



Frohe Festtage und ein gutes 2015!

Der Vorstand/Der Aufsichtsrat/Die MitarbeiterInnen/Die Redaktion

In dieser Ausgabe:

Vom Baugeschehen in der WBG berichtet/Glückwünsche für unsere Jubilare
SEITE 3

Außerordentliche Vertreterversammlung hat sich gegen die Anteilerhöhung entschieden
SEITEN 4 – 5

Erhöhung der Grundnutzungsgebühr/Informationen zur Mietpreisbremse
SEITE 6

Vorgestellt: Wolfgang Puschmann, Heinrich-Mann-Allee/Potsdamer Bürgerhaushalt/Neuer Dienstleister für Teltower Vorstadt
SEITE 7

DIA-Sammlung „Potsdam zwischen Aufbau und Zerstörung 1965 – 1995“ im Museum/Besondere Weihnachtserinnerungen
SEITE 8

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
1903 Potsdam eG
Friedrich-Ebert-Straße 40, 14469 Potsdam
Telefon: (0331) 2 88 98 – 0
Telefax: (0331) 2 88 98 – 10
Internet: www.wbg1903pdm.de
Email: info@wbg1903pdm.de
Vorstand Johann Grulich,
Vorstand Holger Lauck

Verlag und Redaktion:

medienPUNKTpotSDam
Bernd Martin (V.i.S.d.P.)
Rainer Dyk
Hans Joachim Eggstein (Layout)
Hessestraße 5, 14469 Potsdam
Telefon: (0331) 20 01 89 70
Telefax: (0331) 20 01 89 71
Email: medien.potsdam@gmx.de
www.medienpunktPotsdam.de

Bildnachweis:

Redaktion/Gerhard Scheunert

Ehrenamtlicher Redaktionsbeirat:

Claus Dobberke (H.-Sachs-Str.),
Kathrin Müller (Drevesstr.),
Gerhard Scheunert (Drevesstr.)
Sigrid Wronski (H.-Mann-Allee)

Druck:

Hans Gieselmann
Druck- und Medienhaus GmbH & Co KG
A.-Scheunert-Allee 2
14558 Bergholz-Rehbrücke

Auf ein Wort

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Bewohner,

schon wieder ist ein Jahr fast vorüber, in dem vieles erreicht wurde.

In der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 10.11.2014 wurden die Vertreterinnen und Vertreter bereits ausführlich von Vorstand und Aufsichtsrat informiert. Einzelheiten hierzu finden Sie in diesem Heft.

In der Versammlung wurde die Erhöhung unserer Geschäftsanteile nochmals vom Aufsichtsrat zur Abstimmung gestellt.

Leider scheiterte diese abermals an der entsprechenden Mehrheit. Etwaige Konsequenzen hieraus können Sie auf Seite 5 im Artikel unseres Aufsichtsratsmitglieds Franz Brüning lesen.

Ebenfalls wurde von unseren Vertretern das Thema Wärmelieferungsverträge angesprochen und diskutiert. Der Vorstand hat hierzu mitgeteilt, dass die laufenden Verträge nicht ohne weiteres abgeändert oder beendet werden können.

Aufgrund von zwischenzeitlich ergangenen Urteilen aus vergleichbaren Fällen besteht jedoch die Möglichkeit, eine Anpassung der dynamischen Preisformel vorzunehmen.

Zu diesem Zwecke haben wir zur Wahrung unserer Rechte Klage einreichen müssen und befinden uns derzeit in Vergleichsverhandlungen. Aufgrund des laufenden Verfahrens konnten in der Vertreterversammlung leider keine weiteren Ausführungen vorgenommen werden, wofür wir auch an dieser Stelle um Verständnis bitten.



Johann Grulich



Holger Lauck

Seien Sie jedoch versichert, dass wir unverzüglich etwaige Ergebnisse mitteilen werden.

Im weiteren Verlauf der Versammlung berichtete der Vorstand über den Stand der einzelnen Bauvorhaben.

Nicht nur die Großbaustelle in der Friedrich-Ebert-Straße 38 und 39 hatten wir in diesem Jahr zu bewältigen, auch viele kleinteilige Baumaßnahmen standen auf der Agenda, die gemäß Bauplan abgearbeitet wurde. So wurden unter anderem in vielen Häusern Trocknungsmaßnahmen durchgeführt, um Schäden im Bereich der Kellerwände und Fundamente zu vermeiden. Selbstverständlich wurden, wie in jedem Jahr, Tischler und Malerarbeiten an unseren denkmalgeschützten Kastendoppelfenstern in Wohnungen sowie in Treppenhäusern durchgeführt. Auch das Gebäude Drevesstraße 11-13 wurde von uns eingerüstet, um das Dach zu erneuern. Diese Arbeiten werden kurz vor Weihnachten fertig gestellt sein.

Im nächsten Jahr werden wir ebenfalls die laufende Instandsetzung und Modernisierung gemäß Bauplan im Interesse unserer Bewohnerinnen und Bewohner fortführen, soweit dies unsere finanziellen Möglichkeiten gestatten.

Abschließend möchten wir uns bei Ihnen für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit in diesem Jahr bedanken. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das Jahr 2015.

Freundliche Grüße

Ihr Vorstand

Schließzeiten zu den Festtagen und über Silvester

Die Geschäftsstelle ist zwischen Weihnachten und Neujahr
vom 23.12.2014 (12.00 Uhr) bis zum 02.01.2015,
geschlossen.

Ab dem 05. Januar 2015 sind wir wieder für Sie da.

In dringenden Fällen:

Wählen Sie die Nummer unseres Havarie-Telefones:
0171/264 38 56



Die Seitenansicht Friedrich-Ebert-Straße 39 vom Gerüst „befreit“.

