WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG

170. Mitgliederinformation

Sehr geehrte Mitglieder,

der Sommer liegt schon fast wieder hinter uns und dies zeigt wieder einmal, wie schnelllebig die Zeit ist. Sie bringt stets Veränderungen und so ist es auch bei uns.

Wir haben in den letzten Monaten festgestellt, dass die Besuche unserer Mitglieder und die von Wohnungsbewerbern in unserer Geschäftsstelle deutlich zurückgegangen sind. Die Kontaktaufnahmen zu uns erfolgen vorrangig durch E-Mails und Telefonate. Ein Trend, der durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurde und sich inzwischen verfestigt hat.

Bisher waren wir persönlich jeden Dienstag und Donnerstag für Sie in der Geschäftsstelle erreichbar. Nach Auswertung unserer Besucherstatistik war ersichtlich, dass der Donnerstag etwas geringere Besucherzahlen aufwies als der Dienstag. Daher haben wir uns entschieden, den Donnerstag nicht mehr als regulären Sprechtag anzubieten. Das bedeutet nicht, dass wir an diesem Tag nicht mehr für Sie persönlich da sind, jedoch nur noch nach vorheriger Vereinbarung. Insbesondere unsere Techniker profitieren von dieser neuen Regelung, da sie mehr Termine außer Haus wahrnehmen können. Besichtigungen und Kontrollen sind gerade für den Technikbereich enorm wichtig.

Unverändert bleiben unsere Sprechzeiten am Dienstag von 8:00 bis 12:00 und von 13:00 bis 17:30 Uhr. Für alle anderen Tage gilt die persönliche Terminvereinbarung mit dem jeweils zuständigen Mitarbeiter, gern telefonisch unter 030-6780680.

Umfrageergebnis zu Grünanlagen

Zur Genossenschaftsarbeit gehört mitunter auch die Mitbestimmung unserer Mitglieder. Aus diesem Grund haben wir die Mitglieder unserer zwei Häuser in der Hartriegelstraße in Niederschöneweide in eine Entscheidung zur Umgestaltung ihrer Vorgärten mit einbezogen.

Damit es eine Vorstellung zur vorgesehenen Veränderung gibt, hatten wir bereits im Frühjahr einen Vorgarten als Pilotprojekt erneuert. Ziel war die ökologische Umgestaltung zur Schaffung von mehr Biodiversität. Das bedeutete, Pflanzen zu setzen, die die unterschiedlichsten Insekten anziehen und diesen reichlich Nahrung bieten. Bei der Auswahl der Pflanzen wurde auch die Verschattung durch Bäume und die Boden-beschaffenheit vor Ort berücksichtigt.

Für viele Mieter sehr irritierend war offensichtlich nach der Anwachsphase der Anblick von verwildert aussehenden Flächen. Pflanzen wurden als Unkraut wahrgenommen, welche aber die gewollten Funktionen für die Tierwelt erfüllen. Der Trend, weg von Rasenflächen und einzelnen Blumenrabatten, ist dennoch für viele gewöhnungsbedürftig.

Um allen gerecht zu werden, hatten wir im Juli alle Mieter zur Abstimmung aufgerufen. Im Ergebnis haben sich 18 Mieter für und 19 Mieter gegen die Umgestaltung ausgesprochen. Acht Mieter enthielten sich der Stimme. Damit werden die anderen Vorgärten nicht mehr umgestaltet. Wir akzeptieren natürlich das Ergebnis, auch wenn wir es bedauern.

Altschulden Altbauten abgezahlt!

Nach der Wende wurden unsere Häuser und Grundstücke mit fiktiven Schulden belastet. Für diese sogenannten Altschulden mussten Kreditverträge abgeschlossen werden, die fortan zu bedienen waren.
Für unsere Altbauten betrug der Kredit 4,7 Mio. DM, bzw. dann 2,4 Mio. Euro. Diese sind seit dem 30.6.2023 endlich vollständig getilgt.

Für unsere Wendebauten in Altglienicke betrugen die Altschulden 8 Mio. DM bzw. ca. 4 Mio. Euro. Die Altschulden werden uns noch viele Jahre begleiten, bis auch sie abgezahlt sind.

Sicher hätte unsere Genossenschaft diese Kredite schon längst vollständig tilgen können, aber seit der Wende kamen viele neue Darlehen hinzu. Sei es für die Komplexsanierung der Altbauten oder den für die Mieter kostenlosen nachträglichen Anbau von Aufzügen und neuen verglasten Balkonen.

