



# VERTRETERWAHL 2021

## ZUKUNFT GEMEINSAM GESTALTEN

Genossenschaft lebt vom Mitmachen. Eines ihrer Prinzipien ist die demokratische Selbstverwaltung. Sie als Mitglied wählen alle fünf Jahre Vertreter, die sich auf der Vertreterversammlung für Ihre Interessen einsetzen.

Als Mitglied der FORTUNA sind Sie zugleich Miteigentümer der Genossenschaft und haben daher auch ein Recht auf Mitbestimmung.

Wir möchten Sie einladen, von diesem Recht Gebrauch zu machen: Geben Sie Ihre Stimme ab und gestalten Sie die Zukunft der Genossenschaft aktiv mit!

Ihr Wahlbrief muss bis zum 1. April 2021 in der Genossenschaft eingegangen sein.

Im Anschluss daran werden die Stimmen ausgezählt. Alle Gewählten werden darüber benachrichtigt, ob Sie als Vertreter oder Ersatzvertreter oder eventuell auf Grund der Anzahl der abgegebenen Stimmen gar nicht gewählt worden sind. Sie haben dann 4 Wochen Zeit zu erklären, ob Sie die Wahl annehmen oder nicht. Der Wahlvorstand wird im Anschluss daran per Beschluss feststellen, welches Genossenschaftsmitglied für die nächsten Jahre als Vertreter oder

Ersatzvertreter die Geschicke der Genossenschaft mit lenken kann.

Nutzen Sie die Chance!  
Üben Sie Ihr Wahlrecht aus! Heute!

### IMPRESSUM

*Herausgeber:*

FORTUNA Wohnungsunternehmen eG  
Rhinstraße 42, 12681 Berlin  
Telefon: 030/9 36 43-0  
www.fortuna-eg.de · info@fortuna-eg.de

*Layout der Ausgabe:* Una Holle Mohr

*Fotografie (FORTUNA):* Frank Ludwig



## VERTRETERVERSAMMLUNG DER FORTUNA WOHNUNGSUNTERNEHMEN EG AM 8. OKTOBER 2020

Die regelmäßige Vertreterversammlung der FORTUNA wurde am 08.10.2020 im ABACUS Tierpark Hotel Berlin abgehalten. Anwesend waren neben 17 Vertretern alle Aufsichtsräte, alle Vorstände, der zuständige Wirtschaftsprüfer vom Prüfungsverband Herr Wirtschaftsprüfer Ohme und der Notar Herr Eilbrecht, der gleichzeitig Schriftführer und Stimmenzähler war.

Nach der Eröffnung der Versammlung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Rechtsanwalt Wuthenow, berichtete Herr WP Ohme über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 und stellte die Lage der FORTUNA zum 31.12.2019 dar. Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2019 wurden ohne Einschränkungen testiert, Aufsichtsrat und Vorstand waren ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Herr Miller als Vorstand erläuterte im Anschluss die wesentlichen Aussagen des Jahresabschlusses und

Lageberichts 2019 und gab einen Überblick über das Geschäftsjahr 2020 unter besonderer Berücksichtigung der Corona-Pandemie.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Mieterzeitschrift ist bereits der Jahresabschluss und Lagebericht 2020 geprüft und durch den Prüfungsverband mit einem uneingeschränkten Testat versehen worden. Auch 2020 sind nach dem Prüfungsbericht Aufsichtsrat und Vorstand ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen. Der Aufsichtsrat ließ sich in Beisein des Vorstands am 17.02.2021 vom zuständigen Wirtschaftsprüfer über die Lage der FORTUNA zum 31.12.2020 und das Ergebnis der Prüfung informieren.

Zusammengefasst kann die Aussage getroffen werden, dass die FORTUNA das Geschäftsjahr 2020 ohne Einschränkungen durch die Corona-Pandemie abschließen konnte.

Aufgrund der verursachten Einschränkungen durch die Pandemie nahm der Aufsichtsrat das Recht wahr, sowohl den Jahresabschluss 2019 wie auch 2020 (einstimmig) festzustellen.

