

Wohnen in Gemeinschaft

AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 1 / 2017



Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg eG

Impressum

Redaktion und Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg eG
Gustav-Kurtze-Promenade 58 a · 15344 Strausberg
Telefon: (03341) 27 11 55 - 0
Telefax: (03341) 27 11 55 20
www.wbg-aufbau.de
E-Mail: info@wbg-aufbau.de

Layout, Satz und Druck:

Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin
Telefon: (030) 50 01 85 - 0
Telefax: (030) 50 01 85 - 55
www.gruenwald-werbung.de
E-Mail: info@gruenwald-werbung.de

Anzeigen:

Grünwald Werbegesellschaft mbH

Fotos:

- Archiv der WBG „Aufbau“ Strausberg eG
- Archiv der Grünwald Werbegesellschaft mbH

Einzelbildnachweise:

S. 1 © Tijana/Fotolia,
S. 33 © Antonioguilllem/Fotolia
S. 26, 34, 35 © Prinz Media

Alle Rechte dem Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen, nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung der Geschäftsführung der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG.

Inhalt

Kings & Queens wieder mit dabei	3
ISTAF 2017	4
Informationen vom Vertreterstammtisch 2017	5
Die ordentliche Vertreterversammlung am 7. Juni 2017	6
Wirtschaftliche Ergebnisse 2016	8
Wann erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten?	12
Neuigkeiten aus der Verwaltung	13
Website-Relaunch	14
Übergabe des 1. Servicehauses in der Seehaus-Siedlung steht kurz bevor	16
Mieterversammlung zum Thema Sonnenhaustechnik	17
Quartiersmanagement Wriezener Straße im Stephanus-Treffpunkt	18
Fröhliches Seniorenleben im Promenaden-Treff	19
Was ist los in unseren Wohngebieten?	20
Wohnungsverwaltung in Bernau – kurze Bilanz	26
Dächer frisch und neu – die letzten 3 Häuser erhalten ein neues Dach	28
Unsere Modernisierung und anliegende Baustellen	29
Die erste Mieterhöhung nach 22 Jahren steht bevor	33
Luftbilder Strausberg – vorher/nachher	34



ISTAF 2017 27. AUGUST OLYMPIASTADION

ISTAF 2017 - Stadionfestival der Leichtathleten im Olympiastadion

Wer schnell ist, kann dabei sein, wenn wir am 27. August zum ISTAF 2017 nach Berlin fahren. Wir fahren ca. 14.00 Uhr im Gustav-Kurtze-Wohnpark los, haben im Stadion gute Plätze und sind nach Ende des Festivals gegen 22.00 Uhr wieder am Abfahrtsort.

Das Kontingent ist begrenzt. Seien Sie also schnell und bewerben Sie sich für die Teilnahme.

Anmelden bitte bis zum 10. August 2017.

Ihre Meldung nimmt Frau Laupert, vor Ort an den Sprechtagen, per Telefon: 03341/2711550, E-Mail: inf@wbg-aufbau.de oder Fax: 03341/27115520 gern entgegen.



Informationen vom Vertreterstammtisch 2017

Vorstand und Aufsichtsrat freuten sich über die große Anzahl interessierter Vertreter, die am 21.02.2017 den Weg in unseren Veranstaltungsraum fanden.

Wie üblich hatten wir zu Jahresanfang zum Stammtisch geladen, um den Vertretern die Möglichkeit zu bieten, sich in lockerer Biertischrunde über das Erreichte und die nahe Zukunft der Genossenschaft zu informieren.

Frau Göring zog in ihrem Vortrag eine erste Bilanz des vergangenen Geschäftsjahres und stellte in Aussicht, dass auch das Jahr 2016 sehr erfolgreich verlaufen war und mit einem Überschuss abschließen wird. Nachdem die kurzfristigen Pläne vorgestellt und die mittelfristigen angerissen wurden, wies Frau Göring auf ein Problem hin, das in der Genossenschaft besteht, und das sind die zum Teil vorhandenen sehr geringen Mieten.