Lob der Denkmalbehörde

Erste Gerüste am Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße sind gefallen – Abschluss für Juni/Juli geplant

Das Bauvorhaben Friedrich- Ebert-Straße 38 und 39 steht, was die Fassadeninstandsetzung und Dacherneuerung betrifft, kurz vor Fertigstellung. Wenn Sie die Dezember-Ausgabe der „WBG aktuell“ lesen, haben wir das komplette Gebäude, bis auf die Hofseite, abgerüstet. Die Rüstung auf der Hofseite wird weiterhin für den Ausbau des Dachgeschosses benötigt. Die Denkmalbehörde ist mit den Arbeiten an Fassade und Dach sehr zufrieden und hat den Handwerkern ihr Lob ausgesprochen. In der vergangenen Ausgabe haben wir bereits sehr ausführlich darüber berichtet, dass wir im gesamten Dachbodenbereich echten Hausschwamm vorgefunden haben. Deshalb haben wir die komplette oberste Geschossdecke herausnehmen und durch eine neue ergänzen lassen. Aus diesem Grunde mussten wir unsere Bewohner unterhalb der Geschossdecke für die Zeit der Arbeiten umsetzen. An dieser Stelle möchte sich der Vorstand für die Geduld und das

Verständnis wegen der nicht vermeidbaren Unannehmlichkeiten bei den betroffenen Bewohnern recht herzlich bedanken. Die Arbeiten an der Geschossdecke konnten jetzt erfolgreich abgeschlossen werden, so dass im neuen Jahr mit dem Ausbau des Dachgeschosses für die zukünftige Geschäftsstelle der WBG 1903 begonnen werden kann. In der Friedrich-Ebert-Straße 38 haben wir im Treppenhaus mit dem Aufzugseinbau angefangen. Nach Fertigstellung werden wir im neuen Jahr mit den Renovierungsarbeiten des Treppenhauses beginnen. Insgesamt ist vorgesehen, dass das Gebäude im Juni/Juli des nächsten Jahres komplett mit dem Ausbau des Dachgeschosses abgeschlossen sein wird. Mit Fertigstellung dieses Bauvorhabens ist der Beginn der Sanierung des Einzeldenkmals Behlertstraße 13 vorgesehen. Selbstverständlich werden wir Sie laufend über den Stand der Sanierungsarbeiten informieren.



Dacharbeiten in der Drevesstraße 12.



In der Hessestraße 1 – 7 werden neue Trinkwasseranschlüsse verlegt.

Aktuelle Informationen zum Bauplan 2015

Folgende Baumaßnahmen sind für das Jahr 2015 geplant:

- Leerstandsbesichtigung in ca. 40 Wohnungen
- Modernisierung in bewohnten Wohnungen in ca. fünf Wohnungen
- Ausbau des Dachgeschosses zu Bürozwecken in der Friedrich-Ebert-Straße 38/39

- Sanierung des Einzeldenkmals in der Behlertstraße 13
- Sanierung von ca. fünf Treppenhäusern
- Malerarbeiten, Tischlereiarbeiten, Elektroarbeiten, Heizungsarbeiten in verschiedenen Objekten
- Sonstige Arbeiten aus dem Bereich der Hausverwalter.



Glückwünsche für unsere Jubilare

Allen Mitgliedern, die im vierten Quartal 2014 (Oktober – Dezember) Geburtstag hatten oder noch haben, übermitteln wir die herzlichsten Wünsche – vor allem Gesundheit und Schaffenskraft.

Der Vorstand/Der Aufsichtsrat

75 Jahre

Jürgen Barkowsky
Heidi Begemann
Hannelore Fischer
Dietlinde Friebe
Rolf Holeschovsky
Ursula Howeihe
Helga Kiesant
Wolfgang Rösike
Ursula Schönrock
Magdalene Wardinski
Günter Wasner
Ursula Zemlin

80 Jahre

Christa Bitter
Werner Both
Alvera Fuhrmann
Karl Lins
Eva Lippuner
Gerda Töpfer

90 Jahre

Margaretha Rendelmann

91 Jahre

Helga Illie
Horst Leistner

92 Jahre

Anneliese Wolf

93 Jahre

Dietrich Gülzow
Thea Kipke

95 Jahre

Ella Böhnke
Margarete Hartmann
Gerda Kinder
Erich Lehnig

Leserpost

War das Ergebnis der Vertreterversammlung am 10.11.2014 zur Abstimmung über die Erhöhung der Geschäftsanteile richtig?

Auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung sollten die gewählten Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG über eine Satzungsänderung zur Erhöhung der Geschäftsanteile abstimmen.

Obwohl seit längerer Zeit über eine Kapitalerhöhung der Genossenschaft mit den Vertretern diskutiert und diese begründet und vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Friederich, nochmals die Notwendigkeit überzeugend vorgetragen wurde, haben nach einem demokratischen und geheimen Wahlvorgang die anwesenden Vertreter mehrheitlich dies abgelehnt.

Haben diese negativ abstimmenden Vertreter wirklich die Interessen ihrer Wohnungsnutzer vertreten?

Fakt ist, dass unsere Genossenschaft den Kapitalstock erhöhen muss, um die finanziellen Belange zukünftig abfangen zu können.