Die Vertreterversammlung vom 08.10.2020 beschloss einstimmig, den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 1.407.389,25 Euro den sonstigen Rücklagen zuzuführen.

Des Weiteren beschloss die Versammlung einstimmig, allen Vorständen und allen Aufsichtsräten Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 zu erteilen.

Frau Rita Opitz und Herr Günter Hierick wurden ebenfalls jeder für sich einstimmig als Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt.

Zum Ende der Versammlung bedankte sich Herr Wuthenow bei allen Teilnehmern für deren Teilnahme trotz der erschwerten Bedingungen durch die COVID-19-Krise.

IMMER MAL WIEDER EIN THEMA

# SCHIMMEL

**Schimmel ist ein fester Bestandteil unserer Umwelt, denn er ist überall auf der Welt vorhanden. Momentan auch bei Ihnen in der Innenraumluft und auch in der Außenluft. Wir können also nicht vermeiden, dass es Schimmel gibt. Schimmel hat nicht nur diese negative Eigenheit, dass er irgendwo als schwarzer Fleck in der Wohnung auftritt, sondern er besitzt auch die Aufgabe in unserer Natur, dass so ziemlich alles verrottet, was nicht mehr gebraucht wird. Schimmel ist sozusagen die Müllpolizei unserer Umwelt.**

Wie hoch darf die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung sein? Je höher die Lufttemperatur ist, umso mehr Feuchtigkeit kann sie aufnehmen. Die Feuchtigkeit setzt sich dann als Kondensat auf die kälteren Bauteile der Wohnung (in der Regel Außenwände und Fensterflächen). Das ist der perfekte Nährboden für Schimmel. Bei einer Raumtemperatur von 20 Grad sollte die Feuchtigkeit bei ca. 50 Prozent liegen. Und darauf wird nicht immer geachtet.

Was kann man ohne große Mühen tun, um die Schimmelbildung zu vermeiden? Die regelmäßige Lüftung der Wohnung bleibt auch weiterhin die wichtigste Voraussetzung, um die Schimmelbildung zu vermeiden. Dabei reicht in der Regel eine Querlüftung zweimal täglich schon völlig aus. Nicht überall haben Badezimmer ein Fenster. Um hier auch den nötigen Luftaustausch zu gewährleisten, bitte beim Lüftungsvorgang die Badtür geöffnet lassen. Hohe Luftfeuchtigkeit entsteht auch bei der Zubereitung unserer Getränke und Speisen. Durch zusätzliches Lüften über das Küchen- bzw. auch Wohnzimmerfenster kann zusätzliche Feuchtigkeit schnell abgebaut werden.

Aktuell entsteht Luftfeuchtigkeit im erhöhten Maße durch uns selbst. Jetzt in den Zeiten von Corona, von Homeoffice und Homeschooling, in der auf engem Raum Eltern und Kinder lernen



und arbeiten müssen, ist ein regelmäßiger Luftaustausch (stündlich) zu empfehlen. Was kann man noch tun? Das Problem der Wäschetrocknung, möglichst eben nicht in der Wohnung, eher im Trockenraum, soweit vorhanden, oder auf dem Balkon.

Kann man Schimmelbefall selbst behandeln? Empfohlen wird zur Bekämpfung Alkohol, mit dem die betroffenen Stellen eingesprüht und dann feucht abgewischt werden.

Nicht jeder Schimmelbefall ist auf ein fehlendes Lüftungsverhalten zurückzuführen. Auch bauliche Mängel können zur Bildung von Schimmel beitragen – die sogenannten Kältebrücken. Ursachen können dafür defekte

Fugenbänder, fehlende Dämmung, verrutschte Drempeldämmung usw. sein.

Bei wiederholter Feststellung von Schimmelbildung bitten wir Sie, uns diesen anzuzeigen. Schimmel ist schädlich für die Gesundheit, insbesondere für die Lunge und die Atemwege. Durch Messungen, Überprüfungen und ggf. Reparaturen lassen sich die Ursachen ermitteln und beseitigen.

