

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG



167. Mitgliederinformation

Sehr geehrte Mitglieder,

nach einem extrem milden Jahreswechsel sind Sie hoffentlich in ein gesundes und glückliches Jahr 2023 gestartet.

Unser Mitarbeiterteam konnte sich über ein Silvester ohne jegliche Schäden an und in unseren Häusern freuen. Bedanken möchten wir uns ganz herzlich bei allen Mietern, die noch in der Silvesternacht oder am nächsten Morgen ihre oder sogar Feuerwerksreste beseitigt haben. Gemessen an dem Anblick umliegender Grundstücke war es bei uns blitzsauber, obwohl wir erstmalig für das einwohnerstarke Altglienicke keine Firma mit einer Neujahrsreinigung beauftragt hatten. Womit wieder einmal bewiesen ist, dass Genossenschaften eine empfehlenswerte Alternative des Wohnens sind.

Was bringt uns nun das Neue Jahr?

Neben der sehr zu begrüßenden Energiepreisbremse erwartet uns ein neues Wohngeld-Plus-Gesetz und die Hoffnung auf einen Senat, der konstruktiv miteinander arbeitet und sich nicht wie in Wahlkampfzeiten bekriegt. Probleme und Aufgaben gibt es genug und wenn man lösungsorientiert arbeitet, wäre mit Hilfe der Genossenschaften auch das Wohnungsproblem schneller zu lösen.

Energiepreisbremse - Was bedeutet diese konkret?

Unsere Wärmelieferanten haben die monatlich fälligen Abschlagszahlungen für Heizung und Warmwasser unserer Häusern im Dezember 2022 nicht abgebucht, bzw. nur den Differenzbetrag zum Abschlag des Monats September. Dieser sogenannte Entlastungsbetrag wird mit der Heizkostenabrechnung 2022 direkt an Sie weitergegeben und in der Abrechnung gesondert ausgewiesen.

Die Gas- und Wärmepreisbremse, welche ebenfalls Auswirkungen auf Ihre Heiz- und Warmwasserkosten hat, wird ab dem Monat März 2023 wirksam und dann rückwirkend ab Januar 2023 bis April 2024 gewährt. Diese von der Bundesregierung beschlossene Preis-

bremse garantiert für 80 % des bisherigen Verbrauchs

einen gedeckelten Preis von 12 Cent pro kWh für Gas und 9,5 Cent pro kWh für Fernwärme. Grundlage für die Berechnung des bisherigen Verbrauchs ist die sogenannte Jahresverbrauchsprognose, auf der die Abschlagszahlung vom September 2022 basiert. Für die restlichen 20 % des Verbrauchs an Gas oder Fernwärme gelten die Vertragspreise, die durch die Preisentwicklung des letzten Jahres deutlich höher sind.





Analog dazu wurde die Strompreisbremse beschlossen, die ebenfalls ab März gilt und rückwirkend ab Januar 2023 gewährt wird.

Hier werden für 80 % des bisherigen Verbrauchs 40 Cent/kWh berechnet (incl. Steuer, Abgaben, Umlagen und Netzentgelte) und für die restlichen 20 % gilt dann der jeweilige Vertragspreis.

Die Strompreisbremse gilt für alle Stromkunden, also für Sie privat genauso wie für uns als Vermieter.

Unsere Wärme- und Energieversorger sollen gemäß Verordnung im März Neuberechnungen der monatlich zu zahlenden Abschläge vornehmen, brauchen aber für die zurückliegenden Monate keine Korrekturen in Form von Rückzahlungen vornehmen. Überzahlungen werden erst mit der Jahresabrechnung verrechnet.

Wir werden auf Grund der Preisbremse keine Reduzierungen Ihrer geleisteten Vorauszahlungen vornehmen.

Erst die Abrechnung 2022 zeigt die Auswirkungen des Entlastungsbetrages für Dezember 2022. Die Auswirkungen der Preisbremse des Jahres 2023 sind erst in der Abrechnung für 2023 im Jahr 2024 erkennbar.

