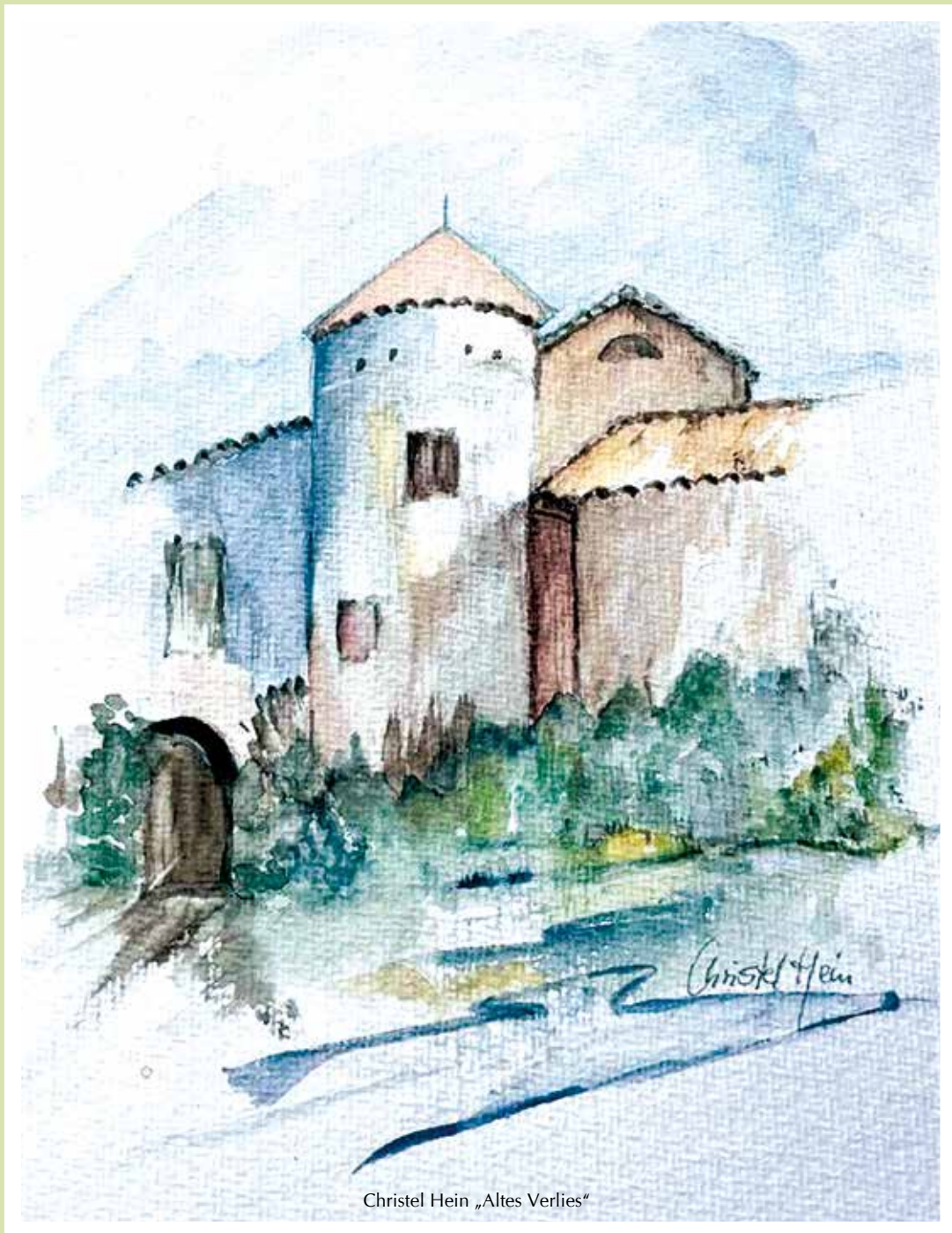
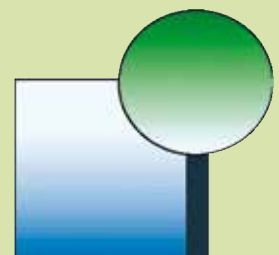


69. Mieterinformation



WBG „Wendenschloß“ eG

Wendenschloßstraße 331 • 12557 Berlin



69. Mieterinformation

der

Wohnungsbaugenossenschaft „Wendenschloß“ eG

Juli 2023



Inhalt

1. Ordentliche Vertreterversammlung
 - 1.1 Aus dem Lagebericht vom 10.02.2023
 - 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
 - Balkonanbau Zur Nachtheide 73-79
 - Betriebskosten
 - Müllentsorgung
 - Bewässerung der Vorgärten
 - Immer wieder Thema: Wäscheleinen
 - Wärme- und Energieversorgung
 - Wechselsprechanlagen
 - Wasserschäden und längere Abwesenheit der Mieter
 - Sperrmüllaktion im Herbst
 - Mietertreff
 - Unsere Jüngsten