## WICHTIGER HINWEIS

Für alle Mängelmeldungen und im Havariefall nutzen Sie bitte ausschließlich die Reparatur-Hotline: **0800/5 89 14 07 !**

# WASSER

## IST DIE GRUNDLAGE ALLEN LEBENS



Wasser kommt bei der Produktion von Lebensmitteln aber auch im normalen Alltag, z.B. für die Zubereitung von Speisen, als Wasser zum Trinken oder bei Freizeitaktivitäten eine immer größere Bedeutung zu. Wasser ist auch ein sehr wichtiger Faktor für Entwicklung und Wirtschaft.

Um dieser Bedeutung gerecht zu werden und Trinkwasser als höchstes Gut zu schützen, gab es in den letzten Jahre eine Vielzahl von gesetzlichen Änderungen.

Die Bekanntgabe zur Änderung der Trinkwasserverordnung erfolgte am 11. Mai 2011 im Bundesgesetzblatt; die Änderungen traten am 1. November 2011 in Kraft. Eine weitere Änderung ist durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung am 14. Dezember 2012 in Kraft getreten. Die Änderung betrifft im Wesentlichen den Parameter Legionellen, die Zulassung von Aufbereitungstoffen sowie die Anforderungen an Materialien in Kontakt mit Wasser.

In Berlin wird das Trinkwasser regelmäßig kontrolliert, aber ab Grundstücksgrenze ist der Hauseigentümer für die Trinkwasserinstallation und damit für die Wasserqualität verantwortlich. Durch alte Rohre und Armaturen oder aber durch schlecht gewartete Warmwasseraufbereiter können Keime und andere schädliche Stoffe in unser Leitungswasser gelangen. Ein Temperaturanstieg aufgrund falsch isolierter Rohre, lange Stagnationszeiten des Wassers oder auch Korrosionsschäden der Leitungen können zur Vermehrung von Keimen wie Legionellen oder

*Pseudomonas aeruginosa*, Bakterien und anderen Schadstoffen beitragen.

Die regelmäßige Überwachungspflicht für Legionellen betrifft alle Unternehmer und sonstigen Inhaber von Trinkwasserinstallationen mit Anlagen zur Trinkwassererwärmung, sofern dieses Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen und/oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und es zu einer Verneblung (Dusche) des Trinkwassers kommt.

Für unsere Genossenschaft heißt das seit 2012, regelmäßige Legionellenuntersuchungen in einem Abstand von drei Jahren durch ein zugelassenes, akkreditiertes Trinkwasserlabor. Dabei werden an repräsentativen Stellen Wasserproben entnommen. Die Probenentnahmestellen wurden in den Heizstationen, in die Vor- und Rückläufe sowie an den Warmwasserspeichern eingebaut. Die Probenentnahme in den Wohnungen erfolgt in der Regel am Waschbecken, an der Mischbatterie im Bad.

Nach der Probeentnahme erfolgt die Untersuchung im Labor, die aufgrund des langsamen Wachstums der Legionellen 10 Tage in Anspruch nimmt. Am Ende dieser Zeit liegt ein quantitatives Ergebnis vor, das in sogenannten koloniebildenden Einheiten (KBE) je 100 ml angegeben wird und 100 KBE nicht überschreiten sollte.

Die in unseren Wohnungsbeständen durchzuführenden Untersuchungen haben wir in diesem Jahr für die Monate März/April geplant. Nach Vorlage der Terminplanung werden wir die betroffenen Mieter rechtzeitig anschreiben und informieren. Wichtig ist, dass alle Probeentnahmen eines Wasserkreislaufes am gleichen Tag erfolgen, ansonsten muss die gesamte Prozedur wiederholt werden. Bisher haben wir das mit Ihnen gemeinsam immer zu einem guten Abschluss gebracht.

Die Untersuchungsergebnisse werden an das Gesundheitsamt übermittelt. Wird eine Überschreitung des technischen Messwertes gemäß Trinkwasserverordnung festgestellt, führt dies zu weiteren Untersuchungen, um die Ursachen zu finden.