So wurde stolz darauf verwiesen, dass die Genossenschaft seit 1995 (nach der I. und II. Grundmietenverordnung) keine Mieterhöhung im Bestand vorgenommen hat. Die trotzdem erfolgten Mietsteigerungen sind Erfolg der Modernisierungstätigkeit im Bestand.

Es ist aber so, dass durch einige Mieten deren Deckungsbeitrag nicht annähernd erwirtschaftet wird. Außerdem ist jede Miete von 1995 heute nur noch ca. 2/3 des Betrages wert (nach Berechnungen auf Grundlage des Statistischen Bundesamtes). Die Nettokaltmiete einiger Wohnungen liegt zum Teil weit unterhalb des Mietspiegels für den betroffenen Bereich. Im Mietniveau ist eine Ungleichbehandlung zu verzeichnen, das heißt, zu Lasten der anderen Mieter muss die Unterhaltung der Wohnungen mit zu geringer Miete finanziert werden.

Der Vorstand beabsichtigt daher, die Anhebung der Niedrigmieten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (gegebenenfalls in mehreren Schritten) auf das Niveau der momentanen Sozialmiete von 4,60 €/m² Wohnfläche in den nächsten Jahren vorzunehmen. Nach den entsprechenden Vorarbeiten könnte die Umsetzung im 2. Halbjahr 2017 beginnen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wies in diesem Bezug darauf hin, dass wir aus betriebswirtschaftlichen Gründen Mieten erhöhen müssen, wenn diese Mieten

nicht kostendeckend sind. Das unterscheidet uns grundsätzlich von anderen Vermietern, die Mieterhöhungen vornehmen, um damit Maximalprofit anzustreben.



Konstruktive Gespräche im Nachgang – Frau Göring und Herr Hellner

Es wurden interessante Fragen diskutiert. Im Otto-Grotenwohl-Ring, z. B., brennt den Bewohnern das Problem der ständig vollen Müllcontainer und der Fremdmüllentsorgung unter den Nägeln. Frau Göring stellte in Aussicht, dass geplant sei, in allen unseren Großwohnsiedlungen die sich bisher bewährten Müllhäuser zu installieren, wie bereits im Marienberg geschehen.

Die Ordnung an den Müllplätzen wurde auch von Vertretern des Wohngebietes „Am Marienberg“ thematisiert. Vielleicht bestände die Möglichkeit, zur Verbesserung der Ordnung an den Müllplätzen (vor allem der verschlossenen) Gerätschaften zur Selbstreinigung zu deponieren. Die gute Idee wurde aufgenommen und wird geprüft bzw. umgesetzt. Weiterhin waren der gewünschte Winterdienst auf den Stellplätzen sowie die Fahrradleichen in den Fahrradkellern und -räumen Thema der Diskussion. Die Frage nach der Umlage der Kosten für die Dacherneuerung wurde verneint. Der Stammtisch klang aus mit einem zünftigen Gezapften und Fingerfood.

Nach unserer Einschätzung ist der Stammtisch eine willkommene Veranstaltung zum Erfahrungsaustausch der verschiedenen Gremien der Genossenschaft.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 7. Juni 2017



Charmanter Einlass

Wie in jedem Jahr trat auch diesmal die Vertreterversammlung als höchstes Organ der Genossenschaft gemäß Satzung bis Ende Juni zu ihrer ordentlichen Sitzung zusammen.

In der ordentlichen Vertreterversammlung legt der Vorstand den Jahresabschluss und den Lagebericht zur Beschlussfassung vor und der Aufsichtsrat berichtet dem Gremium über seine Tätigkeit.

In diesem Jahr hatte der Aufsichtsratsvorsitzende die gewählten Vertreter für den 7. Juni eingeladen.

Entsprechend unserer Satzung hatten die Vertreter über die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens anhand der Jahresabschlussunterlagen für das vergangene Geschäftsjahr zu beschließen. Die gewählten Vertreter hatten die Aufgabe, u. a. über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Jahr 2016 zu beschließen.