Härtefallfonds Energieschulden

Um zu vermeiden, dass Haushalten der Strom gesperrt oder die Wärme abgestellt wird, hat das Land Berlin einen Härtefallfonds eingerichtet, der Teil des Energienothilfepakets ist. Damit sollen einkommensschwache Bürger entlastet und Verschuldungen vermieden werden. Die Höhe der Zahlungen richtet sich nach den Forderungen des Energieversorgers und werden direkt an diesen ausgezahlt.

Anspruchsberechtigt sind diejenigen, die Bürgergeld oder Leistungen nach dem Asylbewerbergesetz beziehen.



Voraussetzung der Kostenübernahme ist die Bereitschaft, die Beratung der Berliner Energieschulden/Energiesparberatung des Landes in Anspruch zu nehmen. Weitergehende Informationen finden Sie auf der Homepage der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales unter dem Link:

https://www.berlin.de/sen/soziales/sozialesicherung/haertefallfonds-energieschulden/

Neu: Das Wohngeld-Plus-Gesetz

Dieses Gesetz ist von der Bundesregierung als Teil des 3. Entlastungspaketes beschlossen worden. Durch die Ausweitung des Kreises der Anspruchsberechtigten sollen rund zwei Millionen Haushalte unterstützt werden. Das neue Wohngeld kann seit 1. Januar 2023 beantragt werden. Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte mit geringem Einkommen.

Durch einen neu eingeführten dauerhaften Heizkostenzuschlag und einen Zuschlag auf klimaangepasste Sanierungen bei Höchstmieten steigt der Anspruch von bisher durchschnittlich 190 Euro monatlich auf stolze 370 Euro. Auf Grund dessen, dass viele Haushalte erstmalig anspruchsberechtigt sind, haben die Wohnungsämter mit einer enormen Antragsflut zu kämpfen. Daher kann voraussichtlich mit ersten Zahlungen erst im April/Mai 2023 gerechnet werden. Um zu prüfen, ob Sie einen Anspruch auf Wohngeld haben, empfehlen wir den Online-Wohngeldrechner des Berliner Senats.

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml



Der Wohngeldantrag kann auch in Papierform gestellt werden. Wohngeld-Antragsformulare erhalten Sie bei allen Bürgerämtern. Damit die Wohngeldbehörde den Wohngeldantrag schnell bearbeiten kann, ist es erforderlich, dass der Antrag vollständig ausgefüllt wird

und alle geforderten Anlagen und Nachweise komplett beigefügt sind. Dies ist ebenfalls bei den Online-Anträgen erforderlich.

Ergebnisse des Jahres 2022 in Zahlen

Obwohl wir in diesem Jahr erst in einigen Monaten von den Wirtschaftsprüfern geprüft werden, liegen natürlich schon Ergebnisse des letzten Jahres vor.

Hier eine kleine Auswahl:

Anzahl der Wohnungen	1.738
Anzahl der Gewerbe	31
Anzahl der Mitglieder	2.730
Höhe der Geschäftsguthaben	3,8 Mio. €
Durchschnittliche Miethöhen je qm:	
in den Altbauten	5,88€
in den Wendebauten	5,28€
in den Neubauten	9,55€
bei den Gewerben	7.06 €

Ergebnisse des Jahres 2022:

Mieteinnahmen insgesamt	8,7 Mio. €
entstandener Mietausfall	380€
Anzahl Mieterwechsel	76
in Prozent	4 %
Ausgaben Instandhaltungen ca	.3,0 Mio. €
gezahlte Kreditzinsen	0,7 Mio. €
erfolgte Kredittilgungen	2,9 Mio. €
erzielter Jahresüberschuss ca.	1,4 Mio.€
Bestand Flüssige Mittel	2,9 Mio. €

Wer mehr wissen möchte, kann gern den Geschäftsbericht 2022 ab Ende Juni 2023 bei uns anfordern. Vorab erhalten ihn nur die gewählten Vertreter mit den Einladungen zur Vertreterversammlung am 21.6.2023.

