



68. Mieterinformation

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Mieter!

Das Jahr 2022 neigt sich dem Ende, das Laub hat sich von den Bäumen verabschiedet und die Temperaturen fallen. Uns allen plagen die Sorgen, wie wir durch den Winter kommen. Reichen die Gasreserven aus? Wird der Krieg in der Ukraine ungemindert weitergehen? Wird Corona wieder ein Problem werden? Schon jetzt erschweren uns Inflation, steigende Energiepreise und Materialengpässe das tägliche Leben. Es kann keiner sagen, wie es in Zukunft weiter geht und von der Politik kommen täglich neue Meldungen. Kommt nun die Gaspreisbremse? Wie hoch werden die einzelnen Haushalte entlastet? Wir wissen es nicht. Mit dieser Mieterinformation erhalten Sie einen Flyer mit Anregungen, wie



Sie Energie einsparen können. Einige Maßnahmen sind für viele Mieter bestimmt schon seit Jahren selbstverständlich.

Gefreut hat uns, dass wir in diesem Jahr – nach zwei Jahren Abstinenz - wieder ein Sommerfest veranstalten konnten. Das Wetter hat es mit uns nicht ganz so gut gemeint, aber die Stimmung war gut und unser Moderator Michael Ehrenteit hatte wieder ein kunterbuntes Programm geboten, das für gute Unterhaltung sorgte.

Am 24.11.2022 von 16 – 19 Uhr fand auf unserem Hof ein Adventsnachmittag mit kleinem Programm, Verkaufsstand unserer „Doppelmanchen“ und Imbiss (mit Wildverkauf) statt.

Wie in jedem Jahr möchten wir Ihnen einen kleinen Überblick über die abgeschlossenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2022 sowie die geplanten Maßnahmen 2023 geben.

Ergebnisse der Instandhaltung / Modernisierung 2022

Der Schwerpunkt lag in diesem Jahr bei dem weiteren Anbau von Balkonverglasungen und -überdächern. Es wurden 27 Balkonverglasungen und 4 Balkonüberdächer angebracht. 2 Wannenbäder wurden zu Duschbädern umgebaut. Hier lagen Pflegestufen vor.

Nach Erteilung der Baugenehmigung wurde am 10.10.2022 mit dem Bau von 17 Stellplätzen vor der Zur Nachtheide 10-20 begonnen. Die Fertigstellung und Vermietung ist für Anfang Dezember 2022 geplant.



Bei den nicht planbaren Kleinreparaturen lag der Schwerpunkt wieder bei der Herrichtung der Wohnungen für die Neuvermietung. Per 31.10.2022 hatten wir bei 60 Mieterwechseln (davon 39 notwendige Vollrenovierungen der Wohnungen) Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von 1.100 T€. In diesem Jahr wurden schon 81 Wohnungen gekündigt, der größte Teil aus Altersgründen, wie Einzug ins Pflegeheim oder Sterbefälle.

Insgesamt sind in diesem Jahr bisher für die Kleinreparaturen Kosten in Höhe von 1.500 T€ entstanden. Wir rechnen in den nächsten Jahren mit ähnlich hohen Kosten. Die Mieten wollen wir so lange wie möglich stabil halten, müssen aber die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft genau im Auge behalten.

Plan Instandhaltung / Modernisierung 2023

Der Umbau von Wannen- zu Duschbädern bei Vorliegen einer Pflegestufe und Zuschuss der Krankenkasse wird auch im nächsten Jahr weitergeführt.

Weitere 7 Stellplätze werden am Giebel Zur Nachtheide 10 gebaut. Die Arbeiten beginnen, sobald die baulichen Voraussetzungen vorliegen. Hier sind wir von der angrenzenden Degewo-Bebauung in der Wendenschloßstraße (ehemaliges Garangengelände) abhängig.

Das Haus Zur Nachtheide 73-79 erhält an 22 Wohnungen erstmals und an 18 Wohnungen vergrößerte Balkone. Die Planungen und Vorbereitungen sind in vollem Gange, so dass mit den Arbeiten gleich nach Ostern 2023 begonnen werden kann. Die Fassade erhält in diesem Zuge einen neuen Anstrich. Nach Abschluss der Arbeiten werden die Außenanlagen überarbeitet und die Promenade hinter dem Haus Zur Nachtheide 65-79 weitergeführt.

Mit ca. 65% nehmen die Kosten der Neuvermietung wieder den Hauptanteil der Kleinreparaturen ein.

Betriebskosten

Zum 01.10.2022 hat die GASAG eine Erhöhung der Arbeitspreise von 10,33 ct/kWh auf ca. 13,96 ct/kWh bekannt gegeben. Zum 01.01.2023 soll der Arbeitspreis sogar bis auf 20,00 ct/kWh steigen. Der Grundpreis bleibt stabil.

