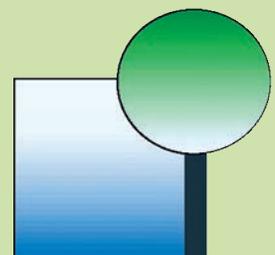


63. Mieterinformation



WBG „Wendenschloß“ eG

Wendenschloßstraße 331 • 12557 Berlin

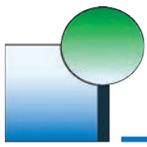


63. Mieterinformation

der

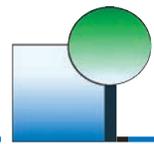
Wohnungsbaugenossenschaft „Wendenschloß“ eG

Juli 2020



Inhalt

1. Ordentliche Vertreterversammlung
 - 1.1 Aus dem Lagebericht
 - 1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung
 - 1.1.2 Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang
 - 1.1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 - 1.1.4 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung
 - 1.1.5 Bericht des Aufsichtsrates
 - 1.1.6 Beschlussfassung / Aufsichtsratswahl
2. Verschiedenes
 - Neuwahl unserer Vertreter und Ersatzvertreter
 - Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
 - Corona-Pandemie
 - Betriebskosten
 - Plan der Instandhaltung
 - Erweiterung unserer Geschäftsstelle
 - Grundstückstausch mit der degewo
 - Bericht aus dem Mietertreff
 - Unsere Jüngsten



1. Ordentliche Vertreterversammlung

Der Vorstand hatte vom 24. bis 26.02.2020 alle Vertreter und Ersatzvertreter zu informellen Gesprächen und zu Diskussionen rund um die Belange der Genossenschaft eingeladen. Der Vorstand hatte sich intensiv auf die Gespräche vorbereitet und die Schwerpunkte der erreichten Ergebnisse des Jahres 2019, die Aufgaben für das Jahr 2020 sowie deren Finanzierung und die Entwicklung der Marktpreise detailliert erläutert. Diese Gespräche hatten die Abrechnung des Geschäftsjahres 2019 zum Inhalt und sind die Voraussetzung für die Beschlussfassung in der ordentlichen Vertreterversammlung. Die Gespräche fanden in der Gaststätte „Don Giovanni“ statt, da der Mietertreff wegen Bauarbeiten nicht zur Verfügung stand. 75% aller Vertreter und Ersatzvertreter haben an den Gesprächen teilgenommen.

Die ordentliche Vertreterversammlung sollte planmäßig am 21.04.2020 in unserem neu erweiterten Mietertreff durchgeführt werden. Der Mietertreff war fertig, aber mit den Kontaktbeschränkungen wegen der Corona-Pandemie müssen wir die Vertreterversammlung in das 2. Halbjahr 2020 verschieben.

Die Vertreterversammlung ist gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz u.a. auch für die Feststellung des Jahresabschlusses zuständig. Dieser Beschluss ist die Voraussetzung zur Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben an die ausgeschiedenen Mitglieder sowie an die Mitglieder mit Teilkündigungen. Diese Auszahlungen sind lt. Genossenschaftsgesetz bis zum 30.06. des Jahres vorzunehmen. Nach dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ kann die Feststellung des Jahresabschlusses unter bestimmten Voraussetzungen auch vom Aufsichtsrat erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12.05.2020 diesen Beschluss gefasst. Somit konnten die Guthaben ausgezahlt werden.

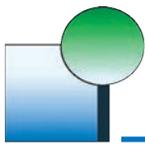
Die weiteren Beschlüsse, wie z.B. Ergebnisverwendung, Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern werden in der Vertreterversammlung – voraussichtlich im 2. Halbjahr – gefasst. Sollte sich die Lage bis dahin noch nicht entspannt haben, besteht die Möglichkeit, die Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen. Dazu werden Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung im Juli 2020 beraten und danach alle Vertreter informieren. Alle anderen Genossenschaftsmitglieder werden in der nächsten Mieterinformation hierzu informiert.

1.1 Aus dem Lagebericht

1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist in 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 %. Die Inflationsrate stieg um 1,4 % zum Vorjahr durch Erhöhung der Preise für Nahrungsmittel und Getränke.

Das Berliner Wohnungsmarktgeschehen war 2019 wie auch in den vorausgehenden Jahren maßgeblich von der demografischen Entwicklung bestimmt. Der konstant hohe Bevölkerungszuwachs aufgrund von Zuwanderung von außen, Geburtenüberschüsse und im Durchschnitt immer kleinerer Haushalte sorgen für weiter steigende Haushaltszahlen und



damit stetig wachsende Nachfrage nach Wohnungen. Die aktuelle Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geht von einem fortgesetzten Wachstum der Stadt um insgesamt 266.000 Personen bis zum Jahr 2030 aus (+ 7,5 %).

Der BBU schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen. Die Neubaутätigkeit und ein Angebotsdefizit an vorhandenen Wohnungen bewirken einen z.T. deutlichen Anstieg der Mieten.

Die Situation am Berliner Mietwohnungsmarkt ist durch das Angebotsdefizit gekennzeichnet, das sich insbesondere im unteren, im mittleren und im preisgebundenen Segment zeigt. Dieses Defizit wird in den nächsten Jahren fortbestehen.

