WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG

161. Mitgliederinformation

Sehr geehrte Mitglieder,
wir hoffen, Sie hatten einen guten Start in das neue Jahr und Sie können Ihren Alltag trotz der gegenwärtig extrem schwierigen Pandemielage in unserem Land mit all ihren Einschränkungen einigermaßen gut bewältigen. Zahlreiche Herausforderungen sind zu meistern und viele Menschen, die schon hofften, von der Infektion verschont geblieben zu sein, erwischte es jetzt leider doch noch.
So machte Corona auch vor unserer Tür nicht mehr Halt und dünnte den Bereich der Hausmeister und Maler kräftig aus. Wir bitten daher um Verständnis für die Einschränkungen, die sich daraus ergeben haben.

Wir müssen Sie darauf hinweisen, dass Firmen auf Grund der Pandemie die Ausführung von Reparaturen bei ungeimpften Mietern ablehnen können und dies auch schon getan haben. Ausgenommen davon sind Havariefälle, die keinen Aufschub dulden.
Haben Sie daher bitte Verständnis, wenn Sie vorab nach Ihrem Impf- oder Genesungsstatus gefragt werden und diesen eventuell nachweisen müssen.
Auch unsere Hausmeister, die Arbeiten in Ihren Wohnungen durchführen, sind zu diesen Nachfragen berechtigt, um sich selbst und Sie zu schützen.

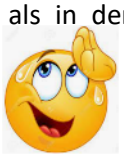
Unsere Geschäftsstelle steht weiterhin allen Besuchern offen, solange diese die 2G-Regel erfüllen, das heißt, vollständig geimpft oder genesen sind.
Ein negativer Corona-Test reicht nicht aus.
Sollten Sie diese Einschränkungen nicht erfüllen, bitten wir Sie vorläufig weiterhin ausschließlich um Kontaktaufnahme per Telefon, E-Mail oder Brief.
Aber egal wie:

Nun aber los mit Neuigkeiten und Informationen, die wir auch heute wieder für Sie zusammengestellt haben. Auf geht's!

Vorstandswechsel
Unser ehrenamtliches Vorstandsmitglied Herr Stefan Rädisch ist zum 31.12.2021 nach dreizehn Jahren aus dem Vorstand ausgeschieden. Für seine langjährige Arbeit und Unterstützung haben wir uns herzlich bedankt und werden zukünftig gern weiter auf seine Expertise als Geschäftsführer eines Ingenieurbüros mit Schwerpunkt Statik/Tragwerksplanung zurückkommen.

Zum 1.1.2022 wurde Herr Karsten Krasemann vom Aufsichtsrat neu in den Vorstand bestellt. Er ist Diplom-Bauingenieur und seit vielen Jahren für unsere Genossenschaft als Bauleiter, zum Beispiel für die Neubauten in Rudow und Adlershof, tätig gewesen. Wir freuen uns auf die nun engere Zusammenarbeit und wünschen Herrn Krasemann viel Erfolg bei seiner neuen Tätigkeit.

Alle Jahre wieder - Prüfung Jahresabschluss
Wir sind es schon gewohnt und gar nicht mehr geschockt, dass sich die Wirtschaftsprüfer bereits Anfang Januar für die Prüfung des Jahresabschlusses bei uns anmelden. In diesem Jahr bestand die Herausforderung einerseits darin, wirklich alles digital aufzubereiten, da die Prüfer im Homeoffice arbeiten und andererseits den Abschluss aus zwei unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Programmen zu erstellen, da wir seit Oktober 2021 ein neues webbasiertes Programm eingeführt haben.
Dadurch ist vieles aufwändiger gewesen als in den Vorjahren und hat für so manche Schweißperle, insbesondere bei unserer fleißigen Prokuristin, gesorgt.



Aber wie es immer so ist, die Aufgaben werden letztendlich doch bewältigt und wir können auf ein sehr ordentliches Jahresergebnis von 1,7 Millionen Jahresüberschuss verweisen. Dabei wurde nicht etwa gespart, sondern zum Beispiel fast eine Million Euro mehr für Instandhaltungen und Modernisierungen ausgegeben als im Vorjahr. Ein Teil ist zwar den enormen Preissteigerungen für Materialien geschuldet, wir haben aber auch deutlich mehr Arbeiten durchführen lassen, wie zum Beispiel die ungeplante Erneuerung des Gehwegs in der Ortolfstraße.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im vergangenen Jahr um 60 Mitglieder erhöht. Damit zählt unsere Genossenschaft jetzt 2.720 Mitglieder bei einem Wohnungsbestand von 1.738 Wohnungen.