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Mieter,

erst die Pandemie, dann der Krieg und schließlich die Entwicklungen beim Gesetzgeber sorgen doch für erhebliche Unruhe. Die Arbeitsweise in der Bundespolitik ist mitunter nur schwer zu ertragen. Unfertige Gesetzesentwürfe gelangen an die Öffentlichkeit und werden in Tageszeitungen und Talkshows detailliert diskutiert, so z.B., das es ab 2024 keine Zulassung von neuen Gas- und Ölheizungen mehr geben soll. Dies und vieles mehr macht den Menschen Angst, weil die Fragen der praktischen Umsetzung und der Finanzierbarkeit nicht beantwortet sind. Selbstverständlich müssen Maßnahmen für den Klima- und Naturschutz ergriffen werden. Das wird auch von vielen akzeptiert, aber eine Klimapolitik muss so gestaltet sein, dass sie die Menschen mit ins Boot nimmt und nicht überfordert. Die Umwelt ist unsere Lebensgrundlage und muss geschützt werden. Im Bereich der Wärmeversorgung steht uns mit Sicherheit ein großer Wandel bevor. Bereits seit längerer Zeit beschäftigen wir uns mit der technischen Entwicklung und Alternativen zur derzeitigen Wärmeversorgung. Wir lassen uns aber von diesen und anderen Entwicklungen nicht treiben und verfolgen weiterhin unser Konzept des bezahlbaren und sicheren Wohnens.

1. Ordentliche Vertreterversammlung



Vertreterversammlung

Die jährlich stattfindenden Vertretergespräche zur umfassenden Information des Vorstandes an die Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft und des gegenseitigen Austausches fanden vom 20. – 22. Februar 2023 statt. Von den 100 eingeladenen Vertretern und Ersatzvertretern nahmen 73 teil. Das ist eine gute Beteiligung und zeigt das Interesse an der Arbeit der Genossenschaft.



Die ordentliche Vertreterversammlung wurde am 18.04.2023 in unserem Mietertreff durchgeführt. Nach drei Jahren Vertreterversammlungen im schriftlichen Umlaufverfahren war es schön, sich in diesem Jahr wieder persönlich treffen zu können. Von den 68 Vertretern waren 51 anwesend. Damit betrug die Beteiligung 75%.

1.1 Aus dem Lagebericht vom 10.02.2023

1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung

Infolge der Corona-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft sehr gelitten. Parallel zur Corona-Pandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24.02.2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigt sich das an den Energiemärkten, wo schon vor Kriegsbeginn ein kontinuierlicher Preisanstieg zu verzeichnen war und der nach Kriegsbeginn nochmals deutlich an Dynamik gewonnen hat.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes - nach einem historischen Einbruch im Jahr 2020 - im Vergleich zum Vorjahr nur um ca. 1,9 % gestiegen. Die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2022 liegt bei 7,9 %. Die Einwohnerzahlen sind in 2022 wieder leicht um ca. 1 % angestiegen.



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

Das Angebotsdefizit, das sich insbesondere im unteren, im mittleren und im preisgebundenen Segment zeigt wird in den nächsten Jahren fortbestehen.

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

Die Entwicklung der Baupreise aber auch die nun wieder steigenden Zinsen führen dazu, dass viele Berliner Genossenschaften den Bau von Wohnungen zurückgestellt haben.

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



1.1.2 Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen erhöhten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 75,6 T€ auf 5.363,1 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen von Wohnungen bei Wohnungswechsel sowie aus Modernisierungen. Sonstige Mieterhöhungen entsprechend des Mietspiegels 2021 - nach BGB §§ 558 ff. wurden nicht vorgenommen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Garagen und Stellplätzen erhöhten sich in 2022 gegenüber dem Vorjahr um 14,4 T€ auf 200,2 T€. Das resultiert aus dem Bau von 13 neuen PKW-Stellplätzen in 2022. Insgesamt erhöhte sich die Sollmiete um ca. 1,6 %.

Die Erlösschmälerungen aus leer stehenden Wohnungen von 24,8 T€ (Vorjahr 33,8 T€) entsprechen 0,5 % der Wohnungssollmieten und resultieren ausschließlich aus Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln. Die Erlösschmälerungen durch leerstehende Stellplätze verringerten sich um 0,4 T€ auf 0,0 T€.

