

## **AUS DEM INHALT**

- ***Wie alles begann:  
Unser Mitglied  
Nr. 1 erinnert sich***
- ***Worauf wir  
stolz sind:  
Die Geschichte  
der VINETA 98  
bis heute***



- ***Happy Birthday:  
Einladung zum  
VINETA  
Geburtstagsfest***
- ***Tipps für Mieter:  
Was im Notfall  
zu tun ist!***

## VORWORT DES VORSTANDES



VINETA, VINETA, war das nicht ... Ach, ja, der Sage nach ging VINETA bei einem Sturmhochwasser an der Ostseeküste unter. Grund sei der moralische Verfall der Stadt, der „Hochmut und die Verschwendung der Bewohner“ gewesen. Nein, mit diesem VINETA hat der Alltag in unserer Wohnungsgenossenschaft wirklich nichts zu tun. Als wir vor nunmehr zwanzig Jahren diesen Namen wählten, wollten wir damit lediglich einen Hinweis auf die Wohnlage und Verkehrsanbindung geben: Unsere Bestände liegen nahe der U-Bahnstation Vinetastraße in Berlin-Pankow.

Die Wohnungsgenossenschaft VINETA 98 eG wurde am 13. Mai 1998 von 19 Mitgliedern gegründet. Sie übernahm die Häuser von dem kommunalen Wohnungsunternehmen GESOBAU/Wohnbau Pankow, was von einigen der damaligen Mieter mit großer Skepsis beobachtet wurde. Doch die Bewohner lernten mit der Zeit das genossenschaftliche Denken schätzen, verinnerlichten es und wandelten es in ein Miteinander um. Langsam festigte sich ihr Vertrauen zu dem jungen Unternehmen und viele wohnende Mieter wurden schließlich Mitglieder. Sie begriffen, dass das Wohnen bei Genossenschaften heute mehr denn je eine Alternative zu herkömmlichen Wohnformen ist.

Durch den Zusammenschluss vieler Einzelner kann die Versorgung mit gutem und preiswertem Wohnraum viel effektiver verwirklicht werden. Zudem garantiert der Dauernutzungsvertrag lebenslanges Wohnrecht. Genossenschaftswohnungen sind keine Spekulationsobjekte, denn jedes Mitglied ist Miteigentümer des Gesamtbestandes.

Der Leitsatz „Wohnen in der Genossenschaft ist mehr als ein Dach über dem Kopf“ füllte sich immer mehr mit Leben. So war es für viele wohnende Mitglieder ein folgerichtiger Schritt, Siedlungsausschüsse zu bilden, um die demokratische Mitsprache und Mitwirkung im Genossenschaftsleben zu sichern. Wir bedanken uns bei den Siedlungsausschüssen Max-Lingner-Straße und Altbau für deren tatkräftige Unterstützung der Vorstandsarbeit und dafür, dass sie eine verlässliche Brücke zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern/Mietern bilden.

In den vergangenen zwanzig Jahren haben der Aufsichtsrat und der Vorstand die Wohnqualität kontinuierlich verbessert und dies für die Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft sozialverträglich gestaltet. Unser langjähriger Aufsichtsrat Klaus-Dieter Hübner ist im Dezember 2017 völlig unerwartet gestorben. Er hatte großen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft. Wir werden sein Andenken in Ehren halten.

Zu unserem Bestand, der in den Jahren 1999/2000 komplett saniert wurde, gehören derzeit 669 Wohnungen sowie 44 Dachgeschosswohnungen aus dem Baujahr 2012/2013. Die Genossenschaft hat aktuell 854 Mitglieder (Stand: 30.04.2018).

Unser Wohnungsbestand muss professionell bewirtschaftet werden, die Mitglieder und Mieter brauchen kompetente und verlässliche Ansprechpartner. Dafür, dass sie diese Aufgaben mit großem Engagement erfüllen, danken wir allen Mitarbeitern der Genossenschaft und unserem Dienstleister der GeVaG GmbH.

*Sonja Kundler      Fred Leißling      Martin Lubinsky*

# Einladung zum Geburtstagsfest



Alle Mitglieder und Mieter sind herzlich dazu eingeladen. Die Partyband Roof Garden, der NDW-Star Markus sowie große und kleine Stars aus dem Familienzentrum Upsala und der Kinderchor Die schrägen Vögel werden uns abwechslungsreich unterhalten.

Die Mitglieder unserer Genossenschaft haben wie üblich die Möglichkeit, an der Tombola teilzunehmen. Die Details entnehmen Sie bitte aus dem Einladungsbrief, der Ihnen gesondert zugeht. Der Hauptpreis ist eine Nettokaltmiete, die jedoch ausschließlich für hier wohnende Mitglieder ausgelobt wird und auf 500 Euro begrenzt ist. Für die kleinen Gäste gibt es eine Schminkstation, einen Basteltisch und ein Kinderquiz. Selbstverständlich ist auch für das leibliche Wohl gesorgt. Neben einem Bierausschank bieten wir Spezialitäten vom Grill und ein Kuchenbuffet. Außerdem erwarten wir den Winzer vom Weingut Bertz aus Rheinhessen.

**Unsere Genossenschaft feiert ihr  
20-jähriges Bestehen  
am 9. Juni 2018 von 14 Uhr bis 19 Uhr  
im Familientreff „Upsala“  
in der Upsalaer Straße 6,  
13189 Berlin.**



*Wir freuen uns auf Sie und  
hoffen auf gutes Wetter!*



Unser Festplatz sah 1951 bei der Grundsteinlegung für die Kindereinrichtung übrigens so aus

## „Ich wünsche der VINETA weiterhin ein lebendiges Gemeinschaftsleben“

**Er ist der Mann mit der VINETA-Mitgliedsurkunde Nummer 1: Jürgen Lüdtkke über den sozialen Genossenschaftsgedanken, die Entstehung unseres Wohnungsunternehmens und dessen Zukunftsperspektiven.**

Jürgen Lüdtkke, Jahrgang 1945, war in den 80er Jahren Baustadtrat im Wedding, in der Wendezeit Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und von 1995 bis 2005 – also in der Gründungszeit der VINETA – Vorstand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU.



