



Wohnungsbaugenossenschaft
„Wendenschloß“ eG

November 2023

70. Mieterinformation

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Mieter!

Das Jahr 2023 neigt sich mal wieder dem Ende, die Tage sind schon recht kurz und die Firma alpina hat gut mit der Laubbeseitigung zu tun. Trotz erheblicher Preissteigerungen konnten wir unsere geplanten Maßnahmen und natürlich auch die vielen kleinen, aber notwendigen Reparaturen durchführen. Oft sind



aber der Fachkräftemangel oder einfach nur kranke Mitarbeiter in den Firmen dafür verantwortlich, dass sich einzelne Reparaturen oder Wartungen verzögern. Einen Mangel an Wohnungsbewerbern können wir dagegen nicht feststellen. Uns erreichen täglich ca. 20 Anfragen nach einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Da wir aber noch immer eine Warteliste mit ca. 250 wohnungssuchenden Mitgliedern führen, haben wir schon seit Monaten einen Aufnahmestopp für eine Mitgliedschaft ausgesprochen. Einzelne Aufnahmen werden von uns ad hoc vorgenommen, wenn die Interessenten bereit sind in die oberste Etage zu ziehen und kein Mitglied aus der Warteliste versorgt werden möchte.

Wie in jedem Jahr möchten wir Ihnen einen kleinen Überblick über die abgeschlossenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2023 sowie die geplanten Maßnahmen 2024 geben.

Ergebnisse der Instandhaltung / Modernisierung 2023

Der Schwerpunkt lag in diesem Jahr bei dem Balkonanbau an dem ehemaligen degewo-Haus Zur Nachtheide 73-79. Die vorhandenen 18 Balkone wurden abgerissen und fünf Balkontürme mit insgesamt 40 neuen Balkonen angebaut. Die acht Mittelwohnungen der Aufgänge Zur Nachtheide 75 und 77 haben keinen Balkon erhalten. Zwei Mieter wünschten keinen Zugang zum Balkon. Gleichzeitig wurde die Fassade des Hauses neu gestrichen und diverse Reparaturarbeiten am Dach vorgenommen.



Alle 12 Jahre muss in unseren Häusern eine Gasrevision durchgeführt werden. Da die letzte in 2011 stattfand, wurde die Maßnahme in diesem Jahr realisiert.

Weiterhin wurden in 2023 zwei Wannen- zu Duschbädern umgebaut (nach Vorliegen einer Pflegestufe), 14 Balkonverglasungen und 6 –Überdächer angebracht sowie 7 PKW-Stellplätze am Giebel Zur Nachtheide 10 errichtet, die aber erst in 2024 übergeben werden können.

Bei den nicht planbaren Kleinreparaturen lag der Schwerpunkt wieder bei der Herrichtung der Wohnungen für die Neuvermietung. Per 31.10.2023 hatten wir bei 64 Mieterwechseln (davon 40 notwendige Vollrenovierungen der Wohnungen) Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von 1.250 T€. In diesem Jahr wurden schon 80 Wohnungen gekündigt, der größte Teil aus Altersgründen, wie Einzug ins Pflegeheim oder Sterbefälle.

Insgesamt sind in diesem Jahr bisher für die Kleinreparaturen Kosten in Höhe von 1.830 T€ entstanden. Wir rechnen in den nächsten Jahren mit ähnlich hohen Kosten. Die Mieten wollen wir so lange wie möglich stabil halten, müssen aber die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft genau im Auge behalten.

Plan Instandhaltung / Modernisierung 2024

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

Nach dem Anbau der neuen Balkone am Haus Zur Nachtheide 73-79 in 2023 liegen hierfür 20 Anträge für Balkonverglasungen vor, die hoffentlich alle in 2024 von der Firma Durosun realisiert werden. Ebenso sollen an diesem Haus die Hauszugänge sowie die Straße erneuert werden.

Weitere Reparaturen/Erneuerungen sind an den Straßen Zur Nachtheide 10-20, zwischen Dregerhoffstraße 26 und 30 sowie an unserer Geschäftsstelle Wendenschloßstraße 331 notwendig. Nach vier Jahren ist in 2024 wieder die Überprüfung der Elektro-Hausinstallationen durchzuführen. Die regelmäßig durchzuführenden Legionellenprüfungen werden in den Häusern Dregerhoffstraße 56 und 58, Grüne Trift 127 und Zur Nachtheide 73-79 fällig.

Bereits in 2023 haben wir mit dem Ingenieurbüro R. Vogel Untersuchungen zur Umstellung der Gasetagenheizungen in eine Fern-/Nahwärmeversorgung vorgenommen. Wir bleiben zwar bei unserer Strategie, die Gasetagenheizungen solange es wirtschaftlich ist zu belassen, werden aber in einigen Jahren gesetzlich gezwungen sein, hier eine Veränderung vorzunehmen.

Betriebskosten

Ein großes Ärgernis war mit Abstand die Treppenhausreinigung. Da bei der Firma Werner Neumann trotz wiederholter Beschwerden keine wesentlichen Änderungen in der Verhaltensweise der Reinigungskräfte zu erkennen ist, haben wir angefangen, andere Reinigungsfirmen zu beauftragen. So reinigt die Köpenicker Gebäudereinigung GmbH seit 01.05.2023 in der Dorotheenstraße 8 und 9, seit 01.07.2023 Grüne Trift 133-163 und Feldblumenweg sowie seit 01.10.2023 Lobitzweg, Dregerhoffstraße 33-37, Zur Nachtheide 10-20 und 151-157, Köpenzeile und Grüne Trift 127a-131c. Eine weitere Reinigungsfirma ist angefragt und kann hoffentlich zum 01.01.2024 weitere Treppenhäuser übernehmen.

