

MITTENDRIN

Das Mietermagazin der NEUES WOHNEN HELLERSDORF EG



*Freiluftausstellung
mit Fotos von Sven Meurs
Kommt vorbei!*

Seite 2/3

Editorial
Urlaub Spezial

Seite 4/5

Veranstaltungen
08 bis 12/24

Seite 6/7

Mitgliederver-
sammlung

Seite 8/9

Enkeltrick
Mieterhöhungen

Seite 10/11

Dächer, Park-
plätze, Treppen

Seite 12

Rückblick
Veranstaltungen

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

mit jedem Sonnenstrahl steigt die gute Stimmung und macht Lust, sich im Freien und in der Natur aufzuhalten. Vielleicht planen Sie ganz spontan einen Kurzurlaub? Dann können Sie sich auf den neuen Urlaubskatalog freuen. Auch mit unseren Aktionen und Veranstaltungen möchten wir zu Ihrer Erholung und Entspannung beitragen. Wir können tolle Ankündigungen für die kommenden Monate machen und freuen uns über gemeinsame Erlebnisse und die große Resonanz auf Frauentagsdinner, Osterbasteln und Co.

Natürlich gibt es auch ernste Themen, die uns alle beschäftigen. Wie steht es um die finanzielle Lage unserer Genossenschaft? Gibt es Grund zur Sorge oder können wir optimistisch in die Zukunft blicken? Müssen die Mieten erhöht werden? Zu all diesen Themen gibt es wichtige Informationen und Hinweise in dieser Ausgabe.

Nicht zuletzt informieren wir Sie über aktuelle Baumaßnahmen auf unseren Dächern und es gibt ein neues Angebot für die Anmietung von Parkplätzen.

Genießen Sie den Sommer und das Leben!

Ihre beiden Vorstandsfrauen

Dr. Martina Jakubzik und Daniela Seek

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion: NEUES WOHNEN HELLERSDORF EG

Zossener Straße 11, 12629 Berlin

Telefon 030 99288488

info@neues-wohnen-genossenschaft.de

www.neues-wohnen-hellersdorf.de

Text und Layout: Dr. Martina Jakubzik und Susanne Jakubzik - Agentur Nahsehen

BILDNACHWEISE

Seite 1: © Sven Meurs

Seite 3: 123rf.com

Seite 4 oben: © Thelma Malar

Seite 4: 123rf.com

Seite 8: 123rf.com

Seite 9: 123rf.com

Seite 10: Neues Wohnen Hellersdorf eG

Seite 11: Neues Wohnen Hellersdorf eG

Seite 12: Neues Wohnen Hellersdorf eG

Urlaub Spezial - Finde dein Urlaubszuhause! Das besondere Angebot für Mitglieder und Mieter

Was passiert, wenn sich 25 Wohnungsunternehmen aus 9 Bundesländern zusammenschließen, um Mietern die Nutzung ihrer Gästewohnungen anzubieten? Es entstehen ein Urlaubskatalog und eine Website mit tollen und preiswerten Übernachtungsangeboten. **Die aktuelle Ausgabe des Katalogs ist gerade erschienen.**

Wollte man in jeder der ausführlich beschriebenen und fotografierten Gästewohnungen nur eine Woche Urlaub machen, man bräuchte dazu mehr als ein Jahr! Aber nicht nur die Anzahl der Urlaubsmöglichkeiten überzeugt, auch die Vielzahl unterschiedlicher Urlaubsorte macht Lust, sofort die Koffer zu packen.

Sie interessieren sich für einen Städteurlaub? Dann buchen Sie eine Gästewohnung in Berlin, Dortmund oder Jena! Es zieht Sie ans Wasser? Dann könnte ein Kurztrip nach Hamburg, Bad Saarow, Kiel oder Stralsund genau das Richtige für Sie sein. Oder möchten Sie lieber Bergluft schnuppern? Im Erzgebirge und der Sächsischen Schweiz gibt es die passenden Übernachtungsmöglichkeiten. Auch Kulturinteressierte und Naturbegeisterte haben eine große Auswahl.

Im Katalog gibt es auch jede Menge Informationen und Empfehlungen zu Sehenswürdigkeiten und Ausflugsmöglichkeiten in der Region.

Egal ob Sie einen Kurzausflug oder eine längere Urlaubsreise planen, ob Sie allein, zu zweit, mit der ganzen Familie oder mit Freunden verreisen wollen, in unserem Katalog finden Sie bestimmt eine passende Unterkunft.