Vor der Versammlung konnten sich die 1858 Mitglieder durch Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen über den Jahresabschluss 2016 informieren. Die Vertreter bekamen die entsprechenden Unterlagen und die Beschlussvorlagen mit der Einladung zugeschickt.

Die Leitung der Versammlung übernahm der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Czerny. Er legte auch das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch den Wirtschaftsprüfer im Oktober 2016 vor.

Wie in jedem Jahr berichtete der Vorstand der Vertreterversammlung ausführlich über die Lage unseres Wirtschaftsunternehmens. Die Genossenschaft bewegte sich auch im Jahr 2016 in dem positiven Trend der vergangenen Jahre. Sie verfügt über eine stabile Eigenkapitalbasis, eine entsprechende Liquidität und einen attraktiven Wohnungsbestand, den sie mit dem im Jahr 2014 fertiggestellten Neubau planmäßig erweitert hat.





Herr Dr. Ernst Czerny während seines Referates

Auch im Jahr 2017 entwickelt sich die Genossenschaft weiter sehr positiv.

Nach dem Bericht des Vorstandes erstattete Dr. Czerny Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2016.

Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2016 durch die Vertreterversammlung entlastet. (Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.)



Herr Dr. Czerny, Herr Wessel und Herr Baumgärtner



Eintragung



Frau Göring bei ihrem Vortrag



Stimmkartenausgabe

Wirtschaftliche Ergebnisse 2016

Aus dem Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen des Unternehmens



Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz der internationalen Turbulenzen war die deutsche Wirtschaft im Berichtsjahr gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Das preisbereinigte BIP stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflationsrate niedrig. Im Jahr 2016 lag sie mit nur noch 0,5 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres mit 0,3 %. Maßgeblich bedingt wurde die niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise.

Der deutsche Arbeitsmarkt konnte von der guten konjunkturellen Entwicklung weiterhin profitieren und hat sich im Berichtsjahr behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2016 mit 43,5 Mio. Menschen einen neuen Höchststand.

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervertragsmieten konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Überall steigt der Neubaubedarf. Während in den Ballungsgebieten der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, steht in den metropolferneren Gebieten die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen im Mittelpunkt.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2016 im Vergleich zum Vorjahr deutlich an. Die Brandenburger Wirt-

schaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2016 um 2,9 %. Im 1. Halbjahr 2015 waren es noch 1,5 %. Die Teuerungsrate lag bei 0,3 %, die Arbeitslosenquote sank auf 8,0 %.



Diese positiven Betrachtungen treffen auch auf unsere Stadt Strausberg zu. Laut Auskunft der Stadtverwaltung lebten Ende 2016 hier 252 mehr Menschen als Ende 2015.

Es wurden weniger Kinder geboren, aber die Sterbefälle stiegen gegenüber dem Vorjahr an. Das Missverhältnis von Geburten zu Sterbefällen (64 % mehr Sterbefälle als Geburten (Vorjahr 45 %)) führt dazu, dass mittel- und langfristig mit sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen ist.

Im Jahr 2016 überstieg die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Weggezogenen um 408 Personen.

Es ist zu erwarten, dass die Aufwertung des Bundeswehrstandortes Strausberg und der 20-Minuten-Takt der S-Bahn bis zur Endhaltestelle Strausberg Nord in den Folgejahren deutlicher zu spüren sein werden.



Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Im Jahr 2016 bewirtschaftete die Genossenschaft den eigenen Wohnungsbestand. Dieser hat sich gegenüber dem Vorjahr in keiner Position verändert. Seit dem 01.07.2016 verwaltet unsere Genossenschaft im Rahmen eines bis zum 31.12.2017 befristeten Wohnungsverwaltungsvertrages den Bestand aller 112 Wohnungen der GEWAWO Waldfriedener Wohnungsgenossenschaft eG in Bernau.