**Herr Lüdtkke, Sie sind VINETA-Genosse der ersten Stunde. Haben Sie Ihre Mitgliedsurkunde dabei, die mit der Nummer 1?**

Die habe ich zuhause (lacht). Ich habe überlegt, ob ich sie heute mitbringe. Aber ich habe sie zuhause gelassen.

**Wem haben die Häuser und Grundstücke der VINETA 98 gehört, bevor unsere Genossenschaft gegründet wurde?**

Sie gehörten ursprünglich der kommunalen Wohnungsverwaltung, die es in jedem der Ost-Berliner Bezirke gab. Ab 1. Juli 1990 gehörten sie dann den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Pankow und Weißensee, die später mit der GESOBAU fusioniert sind. In den Jahren nach der Wende musste aber erstmal geklärt werden, ob es Alt-Eigentümer mit Restitutionsansprüchen gibt, bis zurück zum Jahr 1933. Das ist alles rechtlich überprüft worden. Da blieb dann in recht zentraler Wohngegend der Komplex nördlich der Wisbyer Straße mit einem Altbau- und einem Plattenbau-Bestand übrig, den die GESOBAU an die VINETA verkaufen konnte.

**Warum hat die GESOBAU die Häuser an die VINETA 98 abgegeben?**

Um die ehemaligen kommunalen Wohnungsverwaltungen im Ostteil der Stadt wirtschaftlich zu entlasten, sollten damals 15 Prozent der Bestände privatisiert werden, dies schrieb die Altschuldenhilfe-Gesetzgebung vor. Und Privatisierung hieß: Entweder es werden ganze Häuser und Häuserzeilen verkauft oder die einzelnen Wohnungen – was natürlich sehr aufwändig ist bei 15 Prozent vom Gesamtbestand.

Eine Alternative war, wie im Fall der VINETA, eine Genossenschaft auszugründen. Damit konnte die GESOBAU gleich viele hundert Wohneinheiten privatisieren und gleichzeitig die Mieter beteiligen. Dieser Gedanke war für uns als städtisches Wohnungsunternehmen sehr reizvoll, weil die Mieter teilhaben konnten an der Genossenschaftsgründung und hinterher natürlich auch am Genossenschaftsleben. Wie man bei der VINETA sieht, war das auch wirtschaftlich ein großer Erfolg.

**Es ging um fast 700 Wohnungen, die kriegt man ja nicht geschenkt. Wo kam das Kapital her?**

Die VINETA 98 fing damals als Genossenschaft mit null D-Mark an. Aber die öffentliche Hand hat das notwendige Kapital über eine KfW-Bürgschaft abgesichert, wofür die VINETA die übliche Gebühr entrichten musste. Damit bekam sie dann Kredite auf dem privaten Kapitalmarkt. Um zusätzlich öffentliche Mittel zu erhalten, musste sie die Wohnungen sanieren. Dabei ging es aber nicht um eine luxuriöse Modernisierung, sondern um die Renovierung der einzelnen Häuser, der Wohnungen, auch der Außenanlagen. Dafür gab es das Geld. Das alles waren wichtige Voraussetzungen, um überhaupt eine Genossenschaft gründen zu können.

**Wie lief das denn rein praktisch? Es haben sich ja 19 Leute zusammengefunden, um die Genossenschaft zu gründen. Weiß man sofort, wie man die Satzung schreibt, wofür das Geld ausgegeben wird und so weiter?**

Nein! Zunächst einmal haben wir von der GESOBAU in der Nähe der Wisbyer Straße einige Wohnbestände ausgesucht mit einer passenden Mietermischung und auch unter dem Aspekt, ob eine Genossenschaft mit ihnen überleben kann. Das heißt, dass die Anforderungen an die Instandsetzung und Modernisierung nicht unerfüllbar sein durften. Auch die Größenordnung war wichtig. Man hätte ja denken können: Na, dann machen wir es mal mit 300 Wohnungen. Aber das wäre unwirtschaftlich gewesen. Andere haben gesagt: Nehmt doch gleich noch den und den Block dazu, mit über 1000 Wohnungen – was auch falsch gewesen wäre.

Wir sind nicht mit der Pi-mal-Daumen-Methode zu der Größenordnung gekommen, sondern haben uns die Bestände genau angeschaut und das durchrechnen lassen. Die Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBT) hat die professionelle Betreuung übernommen und ist auch im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung der Genossenschaft vertreten gewesen. Wir wussten also, dass wir eine professionelle und gute Begleitung für die Durchführung und Planung der Bauarbeiten haben würden. Die Kosten dafür – schon fast eine siebenstelligen Summe - hat die GESOBAU übernommen.

**Warum denn das?**

Aus zwei Gründen. Zum einen konnte die GESOBAU damit auf elegante Art und ohne unschönen Beigeschmack ihre Verpflichtung erfüllen, einen Teil der Bestände zu privatisieren. Das haben wir auch mit der Max-Genossenschaft im Märkischen Viertel so gemacht, wobei es um 560 Wohnungen ging. Und der andere Gedanke: Wenn wir schon so etwas machen, gehen wir als städtisches Wohnungsunternehmen mit Vorstand und Aufsichtsrat ein Risiko ein. Ein wirtschaftliches Risiko und möglicherweise auch ein wohnungspolitisches, wenn das nicht läuft. Das wollten wir natürlich nicht riskieren und haben deswegen das Geld ans Bein gebunden.