Die mehr als 100 Gästewohnungen, darunter auch die der Neues Wohnen Hellersdorf eG, sind mit viel Charme eingerichtet. Oft können bis zu 6 Personen übernachten. Die Ausstattung entspricht der einer Ferienwohnung mit jeder Menge Komfort und viel Platz. Fantastisch sind besonders die Preise. Einige Wohnungen können Sie für bis zu 6 Personen für nur 35 EUR pro Nacht (zuzüglich Reinigungsgebühren) buchen!

The image shows the cover of a travel catalog titled 'URLAUB-SPEZIAL' with the subtitle 'Finde dein Urlaubs-Zuhause!'. At the top, there are four stars (three blue, one red). Below the title, the text 'Deutschland entdecken!' is written in a cursive font. A red badge in the top right corner says 'Über 100 Gästewohnungen'. On the left side, there are five blue buttons with white text: 'Städtetrips', 'Wälder', 'Berge', 'Seen', and 'Meer'. The main image is a photograph of a young child in a colorful sweater crouching by a stream, holding a stick. At the bottom of the cover, the website address 'www.urlaub-spezial-deutschland.de' is printed.

Da heißt es sich beeilen, die passende Gästewohnung auszusuchen, anrufen oder mailen. Sie erfahren, ob die Wohnung zum Wunschtermin frei ist, erhalten einen Vertrag und vereinbaren mit dem Wohnungsunternehmen einen Termin und den Ort der Schlüsselübergabe. Sobald die Buchung abgeschlossen ist, steht der Reise nichts mehr im Weg und es kann losgehen.

Als Mitglied und Mieter der Neues Wohnen Hellersdorf eG können Sie sich den neuen Urlaubskatalog ab sofort kostenlos in der Geschäftsstelle in der Zossener Straße 11 abholen oder Sie schauen auf der Website **www.urlaub-spezial-deutschland.de** vorbei.

Auch auf den kommenden Veranstaltungen werden wir Kataloge für Sie bereithalten. Fragen Sie einfach nach!

Wir wünschen Ihnen einen wundervollen Urlaub!

GENOSSENSCHAFT INTERN

Veranstungsausblicke Juli bis Dezember 2024

KONZERT MIT THELMA MALAR

Haben Sie Lust auf ein Konzert der besonderen Art? Wir haben mit Thelma Malar ein Ausnahmetalent für Sie gebucht. Von ihr werden wir sicher auch bald mehr in der Medienlandschaft hören und sehen.

In der Pause wird wieder gegrillt und für Getränke ist auch gesorgt. Das wird ein Fest für die ganze Familie und natürlich darf auch getanzt werden!

Wann? Freitag, 09.08.2024, 17 Uhr

Wo? Grillplatz Hof Ludwigsfelder Straße 13-17



ERÖFFNUNG FREILUFTAUSSTELLUNG

Wildschweine in Berliner Gärten, Füchse in der Innenstadt von Köln - für sein Buch „Großstadt Wildnis“ hat sich der Fotograf Sven Meurs auf die Suche nach Tieren gemacht, die sich mit der Großstadt arrangiert haben. Seine Bilder sind mit sehr viel Geduld und Wartezeit entstanden, oft mit Hilfe eines Tarnanzuges. 15 seiner faszinierenden Fotografien können Sie sich jetzt in unserer Freiluftausstellung anschauen. wir laden Sie ein zur Eröffnung mit Sekt und Audioführung!

Wann? Freitag, dem 30.08.2024, 16 Uhr,

Wo? Freifläche gegenüber der Zossener Straße 17



ITALIENISCHER ABEND

Was gehört zu einem italienischen Abend? Für uns Pizza, Baguette und Käse, Wein und italienische Musik. All das werden wir für Sie vorbereiten, die Pizza belegen können Sie dann, ganz nach persönlichem Geschmack, selbst.

Willkommen sind alle, die Spaß an gutem Essen und guter Unterhaltung haben. Auch Kinder können ihre eigenen Pizzakreationen erschaffen.

Wann? Freitag, 20.09.2024, 17.00 Uhr

Wo? Gemeinschaftsraum Ludwigsfelder Straße 17



HALLOWEEN

Am Halloween-Nachmittag starten wir mit einer gruseligen Bastelei. Wem die Spinnen und Monster nicht den Appetit verdorben haben, für den gibt es Snacks und die passenden Getränke. Danach geht es los zum Leute erschrecken und Süßigkeiten einsammeln.

