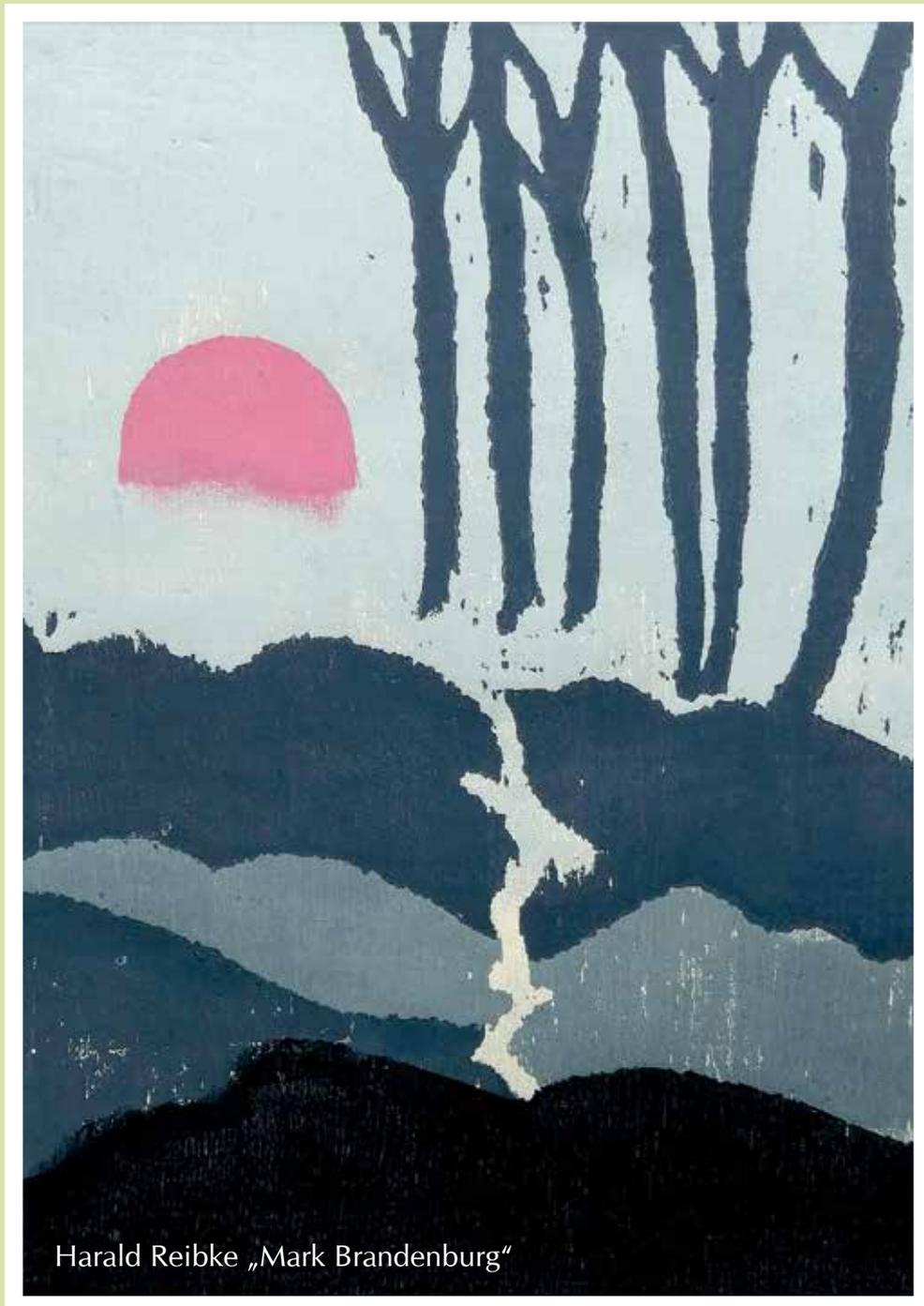
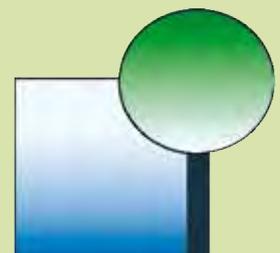


67. Mieterinformation



WBG „Wendenschloß“ eG

Wendenschloßstraße 331 • 12557 Berlin



67. Mieterinformation
der
Wohnungsbaugenossenschaft
„Wendenschloß“ eG

Juli 2022



Inhalt

1. Ordentliche Vertreterversammlung
 - 1.1 Aus dem Lagebericht vom 11.02.2022
 - 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
2. Verschiedenes
 - Bau von PKW-Stellplätzen
 - Betriebskosten
 - Hausbesorger
 - Energieversorgung
 - Heizkostenverordnung
 - Richtiges Lüften und Heizen
 - Grundsteuerreform
 - Zensus 2021/2022
 - Wildtierfütterung
 - Haltung von Haustieren
 - Spende an die Jenny de la Torre Stiftung
 - Mietertreff



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Mieter,

nach zwei Jahren Sorgen und Einschränkungen rund um Corona haben wir uns alle ein wenig Normalität erhofft. Nun aber bestimmt der Krieg in der Ukraine unseren Alltag und wir wissen nicht, wann und wie wir mit den Auswirkungen konfrontiert werden. Die Weltgemeinschaft ist unfähig, durch ihr Handeln und ihre Politik ein friedliches und gemeinsames Leben zu organisieren. Hoffen wir gemeinsam auf ein baldiges Ende dieser furchtbaren Ereignisse.

Nach der Aufhebung fast aller Beschränkungen wegen Corona haben wir in unserer Geschäftsstelle wieder die normalen Sprechzeiten, Dienstag von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr. Wir bitten zu klingeln und abzuwarten, bis Sie von der Eingangstür abgeholt werden.

1. Ordentliche Vertreterversammlung



blühende Wiese neben der Geschäftsstelle

Die jährlich stattfindenden Vertretergespräche zur umfassenden Information des Vorstandes an die Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft und der gegenseitige Austausch sollten vom 21. – 23. Februar 2022 stattfinden und waren leider auf Grund der Corona-Beschränkungen wieder nicht möglich.