**Warum ist Ihnen die VINETA so ans Herz gewachsen, dass Sie sie – mit einem Augenzwinkern – „meine Lieblingsgenossenschaft“ nennen?**

Na ja, weil es kein alltäglicher Vorgang war, eine neue Genossenschaft zu gründen. Wir haben nach der Wende bzw. nach dem 1. Juli 1990 auch Arbeiter-Wohnungsgenossenschaften aus der DDR gehabt, die umgewandelt wurden. Und wir haben im Zuge der Restitution viele tausend Wohnungen an schon seit über 100 Jahren bestehende Genossenschaften zurückgegeben, etwa in Pankow an die Berliner Baugenossenschaft, an die Steglitzer Baugenossenschaft und an andere, die stadtwweit vor dem zweiten Weltkrieg gebaut hatten. Sie haben ihre Wohnbestände zurückbekommen. Aber eine ganz neue Genossenschaft zu gründen, ist nochmal etwas Anderes.

Dennoch lag es nahe, sich zu fragen: Verkaufen wir den Wohnbestand an eine bestehende Genossenschaft, was ich als Geschäftsführer und Vorstand der GESOBAU in den 90-ern auch gemacht habe, oder gründen wir tatsächlich mal eine neue Genossenschaft aus? Da war es für uns sehr hilfreich, dass der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) eine Tochter gegründet hatte, die Treuhandstelle BBT, die in der Gründungsphase die VINETA begleitet hat. Für jemanden, der in der Wohnungswirtschaft arbeitet und wie ich aus der Politik kam, war das ein spannender Vorgang. Ich habe ihn sehr genau verfolgt und tue das im Übrigen bis heute.

**Warum ist genossenschaftliches Wohnen für Sie auch heute noch eine gute Idee?**

Die Idee ist schon 150 Jahre alt. Die Sozialreformer Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch sind bereits im 19. Jahrhundert für Hilfe zur Selbsthilfe eingetreten. Angesichts der wachsenden Städte und der Industrialisierung mussten immer mehr Menschen zentral untergebracht werden.

Da war der Gedanke naheliegend, durch eigene Muskelkraft und eigenes Ansparen zu Wohnbeständen zu kommen. Genossenschaften waren ja – etwa mit dem „Konsum“ – auch im Lebensmittelbereich oder in der Landwirtschaft bekannt. Und da ich politisch diesem Genossenschaftsgedanken sehr nahestehe und ihn schon zu West-Berliner Zeiten unterstützt habe, war es für mich gar keine lange Überlegung zu sagen: Wir versuchen es mal mit einer Genossenschaft.

**Wenn man den Genossenschaftsgedanken weiterdenkt, über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus: Wo sehen Sie die Zukunft der Genossenschaften?**

Jedes Wohnungsunternehmen kann natürlich, im Rahmen seiner wirtschaftlichen Lage, Bestände dazu kaufen. Das ist bei einer Genossenschaft nicht ganz so einfach, weil der Genossenschaftsgedanke und das Genossenschaftsrecht dann übertragen werden müssen. Aber es funktioniert, das haben wir gerade erst in Weißensee erlebt.

Angesichts der immer älter werdenden Gesellschaft ist auch die Schaffung von altengerechten Wohnungen oder Senioren-Wohngruppen sinnvoll. Ich möchte es der VINETA mit auf den Weg geben, dass sie solche Optionen prüfen und möglichst auch realisieren sollte. Es gibt noch genug zu tun für Genossenschaften.

**20 Jahre VINETA 98: Ihr persönlicher Geburtstagswunsch an Ihre Genossenschaft?**

Ich habe gleich drei Wünsche: Dass sich alle Genossenschaftsmitglieder wohl fühlen.

Dass sich die VINETA erweitern kann, dass sie also den Genossenschaftsgedanken noch verbessern kann, indem mehr Wohneinheiten dazu kommen.

Und dass die Mitgliederversammlung, der Aufsichtsrat, der Vorstand und die Ausschüsse weiterhin gut zusammenarbeiten, damit es auch künftig ein lebendiges Gemeinschaftsleben gibt.

*Unser Genossenschaftsmitglied und Mieter Alexander Schurig hat das Interview geführt. Er ist Rundfunk-Moderator und von Montag bis Freitag zwischen 16 und 18 Uhr auf 88,8 BB-Radio zu hören.*

## VINETA 98 – eine Erfolgsgeschichte

**1927** Zwischen dem Eschengraben und der Prinz-Heinrich-Straße, die 1938 in Hallandstraße umbenannt wird, errichten drei verschiedene Bauherren ab 1927 zahlreiche Häuser. Die Gebäude liegen zu beiden Seiten der Trelleborger-, der Halland- und der Upsalaer Straße. Die meisten Wohnungen baut der Bau- und Sparverein Eintracht.



Foto: Chronik Pankow, Archiv

**1978** Rund um das heutige Penny-Gelände, zwischen der Berliner und der Max-Lingner-Str., gibt es bis Mitte der 70-er Jahre Kleingärten und Grundstücke mit Einfamilienhäusern. 1978 werden dort, wo sich heute das Autohaus befindet, die Baracken für die Bauleitung errichtet. Das Wohnbaukombinat Suhl und andere Betriebe aus dem DDR-Bezirk Suhl bauen die Häuser an der Max-Lingner-Straße. Die Gebäude sind für die Botschaftsmitarbeiter der Staaten gedacht, die in der DDR akkreditiert sind. Im Februar 1980 werden die fertigen Wohnungen an die Mieter übergeben.