Wer Angst hat oder aus anderen Gründen nicht kommen kann, darf sich eine Basteltüte abholen und sich zuhause alleine gruseln.

Wann? Donnerstag, 31.10.2024, 17.00 Uhr

Wo? Gemeinschaftsraum Ludwigsfelder Straße 17



WEIHNACHTSBASTELN

Noch vor dem ersten Advent treffen wir uns zum Weihnachtsbasteln. Eingeläutet wird der Nachmittag bei einem weihnachtlichen Kaffeetrinken mit der passenden Musik. Das Bastelmaterial gibt es samt Anleitung von der Genossenschaft. Auch für Kinder wird es kleine Bastelsets geben.

Wer nicht kommen kann oder will, kann sich eine Basteltüte für zu Hause bestellen und abholen.

Wann? Freitag, 29.11.2024, 15.00 Uhr

Wo? Gemeinschaftsraum Ludwigsfelder Straße 17



WEIHNACHTSFEIER

Kurz vor Weihnachten, wenn der Vorweihnachtsstress am größten ist, treffen wir uns ganz entspannt zu einer gemütlichen Weihnachtsfeier. Es gibt Stollen und Lebkuchen, Punsch und Kaffee und natürlich werden auch Weihnachtslieder gespielt.

Möglicherweise kommt auch der Weihnachtsmann vorbei. Ob mit Rute oder Geschenken, wissen wir natürlich nicht. Das hängt ganz von unseren artigen oder unartigen Mitgliedern und Mietern ab.

Wann? Freitag, 13.12.2024, 15.00 Uhr

Wo? Gemeinschaftsraum Ludwigsfelder Straße 17



Mitgliederversammlung Aus dem Lagebericht

Gesellschaftliche Entwicklung und Entwicklung des Wohnungsmarktes

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung im Land und die Situation der Berliner Wohnungswirtschaft war das Jahr 2023 ein Jahr der Unsicherheit und des Abwartens. ...

Die im Jahresverlauf gestiegenen Preise für Material, Energie und für viele andere Verbrauchsgüter führten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zu einer Inflationsrate von durchschnittlich 5,9 %. Sie lag zwar unter dem historischen Höchststand von 6,9 % des Jahres 2022, befand sich aber weiterhin auf hohem Niveau. ...

Das Bauen soll kostengünstiger werden, aber wachsende Ansprüche und Vorschriften verhindern dies. ... Neubau lohnt sich nicht mehr für Investoren und lässt sich auch für die städtischen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften kaum mehr wirtschaftlich darstellen. Auch die Sanierung von Bestandswohnungen und -gebäuden wird immer teurer und schwieriger. ...

Unsere Genossenschaft hat trotz schwieriger Bedingungen und eines äußerst angespannten Berliner Wohnungsmarktes im Jahr 2023 gut gewirtschaftet und kann ein finanzielles Ergebnis vorweisen, dass alle Erwartungen erfüllt.

Umsatzentwicklung und Geschäftsverlauf

... Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten) sind gegenüber dem Vorjahr um 17.039,16 Euro gestiegen. Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand lag mit 5,64 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,61 Euro/m²) unwesentlich über dem Vorjahresniveau, deutlich unter dem Berliner Durchschnitt und sogar unter dem Durchschnitt von Marzahn-Hellersdorf. Der Jahresüberschuss von 963.453,59 Euro übertrifft deutlich den des Vorjahres (798.246,00 Euro). Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch niedrigere Instandhaltungskosten (205.436,57 Euro weniger als im Vorjahr).

Der bilanzielle Eigenkapitalanteil stieg von 58,34 % auf

61,78 % und befindet sich damit im Vergleich zu Wohnungsunternehmen in der Region auf hohem Niveau. ...

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 915.378,37 Euro getilgt und betragen am Ende des Geschäftsjahres noch 6.063.792,59 Euro (Vorjahr: 6.979.170,96 Euro). Die Zinsbelastung reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 27.524,13 Euro auf 201.331,67 Euro. Für die drei bei der Berliner Volksbank eG bestehenden Darlehen sind Laufzeiten bis 2024 und Zinsen von 2,99 % bis 3,11 % vereinbart. Für eines der Darlehen mit einer Restschuld von ca. 3 Mio. Euro wurde ein Forward-Darlehen mit einer Laufzeit bis 2030 und einem Zinssatz von 3,25 % vereinbart. Für die beiden weiteren Darlehen soll die Restschuld von insgesamt 2.515.568,32 Euro im Juli und September 2024 getilgt werden. ...

