71. Mieterinformation

WBG „Wendenschloß“ eG

Wendenschloßstraße 331 · 12557 Berlin

71. Mieterinformation

der

Wohnungsbaugenossenschaft
„Wendenschloß“ eG

Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Ordentliche Vertreterversammlung 5
1.1 Aus dem Lagebericht vom 14.03.2024
1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung 6
1.1.2 Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang 7
1.1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 8
1.1.4 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung 8
1.1.5 Bericht des Aufsichtsrates 9
1.1.6 Beschlussfassung 11
2. Verschiedenes
Bau von PKW-Stellplätzen 11
Bauarbeiten in 2024 Zur Nachtheide 73-79 12
Weitere Bautätigkeiten 13
Betriebskosten 13
Breitbandkabelgebühren 15
Meldung notwendiger Reparaturen 16
Notdienste 16
Personelles 16
Achtung Wohnungseinbrüche 17
Vogelfütterung auf dem Balkon 17
Balkonkraftwerke 18
ISTAF OUTDOOR 2024 19
Mietertreff 19
Unsere Jüngsten 29

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Mieter,

unsere Genossenschaft wurde 1954 gegründet. Wir begehen somit in diesem Jahr den 70. Geburtstag. Das haben wir gefeiert. Wir können auf 70 Jahre Frieden und eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft zurückblicken. Der

Frieden ist nicht selbstverständlich. Das zeigt die aktuelle Lage in der Welt. Die Entwicklung unserer Genossenschaft haben wir bereits mit den Chroniken zum 50. und 60. Jahrestag aufgezeigt. Zum 70. Jahrestag haben wir wieder eine Chronik der letzten 10 Jahre erarbeitet. Sollten Sie neu zu uns gezogen sein und Interesse an den beiden vorangegangenen Chroniken haben, können Sie sich gern die fehlenden Exemplare bei uns abholen. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und uns allen weiterhin Frieden und eine stabile Wirtschaftslage.

1. Ordentliche Vertreterversammlung

Die jährlich stattfindenden Vertretergespräche zur umfassenden Information des Vorstandes an die Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft und des gegenseitigen Austausches fanden vom 26. – 28. Februar 2024 statt. Von den 96 eingeladenen Vertretern und Ersatzvertretern nahmen 65 teil. Das ist eine relativ gute Beteiligung und zeigt das Interesse an der Arbeit der Genossenschaft.

Die ordentliche Vertreterversammlung wurde am 23.04.2024 in unserem Mietertreff durchgeführt. Von den 68 Vertretern waren 45 anwesend.
Damit betrug die Beteiligung 66%.

1.1 Aus dem Lagebericht vom 14.03.2024

1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung

Nach der Corona-Krise und dem wirtschaftlichen Einbruch im Jahr 2020 erhoffte sich die deutsche Wirtschaft für die Folgejahre eine Regeneration. Durch den Krieg in der Ukraine, den steigenden Energiepreisen und der Rekordinflation fiel die ökonomische Regeneration im Jahr 2022 jedoch geringer aus, im Jahr 2023 kam es sogar zu einer Rezession. Das reale Bruttoinlandsprodukt sank gegenüber dem Vorjahr um 0,3%.
Im Jahr 2023 sind die Verbraucherpreise in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5,9% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Energiepreise stiegen auf Rekordniveau an, dadurch stiegen ebenfalls die Produktions- und Lebenshaltungskosten. Lag die Inflationsrate in 2022 noch bei 6,9%, war sie in 2023 etwas niedriger.
Die Einwohnerzahlen sind in 2023 leicht um ca. 0,4% angestiegen. Es gab deutlich mehr Sterbefälle als Geburten. Der Zuwachs der Bevölkerung ist auf die Zuwanderung nach Deutschland zurückzuführen.

Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen ist mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich wenig ändern wird.

Das Angebotsdefizit, das sich insbesondere im unteren, im mittleren und im preisgebundenen Segment zeigt, wird in den nächsten Jahren fortbestehen.
Damit einhergehend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes.
Die Entwicklung der Baupreise aber auch die nun wieder steigenden Zinsen führen dazu, dass viele Berliner Genossenschaften den Bau von Wohnungen zurückgestellt haben.
Die Entwicklung des Mietenniveaus ist jedoch differenziert und richtet sich nach Wohnlage, dem Sanierungsstand, der Ausstattung der Wohnungen und dem Wohnumfeld.

1.1.2 Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen erhöhten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 29,4 T€ auf 5.392,5 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen von Wohnungen bei Wohnungswechsel sowie aus Modernisierungen. Sonstige Mieterhöhungen entsprechend des Mietspiegels 2021 - nach BGB §§ 558 ff. wurden nicht vorgenommen.
Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Garagen und Stellplätzen erhöhten sich in 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,6 T€ auf 206,8 T€. Das resultiert aus dem Bau von 4 neuen PKW-Stellplätzen in 2023.
Insgesamt erhöhte sich die Sollmiete um ca. 1,2 %.
Die Erlösschmälerungen aus leer stehenden Wohnungen von 28,1 T€ (Vorjahr 24,8 T€) entsprechen 0,5 % der Wohnungssollmieten und resultieren ausschließlich aus Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln. Die Erlösschmälerungen aus Mietminderungen bei den Stellplätzen entstanden wegen Bauarbeiten an den Balkonen Zur Nachtheide 73-79 in Höhe von 0,9 T€ (Vorjahr 0,0 T€).
Aus der Vermietung der Gästezimmer und Mietertreff wurden Erlöse in Höhe von 5,8 T€ erzielt. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden mit 4,5 T€ erwirtschaftet.
Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2022 haben sich gegenüber dem Vorjahr um 77,8 T€ auf 1.779,8 T€ erhöht.