**1998** Am 13. Mai gründen 19 Mitglieder die VINETA 98 Wohnungsgenossenschaft eG (i.G.). Sie stellen den Aufsichtsrat und den Vorstand. Im Dezember des gleichen Jahres wird der Kaufvertrag für die Wohnungsbestände zwischen der GESOBAU und der VINETA unterzeichnet.

**1999** Zum 1. Januar wird VINETA 98 die Eigentümerin von 669 Wohnungen im Pankow-Süd, darunter 327 Wohnungen im Alt-

bau (Baujahr 1928/30) und 342 Plattenbau-Wohnungen Typ P2 in der Max-Lingner-Straße. Ebenfalls im Januar eröffnet das Mieterbüro in der Trelleborger Straße 24.

**2000** Die VINETA schließt einen Vertrag mit dem Kabelanbieter PRIMACOM ab. Damit erhalten alle Mieter, die das wünschen, moderne Telefonanschlüsse, Internet und Digital TV.



Die umfassende Sanierung beginnt. Im Altbau werden die acht Heizstationen erweitert. Dadurch erhalten alle Haushalte eine Zentralheizung, die Kohleheizung ist somit hinfällig. Die VINETA lässt dort außerdem Thermo-Fenster einbauen, die Wasser- und Abwasserstränge sanieren sowie die Bäder und die Elektrik modernisieren. Zudem werden die Fassaden, die Hauseingänge und die Treppenhäuser renoviert. Auch die Max-Lingner-Straße bekommt neue Fenster. Die Fassaden erhalten eine Wärmedämmung und die Balkonbrüstungen werden erneuert. Außerdem lässt die



VINETA die Hauseingänge und die Treppenhäuser instandsetzen und eine neue Lüftungsanlage einbauen.

**2001** Anfang des Jahres ist die umfassende Modernisierung des Wohnungsbestandes abgeschlossen.

Während der Sanierung ist eine hohe Fluktuation entstanden, fast ein Viertel der Mieter ist ausgezogen. Der Vorstand muss nun den Leerstand abbauen, die Mitarbeiterinnen im Mieterbüro haben mit der Vermietung alle Hände voll zu tun. Auch aufgrund eines speziellen Förderprogramms sind binnen kurzer Zeit alle Wohnungen der Genossenschaft wieder vergeben.

Im August präsentiert sich die VINETA 98 erstmals im Internet unter [www.VINETA98.de](http://www.VINETA98.de) und stellt ihr neues Logo vor.

Es soll die Verbundenheit des Altbaus mit dem Bestand in der Max-Lingner-Str. verdeutlichen, deren Wohnungen und Mieter hoffentlich immer von einer freundlichen Sonne beschienen werden.



Der Vorstand und der Siedlungsausschuss Altbau einigen sich über die professionelle Neugestaltung der Innenhöfe im Altbau-Bestand. Sie loben im September 2001 einen studentischen Ideenwettbewerb an den Technischen Universitäten Berlin und Dresden sowie der BTU Cottbus aus. Hierzu gibt es im Dezember ein Kolloquium anschließend eine Hofbegehung mit fast 100 Studenten des Garten- und Landschaftsbaus als letzte Vorbereitung für den Wettbewerb.

**2002** Bis zum Einsendeschluss am 31. Januar gehen fast vierzig Entwürfe für die Hofgestaltung ein. Im Februar trifft die Fachjury zusammen mit Vertretern der Genossenschaft eine Vorauswahl und wählt 16 Arbeiten für die zweite Bewertungsrunde

aus. Am 19. April werden im Rathaus Pankow die drei Preisträger in einer feierlichen Veranstaltung ausgezeichnet. Sieger des Wettbewerbs sind mit einem gemeinschaftlichen Entwurf die Studenten Iris Wendt und Niklas Gies von der TU Berlin.

Im März ersteigert der Vorstand auf einer Wohltätigkeitsveranstaltung den Mini Buddy Bär „Frühlingsbär“, gestaltet von dem slowakischen Künstler Lubos Vavro. Er steht für alle sichtbar im Fenster unseres Mieterbüros.



Ebenfalls im März beginnt die Neugestaltung der Außenanlagen im Altbau. Auf der Grundlage eines Projektes des Garten- und Landschaftsarchitekten Thomas Brunsch werden die Hauszugänge neu gestaltet, über 80 verschiedene Pflanzenarten gepflanzt und Fahrradständer aufgebaut.

Die VINETA kauft dem Bezirksamt Pankow die Grünfläche an der Upsalaer Straße ab, die in die neue Hofgestaltung einbezogen werden soll. Die Fläche soll für einen Müllplatz genutzt werden, der für die Müllabfuhr gut erreichbar ist und einen Zugang von der

Upsalaer Straße zum Hof im Winkel schafft.

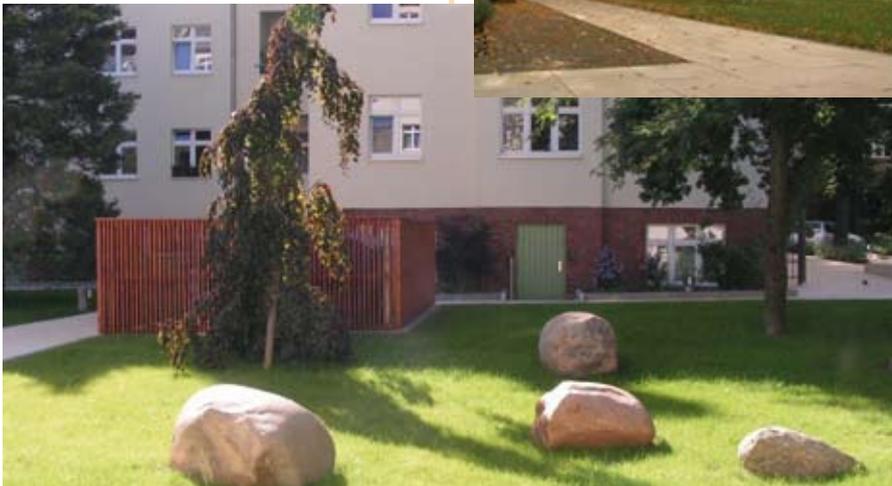
Im Bestand Max-Lingner-Straße werden 74 Parkplätze fertiggestellt und vermietet.