Planung 2023 - was passiert wo?

Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand die Instandhaltungsplanung für 2023 im November des vorigen Jahres beschlossen. Hier die wichtigsten Maßnahmen im Überblick:

Altbauten:

- Umgestaltung der Grünanlagen Hartriegelstraße (Wiese hinter dem Haus, Giebel Nr. 106 und Vorgarten Nr. 92)
- Umgestaltung Spielplatz Moosstraße
- Anstrich Kellerwände und -fußböden in den Altbauten, außer Defregger- und Springbornstraße

Wendebauten:

- Anstrich Schaufenster/Türen der Ladengeschäfte Schönefelder Ch. 241 bis 245
- Erneuerung Gründach Schönefelder Ch. 233
- Umgestaltung Eingangsbereiche Schönefelder Ch. 241 bis 245
- Erneuerung der Aufzüge Schönefelder Ch. 229, 231, 243, 245
- Erneuerung der Klingeltableaus Schönefelder Ch.
 225 bis 231
- Renovierung Trockenraum Schönefelder Ch. 229

- Renovierung Durchgang 9. Etage Schönefelder Ch.
 225 bis 227
- Renovierung Treppenhäuser Venusstraße 69 bis 79
- Strangsanierung Venusstraße 1 bis 11
- Erneuerung Dachausstiegsluken Wohnanlagen Venusstraße und Pegasuseck
- Fahrbahnmarkierungen der Parkplätze Ortolfstraße
- Austausch Schließanlage Wohnanlage Pegasuseck
- Bau Sonnensegel für den Spielplatz Pegasuseck
- Bau neuer Kellerboxen Ortolfstraße 142 bis 146
- Austausch Fußbodenbelag Treppenhäuser Venusstraße 65, 69, 71 und 73

Neubauten:

- Herstellung einer Anbindung an einen Sickerschacht in der Elfriede-Kuhr-Str. 40/42
- Risssanierung Übergang zur Tiefgarage Adlershof Haus 8 und 16
- Sockelrisssanierung Adlershof Haus 4, 18 und 20
- Anbringen von Wassersäcken an jungen Bäumen

Zusätzlich werden ca. 5 T€ für jeden Wohnungswechsel eingeplant sowie Gelder für Badmodernisierungen und operativ notwendige Reparaturen. Insgesamt beinhaltet der Instandhaltungsplan 2023 somit Ausgaben in Höhe von 3,3 Mio. €.

Die Bereitstellung der bisher höchsten Summe für Instandhaltungsmaßnahmen in der Geschichte unserer Genossenschaft erfordert von unseren Mitarbeitern ein hohes Maß an Engagement. Gilt es doch, eine hohe Anzahl und große Vielfalt an Arbeiten zu planen, zu koordinieren und abzurechnen.

Wirklich wichtig!

Gemäß Mietvertrag sind Sie als Mieter verpflichtet, vierteljährlich alle Absperrhähne zu bewegen. Allerdings, kaum ein Mieter tut dies tatsächlich alle drei Monate. Bitte drehen Sie aber zumindest einmal jährlich die Absperrhähne für Kalt- und Warmwasser einmal auf und zu, damit bei einem Rohrbruch ganz schnell das Wasser abgestellt werden kann. Tun Sie dies nicht, sehen die Absperrhähne eventuell so aus:





Alle fünf Jahre müssen wegen der Eichfrist die Oberteile der Wasseruhren ausgetauscht werden. Leider treffen die Handwerker immer wieder auf Absperrhähne, die sozusagen zugewachsen sind. Im Laufe der Jahre entstehen Undichtigkeiten, Wasser tritt aus und der Kalk verstopft das Gewinde.

Daher an dieser Stelle die Erinnerung und die dringende Bitte, schenken Sie Ihren Absperrhähnen sowie den Eckventilen im Bad und in der Küche ab und zu etwas Aufmerksamkeit.