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, hier gelb dargestellt, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 24,7 T€ auf 6.509,5 T€ erhöht, die Sollmieten, grün dargestellt, stiegen um 80,3 T€ auf 4.484,8 T€. Die Erhöhung der Sollmieten resultiert aus den Wohnwertverbesserungen (vor allem volle Auswirkung erstmals in den Häusern Nordstraße 3, 5, 7, 9, 11 und 13 sowie anteilig in der Wriezener Straße 23/25 und 27/29) sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung.

Entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Umsatzerlöse haben auch die Entwicklung des Leerstandes sowie die Höhe der abgerechneten Betriebskosten.

Die Vermietung des Wohnungsbestandes

Wie in den Vorjahren ist es auch im Berichtsjahr gelungen, die Vermietung unseres Wohnungsbestandes weiter auf einem sehr guten Niveau zu halten.



Auch am 31.12.2016 waren nur 8 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote lag wie im Vorjahr bei nur 0,6 %.

Alle Wohngebiete sind im Verhältnis der Wohnungsanzahl in gleichem Maße von der Fluktuation betroffen. Bevorzugte Wohngebiete sind nach wie vor die sehr gut gelegene Seehaus-Siedlung und der Gustav-Kurtze-Wohnpark.

Alle Wohngebiete ziehen Interessenten vor allem durch den Ausstattungsgrad (z. B. Barrierefreiheit in den P2-Bauten), dem ruhigen Wohnumfeld und vor allem durch die sehr gut hergerichteten Wohnungen an.

Es ist zu erwarten, dass auch im Folgejahr der sehr gute Vermietungsstand gehalten werden kann. Am 30.04.2017 standen auch nur 8 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer.



Entwicklung der Mietrückstände

Unsere Mieter zeichnen sich nach wie vor durch eine beispielhafte Zahlungsmoral aus.



Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Planungsleistungen

Die Herrichtung der Außenanlagen in der Wriezener Straße 23/25 und 27/29 sollte abgeschlossen werden.

Ein großer Brocken war die energetische Sanierung der Wriezener Straße 15/17, 19/21 und der Ringstraße 1 und 3.

Der vierte Bauabschnitt der energetischen Sanierung, Mittelstraße 2, 4/6 und 8/10, war vorzubereiten und zu planen.

Die Sanierung der Elektroanlage in den Häusern Am Försterweg wurden geplant und im Haus 86–88 durchgeführt.

Der Einbau der letzten 10 Aufzüge in P2-Bauten war zu planen und durchzuführen.

Die Planung und Durchführung der Gestaltung der Außenanlagen des zweiten Bauabschnittes in der Gustav-Kurtze-Promenade war umzusetzen.

Der Bau von Servicehäusern in der Seehaus-Siedlung sowie in anderen Wohngebieten sollte geplant, vorbereitet und umgesetzt werden.

Außerdem sollten weitere Wohnungen im Bestand umfassend zeitgemäß hergerichtet werden, meist bei Mieterwechsel.



Entsprechend dieser Aufgaben haben wir im Berichtsjahr für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung 3.434,8 T€ eingesetzt, im Vorjahr waren das 2.372,5 T€. Von diesem Betrag wurden 1.293,5 T€ im Anlagevermögen aktiviert und es wurden außerdem 2.141,3 T€ kostenwirksam verbaut.

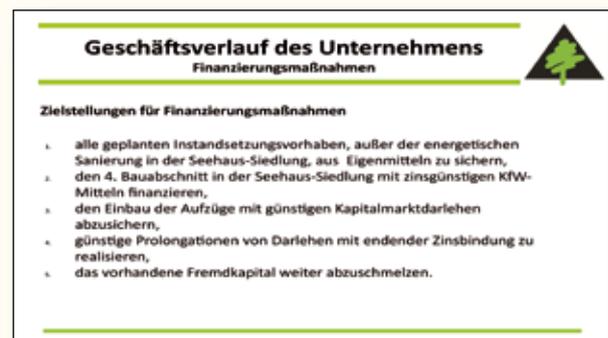
- Im Wohngebiet Seehaus-Siedlung wurden Ausgaben in Höhe von 1.299,5 T€ getätigt, wovon 401,2 T€ im Anlagevermögen aktiviert wurden und 898,3 T€ kostenwirksam verbaut wurden.
- Im Otto-Grotewohl-Ring 44/45 und 56–59 sowie Am Marienberg 5–8 wurden mit insgesamt 10 die letzten Aufzüge in unseren Systembauten vom Typ P2 eingebaut. Dafür wurden Ausgaben in Höhe von 879,3 T€ getätigt, wovon 765,8 T€ aktiviert wurden und für die Wiederherstellung der Außenanlagen Kosten in Höhe von 113,5 T€ entstanden.
- Der 2. Bauabschnitt der Gestaltung der Außenanlagen im Gustav-Kurtze-Wohnpark führte zu Ausgaben