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

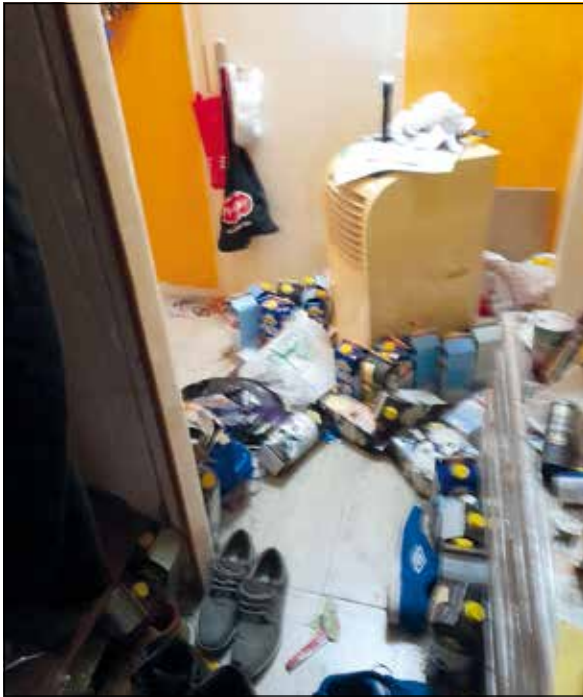
Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2021 haben sich gegenüber dem Vorjahr um 70,9 T€ auf 1.702,0 T€ erhöht.

Im Geschäftsjahr sind für die Instandhaltung und Modernisierung 393,8 T€ aufgewendet worden. Diese Kosten wurden im Wesentlichen für neue Balkonverglasungen und -überdächer, den Umbau von Wannen- zu Duschbädern, Dachreparaturen und den Bau von 13 PKW-Stellplätzen verursacht. Für Kleinreparaturen wurden 1.871,0 T€ aufgewendet. Hier bilden die Kosten der Neuvermietung mit 1.308,6 T€ den Hauptanteil. Diese Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.



Prüfung der Anwesenheit





Zustand einer Wohnung bei Zwangsräumung! Kosten allein für diese Wohnung 46.294 € zur Herstellung der Wiedervermietbarkeit!

1.1.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Anlagevermögen verringerte sich insgesamt um 516,7 T€. Den Zugängen von 129,2 T€ aus dem Bau von Balkonverglasungen, von 154,3 T€ aus dem Bau von PKW-Stellplätzen von 25,6 T€ aus der Vorbereitung des Balkonbaus in 2023 und Sonstigem mit 22,0 T€ stehen Abschreibungen in Höhe von 847,8 T€ entgegen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verringerten sich um 68,1 T€.

Die liquiden Mittel haben um 704,0 T€ zugenommen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss um 1.317,5 T€.

Das Fremdkapital verringerte sich um die planmäßigen Tilgungen von 1.215,0 T€. Rückstellungen wurden um 60,3 T€ mehr als im Vorjahr gebildet. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um 30,6 T€.

Alle Ausgaben für den laufenden Geschäftsbetrieb, für die Modernisierung und Instandhaltung wurden im Jahr 2022 aus Eigenmitteln finanziert.

Die Konditionen der gesamten Kredite sind so vereinbart, dass mit Ende des Zinsbindungszeitraumes in den Jahren 2024 – 2040 die Kredite vollständig getilgt sind. Zwei Kredite wurden in 2022 planmäßig vollständig getilgt.

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

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage verlief insgesamt positiv.





1.1.4 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Der Vorstand unserer Genossenschaft hat ein Risikomanagement entwickelt, dass der Größe unserer Genossenschaft angemessen ist.

In regelmäßigen Quartalsberichten werden die Plan- und Ist-Kennziffern ausgewertet. Der langfristige Finanz- und Erfolgsplan wird jährlich analysiert und anhand der aktuellen Entwicklung überarbeitet.

Im Rahmen der aktuellen Informationsordnung wird regelmäßig an den 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 November 2020 wurde ein Gutachten zur Cybersicherheit im Unternehmen in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen führte Herr Prof. Dr.-Ing. U. Greveler durch. Das Gutachten bescheinigt der Genossenschaft, dass insgesamt eine sehr gute administrierbare, belastbar wirkende zukunftsfähige Infrastruktur gegeben ist. Da Cyberangriffe grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, wurde in 2023 eine Cyberversicherung bei der ERGO abgeschlossen.

Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Durch die Budgetierung, die in unserer Wohnungsverwaltungssoftware integriert ist, sind darüber hinaus Abweichungen von einzelnen Planzielen rechtzeitig erkennbar.

1.1.5 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 seine vom Gesetz und der Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen. Es wurden 7 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 2021 einschließlich Prüfbericht des Prüfungsverbandes,
- Die Prüfung von Schwerpunkten des Jahresabschlusses 2021 durch den Aufsichtsrat,
- Bestätigung des Wirtschaftsplanes 2022 und quartalsweise Auswertung desselben,
- Kontrolle und Beratung der langfristigen Unternehmensplanung - bestehend aus Erfolgs- und Liquiditätsplan 2021 bis 2031,
- Beratungen zum Plan der Instandsetzung und Modernisierung 2023 mit Beschlussfassung,



- Beratung zur Energiekonzeption der Genossenschaft,
- 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,
 - Bonitätsanalyse unserer Genossenschaft durch die DKB.