Sollten Sie feststellen, dass ein komplettes Zudrehen eines Absperrhahnes nicht mehr möglich ist, informieren Sie uns bitte umgehend. Wir schicken Ihnen dann einen Handwerker zum Austausch. Vorbeugen ist in jedem Fall besser als Heilen!

Prokura erteilt

Gemäß Satzung wird unsere Genossenschaft stets durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit dem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Vorstand besteht bei uns aus dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied Marion Dawurske und dem ehrenamtlichen Vorstandsmitglied Karsten Krasemann.

Die stets notwendige Unterzeichnung jeglicher Art von Verträgen, im Zahlungsverkehr usw. muss jeweils durch zwei unterschrifts- und vertretungsberechtigte Personen erfolgen. Auf Grund der ehrenamtlichen Tätigkeit des zweiten Vorstandsmitgliedes haben wir seit 1997 Frau Dr. Damm Prokura erteilt. Somit können in der Geschäftsstelle die täglich notwendigen Unterschriften komplikationslos von einem Vorstandsmitglied mit einem Prokuristen geleistet werden.

Um die Arbeitsfähigkeit der Genossenschaft auch bei Ausfall eines Unterschriftsberechtigten zu sichern, haben der Vorstand und Aufsichtsrat die Erteilung einer zweiten Prokura beschlossen. Diese erhielt unser Mitarbeiter, Assistent der Geschäftsführung, Tim Franzke, mit Wirkung vom 15.11.2022.

Hier unsere beiden Prokuristen







Tim Franzke.

Wir bleiben persönlich ansprechbar!

Mit den ständig steigenden Anforderungen, die uns die Politik bei der Verwaltung unserer Wohnungsbestände stellt, wächst die Arbeit in der Geschäftstelle kontinuierlich. Die künstliche Intelligenz, die wir seit Einführung unseres neuen wohnungswirtschaftlichen Programms und der damit verbundenen Digitalisierung bei zahlreichen Arbeitsprozessen nutzen, führte entgegen unserer Erwartungen nicht zu einer deutlichen Verringerung der Arbeit. Die Systeme können viel und wir erfassen mehr Daten. Die Bearbeitung aller Vorgänge bis hin zur Archivierung

und

führt jedoch nicht zur erwarteten Zeitersparnis. Einige von Ihnen werden dies aus eigener Berufserfahrung vielleicht bestätigen können.

Trotz Digitalisierung sind wir weiterhin immer gern persönlich für Sie da und nehmen unsere Verantwortung als Ihr Dienstleister wahr. Insofern werden Sie uns auch zukünftig immer persönlich am Telefon erreichen. Auf die inzwischen weit verbreiteten Bandansagen: "Wenn Sie die Vermietung sprechen möchten, wählen Sie bitte die 1, wenn Sie die Technik sprechen möchten, wählen Sie bitte die 2" usw. verzichten wir gern.

Bei uns gilt nach wie vor: Besucher sind stets herzlich willkommen! Und unsere fleißigen Hausmeister in den Wohngebieten haben natürlich ebenfalls stets ein offenes Ohr für Sie.

Wahl der Schlichtungskommission

In diesem Jahr wird im Rahmen der Vertreterversammlung wieder unsere Schlichtungskommission neu gewählt. Gegenwärtig besteht sie aus acht Mitgliedern. Als unabhängige Berater gelingt es ihnen meist, Streit zwischen Nachbarn zu schlichten und bei Problemen Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Zwar wird die Sprechstunde unserer Schlichter im Mitgliedertreff wenig genutzt, Schlichtungsverhandlungen sind selten, dennoch ist es gut, bei Bedarf auf die Kompetenz unserer Schlichter zurückgreifen zu können. Vielleicht spricht die geringe Inanspruchnahme aber auch für gute Nachbarschaften. Sollten Sie Interesse haben, ebenfalls für die Schlichtungskommission zu kandidieren, so bitten wir um Ihre Bewerbung bis zum 31.3.2023 an die Geschäftsstelle.