Die ordentliche Vertreterversammlung sollte planmäßig am 05.04.2022 in unserem Mietertreff durchgeführt werden. Nachdem wir schon in den letzten beiden Jahren die Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren durchführen mussten, hatten wir gehofft, uns in diesem Jahr wieder persönlich treffen zu können. Die Beschränkungen während der noch immer herrschenden Corona-Pandemie ließen das nicht zu. Somit wurde die Vertreterversammlung wieder im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung wurden allen Vertretern umfangreiche Unterlagen zugeschickt. Von der Möglichkeit Fragen zu stellen, haben 3 Vertreter Gebrauch gemacht. Mit der Beantwortung aller Fragen wurde den Vertretern der Abstimmzettel für die zu fassenden Beschlüsse und zu wählenden Kandidaten für den Aufsichtsrat zugesandt. Von den angeschriebenen 68 Vertretern haben 54 Vertreter den Abstimmzettel abgegeben. Damit hatten wir eine Wahlbeteiligung von 79 %.

1.1 Aus dem Lagebericht vom 11.02.2022

1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung

Infolge der Corona-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft sehr gelitten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes - nach einem historischen Einbruch im Jahr 2020 - im Vergleich zum Vorjahr nur um ca. 2,7 % gestiegen. Die Inflationsrate ist um 3,1 % zum Vorjahr gestiegen.

Nach dem Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre sind in 2020 die Einwohnerzahlen leicht zurückgegangen und haben sich in 2021 nicht wesentlich verändert. Das lag insbesondere am geringeren Zuzug aus dem Ausland. Bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung wird mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen gerechnet.

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.

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.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin (MietenWoG Bln), das am 23.02.2020 in Kraft getreten war, wurde vom Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 15.04.2021 für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt.



1.1.2 Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang



Wiese Wendenschloß- Ecke Dregerhoffstraße

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen erhöhten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um 214,0 T€ auf 5.287,5 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Neuvermietung der von der degewo übernommenen Wohnungen, Mieterhöhung 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 verringerten sich in 2021 gegenüber dem Vorjahr um 12,3 T€ auf 185,8 T€. Das resultiert aus der Abgabe von 64 Garagen an die degewo. Dem gegenüber steht der Bau von 63 neuen PKW-Stellplätzen in 2021.

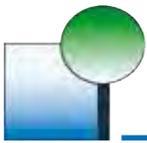
Insgesamt erhöhte sich die Sollmiete um ca. 3,8 %.

Die Erlösschmälerungen aus leer stehenden Wohnungen von 33,8 T€ (Vorjahr 15,0 T€) entsprechen 0,6 % der Wohnungssollmieten und resultieren ausschließlich aus Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln. Weitere Erlösschmälerungen entstanden durch zwei Mietminderungen mit 1,6 T€.

Die Erlösschmälerungen durch leerstehende Stellplätze erhöhten sich um 0,3 T€ auf 0,4 T€. Aus der Vermietung der Gästezimmer und Mietertreff wurden Erlöse in Höhe von 3,0 T€ erzielt. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden mit 7,7 T€ erwirtschaftet.

Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2020 haben sich gegenüber dem Vorjahr um 58,3 T€ auf 1.631,1 T€ erhöht.

Im Geschäftsjahr sind für die Instandhaltung und Modernisierung 1.040,4 T€ aufgewendet worden. Diese Kosten wurden im Wesentlichen für neue Balkonverglasungen, den Um-



bau von Wannen- zu Duschbädern, den Farbanstrich an 7 Häusern, Dachreparaturen und den Bau von 63 PKW-Stellplätzen verursacht. Für Kleinreparaturen wurden 2.012,8 T€ aufgewendet. Hier bilden die Kosten der Neuvermietung mit 1.400,0 T€ den Hauptanteil. Diese Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.



Bänke vor der Reparatur



Bänke nach der Reparatur

1.1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich insgesamt um 2.061,2 T€. Es wurden im Wesentlichen der Zugang von Grundstück und Gebäude Zur Nachtheide 73-79 mit 3.172,3 T€, der Bau von Balkonverglasungen mit 15,7 T€, der Bau von PKW-Stellplätzen in 2021 mit 413,4 T€ und Sonstiges mit 4,5 T€ aktiviert. Das an die degewo abgegebene Garagengrundstück ist mit 714,4 T€ abgegangen. Abschreibungen wurden in Höhe von 830,3 T€ vorgenommen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 81,6 T€. Die liquiden Mittel haben um 635,5 T€ abgenommen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss um 3.223,3 T€. Das Fremdkapital verringerte sich um die planmäßigen Tilgungen von 1.736,7 T€. Rückstellungen wurden um 20,2 T€ weniger als im Vorjahr gebildet. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 39,8 T€.

Alle Ausgaben für den laufenden Geschäftsbetrieb, für die Modernisierung und Instandhaltung wurden im Jahr 2021 aus Eigenmitteln finanziert.

Die Konditionen der gesamten Kredite sind so vereinbart, dass mit Ende des Zinsbindungszeitraumes in den Jahren 2022 – 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



umgestürzter Baum nach Sturm

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.

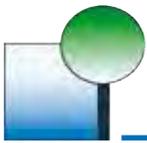
Im Rahmen der aktuellen Informationsordnung wird regelmäßig an den Aufsichtsrat Bericht erstattet. Es werden regelmäßig die Fluktuations- und Neuvermietungsverfahren ausgewertet.

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.

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 2021 seine vom Gesetz und der Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen. Es wurden 5 Beratungen Aufsichtsrat / Vorstand durchgeführt, davon 1 Beratung im schriftlichen Umlaufverfahren.