Unsere Genossenschaft hat die ältesten Bauten gegenüber anderen Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaften. Dadurch ist der Bedarf an Finanzen für Werterhaltungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen besonders hoch, auch für die gesetzlich geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung. Nur Kredite hierfür sind keine sonderliche Maßnahme. Durch die hohen Zinsforderungen seitens der Banken vergangener Jahre gehört unser Genossenschaftsvermögen bereits zu einem hohen Prozentsatz den Banken. Im schlechtesten Fall könnte es einmal zu einer Insolvenz kommen, wo derzeit keine Befürchtung besteht, dann aber Immobilieninvestoren alles übernehmen und die Mieten gewinnbringend entsprechend hoch fordern. Eine Genossenschaft darf nach Statut keine Gewinne erwirtschaften, nur die Erhaltung der Immobilien sichern. Zur Abstimmung stand daher die Entscheidung – Anteilserhöhung oder Nutzungsentgelterhöhung. Die Mehrheit der Vertreter hat sich gegen die Anteilserhöhung entschieden.

Eine Anteilserhöhung wäre ein zinsloses Darlehen, welches die Nutzer einer Wohnung nach Austritt aus der Genossenschaft, allerdings mit dem Inflationsverlust, zurück erhalten, während die Erhöhung der Kaltnutzungsgebühr monatlich einen Kapitalverlust der Nutzer bedeutet. Obwohl unsere Wohnungsbaugenossenschaft durch die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen höhere Belastungen als andere Genossen-

Fortsetzung auf Seite 5



Anteilerhöhung konnte sich nicht durchsetzen

Außerordentliche Vertreterversammlung am 10. November 2014

Die in der Vertreterversammlung am 10.11.2014 anwesenden Vertreter haben sich gegen eine Erhöhung der Geschäftsanteile entschieden, obwohl Aufsichtsrat und Vorstand in einem Abstimmung im Vorfeld intensiv vorbereitet haben.

Auf der ordentlichen Vertreterversammlung im Juni stand das Thema 2014 erstmals auf der Tagesordnung. Auch in unserem MitgliederMagazin wurde umfassend über die notwendige Erhöhung der Geschäftsanteile berichtet.

In der Frühjahrsausgabe erläuterte der Vorstand in einem umfassenden Grundsatzartikel die Beweggründe. Hier stand vor allem das WARUM der Erhöhung im Mittelpunkt. Auch wurde über die Verwendung der Mittel sowie die sozialträgliche Gestaltung der Einzahlung informiert.

Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die moderate Gestaltung der Nutzungsentgelte der Genossenschaft gerade dadurch beibehalten werden soll.

In der Juniausgabe warb der Aufsichtsratsvorsitzende Götz Th. Friederich im Artikel „Herausforderungen, die wir gemeinsam meistern wollen“ um die Zustimmung zur Erhöhung der Geschäftsanteile.

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 16. Juni 2014 entschieden sich die Vertreter gegen eine Erhöhung.

Die erforderliche Mehrheit von mehr als drei Viertel der Stimmen wurde mit nur einer Stimme verfehlt.

In der nachfolgenden Ausgabe unserer Zeitschrift erläuterte der Aufsichtsratsvorsitzende nochmals unter der Überschrift „Probleme müssen gelöst und Lösungen nicht verhin- dert werden“ die Erforderlichkeit einer Anteilserhöhung.

Auf der außerordentlichen Vertreterversammlung, diesmal verbunden mit der stets im November stattfindenden Information der Vertreter durch den Vorstand, stellte der Aufsichtsrat, unterstützt durch den Vorstand, den Vertretern den Antrag nochmals zur Entscheidung vor.

Fünfundvierzig VertreterInnen waren der Einladung in die Räumlichkeiten der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft e.G., Am Kuckucksruf, gefolgt. Herr Friederich erklärte noch einmal die Gründe für eine notwendige Erhöhung. Er klärte auch etwaige Missverständnisse nach seinem Septemberartikel auf. In seinem Beitrag habe er von der Aufhebung der Deckelung bei Mieterhöhungen nach Ortsüblichkeit geschrieben und nicht, dass es nach einer Anteilserhöhung quasi „automatisch“ keine Mieterhöhung mehr geben soll. Und er brachte es noch einmal auf den Punkt: Die

WBG hat unter anderem für die Leerstandsbeilegung immer noch einen hohen Sanierungsbedarf. Und die aus der Erhöhung resultierenden rund 1,5 Millionen € sollten dafür verwendet werden. In der anschließenden Diskussion hielten sich Für und Wider die Waage.

Unter anderem wurde den Gremien mangelndes Demokratieverständnis vorgeworfen, weil sie nach der gescheiterten Abstimmung im Juni die Beschlussvorlage nochmals der Vertreterversammlung vorgelegt haben.

Diese Möglichkeit sieht jedoch die Satzung vor und aufgrund der zwischenzeitlich geführten Gespräche mit Mitgliedern und Vertretern, die das Ergebnis der Abstimmung im Juni bedauerten, wurde eine erneute Abstimmung befürwortet.

Die Ablehnung wurde auch damit begründet, es gebe derzeit „ganz leicht Kredite“. Hierzu klärten unter anderem die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Albrecht und Brüning auf. Während erstgenannter erklärte, dass derzeit bereits Kredite in Höhe von ca. 50 Millionen € vorhanden sind, verdeutlichte Herr Brüning, dass damit bereits 60 % der Genossenschaft den Kreditgebern „gehören“.

Die Befürworter begrüßten ein „gewachsenes Problembewusstsein“, „für eine Erhöhung der Anteile“ und „gegen neue Kredite“ und schließlich „sollten wir uns am Beispiel der gelungenen Sanierung in der Hans-Sachs-Straße unsere gute Genossenschaftsidee vor Augen halten“.

Dennoch: Trotz der guten Argumente für die Anteilserhöhung konnte sich keine Mehrheit durchsetzen. Abschließend war noch Zeit eingeplant für die Information der Vertreter. So berichtete Vorstand Johann Grulich über die Realisierung des Bauplanes 2014 und kommende Bauvorhaben in 2015. Vorstand Holger Lauck klärte über Kosten der Umrüstung der Heizkostenverteiler auf Funktechnologie auf und berichtete über den Stand der Verhandlungen mit dem Wärmelieferanten iFMA.