Im Geschäftsjahr sind für die Instandhaltung und Modernisierung 1.305,5 T€ aufgewendet worden. Diese Kosten wurden im Wesentlichen für neue Balkonverglasungen und -überdächer, den Umbau von Wannen- zu Duschbädern, der Neuanlage von Außenanlagen, der Prüfung der Gassteigeleitungen, die Untersuchungen zur Umstellung auf Fernwärme, den Anbau von neuen und größeren Balkonen, den Fassadenanstrich an einem Haus und den Bau von PKW-Stellplätzen verursacht. Für Kleinreparaturen wurden 2.250,0 T€ aufgewendet. Hier bilden die Kosten der Neuvermietung mit 1.478,9 T€ den Hauptanteil. Diese Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

1.1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich insgesamt um 53,1 T€. Den Zugängen von 774,5 T€ aus dem Anbau von neuen und erweiterten Balkonen, 74,7 T€ aus dem Anbau von Balkonverglasungen, von 73,3 T€ aus dem Bau von PKW-Stellplätzen und Sonstigem mit 3,0 T€ stehen Abschreibungen in Höhe von 872,4 T€ entgegen.
Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 104,2 T€. Die liquiden Mittel haben um 206,1 T€ abgenommen.
Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss um 775,8 T€. Das Fremdkapital verringerte sich um die planmäßigen Tilgungen von 843,6 T€. Rückstellungen wurden um 50,9 T€ weniger als im Vorjahr gebildet. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 71,2 T€.

Alle Ausgaben für den laufenden Geschäftsbetrieb, für die Modernisierung und Instandhaltung wurden im Jahr 2023 aus Eigenmitteln finanziert.
Die Konditionen der gesamten Kredite sind so vereinbart, dass mit Ende des Zinsbindungszeitraumes in den Jahren 2024 – 2040 die Kredite vollständig getilgt sind.
Die gesamten Annuitätendarlehen sind durch die Eintragung von Grundschulden gesichert. Unsere Genossenschaft sieht künftig keine Zinsänderungsrisiken.
Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage verlief insgesamt positiv.

1.1.4 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Der Vorstand unserer Genossenschaft hat ein Risikomanagement entwickelt, dass der Größe unserer Genossenschaft angemessen ist.
In regelmäßigen Quartalsberichten werden die Plan- und Ist-Kennziffern ausgewertet. Der langfristige Finanz- und Erfolgsplan wird jährlich analysiert und anhand der aktuellen Entwicklung überarbeitet.
Im Rahmen der aktuellen Informationsordnung wird regelmäßig an den Auf-

sichtsrat Bericht erstattet. Es werden regelmäßig die Fluktuations- und Neuvermietungsvorgänge ausgewertet.
Die wohnungswirtschaftliche Software wird nach Notwendigkeit laufend aktualisiert. Der Datenbestand wird regelmäßig nach Vorgabe des Softwareherstellers gesichert.
Im November 2020 wurde ein Gutachten zur Cybersicherheit im Unternehmen in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen führte Herr Prof. Dr.-Ing. U. Greveler durch. Das Gutachten bescheinigt der Genossenschaft, dass insgesamt eine sehr gute administrierbare, belastbar wirkende zukunftsfähige Infrastruktur gegeben ist. Da Cyberangriffe grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, wurde in 2023 eine Cyberversicherung bei der ERGO abgeschlossen.

Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.
Durch die Budgetierung, die in unserer Wohnungsverwaltungssoftware integriert ist, sind darüber hinaus Abweichungen von einzelnen Planzielen rechtzeitig erkennbar.

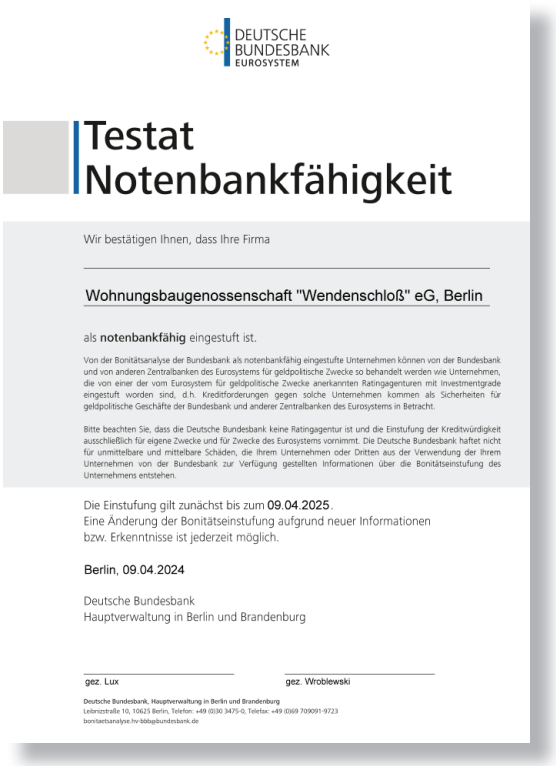
1.1.5 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 seine vom Gesetz und der Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen. Es wurden 6 ordentliche gemeinsame Beratungen Aufsichtsrat / Vorstand durchgeführt.

