



Juni 2021

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG



157. Mitgliederinformation

Sehr geehrte Mitglieder,

mit steigenden Temperaturen und zunehmenden Sonnenstunden lockte uns die Natur in den letzten Wochen viel an die frische Luft. Nach endlosen Wochen grauen Himmels kann einen nun nichts mehr in der Wohnung halten. Dennoch ist diese unser sicherer Rückzugsort, um deren Verlust sich bei uns niemand sorgen muss. Anders als dies im Berliner Tatort vom 6. Juni 2021 zu sehen war.

Mitgliedertreff öffnet!

Darauf haben viele Mitglieder gewartet: Es kehrt wieder Leben in unseren Mitgliedertreff ein. Zwar beginnen wir noch mit etwas angezogener Handbremse, aber die ersten Kurse können wieder starten und wir bieten auch schon Veranstaltungen an. Da Frau Ehrig unsere Genossenschaft verlassen hat, werden wir mit tatkräftiger Unterstützung unserer Heidi Klein, die ihren Ruhestand für uns an einigen Tagen unterbrechen wird, und unseren Mitarbeiterinnen Frau Brunk und Frau Althaus, ab 29.06.2021 den Mitgliedertreff wieder zum Leben erwecken.



Achten Sie auf unsere Aushänge, wir freuen uns auf Sie!

Geschäftsbericht 2020

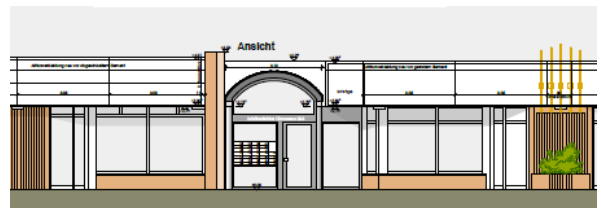
Leider konnte unsere Vertreterversammlung in diesem Jahr wieder nur im schriftlichen Umlaufverfahren stattfinden. Wir sind jedoch zuversichtlich, unsere Vertreter im Herbst zu den Vertreterstammtischen begrüßen zu können.

Den Geschäftsbericht des vergangenen Jahres stellen wir allen Mitgliedern wie immer gern zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns und wir stecken Ihnen den Bericht dann in den Briefkasten.

Umbau Eingangsbereiche beginnt

Am 5. Juli 2021 beginnt der Umbau der Eingangsbereiche in der Schönfelder Chaussee 233 und 235. Wir möchten diese funktionaler machen und deutlich aufwerten. Dazu gehört die Überdachung der Zugänge von der Ladenpassage aus, der Umbau der Regenabläufe, die Entfernung des Pflasters und die Verlegung eines Plattenbelages sowie der Einbau der Briefkasten- und Klingelanlagen in einen neu zu errichtenden verschlossenen Eingangsbereich.

Die Briefkästen befinden sich dann zukünftig außerhalb des Hauses, so dass die Klingelaktionen von Zeitungszustellern und Werbeverteilern unterbleiben. Fahrräder können zukünftig sicherer im verschlossenen Eingangsbereich zum Kurzparken abgestellt werden und die tiefen Eingangsschluchten, die Windfang für herumfliegendes Papier waren, gehören dann auch der Vergangenheit an.



Die Betonelemente (Attika), an denen die Werbeschilder der Gewerbe angebracht sind, werden mit Fassadenplatten verkleidet. Damit verschwinden auch diese unansehnlichen Elemente.

Im Jahr 2022 finden all diese Arbeiten an den Haupteingängen der 237 und 239 statt und im Jahr 2023 dann an den Eingängen 241, 243 und 245.

Zeitgleich mit diesen Arbeiten erfolgt die Erneuerung der Aufzugskabinen. Die vorhandenen weichen neuen modernen Anlagen, die größer, heller und freundlicher sind. Zusätzlich zu denen in den oben genannten Aufgängen findet dieser Umbau in diesem Jahr in der Schönfelder Chaussee 225 statt, im Jahr 2022 dann zusätzlich in der 227 und 2023 in den Aufgängen 229 und 231.

Schattenmieten

Eins möchten wir an dieser Stelle gern einmal klarstellen, auch wenn sich das Thema Mietendeckel gerade erledigt hat. Die sogenannten Schattenmieten sind nichts Finsteres oder Verbotenes, sondern die verfassungskonforme Miete gemäß BGB und Mietspiegel, welcher stets vom Senat und Mieterverein mit anerkannt und verabschiedet wurde. Warum diese Mieten plötzlich etwas wirklich Schlimmes sein sollten, hat sich uns nie erschlossen.