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 2020 einschließlich Prüfbericht des Prüfungsverbandes Auftragsnummer 10.20,
- Die Prüfung von Schwerpunkten des Jahresabschlusses 2020 durch den Aufsichtsrat,
- Führung eines Abschlussgespräches mit dem verantwortlichen Prüfer,
- Bestätigung des Wirtschaftsplanes 2021 und quartalsweise Auswertung desselben,
- Kontrolle und Beratung der langfristigen Unternehmensplanung - bestehend aus Erfolgs- und Liquiditätsplan 2020 bis 2030,
- Beratungen zum Plan der Instandsetzung und Modernisierung 2022 mit Beschlussfassung,
- Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat,
- Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung der Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren
- Beratungen zu ausgewählten Problemen wie:
 - 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,
 - Maßnahmenplan des Vorstandes während der Corona-Pandemie,
 - Abrechnung zur Erfüllung des Belegungsbindungsgesetzes gegenüber dem Bezirksamt und zum Ende der Belegungsbindung 2021,
 - Bonitätsanalyse unserer Genossenschaft durch die DKB,
 - Auswirkungen des „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ (Mietendeckel) und die Rechtsprechung des BGH dazu,
 - Auswertung der Vertreterwahlen in 2021,
 - Informationsgespräche mit neu gewählten Vertretern.



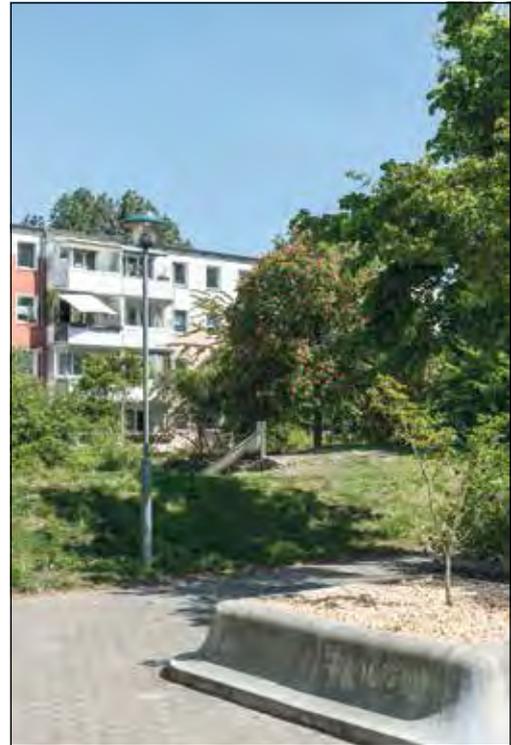
Der Aufsichtsrat hat sich durch seine Prüfungen und Kontrollen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin keine Risiken zu erkennen sind, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben können und empfiehlt der Vertreterversammlung, den in diesem Jahr schon durch den Prüfungsverband geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang und Lagebericht zuzustimmen.

Im Berichtszeitraum fanden die Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern im schriftlichen Umlaufverfahren statt.

Herr Priebe, Herr Gaßner und Herr Haupt wurden wiedergewählt. Als Ersatzmitglieder im Aufsichtsrat wurden Herr Aschert und Frau Podolski gewählt. Frau Podolski ist jedoch im Berichtszeitraum ausgeschieden.

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.



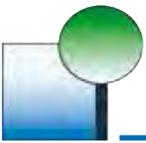
am Spielplatz

1.1.6 Beschlussfassung

Mit den Beschlüssen, die im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst wurden, ist der Prüfbericht zum Jahresabschluss 2021 zur Kenntnis genommen und der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 einschließlich Lagebericht des Vorstandes sowie der Bericht des Aufsichtsrates festgestellt worden. Weiterhin wurde beschlossen, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 von 3.207.663,74 € in voller Höhe in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Die Beschlüsse wurden mehrheitlich gefasst. Die Auszählung der Abstimmzettel zur Vertreterversammlung fand am 25.04.2022 durch den Wahlvorstand statt. Somit fand an diesem Tag die ordentliche Vertreterversammlung statt. Herr Labudda und Herr Naumann wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt. In seiner konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Herrn Labudda zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Priebe zum Stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Naumann zum Schriftführer und Herrn Haupt zum Stellvertretenden Schriftführer.

Herr Rausch ist nach langer und erfolgreicher Tätigkeit für die Genossenschaft auf eigenen Wunsch aus gesundheitlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und wurde am 26.04.2022 nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates verabschiedet. Herr Rausch arbeitete bereits seit 1972 ehrenamtlich für die Genossenschaft. Von 1987 – 1990 war er 1. Vorsitzender und von 1990 - 2001 Vorstand der Genossenschaft. Ab 2002 schied



Herr Rausch aus dem aktiven Berufsleben aus und wechselte in den Aufsichtsrat der Genossenschaft. Von 2004 – 2019 war er hier Aufsichtsratsvorsitzender und bis 2022 Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Zur Verabschiedung wurde er für seine Verdienste rund um die Genossenschaft gewürdigt und ihm Dank und Anerkennung ausgesprochen.