Damit einhergehend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes.

Diese Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aber auch die niedrigen Zinsen haben dazu geführt, dass viele Berliner Genossenschaften mit dem Bau von Wohnungen begonnen haben, die der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung auf dem Energiesektor entsprechen.

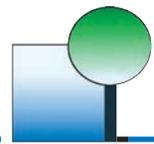
Die Entwicklung des Mietenniveaus ist jedoch differenziert und richtet sich nach Wohnlage, dem Sanierungsstand, der Ausstattung der Wohnungen und dem Wohnumfeld.

Auf Grund der guten und stabilen wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft ist für das Jahr 2020 keine Mieterhöhung bei Bestandsmieten vorgesehen.

1.1.2 Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang



Außenanlagen



Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen erhöhten sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um ca. 291,0 T€ auf ca. 5.041,8 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Mieterhöhung von Wohnungen bei Neuvermietung und Wohnungswechsel in 2019, aus den Auswirkungen der 42 Erstvermietungen der Wohnungen im Neubau aus 2018 in 2019 sowie aus den Modernisierungserhöhungen für Balkonverglasungen, Badumbau u.a. Sonstige Mieterhöhungen entsprechend dem Mietspiegel 2019 - nach BGB §§ 558 ff. wurden aufgrund der Marktsituation und der Liquiditätslage des Unternehmens nicht durchgeführt.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Garagen und Stellplätzen erhöhten sich durch die Auswirkungen der Erstvermietungen der Tiefgaragenstellplätze im Neubau aus 2018 in 2019 gegenüber dem Vorjahr um 15,8 T€ sowie bei den Bestandsgaragen um 0,9 T€ auf insgesamt 196,9 €.

Insgesamt erhöhte sich die Sollmiete um ca. 6,24 %.

Die Erlösschmälerungen aus leer stehenden Wohnungen von 21,2 T€ (Vorjahr 26,9 T€) entsprechen 0,4 % der Wohnungssollmieten und resultieren ausschließlich aus Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln.

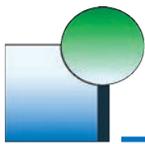
Die Erlösschmälerungen durch leerstehende Stellplätze verringerten sich um 0,6 T€ auf 1,0 T€.

Aus der Vermietung des Mietertreffs und der Gästezimmer wurden Erlöse in Höhe von 4,6 T€ erzielt. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden mit 7,4 T€ erwirtschaftet.

Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2018 haben sich gegenüber dem Vorjahr um 72,6 T€ auf 1.466,5 T€ erhöht.



Außenanlagen

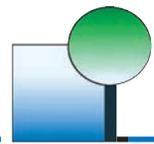


Fahrradhaus Zur Nachtheide 63

Für den in 2018 fertiggestellten Neubau mit 42 Wohnungen sind in 2019 Gebäudekosten mit 31,5 T€ sowie Kosten für die Außenanlagen mit 91,4 T€ aktiviert worden. Im Geschäftsjahr sind für die Instandhaltung und Modernisierung 1.269,7 T€ aufgewendet worden. Diese Kosten wurden im Wesentlichen für neue Balkonverglasungen und –überdächer, den Umbau von Wannen- zu Duschbädern, den Farbanstrich an 6 Häusern, die Sanierung von Frisch- und Abwasserleitungen, den Bau eines Fahrradhauses und den Beginn der Erweiterung des Mietertreffs verursacht. Für Kleinreparaturen wurden 1.351,4 T€ aufgewendet. Hier bilden die Kosten der Neuvermietung mit 772,5 T€ den Hauptanteil. Diese Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.



Promenade



1.1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Anlagevermögen verringerte sich insgesamt um 160,2 T€. Es wurden im Wesentlichen Restarbeiten am Neubau Dregerhoffstraße/Grüne Trift mit 122,9 T€, Balkonverglasungen mit 38,6 T€, ein Fahrradhaus mit 30,8 T€ sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 65,1 T€ aktiviert. Anlagen im Bau wurden für die Erweiterung des Mietertreffs mit 331,6 T€ aktiviert. Abschreibungen wurden in Höhe von 754,0 T€ vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 15,4 T€. Die liquiden Mittel haben um 428,6 € abgenommen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss um 964,5 T€. Das Fremdkapital verringerte sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.548,8 T€. Rückstellungen wurden um 53,6 T€ weniger als im Vorjahr gebildet. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 64,3 T€.

Alle Ausgaben für den laufenden Geschäftsbetrieb, für die Modernisierung und Instandhaltung wurden im Jahr 2019 aus Eigenmitteln finanziert.

Die Konditionen aller Kredite sind so vereinbart, dass mit Ende des Zinsbindungszeitraumes in den Jahren 2022 – 2038 die Kredite vollständig getilgt sind.

Die gesamten Annuitätendarlehen sind durch die Eintragung von Grundschulden gesichert. Unsere Genossenschaft sieht künftig keine Zinsänderungsrisiken.

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2019 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nach. Skonto wurde, sofern dies mit dem Lieferanten vereinbart war, stets gezogen.

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, das 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.