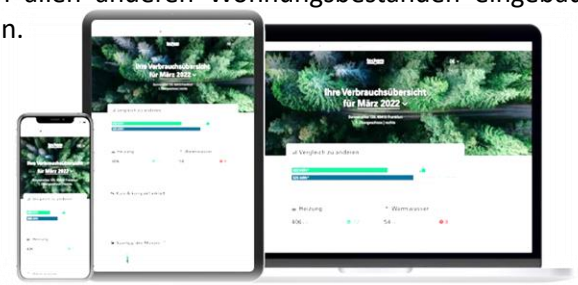
Die Mieteinnahmen erhöhten sich durch die Nachzahlungen aus dem Mietendeckel und der wieder aufgelebten Mieterhöhung vom Oktober 2019. Im Mittel liegen unsere Mieten bei 5,96 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dabei gibt es ausstattungsbedingt hohe Unterschiede. So liegt die Durchschnittsmiete

in unseren Altbauten bei	5,81 €/qm,
in Altglienicke bei	5,25 €/qm
und den Neubauten bei	9,34 €/qm.

Der Berliner Durchschnittsmietpreis beträgt übrigens 6,79 €/qm und ist damit deutlich höher als unsere 5,96 €/qm.

Das geht Sie wirklich etwas an!
Novellierung der Heizkostenverordnung

Seit 1.12.2021 gilt eine Änderung der Heizkostenverordnung, die Sie und uns unmittelbar betrifft.
Ausgenommen ist gegenwärtig lediglich unser Wohnungsbestand in Adlershof, da dort funkauslesbare Geräte eingebaut sind. Die Verordnung gilt jedoch gegenwärtig nur für fernfunkablesbare Geräte, wie wir sie in allen anderen Wohnungsbeständen eingebaut haben.



Mit der Änderung der Heizkostenverordnung wurden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Damit sind wir als Vermieter verpflichtet, Sie ab Januar 2022 monatlich über den Verbrauch Ihrer Heizenergie und über Ihre Wasserverbräuche zu informieren, genannt „Unterjährige Verbrauchsinformation“.

Sie fragen sich, wie das erfolgen soll? Es gibt mehrere Wege.
1. Sie erhalten ab sofort nach Ablauf eines jeden Monats von Techem einen Brief, in dem Ihnen Ihre Verbrauchsdaten mitgeteilt werden.
Monatlich einen Brief zu bekommen, halten wir unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit für keine ökologisch sinnvolle Alternative. Dennoch haben wir genau diese Variante mit Techem für die ersten zwei Monate vereinbart. Grund ist, dass die anderen Varianten durch Techem aus Kapazitätsgründen noch nicht umgesetzt werden können.

2. Wir übermitteln die E-Mail-Adressen von allen Mietern an Techem und sie erhalten die Verbrauchsdaten dann auf dem elektronischen Weg.
Dazu benötigen wir von allen Mitgliedern eine E-Mail-Adresse und die Zustimmung zur Weitergabe dieser. Mitglieder die kein E-Mail-Postfach haben oder dies nicht möchten, erhalten weiterhin einen Brief.

3. Sie nutzen eine App, mit der Sie die Daten bei Techem abrufen können.
Techem kann uns diese Variante gegenwärtig noch nicht anbieten.

4. Wir installieren auf unserer Homepage ein Mitgliederprotal, auf dem Sie sich einloggen und die Daten dann einsehen können.
Diese Variante favorisieren wir gegenwärtig und haben die Einrichtung eines Mitgliederprotals beauftragt. Das Problem ist, dass Techems IT-Abteilung Zuarbeiten leisten muss und auf Grund der neuen Verordnung und deren Anforderungen völlig überlastet ist und noch keine Zuarbeiten liefern kann.

Es gibt Wohnungsunternehmen, die beschlossen haben, dieses Gesetz zu ignorieren.
Das Ziel der monatlichen Mitteilungen soll sein, Sie durch die Verbrauchsinformation zum Sparen zu animieren. Drehen Sie zukünftig mitten im Monat die Heizung ab und duschen dann nur noch kalt?
Denn nicht vergessen darf man, dass diese Verbrauchsinformationen auch Geld kosten - und zwar Ihr Geld bei der Heizkostenabrechnung! Techem berechnet pro Monat für diese Dienstleistung 2,97 Euro, das wären im Jahr 35,64 Euro. Diese Kosten müssen Sie als erstes einsparen, bevor sie tatsächlich Geld sparen.

Daher sind auch wir über diese Verordnung nicht glücklich und würden am liebsten nur den Mietern die Daten zur Verfügung stellen, die dies ausdrücklich wünschen. Allerdings haben wir eine sogenannte

Bringepflicht und dürfen Sie nicht nach Ihrem Wunsch fragen. Schauen wir erst einmal, wie Sie auf die Verbrauchsmitteilungen von Techem reagieren und fragen Sie dann vielleicht doch mal nach Ihrer Meinung.