Dennoch halten wir uns tatsächlich nicht daran, denn die Mieten gemäß Mietspiegel finden wir für unseren genossenschaftlichen Gedanken zu hoch! Daher liegen Ihre Mieten stets deutlich unter dem Möglichen.



Mietendeckel/Nachzahlungen

Die in den Medien zitierten Nachzahlungen wegen abgesenkter Mieten auf Grund des Mietendeckels betrafen in unserer Genossenschaft lediglich 27 Mieter. Im Durchschnitt betrug der abzusenkende Betrag gerade einmal 17,10 Euro und entstand in den meisten Fällen durch Umlagen nach gewünschten Badmodernisierungen. Auf diese geringen Nachforderungen hätte unsere Genossenschaft tatsächlich verzichten können, aber gerecht wäre dass allen anderen Mitgliedern gegenüber nicht gewesen.

Ganz anders verhielt es sich mit der Nachforderung aus der Mieterhöhung vom Oktober 2019, die wir zum März 2020 zurücknehmen mussten.

Hierbei handelte es sich um Mieterhöhungen, die nach fünf, teilweise sogar zehn Jahren unveränderter Mieten erhoben wurden und notwendig waren. Ein Verzicht der Nachforderungen wäre eine verdeckte Gewinnausschüttung, die das Finanzamt monieren würde. Darüber hinaus ist bei Genossenschaften der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten und der Vorstand darf keine Entscheidungen treffen, die die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft schwächen. Anderenfalls ist er, da persönlich haftend, schadenersatzpflichtig.

Daher hoffen wir auf Ihr Verständnis, auch wenn Nachzahlungen natürlich nicht gern geleistet werden. Dennoch konnten wir feststellen, dass die meisten Mieter unserer und der Aufforderung des Senats nachgekommen sind und das Geld wirklich angespart haben.

Kinderlärm

Manchmal wünschen sich sogar die Eltern, dass ihr Kleinkind oder Baby einen Ausschalter hätte. Insbesondere während



des Lockdowns standen viele Eltern unter enormer Belastung und hatten Arbeit von Zuhause und Kinderbetreuung in einem zu wuppen.

Kinderlärm nervt manchmal auch die Nachbarn und verlangt viel Toleranz. In Berlin ist dieser jedoch sogar gesetzlich geschützt. Seit Februar 2010 wurde im Landesimmissionsschutzgesetz im § 6 verankert: „Störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, sind als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar.“

Aber auch Kinder müssen lernen, Rücksicht zu nehmen. Die Rechtsprechung erwartet bei Schulkindern ab sechs Jahren, dass die Eltern mäßigend auf die Kinder einwirken und bei Jugendlichen ab 14 Jahren eine eigene Einsichtsfähigkeit.

Unser Rat an dieser Stelle: Lassen Sie es nicht erst eskalieren, sondern suchen Sie gegebenenfalls das Gespräch mit den Nachbarn und seien Sie auch kompromissbereit.

Und für alle anderen Fälle:

Sprechstunde der Schlichtungskommission

Am Mittwoch, dem 14.07.2021, findet von 18:30 bis 20:00 Uhr im Mitgliedertreff wieder die Sprechstunde der Schlichtungskommission unserer Genossenschaft statt. Sie können zu dieser ohne vorherige Terminvereinbarung kommen.

Fleißige Hausmeister

Unsere Männer vor Ort sind wirklich eine Wucht! Sie reparieren, säubern, kontrollieren, pflanzen und stellen sogar Zäune.

So jüngst geschehen in Adlershof. Gemäß Kaufvertrag war uns die Einzäunung des Grundstücks ausdrücklich untersagt. Auf Grund der im Bau befindlichen nahen Straßenbahnlinie ist es gelungen, den Senat zum Umdenken zu bewegen und wir erhielten die Genehmigung zur teilweisen Einzäunung.

Damit wurde nicht nur eine Abgrenzung zur Straßenbahnlinie erreicht, sondern auch der Fußgänger-Durchgangsverkehr zum Landschaftspark über unser Gelände gestoppt.



Da es sich um einen wirklich langen Zaun handelt, haben unsere Hausmeister zur Kostensenkung diesen selbst 100%ig fachgerecht und in erstaunlich kurzer Zeit erstellt. Dafür auch an dieser Stelle nochmals ein dickes DANKESCHÖN!

Auf Mieterwunsch wurden an gleicher Stelle niedrige Heckenpflanzen gegen hohe Koniferen vor der Terrasse getauscht, um einen Sichtschutz zu gewährleisten. Auch diese Pflanzaktion übernahmen unsere starken Männer ebenso wie Ergänzungspflanzungen in der Venusstraße in Altglienicke.

