

## Wohnungsbaugenossenschaft "Wendenschloß" eG

November 2019

# 62. Mieterinformation



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Mieter!

Am 7.10.2019 haben wir mit den ersten Baumaßnahmen zur Erweiterung des Mietertreffs begonnen. Geplant ist die Fertigstellung im April 2020. Das ist ein sehr straffer Zeitplan, aber wir versuchen, möglichst schnell den normalen Betrieb im Mietertreff wieder aufzunehmen. Wir freuen uns, Sie dann in den neuen Räumen begrüßen zu können und hoffen, dass sich viele Mieter aller Altersklassen hier betätigen und wohlfühlen werden.

### Ergebnisse der Instandhaltung / Modernisierung 2019

In diesem Jahr lag der Schwerpunkt wieder in den Fassadenarbeiten. Die 6 Häuser in der Zur Nachtheide mit den Hausnummern 10-20, 50-56, 81-87, 89-95, 113-123 und 125-135 haben einen neuen Anstrich erhalten. In diesem Zuge wurden notwendige Dachreparaturarbeiten vorgenommen und neue Klingeltableaus installiert.

Bei 7 Mietern mit gesundheitlichen Problemen wurde das Wannen- zu einem Duschbad umgebaut. Es wurden 7 neue Balkonverglasungen und 2 neue Balkonüberdächer montiert. In der Grünen Trift 141-147 musste die Frischwasserleitung und in der Köpenzeile 142-156/Zur Nachtheide 151-157 die Abwasserleitungen saniert werden. Restarbeiten an den Hauseingängen Zur Nachtheide 125-135 sowie an den Außenanlagen des Neubaus Dregerhoffstraße/Grüne Trift wurden ausgeführt. Für diese Maßnahmen haben wir in diesem Jahr schon 808 T€ ausgegeben.

Bei den nicht planbaren Kleinreparaturen lag der Schwerpunkt wieder bei der Herrichtung der Wohnungen für die Neuvermietung. Per 31.10.2019 hatten wir bei 46 Mieterwechseln und davon 27 notwendigen Vollrenovierungen der Wohnungen Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von 607 T€. Geplant waren für das ganze Jahr 2019 nur 600 T€. In diesem Jahr wurden schon 65 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 1.010 T€ entstanden.

### Plan Instandhaltung / Modernisierung 2020

Auch im nächsten Jahr liegt der Schwerpunkt unserer Arbeit wieder in den Fassadenarbeiten. Die Häuser Zur Nachtheide 151-157, Köpenzeile 134-140, 142-148, 150-156 und Grüne Trift 127a-131c erhalten einen neuen Farbanstrich. Die Klingeltableaus und Hauseingangsbeleuchtungen werden in diesem Zuge mit erneuert. An den Dächern werden notwendige Reparaturen ausgeführt. Über den Beginn und den voraussichtlichen Abschluss der Arbeiten werden wir Sie rechtzeitig informieren.



In der Grünen Trift 133-139 und 141-147 müssen umfangreiche Reparaturarbeiten an den Dächern vorgenommen werden. Die Arbeiten werden in Vorbereitung der Fassadenarbeiten 2021 durchgeführt.

Nach vier Jahren werden turnusmäßig die Elektro-Hausinstallationen überprüft.

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

Mit über 50% nehmen die Kosten der Neuvermietung wieder den Hauptanteil der Kleinreparaturen ein.

### **Betriebskosten**

Über die letzten Änderungen der Betriebskosten haben wir bereits in unserer 61. Mieterinformation berichtet.

Die Kosten der Gartenpflege sind von 2017 zu 2018 außerordentlich gestiegen. Das wurde allen Mietern mit der letzten Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2018 mitgeteilt. Für einige Mieter ergaben sich dadurch Nachzahlungen. Mit der Firma Alpina seit dem 01.01.2019 reduzieren sich zwar die Kosten nicht, bleiben dafür aber für 3 Jahre stabil.

Ein Problem bei der Gartenpflege bleibt, das hatte bereits die Fa. Heymann und nun auch die Fa. Alpina: **Die Wäscheleinen sind unbedingt nach dem Gebrauch, also wenn Sie die Wäsche abgenommen haben, wieder zu entfernen.** Nicht nur, dass die Wäscheleinen beim Rasenmähen stören und böse Unfälle bei dem Fahrer des Rasenmähers verursachen können, auch andere Mieter möchten ihre Wäsche aufhängen. Gefreut haben wir uns über die Bereitschaft vieler Mieter - bei diesem sehr trockenen Sommer - die Vorgärten zu bewässern. **Vielen Dank!** Schläuche und Anschluss-Stücke werden von uns auch weiterhin bereitgestellt.

### **Mietendeckel**

Am 22.10.2019 hat der Berliner Senat den Mietendeckel beschlossen. In den Medien wurde vielfach darüber berichtet. In Kraft treten soll er im Januar 2020. Über die Verfassungskonformität wird schon länger gestritten. Auch unsere Genossenschaft sieht den Mietendeckel sehr kritisch. Sollen doch eigentlich die Vermieter, die Wuchermieten fordern, bestraft werden. Aber es trifft alle. Wir haben seit jeher sozial verträgliche Mieten, haben noch nie Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel vorgenommen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen wurden nur nach von Mietern gewünschten Maßnahmen vorgenommen. Zusammen mit den Neuvertragsmieten hatten wir in der Genossenschaft all die Jahre einen Mietenanstieg von nur ca. 0,7% pro Jahr. Damit ist nicht einmal die Inflation ausgeglichen. Die Durchschnittsmiete über alle Wohnungen (ohne Neubauten) beträgt 4,84 €/m<sup>2</sup>. Das ist außerordentlich gering.