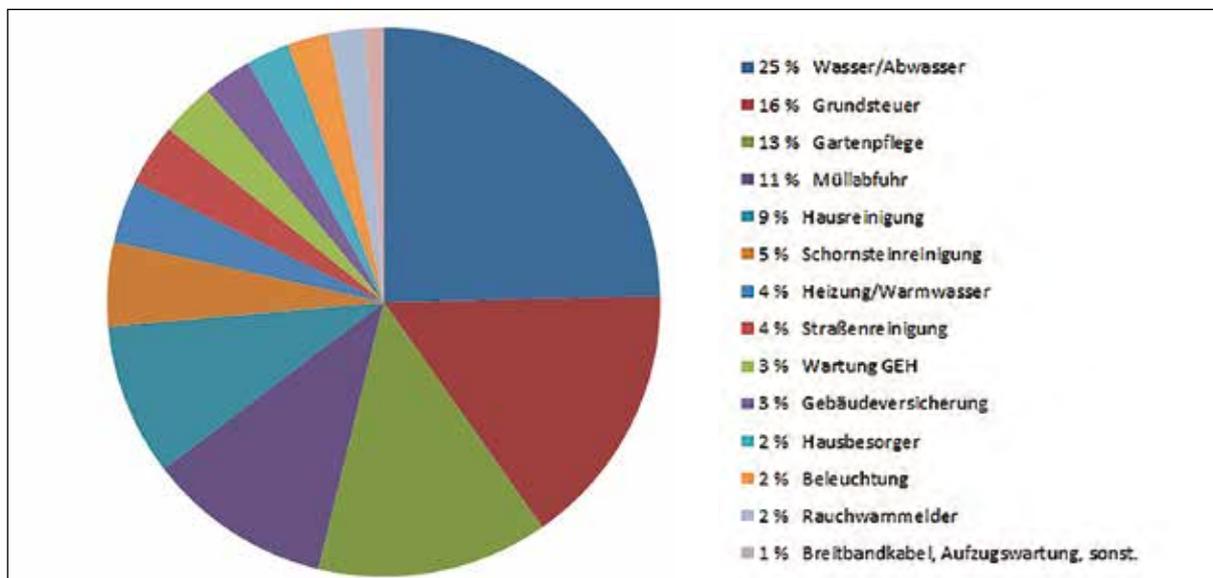
2. Verschiedenes

Bau von PKW-Stellplätzen

In der 66. Mieterinformation teilten wir Ihnen mit, dass für den Bau von PKW-Stellplätzen Zur Nachtheide 10-20 noch baurechtliche Genehmigungen erteilt werden müssen. Der Bauantrag ist gestellt und die erforderlichen Baulastpläne wurden eingereicht. Wir hoffen, im 4. Quartal 2022 mit einem ersten Bauabschnitt beginnen zu können. So sollen vor den Hauseingängen 17 PKW-Stellplätze entstehen. Weitere 7 PKW-Stellplätze können voraussichtlich erst 2023 realisiert werden.

Betriebskosten

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über den Anteil der einzelnen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten:



Ein Viertel der gesamten Kosten nehmen **Wasser und Abwasser** ein. Eine Senkung der Kosten kann jeder Mieter nur durch sein persönliches Verhalten erreichen, indem er bewusst seinen Wasserverbrauch reduziert.

Der Anteil der **Grundsteuer** beträgt 16 %. Der Betrag ist festgeschrieben. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgericht vom 10.04.2018 ist die bisherige Berechnung der Grundsteuer „verfassungswidrig und führt in erheblichem Umfang zu Ungleichbehandlungen“. Der Stichtag für die Neuerhebung ist der 01.01.2022. Die umfangreichen Daten müssen dem Finanzamt zwischen Juli und Oktober gemeldet werden. Die neuen Grundsteuerbescheide werden dann zum 01.01.2025 ausgestellt. Sobald uns neue Informationen vorliegen, werden wir darüber berichten.



13 % der Kosten entfielen in 2021 auf die **Gartenpflege**. Nach 3 Jahren Preisstabilität wurden zum 01.01.2022 die Preise um ca. 30 % erhöht. Die Kosten des **Winterdienstes** (in den Straßenreinigungskosten enthalten) erhöhen sich um ca. 60 % ebenfalls zum 01.01.2022. Die Kosten der **Schornsteinreinigung** haben sich in der Dorotheenstraße leicht erhöht. Der hier zuständige Schornsteinfeger Christian Knop ist überraschend verstorben. Der neue Schornsteinfeger ab 01.01.2022 ist Herr Markus Springer. Für den Bereich im Kietzer Feld hat Herr Marian Lorenz seine Arbeit beendet. Die neue Schornsteinfegerin ist Frau Jana Weise.

Die **Treppenhausreinigung** hat einen Anteil von 9 %. Durch die Steigerung des Branchenmindestlohnes sowie Kostensteigerungen für Reinigungsmittel, Kraftfahrzeuge und Versicherungsbeiträge steigen diese Kosten um ca. 5 %. Seit dem 30.05.2022 reinigt die Fa. Werner Neumann alle Treppenhäuser. Die Fa. Schönberg reinigt aus Kapazitätsgründen nur noch den Neubau Wendenschloßstraße 353.

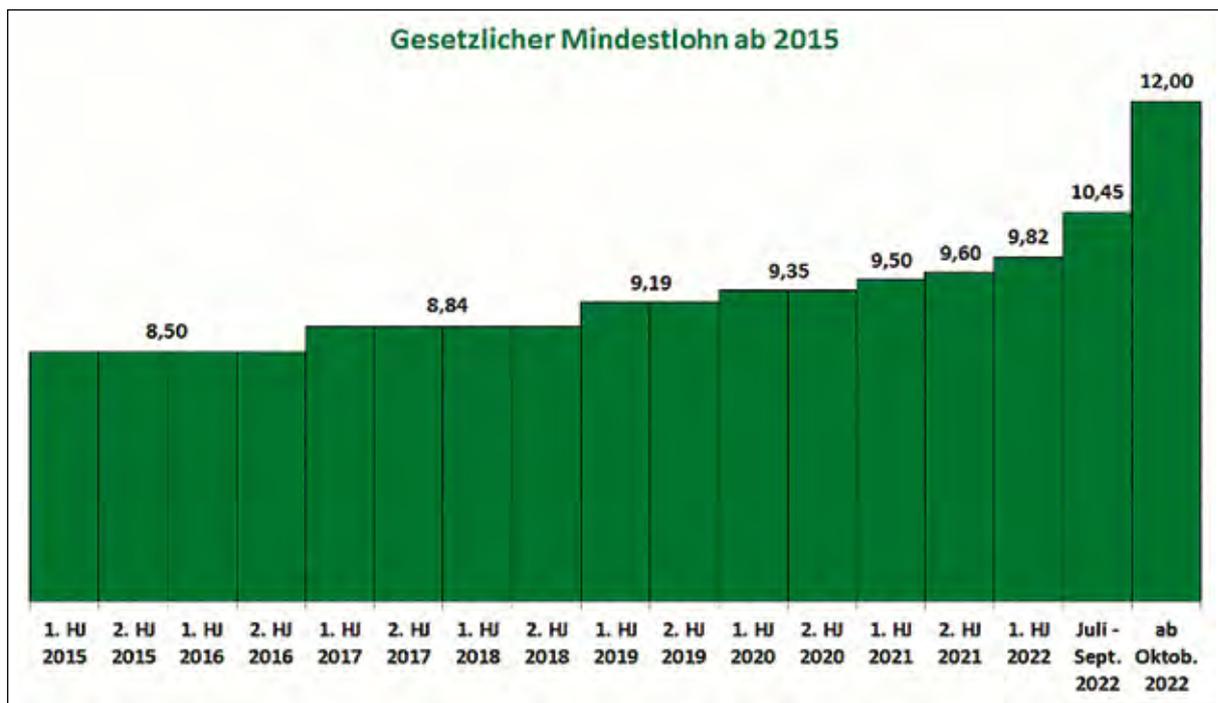
Die Kosten für die **Wartung der Gasetagenheizungen** nehmen einen Anteil von 3 % ein. Hier sind ab 2022 die Preise für die kleine Wartung von 54,23 € auf 63,56 € und für die große Wartung von 77,56 € auf 84,55 € gestiegen.