Der Vorstand berichtete regelmäßig über die aktuelle finanzielle Lage, den Stand der Vermietung und die Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war konstruktiv und von gemeinsamer Verantwortung für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft geprägt. Die Schwerpunkte für die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtszeitraum waren:

- Vorbereitung und Auswertung Jahresabschluss 2022 einschließlich Prüfbericht des Prüfungsverbandes,
- Die Prüfung von Schwerpunkten des Jahresabschlusses 2022 durch den Aufsichtsrat,
- Bestätigung des Wirtschaftsplanes 2023 und quartalsweise Auswertung desselben,

- Kontrolle und Beratung der langfristigen Unternehmensplanung - bestehend aus Erfolgs- und Liquiditätsplan 2022 bis 2032,
- Beratungen zum Plan der Instandsetzung und Modernisierung 2024 mit Beschlussfassung,
- Mehrfache Beratungen zur Energiekonzeption der Genossenschaft,
- Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung der Vertreterversammlung,
- Beratungen zu ausgewählten Problemen wie:
  - Beratungen zum aktuellen Stand der Wohnungsversorgung, der Tauschanträge und der Mietschuldner,
  - Beratungen zur Höhe der Mittel für die Neuvermietung hauptsächlich wegen des hohen Altersdurchschnitts,
  - Auswertung permanenter Informationen zu laufenden Rechtsstreiten und vorliegenden Rechtsentscheiden,
  - Stand und Inhalt der Unternehmensversicherungen,
  - Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft,
  - Bonitätsanalyse unserer Genossenschaft durch die DKB,
  - Beratungen zu neuen gesetzlichen Vorschriften für Genossenschaften,
  - Beratung zur Personalentwicklung.



DEUTSCHE BUNDESBANK EUROSYSTEM

Testat Notenbankfähigkeit

Wir bestätigen Ihnen, dass Ihre Firma

Wohnungsbaugenossenschaft "Wendenschloß" eG, Berlin

als **notenbankfähig** eingestuft ist.

Von der Bonitätsanalyse der Bundesbank als notenbankfähig eingestufte Unternehmen können von der Bundesbank und von anderen Zentralbanken des Eurosystems für geldpolitische Zwecke so behandelt werden wie Unternehmen, die von einer der vom Eurosystem für geldpolitische Zwecke anerkannten Ratingagenturen mit Investmentgrade eingestuft worden sind, d.h. Kreditforderungen gegen solche Unternehmen kommen als Sicherheiten für geldpolitische Geschäfte der Bundesbank und anderer Zentralbanken des Eurosystems in Betracht.

Bitte beachten Sie, dass die Deutsche Bundesbank keine Ratingagentur ist und die Einstufung der Kreditwürdigkeit ausschließlich für eigene Zwecke und für Zwecke des Eurosystems vornimmt. Die Deutsche Bundesbank haftet nicht für unmittelbare und mittelbare Schäden, die Ihrem Unternehmen oder Dritten aus der Verwendung der Ihrem Unternehmen von der Bundesbank zur Verfügung gestellten Informationen über die Bonitätseinstufung des Unternehmens entstehen.

Die Einstufung gilt zunächst bis zum 09.04.2025.
Eine Änderung der Bonitätseinstufung aufgrund neuer Informationen bzw. Erkenntnisse ist jederzeit möglich.

Berlin, 09.04.2024

Deutsche Bundesbank
Hauptverwaltung in Berlin und Brandenburg

gez. Lux

gez. Wroblewski

Deutsche Bundesbank, Hauptverwaltung in Berlin und Brandenburg
Leibnizstraße 10, 10625 Berlin, Telefon: +49 (0)30 3475-0, Telefax: +49 (0)69 709091-9723
bonitaetsanalyse.hv-bbbg@bundesbank.de

Der Aufsichtsrat hat sich durch seine Prüfungen und Kontrollen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin keine Risiken zu erkennen sind, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben können und empfiehlt der Vertreterversammlung, den in diesem Jahr schon durch den Prüfungsverband geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang und Lagebericht zuzustimmen.

Im Berichtszeitraum fanden die Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern statt. Herr Aschert wurde wiedergewählt und Herr Wundrack wurde neugewählt. Als Ersatzmitglied im Aufsichtsrat wurde Frau Jarzombeck gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht den Vorstandsmitgliedern Frau Broszeit und Frau Damerow sowie den Mitarbeitern der Wohnungsbaugenossenschaft Dank und Anerkennung für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit aus.