Aufgrund der laufenden Verfahren konnte diesbezüglich jedoch nicht ins Detail gegangen werden.

Für die Überarbeitung der Satzung wurden die Mitglieder der Satzungscommission bekannt gegeben: Frau Schuster, Frau Kysell, Herr Scheidemann sowie Herr Friederich und Herr Lauck.

Ein „weißer Ritter“ wird nicht kommen

Zur gescheiterten Anteilerhöhung auf der Außerordentlichen Vertreterversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat hatten am 10. November 2014 zu einer Außerordentlichen Vertreterversammlung eingeladen. Haupttagesordnungspunkt war die Anteilerhöhung für alle Mitglieder der Genossenschaft von € 76,69 auf € 150,00 pro Anteil. Mit dieser Anteilerhöhung sollte eine Kapitalerhöhung über ca. € 1,5 Mio. erzielt werden. Ein Betrag, der für die Leerstands-beseitigung und die geplante Modernisierung unserer Häuser und Wohnungen dringend benötigt wird. Die für diese Anteilerhöhung gemäß Satzung erforderliche 75 % Mehrheit wurde verfehlt, der Antrag scheiterte erneut. Auf der Vertreterversammlung wurde natürlich die Frage nach der Notwendigkeit und dem Sinn der Kapitalerhöhung gestellt. Eine berechnete Frage – darauf möchte ich kurz eingehen: Das vom Vorstand der Genossenschaft vorgesehene notwendige Modernisierungsprogramm bis 2022 für unsere Häuser sieht Investitionen von ca. 16 Mio. € vor. Diese Investitionen müssten durch neue Kredite finanziert werden. Bei Beibehaltung der derzeitigen Kreditaufnahme von ca. € 1,75 Mio pro Jahr könnte sich unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Steigerung der Baupreise um mindestens 2 % (und das ist eine moderate Annahme) eine Finanzierungslücke von ca. 1,5 Million € ergeben. Dieses hätte durch die geplante Kapitalerhöhung geschlossen werden können. Weiterhin mangelt es der Genossenschaft an liquiden Mitteln in Form von Bankguthaben oder Festgeldern. Zwar ist die Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb gesichert. Aber Unvorhergesehenes, wie z. B. eine Schwammsanierung (wie zur Zeit für das Objekt Friedrich-Ebert-Str. 38-39 erforderlich), sind dann nur mit zusätzlichen Krediten zu finanzieren.

Die Stärkung bzw. Beibehaltung unserer Eigenkapitalquote - auch zur Erhöhung unserer Kreditwürdigkeit - beläuft sich lt. Jahresabschluss 2013 auf ca. 40 %.

Nicht jede Investition in unserem denkmalgeschützten Bestand führt jedoch zu Erhöhung un-

seres Anlagevermögens und schwächt damit unsere Eigenkapitalquote. Bei der dringend erforderlichen Instandsetzung des Objektes Friedrich-Ebert-Str. 38-39 tragen die eingesetzten Mittel zum großen Teil nicht zu Erhöhung unseres Anlagevermögens bei. Die Gründe dafür sind relativ einfach: Die Fassadenarbeiten sind nichts anderes als eine Instandhaltung, die Schwammsanierung ist ebenso zu betrachten. Aufgrund des Denkmalschutzes scheidet eine technische Verbesserung, etwa durch eine Wärmedämmung aus, was als Modernisierung gelten würde.

Es ist somit eher von einer Reduzierung der Eigenkapitalquote im Jahr 2014 auszugehen.

Das Thema gescheiterte Kapitalerhöhung und deren Konsequenzen sind nun Tagesordnungspunkte in der nächsten Aufsichtsratssitzung im Dezember.

Die Finanzplanung wird die nicht erfolgte Erhöhung der Geschäftsanteile berücksichtigen.

Etwaige sich daraus ergebende Finanzierungslücken führen unweigerlich an einer Frage nicht vorbei: Können wir die selbst auferlegte Kapazitätsgrenze für unsere Nutzungsentgelte aufrecht halten? Wie auch immer diese Diskussion ausgeht, ein „weißer Ritter“ wird nicht plötzlich kommen und uns fehlende Gelder übergeben. Für die Finanzierung der Genossenschaft sind einzig und allein die Mitglieder der Genossenschaft mit ihren Nutzungsentgelten verantwortlich.

Franz Bernhard Brüning, Aufsichtsrat



Leserpost

Fortsetzung von Seite 4

schaften hat, liegen unsere Genossenschaftsanteile weit unter denen der anderen.

Da in unserer Genossenschaft viele alte Nutzer mit wenig Einkommen und Rente wohnen, wäre eine Nutzungsentgelterhöhung nicht wünschenswert. Für die Anteilerhöhung bietet die Leitung der Genossenschaft soziale Maßnahmen. Es sei auch an dieser Stelle vermerkt, dass Modernisierungsmaßnahmen mit 11% nach gesetzlichen Regelungen auf das Nutzungsentgelt einheitlich auf einen Betrag festzulegen, nicht gerechtfertigt ist. Unsere Genossenschaft als ehemalige Beamtsiedlung, zumindest der Teltower Vorstadt, erbaut in den zwanziger/dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, wurde für damals niedrig bezahlte höhere und niedere Beamte errichtet. Die Wohnungen für höhere Beamte hatten z.B. Balkenausrichtung nach Süden, Dampfheizung und bessere Ausstattung, die Wohnungen der niederen Beamten nach Osten bzw. Norden ausgerichtete Balkone, Ofenheizung und Sparrmauerwerk. Zu DDR-Zeiten haben viele Mieter mit fachlichen Möglichkeiten auf ihre Kosten modernisiert, Zentralheizung eingebaut, die Sanitär- und Elektroanlagen erneuert und dürfen nun nicht mit Erhöhung oder Gleichstellung der Nutzungsentgelte belastet werden. Auch ist nach Meinung des Vorstandes, eine Angleichung an den Potsdamer Mietspiegel ein falsches Signal, weil wir keine Mieter sondern Nutzer einer Genossenschaftswohnung sind.