Baugenehmigungen stürzen weiter ab

Im April 2023 wurde in Deutschland der Bau von 21.200 beantragten Wohnungen genehmigt. Das waren 32 Prozent weniger als im April 2022. Dies war der stärkste Rückgang seit 16 Jahren und ist vorrangig den gestiegenen Baupreisen und den massiven Zinsanstiegen geschuldet.

- Zinsentwicklung –

In Berlin ist der verstärkte Rückgang der Baugenehmigungen insbesondere seit vier Jahren zu verzeichnen, was zu einem großen Teil auf die Enteignungsdiskussionen zurückzuführen ist. Denn welcher Investor traut sich noch zu bauen, wenn er damit rechnen muss, über kurz oder lang enteignet zu werden.
Die noch vom Vorgängersenat eingesetzte Expertenkommission hat ihr erwartbares Ergebnis veröffentlicht: Die Kommission hält eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen für machbar.
Der vorgelegte Endbericht ändert trotzdem nichts an ganz grundlegenden Zweifeln an der Zulässigkeit eines solchen Schritts. Sogar innerhalb der Kommission gab es bei zentralen Punkten Unsicherheit bis hin zu den Meinungsverschiedenheiten bei der Frage der Entschädigungshöhe und der Verhältnismäßigkeit einer Vergesellschaftung.
Unser wohnungswirtschaftlicher Verband BBU bleibt bei der Überzeugung, dass eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen weder mit dem Grundgesetz noch der Berliner Landesverfassung vereinbar, noch finanzierbar wäre. Die willkürliche Grenze von 3.000 Wohnungen verstößt gegen das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes ebenso, wie gegen das verfassungsmäßige Verhältnismäßigkeitsgebot, weil außer einer Vergesellschaftung in Form beispielsweise von Neubauförderung mildere Mittel zum Erreichen des Ziels eines entspannten Wohnungsmarkts zur Verfügung stünden.

Es bleibt also spannend und Unsicherheit führt zu einem weiteren Zeitverlust für eine auf Neubau ausgerichtete Wohnungspolitik und zu einem weiteren Abschrecken von Investoren, die halt nicht nur Eigentumswohnungen, sondern nach den Vorgaben des Senats auch preiswerte Mietwohnungen bauen sollen.

Schlichtungskommission gewählt

Im Rahmen unserer diesjährigen Vertreterversammlung stand auch die Neuwahl unserer Schlichtungskommission auf der Tagesordnung.
Hier die gewählten Mitglieder in alphabetischer Reihenfolge:

Frau Marianne Baumann, Schönefelder Chaussee 231
Frau Constanze Blaesing, Defreggerstr. 9
Herr Mike Lorbeer, Venusstr. 23
Herr Hans-Jürgen Mehle, Schönefelder Chaussee 231,
Frau Petra Mulack, Schönefelder Chaussee 221
Herr Jörg Riemann, Elfriede-Kuhr-Straße 46
Frau Gudrun Schimmerohn, Schönefelder Ch. 227 und
Herr Klaus Schippke, Kathatrina-Boll-Dornberger-Str. 6

Herr Lorbeer wurde in der Konstituierung wiederum als Vorsitzender der Schlichtungskommission gewählt. Dazu herzlichen Glückwunsch! Wir wünschen allen Schlichtern viel Erfolg bei ihrer Arbeit und hoffen dennoch, dass sie möglichst wenig Schlichtungen vornehmen müssen. Wir empfehlen bei Problemen mit den Nachbarn gern die Sprechstunden der Schlichtungskommission, in denen man sich bereits vor einer Eskalation Tipps im Umgang mit dem Nachbar und den Problemen holen kann.

Diese Sprechstunden finden alle drei Monate statt, die nächste ist am 15.11.2023 von 18:30 bis 20:00 Uhr im Mitgliedertreff. Sie finden die Termine auch jeweils rechtzeitig auf der Homepage unserer Genossenschaft. Eine vorherige Anmeldung ist nicht notwendig.

Erinnerung: Bitte regelmäßig reinigen!