1.1.6 Beschlussfassung

Mit den Beschlüssen ist der Prüfbericht zum Jahresabschluss 2023 zur Kenntnis genommen und der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 einschließlich Lagebericht des Vorstandes sowie der Bericht des Aufsichtsrates festgestellt worden. Weiterhin wurde beschlossen, den Jahresüberschuss des Jahres 2023 von 768.059,96 € in voller Höhe in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. 50 % des Jahresüberschusses wurden bereits mit Aufstellen des Jahresabschlusses in Höhe von 384.029,98 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Beschlüsse wurden einheitlich gefasst. Herr Gaßner und Herr Haupt wurden wieder- und Frau Jarzombeck wurde neu für drei Jahre gewählt. In seiner konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Herrn Labudda zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Haupt zum Stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Gaßner zum Schriftführer und Herrn Aschert zum Stellvertretenden Schriftführer.

Herr Priebe ist aus gesundheitlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Priebe war seit 1990 im Aufsichtsrat tätig. Er hatte einen regen Anteil an der Entwicklung der Genossenschaft. Durch sein fachliches Wissen und Können konnte er die Arbeit im Aufsichtsrat sehr bereichern. Wir bedauern sehr das Ausscheiden von Herrn Priebe aus dem Aufsichtsrat und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

2. Verschiedenes

Bau von PKW-Stellplätzen

Am Giebel Zur Nachtheide 10 wurden 7 PKW-Stellplätze errichtet. Da die degewo mit ihren angrenzenden Straßenbauarbeiten im Verzug war, konnten die Stellplätze erst zum 01.06.2024 zur Nutzung übergeben werden.
Weitere PKW-Stellplätze werden vorerst nicht gebaut, auch wenn es hierfür eine lange Warteliste für die verschiedensten Standorte gibt.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass gemäß Mietvertrag alle Stellplatzmieter verpflichtet sind, den Stellplatz während der Mietzeit sauber und frei von Bewuchs zu halten.

Bauarbeiten in 2024 Zur Nachtheide 73-79

Nachdem in 2023 neue Balkone angebaut wurden, haben 19 Mieter einen Antrag auf die Nachrüstung mit einer Verglasung gestellt. Diese sind bereits alle montiert.
Auf der Vorderseite des Hauses wurden erst die Straße und danach die Hauseingänge erneuert.

Weitere Bautätigkeiten

Die kleine Promenade hinter dem Haus Zur Nachtheide 1 – 7 konnten wir nun bis hinter die Zur Nachtheide 79 verlängern. Leider hat uns das Grünflächenamt solche Auflagen erteilt, dass wir den Belag mit unterschiedlichen Materialien ausführen mussten. Die Promenade wurde noch vor Ostern fertiggestellt und wird sehr gut genutzt.

Im Mai 2024 wurde mit der Sanierung und Erweiterung des Weges zum Müllhaus zwischen den Häusern Dregerhoffstraße 26 und 30 begonnen. Die gleiche Maßnahme erfolgt im Anschluss für den Weg zwischen der Dregerhoffstraße 10 und 12.

Die Straße an unserer Geschäftsstelle zum Hof muss ebenfalls erneuert werden. Bei allen Bautätigkeiten versuchen wir, die Einschränkungen möglichst gering zu halten.

Betriebskosten

Das Thema „Sperrmüll“ wurde schon in mehreren Mieterinformationen angesprochen. Es bleibt aber sozusagen ein Dauerbrenner. Es finden sich in den Müllhäusern, aber auch in den Grünanlagen immer wieder Dinge, die achtlos entsorgt werden. Einige Sachen sind vielleicht zu schade, um sie zu entsorgen. Wir bitten aber darum, diese nicht in den Müllhäusern zu deponieren. Sollten Sie Dinge haben, die Sie ver-

Geschirrspüler im Gebüsch

Sperrmüll im Müllhaus

schenken möchten, dann fragen Sie doch in der Nachbarschaft nach, ob jemand diese gebrauchen kann. Sollte sich keiner finden, dann bringen Sie diese Sachen bitte zum nächstgelegenen BSR-Recyclinghof am S-Bahnhof Spindlersfeld / Oberspreestraße.
Dort kann man kostenlos Sperrmüll, Elektroschrott, Kühlschränke, Waschmaschinen u.a. entsorgen.
Vollkommen unverständlich ist uns, wenn z.B. Geschirrspüler in den Grünanlagen abgestellt werden. Bisher ist alles illegal Abgelegtes von uns entsorgt und bezahlt worden. Zukünftig werden wir nicht nur die regelmäßig stattfindenden geplanten Sperrmüllaktionen sondern auch die regelmäßig außerplanmäßigen Entsorgungen als Betriebskosten umlegen. Wir bitten alle um Aufmerksamkeit, da das Fehlverhalten einzelner hier zu Lasten aller Mieter geht.

Sperrmüll aus den Müllplätzen von 6 Monaten

Sperrmüll

Bei der Berliner Stadtreinigung gibt es viele Möglichkeiten, seinen Sperrmüll zu entsorgen.

Der für uns nächstgelegene **Recyclinghof** befindet sich in der Oberspreestraße 109. Hier können kostenfrei u.a. 3 m³ Sperrmüll, 1 m³ Baum- und Strauchschnitt, Elektrogeräte, bis zu 20 kg Schadstoffe sowie Energiesparlampen und Leuchtstoffröhren entsorgt werden.

Die BSR bietet eine **Sperrmüll-Abholung** aus den Wohnungen an. Beispielsweise werden 5 m³ Sperrmüll innerhalb von 4 bis 6 Wochen für ein Entgelt von 50,00 € abgeholt.