**2003** Die Gästewohnung in der Trelleborger Straße 36 ist komplett eingerichtet und steht unseren Mietern und Mitgliedern nun zur Verfügung.

## 2004–2007

Die Innenhöfe im Altbaubestand werden parkähnlich gestaltet, beginnend mit dem Innenhof im Karree im Jahr 2004.

Dabei berücksichtigt die VINETA die Mieterwünsche nach einem Wäschetrockenplatz, ausreichenden Ruhezeiten mit Sitzgelegenheiten, Grillplätzen und Spielmöglichkeiten für kleine Kinder.



**2008** Im Herbst beginnen die Einbauarbeiten für den ersten Fahrstuhl unseres Bestandes. Zuvor hatte die Genossenschaft die Mieter im Bestand Max-Lingner-Str. zum Thema „Aufzugseinbau“ befragt.

Das Ergebnis der Umfrage veranlasste den Vorstand und den Aufsichtsrat der VINETA 98 zu dem Pilotprojekt.

**2009** Im März nehmen wir nach sechsmonatiger Bauzeit den Fahrstuhl in der Max-Lingner-Str. 3 C in Betrieb und verbessern somit die Lebensqualität der Mitglieder und Mieter.



**2010** Der Vorstand lässt eine Machbarkeitsstudie für den Altbau-Bestand erstellen, in der zwei Szenarien geprüft werden: Soll die VINETA die Dächer einfach nur sanieren? Oder sollen die Dachböden bei dieser Gelegenheit zu Wohnungen ausgebaut werden?

**2011** Zum 1. Januar 2011 stellt die VINETA vier eigene Mitarbeiter ein. Bis dahin waren die beiden Büro-Mitarbeiterinnen und die beiden Hausmeister, die unsere Häuser betreuten, bei der GeVaG angestellt. Der Vorstand hat die mit der GeVaG ver-

einbarte Personalüberlassung zum 31.12.2010 beendet, die vier Personen werden unmittelbare Mitarbeiter unserer Genossenschaft. Damit steht die VINETA zwölf Jahre nach der Übernahme unserer Wohnungsbestände auch personell auf eigenen Beinen.

Vor allem zwei Gründe sind ausschlaggebend für diese Entscheidung. Sowohl die kaufmännischen Mitarbeiterinnen als auch die Hausmeister sollen durch das direkte Arbeitsverhältnis enger und ausschließlich an die Genossenschaft gebunden werden. Außerdem entfallen die Umsatzsteuer und die Gewinnmarge für die Arbeitskraft-Überlassung, somit verringern sich die Personalkosten um rund 7,5 Prozent.

Im Juni 2011 werden alle Mitglieder unserer Genossenschaft ausführlich über das Ergebnis der Umfrage zur Dachsanierung informiert und diskutieren das Vorhaben. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verbreitert die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft, deshalb sollen die Dächer ausgebaut werden.



**2012** Im Januar beginnen die Arbeiten zum Dachausbau. Es entstehen 44 lichtdurchflutete Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit einer Fläche zwischen 56 und 164 Quadratmetern.



Das Interesse an diesen Wohnungen ist so groß, dass die meisten lange vor der Fertigstellung vermietet werden. Der erste neue Mieter zieht bereits im Juni 2012 ein. Am 24. August 2012 feiern wir das Richtfest mit allen am Dachausbau Beteiligten und natürlich mit den Mietern und Mitgliedern der Genossenschaft.



**2013** Ende Januar sind die Bauarbeiten an allen Dachgeschoss-Wohnungen abgeschlossen, die letzten Mieter ziehen ein. Letztlich profitieren alle Mitglieder und Mieter von dieser Baumaßnahme. Zum einen wurde neuer Wohnraum geschaffen, der einen größeren Kreis von Wohnungssuchenden anspricht. Zum anderen verbessert sich aufgrund der Wärmedämmung der Dächer die energetische Situation für die gesamte Wohnanlage.

Außerdem bewirkt die Erhöhung der Gesamtwohnfläche, dass für die einzelnen Bewohner der betroffenen Häuser geringere Nebenkosten anfallen, etwa für den Hausmeister oder die Gartenpflege.

**2014** Im Juni trifft der Vorstand mit fachlicher Unterstützung unseres Aufsichtsratsvorsitzenden Sven Rudolph die Entscheidung für ein Forward-Darlehen mit einem Zinssatz von 3,125 Prozent. Der Vertrag wird mit einem Vorlauf von rund viereinhalb Jahren abgeschlossen, zum 30.12.2018. Dadurch werden die Zinskosten um etwa 30 Prozent reduziert und die notwendigen Mieterhöhungen fallen deutlich moderater aus.

Nach fast fünf Jahren geht der Aufzugseinbau in der Max-Lingner-Straße 3-15D weiter. Der Vorstand



gibt Fahrstühle für die vier verbliebenen Aufgänge mit jeweils drei Wohnungen pro Etage in Auftrag. Die Aufzüge werden im Lichtschacht der Treppenhäuser installiert und fahren die sechs Geschosse sowie den Keller an.



