



# WG "WUHLETAL"

## Information



## Informationsblatt 2 / 2008

In dieser Ausgabe:

**Vertreterversammlung**

**Betriebskostenabrechnung • Grundstückserwerb**

**Erste Konsequenzen aus der Markt- und Standortanalyse**

**Wohnungsangebote • Ausschlüsse • Besonderer Service**

### **Sehr geehrte Mitglieder und sehr geehrte Mieter,**

mit dieser Ausgabe möchten wir Sie über die aktuellen Geschehnisse in unserer Genossenschaft informieren.

#### • **Vertreterversammlung**

Am 24. Juni 2008 fand unsere ordentliche Vertreterversammlung statt. Von 57 gewählten Vertretern waren 26 Vertreter anwesend, 18 Vertreter hatten sich entschuldigt, 2 Vertreter sind zwischenzeitlich ausgeschieden und die Ersatzvertreter haben das Amt noch nicht übernommen, und es sind 11 Vertreter der Versammlung ohne Entschuldigung ferngeblieben.

Die für die Vertreterversammlung notwendigen Unterlagen wurden allen Vertretern mit der Einladung zugeschickt. Außerdem wurde die Tagesordnung gemäß Genossenschaftsgesetz für alle Mitglieder auf unserer Webseite im Internet bekannt gemacht. Die Vertreterversammlung war beschlussfähig.

#### **TOP 1**

##### **Diskussion und Beschlussfassung der Wahlordnung**

Es wurde beantragt, die Wahlordnung von der Tagesordnung zu nehmen, bis die neue Satzung der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, um sofort notwendig werdende Änderungen von Satzungsparagrafen zu vermeiden. Die Abstimmung ergab, dass alle anwesenden Vertreter damit einverstanden waren.

##### **Beschluss 1/08 :**

Die Vertreterversammlung beschloss die Wahlordnung von der Tagesordnung zu nehmen. Damit ist der Beschluss 1/08 nicht zustande gekommen.

#### **TOP 2 und 3**

##### **Nachwahl eines Mitgliedes des Wahlvorstandes mit Beschlussfassung zur Nachwahl**

Der Vorsitzende des Wahlvorstandes, Herr Peter Kirchmeier, hat im November 2007 aufgrund aktueller Ereignisse sein Amt niedergelegt und ist aus dem Wahlvorstand ausgeschieden. Weiterhin scheidet Herr Klaus Mummhardt wegen Kündigung seiner Mitgliedschaft zum Ende des Jahres ebenfalls aus dem Wahlvorstand aus.

Zur Neuwahl stellten sich die Mitglieder Frau Brigitte Haase und Herr Martin Proszak.

##### **Beschluss 2/08 :**

Beide Kandidaten wurden einstimmig in den Wahlvorstand gewählt.

#### **TOP 4**

##### **Bericht des Aufsichtsrates zur Prüfung des Jahresabschlusses 2006**

Zusammenfassend wurde in Übereinstimmung mit dem Prüfungsverband die ordnungsgemäße Geschäftsführung festgestellt.

##### **Beschluss 3/08 :**

Der Bericht des Aufsichtsrates zur Prüfung des Jahresabschlusses 2006 wurde einstimmig angenommen.

#### **TOP 5**

##### **Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2007**

Der Lagebericht des Vorstandes enthält die Entwicklung von Branche und Wirtschaft, den Geschäftsumfang, die laufenden Investitionen, Finanzierungsmaßnahmen und -vorhaben,

die Entwicklung im Personal- und Sozialbereich, den Umweltschutz, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge. Er stellt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dar und gibt Ausblicke auf voraussichtliche Unternehmensentwicklungen und er enthält Hinweise auf mögliche Risiken.

#### **Beschluss 4/08 :**

Der Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2007 wurde einstimmig beschlossen.

### **TOP 6**

#### **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2007**

Der Aufsichtsrat berichtete über seine Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

#### **Beschluss 5/08 :**

Der Bericht des Aufsichtsrates wird bestätigt.

### **TOP 7**

#### **Feststellung des Jahresabschlusses 2007**

Der Jahresabschluss 2007 wird durch die Vertreterversammlung festgestellt. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 307,6 ab. Zuzüglich des Verlustvortrages aus 2006 ergibt sich ein Bilanzverlust von T€ 1.715,2, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.

