steglitz e.V., Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Mieterbund Steglitz e.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name(n), Vorname(n):

PLZ / Straße / Nr.:

Konto - NummerBLZ

IBAN DE ____ / ____ / ____ / ____ / ____ / ____

BIC _____

Name des Geldinstitutes

Name des Kontoinhabers

Wenn mein/unser Girokonto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank oder Sparkasse keine Verpflichtung zu Einlösung. Teileinlösungen werden nicht vorgenommen. Mangels Deckung entstehende Bankgebühren gehen zu meinen Lasten.

Datum, Unterschrift des Kontoinhabers

^{*)} Der Mitgliedsbeitrag ist als Jahresbeitrag am 1. Januar jedes Jahres fällig (§ 8 der Satzung)

SEPA-Überweisung/Zahlschein

Name und Sitz des überweisenden Kreditinstituts _____ BIC _____

Für Überweisungen in Deutschland und in andere EU-/EWR-Staaten in Euro.

Angaben zum Zahlungsempfänger: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 35 Stellen)
 Mieterbund Steglitz

IBAN
 DE 59 1007 0848 0374 6856 00

BIC des Kreditinstituts/Zahlungsdienstleisters (8 oder 11 Stellen)

Betrag: Euro, Cent
 30,00

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Zahlers
 Mitgl. Nr.

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 2 Zeilen à 35 Stellen)
 Mitgliedsbeitrag 2024

Angaben zum Kontoinhaber/Zahler: Name, Vorname/Firma, Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)

IBAN
 D E _____ 08

Datum _____ **Unterschrift(en)** _____

Art.-Nr. ZV 570 / ZV 572