Auf dem **Tausch- und Verschenkmarkt** können nicht mehr gebrauchte Dinge einfach verschenkt oder gegen andere Sachen (die man schon immer haben wollte) getauscht werden.
https://www.bsr.de/tausch-und-verschenkmarkt-20985.php

Es können nicht mehr benötigte Sachen auch gespendet werden. Hierfür hat die BSR die Aktion **Spenden-statt-wegwerfen** in Leben gerufen. Hier kann man an gemeinnützige Organisationen seine Sachen spenden. https://www.bsr.de/spenden-statt-wegwerfen-21204.php

Das Gebrauchtwarenhaus Nochmall befindet sich in der Auguste-Victoria-Allee 99 in 13403 Berlin. Hier können nicht nur gebrauchte Sachen gekauft, sondern auch abgegeben werden.
https://www.bsr.de/nochmall-das-gebrauchtwarenkaufhaus-der-bsr-27765.php

In regelmäßigen Abständen finden die **BSR-Kieztage** statt, wo jeder Mieter seinen Sperrmüll an bestimmten Standorten abgeben kann. https://www.bsr.de/mein-sperrmuell-kieztag-30414.php

Die Treppenhausreinigung wird ab 01. Juli 2024 nun komplett von den Firmen Köpenicker Gebäudereinigung und Brillant durchgeführt. Wir haben uns von der Firma Werner Neumann per 30.06.2024 getrennt. Vereinzelt gibt es immer noch Beschwerden über eine fehlende Reinigung. Bitte melden Sie uns das zeitnah, d.h. nicht erst nach ein oder zwei Wochen, dass die Reinigung nicht erfolgt ist. Die Firmen haben nach unseren Hinweisen bisher sofort eine Nachreinigung veranlasst.

Die Vorgärten werden überwiegend von unserer Gartenbaufirma Alpina Service GmbH gepflegt. Für einige Vorgärten haben einzelne Mieter die Pflege übernommen. Mit diesen Mietern wurden schriftliche Vereinbarungen getroffen. Festgelegt wurde u.a., dass keine Bäume und fruchttragende Pflanzen eingesetzt werden. Die Bewässerung aller Vorgärten bei Trockenheit, egal von wem sie gepflegt werden, ist von uns ausdrücklich gewünscht.

Wenn Sie im Frühjahr Ihren Balkon flott machen und den alten Inhalt des Blumenkastens entsorgen, dann machen Sie das bitte nicht in den Vorgärten. Wir sehen immer wieder die einfach ausgekippten Blumenkasteninhalte, die nicht einmal verteilt werden.

Breitbandkabelgebühren

Das Telekommunikationsgesetz gibt vor, dass ab dem 01.07.2024 keine Breitbandkabelgebühren mehr über die Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Mit Ausnahme des Hauses Zur Nachtheide 73-79 haben alle Mieter bereits vor einigen Jahren mit Vodafone/Kabel Deutschland Einzelverträge abgeschlossen, die auch weiterhin bestehen bleiben. Es sind hier keine Aktivitäten notwendig.
Den Mietern des Hauses Zur Nachtheide 73-79 wurden die Breitbandkabelgebühren bis 30.06.2024 über die jährliche Betriebskostenabrechnung umgelegt. Diese Mieter sind von uns informiert worden, dass sie über Herrn Zimmermann, Berater von Vodafone, Einzelverträge abschließen können.

Meldung notwendiger Reparaturen

Wir sind selbstverständlich verpflichtet, die Wohnung, das Haus und die Außenanlagen instand zu halten. Reparaturen, die uns gemeldet werden, beauftragen wir sofort an die zuständigen Firmen, die ihrerseits die Termine koordiniert.
Mängel, die uns nicht gemeldet werden, können wir natürlich nicht reparieren lassen. Gemäß Dauernutzungsvertrag sind Sie zur Anzeige von Mängeln verpflichtet. Nur so lassen sich größere oder irreparable Schäden am Gebäude oder der Wohnung vermeiden, die sonst einen erhöhten Reparaturaufwand und damit höhere Kosten verursachen.
Einige länger bestehende Mängel wurden uns gemeldet, bei denen uns durch die verspätete Anzeige Gewährleistungsansprüche verloren gegangen sind. Die Kosten musste dann die Genossenschaft tragen.

Notdienste

Auf der anderen Seite werden Mängel manchmal vorschnell am Wochenende als Havarie direkt an die Notdienstfirmen gemeldet. Ein tropfender Wasserhahn, eine laufende WC-Spülung oder eine tropfende Gastherme sind keine Notfälle und können am folgenden Arbeitstag der Genossenschaft gemeldet werden. Wir lösen dann die Aufträge aus. Mit Ausnahme von Havarien werden Aufträge grundsätzlich von uns ausgelöst. Ansonsten gilt: „Wer bestellt, der bezahlt“!
Die aktuellen Firmen, die bei einer **Havarie** kontaktiert werden können, sind jeweils in der November-Ausgabe unserer Mieterinformationen sowie auf unserer Internetseite www.wbg-wendenschloss.de ausgewiesen.