Jungs, ihr seid Spitze!



Neubau von Stadt und Land erhitzt die Gemüter

Unsere Mieter der beiden Häuser in der Orionstraße wurden über Neubauvorhaben der Wohnungsgesellschaft Stadt und Land mit einem Brief informiert. Seitdem kochen die Emotionen hoch. Unsere Mieter befürchten nicht zu Unrecht Baulärm, Einschränkungen der Parkmöglichkeiten während der zweijährigen Bauzeit und sind wütend über die hohe Anzahl von Bäumen, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden sollen.

Durch Nachverdichtung an sechs Standorten entstehen 95 Wohnungen, für die viel Grün weichen muss. 34 große alte Bäume werden gefällt und nur 16 neu gepflanzt.

Es hat sich nun eine Mieterinitiative gegründet und es bleibt abzuwarten, ob diese Erfolg haben wird, da auch solche Nachverdichtungen politisch gewollt sind.

Vertreterwechsel

Herr Dr. Rother aus der Orionstraße 12 hat sein Amt als Vertreter niedergelegt. Die gewählte Nachfolgekandidatin Frau Benoit aus der Köllnischen Straße 23A hat das Amt übernommen. Wir bedanken uns bei Herrn Dr. Rother für seine langjährige Tätigkeit und freuen uns, Frau Benoit als Vertreterin begrüßen zu können.

Balkon-/Hofkonzerte

Am 26. Mai 2021 konnten sich die in Altglienicke Wohnenden über ein Kurzkonzert der ABBA-Girls freuen.

In den drei Innenhöfen der Wohngebiete Schönefelder Chaussee, Pegasusseck und Venusstraße durften sich die Mitglieder vom Fenster, Balkon oder mit Abstand im Innenhof am Gesang erfreuen.

Es gab große Gefühle nicht nur bei den Zuschauenden, sondern auch bei den Sängerinnen Marie und Siggie, die sich zu Tränen gerührt



über den Applaus freuen. Schließlich mussten sie, wie viele andere Künstler auch, sehr lange auf Auftritte verzichten.

Wir haben uns vorgenommen, die beiden in der Vorweihnachtszeit zu weiteren Konzerten einzuladen. Die Termine geben wir rechtzeitig bekannt, so dass auch unsere Mitglieder aus den anderen Wohngebieten dabei sein können.

Wir haben bei den Konzerten Film- und Fotoaufnahmen gefertigt, aus dem einzelne Kurzfrequenzen für einen Imagefilm über die Berliner Genossenschaften verwendet werden sollen. Sollten Sie persönlich mit einer Veröffentlichung nicht einverstanden sein, informieren Sie uns bitte, damit wir diese Filmeinstellung dann nicht zur Verwendung freigeben.

Neue Spielgeräte

Kinder, Enkel und deren Freunde können sich über neu aufgestellte Spielgeräte in den Innenhöfen der Defreggerstraße und Orionstraße 4-12 freuen.

Die Spielplätze existierten gar nicht mehr, obwohl diese verpflichtend hätten vorhanden sein müssen. Deren Rückbau - oder das mit Rasen überwachsen lassen - geschah bereits vor einigen Jahrzehnten, weil es in den Wohngebieten wahrscheinlich kaum noch Kinder gab.



In der Orionstraße ist der Innenhof übrigens auch für die Bewohner und deren Kinder unseres zweiten Wohnblocks geöffnet.

Problem Gelbe Tonnen

Insbesondere in den Wohngebieten Venusstraße und Pegasusseck haben wir das Problem, dass die Anzahl der gelben Tonnen zur Entsorgung der Verpackungen mit dem grünen Punkt nicht ausreichen.

Bereits vor vielen Monaten baten wir Alba daher, zusätzliche Tonnen zu stellen. Dies wurde mit der Begründung abgelehnt, dass gemäß Abfallberechnung im Verhältnis zur Anzahl der Wohnung ausreichend Behälter zur Verfügung stünden. Wir gingen gegen diesen ablehnenden Bescheid in den Widerspruch, da das Abfallaufkommen in diesen Wohngebieten nun einmal höher ist, als dies Statistiker vorsehen. Leider wurde auch der Widerspruch abgelehnt.

Also forschten wir nach und stellten fest, dass die Belland Vision GmbH



von den Firmen, die Verpackungen mit dem grünen Punkt herstellen, die Gelder für die Entsorgungsleistung erhält. Belland Vision beauftragt dann Alba. Also schrieben wir Belland Vision an und siehe da, es hat geklappt. Alba erhielt von dieser Firma den Auftrag, uns die gewünschten Tonnen zu stellen. Lediglich auf zwei Müllstandsplätzen können aus Platzgründen keine weiteren Behälter aufgestellt werden.