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 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang und Lagebericht zuzustimmen.



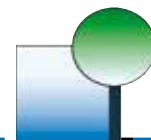
Im Berichtszeitraum fanden die Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Herr Labudda und Herr Naumann wurden wiedergewählt. Als Ersatzmitglied im Aufsichtsrat wurde Herr Wundrack gewählt.

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

1.1.6 Beschlussfassung

Mit den Beschlüssen ist der Prüfbericht zum Jahresabschluss 2022 zur Kenntnis genommen und der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 einschließlich Lagebericht des Vorstandes sowie der Bericht des Aufsichtsrates festgestellt worden. Weiterhin wurde beschlossen, den Jahresüberschuss des Jahres 2022 von 1.313.913,73 € in voller Höhe in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

50 % des Jahresüberschusses wurden bereits mit Aufstellen des Jahresabschlusses in Höhe von 656.956,86 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.



Die Beschlüsse wurden einheitlich gefasst. Herr Aschert wurde wieder- und Herr Wundrack wurde neu für drei Jahre gewählt. Frau Jarzombeck wurde als Ersatzmitglied für den Aufsichtsrat gewählt. 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.

2. Verschiedenes

Bau von PKW-Stellplätzen

Ende 2022/Anfang 2023 wurden vor dem Haus Zur Nachtheide 10-20 17 PKW-Stellplätze gebaut. Weitere 7 PKW-Stellplätze können voraussichtlich erst Ende 2023 realisiert werden. Bei 17 wartenden Mietern für diesen Bereich können demnach nicht alle versorgt werden.

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



Balkonanbau Zur Nachtheide 73-79

In der 68. Mieterinformation teilten wir bereits mit, dass an dem ehemaligen degewo-Haus 22 Mieter erstmals und 18 Mieter vergrößerte Balkone erhalten. Mit den Arbeiten wurde gleich nach Ostern begonnen. Die vorhandenen Balkone wurden demontiert.

An den Wohnungen, an denen erstmals Balkone angebaut werden und die kein Französisches Fenster haben, wurden die Balkonaustritte aus dem Mauerwerk geschnitten und neue Fenster eingesetzt.

Im Mai wurden die Fundamente für die 5 neuen Balkontürme gegossen und an der Vorderseite des Hauses die Fassadenarbeiten begonnen.



Baubeginn



Entfernung der Balkonbrüstungen



Aussägen der Austritte



neues Fenster



Beginn Fassadenarbeiten



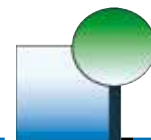
Fundamentarbeiten



Fundamente



Abbruch Konsolen



Betriebskosten

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

Die Kosten für **Wasser** und **Abwasser** sind um 5,5 % gesunken. In allen Häusern wurden in 2022 insgesamt 1.407 m³ weniger Wasser verbraucht als im Jahr 2021.

Die Kosten der Gartenpflege sind um 24 % gestiegen. Erfreulicherweise haben wir nun im Gegensatz zu den Vorjahren eine deutlich bessere Pflege unserer Grünanlagen.

Der Anteil der **Grundsteuer** beträgt 15 %. Der Betrag ist bis 2024 festgeschrieben.

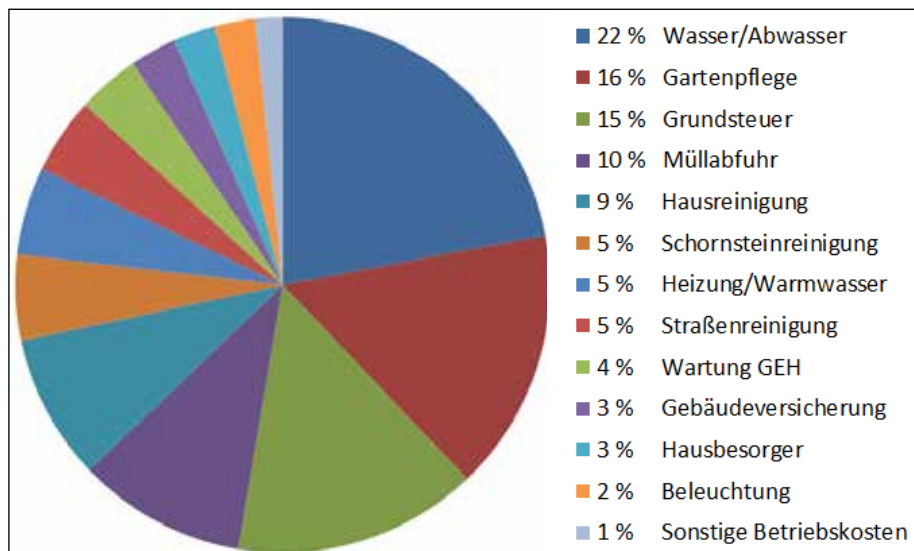
Die **Treppenhausreinigung** hat einen Anteil von 9 %. Die Kontinuität und Qualität der Reinigung ist in vielen Häusern unregelmäßig und nicht zufriedenstellend. Gespräche mit der Geschäftsleitung haben nicht den gewünschten Erfolg gebracht. Die Reinigung wird seit Mai 2023 in der Dorotheenstraße und seit Juli 2023 in dem Bereich Grüne Trift 133 – 163 sowie Feldblumenweg durch die Firma Köpenicker Gebäudereinigung durchgeführt. Die Kosten des **Winterdienstes** (in den Straßenreinigungskosten enthalten) haben sich in 2022 gegenüber 2021 um 60 % erhöht.