in Höhe von 192,2 T€, von denen wegen Neuinstallation z. B. des Servicehauses 96,6 T€ im Anlagevermögen aktiviert wurden und für die Neugestaltung bereits angelegter Flächen Kosten in Höhe von 95,6 T€ entstanden.

- Im Wohngebiet Am Marienberg entstand das 1. Müllhaus, das mit 18,8 T€ dem Anlagevermögen zugeschrieben wurde.
- Weiterhin wurden Am Försterweg 86–88 die Elektroanlagen bis in die Wohnungen komplett für 65,6 T€ erneuert, im Wohngebiet Seehaus-Siedlung wurden 10 Wohnungen (im Vorjahr 8) für 125,5 T€ und in anderen Wohngebieten weitere 31 Wohnungen (im Vorjahr 18) für 244,5 T€ komplett saniert bzw. Thermen erneuert. Zusätzlich wurden 6 Modernisierungen auf Mieterwunsch für insgesamt 24,9 T€ durchgeführt.



Zielsetzungen für Finanzierungsmaßnahmen



Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2016 insgesamt 1.850,0 T€ Fremdmittel aufgenommen. Für den 4. Teilabschnitt der energetischen Sanierung in der Seehaus-Siedlung wurden 980,0 T€ aufgenommen und für den Aufzugseinbau 870,0 T€, wovon bis Jahresfrist 796,6 T€ valutiert waren.

Geschäftsverlauf des Unternehmens							
Finanzierungsmaßnahmen							
Nr.	Kreditart	Vorhaben	Aufnahme-Betrag im Jahr 2016	Betrag am 31.12.2016	Laufzeit Jahre	Zins fest bis	Zinssatz in %
1	Neu KfW	Wriezener Str. 15/17	350.000,00 €	350.000,00 €	20	2026	0,75
2	Neu KfW	Wriezener Str. 19/21	350.000,00 €	350.000,00 €	20	2026	0,75
3	Neu KfW	Ringstr. 1+3	280.000,00 €	280.000,00 €	20	2026	0,75
4	Neu Annuität	Aufzüge OGR	522.000,00 €	477.165,00 €	20	2026	1,49
5	Neu Annuität	Aufzüge AM	348.000,00 €	319.454,00 €	20	2026	1,49
Summe			1.850.000,00 €	1.776.619,00 €			
6	Rest aus 2015 KfW	Wriezener Str. 27/29	57.600,00 €	57.600,00 €			

6 Darlehen konnten zinsgünstig prolongiert werden. Zusammen mit den Neuaufnahmen und den Prolongationen sank der Zinssatz über alle Darlehen der Genossenschaft von 3,16 % im Vorjahr auf 2,44 % im Berichtsjahr.

Geschäftsverlauf des Unternehmens						
Finanzierungsmaßnahmen						
Nr.	Kreditart	Betrag am 31.12.2016 in T€	Laufzeit in Jahren	Zins fest bis	Zinssatz in %	
1	Prolongation Annuität	243.046,60 T€	13	31.05.2029	1,75	
2	Prolongation Annuität	80.419,59 T€	13	31.05.2029	1,75	
3-5	Zusammenfassung von 3 Krediten Annuität	182.133,58 T€	6	30.06.2022	1,11	
6	Prolongation Annuität	58.803,51 T€	5	30.08.2021	0,86	

Die liquiden Mittel der Genossenschaft erhöhten sich planmäßig um 431,2 T€ auf 2.027,2 T€. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 178,6 T€ erwirtschaftet und die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken um 8,8 T€. Die Eigenkapitalquote sank geringfügig auf 43,7 %.