Wie bereits beim Pilotprojekt in der Max-Lingner-Straße 3C werden nicht die gesetzlich möglichen elf Prozent auf die Miete umgelegt, sondern moderate, gestaffelte Mieterhöhungen mit allen betroffenen Mietern vereinbart. So ist die Refinanzierung der Investition gewährleistet, ohne dass die finanzielle Belastung zu groß für die Mieter wird.

**2015** Nach 15 Jahren läuft der ursprüngliche Vertrag mit der GASAG aus. Deshalb ist es dringend notwendig zu klären, wie

sich die weitere Zusammenarbeit gestalten soll. Neben der optimalen Versorgung für die neuen Dachgeschosse können zunächst zukunftsorientierte Investitionen in



die acht Heizstationen in Höhe von etwa 105 000 Euro vereinbart werden. Darüber hinaus handelt die VINETA deutlich günstigere Konditionen für die Wärmelieferung aus: Die Mieter zahlen künftig rund 30 Prozent weniger.

Unsere Mieter gründen eine Initiative, die sich gemeinsam mit dem Vorstand für die Erweiterung der Spielmöglichkeiten auf dem Karree-Hof im Altbaubestand einsetzt. Man einigt sich auf eine kindgerechte und ökologisch vertretbare Lösung in Form eines Kletterturms mit Rutsche und einer Fallschutzfläche von der Firma Westfalia. Das Besondere daran: Westfalia baut seine Spielgeräte komplett aus recyceltem Material, das aus der gelben Tonne stammt.



**2016** Im August wird der neue Spielplatz im Altbaubestand eingeweiht – sehr zur Freude der Kinder.

**2017** Die Erweiterung und Umgestaltung des Spielplatzes in der Max-Lingner-Straße ist nun ebenfalls abgeschlossen und wird unseren Jüngsten zur Nutzung übergeben.

Die Leerstandsquote liegt in unserer Genossenschaft bei nahezu null Prozent, die freiwerdenden Wohnungen sind stark nachgefragt. Abgesehen vom Dachgeschoss werden bei Neuvermietungen im Altbaubestand im Schnitt 7,30 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete nicht überschritten. Alle Wohnungen werden in saniertem Zustand neu vermietet, zum Beispiel mit Parkettfußboden.

**2018** Der Internetauftritt der VINETA 98 eG zeigt sich im neuem Design. Sie finden unsere umgestaltete Homepage unter der bekannten Adresse

**[www.VINETA98.de](http://www.VINETA98.de)**

Unsere Mieter und Mitglieder können sich damit schneller über Aktuelles informieren und mit uns Kontakt aufnehmen. Interaktive Tools ermöglichen es Ihnen, den Belegungsplan der Gästewohnung aufzurufen, im Archiv unserer Mitgliederzeitung zu stöbern oder in den Download-Bereich zu gelangen. Wir sind gespannt, wie Ihnen die neue Seite gefällt.

## TIPPS FÜR DEN NOTFALL

### Vorsicht, Diebe!

Was Sie tun können, um Ihr Fahrrad zu schützen – und was Sie tun sollten, wenn es dennoch gestohlen wird.

In Berlin ist das Radfahren sehr beliebt, und auch die Fahrradbügel auf unserem Gelände werden immer häufiger genutzt. Doch leider nimmt der Diebstahl zu. Nicht nur in dunklen Ecken, sondern auch direkt vor unseren Häusern werden die dort angeschlossenen Räder gestohlen.

Wir empfehlen unseren Mietern und Mitgliedern, es den Räubern schwer zu machen und nicht am falschen Ende zu sparen. Je teurer und leichter das Rad ist, umso schwerer und teurer muss das Schloss sein. Man sollte dafür rund zehn Prozent des Fahrradpreises ausgeben. Am besten sind laut Verband der Schadensversicherer (VdS) stabile Bügelschlösser oder Panzerkabel, jeweils aus gehärtetem Stahl. Zudem muss das Rad richtig angeschlossen werden:

- Benutzen Sie zwei Schlösser gleichzeitig
- Die Schlösser sollten eng anliegen
- Schließen Sie den Rahmen und beide Räder an fest verankerte Gegenstände an

Am sichersten ist das Fahrrad im eigenen Keller. Sollte es dort entwendet werden, zahlt eventuell die Hausratversicherung. Ansonsten kann man auch eine Fahrradversicherung abschließen.

Wenn Ihr Fahrrad gestohlen wird, sollten Sie auf jeden Fall bei der Polizei Anzeige erstatten. In Berlin können Sie dies auch online auf der sogenannten Internetwache (<https://www.internetwache-polizei-berlin.de/>) erledigen. Bitte halten Sie hierfür die Daten zu Ihrem Fahrrad bereit, etwa den Fahrradpass oder den Kaufbeleg.

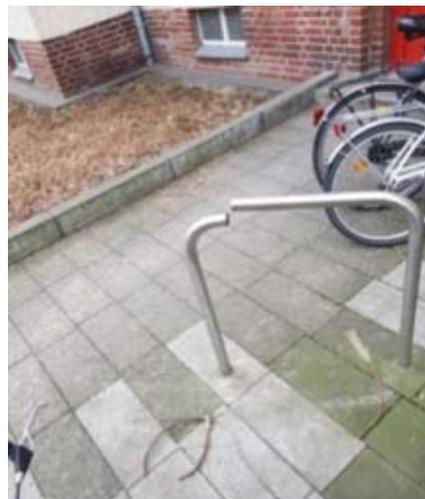


Vielleicht befindet sich Ihr Fahrrad aber bereits bei der Polizei: Schauen Sie unter der Online-Fahrradbildersammlung (<https://www.berlin.de/polizei/service/vermissen-sie-ihr-fahrrad>) nach!