Legionellen können dort auftreten, wo Wasser über längere Zeiträume stagniert, unregelmäßige Nutzung der Wohnung oder auch ein längerer Urlaub oder der Umzug auf das Grundstück in den Sommermonaten. Was kann man dagegen tun? Nach einer längeren Zeit sollte man das Wasser mindestens für 3 Minuten ablaufen lassen. Unser Warmwasser wird mit einer Temperatur von knapp über 60 °C aufbereitet. Bei diesen Temperaturen sterben die Legionellen ab.



NEUBAUVORHABEN

## NACHBARSCHAFTLICHES BAUEN

Seit dem Jahr 2018 befassen wir uns intensiv mit dem Thema Neubau von Mehrfamilienhäusern mit den strategischen Zielen: Erweiterung der Zielgruppen, Produktergänzung zur Abrundung des Angebotsportfolios, Weiterentwicklung und nachhaltige Marktfähigkeit der Bestände sowie Wachstum in Anzahl und Fläche.

Grundsätzlich wird die Errichtung von Neubauten auf bereits vorhandene Grundstücke im Rahmen des nachbarschaftlichen Bauens erfolgen, wobei diese Neubauten dauerhaft im Bestand der FORTUNA gehalten werden sollen.

Im Rahmen der strategischen Zielstellung und der Grundstückssituation entstand die Idee, die Überbauung von

Parkplatzflächen zu prüfen. Unsere Genossenschaft verfügt über mehr als 2.000 PKW-Stellplätze die entsprechend der Lage mehr oder weniger ausgelastet sind. Die angestrebten Planungsansätze stehen unter dem Motto: Wohnraum und Hubraum.

### **Raoul-Wallenberg-Str. 23 A + B**

Der Vorstand beauftragte das Planungsbüro Meinung mit der Machbarkeitsstudie auf dem Parkplatzgrundstück an der Ludwig-Renn-Str. 2-8 in 12679 Berlin, da der Parkplatz dauerhaft nur zu 53 Prozent vermietet war. Im Rahmen der Prüfung zur baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde deutlich, dass das geplante Bauvorhaben entsprechend § 34 des Baugesetzbuches

behandelt wird – Zulässigkeit von Vorhaben von innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und somit ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren möglich ist.

Neben dem Hauptziel der Schaffung von Wohnraum galt es, das geplante Wohngebäude so zu gestalten, dass mit der Integration von Parkplätzen im Erdgeschoss versucht wurde den mehr oder weniger kreativ festgeschriebenen Stellplatzschlüssel umzusetzen und bisherigen Nutzern teilweise Ersatz anzubieten. So können nach Projektfertigstellung wieder 18 überdachte und 24 offene Stellplätze angeboten werden. Inklusive behindertengerechte und für die E-Mobilität ausstattbare Parkplätze.

Der offizielle Baubeginn mit Einrichtung der Baustelle erfolgte am 19.08.2019. Nach fast 16 Monaten werden wir nun unser Neubauprojekt abschließen und die Wohnungen unseren Mitgliedern übergeben können. Dem Außenstehenden mag dieser Erstellungszeitraum sehr lang vorkommen, aber rückblickend können wir feststellen, dass wir den auf Grund der äußeren Umstände entstandenen Zeitverzug relativ gut aufholen konnten.

