



Wohnungsbaugenossenschaft "Wendenschloß" eG

November 2018

60. Mieterinformation



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Mieter!

Am 24. September wurde die letzte Wohnung im Neubau Dregerhoffstraße / Grüne Trift übergeben. Damit sind alle Wohnungen im Neubau vermietet. Da 12 Mieter, die bereits in unserer Genossenschaft wohnten, in den Neubau gezogen sind, haben wir in diesem Jahr diese Wohnungen noch zusätzlich wieder zur Neuvermietung herzurichten. Das bedeutet nicht nur zusätzlich viel Arbeit für unsere kleine Verwaltung, es müssen auch die Kapazitäten der Firmen gebunden und koordiniert werden. Die Außenanlagen um den Neubau werden im Oktober fertiggestellt. Alle Arbeiten, die den Wegebau und dergleichen betreffen, sind bereits fertig. Die Pflanzungen konnten noch nicht vollständig erfolgen, da nach der langen Trockenzeit die Baumschulen einige Pflanzen erst im November ausliefern. Wenn im nächsten Jahr alle Pflanzen gut angewachsen sind, ist das Bild der Baustelle bald vergessen und der Blick aus dem Fenster für alle Mieter wieder angenehmer.

Wir erhalten täglich Anrufe, Briefe und E-Mails von Wohnungssuchenden, die dringend eine bezahlbare

Wohnung benötigen. Da unsere Warteliste noch immer über 250 Mitglieder umfasst, halten wir an unserem Beschluss zum Aufnahmestopp fest.

Auch, wenn die Kosten für alle Maßnahmen stetig steigen, ist eine Erhöhung der Bestandsmieten für 2019 nicht vorgesehen.

Ergebnisse der Instandhaltung / Modernisierung 2018

Der Schwerpunkt in diesem Jahr war natürlich der Neubau. Aufgrund des umfangreichen Arbeitsaufwandes durch den Neubau wurden in diesem Jahr keine Fassadenarbeiten vorgenommen. Bisher wurde bei 5 Wohnungen das Wannenbad zu einem Duschbad umgebaut, da hier besondere gesundheitliche Einschränkungen bei den Mietern vorlagen. Neue Balkonverglasungen wurden bei 11 Mietern montiert. In Vorbereitung der Fassadenarbeiten wurde die Straße am Haus Zur Nachtheide 125-135 erneuert. Danach werden die Hauszugänge ebenfalls erneuert. An der Ecke Wendenschloßstraße/Zur Nachtheide wird nach dem Kauf der „Splitterfläche“ der Zaun begradigt und die Bepflanzung ergänzt. Die Grünfläche am Giebel Grüne Trift 133 wurde neu gestaltet und mit einer Bank versehen. Für diese Maßnahmen haben wir 87.408 € ausgegeben.

Bei den nicht planbaren Kleinreparaturen haben sich in diesem Jahr die Kosten der Neuvermietung erhöht. Hatten wir in 2017 noch 49 Wohnungswechsel, sind es bisher schon 62 Neuvermietungen im Altbestand und 42 im Neubau. Hierfür hatten wir 900.000 € geplant, die auch in Anspruch genommen werden. In den Häusern Dregerhoffstraße 4-10 und 12-18 mussten im Keller die Frischwasserleitungen erneuert werden. Die Kosten dafür betragen 48.000 €.

Für alle Maßnahmen zusammen hatten wir in diesem Jahr 6.089.500 € geplant und bisher 4.063.899 € ausgegeben.

Plan Instandhaltung / Modernisierung 2019

Der Schwerpunkt unserer Arbeit im nächsten Jahr ist der Farbanstrich der Häuser. Es werden die Häuser Zur Nachtheide 10-20, 50-56, 81-87, 89-95, 113-123 und 125-135 neu angestrichen sowie die dazugehörenden Klingeltableaus und Hauseingangsbeleuchtungen erneuert. Über den Beginn und das voraussichtliche Ende informieren wir Sie rechtzeitig durch Aushänge in den Häusern, sobald die Verhandlungen mit den Firmen beendet sind.

Der Umbau von Wannen- zu Duschbädern bei Bedürftigkeit sowie der Anbau von Verglasungen werden auch im nächsten Jahr weitergeführt.

Die Kosten der Neuvermietung werden wieder die normale Höhe erreichen, bilden aber mit über 50% den Hauptanteil an den Kosten der Kleinreparaturen.

Insgesamt rechnen wir im Planjahr 2019 mit Kosten in Höhe von ca. 2.044.000 €.

Betriebskosten

Für 2019/2020 erwarten wir neue Tarife bei der BSR und Hausreinigung. Sobald uns diese bekanntgegeben werden, werden wir Sie informieren.

Die Firma Veolia berechnet für die Papierentsorgung seit dem 1.09.2018 eine zusätzliche Energie- und Mautkostenpauschale in Höhe von 0,95 €/ Entleerung. Somit steigt der Preis von 1,50 € auf 2,45 €/Entleerung des Papiercontainers.

Sonstiges

- Ablesen der Wasserzähler

Da das Ablesen der Wasserzähler per Funk erfolgt, sollten Sie Ihre Wasserzähler am 31.12. oder an den Tagen kurz vor-/nachher zur besseren Kontrolle Ihrer Wasserabrechnung selbst ablesen und den Verbrauch notieren, um ihn mit der Betriebskostenabrechnung vergleichen zu können.