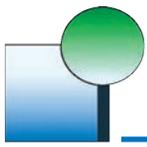
Im Rahmen der aktuellen Informationsordnung wird regelmäßig an den Aufsichtsrat Bericht erstattet. Es werden regelmäßig die Fluktuations- und Neuvermietungsvorgänge ausgewertet. Die wohnungswirtschaftliche Software wird nach Notwendigkeit laufend aktualisiert. Der Datenbestand wird regelmäßig nach Vorgabe des Softwareherstellers gesichert.

Im Dezember 2015 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.

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.

Die langfristige Planung sieht auch weiterhin vor, dass keine Mieterhöhungen nach Mietspiegel vorgenommen werden. Die Mieterhöhungen werden somit für die Bestandswohnungen nur bei Mieterwechseln und Modernisierungen erzielt. Mit einer jährlichen Mietsteigerung



von ca. 1 % können künftige Kostensteigerungen/Inflation nicht ausgeglichen werden. Die derzeitige wirtschaftliche Lage der Genossenschaft lässt aber zu, dass zusätzliche Mieterhöhungen unterbleiben können. Eine regelmäßige Analyse und Prognose ist hierbei unerlässlich.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ im 1. Quartal 2020 werden die ursprünglich geplanten Mieterhöhungen noch geringer ausfallen. Teilweise können diese fehlenden Mieteinnahmen mit dem Wegfall der Dividendenzahlungen kompensiert werden. Der guten Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates ist es zu verdanken, dass wichtige Entscheidungen zum Wohle unserer Genossenschaft zeitnah erfolgen können.



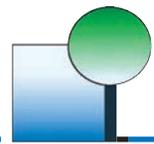
Außenanlagen

1.1.5 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 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 2018 einschließlich Prüfbericht des Prüfungsverbandes Auftragsnummer 10.18,
- die Prüfung von Schwerpunkten des Jahresabschlusses 2018 durch den Aufsichtsrat,
- Führung eines Abschlussgespräches mit dem verantwortlichen Prüfer,
- Bestätigung des Wirtschaftsplanes 2019 und quartalsweise Auswertung desselben,
- Kontrolle und Beratung der langfristigen Unternehmensplanung - bestehend aus Erfolgs- und Liquiditätsplan 2018 bis 2028,

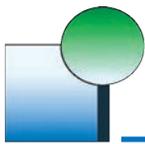


- Beratungen zum Plan der Instandsetzung und Modernisierung 2019 mit Beschlussfassung,
- Beratungen zum Bauvorhaben „Erweiterung des Mietertreffs“ gemeinsam mit den Architekten und den Planern für die einzelnen Gewerke, Ein bis zwei Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an allen wichtigen Beratungen von Vorstand und Planungsbüros teil und waren damit immer aktuell über den Baufortschritt des Anbaus informiert.
- Beratung zur Einstellung der Dividendenzahlung, da diese durch steuerliche Änderungen nicht mehr möglich ist. Es wurde die genossenschaftliche Rückvergütung geprüft. Mit Einführung des „Mietendeckels“ und der vorangegangenen Restriktionen zu Mieterhöhungen kann die Genossenschaft auch keine Rückvergütung zahlen,
- Beratung zur geplanten Grundsteuerreform,
- Beratung zum Grundstückstausch mit der degewo sowie geplante Neubauten der degewo
- Beratungen zu ausgewählten Problemen wie:
 - Durchsetzung der Einhaltung der Informationsordnung vom 17. Oktober 2016 entsprechend KonTraG,
 - Beratungen zum aktuellen Stand der Wohnungsversorgung, der Tauschanträge und der Mietschuldner,
 - Auswertung permanenter Informationen zu laufenden Rechtsstreiten und vorliegenden Rechtsentscheiden,
 - Stand und Inhalt der Unternehmensversicherungen,
 - Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft,
 - Einbau von Rauchwarnmeldern,
 - Abrechnung zur Erfüllung des Belegungsbindungsgesetzes gegenüber dem Bezirksamt,
 - Bonitätsanalyse unserer Genossenschaft durch die DKB,
 - Geplantes „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ (Mietendeckel).

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 2019, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang und Lagebericht zuzustimmen.

In dem Berichtszeitraum schieden gemäß § 24 unserer Satzung Frau Paintner und Herr Naumann aus dem Aufsichtsrat aus. Durch die ordentliche Vertreterversammlung am 09.04.2019 wurden Herr Labudda erstmals und Herr Naumann wiedergewählt.

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 / Aufsichtsratswahl

Die Vertreterversammlung konnte wegen der Corona-Pandemie nicht wie geplant am 21.04.2020 stattfinden und soll in das 2. Halbjahr verschoben werden. Auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im Juli 2020 werden dazu weitere Beschlüsse gefasst.

Mit Ausnahme der Feststellung des Jahresabschlusses (sh. Pkt. 1) wird die Beschlussfassung dann nachgeholt. Das gleiche gilt für die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder. Bis zur Neuwahl bleiben die gewählten Aufsichtsratsmitglieder weiter im Amt.