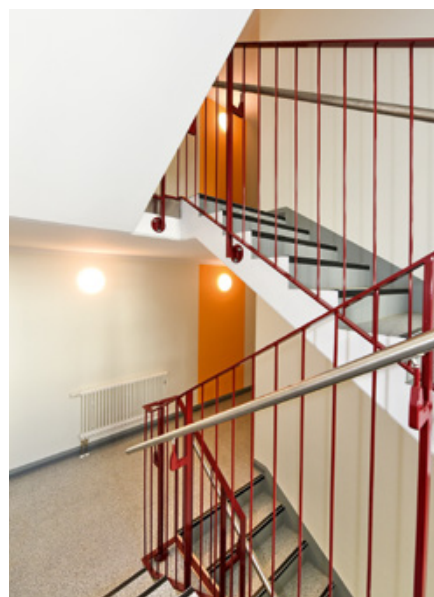
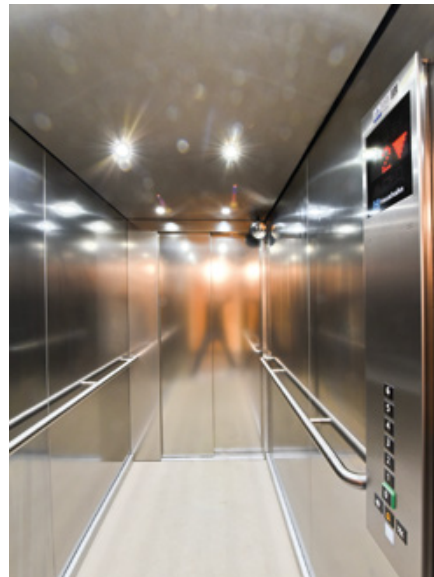
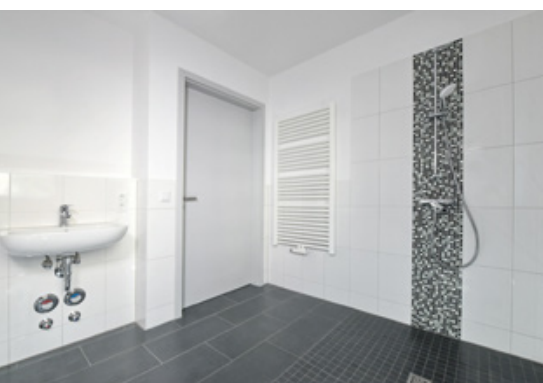
Im Zuge der erforderlichen Anfragen an alle Versorger und Entsorger der technischen Anlagen auf dem geplanten Baugrundstück waren wir uns

darüber klar, welchen Tiefbauarbeiten wir uns stellen müssen, insbesondere zum Thema Regenentwässerung. Wovon wir tatsächlich überrascht wurden, waren die unglaublich zähen und intransparenten Verwaltungsvorgänge sowie die nicht vorhandenen Tiefbaukapazitäten bei den Berliner Wasserbetrieben. Hätten wir nur auf die Kapazitäten der Wasserbetriebe zurückgreifen müssen, hätten wir nicht vor dem Oktober 2020 anfangen können.

Daher galt es, Fremdkapazitäten beim Tiefbau mit entsprechender Lizenzierung der Berliner Wasserbetriebe zu besorgen und die Leistungen im engen

Zusammenspiel mit der Bauüberwachung zu koordinieren. Bedingt durch diese zeitlichen Verschiebungen konnte das Fundament und somit das gesamte Gebäude nicht in einem Zuge errichtet werden, sondern der Planer musste eine Trennung statisch neu berechnen, um die weitere Rohbautätigkeit nicht zu gefährden.

Trotz aller Widrigkeiten haben wir es geschafft und ein ansehnliches Wohngebäude mit 42 Wohnungseinheiten errichtet, das unserer Genossenschaft gut zu Gesicht steht und den Mitgliedern ein angenehmes und sicheres Wohnen ermöglicht.



## VERMIETUNG DER WOHNUNGEN HAT BEREITS BEGONNEN.

Als Genossenschaft möchten wir selbstverständlich gewährleisten, dass Sie als Genossenschaftsmitglied vor allen anderen Interessenten die Möglichkeit haben, sich eine der neuen komfortablen Wohnungen anzusehen und zu mieten.

Die Wohnungen in der Raoul-Wallenberg-Straße sind so gebaut, dass Sie von der Garage bis in die Wohnung gelangen, ohne das Schwellen Ihren Weg behindern. Verschiedene Wohnungsgrößen und Grundrisse sind unter einem Dach vereint, so dass Familien und alleinstehende Personen, egal welchen Alters, das Passende für sich finden werden.

Nutzen Sie die Ihnen gebotenen Möglichkeiten! Bei Interesse können Sie uns unter [neubau@fortuna-eg.de](mailto:neubau@fortuna-eg.de) erreichen und einen Besichtigungstermin vereinbaren.