Unsere Mieter in der Schönefelder Chaussee haben in ihrem Bad und teilweise auch in der Küche eine Entlüftung. Über dem Entlüftungsrohr sitzt der sogenannte Lüftungspilz. Dieser muss regelmäßig abgezogen, gereinigt und das dahinter liegende Gitter abgesaugt werden. Nur wenn dies beachtet wird, funktioniert die Entlüftung so wie sie soll.

Entlüftungspilz → so sieht es oft dahinter aus

Mieterfest auch bei trüben Wetteraussichten

Eigeninitiative zeigten Mieter aus Adlershof und luden zum geselligen Beisammensein am 29.7.2023 ein. Da der Wetterbericht nichts Gutes verhieß, stellten unsere Hausmeister einen Pavillon auf und lieferten Bierzeltgarnituren dazu.

So stand dem Mieterfest nichts mehr entgegen, denn für die Grillwürste, Salate, Knabbereien und Getränke sorgten die Mieter selber.

Eine Eigeninitiative, die wir toll finden und zum Nachmachen empfehlen. Sie müssen damit übrigens nicht bis zum nächsten Sommer warten, die Hausgemeinschaften in Adlershof treffen sich auch jedes Jahr zum Weihnachtsbaumschmücken und Glühweinumtrunk.

Durchschnittsmiete des neuen Mietspiegels in Berlin: 7,16 Euro je Quadratmeter

Es gibt in unserer Genossenschaft im Bestand der Wendebauten in Altglienicke 85 Mieter, deren Grundmieten (das sind die Nettokaltmieten ohne Berücksichtigung von Modernisierungszuschlägen), zwischen 3,62 und 3,99 €/qm liegen und damit extrem niedrig sind. Der Vorstand hat daher für diese Wohnungen zum 1.10.2023 eine Mieterhöhung beschlossen.

Die neue Grundmiete wird auf 4,17 €/qm angehoben und es ergeben sich daraus Nettokaltmieten zwischen 4,17 und 5,32 €/qm. Die monatlich mehr zu zahlenden Beträge liegen dann zwischen 0,80 € und 27,89 €, wobei es im Durchschnitt nur 5,79 € sind, also vorrangig kleinere Beträge und nur einige wenige Mieter müssen mehr als 20 € zusätzlich zahlen.
Zur Beruhigung: Weitere Mieterhöhungen für unsere Wohnungen sind vorläufig nicht geplant 😊.

Hausmeisterwechsel

Ende August wird uns leider unser Hausmeister der Wohnanlage Venusstraße Herr van der Heide verlassen. Wir sind darüber sehr traurig, verstehen aber seinen Wunsch nach mehr Freizeit und einem vorgezogenen „Unruhestand“.
Der Hausmeister der Wohnanlage Pegasuseck, Herr Geisler, übernimmt ab 1.9.2023 das Wohngebiet Venusstr. 1 bis 49, in dem er bereits stets die Urlaubsvertretungen durchgeführt hat.
Für die Wohnanlage Pegasuseck haben wir einen neuen Mitarbeiter gewonnen. Herr Sprenger, vorher Hausmeister bei der Firma Beilicke, hat sich sehr über unsere Zusage zum Arbeitsplatzwechsel in unsere Genossenschaft gefreut und wird für die Mieter des Pegasusecks der neue Ansprechpartner.

Die Ihnen bekannten Telefonnummern für Ihren Hausmeister bleiben bestehen, denn es wechseln die Telefone, damit Sie unter Ihrer vielleicht eingespeicherten Rufnummer auch weiterhin den für Sie zuständigen Hausmeister erreichen.

Steckbrief:

- Christian Sprenger
- 47 Jahre
- Gas-Wasserinstallateur
- verheiratet
- 1 Kind, naja eher Teenager, das Mädel ist 16 Jahre
- leidenschaftlicher Angler
- spielt Tennis im Verein

Sie wollen mehr wissen? Fragen Sie ihn einfach 😊.
Wir wünschen Herrn Sprenger viel Erfolg und Freude an seiner neuen Arbeit sowie stets nette Mieter.

Zum Weitersagen:

Für das neue Ausbildungsjahr ab 1. August 2024 suchen wir wieder einen Azubi, der gern Immobilien-

kauffrau/-mann werden möchte - definitiv ein Beruf mit Zukunft, vielseitig, interessant und mit Entwicklungsmöglichkeiten. Vorausgesetzt wird das erfolgreich abgeschlossene Abitur mit guten Ergebnissen in Deutsch.