Die **Kosten der Beleuchtung** (Hausstrom) nehmen nur einen Anteil von 2 % an den gesamten Betriebskosten ein.

Vorsorglich haben wir in den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2021 die neue Betriebskosten-Vorauszahlung ab 01.07.2022 etwas höher angepasst. Einen entsprechenden Vermerk finden Sie auf der Seite 3 der Abrechnung. Wenn Sie mit dieser Vorgehensweise nicht einverstanden sind, können Sie sich gern bei uns melden und eine andere Anpassung vereinbaren.

Hausbesorger

Der Mindestlohn wurde und wird in weiteren Schritten angehoben. So sieht die Entwicklung aus:





Bis zum 30.09.2022 gilt eine Obergrenze für geringfügig Beschäftigte von monatlich 450,00 €. Unter Berücksichtigung der geleisteten Stunden und der steten Anhebung des Stundenlohnes mussten zum 01.07.2022 die Arbeitsgebiete der Hausbesorger neu aufgeteilt und ein zusätzlicher Hausbesorger eingestellt werden. Zum 01.10.2022 wird mit Erhöhung des Mindestlohnes auch die Obergrenze auf 520,00 € erhöht.

Die Aufteilung zum 01.07.2022 haben wir wie folgt festgelegt:

Frau Lutz	Dorotheenstraße 8 und 9
Herr Rose	Lobitzweg 77-81, Dregerhoffstraße 33-37, 4-10, 12-18, 20-26 und 30-36
Frau Döhle	Wendenschloßstraße 337-351, 353, Zur Nachtheide 1-7, 9-15 und 17-23
Herr Koppin	Zur Nachtheide 25-39, 41-51, 53-63 und 89-95, Spielplatz Dregerhoffstraße 46-52, 56 und 58, Spielplatz, Grüne Trift 127 und 127a-e
Herr Döhle	Zur Nachtheide 151-157, Köpenzeile 134-140, 142-148 und 150-156, Grüne Trift 129a-131c
Herr Lucka	Grüne Trift 133-139, 141-147, 149-155 und 157-163, Feldblumenweg 12-15
Frau Zipprich	Zur Nachtheide 10-20, 50-56, 65-79, und 81-87
Herr Völker	Dregerhoffstraße 38-44, Zur Nachtheide 97-111, 113-123 und 125-135

Die Kosten der Hausbesorger steigen somit in 2022 um ca. 7 % gegenüber 2021.

Energieversorgung

Schon seit einigen Jahren verfolgen wir die Entwicklung auf dem Gebiet der alternativen Energieversorgung intensiv. Alle angebotenen Lösungen sind mit hohen Investitionskosten verbunden und bringen z. Z. kaum Einsparungen für die privaten Haushalte. Dabei sind Modernisierungskosten noch nicht berücksichtigt.

Zudem betrachten wir die allgemeine Entwicklung in Europa mit großer Sorge. Nicht nur, dass der Frieden gefährdet ist, es sind auch die Lieferungen von Öl, Gas und vielen anderen Produkten betroffen. Daraus ergeben sich für uns einige Probleme.

Unsere Wohnungen sind zu 93% mit Gasetagenheizungen ausgestattet, 6% werden mit Fernwärme und 1% wird über einen Gasheizkessel mit Solarunterstützung versorgt. Wir prüfen bereits seit längerem, welche Alternativen es zu den Gasheizungen gibt.

Die Gasetagenheizungen sind noch effektiv und ermöglichen eine individuelle Steuerung durch den einzelnen Mieter. Es kann jeder Mieter durch sein eigenes Verhalten den Gasverbrauch senken und damit die Kosten beeinflussen.

Die Fernwärme wird z.Z. im Heizwerk Dregerhoffstraße (hinter dem Ärztehaus Köpenzeile) mit Gas erzeugt. Das Heizwerk wird zum 30.06.2023 stillgelegt. Die bereits angeschlossenen Häuser werden dann durch die Degewo-Netzwerk weiterversorgt. Eine großflächige Fernwärmeversorgung ist kurzfristig nicht möglich. Das nächste Heizwerk befindet sich in der Wendenschloßstraße nahe dem ehemaligen Funkwerk. Es müssten von dort Leitungen bis ins Wohngebiet, in die einzelnen Häuser und in die einzelnen Wohnungen verlegt werden. Das ist sehr aufwendig. Zum größten Teil wird die Fernwärme mit Gas erzeugt. Wir wären damit auch nicht unabhängig vom Gas.

Ein weiteres Problem stellt die Stromversorgung dar. Als erstes kann jeder Mieter durch bewusstes Verhalten den Stromverbrauch senken und somit die Stromkosten beeinflussen.



Viel diskutiert wird derzeit die Montage von Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Hierzu müssten zuvor die Dächer statisch geprüft und grundsaniert werden. Nach der Montage der PV-Anlage ist eine Reparatur des Daches nicht mehr so einfach möglich. Der Investitionsaufwand ist sehr hoch. Eine Speicherung des produzierten Stroms ist noch nicht effektiv möglich. Es könnte hiermit nur ein sehr geringer Teil des Strombedarfs abgedeckt werden. Es wurden schon mehrfach Anfragen zu einer Ladestation für Elektroautos an uns gestellt. Die Leistung des Stromnetzes im Kietzer Feld reicht dafür nicht aus. Weitere Fragen würden sich nach dem Standort solch einer Ladestation ergeben. Da wir diese nicht selbst betreiben dürfen, müssten wir einem externen Unternehmen einen Platz zur Verfügung stellen. Dieser Ladeplatz dürfte nur für die Zeit zum Laden genutzt und müsste danach sofort für andere Nutzer freigemacht werden. Steuerrechtlich bedarf es hier noch etlicher Klärungen.