Unser Mieter seit 30 Jahren: Tierarztpraxis Bartl - mit Herz und Kompetenz

Am 1. Juni 1993, zu einer Zeit als unser Kosmosviertel noch ganz jung war, hat Thomas Bartl seine Tierarztpraxis bei uns in der Schönefelder Chaussee 231 eröffnet. Als stationäre und mobile Tierarztpraxis mit Schwerpunkt im Kleintierbereich ist er vor allem auf die Behandlung von Hunden, Katzen und Nagetieren ausgerichtet. Jeden Mittwoch ist Impftag für Hunde,

Katzen und Kaninchen, an dem man ohne
Wartezeit einfach
vorbeischauen
kann.

O To To To The Act and the C & Konnegenery Control of the Control

Herr Bartl betreibt die Praxis als Einzelkämpfer.

mit einer extrem hohen Einsatzbereitschaft. Die Arbeit mit Tieren macht ihm großen Spaß und natürlich auch mit den Menschen dahinter. Daher bestimmt die ständige Verfügbarkeit seinen Alltag, wie man hier sieht: Die allgemeinen Sprechzeiten in der Praxis sind montags bis freitags von 9.30 bis 12.00 Uhr, sonnabends von 10.00 bis 12.00 Uhr, montags bis donnerstags von 16.00 bis 18.30 Uhr sowie nach Vereinbarung.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit von Hausbesuchen - montags bis freitags von 12.30 bis 14.30 Uhr und von 18.30 bis 22.00 Uhr sowie sonnabends von 12.30 bis 18.00 Uhr und wiederum nach Vereinbarung. Denn nicht immer ist es oder "Herrchen" "Frauchen" aus den unterschiedlichsten Gründen möglich, eine Praxis aufzusuchen. Manchmal ist es panische Angst des Tieres vor dem Katzenkorb, die ungewohnte Umgebung beim Tierarzt oder die fremden Tiere und Gerüche. Manchmal haben die Tierhalter einfach selbst aus Krankheitsgründen nicht die Möglichkeit, in die Praxis zu kommen. Durch die Hausbesuche wird das Tier stressfrei in seiner vertrauten Umgebung untersucht.

Für verunfallte Haustiere bietet Herr Bartl zusätzlich die mobile tierärztliche Bereitschaft an allen Wochentagen von 6.00 bis 22.00 Uhr unter der Rufnummer 0176-45836220 an. Sogar eine intensiv-medizinische Behandlung im stationären Bereich ist mit einer 24-Stunden-Versorgung per Handyüberwachung möglich. So viel Einsatzbereitschaft wird hoch geschätzt. Daher kommen Tierhalter mit ihren Lieblingen sogar aus weit entfernten Bezirken wie Spandau oder Weißensee zu ihm. Auch die vielen positiven Google-Bewertungen für Herrn Bartl belegen, dass sich Haustiere bei ihm gut aufgehoben fühlen, den Haltern die jeweiligen Erkrankungen und Behandlungsschritte verständlich erklärt werden und er sich Zeit für seine Patienten nimmt.

Wir freuen uns jedenfalls, Herrn Bartl dann zum 30-jährigen Bestehen seiner Praxis am 1. Juni dieses Jahres gratulieren zu können und hoffen, dass nicht nur unsere Mieter noch sehr viele Jahre seine Dienste in Anspruch nehmen können.

Die Tierarztpraxis Bartl finden Sie in der Schönefelder Chaussee 231. Telefonnummer 030/672 92 31 E-Mail: info@tierarztpraxis-bartl.de www.tierarztpraxis-bartl.de

Ich besitze zwar nur einen "Enkelhund", aber Herr Bartl wäre auch meine erste Wahl.

Herzliche Grüße an dieser Stelle nicht nur an alle Haustierbesitzer,

Ihre

Marion Dawarske

Vorstand