Mein Vorschlag zur Lösung der Problematik ist eine Befragung aller Nutzer durch eine Briefwahl.

Hier kann jeder Nutzer einer Wohnung entscheiden, ob er für die Erhöhung der Genossenschaftsanteile ist oder für eine Nutzungsentgelterhöhung.

Eine Stimmenenthaltung wird ausgeschlossen. Neue Mitglieder zahlen die Anteilerhöhung. Der Aufsichtsrat sollte rechtlich prüfen, ob eine individuell wählbare Variante möglich ist. Hinzufügen möchte ich noch, dass im Infoblatt „WBG aktuell“ auch kritische Stimmen von Mitgliedern möglich sein sollten, damit anonyme Schreiben von Vertretern zukünftig entfallen. Bei Vorschlägen für Kandidaten bei Neuwahlen des Aufsichtsrates sollten nur Mitglieder vorgeschlagen und gewählt werden, die kaufmännische und finanzielle Kenntnisse haben, um die Geschäftsleitung fachlich gut beraten und kontrollieren zu können.

*Gottfried Wolf,
gewählter Vertreter der Genossenschaft*



Stadt-Notizen

„Mieten müssen bezahlbar bleiben“

Die Landesregierung Brandenburgs hat am 8. Juli 2014 eine Mietpreisbremse für 30 Kommunen beschlossen – darunter ist auch Potsdam. Vermieter dürfen dort die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent anheben, bisher sind 20 Prozent erlaubt. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. Die Verordnung trat zum 1. September in Kraft.

Der Hintergrund: „Mieten müssen bezahlbar bleiben, gerade für Familien mit geringem Einkommen. Dort, wo die Mietpreise stark angestiegen sind, wollen wir die Bremse ziehen. Das betrifft Potsdam und vor allem Kommunen im Speckgürtel. Wir tragen dazu bei, die soziale Schere im Land nicht zu weit auseinander gehen zu lassen.“

Durch ein Gutachten hatte das Ministerium die Wohnungsmarktdaten analysieren lassen. Im Ergebnis erfüllen 30 Gemeinden die Voraussetzungen für eine Mietpreisbremse (Absenkung der Kappungsgrenze). Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Anspannung des Wohnungsmarktes gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) unterstellt werden (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Der Verordnungsentwurf wurde mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund diskutiert. Die neue Verordnung greift bei laufenden Mietverträgen. Es handelt sich um eine rein zivilrechtliche Regelung, bei der die Mieter – wie bei allen Regelungen im Mietrecht – selbst prüfen können, ob der Vermieter die gesetzlichen Vorgaben einhält.

Keine Anwendung findet die Kappungsgrenze für eine Erhöhung der Betriebskosten und Zuschläge für die Modernisierung der Wohnung. Der Mieter kann auf die Einhaltung der Kappungsgrenze verzichten. Für die Anwendbarkeit der Kappungsgrenze kommt es auf den Zeitpunkt an, in dem die Mieterhöhung wirksam werden soll. Wann das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters dem Mieter zugegangen ist, ist unerheblich.

Die Kappungsgrenze gilt natürlich auch bei Sozialwohnungen, bei denen nun die Preisbindung weggefallen ist.

Quelle: Bauministerium

Erhöhung der Grundnutzungsgebühr

Im Laufe des Jahres hat der eine oder andere Nutzer einer Genossenschaftswohnung einer Erhöhung der Grundnutzungsgebühr zugesandt bekommen.

Dass dies nicht überall auf Zustimmung stößt, ist verständlich.

Dennoch gibt es mehrere Gründe, die dies unumgänglich machen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Vorstand und Aufsichtsrat die teilweise Anwendung des Potsdamer Mietspiegels in unserer Genossenschaft vereinbart haben.

Ortsübliche Vergleichsmiete ist verbindlich

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch für Genossenschaftswohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete verbindlich ist und im Falle einer gerichtlichen Überprüfung einer Erhöhung die diesbezüglichen Maßstäbe zur Anwendung kommen.

Aus diesem Grunde wird auf den in Potsdam vorhandenen so genannten qualifizierten Mietspiegel zurückgegriffen. Dieser „ist die Übersicht über die im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit“.

Die Wohnungstypen werden nach Baualter unterschieden.

Daraus ergibt sich eine Tabelle, in der jede Wohnung eingeordnet werden kann. Innerhalb dieses so genannten Mietspiegelfeldes gibt es eine obere und untere Grenze sowie den Mittelwert.

Die genaue Einordnung innerhalb dieser Spanne berechnet man durch weitere, im Mietspiegel zu findende, den Wohnwert erhöhende und mindernde Merkmale.

Zur Deckelung der Wohnkosten werden derzeit jedoch für unsere Genossenschaftswohnungen grundsätzlich lediglich die Mittelwerte des jeweiligen Mietspiegelfeldes in Ansatz gebracht.