Das zeigt sich im Ergebnis so, dass das Kreditvolumen von 16.170,1 T€ im Jahr 2015 auf 16.568,1 T€ am Ende des Berichtsjahres stieg. Die Jahreswerte für Zins und Tilgung klaffen immer weiter auseinander. Die Tilgungsleistung sank dabei erstmals seit Jahren um 20,5 T€ auf 1.436,2 T€.

Die trotzdem hohe Tilgungsleistung sorgt dafür, dass die Darlehen in schneller Geschwindigkeit zurückgeführt werden und ist nur möglich durch die Prolongationen mit niedrigen Zinsen, von denen im Berichtsjahr 45,5 T€ weniger gezahlt wurden als im gleichen Zeitraum des Vorjahres, nämlich 436,9 T€.

Mitgliederwesen

Die notwendige Basis unserer Tätigkeit sind unsere Mitglieder, deren Zahl sich gegenüber dem Vorjahr um 19 reduziert hat und am Jahresende 1.858 betrug.



Prognosebericht

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016 und die Planung bis 2022 lassen für die Zukunft eine stabile Entwicklung der Genossenschaft erwarten. Dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht entsprechend, gehen die Rechnungen von jährlichen Erlösschmälerungen um 65,0 – 75,4 T€, Zinsen bei Um- und Neuverschuldung von 3,0 % und einer jährlichen Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen von 1,0 % bis 2,2 % aus. Es werden positive Jahresergebnisse von 230,0 T€ bis 965,4 T€ erwartet.



Prognosebericht



Weiterführung der Gestaltung der Außenanlagen im Gustav-Kurtze-Wohnpark, Baubeginn ca. Anfang Juli 2017 = geplant 115,0 T€

Prognosebericht



Sanierung der E-Anlagen, Erneuerung der WE-Türen, Ertüchtigung der Treppenhäuser und Reinigung der Fassade in der Friedrich-Ebert-Straße 100-104a, Gesamtkosten = 252,00 T€; Baubeginn geplant Anfang September 2017.

Prognosebericht



Installation des 1. Servicehauses in der Seehaus-Siedlung mit Platz für Müllcontainer und E-Mobile; Baustart im April 2017; Weitere Müllhäuser folgen in den Großwohnsiedlungen

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken ist für eine strategische Planung und Ausrichtung eines Unternehmens besonders wichtig.

Die Genossenschaft legt ihre Gelder ausschließlich täglich oder mittelfristig verfügbar an. Wir nutzen keine risikobehafteten Geldanlagen wie z. B. Aktien.

Trotz Rückzahlung der Altanschießerbeiträge zu Beginn des Berichtsjahres haben wir aus Gründen der betrieblichen Vorsicht aufgrund der nach wie vor unsicheren Rechtslage eine Rückstellung in Höhe der rückgezahlten 612,6 T€ gebildet.

Momentan, so schätzt der Vorstand ein, zeichnen sich keine Finanzierungsrisiken ab.

Chancen- und Risikobericht

Wohnungsmarktrisiken

- Negative Auswirkungen von Rezessionen
- Demografischer Wandel

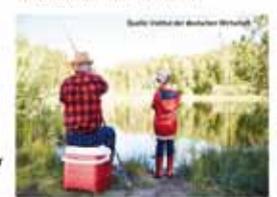


Quelle: imark

Risiken für die Vermietung:

- langfristige Einwohnerzahlen
- Altersstruktur unserer eigenen Mitglieder
- die Einkommenssituation
- Wirtschaftliche Entwicklung

Der Einbau von Aufzügen bei weiterhin günstigen Mieten schafft die Voraussetzungen, dass unsere Mieter so lange wie möglich in ihren Wohnungen wohnen können. Mit dem Neubau haben wir unser Angebot an attraktivem Wohnraum erweitert.