Heizkostenverordnung



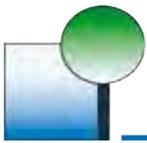
Die Heizkostenverordnung wurde am 30. November 2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist damit am 01. Dezember 2021 in Kraft getreten.

Wenn fernauslesbare Verbrauchserfassungsgeräte installiert sind, hat der Gebäudeeigentümer ab dem 01.01.2022 den Nutzern monatlich Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser mitzuteilen. Das soll die Mieter zum Energiesparen anregen.

Techem hat hierzu ein Programm entwickelt, das diese Informationen bereitstellt.

Am einfachsten ist es, wenn die Nutzer (Mieter) eine E-Mail-Adresse haben. Die Mieter erhalten dann eine E-Mail mit der Information, dass diese Verbrauchsinformation auf dem Techem-Portal abrufbar ist. Die Zugangsdaten hat Techem vorher jedem Mieter mitgeteilt. Für die Mieter, die keine E-Mail-Adresse haben, muss die Genossenschaft diese Informationen aus dem Techem-Portal ausdrucken und jedem Mieter in den Briefkasten stecken. Das betrifft derzeit noch 29 Mieter.

Das sind für uns zusätzlicher Verwaltungsaufwand, unnötiger Papierverbrauch und Zeit, die man sinnvoller einsetzen könnte. Wir sind aber gesetzlich verpflichtet, diese Leistungen zu erbringen. Selbst, wenn ein Mieter die Verbrauchsinformationen nicht haben möchte, müssen wir ihm diese zusenden.



Richtiges Lüften und Heizen

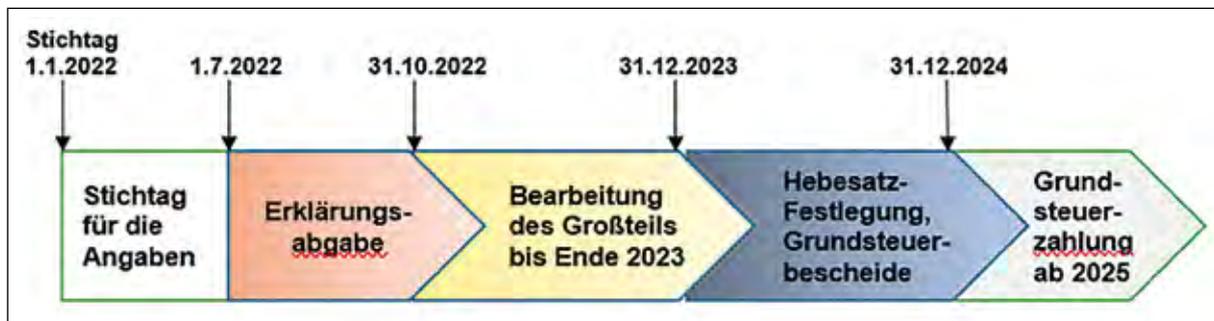
Zur Erhaltung der Bausubstanz ist die Wohnung zu jeder Jahreszeit ausreichend zu belüften und im Winter entsprechend so zu beheizen, dass es zu keinen Feuchtigkeitsschäden (Schimmel) kommen kann. Küche und Bad sind trocken zu halten.

Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung ist - besonders im Winter - zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht entstehen, besonders wenn die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden (Auszug aus Dauernutzungsvertrag).

Eine permanente Kippstellung der Fenster ist zu vermeiden!

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass in den Q3A-Wohnungen, die mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind, keine elektrischen Lüfter gestattet sind. Die Bäder haben eine Schwerkraftlüftung. Ein elektrischer Lüfter saugt die Innenluft an und leitet sie nach draußen. Die Gasetagenheizung saugt auch die Innenluft an und leitet die Abgase nach draußen. Bei dem Betrieb eines elektrischen Lüfters ist die Gefahr, dass dieser die Abgase der Gasetagenheizung ansaugt sehr hoch. Es besteht daher Lebensgefahr. Der Schornsteinfeger gibt der Genossenschaft bei Vorhandensein einer elektrischen Lüftung eine Mängelmeldung. Der Lüfter muss demontiert werden.

Grundsteuerreform



Wie bereits unter dem Punkt „Betriebskosten“ beschrieben, wird die Grundsteuer zum 01.01.2025 neu berechnet.

Bisher wird die Grundsteuer anhand von Einheitswerten berechnet. Diese Werte stammen aus dem Jahr 1964 (alte Bundesländer) bzw. aus dem Jahr 1935 (neue Bundesländer). Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks wird – laut Bundesverfassungsgericht - durch diese Werte nicht widerspiegelt und gleichartige Grundstücke werden unterschiedlich behandelt.

Das Land Berlin nimmt jährlich 850 Millionen Euro Grundsteuer ein. Daran soll sich nach der Reform nichts ändern. Es wird gesagt, es ginge nicht darum, die Einnahmen für das Land zu steigern, sondern darum, Steuergerechtigkeit herzustellen. Es bleibt also spannend, wie sich die Grundsteuer für unsere Genossenschaft entwickelt.



Gebäude- und Wohnungszählung – Zensus



Alle 10 Jahre wird von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. Der ursprüngliche Stichtag 16.05.2021 wurde wegen Corona auf den 15.05.2022 verschoben.

Es werden stichprobenweise Befragungen in einzelnen Haushalten vorgenommen. Daneben sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, umfangreiche Auskünfte zu den Gebäuden, Wohnungen und Mietern zu erteilen. So wurden u.a. die Namen der Mieter, die Nettokaltmieten, die Größe der Wohnungen und die Anzahl der Wohnräume abgefragt. Wir sind gesetzlich verpflichtet, diese Angaben mitzuteilen. Eine Einwilligung der Mieter ist hier nicht notwendig.

Wildtierfütterung



In der 65. Mieterinformation haben wir auf das **Verbot der Wildtierfütterung** hingewiesen. Leider müssen wir feststellen, dass sich einige Mieter – trotz unserer umfassenden Informationen – nicht an das Verbot halten und weiter Futter für die unterschiedlichsten Wildtiere auslegen. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat einen Flyer zu diesem Thema herausgebracht.