Die flüssigen Mittel betragen zum Bilanzstichtag 5.207.727,83 Euro. Im Vorjahr waren es noch 665.583,18 Euro weniger. Zudem verfügt die Genossenschaft über erhebliche Beleihungsreserven. Aufgrund der Zinsentwicklung waren 2023 erstmals wieder Geldanlagen möglich. Die daraus resultierenden Zinseinnahmen betragen 57.597,34 Euro. ...

Vermietungsstand und Mietforderungen

Die durch Leerstand verursachten Mietausfälle betragen im Jahr 2023 nur 0,12% der Sollmiete (Vorjahr: 0,62). Der Leerstand liegt damit deutlich unter den Planzahlen und auf einem außerordentlich niedrigen Niveau. Er spiegelt die Wohnungsknappheit in der Hauptstadt, aber auch die professionelle Vermietung und Verwaltung. Die Fluktuation war so niedrig wie noch nie in der Geschichte der Genossenschaft. Es gab lediglich 19 Auszüge. Im Jahr davor waren es noch 48 Auszüge. Dies ergibt eine Fluktuation von 3,21 % (Vorjahr 8,11 %). ... Die Zeiten von Leerstand sind ausschließlich Zeiten, die für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen benötigt wurden.

Instandhaltung und Instandsetzung

Im Jahr 2023 wurden 470.553,38 Euro in die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnungen und Gebäude sowie des Wohnumfeldes investiert (Vorjahr: 675.989,95 Euro). Davon entfielen aufgrund der wenigen Auszüge lediglich 34.206,24 Euro auf die Herrichtung von Leerwohnungen (Vorjahr: 233.658,93 Euro). 377.349,23 Euro wurden für kleinere und größere Reparaturen ausgegeben (Vorjahr: 351.388,81 Euro) und 43.552,65 Euro entfielen auf Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen (Vorjahr: 77.701,52 Euro).

Auf Grund des geringen Leerstandes ist es oft nicht möglich, Mietern, die sich eine größere oder kleinere Wohnung wünschen, die passenden Angebote zu unterbreiten.

Die in den bewohnten Wohnungen ausgeführten Reparaturen betreffen vor allem die Gewerke Sanitär und Elektro sowie die Reparaturen an Fenstern und Balkontüren. Größere Reparaturen mussten an den Aufzugsanlagen durchgeführt werden. Schwerpunkt bei den größeren Erhaltungsmaßnahmen war die Bepflanzung der Vorgärten. An der Herrichtung von Leerwohnungen waren vor allem die Gewerke Elektro, Fußbodenleger, Sanitär, Fliesenleger und Maler beteiligt. Für das Jahr 2024 wurde die Teilsanierung der Dächer Zossener Straße 1-73 und Ludwigsfelder Straße 1-5, 13-17 sowie Aufbringung einer Sanierungsbahn in der Zossener Straße 75-87 vorbereitet, so dass die Baumaßnahmen im Frühjahr 2024 beginnen können.

Alle Maßnahmen wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Alle relevanten Umweltschutzvorschriften werden beachtet. Die Genossenschaft beschäftigt sich aktuell und im Rahmen von Strategiekonzepten mit umweltrelevanten Themen, wie zum Beispiel der Schaffung von Voraussetzungen für die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur Produktion von umweltfreundlichem Solarstrom.

Mitgliederentwicklung und -betreuung

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2023 465 Mitglieder. Im Vorjahr waren es noch 469. Die Abnahme der Mitgliederzahl resultiert aus der Entscheidung, die Vermietung der

1- und 2-Zimmer-Wohnungen nicht mehr an eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu koppeln. Dem entspricht ein an den Mieteinnahmen gemessener Anteil des Mitgliedergeschäftes von 78,25 % (Vorjahr 79,93 %). ...

Auch 2023 haben wir unsere Bemühungen zur Stärkung des sozialen Miteinanders fortgesetzt und zahlreiche, ganz unterschiedliche Veranstaltungen und Aktionen für unsere Mitglieder organisiert. Angebote, die coronabedingt entstanden sind, wurden aufgrund der hohen Nachfrage fortgeführt. Dazu gehören unsere Oster- und Weihnachtsbasteltüten und auch die zum Frauentag verteilten Dinner-tüten. Natürlich gab es auch unsere beliebten Freiluftveranstaltungen wie Konzerte und die Pflanzaktion. Wir konnten endlich wieder unseren Gemeinschaftsraum nutzen und haben dort zum Beispiel eine Infoveranstaltung zum neuen Wohngeld durchgeführt und mit Recyclingmaterial gebastelt. Auch eine Schifffahrt auf der Spree gehörte zum Veranstaltungsprogramm. ...