#### **Beschluss 6/08 :**

Der Beschluss wird einstimmig gefasst.

#### **Beschluss 7/08 :**

Der Beschluss über die Verwendung des Jahresfehlbetrages kam einstimmig zustande.

### **TOP 8 und 9**

#### **Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2007**

#### **Beschluss 8/08 :**

Dem Vorstand wurde einstimmig Entlastung erteilt.

#### **Beschluss 9/08 :**

Die Entlastung für den Aufsichtsrat erfolgte mehrheitlich.

### **TOP 10 und 11**

#### **Nachwahl und Beschlussfassung zur Nachwahl von Aufsichtsratsmitgliedern**

Durch Zeitablauf scheiden die Mitglieder des Aufsichtsrates Frau Christel Benecke und Herr Dr. Klaus Rennwald aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stellten sich der Wiederwahl. Sie wurden wieder gewählt und nahmen die Wahl an.

#### **Beschluss 10/08 :**

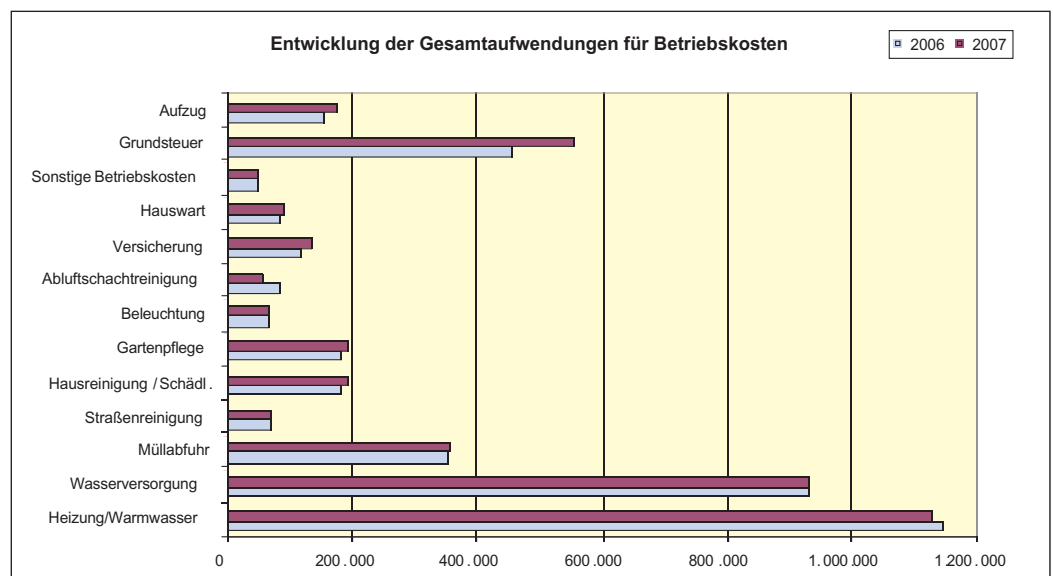
Frau Christel Benecke wurde einstimmig wieder gewählt. Herr Dr. Klaus Rennwald wurde mehrheitlich wieder gewählt.

Der Bericht des Aufsichtsrates über die Prüfung des Jahresabschlusses 2006, der Lagebericht des Vorstandes sowie der Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2007 und die Unterlagen zum Jahresabschluss 2007 liegen zur Einsichtnahme der Mitglieder bis zum **30. September 2008** in der Geschäftsstelle aus.

## **• Betriebskostenabrechnung 2007**

Ende August haben Sie die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2007 erhalten.

Im Rahmen der Abrechnung erfolgte unter Berücksichtigung der Preis- und Tarifänderungen der letzten Monate eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung zum 01.10.2008, die in der Anlage 3 erläutert wird. Hier finden Sie auch Hinweise und Informationen, die einzelne Kostenarten und Änderungen zum Vorjahr betreffen. Bitte beachten Sie, dass eine Anpassung vom Zeitpunkt der Veränderung an in die Zukunft gerichtet ist. Das bedeutet volle Wirksamkeit für das Abrechnungsjahr 2009, aber nur teilweise noch für 2008.