Die Wildtiere holen sich natürlich dort ihr Futter, wo sie es am leichtesten bekommen. Hat es lange nicht geregnet, ist es auch im Wald sehr trocken und sie müssen sehr tief graben, um etwas zu fressen zu finden. Die Tiere kommen dann bis in die Siedlungsgebiete und

Anspruchspartner für den richtigen Umgang mit Wildtieren:

Wildtierberatung des NABU Berlin e.V.
Waldstraße 4
11187 Berlin
Telefon 030/54 71 26 51
wildtiere@nabu-berlin.de
berlin.nabu.de/tiere-und-pflanzen/wildtiere-in-der-stadt/

Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Jagdbehörde
am Kottbuscher Park 7
10275 Berlin Mitte
www.berlin.de/sensuv/forsten/wildtiere/

Berliner Forsten Landesförstamt
Gartenstr. Landstraße 4
12587 Berlin

Weitere Informationen erhalten Sie auch bei
Ihrem Revierförster...

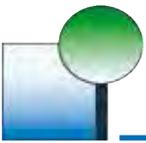
Gründungs/Vertriebsweg: Biotop Schutz, Baumringstraße
Tischlerei/Druck: Elke Thiele, Büro: GEBROCK
Kontakt: 030 460641, 030 460642

Das Füttern von Jagdtieren ist gesetzlich verboten.
Eine Zuverlässigkeit durch eine Erlaubnisprüfung?
Es sind Bäume mit einem Durchmesser bis zu 5,00 m geprüfte
umfallen. (§ 31 Abs. 1 Nr. 1 JagdtG 1990)

Füttern – Nein! Danke!

Füttern gefährdet die Gesundheit der Wildtiere!

berlin informiert



verwüsten bei ihrer Futtersuche so manchen Vorgarten oder Wiese. Vorwiegend sind sie nachts unterwegs.

Sollten Sie Wildschweine nachts beobachten, dann können Sie unseren

Stadthäger Herr Kusel unter der Telefon-Nr. 0172 – 30 755 88

anrufen. Füttern Sie keine Wildtiere. Die Tiere kommen ohne unsere „Hilfe“ sehr gut selbst zurecht.

Haltung von Haustieren

Die Haltung von Haustieren, wie z.B. Hunde und Katzen, ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss vor der Anschaffung des Tieres bei der Genossenschaft beantragt werden. Kleintiere, wie Hamster, Meerschweinchen oder dergleichen können ohne Genehmigung angeschafft werden. Hier ist aber darauf zu achten, dass die Anzahl der Haustiere das übliche Maß nicht überschreitet.

Hunde sind außerhalb der Wohnung grundsätzlich an der Leine zu führen.

Bitte benutzen Sie die Hundetoiletten. Hier sind die Hundekotbeutel und die entsprechenden Abfallbehälter vorhanden. Es kommt immer wieder vor, dass die gefüllten Beutel in den Grünanlagen abgelegt werden, wo sie nicht verrotten.

Spende an die Jenny de la Torre-Stiftung



Anfang März 2022 wurde wieder für die Jenny de la Torre-Stiftung gesammelt. Viele Mieter haben warme Kleidung, Hygieneartikel und haltbare Lebensmittel für die Obdachlosen dieser Stadt abgegeben. Die Stiftung ist leider auf Spenden angewiesen.




**JENNY DE LA TORRE
STIFTUNG**

Wir möchten Ihnen im Namen der Stiftung, der Mitarbeiter des Gesundheitszentrums sowie aller Patienten und Besucher für Ihre Unterstützung unserer Arbeit von Herzen Danke sagen!

Ihre Hilfe ist uns sehr wichtig. Ohne die Hilfe Vieler wäre die gute Entwicklung des Zentrums nicht möglich gewesen. Unser Ziel ist es nach wie vor, neben aktueller Hilfe die Menschen dauerhaft von der Straße weg zu bringen.

Wir wünschen Ihnen alles Gute!
Mit freundlichen Grüßen
Jenny De la Torre Stiftung
Jenny De la Torre



Mietertreff

Wegen Corona konnten viele Veranstaltungen nicht stattfinden. So fiel im vergangenen Jahr unser Sommerfest aus. Wir haben versucht, einen kleinen Ausgleich zu schaffen und am 25.11.2021 ein Adventsfest auf unserem Hof veranstaltet. Das hat allen viel Freude bereitet.







Wie zu den anderen Adventsfeiern auch, haben wir wieder Spenden für das Kinderhospiz „Berliner Herz“ gesammelt. Unser Handarbeitskurs „Doppelmanchen“ hat viele schöne selbstgefertigte Sachen verkauft und den Erlös gespendet. Zusammen mit unserer Spendenbox sind insgesamt 800,00 € zusammengekommen, die wir dem Humanistischen Verband Deutschlands am 12.01.2022 überwiesen haben. Wir bedanken uns recht herzlich bei den „Doppelmanchen“ und allen, die gespendet haben.



HVD Berlin-Brandenburg e.V. | Nicolaikirche 41-43 | 10179 Berlin
 Wohnungsbaugenossenschaft Wendenschloß eG
 Wendenschloßstr. 331
 12557 Berlin



Frau Andrea Althoff
 Spenderservice

14.02.2022

HVG "Wendenschloß" eG
 11.5. März 2022
 Eingang 274

Dankeschön für Ihre Hilfe!

Sehr geehrte Frau Angela Zieske,

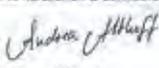
wir bedanken uns von ganzem Herzen für Ihre Spende vom 12.01.2022 in Höhe von 800,00 Euro. Ihre Spende werden wir wunschgemäß in unserem Kinderhospiz Berliner Herz einsetzen.

In Berlin leben ca. 1700 Kinder mit lebensverkürzenden Erkrankungen. Unser stationäres und ambulantes Kinderhospiz Berliner Herz bietet betroffenen Familien Unterstützung und Entlastung im Pflegealltag und begleitet sie liebevoll und professionell. Oft über viele Jahre - in vielen Fällen mit der Diagnosestellung, über den Krankheitsverlauf bis zum Versterben. Dies benötigt unseren vollen Einsatz, aber auch Unterstützung von außen.

Leider zahlen die Pflege- und Krankenkassen nicht die vollständig anfallenden Kosten für unser Projekt. Auch im Jahr 2021 stellen wir uns neuen Aufgaben und Zielen, die nur durch Sie möglich sind. Daher freuen wir uns umso mehr über Ihre Spende.