Blumberger Damm im Herbst 2020

## RÜCKBLICK AUF SANIERUNGS- MASSNAHMEN 2020

Dank der Unterstützung durch die Mieter und der guten Zusammenarbeit aller an dem Sanierungsvorhaben beteiligten Firmen konnten alle geplanten Maßnahmen an und in den Wohngebäuden Blumberger Damm 299 - 307 termingerecht abgeschlossen werden.

Im Rahmen der ausgeführten Maßnahmen erfolgten die Erneuerung der Fassaden- und Loggienelemente, die brand-schutztechnische Ertüchtigung aller Treppenhäuser sowie die Erneuerung aller Aufzugsanlagen einschließlich des Neuaufbaus von barrierefreien Hauseingängen.

Die erzielten Ergebnisse tragen mit dazu bei, dass die Substanz der Wohngebäude lange erhalten bleibt und der Standort weiterhin ein attraktiver Wohnort bleibt.

## AUSBLICK AUF SANIERUNGS- MASSNAHMEN 2021

Neben dem Neubauprojekt in der Märkischen Allee erfolgt in diesem Jahr die Sanierung des Wohngebäudes Sitzendorfer Str. 1 - 3 im bekannten Leistungsumfang:

- Sanierung der Fassade und Loggien,
- Bodenbelags-, Trockenbau-, Schlosser-, Elektro und Malerarbeiten in den Treppenhäusern,
- Erneuerung der Aufzugsanlagen,
- Errichtung eines barrierefreien Hauseinganges in der Sitzendorfer Str. 1

Damit wird zukünftig auch der Seniorenclub für alle Nutzer\*innen barrierefrei zugänglich sein.

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wird dieser Teilbereich des Wohngebietes kiezPARK mit insgesamt 499 Wohnungen für die Zukunft gerüstet sein.

# NEUBAUVORHABEN MÄRKISCHE ALLEE

Basierend auf den gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte mit Vorlage der Baugenehmigung am 02.11.2020 der Baubeginn zur Errichtung eines siebengeschosigen Wohngebäudes mit 48 Wohnungseinheiten auf dem Grundstück des ehemaligen Parkplatzes in der Märkischen Allee.

Momentan liegen alle Firmen trotz Witterung und anderer äußerer Umstände gut im Zeitplan und wir hoffen, dass es dabei bleibt und im kommenden Frühjahr die ersten Mieter in das neu erbaute Gebäude einziehen können.

Über den weiteren Bauverlauf können Sie sich auf [www.fortuna-eg.de](http://www.fortuna-eg.de) unter der Rubrik FORTUNA aktuell informieren.



## KULTURELLES

Die Umstände im letzten Jahr zwangen uns, neue unkonventionelle Wege im Bereich der Mitgliederbetreuung zu gehen. Es war nicht immer einfach, aber mit kleinen und großen Aktionen ist es uns gelungen, das Leben ein wenig bunter zu gestalten.

Viele liebe Briefe und Mails haben uns erreicht und uns darin bestärkt, auch in diesem Jahr unsere Aktionen fortzuführen. Auch wenn es von außen so aussieht, als hätte das Nachbarschaftszentrum noch Winterschlaf, ist dem nicht so. Wir sind fleißig am Planen und Vorbereiten.

So werden wir auch in diesem Jahr unsere Aktivitäten in den Innenhöfen fortsetzen.

Start ist Ostern! Selbstverständlich werden wir alle Festlegungen und Abstandsregeln einhalten. Gern können Sie uns vom Balkon zusehen und sich an den Künstlern in Ihrem Innenhof erfreuen.

Auf Grund der aktuellen Lage können wir die Einladungen dazu nur sehr kurzfristig in den jeweiligen Häusern aushängen.

Welche Möglichkeiten sich uns im weiteren Verlauf des Frühlings und Sommers bieten, werden wir sehen. Ungenutzt bleibt sicher keine Möglichkeit, um ein wenig kulturelle Abwechslung in unsere Kieze zu bringen.