Durch die stete Anpassung der Vorauszahlung konnten trotz gestiegener Betriebskosten höhere Nachzahlungen für das Abrechnungsjahr 2007 vermieden werden. Die wenigen Nachzahlungen sind bis auf einige Ausnahmen auf die erhöhten individuellen Wasser- bzw. Heizungsenergieverbräuche der Mieter zurück zu führen.

**Heizung/Warmwasser**

Die Senkung der „warmen“ Betriebskosten um insgesamt 20,1 T€ betreffen vorwiegend die Wohnanlagen Maxie-Wander-Straße 40-76 und der Carola-Neher-Straße 60-68, da hier in 2006/2007 die Sanierung der Häuser erfolgte.

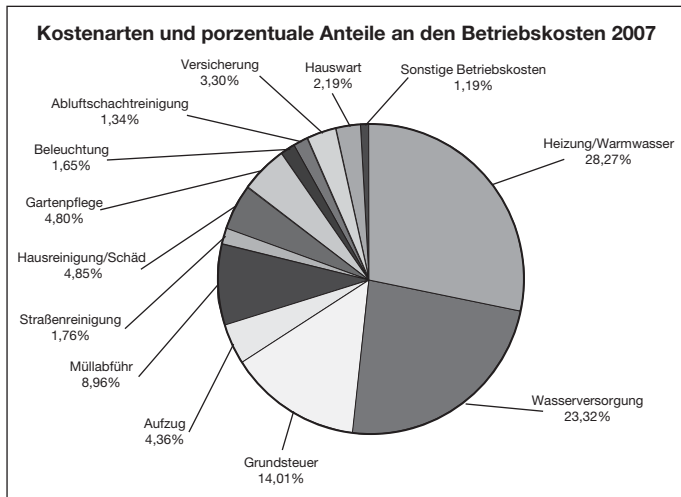
Dass es trotz Anhebung der Mehrwertsteuer und Preissteigerung für die Wärmelieferung nicht zum explosionsartigen Kostenanstieg kam, liegt auch an der Reduzierung der Anschlusswerte einiger Heizstationen und am bewussten Verbrauchsverhalten unserer Mieter.

**Wasser- und Abwasser**

Zur Jahresmitte führten die Berliner Wasserbetriebe einen Grundpreis in Abhängigkeit der Nennleistung der Wasserzählergröße ein. Durch unterschiedliche Hauptwasserzähler liegen die Kostensteigerungen zum Vorjahr zwischen 0 und 1,27 Prozent.

**Kalte Betriebskosten**

Wir hatten im Informationsblatt 2/2007 schon auf die Preissteigerungen für die Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung und Sach- und Haftpflichtversicherung hingewiesen. Auch bei der Hausreinigung gab es durch die Tarifierhöhung des Gebäudereinigerhandwerks eine Preisanpassung um 2,74 Prozent.



**Kostenentwicklung 2008**

**Wasser- und Abwasserpreise**

Schon turnusmäßig, wie in jedem der letzten Jahre, erhöhten die Berliner Wasserbetriebe zum 01.01.2008 die Wasser-/Entwässerungstarife um 1,9 Prozent und die Niederschlagswasserentgelte um 4,9 Prozent. Die Grundpreise bleiben im Vergleich zu den gültigen Tarifen am 01.07.2007 unverändert.

**Hausreinigung**

Die Tarifparteien im Gebäudereinigerhandwerk einigten sich auf eine Tarifierhöhung ab dem 01.01.2008 um 3,5 Prozent. Da die Dienstleistungsfirmen die Kostensteigerungen nicht allein kompensieren können haben wir einer Preisanpassung unter der Voraussetzung, dass diese bis zum 31.12.2010 unverändert sein wird, zugestimmt.

**Sach- und Haftpflichtversicherung**

Insgesamt erhöhten sich zum 01.01.2008 die Kosten um ca. 7,4 Prozent, da für die Verbundene Gebäude- und für die Glasbruchversicherung der Preisindex angepasst wurde.