Gebot der Gleichbehandlung

Nach dem Gebot der genossenschaftlichen Gleichbehandlung ist es erforderlich, innerhalb der gesetzlichen Grenzen dafür Sorge zu tragen, dass vergleichbarer Wohnraum zu vergleichbaren Benutzungsentgelten an die Nutzer überlassen wird. „Daher sind bis zum Erreichen dieser Grenzen Entgelterhöhungen innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiträume notwendig“, so argumentierte der Vorstand in seinem Schreiben zur „Erhöhung der Grundnutzungsgebühr gemäß § 558 BGB“ an davon betroffene Nutzer und bat mit diesem Schreiben um die Zustimmung der Nutzer.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Erhöhung der Nutzungsgebühr eine entscheidende Voraussetzung für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Objekte ist. Trotz dieser Hinweise erreichten die Mietenbuchhaltung viele Fragen zur Erhöhung. Dabei können die allermeisten Fragen mit einem Blick in den aktuellen Mietspiegel unter Zuhilfenahme der im Erhöhungsschreiben angegebenen Wohnungsdaten beantwortet werden. Dabei wird zudem auch ersichtlich, dass die durchschnittlichen Mieten von 5,34 € pro Quadratmeter unserer Genossenschaft deutlich unter dem durchschnittlichen Wert in Potsdam von 6,13 € liegen.

Auch sind die Mieten in Potsdam seit 2012 um 6,8 % gestiegen, in unserer Genossenschaft lediglich um 4,4 %, und das bei deutlich niedrigeren Mietpreisen.

Durch die sozialverträgliche Gestaltung der Nutzungsentgelte sind wir bereits seit Jahren mit einer „Mietpreisbremse“ unterwegs.

Letztlich muss auch sorgfältig zwischen dem Grundnutzungsentgelt (auch Kaltmiete genannt) für die Wohnung und den Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten unterschieden werden. Letztere stiegen leider in den letzten Jahren stetig an, was insbesondere durch steigende Energie- und Lohnkosten begründet ist.

Dort besteht durch die Genossenschaft nur begrenzter Einfluss, gegebenenfalls kann der Nutzer sein Verbrauchsverhalten jedoch ändern.

Für die notwendige Anpassung der Nutzungsentgelte im Rahmen der Gleichbehandlung wirbt der Vorstand um Verständnis. Unsere überwiegend denkmalgeschützten Gebäude müssen saniert bzw. instandgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind zu finanzieren, damit den Nutzern auch weiterhin preiswerter und schöner Wohnraum angeboten werden kann.

Hilfe bei Problemen

Leider gibt es immer wieder Nutzer, die mit ihren Nutzungsgebühren im Rückstand sind und sich trotz Mahnung nicht melden. In solchen Fällen droht letztlich immer der Verlust der Wohnung durch Kündigung und gegebenenfalls Räumungsklage. Dazu ist man allen pünktlich zahlenden Nutzern gegenüber verpflichtet, zudem gebietet das unser Gleichbehandlungsgebot.

Dabei muss es gar nicht so weit kommen. Die in der Mietenbuchhaltung zuständige Mitarbeiterin Frau Seifert hat für solche Probleme immer ein offenes Ohr: „So weit muss es nicht kommen. Wir stehen für Hilfe und Unterstützung jederzeit zur Verfügung, melden Sie sich bitte rechtzeitig.“ Oft kann eine Verkleinerung zur Kostenreduzierung beitragen.



„Ich kann noch viel einbringen“

Wolfgang Puschmann aus der Heinrich-Mann-Allee als Ehrenamtler ausgezeichnet

„Das, was ich mal studiert, erlernt und erfahren habe, soll doch nicht verloren gehen, bloß weil ich Rentner geworden bin“, sagt Wolfgang Puschmann geradeheraus, „ich kann noch viel einbringen in unser Zusammenleben“.

Und er kann. Die Erfahrungen aus mittlerweile 75 Lebensjahren, das Wissen aus den Studien der angewandten Mathematik und der Psychologie, die Wissensvermittlung an Erwachsene und an Kinder. Zuletzt hatte Wolfgang Puschmann als Schulleiter des Espengrund-Gymnasiums in Babelsberg gearbeitet. Dafür hatte er sich 1990 beworben, nachdem er bis dahin weitgehend unpolitisch und parteilos rechtschaffen gelebt und gearbeitet hatte. „Ich wollte die neuen Verhältnisse mitgestalten.“ Er trat in die SDP, den Vorläufer der SPD in der Noch-DDR, ein. Wolfgang Puschmann wurde Stadtverordneter in der ersten frei gewählten Stadtverordnetenversammlung von Potsdam nach der Wende. Und da hatte er seine erste „großartige Begegnung“: Willy Brandt war nach Potsdam gekommen, und Oberbürgermeister Gramlich hatte je einen Stadtverordneten aus den Fraktionen von SPD, CDU und Grünen zum Gespräch eingeladen. „Das war für mich ein entscheidendes Erlebnis, diese Begegnung mit dem Mann, den ich schon vorher bewundert habe, der humanistische Visionen hatte und gerade wegen seiner Ecken und Kanten so sympathisch war.“

Zwei Wahlperioden war Wolfgang Puschmann bildungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion. Dann war sein Bedarf an Parteipolitik gedeckt. Er kandidierte nicht wieder, trat schließlich 2003 aus der SPD aus und war „erleichtert“. Aber: „Als ich Rentner wurde, fühlte ich mich nicht ausgelastet. Meine Hobbys – ich gehe heute noch dreimal die Woche zum Tennistraining und lese gern – füllten mich nicht aus.“

Zufall und Neugier führten ihn zum Seniorenbeirat der Stadt, in dem er gleich zum Vorsitzenden gewählt wurde. „Vorher habe ich mich vor allem mit Jugendlichen beschäftigt, warum jetzt nicht mal mit den Alten.“ Da ist viel zu tun, die Vorbehalte von Jung und Alt gegeneinander überwinden, generationsübergreifend denken, Jung und Alt zusammenführen und natürlich die spezifischen Probleme der Senioren auf die Tagesord-

nung bringen: Altersgerechtes, bezahlbares Wohnen, Sicherheit und Verkehr, soziale und gesundheitliche Betreuung, Altersarmut... Schnell sprach sich das Engagement von Wolfgang Puschmann in der Seniorenarbeit herum, so dass er auch auf Landes- und auf Bundesebene in die Gremien berufen wurde.