Der Schlüsselnotdienst „Sicherheitsfachgeschäft Patrick Fuchs“ hat seinen Sitz in der Firlstraße 32 in 12459 Berlin und ist über die Tel-Nr. 64 19 79 30 oder 535 09 56 zu erreichen.

Personelles

Zum 31.12.2023 haben wir das Arbeitsverhältnis mit Herrn Khasraghi beendet. Nach erfolgreicher Suche zur Neubesetzung dieser Stelle konnten wir zum 01.05.2024 Frau Bianca Dörl in unserem Team begrüßen.
Am 01.02.2024 ist unsere langjährige Sekretärin Frau Regelin in den wohlverdienten Ruhestand gewechselt. Die Nachfolge hat Frau Linda Meißner zum 15.01.2024 angetreten.
Unsere Geschäftsstelle ist somit wieder komplett besetzt.

Achtung Wohnungseinbrüche

Wir möchten Sie um eine erhöhte Aufmerksamkeit bitten. Vereinzelt sind wieder Einbrecher unterwegs, die über geöffnete Fenster im Hochparterre in die Wohnungen gelangen. Gestohlen werden Schmuck und Geld.
Lassen Sie bitte die Fenster nicht unbeaufsichtigt offen stehen. Auch Fenster in Kippstellung können geöffnet werden. Eine höhere Sicherheit bieten abschließbare Fenstergriffe, die man auch bei Kippstellung der Fenster sichern kann. Der Fenstergriff lässt sich dann nicht mehr drehen.

Sie können sich gern an uns wenden, wenn Sie hier Hilfe oder Anregungen benötigen. Die Firma Zyniewicz hat bereits einige Fenstergriffe auf Wunsch nachgerüstet. Lassen Sie diese Arbeiten über die Genossenschaft ausführen, werden die Kosten nach Vereinbarung über eine kleine Mieterhöhung auf die Miete umgelegt. Sie können sich aber auch selbst über eine Fachfirma die abschließbaren Fenstergriffe nachrüsten lassen.

Vogelfütterung auf dem Balkon

Für viele Menschen ist es schön und beruhigend, wenn sie sehen, wie die Vögel zum Vogelhäuschen kommen, dort sitzen und die ausgestreuten Körner aufpicken und dann wieder wegfliegen. Leider bleibt das Vogelfutter nicht im kleinen Häuschen, sondern verstreut sich im Vorgarten oder auf dem darunter liegenden Balkon. Das ist ein großes Ärgernis für die Mieter, die dann laufend ihren Balkon von den Körnern und anderen Hinterlassenschaften befreien und säubern müssen.
Außer evtl. im Winter finden die Vögel in der freien Natur genügend Futter.
Wenn Sie aber trotzdem ein Vogelhäuschen aufstellen wollen, dann achten Sie

bitte darauf, dass kein Futter außerhalb Ihres Balkons gelangt. Sollte sich jemand dadurch belästigt fühlen, dann müssen wir das Aufstellen eines Vogelhäuschens verbieten.

Balkonkraftwerke

Wir erhalten vereinzelt immer wieder Nachfragen nach den sogenannten Balkonkraftwerken. Seitens unserer Regierung aber auch Firmen werben für die Photovoltaik-Module. Für die Installation solcher Balkonkraftwerke sind im Vorfeld folgende Dinge zu beachten:

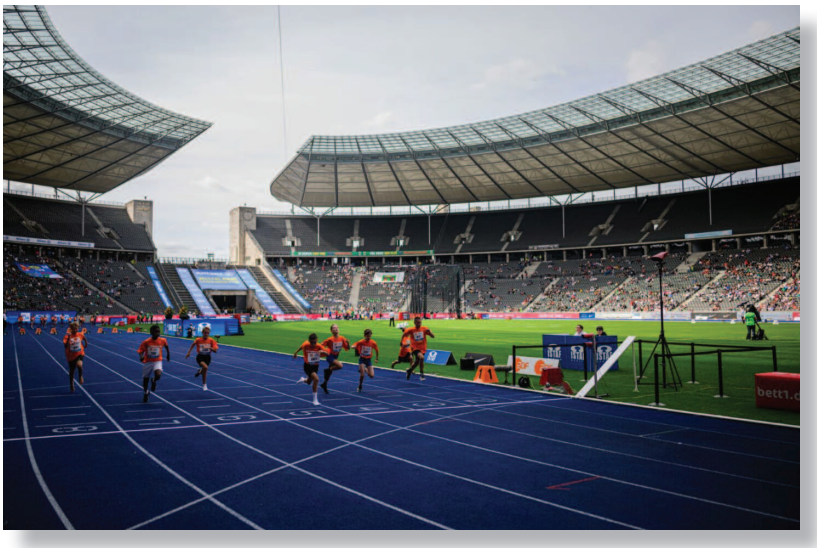
- schriftliche Beantragung beim Vermieter und Einholen einer schriftlichen Genehmigung.
- Die maximal zulässige Leistung dieser Anlagen darf 2.000 Wp nicht überschreiten. Es dürfen aber nur maximal 800 Wp ins öffentliche Netz eingespeist werden. Im Jahresdurchschnitt und bei sehr guter Lage werden höchstens 65 % davon erreicht.
- Anmeldung bei der Bundesnetzagentur. Erfolgt keine Registrierung, kann das nach §95 Energiewirtschaftsgesetz als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Höchststrafe beträgt hierbei stolze 50.000 €.
- Austausch des alten Stromzählers! Wird mehr Strom produziert als man gerade verbraucht, wird der überschüssige Strom ohne (oder sehr geringer) Vergütung ins öffentliche Netz eingespeist. Vorgeschrieben sind daher analoge Zähler mit Rücklaufschutz, digitale Stromzähler als Zweirichtungszähler, Zähler mit Rücklaufsperre oder Smart Meter.
- Der Anschluss einer Balkonanlage ist gemäß E DIN VDE 0100-551 nur von einem Elektrofachbetrieb und nur mit einer speziellen Energiesteckdose und einer separat abgesicherten Leitung vorzunehmen.
- Der am Tag erzeugte Strom kann nicht für abends oder nachts gespeichert werden.
- Wirtschaftlich betrachtet, benötigt man im Schnitt 15 bis 20 Jahre bevor man durch die Einsparung an Elektroenergie den Kaufpreis der Anlage und die Installationskosten wieder raushat.
- Die eigenmächtige Anbringung ist aus Haftungsgründen mietrechtlich nicht zulässig, da Bohrungen an der Balkonbrüstung und Fassade von uns nicht er-