• **Grundstückserwerb**

Im Informationsblatt 1/2008 hatten wir bereits berichtet, dass wir die sich im Umfeld unserer Wohngebäude befindenden Brachflächen käuflich erwerben möchten. Inzwischen haben wir das erste Grundstück, die Maxie-Wander-Str. 56/58, gekauft. Auf diesem Grundstück ist der Neubau eines Gebäudes für betreutes Wohnen mit Sozialeinrichtungen, einem integrierten Begegnungszentrum und Dienstleistungsgewerbeflächen vorgesehen, um so den Bedarf für unsere älteren Mitglieder decken zu können und ihnen ein langes selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Vor allem passt die örtliche Lage besonders gut für dieses Vorhaben, da unsere bisher bereitgestellten altenfreundlichen und behindertengerechten Wohnungen ebenfalls in der Maxie-Wander-Str. liegen. So wird es allen Bewohnern möglich sein, das ebenfalls dort geplante Begegnungszentrum ohne größere Probleme besuchen zu können. Für die Grundstücke Feldberger Ring und Schneeberger Str. haben wir im Rahmen des Bieterverfahrens des Liegenschaftsfonds unser Gebot abgegeben.

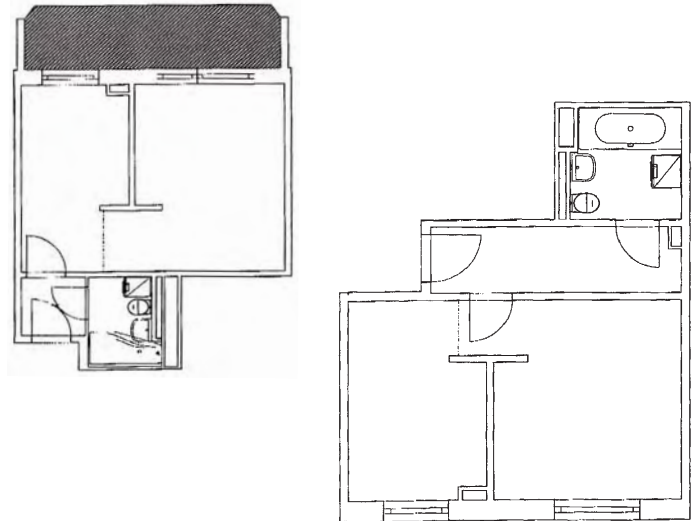
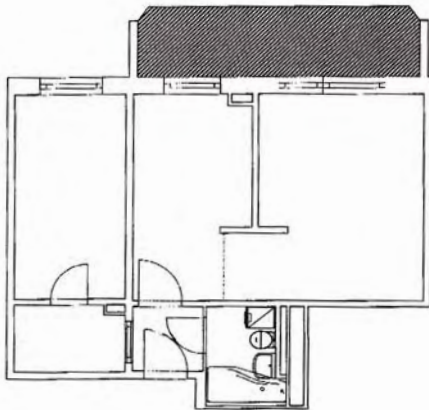
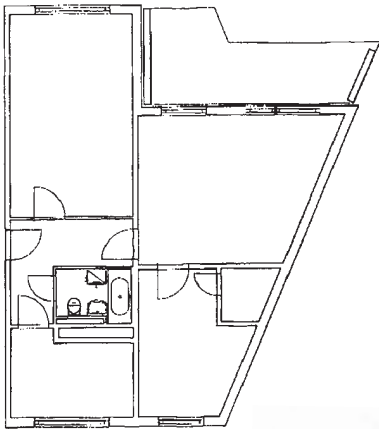
• **Erste Konsequenzen aus der Markt- und Standortanalyse**

Zur Aufwertung unseres Wohnungsbestandes, aber auch zur Senkung des Leerstandes ist geplant, das Zusammenreffen ungünstiger Wohnungsmerkmale zu beseitigen. Dazu ist im Wesentlichen vorgesehen, dass die Komplexsanierung unserer Gebäude mit dem Jahr 2008 vorerst abgeschlossen wird. In den Jahren 2009/2010 sind verstärkt Maßnahmen für die Bestandmieter, wie

- Renovierung der Hausaufgänge, Keller- und Hauseingangsbereiche durchzuführen,
- den Anbau von Aufzügen in der Bansiner Straße vorzunehmen sowie
- Grundrissveränderungen und den Umbau von großen in kleine Wohnungen weiter zu führen.