Die Kosten der **Schornsteinreinigung** haben sich um 11 % erhöht.

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

Die neuen Vorauszahlungen wurden wieder mit 10 % über den abgerechneten Kosten 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.



Wildschweinschäden



Aus Biogut wird Biogas und Kompost



Mit dem Biogas betankt die BSR die Müllautos. Das spart Diesel und reduziert den CO₂-Ausstoß. Die Gärreste werden als Dünger in der Landwirtschaft genutzt. **Achtung:** kein Plastik in die Tonne!

Was gehört in die Bio-Tonne?

✓ Das darf rein:



- ✓ Essensreste, auch Gekochtes (eingewickelt in Zeitungspapier)
- ✓ alte Lebensmittel (ohne Verpackung)
- ✓ Obst-/Gemüsereste, Schalen, auch von Zitrusfrüchten
- ✓ Kaffeesatz, -filter, Tee, Teebeutel, Eierschalen
- ✓ Küchenpapier
- ✓ Grün-/Strauchschnitt, Laub, Blumen (dafür auch BSR-Laubsäcke nutzen)

✗ Das darf nicht rein:



- ✗ Kunststoffe, Verpackungen, Folien, Tüten, Bioplastik
- ✗ Metalle, Alufolien, Dosen
- ✗ Hygieneartikel, Windeln, Staubsaugerbeutel
- ✗ Textilien, Leder
- ✗ Katzen- und Kleintierstreu
- ✗ behandeltes Holz, Asche
- ✗ Erde, Sand, Kies, Steine, Glas

Sperrmüll



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

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

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

Auf dem [Tausch- und Verschenkmarkt](#) können nicht mehr gebrauchte Dinge einfach verschenkt oder gegen andere Sachen (die man schon immer haben wollte) getauscht werden.

<https://www.bsr.de/tausch-und-verschenkmarkt-20985.php>

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

Das Gebrauchtwarenhaus Nochmall befindet sich in der Auguste-Victoria-Allee 99 in 13403 Berlin. Hier können nicht nur gebrauchte Sachen gekauft, sondern auch abgegeben werden.

<https://www.bsr.de/nochmall-das-gebrauchtwarenkauhaus-der-bsr-27765.php>

In regelmäßigen Abständen finden die [BSR-Kieztage](#) statt, wo jeder Mieter seinen Sperrmüll an bestimmten Standorten abgeben kann. <https://www.bsr.de/mein-sperrmuell-kieztage-30414.php>



Müllentsorgung

Im Frühjahr beginnen viele Mieter ihre Gärten in den Kleingartenanlagen flott zu machen. Aber auch im Sommer und Herbst fällt so einiges an Gartenabfällen an. Das Entsorgen von normalem Hausmüll, der ja in einer Mietwohnung sowieso anfällt, ist über die schwarze Tonne erlaubt. Es wird aber immer wieder beobachtet, dass große Müllsäcke mit Gartenabfällen in unseren Müllcontainern entsorgt werden. Das geht zu Lasten aller Mieter und ist nicht gestattet.



Sperrmüll im Müllhaus

Ebenso müssen wir immer wieder Sperrmüll, der in den Müllhäusern abgestellt wird, entsorgen. Bisher haben wir diese Kosten noch nicht auf die Betriebskosten umgelegt. Sperrmüll kann jeder Mieter auf dem Recyclinghof (z.B. in der Oberspreestraße) kostenlos entsorgen. Das Argument, es könnte ja vielleicht noch einer gebrauchen, kann von uns nicht akzeptiert werden.

Der nächste Jahreswechsel kommt auf jeden Fall. Sicher werden wieder die Feuerwerksbatterien zum Einsatz kommen. Bitte entsorgen Sie die leeren Batterien nicht in den Papiercontainer, sondern in den Hausmüll.