Ihren Zuwendungsbescheid zur Vorlage beim Finanzamt erhalten Sie fristgerecht im Frühjahr des Folgejahres. Für Rückfragen setzen Sie sich gerne mit mir in Verbindung.

Mit herzlichen & dankbaren Grüßen verbleibt

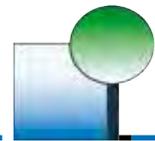


Andrea Althoff
 Spenderservice

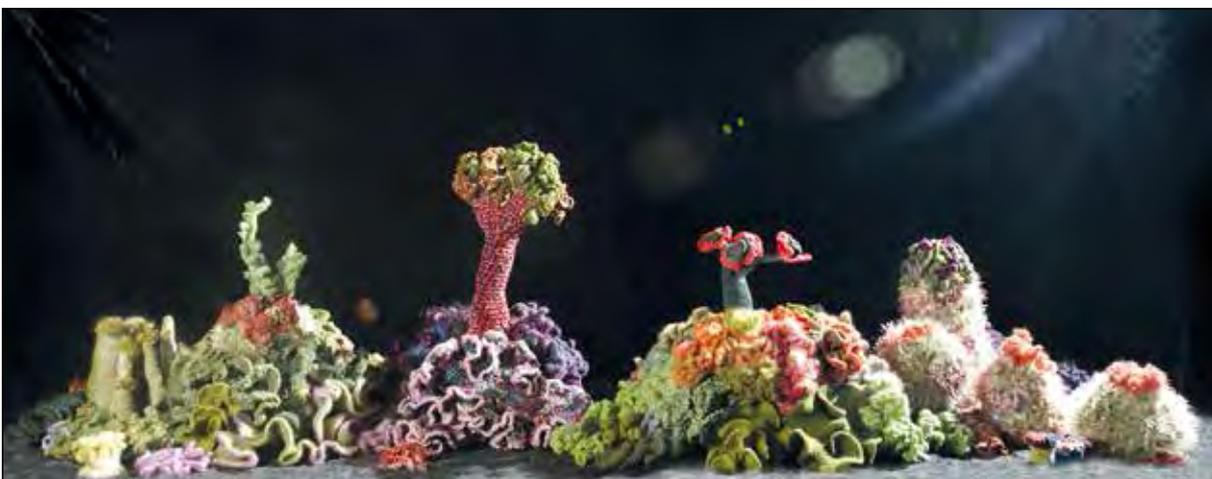
PS: Spenden statt schenken ist eine wunderbare Idee uns zu unterstützen. Ob Geburtstag, Taufe oder Firmenweihnachtsfeier - wir freuen uns über jegliche Unterstützung zugunsten unserer Projekte. Wir helfen Ihnen gern bei der Durchführung Ihrer persönlichen Spendenaktion. Melden Sie sich bei uns!

Humanistischer Verband Deutschland | Landesverband Berlin-Brandenburg e.V.
Geschäftsbereich durch Käthe Kellner (Dienstadtbesuche) & David Oltens (Dienstadt) | Landesgeschäftsstelle Berlin | Nicolaikirche 41-43 | 10179 Berlin
 Tel: 030 51 79 047 | Fax: 030 41 35 04 024 | althoff@hvd.de | www.hvd.de | www.wendenschloß.de
 Spendenkonto: Bank für Sozialwirtschaft | BIC: BFSW33HAN | IBAN: 49 12 1507 0500 0001 1004 47 | GL: 09 5000 1000 0

DER PARITÄTISCHE
VERBAND



Die fleißigen Damen von den „Doppelmaschen“ haben an einem Projekt im Museum Frieder Burda teilgenommen. Das Projekt „Wert und Wandel der Korallen“ lief unter dem Motto „Häkeln für die Weltmeere“. Es haben mehr als 4.000 Menschen mitgehäkelt und somit ein riesiges gehäkelt Riff erschaffen. Die Künstlerschwestern Margaret und Christine Wertheim wollen hiermit auf die Zerstörung des Great Barrier Reef aufmerksam machen.





In unseren Räumen treffen sich nun wieder die Handarbeits-, Sport-, Skat-, Mal- und andere Gruppen. Haben Sie Zeit und Lust, in einer Gruppe mitzumachen? Dann schauen Sie auf unsere Monatspläne in den Hausaufgängen oder informieren Sie sich auf unserer neu gestalteten Homepage unter „Veranstaltungen“.



Am 09.05.2022 fand auf unserem Hof ein Forstnachmittag statt. Unsere Revierförsterin Frau Knöfel-Mosch berichtete sehr unterhaltsam über ihre Arbeit und die Gefahren im Wald. Für das leibliche Wohl sorgte Michael Bjarsch vom Wildhof Müncheberg. Die Jagdbläser rundeten den Nachmittag stilgerecht ab.



Unser Sommerfest haben wir in diesem Jahr für den Sonnabend, den 10.09.2022 geplant. Herr Ehrenteit – unser bekannter und bewährter Moderator - hat ein buntes Programm für uns zusammengestellt. Für das leibliche Wohl ist selbstverständlich gesorgt. Wir hoffen, Sie gesund und munter wiederzusehen.





Die kleine Nachtigall

*In meines Vaters Garten,
tief in dem Fliederstrauch,
sitzt eine Nachtigall und singt.
Ihr sehnsuchtsvolles Liedchen
Im Morgengrauen erklingt.*

*Ist sie auch noch so klein,
sie singt aus voller Kehle.
Sie singt für mich allein
und streichelt meine Seele.
So höre ich immer wieder,
ihre traurig-zärtlichen Lieder.*

*Alle heimischen Vögel
voller Ehrfurcht schweigen.
Ruhem hoffnungsfroh in den Zweigen.
Gegen Morgen stimmen sie
in den Gesang mit ein,
bei zartem Fliederduft,
im hellen Sonnenschein.*

*Ihr Gesang in meine Seele rinnt,
ich bin glücklich wie ein Kind.
Und in solchen Augenblicken,
lausche ich voller Entzücken,
hier und überall,
dem Gesang der kleinen Nachtigall.*

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