Die Ausbildung findet dual statt, das heißt, die Praxis in unserer Geschäftsstelle und die Theorie in der privaten Berufsschule der BBA. Die Schule genießt einen exzellenten Ruf, daher lassen wir unseren Azubis stets dort die beste Ausbildung angedeihen.

Sie haben Kinder, Enkel, Nichten oder Neffen die einen Ausbildungsplatz suchen? Dann geben Sie den Tipp, dass wir jemanden suchen, gern weiter.
Wir freuen uns über Bewerbungen!

Sommerfest und Rabatt auf Ihre neue Brillenfassung

Auch in diesem Jahr lädt unser Gewerbemieter, der Optiker Herr Sülflow, aus der Altglienicker Ladenpassage, zum kleinen Sommerfest ein.
Benötigen Sie demnächst eine neue Brille, lohnt sich der Besuch auf jeden Fall, da Sie sich einen Rabatt auf die Brillenfassung erwürfeln können.
Schauen Sie am 9. September, zwischen 9 und 14 Uhr, einfach mal vorbei.

Veranstaltungstipps für Sie

Langeweile muss bei uns niemand haben. Schauen Sie, was unser Mitgliedertreff neben den täglichen stattfindenden Kursen alles anbietet. Bei Interesse einfach anrufen unter 030-6780680 oder eine E-Mail an info@wg-altglienicke.de.

11. September 2023
Mit einem alten Ikarus-Bus geht es zum alten und neuen Schiffshebewerk nach Niederfinow.
Preis: 62 €/p.P. inklusive Mittagessen im Hotel und einer Schleusenfahrt. Anmeldungen sind nur noch bis zum 28.8.2023 möglich!

12. September 2023
Können Sie beim Discofox nur den Grundschritt? Das reicht zum Tanzen, aber wer mehr können möchte, sollte an diesem Tag um 15 Uhr zum Mitgliedertreff kommen. Tanztrainer Thomas stellt Junggebliebenen seinen geplanten Tanzkurs vor.

21. September 2023
Besichtigung des Helmholtz-Zentrum Berlin (BESSY II) in Adlershof. Die Führung beginnt um 16:30 Uhr und dauert 90 Minuten. Anmeldungen sind bis zum 1.9.2023 möglich.

13. Oktober 2023
Wollen Sie das Tanzbein schwingen und eventuell schon gelerntes aus dem Tanzkurs ausprobieren? Dann wäre unser „Herbstblätter-Tanzabend“ mit „DJ Klaus“ genau das Richtige für Sie. Ab 18:00 Uhr erwarten wir Sie im Mitgliedertreff, der Eintritt kostet 7,50 €/p.P.

18. Oktober 2023
Heute heißt es „Hereinspaziert in Zilles Stubentheater in Köpenick“. Das Programm „Eisern Verschossen - verliebt in einen Unioner“ ist garantiert nicht nur für Unionanhänger eine Komödie zum Schmunzeln.
Eine Karte kostet 24 €/p.P. und Ihre Anmeldung ist bis zum 29.9.2023 möglich.

17. November 2023
Und wieder lockt uns Donato Plögert in den Mitgliedertreff, um unsere Lachmuskeln zu strapazieren. Wer diesen Abend versäumt, ist selber schuld! Beginn ist um 19 Uhr, der Eintritt kostet 14,50 €/p.P. Anmeldungen sind bis 1.11.2023 möglich.

7. Dezember 2023
Ja, wir planen tatsächlich schon bis Weihnachten! Diesen Termin sollten Sie sich unbedingt notieren, denn an diesem Tag findet von 16 bis 20 Uhr im Innenhof der Wohnanlage Schönefelder Chaussee wieder ein Weihnachtskonzert statt. Neu ist, dass wir auch einen Weihnachtsmann für unsere Jüngsten engagiert haben. Für das leibliche Wohl in fester und flüssiger Form wird natürlich ebenfalls gesorgt.
Mitglieder, die an diesem Tag selbst Hergestelltes zum Kauf anbieten möchten, können sich gern bei uns melden, damit wir dies einplanen können. In den vergangenen Jahren ging dabei so manches als Weihnachtsgeschenk über den Tisch. Die leckeren selbstgebackenen Plätzchen sind natürlich ebenfalls wieder sehr willkommen!

Bis zur nächsten Mitgliederinformation grüßt Sie ganz herzlich Ihre

Marion Dawurske
Vorstand