Wir bringen bei der Vorbereitung, Organisation und Durchführung unserer zahlreichen Veranstaltungen und Angebote sowohl Geduld als auch Kreativität auf. Dass es sich lohnt, zeigt die große Resonanz unserer Mitglieder und Mieter. Ein Blick auf die Aktivitäten vergleichbarer Wohnungsunternehmen zeigt, dass unsere Veranstaltungen und Angebote inzwischen zu einem Alleinstellungsmerkmal geworden sind, durch das sich unsere Genossenschaft von anderen unterscheidet.

Voraussichtliche Entwicklung – Chancen und Risiken

Die Neues Wohnen Hellersdorf eG ist 23 Jahre nach ihrer Gründung ein wirtschaftlich stabiles Wohnungsunternehmen, welches sich auch unter Krisenbedingungen positiv entwickelt hat. ...

Der Jahresgewinn liegt mit 963.453,59 Euro über den Prognosen der Langfristplanung.

Die Mitgliederversammlung hat beschlossen, dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat folgend, den nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibenden Jahresüberschuss in das Folgejahr vorzutragen.

„Hallo, wer ist da?“ „Rate mal wer dran ist!“ Die fiese Masche der Enkeltrick-Betrüger

Auch wenn viele von uns meinen, das könne ihnen nicht passieren, fallen doch immer wieder vor allem Senioren auf den sogenannten Enkeltrick herein. Und den gibt es in immer neuen Versionen.

Die finanzielle Notlage

Die Betrüger rufen an, nennen den eigenen Namen nicht und fragen freundliche „Rate mal, wer hier spricht?“. Je nach Antwort geben sich die Anrufer als Enkel, Nichte, sogar als Kinder oder als andere nahe Verwandte oder gute alte Bekannte aus. Sie behaupten, sich in einer Notlage zu befinden und bitten um einen Geldbetrag. Als Gründe für die Geldnot werden überfällige Rechnungen oder der Kauf eines günstigen Autos oder einer günstigen Wohnung genannt.

Mehrmalige Anrufe in kurzen Abständen erzeugen emotionalem Druck und die Opfer willigen schließlich ein. Ein Komplize, der vom „Enkel“ geschickt wurde, holt das Geld ab oder fährt mit zur Bank, um Geld abzuheben. Mitunter werden die Opfer auch gedrängt, Geld auf ein Konto zu überweisen oder Wertgegenstände wie Schmuck auszuhandigen.

Der schwere Unfall

Immer öfter werden auch sogenannte Schockanrufe gemeldet, bei denen den Opfern vorgespielt wird, ein naher Verwandter habe einen schweren Unfall verursacht und benötige nun dringend eine sehr hohe Summe, um nicht für lange Zeit ins Gefängnis zu müssen.

Opfer aus Traueranzeigen ausgewählt

Die Opfer werden auch aus Traueranzeigen herausgesucht. Der Anrufer behauptet, dass die Tochter (deren Name aus der Anzeige bekannt ist) in einen Unfall verwickelt ist. Nur wenn die Angehörigen eine Kautionszahlung zahlen, kann sie zur Beerdigung kommen.

Der emotionale Druck ist in einem solchen Fall riesengroß. Die Berliner Abendschau berichtete im Dezember 2023 von einer Witwe aus Berlin-Wannsee, die auf diese Weise 150.000 Euro verloren hat.



Enkeltrick-Variante über WhatsApp

Seit Beginn der 2020er Jahre haben Enkeltrickbetrüger damit begonnen, auch Messengerdienste wie WhatsApp für ihre Zwecke zu nutzen. Nachrichten von unbekannter Nummer lauten dann zum Beispiel „Hallo Mama, hallo Papa, mein Handy ist kaputt, das ist meine neue Handynummer ...“.

Enkeltrick-Variante mit Künstlicher Intelligenz

Durch Künstliche Intelligenz erreicht die Enkeltrick-Masche ein neues Niveau. Original-Sprachfetzen aus den sozialen Medien werden per KI-Software zusammengefügt oder es werden damit die Stimmen von Verwandten nachgeahmt. Dadurch ist es noch schwieriger, den Betrug zu erkennen.