Der Seniorenbeirat der Landeshauptstadt hat mit ihm eine kräftige Stimme in der Stadt, die von den Abgeordneten und der Verwaltung gehört wird. „Da ich keiner Partei mehr angehöre, fällt es mir leicht, bei verschiedenen Problemen auch die einzelnen Fraktionen anzusprechen.“ Aber er macht auch keinen Hehl daraus, dass die Fraktion der LINKEN für die Seniorenarbeit der verlässlichste Partner ist.

Die Stadt stellt dem Seniorenbeirat ein Büro im Stadthaus zur Verfügung und unterstützt auch sonst die Anliegen des Beirates, so manche Initiative, die Seniorenwoche und die Herausgabe der jährlichen „Zeitzeugen“-Broschüre, in der „Normalbürger“ über Alltagserlebnisse schreiben. „Zeitzeugen sind alle, ob jung oder alt, Professor oder Verkäuferin oder Arbeitsloser – sie bezeugen ihre Lebensumstände“, sagt Wolfgang Puschmann.

Seit 1970 ist Wolfgang Puschmann Mitglied in der WBG 1903 und Genossenschaftsvertreter. In den Gremien dringt er auf altersgerechte und bezahlbare Wohnungen. „Wir brauchen nicht immer und überall Luxusanierungen, die entsprechend teuer sind.“

Wolfgang Puschmann war einer der ersten 50 Menschen, die im Land Brandenburg aus den Händen des Ministerpräsidenten die Ehrenamtskarte mit einigen Vergünstigungen erhalten haben. „Es ist mehr eine moralische Anerkennung, aber mehr als Dankesworte“, sagt er. Benutzt hat er sie noch nie – da gebe es Bedürftigere. Gerade hat er wieder eine Auszeichnung erhalten: Den Ehrenamtspreis der Stadt Potsdam „zur Förderung des sozialen Zusammenhalts“.

Im August ist Wolfgang Puschmann 75 geworden und gerade wieder zum Vorsitzenden gewählt worden – es kann also so weitergehen mit dem Einsatz für Seniorinnen und Senioren. „Noch lebe ich, noch tut es mir nichts weh.“

Stadt-Notizen

Bürgerhaushalt 2015/16 mit Rekordbeteiligung

Bei der Vorschlagssammlung und in den Abstimmungsphasen sind im Bürgerhaushalt 2015/16 der Landeshauptstadt Potsdam 815 Vorschläge eingereicht worden, und damit mehr als je zuvor.

Nun stehen die 20 wichtigsten Vorschläge der Bürgerschaft für die kommenden zwei Jahre fest. Deutliche Spitzenreiter sind die Forderungen, kein städtisches Geld zum Wiederaufbau der Garnisonkirche und des Stadtkanals (7.560 Punkte) sowie für den Kauf und Abriss des „Hotel Mercure“ (7.328 Punkte) zu verwenden. Ähnlich viele Unterstützer haben die Vorschläge zur besseren technischen Ausstattung städtischer Schulen (7.500 Punkte) und zur Förderung eines Potsdamer Tierheims (7.059 Punkte). In der Kategorie „Investitionen“ erhalten der Wunsch nach einer Entlastungsstraße für Potsdam (5.383 Punkte), die Forderung nach mehr Geldern für barrierefreie Wege (4.440 Punkte), Hinweise für mehr Sicherheit im Radverkehr (3.473 Punkte), der Appell zum Erhalt des Mitmachmuseums „Extavium“ (3.327 Punkte) sowie der Aufruf zur Förderung des Nachbarschaftshauses „Scholle 34“ (2.791 Punkte) die meisten Stimmen. Beim Thema „Haushaltssicherung“ sollten nach dem Willen der Bürgerinnen und Bürger höhere Strafgelder bei Verschmutzungen beschlossen (5.227 Punkte) und die Zweitwohnsitzsteuer von 15 auf 20 Prozent erhöht werden (2.005 Punkte).

Das vollständige Ergebnis des Bürgerhaushalts 2015/16 ist online nachlesbar unter <http://buergerbeteiligung.potsdam.de/content/buergerhaushalt-201516/votierung>.

Letzte Meldung

Neuvergabe der Grünflegearbeiten und des Winterdienstes in der Teltower Vorstadt

Ab dem 01.01.2015 wird die Firma Schnieber & Mehliß die Grünflegearbeiten und den Winterdienst im Gebiet der Teltower Vorstadt ausführen.

Grundlage dafür ist das Ergebnis aus der Neuausschreibung dieses Gewerkes. Bei der Entscheidung über die Vergabe haben wir insbesondere den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit herangezogen.

Da in den vergangenen Jahren insbesondere Beschwerden aus dem Bereich der Teltower Vorstadt eingegangen sind, haben wir zunächst die Betreuung dieses Wohngebietes an den neuen Dienstleister übergeben.

Kultur-Notizen

**Besondere
Weihnachtserinnerungen
im Jubiläumsband**

Kalte, verschneite Wege und gemütlich warme Stuben, in denen die Kerzen und Glaskugeln am Christbaum mit dem Funkeln der Sterne wetteifern – das ist der Stoff, aus dem Weihnachtsgeschichten gemacht sind. Erzählungen, die von großen und kleinen Wundern berichten, anrührend, nachdenklich oder einfach frohmachend. Was wäre Weihnachten ohne solche Bücher?