Quelle: [www.berlin.de](http://www.berlin.de)

### EINE BITTE

In einigen Aufgängen haben wir Fahrradräume eingerichtet. Leider haben sich hier inzwischen einige Räder angesammelt, die längst nicht mehr genutzt werden. Die Räume sind für Räder gedacht, die im täglichen Gebrauch sind. Das Gleiche gilt für die Fahrradbügel in der Außenanlage. Wir bitten alle Bewohner, die defekten und ungenutzten Räder zu entfernen.



In der Wetterseestraße 11 waren die Diebe besonders dreist. Weil hier ein Fahrrad sehr gut gesichert war, haben sie kurzerhand den Fahrradbügel durchgesägt (siehe Foto). Sicher ist dies eher die Ausnahme, doch die Ausrüstung der Fahrraddiebe wird immer ausgereifter.

### Ausgesperrt! Was nun?



#### Erste Hilfe,

#### wenn der Wohnungsschlüssel fehlt!

Die Tür fällt zu und der Schlüssel steckt von innen? Sie haben den Schlüssel verloren oder in der Wohnung vergessen? Jetzt falsch zu reagieren, kann teuer werden. Wer sofort den erstbesten Schlüsseldienst anruft, fällt womöglich auf unseriöse Firmen herein, die horrenden Preise verlangen und auf sofortiger Barzahlung bestehen.

In solchen Notfällen helfen unsere Hausmeister den Mietern und Mitgliedern unserer Genossenschaft, sofern sich das Unglück während ihrer Arbeitszeit zuträgt. Aber auch außerhalb der Sprechzeiten lassen wir Sie nicht allein. Setzen Sie sich im Notfall mit unserem Havarie-/Schlüsseldienst in Verbindung. Dort wird man alles Nötige veranlassen und einen seriösen Schlüsseldienst beauftragen: Havarie-/Schlüsseldienst Firma Ideal Projekt Berlin GmbH  
Tel. 030-565 999 99.



In anderen Fällen lässt sich die Tür nicht öffnen, weil das Schloss defekt ist. Das ist besonders problematisch, wenn es sich um eine unserer

modernen, einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren handelt.

Meist kündigt sich so ein Defekt an: Das Schloss hakt manchmal, der Schlüssel bleibt ab und zu hängen – das Schloss funktioniert nicht mehr einwandfrei. In diesen Fällen zögern Sie nicht, sondern handeln Sie sofort! Oftmals benötigt das Schloss nur ein bisschen Öl oder Graphitpuder. Natürlich können Sie sich auch an unsere Hauswarte wenden und um Unterstützung bitten.

Die sogenannte Obhutspflicht des Mieters besagt, dass Mängel umgehend dem Vermieter zu melden sind, um den Schaden klein zu halten.

Einen neuen Schließzylinder bekommt man für rund 50 Euro, eine aufgebrochene Tür kann vierstellige Kosten verursachen.

## TIPPS FÜR DEN NOTFALL

### Sturzbach in der Wohnung

Was tun, wenn plötzlich alles unter Wasser steht? Und wie beugt man vor?



Pro Jahr kommt es in unserer Genossenschaft rund zwanzig Leitungswasserschäden. Darunter versteht man einen Sachschaden aufgrund von Wasser, das bestimmungswidrig aus den Leitungen oder Installationen ausgetreten ist. In 90 Prozent der Fälle läuft es nur in den Leitungsschächten entlang. Die darunter liegenden Wohnungen bekommen dann schlimmstenfalls eine feuchte Decke, der unschöne Wasserfleck wird nach dem Trocknen überstrichen.

Doch was passiert, wenn das Wasser in die Wohnung läuft? Besonders gravierend können sich Rohrbrüche in unserem Altbaubestand auswirken, weil dort die meisten Wohnungen einen Holzfußboden auf einer wasserdurchlässigen Schüttung haben. Es können also massive Schäden auftreten. Der nasse Dielenboden wird wellig, und das Wasser kann fast ungehindert in die darunterliegenden Wohnungen laufen. Ein Rohrbruch und viele betroffene Bewohner!

In fast allen Wohnungen werden dann umfangreiche Trocknungsmaßnahmen von bis zu vier Wochen an Decken und Fußböden notwendig. Anschließend müssen eventuell der Fußboden erneuert und die Wohnung renoviert werden. Außerdem kann das Wasser die Möbel stark beschädigen.

Doch wer zahlt dafür? Die Gebäudeversicherung der Genossenschaft kommt für alle Schäden am Gebäude auf. Die Hausratversicherung hingegen ersetzt die Schäden, die am Mobiliar und anderen beweglichen Dingen in Ihrer eigenen Wohnung entstehen. Es empfiehlt sich also, eine entsprechende Versicherung abzuschließen. Für die Scha-

densregulierung bei Ihren Nachbarn sollten Sie unbedingt eine Haftpflichtversicherung haben.

Seit einigen Jahren nimmt die Zahl der Rohrbrüche merklich zu. Die letzte umfangreiche Sanierung war im Jahr 2000, und auch Ihre eigenen Installationen werden immer älter. Überprüfen Sie deshalb in Ihrer Wohnung regelmäßig alle zugänglichen Leitungen, zum Beispiel die Panzerschläuche an den Mischbatterien in Küche und Bad sowie die Zuleitungen zu Ihrer Wasch- oder Spülmaschine. Auch die Absperrventile in Ihrer Wohnung sollten regelmäßig bewegt werden, damit sie nicht einrosten und im Ernstfall einwandfrei funktionieren. Wenn Sie Mängel feststellen, melden Sie uns das bitte umgehend. Bei längerer Abwesenheit, etwa in der Urlaubszeit, sollten die Absperrventile geschlossen sein. Auf jeden Fall sollten Sie sicherstellen, dass im Notfall der Zugang zu Ihrer Wohnung möglich ist. Hinterlegen Sie einen Schlüssel beim Nachbar Ihres Vertrauens und informieren Sie die Mitarbeiter im Mieterbüro darüber.