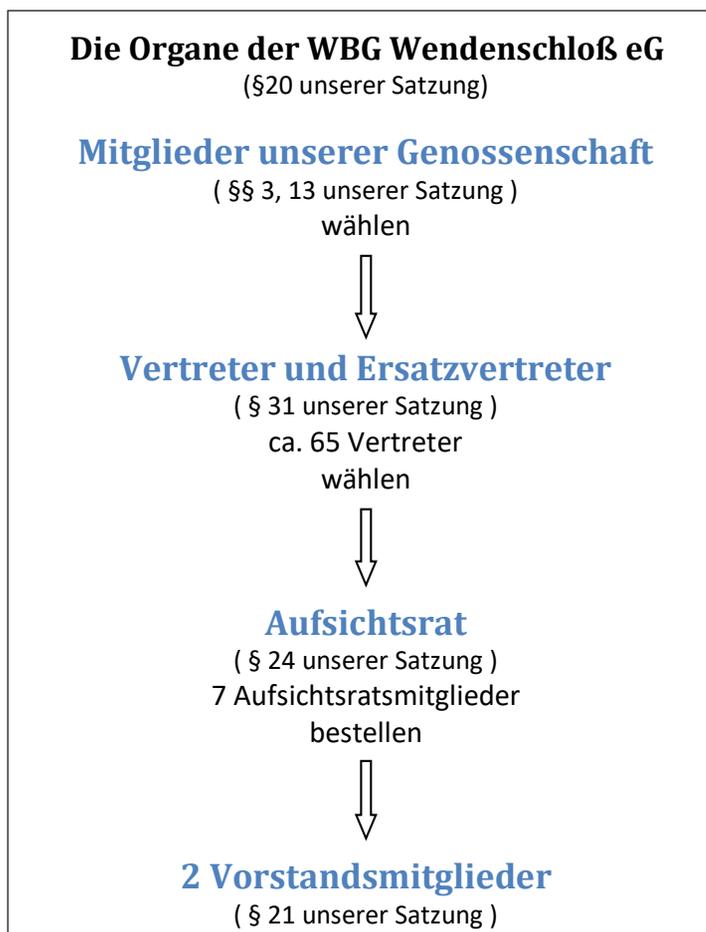
Wir werden hierzu in unserer Mieterinformation im November 2020 berichten.

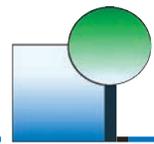
2. Verschiedenes

Neuwahl unserer Vertreter und Ersatzvertreter

Im nächsten Frühjahr endet die Amtsperiode der im Jahr 2016 gewählten Vertreterinnen und Vertreter.

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Diese demokratischen Grundprinzipien aus der Gründungszeit der Genossenschaftsbewegung sind auch nach über 100 Jahren noch gültig. Das demokratische Mitspracherecht für alle wesentlichen Entscheidungen in einer Genossenschaft regelt das Genossenschaftsgesetz und darauf aufbauend unsere Satzung in § 35.





Wir suchen Genossenschaftsmitglieder, die sich aktiv für die Belange unserer Genossenschaft als Vertreter/-in engagieren und möchten Sie bitten, von Ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen, sich an den Wahlen zur Vertreterversammlung zu beteiligen und Kandidatenvorschläge einzubringen. Jedes Genossenschaftsmitglied kann sich selbst als Kandidat vorschlagen.

Folgende Eckpunkte sind für den Wahlablauf festgelegt:

1. Durch die ordentliche Vertreterversammlung wird der Wahlvorstand gewählt.
T: wird noch festgelegt, bis zur Neuwahl bleibt der alte Wahlvorstand im Amt
2. Erstellung eines Anschreibens an jedes Genossenschaftsmitglied einschließlich unversorgter Mitglieder zur Einreichung von Kandidatenvorschlägen.
T: ca. 16.11.2020
3. Wahlbrief an jedes Genossenschaftsmitglied.
T: ca. 25.01.2021
4. Veröffentlichung aller gewählten Vertreter in der darauffolgenden Mieterinformation 2021 und Auslage des Wahlergebnisses in der Geschäftsstelle für 2 Wochen.
T: ca. 12.04.2021

Der Jahresabschluss 2020 auf der ordentlichen Vertreterversammlung im April 2021 ist noch von den „alten“ Vertretern zu beschließen.

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungsbau in Berlin („Mietendeckel“)

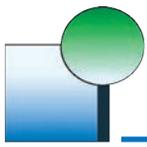
Im Mai 2019 wurde von der Senatorin für Stadtentwicklung der Mietspiegel Berlin verkündet. Er sollte wieder für die nächsten 2 Jahre gelten. Nur wenige Wochen später wurde dieser Mietspiegel durch die Senatorin mit der Vorankündigung zum „Mietendeckel“ ad absurdum erklärt. Am 23. Februar 2020 ist dieses Gesetz nun in Kraft getreten und gilt vorerst 5 Jahre. Es hört sich eigentlich gut an, soll doch dieses Gesetz überhöhte Mieten und Mietwucher verhindern. Es wurden alle Vermieter der Stadt in einen Topf geworfen und dann der Deckel darauf gepackt. Für unsere Genossenschaft, die ihre Mietsteigerungen nur bei der Neuvermietung und durch freiwillige Modernisierungsmaßnahmen erhält, ist dieses Gesetz mit erheblichen Erlösschmälerungen verbunden.