Der Gesetzgeber selbst hat übrigens Bauchschmerzen, ob das Ziel der Energie- und Kosteneinsparung für den Mieter durch diese Informationspflicht des Vermieters erreicht werden kann und hat daher eine Überprüfung des Gesetzes in drei Jahren beschlossen. Eine Überprüfung nach drei Monaten wäre eventuell sinnvoller gewesen.

Strangsanierung 2022 abgesagt

Für dieses Jahr hatten wir die Strangsanierungen in der Venusstraße 1 bis 11 geplant. Auf Grund von Kapazitätsengpässen bei den an der Sanierung beteiligten Firmen müssen wir diese Maßnahme auf das Jahr 2023 verschieben. Geschuldet ist dies der großen Nachfrage nach Handwerksleistungen. Bei fast allen Gewerken verzeichnen wir inzwischen längere Wartezeiten, die auch Sie teilweise schon zu spüren bekommen haben.

Das sind unsere Vorhaben im Jahr 2022

Wir haben für 2022 wieder viel geplant, das Geld bereitgestellt und hoffen, alles realisieren zu können.

Altbau

Badmodernisierungen	200.000 €
Fassadenanstrich Springbornstr. 92-98	35.000 €
Instandsetzung Dachkästen	30.000 €
Neugestaltung Außenanlagen Defreggerstr.	150.000 €
Verlegung Absperrventile Heizungen	25.000 €
Bau Fahrradhaus Kiefholzstr.	35.000 €
Bau einer Rampe Orionstr. 27	10.000 €

Wendebau

Badmodernisierungen	200.000 €
Umbau Eingangsbereiche Sch.Ch. 237/239	400.000 €
Erneuerung Aufzugsanlagen Sch.Ch. 227, 237, 239, 241	360.000 €
Bau Fahrradhaus Venusstr. 49	35.000 €
Erneuerung Kellerboxen Venusstr.45-49	20.000 €
Fassadenanstrich Venusstr. 13-37	150.000 €
Aufforstung Wall Venusstr.	10.000 €
Erneuerung Fußbodenbelag Treppenhaus Venusstr. 1-7 und 67	50.000 €
Carports Venusstr. 1-11, *aus Planung Vorjahr*	130.000 €
Erneuerung Schließanlage Wohngebiet Venusstr. u. Pegasuseck	20.000 €
Neubau Müllhaus Pegasuseck	30.000 €
(wegen Forderung der BSR Bau Ende 2021, Bezahlung 2022)	
Renovierung Treppenhaus Venusstr. 63-79	Maler WGA
Fahrbahnmarkierungen Ortolfstr.	Maler WGA

Neubau

Hier finden nur operative eventuell notwendige Instandhaltungen statt.

Zusätzlich sind Gelder für Reparaturen, Ausgaben für die Überarbeitung oder Erneuerungen von Zimmertüren, die Überprüfung von Elektroanlagen sowie für Kosten bei Mieterwechseln, zum Beispiel für die Erneuerung von Fußbodenbelägen, eingeplant.
Insgesamt stehen dafür stolze 3,2 Millionen Euro für das Jahr 2022 zur Verfügung.

Ökologisch nachhaltige Umgestaltung

In der Defreggerstraße 7 - 9 starten wir in diesem Jahr ein Pilotprojekt. 2.600 Quadratmeter Grünfläche werden komplett naturnah umgestaltet.
Das bedeutet, langweilige Rasenflächen weichen und es gibt zukünftig auf einem modellierten Gelände mit Mulden und Hügeln Wiesen mit Wildblumen, Obststrauchhecken, Obstbäume, Bereiche mit Felsen und Findlingen, viele blühenden Pflanzen wie 3.500 Krokusse, 700 Allium und 800 Tulpen. Auch ein Unterstellplatz für zwei Lastenräder, zahlreiche Nisthilfen sowie ein Insekten- und ein Hummelhotel entstehen. Die beiden vorhandenen Sitzbereiche werden ebenfalls aufgewertet. Unangetastet bleiben lediglich die Wege, das Spielgerät, der Buddelkasten, der Wäscheplatz, der Müllplatz und ein Mieterbeet. Drei von Mietern angelegte Beete werden mit den vorhandenen Pflanzen hinter dem Haus zu einem Beet zusammengefügt.