### Merkliste für den Ernstfall

Wenn Ihre Wohnung überschwemmt ist, bewahren Sie die Ruhe!

1. Wasserzufuhr abstellen und Hauswart informieren
2. Strom abstellen
3. Wasser beseitigen
4. Hausrat retten
5. Schaden dokumentieren



### Rücksichtslose Falschparker

Die Parkplatzsituation in Pankow und speziell in unseren Wohngebieten wird immer angespannter. Doch dies ist keine Entschuldigung für Falschparker. Gedanken-



loses Zuparken der Kreuzungsbe- reiche in der Fünf-Meter-Zone kann sogar Leben kosten, denn im Ernstfall behindern zugestellte Kreuzungen die Rettungseinsätze.



Außerdem beeinträchtigen die regelwidrig abgestellten Fahrzeuge Rollstuhlfahrer sowie Eltern mit Kinderwagen und schränken die Sicht und Sichtbarkeit von unseren Kindern ein. Sogar den geübten Fahrern der Müllabfuhr ist eine Weiterfahrt oft nicht mehr möglich. Der Hausmüll wird in solchen Fällen nicht abgeholt.

Vor allem der Altbau im Bereich der Upsalaer Straße ist betroffen. Die Genossenschaft hat bereits mehrmals das Ordnungsamt verständigt, um solche Fahrzeuge kostenpflichtig umsetzen zu lassen. Wir alle sollten mehr Sensibilität für dieses Thema zeigen.



## IN EIGENER SACHE

### NEUES aus dem Mieterbüro

Wir freuen uns, dass unsere Mitarbeiterin **Anne Lorenz** Ende Juni aus der Elternzeit in unser Mieterbüro zurückkehrt. Sie wird sich wie zuvor um alle Ihre Anliegen im Bereich Vermietung und Mitgliedschaft kümmern. Ihre Vertretung Claudia Köbke wird das Mieterbüro übergangsweise in Teilzeit unterstützen.

### Mehr Sauberkeit, bitte!

Das gedankenlose Verhalten an unseren Müllplätzen sorgt immer wieder für einen unschönen Anblick auf den Höfen und im Wohnbestand. Bitte stellen Sie keine Tüten auf dem Boden ab, weil sich sonst Tiere darüber hermachen!

Außerdem ist es keine gute Idee, nicht mehr benötigte Dinge zu entsorgen, indem man sie „zum Mitnehmen“ vor die Haustür stellt. Oft wecken die Gegenstände kein Interesse. Sie sind dann Wind und Regen ausgesetzt und landen letztlich als Müll in den Vorgärten oder verschmutzen die Straßen. Die Entsorgungskosten dafür müssen alle Mieter tragen.



### Bernd Behnke im Ruhestand – wir sagen Danke!



*Lieber Bernd Behnke,  
zum Abschied aus dem Beruf möchten wir uns herzlich für die gemeinsame Zeit bedanken, die wir mit Ihnen/dir hatten. Du warst stets ein sehr fleißiger, hilfsbereiter und gut gelaunter Mitarbeiter*

*und Kollege, der auch von unseren Mitgliedern und Mietern sehr geschätzt wurde.*

*Im Januar 1999 hast du die Herausforderung angenommen, als Hauswart für unseren Altbaubestand tätig zu werden. Damit warst du an der Entwicklung unserer Genossenschaft von Beginn an maßgeblich beteiligt. Bei unseren Mietern und Mitgliedern hast du dir schnell eine Vertrauensposition erarbeitet. Du warst ein verlässlicher Ansprechpartner für alle ihre Probleme und wurdest zur Seele unseres Bestandes. Dank deiner Arbeit wuchs auch das Vertrauen in unsere junge Genossenschaft.*

*Du hast die aufregenden ersten Jahre begleitet, die geprägt waren von der Verwaltungsübernahme, der Sanierungen der Wohnungen, der Umgestaltung der Außenanlagen und Innenhöfe sowie dem Dachgeschoss-Ausbau.*

*Zum 1. März 2018 bist du in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Wir schätzen dich sehr und werden dich vermissen. Nun bleibt uns nur, dir alles Liebe und Gute im Kreise Deiner Familie zu wünschen.*

*Sonja Kundler, Martin Lubinsky, Fred Leißling, Andrea Simon,  
Anne Lorenz, Detlef Rothe, Claudia Köbke und Mike Cammin*

Herausgeber: VINETA 98 Wohnungsgenossenschaft eG, 13189 Berlin, Trelleborger Straße 24,  
Telefon 47 30 19 82/83, [www.vineta98.de](http://www.vineta98.de), [mieterbuero@vineta98.de](mailto:mieterbuero@vineta98.de)  
Öffnungszeiten Mieterbüro:  
Montag 8 – 12 und 13 – 16 Uhr; Dienstag 13 – 17 Uhr; Donnerstag 13 – 16 Uhr

Redaktion: Sonja Kundler (V.i.S.P.)

Satz + Druck: Druckerei Wolter, 14057 Berlin, Kaiserdamm 19, Telefon 4455134, [www.druckerei-wolter.de](http://www.druckerei-wolter.de)