So dürfen wir nun bei der Neuvermietung einer Wohnung nur die Miete verlangen, die der Vormieter gezahlt hat. Da wir nie Mieterhöhungen nach Mietspiegel vorgenommen haben, sind die Vormieten entsprechend gering. Selbst nach umfangreicher Sanierung der Wohnungen, die durchschnittlich ca. 25 T€ kostet, darf die neue Miete nicht höher sein als die Vormiete.

Die in diesem Gesetz festgelegten Mietobergrenzen werden bei keiner Wohnung in unserer Genossenschaft erreicht, so dass wir von der geforderten Absenkung der Mieten zum 22. November 2020 nicht betroffen sind. Somit zeigt sich: Unsere Mieten sind moderat und sozial.

Freiwillige Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B. der Einbau einer einbruchshemmenden Wohnungseingangstür oder Balkonverglasung werden für diese Zeit nicht mehr von uns vorgenommen, da wir diese Kosten nicht als Modernisierung auf die Miete umlegen dürfen. Die in diesem Gesetz geforderten Informationen zu den maßgeblichen Mietobergrenzen haben wir mit entsprechenden Schreiben im März 2020 an alle Mieter versendet.

Unsere Mieter in den beiden Neubauten werden von diesem Gesetz nicht erfasst, da es nur für Bauten mit Fertigstellung bis 2014 gilt.



In vorangegangenen Mieterinformationen berichteten wir schon über die Einstellung der Dividendenzahlung und als Ersatz die eventuelle Zahlung einer genossenschaftlichen Rückvergütung. Um die Einnahmeverluste zum Teil zu kompensieren, werden diese Zahlungen vorerst nicht erfolgen.



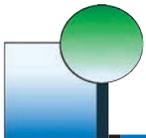
Corona-Pandemie

Unsere Geschäftsstelle bleibt während der Kontaktbeschränkungen weiterhin geschlossen. Beachten Sie hierfür bitte unsere Aushänge in den Treppenhäusern und an unserer Eingangstür. Telefonisch sind wir aber erreichbar, sodass Sie Ihre Reparaturaufträge und andere Probleme bei uns melden können. Wir möchten Sie bitten, nicht direkt bei den Handwerkerfirmen die Schäden zu melden, sondern in jedem Fall erst einmal in der Genossenschaft anzurufen. Eine direkte Kontaktaufnahme der Mieter bei den Firmen soll nur außerhalb unserer Geschäftszeiten und dann auch nur in Notfällen/bei Havarien erfolgen. Sobald die Kontaktbeschränkungen aufgehoben werden und wieder Sprechstunden stattfinden, informieren wir Sie über die Informationstafeln in den Treppenhäusern.

Betriebskosten

In den vorangegangenen Mieterinformationen haben wir Sie bereits umfangreich über den Einbau der Rauchwarnmelder informiert. Mit Ausnahme von ein paar Nachzüglern sind diese nun in allen Wohnungen installiert. Bis zum 31.12.2020 müssen in jeder Wohnung Rauchwarnmelder vorhanden sein. Die zu erwartenden Betriebskosten betragen im Jahr 6,37 € pro Rauchwarnmelder. Diese Kosten werden Ihnen ab der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 im Jahr 2021 berechnet. In unserem Neubau Dregerhoffstraße/Grüne Trift mussten bereits mit dem Bau des Hauses die Rauchwarnmelder eingebaut werden und sind somit von Anfang an Bestandteil der Betriebskosten.

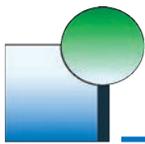
Auch haben wir bereits über den Sperrmüll in den Müllhäusern geschrieben. Leider hat sich bisher noch nichts geändert. Immer wieder stellen Mieter Dinge ab, die sie hätten selbst bei der BSR entsorgen müssen. Das gleiche gilt für die Gemeinschaftskeller.



Abgestellt: Sachen im Müllhaus

Das gehört in die Tonnen im Müllhaus

 Wertstoffe	 Papier / Pappe	 Biogut	 Hausmüll
			
<p>Verpackungen & andere Gegenstände aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kunststoff ■ Metall ■ Verbundstoff 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verpackungen aus Papier ■ Zeitungen & Prospekte ■ Kartons ■ Bücher 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Essensreste (auch Gekochtes) ■ Obst- & Gemüsereste ■ Tee- & Kaffeefilter ■ Gartenabfälle, Blumen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hygieneartikel & Windeln ■ Staubsaugerbeutel ■ Tapeten & Tierstreu ■ Geschirr