- Vorgartenpflege

Dieser heiße trockene Sommer hat wieder gezeigt, dass die Pflanzen in den Vorgärten ohne Wasser vertrocknen. Dort sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Mit dem Gießen unsere Pflegefirma zu beauftragen, würde die Betriebskosten deutlich erhöhen. Wir sind deshalb sehr froh, wenn Sie die Pflanzen im Vorgarten bei Trockenheit bewässern. Die dabei entstehenden Wasserkosten sind außerordentlich gering. Die notwendigen Gerätschaften, die dazu notwendig sind, stellt die Genossenschaft.

- Personelles

Zum 01.01.2019 werden wir einen neuen Haushandwerker einstellen.

Ordentliche Vertreterversammlung / Vorgespräche

Es ist geplant, die ordentliche Vertreterversammlung am 9. April 2019 durchzuführen.

Die regelmäßig im Vorfeld stattfindenden Informationsgespräche mit den Vertretern und Ersatzvertretern finden vom 18. – 20.02.2019 in unserer Geschäftsstelle statt. Zu allen Veranstaltungen werden die Einladungen rechtzeitig verschickt.

Achtung !

Unser Sommerfest 2019 wird am 01. Juni wie immer auf unserer Festwiese stattfinden.

Weihnachten / Neujahr 2018 / 2019

Zwischen den Feiertagen ist unser Geschäftsbüro geschlossen.

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

Firma	im Havariefall zu erreichen unter:	Bemerkung
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	65 01 75 70 0151 17312949	
Dachdecker Fa. Frank Pohlmann	651 68 72 0177 – 444 03 12	
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
Vattenfall BerlinLicht Straßenbeleuchtung	0800 – 110 20 10	berlinlicht@vattenfall.de
Kabel Deutschland	0800 – 52 666 25	Bei technischen Problemen oder Störungen



Sylvester- Feuerwerk

Immer noch müssen wir feststellen, dass zu Beginn des neuen Jahres z.T. große Haufen abgebrannter Knaller im Wohngebiet bzw. auf den angrenzenden öffentlichen Wegen liegen. Die Verursacher überlassen das Aufräumen gern Anderen oder der Genossenschaft.

Achten Sie darauf, Ihre Feuerwerksrückstände ordnungsgemäß zu entsorgen!



Entsorgung der Weihnachtsbäume

Die **Entsorgung der Weihnachtsbäume** erfolgt analog 2017 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.**

Labudda

Vorstand

Broszeit



Wir trauern um unseren Kollegen

Unser langjähriger Handwerker Herr Klaus Perzel ist Anfang September im Alter von nur 56 Jahren viel zu früh und überraschend verstorben. Herr Perzel war 35 Jahre in der Genossenschaft beschäftigt und war bei fast allen Mietern bekannt. Wir haben seine Arbeit sehr geschätzt und vermissen ihn nicht nur als Mitarbeiter und Kollegen, sondern auch als Mensch.





*Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich bei Ihnen für die gute Zusammenarbeit
im Geschäftsjahr 2018 zum Wohle unserer Genossenschaft
und wünschen Ihnen und
Ihrer Familie ein geruhsames Weihnachtsfest
sowie ein erfolgreiches und gesundes Jahr 2019.*



In eigener Sache

Nach fast 25 Jahren im Vorstand unserer Genossenschaft, scheidet mich zum 31.12.2018 als Vorstandsmitglied aus der Genossenschaft aus.

In diesen Jahren nach der Wende hat sich in unserer Genossenschaft sehr viel verändert. Diese Veränderungen sind in unseren zwei Chronikheften gut dargestellt.

Für mich war diese Zeit geprägt von zeitweiser großer Anstrengung, von ständigem Lernen aber auch von Zufriedenheit mit dem dann Erreichten. Es waren neben guten fachlichen Kenntnissen, viel Kreativität, Flexibilität und Intuition erforderlich.

Die guten Ergebnisse sind keine Einzelleistung, sie sind das Ergebnis einer sehr guten Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes – mit Herrn Rausch und Frau Broszeit - , durch die Arbeit eines kleinen aber hoch qualifizierten Arbeitsteams, durch eine gute und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und durch eine sehr gute kooperative Zusammenarbeit mit dem größten Teil unserer Genossenschafter / Mieter.

Für diese Unterstützung während der gesamten Zeit meiner Tätigkeit möchte ich mich bei Ihnen herzlich bedanken. Nach meinem Ausscheiden wird Frau Broszeit den Vorstandsvorsitz übernehmen. Frau Damerow wurde als technischer Vorstand zum 01.01.2019 vom Aufsichtsrat bestellt.

An der Vertreterversammlung im April 2019 werde ich an der Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2018 und Entlastung des Vorstandes teilnehmen.

Da ich mich mit unserer Genossenschaft sehr verbunden fühle und auch weiterhin Mitglied bleibe, werde ich mich zur ordentlichen Vertreterversammlung um eine Kandidatur für den Aufsichtsrat bewerben. Wenn ich das Votum der Vertreter erhalte, werde ich meine Kenntnisse und Erfahrungen im Aufsichtsrat zum Wohl der Genossenschaft einbringen.

Bleiben Sie gesund und unserer Genossenschaft gewogen.

Dietmar Labudda

Dietmar Labudda