Wie reagieren Sie richtig?

Lassen Sie sich vom Anrufer nicht unter Druck setzen! Legen Sie auf und rufen Sie Ihren Verwandten unter der gewohnten Telefonnummer an! Blockieren Sie die Nummer (auch bei WhatsApp-Nachrichten)!

Übergeben oder überweisen Sie niemals fremden Leuten Geld, auch nicht, wenn es um eine angebliche Notlage geht.

Lassen Sie keine unbekanntenen Personen in Ihre Wohnung.

Zur Kontrolle können Sie den Anrufer nach Dingen fragen, über die nur der Verwandte Auskunft geben könnte.

Nennen Sie einen falschen Namen: „Holger, bist du das?“, obwohl Sie gar keinen Holger kennen. Wenn der Anrufer die Frage bejaht, legen Sie auf!

Mieterhöhungen 2024 Mieten dennoch weiterhin auf niedrigem Niveau



Gibt es anderswo Traditionen für regelmäßige Mieterhöhungen, so gibt es in unserer Genossenschaft eine Tradition der Mietgarantien. Unsere Mitglieder haben 2 Mal, in den Jahren 2007 und 2012 für jeweils 5 Jahre eine Mietgarantie erhalten. In der Folge gab es von 2007 bis 2017 überhaupt keine Mieterhöhungen und 2018 wurden ausschließlich für Mitglieder mit sehr niedrigen Mieten Mieterhöhungen ausgesprochen. Viele unserer Mitglieder haben seit dem Abschluss der Baumaßnahmen noch nie eine Mieterhöhung erhalten. Die Folge ist ein sehr niedriges Mietniveau, von dem unsere Mitglieder viele Jahre und bis heute profitieren.

So liegt die Durchschnittsmiete für alle Wohnungen der Neues Wohnen Hellersdorf eG bei 5,64 €/m² Wohnfläche. Im Vergleich dazu liegen die Durchschnittsmieten im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf bei 5,96 €/m² Wohnfläche und in ganz Berlin bei 6,59 €/m². Bei neuen Verträgen, die sich am Mietspiegel orientieren, werden Kaltmieten von durchschnittlich 7,55 €/m² in unserem Stadtbezirk und 8,06 € in Berlin verlangt.

Durch die langen Mietgarantien für die Bestandsmitglieder bzw. -mieter hat sich der Unterschied zwischen Alt- und Neumitgliedern bzw. -mietern permanent vergrößert. 259 Mietparteien zahlen Mieten unter 5,50 €/m² Wohnfläche; die niedrigste liegt bei 4,42 €/m² Wohnfläche!

Die Inflation und die damit verbundenen Kostenerhöhun-

gen bei Reparaturen und Dienstleistungen sowie zunehmende gesetzliche Auflagen zwingen uns, erstmals seit Bestehen der Genossenschaft die Mieten unter Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten zu erhöhen. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen verweist darauf, dass angesichts des enormen Preisdrucks Mieterhöhungen unumgänglich werden, um in die Zukunft zu investieren.

Aus all diesen Gründen werden wir im 2. Halbjahr 2024 Mieterhöhungen durchführen und dabei natürlich alle gesetzlichen Vorgaben einhalten. Nach § 558 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 von Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Weil Berlin einen angespannten Wohnungsmarkt hat, gilt hier eine Kappungsgrenze von 15 %. Die Erhöhung ist zusätzlich begrenzt durch die im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten. Mitglieder und Mieter, die bereits eine höhere Miete zahlen, wird die Erhöhung in geringerem Umfang betreffen als die Nachbarn mit der niedrigeren Miete.

Wer also tatsächlich 15 % mehr Miete zahlen muss, kann sich damit trösten, dass er zu denen gehört, die in der Vergangenheit die niedrigsten Mieten gezahlt haben. Nach der Erhöhung werden sich die Mieten damit immer noch auf niedrigem Niveau befinden und die Belastungen werden gerechter verteilt sein.

Dachsanierung Der Anfang ist gemacht

In der Zossener Straße 57-87 und der Ludwigsfelder Straße 1-5 werden die Dächer saniert. Was passiert da hoch oben über unseren Köpfen? Warum sind die Arbeiten nötig und was kostet das alles? Diese und weitere Fragen wollen wir beantworten.