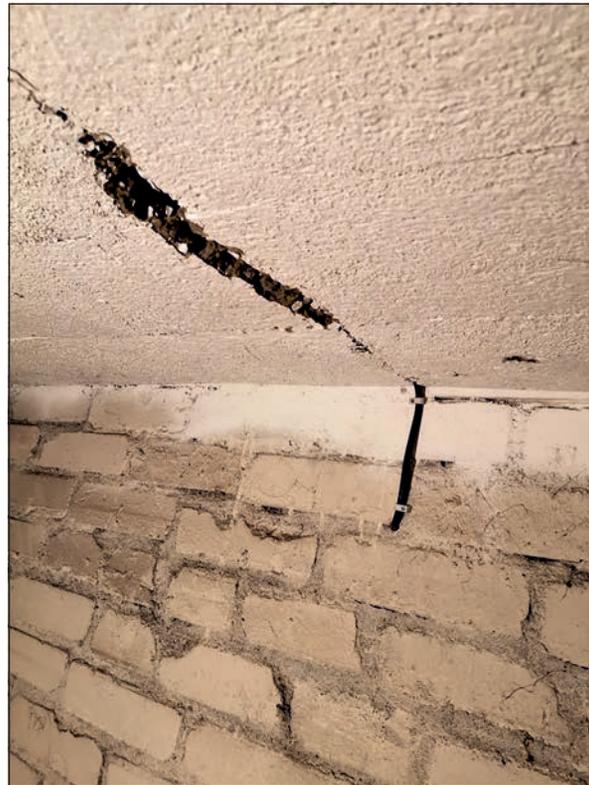


Bei der Gartenpflege stellen wir oft fest, dass einige Mieter eigene Pflanzen in die Vorgärten und andere Pflanzflächen setzen. Das ist nicht immer so gut. Gerade kleine Tannen oder Korkenzieherweiden sehen erst einmal hübsch aus, wenn sie dann aber zu groß werden, sind sie nicht mehr beherrschbar, verschatten die Wohnungen und dürfen u.U. nicht mehr beseitigt werden. Wir weisen darauf hin, dass keine Bäume, Sträucher oder Stauden ohne unsere Zustimmung zu pflanzen sind.

In einigen Kellergängen haben wir abenteuerliche Elektroleitungen gefunden, die von Mietern installiert wurden. Teilweise wurde auch die Kellerdeckendämmung beschädigt. Es ist nicht gestattet, an die bestehenden Elektroleitungen/Steckdosen des Hauses eigene private Leitungen zu installieren.



illegale Elektroinstallation im Keller

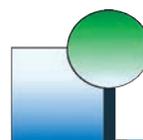


Beschädigung durch illegale Elektroinstallationen im Keller

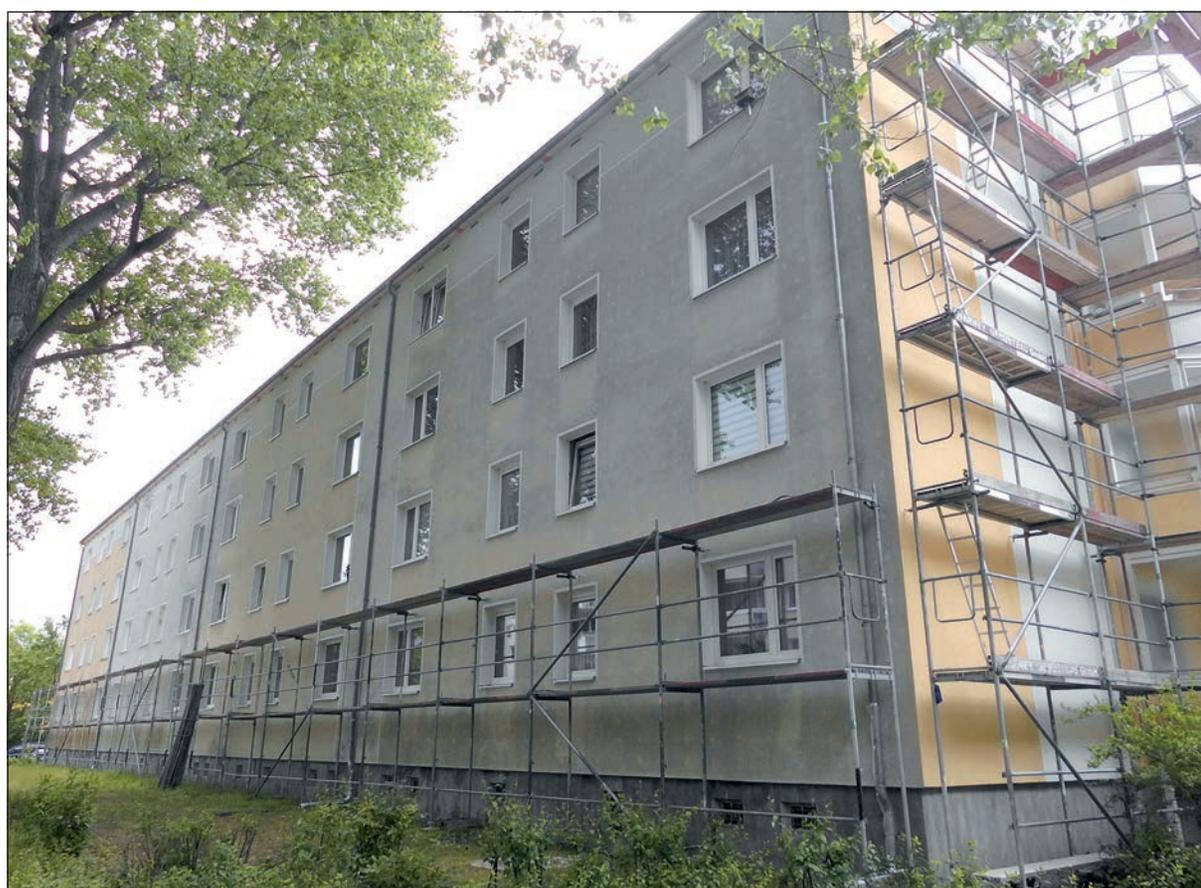
Plan der Instandhaltung

Pünktlich nach Ostern wurde am 14.04.2020 mit der Fassadensanierung an den Häusern Zur Nachtheide 151-157, Köpenzeile 134-140, 142-148, 150-156 und Grüne Trift 127a-131c begonnen. Ende August werden die Arbeiten abgeschlossen.