Kürzlich fand die Sperrmüllaktion – die alle zwei Jahre durchgeführt wird – statt. Ziel ist, die Gemeinschaftskeller und Dachböden frei von jeglicher Brandlast zu bekommen. Private Sachen sind immer im eigenen Keller, der der Wohnung zugeordnet ist, zu lagern. Die Gemeinschaftsflächen sind nur für die kurzfristige Lagerung von Dingen zu nutzen und müssen grundsätzlich frei bleiben. Vor vielen Jahren haben sich einige Mieter weitere Kellerverschlüsse gebaut oder weitere Keller in Beschlag genommen. Diese werden von uns bei einem Mieterwechsel zurückgebaut und neu geordnet, so dass letztendlich für jede Wohnung ein relativ gleichwertiger Keller zur Verfügung steht.

Die Kosten dieser regelmäßigen Sperrmüllaktion werden innerhalb der Betriebskostenabrechnung auf alle Mieter umgelegt, da nur „herrenlose“ Sachen entsorgt werden. Lässt sich der Eigentümer ermitteln, so wird er von uns aufgefordert, seine Sachen selbst zu beseitigen. Die Hausbesorger sind von uns ermächtigt, für die Ordnungsmäßigkeit zu sorgen.

Vorgespräche zur Vertreterversammlung

Die regelmäßig im Vorfeld zur ordentlichen Vertreterversammlung stattfindenden Informationsgespräche mit den Vertretern und Ersatzvertretern sollen vom 26. – 28. Februar 2024 stattfinden. Zu allen Veranstaltungen werden die Einladungen rechtzeitig versendet.

Am 30.11.2023 von 16 – 19 Uhr findet auf unserem Hof ein Adventsnachmittag mit kleinem Programm, Verkaufsstand unserer „Doppelmaschen“ und Imbiss (mit Wildverkauf) statt. Auch in diesem Jahr werden wir wieder für das Kinderhospiz „Berliner Herz“ sammeln.

Weihnachten / Neujahr

Zwischen den Feiertagen vom 25.12.2023 – 01.01.2024 ist unser Geschäftsbüro nicht besetzt.

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

Firma	im Notfall zu erreichen unter:	Bemerkung
Sicherheitsfachgeschäft Patrick Fuchs Schlüsseldienst	535 09 56	
Fa. Neumann (Klempner) Heizung / Sanitär	655 66 66 0172 – 358 32 95	mit Weiterleitung
IKK Klempner Köpenick Heizung / Sanitär	0172 – 318 43 87	mit Weiterleitung
Busse & Wehnert GmbH Elektro-Fachbetrieb	65 01 75 70 0151 17 31 29 49	
Dachdecker Karsten Volkmer	0174 – 697 52 57	
Berliner Wasserbetriebe Abwasser/Frischwasser	0800 – 292 75 87	zuständig bis zu den Hausanschlüssen Frisch- und Abwasser rund um die Uhr
Stromnetz Berlin (Störungen)	0800 / 211 25 25	zuständig vom Erdkabel bis zum Hausanschluss stoerungen@stromnetz-berlin.de
BerlinLicht	0800 – 110 20 10	defekte Straßenbeleuchtung
GASAG Gasgeruch/Entstörung Entstörungsdienst nbb Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	78 72 72	service@gasag.de
Vodafone/Kabel Deutschland	0800 – 52 666 25 0175 – 413 43 00	bei technischen Problemen oder Störungen

Entsorgung der Weihnachtsbäume

Die **Entsorgung der Weihnachtsbäume** erfolgt analog 2023 durch die BSR von den Ihnen bekannten und festgelegten Plätzen auf unserem Gelände. Nach Abstimmung mit der BSR werden Ihnen diese Plätze durch Aushänge in den Treppenhäusern bekannt gegeben.

Eine Entsorgung aus den Müllhäusern erfolgt nicht!

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

Bitte bleiben Sie gesund!



Broszeit



Damerow

Vorstand



Ein schöner Tag ist heute

Ein Tag wie ein Traum,
Sonnenstrahlen,
die durch die Zweige fallen.
Eine Amsel auf dem Apfelbaum.



Sie singt ein Lied mir vor,
ich höre freudig zu,
nun zwitschern alle im Chor.
Zum Frühstück bin ich nicht allein,
Freunde werden meine Gäste sein.
Haben gute Laune mitgebracht,
viel erzählt und fröhlich gelacht.

Dem Vogelkonzert gelauscht,
viele Gedanken ausgetauscht.
Sie sind nach Hause gegangen,
ich bleibe allein zurück.

Werde nun spazieren gehen,
nach dem Eichhörnchen sehen.
Es ist mir schon sehr vertraut,
hat auf meinem Balkon,
nach mir ausgeschaut.

Ein schöner Tag geht zu Ende,
ich bin wieder daheim.
Werde ein wenig träumen
und dabei glücklich sein

Ehrentraut Grylla



*Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich bei Ihnen für die gute Zusammenarbeit
im Geschäftsjahr 2023 zum Wohle unserer Genossenschaft
und wünschen Ihnen und
Ihrer Familie ein geruhsames Weihnachtsfest
sowie ein erfolgreiches und gesundes Jahr 2024.*