laubt sind, eine Unfallgefahr bei Sturm gegeben ist und die Statik des gesamten Balkons nicht danach ausgerichtet ist.

- Die PV-Module dürfen nicht außerhalb des Balkons oder auf der Brüstung angebracht werden.

ISTAF OUTDOOR 2024

Am Sonntag, 1. September 2024, erleben Fans wieder packende Weltklasse-Leichtathletik im Berliner Olympiastadion. Drei Wochen nach den Olympischen Spielen in Paris stehen kompakt an einem Sonntagnachmittag mehr als zwölf spannende Entscheidungen auf dem Programm. Mit dabei sind Weitspringerin und Paris-Goldhoffnung Malaika Mihambo und zahlreiche weitere Publikumslieblinge.



Die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin haben wieder einen „grünen" Fanblock reserviert und laden ihre Mitglieder ein, mit den grünen Klatschpappen für Stimmung zu sorgen.

Sollten Sie daran Interesse haben, melden Sie sich bitte bis spätestens 19.07.2024, damit wir die Karten entsprechend bestellen können.

Mietertreff

Wir suchen noch immer Mieter, die unsere fleißigen Ehrenamtlichen unterstützen. Vor 15 Jahren hatten wir noch ca. 22 Mieterinnen und Mieter. Durch Krankheit oder Wegzug sind uns nur noch ca. neun ehrenamtlich Tätige verblieben. Gibt es vielleicht bei Ihnen Interesse, bei uns mitzumachen? Dann melden Sie sich ganz unverbindlich bei uns. Frau Zieske wird Ihnen die nötigen Informationen hierzu geben. Wir würden uns freuen, wenn Sie das kleine Team der Ehrenamtlichen unterstützen wollen.

Am 30. November 2023 fand auf unserem Hof ein Adventsnachmittag statt. Er war gut besucht. Alle - ob groß oder klein, ob jung oder weniger jung - hatten viel Vergnügen.

Wie in den Jahren zuvor haben wir wieder Spenden für das Kinderhospiz „Berliner Herz“ gesammelt. Es sind 910,00 € zusammengekommen, die wir am 11.12.2023 überwiesen haben.

Gleich zu Jahresbeginn am 15.01.2024 starteten wir mit unserer ersten Kulturveranstaltung in 2024. Die musikalische Lesung mit Sonja Walter wurde von Dagmar Flemming an der Harfe begleitet. Gelesen wurde aus der Erzählung „Peer Gynt“ von Henrik Ibsen mit Musik des norwegischen Komponisten Edvard Grieg.

Eine Woche später am 22.01.2024 gab der Kabarettist Gerald Wolf in unserem Haus seinen satirischen Jahresrückblick.

Herr Reibke hat in seinen monatlichen Videonachmittagen sehr schöne Einblicke in seine interessanten Reisen gegeben.

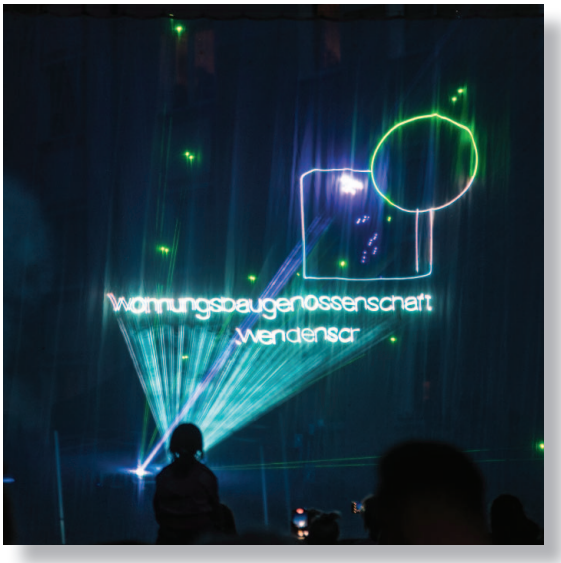
Das Sommerfest am 8. Juni 2024 stand unter dem Motto „70 Jahre Genossenschaft“. Wir haben bei strahlendem Sonnenschein und einem abwechslungsreichen Programm gefeiert. Ein paar Höhepunkte haben wir in den folgenden Fotos festgehalten:

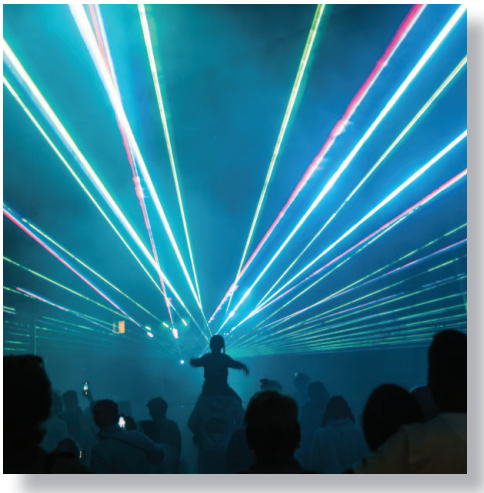
Joe's
Bigband

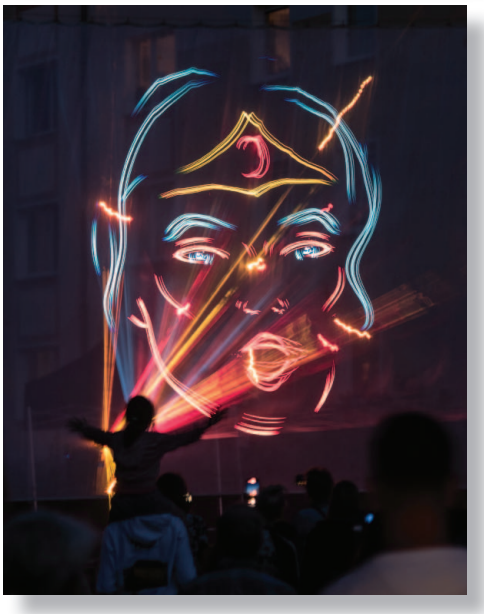
SCHMINKEN

BÄCKEREI

DENON DJ


Wohnungsbaugenossenschaft
Wendensar





In diesem Jahr fand die nun schon dritte Sternfahrt der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften statt. Start war für uns - als Südost-Tour – in Treptow vor dem Café „Zenner“. Vor dem Roten Rathaus haben sich alle Touren zu einer kleinen Kundgebung getroffen und sind danach gemeinsam nach Tempelhof zur Malzfabrik Berlin geradelt. Mit dieser Aktion sollte wieder einmal auf die genossenschaftlichen Werte aufmerksam gemacht werden.

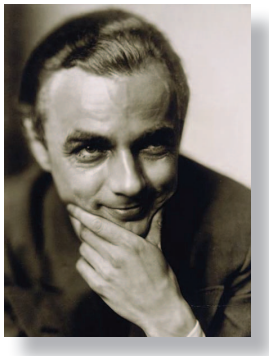
Unsere Jüngsten

Es haben sicherlich noch mehr Kinder das Licht der Welt erblickt, wir freuen uns aber, Ihnen hier zwei von Ihnen vorstellen zu können.

Elian Stobernack

Emil Pohle

Wir wünschen an dieser Stelle allen Kindern viel Gesundheit und alles Gute für die Zukunft. Den Eltern wünschen wir ebenso alles Gute sowie viel Geduld und Kraft.



Erich Kästner
um 1930

Berlin in Zahlen

Lasst uns Berlin statistisch erfassen!
Berlin ist eine ausführliche Stadt,
die 190 Krankenkassen
und 916 ha Friedhöfe hat.

53.000 Berliner sterben im Jahr,
und nur 43.000 kommen zur Welt.
Die Differenz bringt der Stadt aber keine Gefahr,
weil sie 60.000 Berliner durch Zuzug erhält.
Hurra!

Berlin besitzt ziemlich 900 Brücken
und verbraucht an Fleisch 303.000.000 Kilogramm
Berlin hat pro Jahr rund 40 Morde, die glücken.
Und seine breiteste Straße heißt Kurfürstendamm.

Berlin hat jährlich 27.600 Unfälle.
Und 57.600 Bewohner verlassen Kirche und Glauben.
Berlin hat 606 Konkurse, reele und unreelle,
und 700.000 Hühner, Gänse und Tauben.
Halleluja!

Berlin hat 20.100 Schank- und Gaststätten,
6.300 Ärzte und 8.400 Damenschneider
und 117.000 Familien, die gerne eine Wohnung hätten.
Aber sie haben keine. Leider.

Ob sich das Lesen solcher Zahlen auch lohnt?
Oder ob sie nicht aufschlussreich sind oder nur scheinen?
Berlin wird von 41/2.000.000 Menschen bewohnt
und nur, laut Statistik, von 32.600 Schweinen.
Wie meinen?

Erich Kästner, 1930

Impressum

Herausgeber: WBG „Wendenschloß“ eG, Wendenschloßstraße 331, 12557 Berlin
Redaktion: WBG „Wendenschloß“ eG
Layout & Produktion: Druckerei Grohmann GmbH