Ein langer beschwerlicher Weg zum Erfolg mit einem Wermutstropfen, denn Alba hat zurzeit keine Tonnen vorrätig, so dass wir noch ein kleines Weilchen warten müssen, bis der Erledigungshaken gesetzt werden kann.

Dennoch eine Bitte an die Mitglieder aller Wohngebiete:

Reißen Sie die Mülltüten, welche in die Gelbe Tonne kommen, beim Entsorgen auf. Damit passt viel mehr hinein. Auch das Zusammenfallen der Tetrapackungen von Milch und Säften hilft, das Volumen zu verringern.

Badmodernisierungen

Nach dem Wegfall des Mietendeckels haben wir angefangen, unsere Warteliste der Anträge auf Umbau oder Modernisierung des Bades abzuarbeiten. Insbesondere unsere Mitglieder aus den Altbauten wünschen sich oft eine Dusche statt der vorhandenen Badewanne.



Seit Anfang Mai sind zwei Bäder bereits umgebaut, sechs beauftragt und sozusagen in Arbeit und 21 weitere Anträge wollen wir in diesem Jahr noch realisieren.

Um gerecht zu sein, geht es tatsächlich nach dem Datum des Antrages, so dass auch neu einziehende Mitglieder erst einmal warten müssen, obwohl ein Umbau vor einem Mieterwechsel Vorteile hätte.

Wer sich jetzt anmeldet muss leider noch bis zum Jahr 2022 warten. Wir sind aber zuversichtlich, den Rückstau bis dahin abgearbeitet zu haben.

Ausnahmen gelten für Mitglieder, die einen Zuschuss von der Pflegekasse erhalten und damit auf einen zeitnahen Umbau angewiesen sind.

Entwicklung unserer Betriebskosten

Auch wenn uns noch nicht alle Abrechnungen der Abrechnungsfirmen vorliegen, können wir an Hand der Rechnungen aller Versorger Aussagen zur Entwicklung

der Betriebskosten in unseren Wohnungsbeständen treffen.

Die warmen Betriebskosten, also die Kosten für Heizung und Warmwasser sanken zwar um 2,5 %, jedoch stiegen die sogenannten kalten Betriebskosten um 3,2 %. Somit ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt eine Kostensteigerung.



Der Anstieg der kalten Betriebskosten entstand vorrangig durch höhere Kosten für den Schornsteinfeger in den Wendebauten, der die Lüftungsanlagen auf den Dächern sowie in Küchen und Bädern kontrollierte. Aber auch die Versicherungsprämien sind um 13 % gestiegen sowie die Kosten der Müllabfuhr um knapp 3 %.

Gesunken sind dagegen zum Beispiel um 5,3 % die Kosten für die Bewässerung der Außenanlagen, da der letzte Sommer nicht so warm wie in den Vorjahren war und damit weniger gewässert werden musste.

So sehen wir uns

Wenn wir unsere DNA definieren sollten, würden wir einschätzen, dass guter Service, verlässliche Instandhaltung, angemessene Mietpreise und eine umfassende Mitgliederbetreuung uns kennzeichnen.

Gern kümmern wir uns mit Herz und Verstand im Rahmen unserer Möglichkeiten um die Belange unserer Mitglieder und die Entwicklung unserer Genossenschaft.

In der Hoffnung, dass Sie uns auch so sehen, wünscht Ihnen das ganze Team der Geschäftsstelle einen zauberhaften Sommer, bleiben Sie gesund!

Herzlichst Ihre



Marion Dawurske
Vorstand

Verrückt, oder?



businessinsider.de Wie viel würdet ihr für einen Parkplatz bezahlen? Für einen Bewohner des luxuriösen Peak Districts in Hongkong lautete die Antwort 1,3 Millionen US-Dollar. Der Parkplatz befindet sich in der Wohnsiedlung Mount Nicholson, in der Häuser für mehr als 77 Millionen HKD (9,9 Millionen US-Dollar) verkauft werden können. Der Verkauf des Parkplatzes in Mount Nicholson brach den Weltrekord für den teuersten Parkplatz von rund 979.000 Dollar, der ebenfalls in der Stadt aufgestellt wurde. Damals hatte ein Geschäftsmann die Summe für einen Parkplatz am Center, einem Bürogebäude im Hongkonger Geschäftsviertel Central, ausgegeben.