Bewässerung der Vorgärten

Wie jedes Jahr gibt es unter einigen Mietern Unstimmigkeiten, wenn es um die Bewässerung der Vorgärten geht. Die einen wollen am liebsten Wasser sparen und gar nicht mehr wässern und andere kümmern sich sehr gut um den Vorgarten. Hier gibt es teils heftige Auseinandersetzungen zwischen den Mietern. Wir befürworten ein vernünftiges Wässern.

Das heißt:

Wässern

- nicht in der prallen Sonne,
- am besten morgens oder abends, wenn es etwas kühler ist,
- nicht zu lange,
- nicht den Rasen/Wiese, da diese/r sich nach einem Regen wieder erholt.

Bei Fragen können Sie gern bei uns anrufen! Bei Bedarf können Sie sich gern bei uns Gartenschläuche und -spritzen abholen.

Immer wieder Thema: Wäscheleinen

Die Wäscheplätze zwischen den Häusern werden teils sehr gut in Anspruch genommen. Das ist gut. Wir möchten aber darum bitten, nach dem Abnehmen der Wäsche auch die leeren Leinen abzunehmen. Die Mitarbeiter unserer Gartenpflegefirma können die Leinen nicht gut erkennen, wenn sie mit dem Rasenmäher unterwegs sind. So mancher hätte sich beinahe beim Mähen stranguliert. Das ist eine erhebliche Verletzungsgefahr.





Wärme- und Energieversorgung

Bereits in der 67. Mieterinformation berichteten wir über unsere Bemühungen, alternative Möglichkeiten der Wärmeversorgung zu finden. Natur- und Klimaschutz sowie die gesetzlichen Bestimmungen – soweit sie überhaupt schon gelten – sind überhaupt nicht in Einklang zu bringen. Die Fernwärme wird zum größten Teil mit Gas erzeugt. Da nun kein russisches Erdgas mehr aus der Pipeline kommt, soll u.a. das Fracking-Gas aus Amerika importiert werden. Dieses wird mit großen Frachtern an LNG-Terminals (die teilweise noch gebaut werden müssen) angeliefert. Bei der Anlieferung werden mind. 5 % Gas freigesetzt, wobei hier der größte Teil Methan ist, das wiederum noch schädlicher für die Umwelt ist als Kohlendioxyd. Die Leitungen an den LNG-Terminals müssen mit Chlor gespült werden, das in das Wasser abgeleitet wird. Das Leben im Meer wird verschwinden. Umweltschutz sieht anders aus!



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.

Wir untersuchen derzeit, wie sich u.a. eine **Fernwärmeversorgung** über das Kraftwerk von Vattenfall in der Wendenschloßstraße (nahe dem ehemaligen Funkwerk) baulich und finanziell darstellen würde. Wärmepumpen, Holzpellet-Heizungen und dergleichen kommen für unsere Genossenschaft nicht in Frage. Bis zu einer akzeptablen Lösung bleiben die Gasetagenheizungen in Betrieb. Wenn wir gesetzlich verpflichtet werden die Heizungen umzurüsten, wird das sehr teuer. Erste Untersuchungen haben Investitionskosten von ca. 25 Mio € ergeben. Die Miete müssen wir nach den Umstellungen entsprechend der gesetzlichen Möglichkeiten erhöhen.

Ein weiteres Problem ist ja bekanntlich die Energieversorgung. Wärmepumpen benötigen z.B. viel Strom. Unser gesamtes Wohngebiet ist energietechnisch nicht ausreichend versorgt. Ein hoher zusätzlicher Bedarf an Strom kann von Vattenfall in absehbarer Zeit nicht gedeckt werden. Aber wie wird Strom überhaupt produziert? Hauptsächlich aus Gas und Kohle. Windkraft und Sonnenenergie stehen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.



Vereinzelt erhalten wir Nachfragen nach den sogenannten Balkonkraftwerken. Firmen werben teils recht aggressiv um den Verkauf von Photovoltaik-Modulen. Für die Installation solcher Balkonkraftwerke sind im Vorfeld folgende Dinge zu beachten:

- Beantragung beim Vermieter und Einholen der schriftlichen Genehmigung.
- Die maximal zulässige Leistung dieser Anlagen darf 600 Wp nicht überschreiten. Im Jahresdurchschnitt und bei sehr guter Lage werden höchstens 65 % davon erreicht.
- Anmeldung beim Stromnetzbetreiber.
- Austausch des alten Stromzählers (Strom darf nicht in das Netz eingespeist werden, ein



rückwärts laufender alter Zähler wird von den Versorgern als Stromdiebstahl gewertet und hat eine Anzeige zur Folge).