Ebenfalls zum 01.10.2022 werden die Preise für die Treppenhausreinigung um 25% erhöht. Begründet wurde das mit der Erhöhung des Mindestlohns sowie der Kraftstoff-, Energie- und Materialkosten. Die Qualität der Reinigung ist im Wohngebiet sehr unterschiedlich. Die Kontrollen sind sehr aufwendig und die Reinigungskräfte teilweise sehr uneinsichtig. Hier arbeiten wir schon seit geraumer Zeit an einer Verbesserung der ausgeführten Leistungen.

Vattenfall hat zum 01.10.2022 die Verbrauchspreise von 28,82 ct/kWh auf 33,12 ct/kWh angepasst. Nach dem Urteil des BGH vom 11.05.2022 werden ab 2022 die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder nicht mehr als Betriebskosten umgelegt. Es erfolgt zukünftig nur die Umlage von Wartung/Service der Rauchwarnmelder.

Nach der Aufteilung der Gebiete der Hausbesorger, Einstellung eines zusätzlichen Hausbesorgers und der stufenweisen Anhebung des Mindestlohnes in 2022 werden die Kosten in dieser Position um ca. 12% in 2023 gegenüber 2022 steigen.

Die Berliner Stadtreinigung hat die neuen Gebühren für 2023/2024 bekanntgegeben. Es werden Erhöhungen um ca. 7% für die Müllabfuhr und ca. 9% für die Straßenreinigung angekündigt.

Vorgespräche zur Vertreterversammlung

Die regelmäßig im Vorfeld zur ordentlichen Vertreterversammlung stattfindenden Informationsgespräche mit den Vertretern und Ersatzvertretern sollen vom 20. – 22. Februar 2023 stattfinden. Zu allen Veranstaltungen werden die Einladungen rechtzeitig versendet. Wir hoffen, dass einer Durchführung nichts im Wege steht und wir uns gesund wiedersehen.

Weihnachten / Neujahr

Zwischen den Feiertagen vom 24.12.2022 – 01.01.2023 ist unser Geschäftsbüro nicht besetzt.

In **Notfällen** während der Feiertage wenden Sie sich bitte an eine der nachfolgenden Firmen:

Firma	im Notfall zu erreichen unter:	Bemerkung
Sicherheitsfachgeschäft Patrick Fuchs Schlüsseldienst	535 09 56	
Fa. Neumann (Klempner) Heizung / Sanitär	655 66 66 0172 – 358 32 95	mit Weiterleitung
IKK Klempner Köpenick Heizung / Sanitär	0172 – 318 43 87	mit Weiterleitung
Busse & Wehnert GmbH Elektro-Fachbetrieb	65 01 75 70 0151 17 31 29 49	
Dachdecker Karsten Volkmer	0174 – 697 52 57	
Berliner Wasserbetriebe Abwasser/Frischwasser	86 44 59 59	zuständig bis zu den Hausanschlüssen Frisch- und Abwasser rund um die Uhr
Vattenfall (Störungen)	0800 / 211 25 25	zuständig vom Erdkabel bis zum Hausanschluss stoerungen@stromnetz-berlin.de
GASAG Gasgeruch/Entstörung Entstörungsdienst nbb Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	78 72 72	service@gasag.de
Vodafone/Kabel Deutschland	0800 – 52 666 25 0175 – 413 43 00	bei technischen Problemen oder Störungen

Entsorgung der Weihnachtsbäume

Die **Entsorgung der Weihnachtsbäume** erfolgt analog 2022 durch die BSR von den Ihnen bekannten und festgelegten Plätzen auf unserem Gelände. Nach Abstimmung mit der BSR werden Ihnen diese Plätze durch Aushänge in den Treppenhäusern bekannt gegeben.

Eine Entsorgung aus den Müllhäusern erfolgt nicht!

Wir bitten Sie, Ihre ausgedienten Bäume **nur auf den genannten Plätzen abzulegen**.

Bitte bleiben Sie gesund!

 
Broszeit Damerow
Vorstand





Der Sturm und das Kind

Mutter, wo kommt der Sturmwind her?

Er schreit in meinen Ohren,
auch schüttelt er mich gar so sehr,
ohne dich wäre ich verloren.

Du hältst mich fest an dich gedrückt,
er zieht an unseren Sachen.

Uns mitzunehmen, ist ihm nicht geglückt,
was will er dennoch machen?

Er tobt um unser Haus
und rüttelt an den Bäumen.

Wann geht ihm nur die Puste aus,
wann wird den Platz er räumen?

Die Sonne erscheint am Horizont,
da wird er leis und stumm.

Er dreht sich einmal noch im Kreis,
dann kehrt er endlich um.

Was niemanden ist geglückt,
die Sonne hat's zurechtgerückt.

Letztendlich hat er sich besonnen,
wir gehen nun dahin zurück,
wo alles hat begonnen.

Ehrentraut Grylla



*Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich bei Ihnen für die gute Zusammenarbeit
im Geschäftsjahr 2022 zum Wohle unserer Genossenschaft
und wünschen Ihnen und
Ihrer Familie ein geruhames Weihnachtsfest
sowie ein erfolgreiches und gesundes Jahr 2023.*