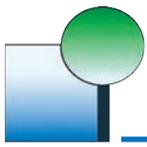




Zur Nachtheide 151-157



Köpenzeile 142-148



Die Promenade parallel Zur Nachtheide 1-7 wurde bereits im März 2020 fertiggestellt. Wir kommen hiermit den Wünschen unserer Genossenschafter nach, die auf dem Rückweg vom Einkaufen ein Platz zum Verschnaufen benötigen. Die zwei Bänke laden bei schönem Wetter zum Verweilen ein.



Promenade Zur Nachtheide 1-7



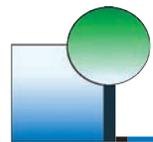
Schmutzwasserkanal

Nachdem bereits in 2019 Zur Nachtheide 151-157 und Köpenzeile 142-148 die Schmutzwasserkanäle erneuert werden mussten, sind diese 2020 in der Köpenzeile 150-156 ebenfalls erneuert worden.

Die Firma Busse & Wehnert prüft in diesem Jahr die Elektro-Hausinstallationen. Diese Prüfung wird alle 4 Jahre fällig.

Im Herbst 2020 muss die Unterspannbahn des Daches in der Grünen Trift 141-147 erneuert werden, da sie großflächig eingerissen ist. Hierzu muss das Haus eingerüstet werden. Diese Arbeiten sind vor dem Neuanstrich des Hauses notwendig.





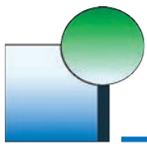
Grüne Trift 141-147

In 2021 ist vorgesehen, die Häuser in der Grünen Trift 133-139, 141-147, 149-155, 157-163, Feldblumenweg 12-15 sowie in der Dorotheenstraße 8 und 9 mit einem neuen Fassadenanstrich zu versehen. Über den Beginn und den Umfang der Arbeiten werden wir Sie rechtzeitig informieren.

Die Unterspannbahn am Dach der Dorotheenstraße 8 ist ebenfalls defekt und wird noch vor den Fassadenarbeiten 2021 erneuert.



Vogel im Spechtloch



Jedes Jahr müssen Spechtlöcher an den Fassaden beseitigt werden. Das ist immer erst dann möglich, wenn diese „unbewohnt“ sind. Auch die Zugänglichkeit ist oft schwierig. In diesem Jahr mussten sogar Fassadenkletterer beauftragt werden, da die Firmen nicht mit einer Hubarbeitsbühne an die beschädigten Stellen herankamen. Manchmal nisten die Vögel aber auch zwischen Balkon und Haus. Diese Stellen sind für uns oft überhaupt nicht erreichbar. Das ist Natur, damit muss man leben.

Balkonverglasungen und –überdächer werden - solange der Mietendeckel in Kraft ist - nicht angebaut. Das gilt ebenso für den Einbau von neuen Wohnungseingangstüren. Wannen- zu Duschbädern bauen wir nur in den Fällen um, in denen die Krankenkasse bei Zuerkennung der Pflegestufe einen Zuschuss zahlt.

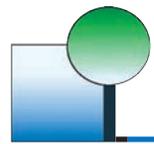
Erweiterung unserer Geschäftsstelle

Am 07.10.2019 war Baubeginn für die Erweiterung unserer Geschäftsstelle. Die Bauarbeiten verliefen planmäßig. Zuerst wurde die Ostfassade zurückgebaut.



31.10.2019

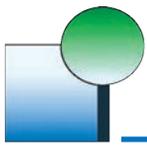
Der Anbau am Saal und die Vergrößerung des Büros wurden noch im Dezember 2019 im Rohbau fertig. Der Innenausbau konnte beginnen.



19.12.2019



17.01.2020



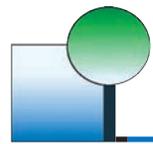
Die Innenarbeiten sind abgeschlossen. Der „neue“ wie auch der „alte“ Saal sind sehr schön geworden. Leider können wir Ihnen im Moment nur Bilder zeigen. Die Veranstaltungen werden erst nach der Aufhebung der Kontaktbeschränkungen wieder möglich sein. Am 21.04.2020 wollten wir mit unseren Vertretern und Ersatzvertretern im Rahmen der Vertreterversammlung den neuen Saal einweihen. Der Saal war fertig, aber Corona ... !