- Der Anschluss einer Balkonanlage ist gemäß E DIN VDE 0100-551 nur von einem Elektrofachbetrieb und nur mit einer speziellen Energiesteckdose und einer separat abgesicherten Leitung vorzunehmen.
- Der am Tag erzeugte Strom kann nicht für abends oder nachts gespeichert werden.
- Wirtschaftlich betrachtet, benötigt man im Schnitt 15 bis 20 Jahre bevor man durch die Einsparung an Elektroenergie den Kaufpreis der Anlage und die Installationskosten wieder raus hat.
- Die eigenmächtige Anbringung ist aus Haftungsgründen mietrechtlich nicht zulässig, da Bohrungen an der Balkonbrüstung und Fassade von uns nicht erlaubt sind, eine Unfallgefahr bei Sturm gegeben ist und die Statik des gesamten Balkons nicht danach ausgerichtet ist.

Wechselsprechanlagen

Unsere Häuser sind alle mit Wechselsprechanlagen ausgerüstet. Diese werden von den Mietern aber nur sehr eingeschränkt genutzt. Wird an der Hauseingangstür geklingelt, fragen die Mieter sehr selten nach, wer vor der Tür steht. Die Tür wird überwiegend von der Wohnung mittels „Summer“ geöffnet. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich vor dem Öffnen der Tür versichern, wer zu Ihnen möchte.

Wasserschäden und längere Abwesenheit der Mieter

Bitte denken Sie bei längerer Abwesenheit daran, dass Sie eine Vertrauensperson mit der Kontrolle der Wohnung beauftragen. Vor kurzem hatten wir wieder einen Fall, bei dem ein Wasserschaden erst nach einem halben Jahr entdeckt wurde und sich hier schon Schimmel an den Wänden gebildet hatte. Jeder Mieter ist verpflichtet, auftretende Mängel umgehend zu melden. Nur so kann ein Schaden an der Bausubstanz verhindert werden. Zudem ist Schimmel in der Wohnung gesundheitsgefährdend und muss umgehend beseitigt werden.



Wasserschaden

Haben Sie einen guten Kontakt zu den anderen Mietern im Haus? Das kann so manchen Ärger ersparen. Wir erhalten so manches Mal Hinweise von Nachbarn, dass ein Mieter über längere Zeit nicht gesehen wurde. Bei etwas betagten Mietern machen sich die Nachbarn dann doch Sorgen und rufen bei uns an. Wir recherchieren, ob wir den Mieter oder Angehörige finden oder der Mieter sich vielleicht in umliegenden Krankenhäusern



Wohnungseingangstür nach Feuerwehreinsatz

aufhält. Haben wir absolut keinen Hinweis auf den Verbleib des Gesuchten, rufen wir bei der Polizei unter 110 an. Beim letzten Fall war die Mieterin glücklicherweise nicht in der Wohnung sondern zu Besuch bei Verwandten. Die Feuerwehr hat sich aber recht rabiät Zutritt verschafft, da es ja hier in erster Linie um die Rettung eines Menschenlebens geht. Die Tür musste nun von uns kurzfristig erneuert werden.

Auch wenn der Einsatz der Feuerwehr umsonst war, sind wir immer froh, wenn es dem Mieter gut geht und nichts Schlimmes passiert ist. Wir hatten auch schon Einsätze, bei denen der Mieter bereits längere Zeit allein in der Wohnung gelegen hat und jede Hilfe zu spät kam. Auf jeden Fall lohnt es, achtsam gegenüber seinen Mitmenschen zu sein.

Sperrmüllaktion im Herbst

Alle zwei Jahre führen wir eine Sperrmüllaktion durch. In diesem Jahr ist es wieder soweit. Die Hausbesorger sind von uns beauftragt, alle Keller und Dachböden zu kontrollieren und die Eigentümer von abgestellten Gegenständen zu ermitteln. Wir möchten Sie bitten, persönliche Dinge, die Sie im Gemeinschaftskeller gelagert haben, in Ihren eigenen Keller zu bringen oder zu entsorgen. Das betrifft auch die Gegenstände, die auf den Dachböden gelagert werden. Viele Dachkammern sind mit persönlichen Dingen vollgestellt und abgeschlossen. Wir werden alle verschlossenen Gemeinschaftsflächen - Keller und Dachböden - öffnen und frei zugänglich halten. In den Kellern müssen die Absperrventile und auf den Dachböden die Dächer jederzeit von uns und den Firmen erreichbar sein.

Sollten Sie keine Möglichkeit haben, Ihre persönlichen Dinge selbst zu entsorgen, müssen Sie hierfür jemanden aus Ihrem Verwandten-, Bekanntenkreis oder eine Firma beauftragen. Wir haben mit der Fa. Paul Marian gute Erfahrungen gemacht. Die Firma arbeitet gut und



private Sperrmüllaktion

die Preise sind moderat. Bei Bedarf erreichen Sie ihn unter der Tel.-Nr. 0160-98 43 43 32. Die herrenlosen Gegenstände werden von uns während der Sperrmüllaktion entsorgt. Die Kosten werden auf alle Mieter auf die Betriebskosten umgelegt.