Die Bepflanzungen werden entsprechend der herrschenden Gegebenheiten ausgesucht, das bedeutet unter anderem die Berücksichtigung der schattigen und stark besonnten Bereiche.
Damit die Umgestaltung ein Erfolg wird, übernimmt die Firma „Staude und Stein“, die mit der Neuanlage beauftragt wurde, auch die zukünftige Pflege der Flächen.

Dieses Vorhaben ist anspruchsvoll und zugleich spannend. Die Mieter werden zum Beginn vielleicht erschrocken sein, wenn den Grünflächen mit großen Geräten zu Leibe gerückt wird und auch nach der Fertigstellung braucht es etwas Geduld, bis die Pflanzen sich entwickelt haben. Wir bitten daher schon vorab um Gelassenheit und Vertrauen. Beobachten Sie einfach das Geschehen in der Zeit von März bis Mai und seien Sie aufgeschlossen für ein Wohnumfeld, in dem sich zahlreiche Kleintiere demnächst sehr wohlfühlen werden.

Wir werden Pate!

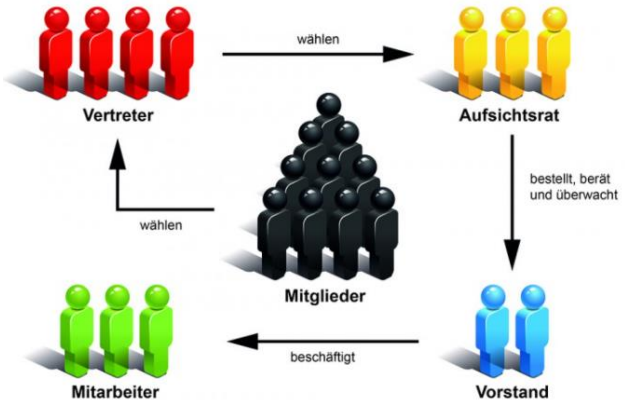
Nicht nur in der Defreggerstraße wird sich demnächst ökologisch so einiges tun, sondern auch auf dem Dach unserer Geschäftsstelle.
Wir werden für zwei Jahre die Patenschaft für zwei Bienenvölker übernehmen - eine für uns neue und spannende Angelegenheit.

Schon Albert Einstein soll gesagt haben:
"Wenn die Biene einmal von der Erde verschwindet, hat der Mensch nur noch vier Jahre zu leben. Keine Bienen mehr, keine Bestäubung mehr, keine Pflanzen mehr, keine Tiere mehr, kein Mensch mehr."

Die Firma „Salubria“ aus Calau ist uns bei diesem Vorhaben behilflich. Sie hat unter anderem auch in Berlin schon viele Bienenstöcke aufgestellt und betreut diese, zum Beispiel auf den Dächern von zahlreichen Hotels und Autohäusern. Warum also nicht auch bei uns? Wir haben uns überzeugen lassen, dass keine Gefahren für die in der Nähe befindlichen Balkone, Mieter oder unsere Mitarbeiter bestehen und legen nun einfach mal los.

Vertreterwahlen 2022

In der Zeit vom 28. März bis zum 15. April 2022 finden die alle fünf Jahre anstehenden Wahlen von Vertretern für die Vertreterversammlung statt.
Sicher haben Sie die diesbezüglichen Aushänge in den Informationskästen in Ihrem Treppenhaus schon gesehen. Wir freuen uns über jede Bewerbung, denn Genossenschaft heißt schließlich auch Mitbestimmung, passend zu ihren drei genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.



- So sieht der Aufbau einer Genossenschaft aus -

Neues aus dem Mitgliedertreff

Auf vielfachen Wunsch unserer Mitglieder blieb und bleibt der Mitgliedertreff weiterhin geöffnet und wir führen alle Kurse unter 2G-Bedingungen durch. Wir halten dies für vertretbar, da auch Einsamkeit krank machen kann.

Am 28. Januar 2022 fand ein unterhaltsamer Abend mit Donato Plögert unter dem Motto „Im Alter muss man frech sein“ statt. Donato Plögert hat erzählt, gesungen, gelacht und mit persönlichen Geschichten sein Publikum berührt. Sein Auftritt sorgte für einen Abend voller guter Laune mit vielen herzhaften Lachern und auch einigen nachdenklich machenden Augenblicken.

Vormerken können Sie sich bereits die folgenden Veranstaltungen des Mitgliedertreffs:

- 25. März – Schlagerparty zum Mitsingen und Mittanzen mit DJ Klaus
- 9. April - Kreativ- und Mini-Trödelmarkt im Mitgliedertreff

Schauen Sie einfach regelmäßig in den Schaukasten Ihres Hauses. Dort finden Sie stets alle Veranstaltungen und sind damit immer bestens informiert.

Es grüßt Sie ganz herzlichst Ihre

Marion Dawurske
Vorstand