Mietertreff neu



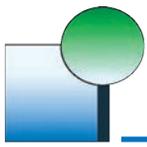
Mietertreff neu



Mietertreff neu

Grundstückstausch mit der degewo

Wie bereits in der 61. Mieterinformation berichtet, werden wir das Garagengrundstück in der Wendenschloßstraße gegen das „halbe“ degewo-Haus Zur Nachtheide 73-79 tauschen. Die Verhandlungen zum Tauschvertrag laufen bereits. Es wird angestrebt, den Wechsel zum 31.12.2020/01.01.2021 zu vollziehen. Die Wohnungen der degewo sowie die Garagen der Genossenschaft werden jeweils im vermieteten Zustand übergeben. Somit können die Garagen solange genutzt werden, bis die Bautätigkeit tatsächlich beginnt. Auf dem gesamten Garagengelände soll neben 6 Wohnbauten auch eine Tiefgarage mit 156 Stellplätzen entstehen.



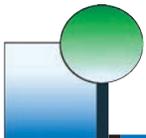
Bericht aus dem Mietertreff

Mit der Erweiterung des Mietertreffs konnten wegen der Baumaßnahmen nicht alle geplanten Veranstaltungen stattfinden. Mit der Corona-Pandemie waren nun auch die „ausgelagerten“ Veranstaltungen nicht mehr möglich. Wir möchten Ihnen einen kleinen Überblick über die Veranstaltungen geben, die bis dahin durchgeführt wurden.

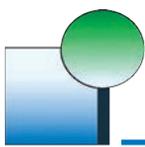
- Weihnachtsfeiern mit unseren über 80-jährigen Mietern

Die Weihnachtsfeiern fanden – wie in den letzten Jahren – wieder im Hauptmannsclub statt. In gemütlichen drei Runden haben wir mit unseren über 80-jährigen Mietern bei Kaffee und Kuchen die Adventszeit eingeläutet. Der Künstler COSMO hat mit seinem Programm für Unterhaltung gesorgt.





Frau Klötzig trägt ein Gedicht vor



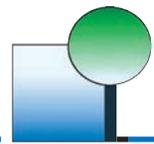
Herr Körner trägt ein Gedicht vor

- Die Sport-, Handarbeits- und anderen Gruppen konnten wir während der Bauphase in anderen Räumlichkeiten unterbringen. Wir hoffen, alle recht bald wieder in unseren neuen Räumen begrüßen zu können.

- Die angebotenen Tages- und Mehrtagesfahrten mit dem Bus wurden sehr gut angenommen und sind meistens kurz nach Bekanntgabe ausgebucht. Während der Kontaktbeschränkungen wegen der Corona-Pandemie finden keine Busfahrten statt. Wir werden Sie rechtzeitig informieren, sobald wieder Busfahrten möglich sind.

- Ausstellungen im Mietertreff:

In unserer Geschäftsstelle sind aktuell noch einige Fotos von Sonja Zilius zu sehen. Geplant war mit Eröffnung des Mietertreffs auch eine neue Ausstellungseröffnung mit Herrn Riemelt.

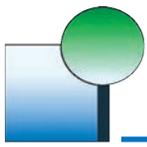


Wenn die allgemeine Lage es wieder zulässt, stellt Herr Riemelt seine großformatigen Bilder aus. Einen kleinen Vorgeschmack bietet unser Titelbild.



- soziale Betreuung

Sämtliche Veranstaltungen waren abgesagt. Unser Augenmerk richtete sich und richtet sich immer noch somit verstärkt auf die Hilfebedürftigen. Frau Zieske nahm mit sehr vielen Mietern Kontakt auf und erkundigte sich nach deren Situation. Nachbarschaftshilfen, notwendige Einkäufe von Lebensnotwendigem und andere Hilfestellungen wurden organisiert, so dass möglichst alle Mieter gut über die Zeit der Kontaktbeschränkungen kommen. Für einige war es einfach nur gut zu wissen, dass man nicht ganz allein ist, seine Sorgen und Nöte mitteilen kann und wenn nötig auch Hilfe erhält.



Unsere Jüngsten

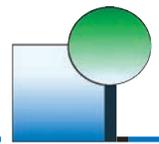
Seit der letzten Mieterinformation im Juli 2019 bis heute, haben wieder neue Erdenbürger in unsere Genossenschaft bzw. bei Ihren Eltern Einzug gehalten. Die hier Abgebildeten dürfen wir Ihnen per Foto persönlich vorstellen.



Mick Noel Krämer



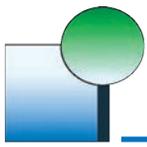
Lina Siebert



Merle Johanna Stobernack



Victoria Leonhardt



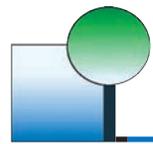
Lotta Borutta

Du bist endlich da

*Es erstrahlen tausend Sonnen,
weil du da bist,
hier bei uns, bei mir
und wir voller Freuden,
glücklich sind mit dir.*

*Bist in diese Welt geboren.
Dein zufriedenes Lächeln
alle fröhlich macht.
Dass es niemals geht verloren,
wünschen wir dir, liebes Kleines,
jeden neuen Tag.*

Ehrentraut Grylla



Impressum

Herausgeber: WBG „Wendenschloß“ eG, Wendenschloßstraße 331, 12557 Berlin

Redaktion: WBG „Wendenschloß“ eG

Layout und Satz: ELRO Verlagsgesellschaft mbH, Eichenallee 8, 15711 Königs Wusterhausen

Druck: Spree Druck Berlin GmbH