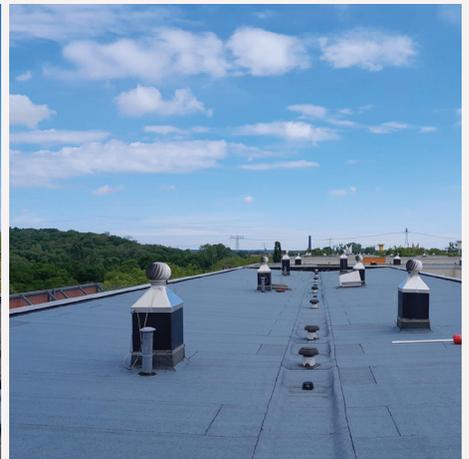
In der Vergangenheit gab es den einen oder anderen Nässeschaden in unseren Wohnungen. Ursachen gab

sitzende Dachbahnen abgestoßen. Die Dachflächen werden von Verunreinigung befreit, der dabei anfallende Schutt wird abtransportiert und entsorgt. Nach einem Bitumen-Voranstrich werden die vorhandenen Dach-einläufe abgebaut und entsorgt, neue Gullys montiert und alle Anschlüsse, auch die innenliegenden Dachrinnen, die Schornsteine und Lüfterhauben

und dann durch die Aufkantung ins Gebäude drückt. Aus diesem Grund wurde die Reinigung und Reparatur der Balkondächer nachträglich beauftragt.

Was ist für 2025 geplant?

Die Dachsanierungsarbeiten werden in den Höfen 3 und 4 in der Zossener Straße 1-51, Ludwigsfelder Straße 13-17 und der Zossener Straße 35-51 in



es einige: undichte Dachentwässerungen, verstopfte Balkonabläufe oder verstopfte Fallrohre. Nach zahlreichen Reparaturen und Begutachtungen haben wir uns zu einer grundlegenden Dachinstandsetzung entschlossen. Der Vertrag mit der Firma Pilch Dachbau GmbH aus Berlin-Reinickendorf wurde bereits 2023 geschlossen, wegen fehlender Kapazitäten konnten die Arbeiten jedoch erst im April 2024 beginnen.

Welche Arbeiten werden ausgeführt?

Im Hof 4 Zossener Straße 57-87, Ludwigsfelder Straße 1-5 werden zuerst Beulen, Blasen, Falten und nicht fest-

abgedichtet. Ganz zum Schluss werden neue Bitumenschweißbahnen verlegt, die Balkondächer der oberen Etagen gereinigt und, wenn nötig, repariert.

Im August sollen die Arbeiten abgeschlossen werden.

Gab es Probleme?

Ja. Es wurde während der Dacharbeiten festgestellt, dass Mängel an den Balkondächern auch Ursache für Wasserschäden sind. Hier scheint es ein Problem mit dem Abfluss (zu hoch und/oder verstopft) zu geben, sodass sich das Wasser auf dem Dach staut

gleichem Umfang fortgesetzt und abgeschlossen. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten informiert.

Was kostet uns diese Baumaßnahme?

Die Gesamtkosten werden bei ca. 600.000 Euro liegen, wovon 2024 und 2025 jeweils ca. 300.000 Euro zu zahlen sind.

Nach Abschluss der Arbeiten im kommenden Jahr sind alle Dächer der Genossenschaft grundlegend saniert und Wasserschäden gehören hoffentlich der Vergangenheit an.

Parkplätze zu vermieten Ein Angebot

Zum Wunsch einiger Mitglieder und Mieter zur Anmietung eines Parkplatzes haben wir uns in der Vergangenheit und auch auf den Mitgliederversammlungen mehrfach geäußert. Wir wollen nicht hier und da Bügel aufstellen und auch nicht für einen Mangel an Parkplätzen sorgen, weil durch die Vermietung Parkplätze vollständig blockiert werden, die sonst zur Verfügung stünden, wenn beispielsweise der Nutzer im Urlaub oder mit dem Auto zur Arbeit gefahren ist.

Jetzt haben wir aber eine Möglichkeit gefunden, um doch noch einige Wünsche nach einem vermieteten Parkplatz zu erfüllen. Weil wir es nicht mehr länger dulden wollten, dass die in zweiter Reihe befindlichen Parkplätze gegenüber der Zossener Straße 9-17 mit LKWs, Transportern oder Ca-

ravans zugestellt werden und als Entsorgungsfläche für alte Reifen dient, haben wir diesen Bereich mit einem Tor verschlossen. In den nächsten Tagen werden dort noch Parkplatzmarkierungen angebracht und dann kann, wer will, dort unter folgenden Bedingungen einen Parkplatz anmieten:

1. Der Nutzer erhält zwei Schlüssel für das Tor. Dieses muss nach Abstellen des PKW wieder verschlossen werden.

2. Der Nutzer ist für Reinigung und Winterdienst auf seinem Parkplatz selbst verantwortlich.

3. Für die Parkplatznutzung wird eine monatliche Gebühr von 20 Euro an die Genossenschaft gezahlt.

Die Vermietung der Parkplätze kann zum 01.09.2024 erfolgen.