Mit „Unvergessene Weihnachten“ legt sie der Zeitgut Verlag seinen Leserinnen und Lesern alle Jahre wieder in die Hand. „Unvergessene Weihnachten“ steckt voller anrührender Geschichten.



Im Zeitgut Verlag gilt

es, 2014 ein kleines Jubiläum zu feiern: In diesem Jahr ist der 10. Band der beliebten Reihe „Unvergessene Weihnachten“ erschienen. Und unsere LeserInnen sollen mitfeiern: Der Verlag hat uns ein Buch kostenlos zur Verfügung gestellt. Falls Sie Interesse haben, rufen Sie uns bis zum 30. Dezember 2014 (Redaktion: 0331/20018970) an. Und wir verlosen dann unter allen Anrufern das Weihnachtbuch als quasi verspätetes Weihnachtsgeschenk.

Geschichten aus alter und neuerer Zeit. Unvergessene Weihnachten. Band 10 36 besinnliche und heitere Zeitzeugen-Erinnerungen. 192 Seiten, viele Abbildungen, Ortsregister. Zeitgut Verlag, Berlin. Taschenbuch, ISBN: 978-3-86614-244-2, Euro 5,90 Gebunden, ISBN: 978-3-86614-243-5, Euro 7,90

Die Briefboten
Der private Briefdienst

Entgelt bezahlt
14482 Potsdam

**„Potsdam zwischen
Aufbau und Zerstörung 1965 bis 1995“**

Diasammlung von Hubert Globisch jetzt im Potsdam Museum

Bereits 2012 erhielt Saskia Hüneke, Vorstandsmitglied von ARGUS Potsdam e.V., die insgesamt 1.512 Dias aus dem Nachlass des Künstlerehepaars Suse Globisch-Ahlgrimm und Hubert Globisch. Sehr schnell fiel in Abstimmung mit dem Potsdamer Kunstverein die Entscheidung, diesen Fotobestand an das Potsdam Museum



*Leninallee:
Blick von der Feuerbachstraße nach Südwesten.
Abriss des Hauses Leninallee 171.
Der Abriss erfolgte im Weiteren bis zur ehemaligen Villa Saran,
heute Zeppelinstraße 164a (Pension Sanssouci), 1978.*

– Forum für Kunst und Geschichte weiterzugeben. Zuvor sollte der Bestand erschlossen und mit der Erforschung begonnen werden. Dank einer Projektförderung durch die Jugend-, Kultur-, Sport- und Sozialstiftung der Mittelbrandenburgischen Sparkasse Potsdam konnte im Frühjahr mit der Bearbeitung des Bestandes begonnen werden. Die Digitalisierung der Dias erfolgte in den Werkstätten des Oberlinhauses. Erschließung, Recherche und inhaltliche Bestimmung nahm der Bauhistoriker Thomas Sander vor. Im Abschluss untersuchte Thomas Kumlehn für den Potsdamer Kunstverein e.V. die Sammlung in Bezug auf das künstlerische Werk von Hubert Globisch. Im Ergebnis dieser Zusammenarbeit erfolgte nun im November 2014 die endgültige feierliche Übergabe des aufgearbeiteten Bestandes an das Potsdam Museum, wo das Bildmaterial archiviert und für weitere Forschungen zur Verfügung gestellt wird.

Zur Diasammlung von Hubert Globisch: Hubert Globisch (1914–2004) war ein bedeutender Potsdamer Maler und Grafiker. Kaum bekannt ist, dass Globisch seit seiner Jugendzeit auch fotografierte und sich später sogar eine Schmalfilmkamera zu-

legte. Neben Stift und Zeichenblock war für ihn der Umgang mit der Kamera eine weitere wichtige Möglichkeit, das unmittelbar Gesehene festzuhalten, es ebenso zu dokumentieren wie für die weitere künstlerische Auseinandersetzung nutzbar zu machen.

Als Globisch 1958 an der Oberschule 18 in Potsdam-Babelsberg seine mehr als zwanzigjährige Tätigkeit als Kunstpädagoge begann, war dies mehr als nur ein Beruf – es war die Chance, mit Klugheit und Einfühlungsvermögen, Heranwachsenden eine Welt zu erschließen, sie mit neuen Ideen zu bereichern und sich selbst darin erkennen zu lassen.

Damals mangelte es an geeignetem Lehrmaterial für den Kunstunterricht und so begann Globisch um 1965 mit der Fertigung von Dias, die er den Schülern von der 8. bis zur 12. Klasse zeigte. Bis 1995 entstanden mehrere tausend Aufnahmen, zumeist von Werken der europäischen und deutschen Kunstgeschichte. Einen Teil davon widmete der Maler jedoch explizit seiner Geburts- und Heimatstadt Potsdam. Mitunter täglich war er hier unterwegs und hielt geplant oder spontan

fest, was ihm vor die Kamera kam: glänzende Neubauten, verfallene Barockhäuser, Gewitter, Regenbögen, den Abriss ganzer Häuserzeilen in der Wilhelm-Külz-Straße und der damaligen Leninallee, aber auch den Wiederaufbau der Nikolaikirche und des Alten Rathauses, brennende Mülltonnen vor und wilde Sperrmüllaktionen nach 1989.

(LHP/Red.)



Burgstraße. Blick nach Osten. Im Vordergrund Sicherheitsverschalungen aus alten Turbblättern am Haus Burgstraße 3–4, kurz vor der Sprengung der gegenüber gelegenen barocken Häuser, 1973.

Fotos: © Potsdam Museum/Fotos: Hubert Globisch