Mietertreff

Wir berichteten bereits in der 68. Mieterinformation über unser Sommerfest am 10.09.2022 sowie unseren Adventsnachmittag am 24.11.2022. Nachfolgend geben wir Ihnen ein paar Impressionen aus beiden Veranstaltungen:

- Sommerfest 2022







- Adventsnachmittag 2022











Und wieder haben unsere fleißigen „Doppelmaschen“ ihre Handarbeiten während des Adventsnachmittags verkauft und den Erlös gespendet. Weitere Spenden sind von Herrn Bjarsch, der für das leibliche Wohl gesorgt hatte, und von vielen Gästen eingesammelt worden. Den Gesamtbetrag von 800,00 € haben wir noch im Dezember 2022 an das Kinderhospiz „Berliner Herz“ überwiesen. Sie haben sich sehr darüber gefreut und bedanken sich bei allen Spendern.

Am 28. April 2023 haben wir auf unserem Hof den „Tanz in den Mai“ veranstaltet. Leider hat es geregnet. Das hat wahrscheinlich viele davon abgehalten, mit uns den Mai zu begrüßen. Ein paar Mieter konnten wir aber dann doch begrüßen. Musik und Stimmung waren jedenfalls sehr gut.





In diesem Jahr haben wir unser Sommerfest wieder zu gewohnter Zeit Anfang Juni stattfinden lassen.

Die Stimmung und das Wetter waren sehr gut und unser Moderator Michael Ehrenteit hatte für uns wieder ein sehr schönes Programm zusammengestellt.











Unsere Jüngsten

Nachdem wir im letzten Jahr nicht ein Baby begrüßen konnten, haben „wir“ in diesem Jahr endlich mal wieder Nachwuchs bekommen.



Richard Willi Wollenberg



Sophia Send



Rafael Böttcher



Lion Rohrbeck

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



Oft sind es die kleinsten Füße,
welche die größten Spuren hinterlassen.



Der Straßenverkehr

*Es gingen eiligen Schrittes, den Einkauf im Kopf,
Frau Elisabeth Lange und ihre Freundin Frau Knopf.
Sie wollten zu Rewe und hatten sich vorgenommen,
vorher bei Maria Friedrich vorbeizukommen.*

*An der Wendenschloßstraße standen sie nun zu dritt,
sie wollten hinüber im schnellen Schritt.
Nach links und rechts sie schauten,
loszugehen, sie sich nicht trauten.*

*Denn von rechts kam eine Straßenbahn,
und von links ein Auto im Affenzahn.
Sie dachten, nun ist die Straße frei,
da kam eine Bahn von links vorbei.
Die Uhr tickte, die Zeit verrann,
es kam noch eine Autokolonne heran.
Während Frau Lange sich über den Verkehr beklagte,
Frau Knopf zu Frau Friedrich sagte:*

*„Ich bleibe jetzt nicht mehr hier stehen,
wir sollten einfach zusammen hinübergehen.“*

*Für einen Moment war die Straße frei,
trotz ihres Alters hasteten rüber alle drei.
Gott sei Dank, es ist nichts passiert,
sie kamen hinüber, es ging wie geschmiert.
Nun waren sie bei Rewe und kauften ein,
Eier und Käse und etwas vom Schwein.*

*Der Rückweg hatte das gleiche Gesicht,
schaffen wir es rüber, oder schaffen wir es nicht.
Wieder konnten sie nicht gleich starten,
da hieß es: Warten, warten, warten.
Doch dann haben sie mit aller Kraft
Es wieder geschafft.
Eine Ampel wäre ein Glück,
man käme rüber in einem Stück.
Bei grün muss man rennen, und wer das nicht kann,
kommt genau bei „Rot“ in der Mitte der Straße an.*

*Nun braust uns der Verkehr um die Ohren,
wir sind mittendrin und völlig verloren.
Die Hoffnung auf Grün ist uns ins Gesicht geschrieben,
endlich können wir uns über die Straße schieben.
Wir haben es mit letzter Kraft,
doch noch gemeinsam geschafft.*

Ehrentraut Grylla



Impressum

Herausgeber: WBG „Wendenschloß“ eG, Wendenschloßstraße 331, 12557 Berlin
Redaktion: WBG „Wendenschloß“ eG
Layout und Satz: ELRO Verlagsgesellschaft mbH, Schlossstraße 2, 15711 Königs Wusterhausen
Druck: Spree Druck Berlin GmbH