In unserem diesjährigen Sanierungsgebiet, der Wirtschaftseinheit 19, stehen in den Häusern Schneeberger Str. 12 und 18 seit mehreren Jahren vier 4-Zimmer-Wohnungen frei. Im

Aufgang wurde jeweils nur eine Wohnung bewohnt und die Mieter waren zum Umzug bereit. Demzufolge beabsichtigen wir, diese Wohnungen zur besseren Vermietbarkeit in kleine Wohnungen umzubauen. Mit den dort noch wohnenden Mietern wurden Vereinbarungen zum Umzug in eine andere Wohnung der Genossenschaft getroffen, um so die notwendige Baufreiheit für den Strangweisen Umbau zu schaffen. Im Aufgang Schneeberger Str. 12 entstehen dann vier 3-Zimmer-Wohnungen und im Aufgang 18 vier 2-Zimmer- und sechs 1-Zimmer-Wohnungen. Mit den Umbauarbeiten wird im September begonnen.



#### • **Ausschlüsse**

Folgende Mitglieder wurden wegen Schulden gemäß § 11 Abs. 1 a unserer Satzung aus der Genossenschaft ausgeschlossen:

Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen in der Onlineausgabe entfernt.

#### • **Besonderer Service**

Für unsere Mieter und Mitglieder bieten wir am Dienstag, dem 30.09.2008, eine erweiterte Sprechstunde in der Zeit von 18.00 bis 22.00 Uhr an. Das Team der WG "Wuhletal" eG freut sich über eine rege Nutzung des Angebotes.

#### IMPRESSUM:

Herausgeber: **WG "Wuhletal" e.G.** · Ludwigsluster Straße 8 · 12619 Berlin  
Geschäftsführung: Kaufmännischer Vorstand Frau Christel Krauß · Technischer Vorstand Herr Frank Wilke  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Herr Martin Jenrich

**Sprechtag:** Dienstag von 9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr · Donnerstag von 9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr

**Telefon** Vorstand: 030/56 84 3-101; Mitgliederbetreuung: 030/56 84 3 - 130 ; Technik 030/56 84 3 - 140; Buchhaltung 030/56 84 3 - 150

Fax: 030/56 84 3 - 120 · E-Mail: info@wg-wuhletal.de

Satz / Druck: Druckerei DIETER SEIBT e.K. · 12587 Berlin-Friedrichshagen · Aßmannstraße 58 · Tel. 030/64 19 79 50 · Fax 030/64 19 79 51

Vervielfältigung oder Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Geschäftsführung der WG "Wuhletal" e.G.

# COUPON

**WG "Wuhletal" e.G.** · Ludwigsluster Straße 8 · 12619 Berlin

Mein Name  Anschrift

Meine Frage:



• **Mietwohnungsangebote**

Nachfolgend ein Auszug unserer 1- bis 5-Zimmerwohnungen, welche zur sofortigen Vermietung bereitstehen:

<b>Straße</b>	<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Kaltmiete Euro</b>	<b>Warmmiete Euro</b>	<b>Anteile Euro</b>
<b>1-Zimmerwohnungen</b>						
Kummerower Ring	3	2. OG	25,75	130,30	189,01	572,00
Bodo-Uhse-Straße	15	2. OG	32,63	165,11	248,32	728,00
<b>2-Zimmerwohnungen</b>						
Klingenthaler Straße	23	2. OG	55,06	254,38	410,20	1.040,00
Neue Grottkauer Straße	39	3. OG	67,43	310,18	490,89	1.040,00
<b>3-Zimmerwohnungen</b>						
Bansiner Straße	16	4. OG	60,34	275,16	430,84	1.352,00
Maxie-Wander-Straße	92	1. OG	84,03	352,93	575,61	1.196,00
Carola-Neher-Straße	68	2. OG	72,30	329,69	501,05	1.196,00
<b>4-Zimmerwohnungen</b>						
Boizenburger Straße	10	3. OG	70,14	319,84	498,70	1.352,00
Ludwigsluster Straße	9	1. OG	84,19	383,91	598,59	1.508,00
Carola-Neher-Straße	66	EG	92,97	400,71	621,05	1.508,00
<b>5-Zimmerwohnungen</b>						
Bansiner Straße	58	2. OG	88,96	405,66	635,18	1.508,00

Weitere Angebote, auch Sonderangebote, können Sie in unserer Geschäftsstelle erfragen.