Interessenten melden sich bitte in der Verwaltung (telefonisch unter 99 283 115)!



Treppenhausreinigung Gibt es Alternativen?

Immer oder fast immer, wenn die für unseren Wohnungsbestand verantwortliche Reinigungsfachkraft ausfällt und vertreten werden muss, häufen sich die Probleme. Unsere Hausmeister kontrollieren regelmäßig stichprobenhaft die Ausführung der vereinbarten Leistungen. Wenn die Qualität nicht unseren Vorstellungen entspricht, wird dies angemahnt und eine Nachfrist gesetzt. Das funkti-

oniert in der Regel. Es ist aber auch schon vorgekommen, dass wir eine Rechnung wegen mangelhafter Leistung kürzen mussten. Aus diesem Grund haben wir uns mit den Preisen beschäftigt und Angebote eingeholt. Neun Firmen haben wir um ein Angebot gebeten, fünf waren vor Ort und haben sich den Bestand angeschaut, sieben haben ein Angebot abgegeben. Die angebotenen Preise liegen im Ver-

gleich mit dem aktuellen Vertrag **240 bis 445 %** über den dort vereinbarten Summen. Bei einem Wechsel des Unternehmens würden sich die Kosten also mindestens verdoppeln.

Da es sich dabei um Betriebskosten handelt, die die Mieter zahlen müssen und die Reinigungsleistung nur im Vertretungsfall mangelhaft ist, haben wir uns (vorerst) gegen einen Wechsel des Unternehmens entschieden.

Veranstaltungsrückblick

Bowling, Frauentagsfeier, Osterbasteln, Konzert, Hollandpark

Am 23. Februar wollten wir herausfinden, ob nach mehrjähriger Pause wieder Interesse an einem **Bowling-nachmittag** besteht. Die 25 teilnehmenden Mieterinnen und Mieter hatten eine eindeutige Antwort parat: Ja, natürlich und gerne wieder! Unter den Teilnehmenden waren Kinder, Rentner und noch ganz viele andere Altersgruppen. Alle zusammen hatten ganz viel Spaß!



Unsere **Frauentagsveranstaltung** am 7. März (vorverlegt wegen Feiertag) war eine gemütliche Runde. Alle waren gut gelaunt und haben dem Geschichtenerzähler Matthias Halbrock aufmerksam zugehört. Ab und an wurde geschmunzelt, einiges war nicht ganz jugendfrei.

Auch unsere Dinnertüten fanden wieder reißenden Absatz bei den kochwilligen Männern und Kindern.

12



Zur **Pflanzaktion** am 31. Mai gab es für jeden drei unterschiedliche Balkonpflanzen. Die konnten gleich vor Ort eingepflanzt oder in großen Tüten nach Hause transportiert werden. Sogar die Erde für den balkonkasten wurde bereitgestellt.

Dazu gab es Kaffee und Kuchen und so manches nette Gespräch mit den Nachbarn, den Hausmeistern oder Verwalterinnen.



Trotz Nieselregen waren fast alle Mieter, die sich angemeldet hatten, zum **Konzert** am 21. Juni gekommen. Alle saßen im Trockenen, weil fleißige Hausmeister das Zelt aufgebaut hatten. Brenda Schubert, die Sängerin, begeisterte mit ihrer tollen Stimme und sang einen Titel sogar im Duett. Die Zuhörer lauschten, sangen und schaukelten mit. Alle 50 Bratwürste vom Grill wurden verspeist.



Unser **Ausflug in den Holland-Park** am 12. Juni war leider total verregnet, so dass Spielplätze und Riesenrutschen nicht ausprobiert werden konnten. Dafür gab es Eis und Kaffee.

Wir waren im Schmetterlingshaus und in der Dschungelhalle bei den Schildkröten, Erdmännchen, Chamäleons und Leguanen. Einige haben sich im Gartencenter mit neuen Pflanzen versorgt und Souvenirs eingekauft.