Wir wollen weiterhin alle geplanten Instandhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen ausführen, müssen aber die Einnahmeverluste aus dem Mietendeckel kompensieren. Mit dem Wegfall der Dividendenzahlung wollten wir eigentlich einen Ausgleich - zumindest für die in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder - schaffen. Darüber berichteten wir in der 61. Mieterinformation. Diese Zahlungen können wir nun vorerst nicht leisten.

### **Rauchwarnmelder**

Die Rauchwarnmelder werden ab dem 06. 01.2020 eingebaut. Bitte achten Sie auf die entsprechenden Informationen und konkreten Termine, die Ihnen per Hausaushang mitgeteilt werden.

### **Vertreterwahl 2021**

Die letzten Vertreterwahlen waren 2016. Gewählt wird alle 5 Jahre. Somit stehen die nächsten Vertreterwahlen im Jahr 2021 an. Gemäß unserer Satzung §31 ist je 30 Mitglieder ein Vertreter zu wählen. Darüber hinaus werden Ersatzvertreter gewählt.

Fast die Hälfte der Vertreter hat nun bereits das 80. Lebensjahr erreicht. Einige engagieren sich schon seit 1991 in der Genossenschaft. Aber die Jahre vergehen und somit brauchen wir dringend Nachwuchs. Die Zuständigkeit der Vertreterversammlung ist in §35 unserer Satzung geregelt. Wenn Sie Interesse oder Fragen zu diesem Ehrenamt haben, informieren wir Sie gern.

### Ordentliche Vertreterversammlung / Vorgespräche

Es ist geplant, die ordentliche Vertreterversammlung am 21. April 2020 durchzuführen. Die regelmäßig im Vorfeld stattfindenden Informationsgespräche mit den Vertretern und Ersatzvertretern finden vom 24. – 26. Februar 2020 statt. Zu allen Veranstaltungen werden die Einladungen rechtzeitig versendet.

**Achtung! Unser Sommerfest findet am 13.06.2020 wieder auf unserer Festwiese statt.**

### Weihnachten / Neujahr

Zwischen den Feiertagen ist unser Geschäftsbüro nicht besetzt.

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



Firma	im <b>Notfall</b> zu erreichen unter:	Bemerkung
<b>Fa. Fuchs &amp; Steinau GbR</b> Schlüsseldienst	64 19 79 30	
<b>Fa. Neumann</b> (Klempner) Heizung / Sanitär	655 66 66 0172 – 358 32 95	mit Weiterleitung
<b>IKK Klempner Köpenick</b> Heizung / Sanitär	0172 – 318 43 87	mit Weiterleitung
<b>Busse &amp; Wehnert GmbH</b> Elektro-Fachbetrieb	65 01 75 70 0151 17 31 29 49	
<b>Dachdecker Karsten Volkmer</b>	0174 – 697 52 57	
<b>Berliner Wasserbetriebe</b> Abwasser/Frischwasser	86 44 59 59	zuständig bis zu den Hausanschlüssen Frisch- und Abwasser rund um die Uhr
<b>Vattenfall</b> (Störungen)	0800 / 211 25 25	zuständig vom Erdkabel bis zum Hausanschluss stoerungen@stromnetz-berlin.de
<b>GASAG</b> Gasgeruch/Entstörung Entstörungsdienst NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	78 72 72	service@gasag.de
<b>Vodafone/Kabel Deutschland</b>	0800 – 52 666 25	bei technischen Problemen oder Störungen

### Entsorgung der Weihnachtsbäume

Die **Entsorgung der Weihnachtsbäume** erfolgt analog 2018 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.**

   
 Broszeit      Damerow  
 Vorstand

### *Winter, Winterzeit*

Zweige sind mit Schnee behangen,  
weiß sind Wald und Flur.  
Jenen Weg wir oft gegangen,  
sieht man dort der Rehe Spur.  
Bäume tragen nun ein neues Kleid,  
es ist Winter, Winterzeit.

Das Häschen niest und meint vergnüglich,  
wenn mich zu stark die Kälte zwackt,  
in meinem Hasenlager ist's gemütlich,  
hab mit Blättern alles dicht verpackt.  
Beinahe wäre es zugeschneit,  
denn es ist Winter, Winterzeit.

Wenn der Frost uns in die Ohren zwickt,  
wir nicht lang am See verweilen,  
füttern Enten, die wir auf dem Eis erblickt,  
danach schnell ins Warme eilen.  
Wieder hat's geschneit,  
es ist Winter, Winterzeit.

Freudig läuten Neujahrglocken,  
Sektorkorken knallen, wir frohlocken,  
Menschen in Umarmung,  
die sich vorher nie gesehen.  
Sind für alles offen und bereit,  
auch im Winter, in der Winterzeit.

Ehrentraut Grylla



*Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich bei Ihnen für die gute Zusammenarbeit  
im Geschäftsjahr 2019 zum Wohle unserer Genossenschaft  
und wünschen Ihnen und  
Ihrer Familie ein geruhsames Weihnachtsfest  
sowie ein erfolgreiches und gesundes Jahr 2020.*