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die Genossenschaft verfügt über ein funktionierendes Risikomanagementsystem, bei dem regelmäßig alle relevanten Faktoren auf dem Prüfstand sind, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Abschließend können wir konstatieren, dass das Geschäftsjahr 2016 wieder ein sehr erfolgreiches Jahr unserer Genossenschaft war.

Wann erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten?

In jedem Jahr werden die Betriebskosten für das vorangegangene Abrechnungsjahr abgerechnet.

Jedes Jahr werden wir gefragt, manchmal schon im Januar, wann mit der Betriebskostenabrechnung zu rechnen ist. Diese Anfrage erhalten wir auch von Mietern, die ihre private Steuererklärung erstellen, damit die Steuerbegünstigungen aus der BK-Abrechnung angegeben werden können.



Die Betriebskostenabrechnungen sind dem Mieter gemäß § 556 BGB spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Das heißt, dass z. B. die Abrechnungen 2016 spätestens bis zum 31.12.2017 dem Mieter zugegangen sein müssen.

Diese Frist haben wir bisher eingehalten und werden wir auch zukünftig einhalten. Es ist auch in unserem Sinne, die Betriebskostenabrechnungen immer schnellstmöglich zu erstellen und an die Mieter zu verschicken. In den vorangegangenen Jahren wurden die Abrechnungen fast immer bis zum 3. Quartal zugestellt. Das ist auch in diesem Jahr unser Ziel.

Die Angaben der Steuerbegünstigungen aus den Erläuterungen der Betriebskostenabrechnungen können bei der Steuererklärung im darauffolgenden Jahr nach Erhalt der Abrechnung angegeben werden.

Beispiel: Sie erhalten die BK-Abrechnung 2016 im Jahre 2017. Wenn Sie 2018 die Steuererklärung für 2017 erstellen, können diese Angaben aus der BK-Abrechnung 2016 entnommen werden, da Sie diese Abrechnung im Jahr 2017 erhalten haben.

Unsere Bitte ist es, auf zwischenzeitliche Anfragen zur Zusendung zu verzichten.

Neuigkeiten aus der Verwaltung

Er blinkt silbern. Unser neuer kleiner Flitzer ersetzt den ausgemusterten Golf, den wir trotz Hege und Pflege ziehen lassen mussten. Er wurde einfach viel zu teuer. Er stolperte von einer Reparatur in die nächste und ein ausgesprochenes Sparfuchs war er auch nicht. So haben wir uns nach 12 Jahren schmerzlich von ihm getrennt.

Und der kleine neue Toyota passt zu uns. Er ist ein Hybrid, also eine Mischung aus Benziner und Elektroauto.

Sein Verbrauch im Stadtverkehr liegt bei 3,1 l auf 100 km. Er ist außerdem sehr sparsam. Mit ihm führen wir unsere Linie fort, uns immer klimabewusster aufzustellen und CO₂ einzusparen. Ganz nebenbei sparen wir dadurch auch noch an Kosten.

Mit ihm werden wir nun in den nächsten Jahren im Silberlook die Straßen erobern und fallen trotzdem auf, unseren Mietern und Mitgliedern sowie Fremden.



Website-Relaunch

Wie in unserer Mitgliederinformation 2/2016 angekündigt, ist seit dem Frühling 2017 der Relaunch unserer Website abgeschlossen und online.

Die Homepage hat in Anlehnung an unsere Genossenschaftsfarben ein neues Farbkonzept erhalten. Die internen Genossenschaftsthemen werden in Grün dargestellt, die Informationen rund um unsere Wohnungen in Orange und alle Service-Angebote in Blau.

Schon auf der Startseite werden Sie jetzt mit Teaserboxen (Informationsfeldern) auf aktuelle Themen aufmerksam gemacht und auf die jeweilige Seite verlinkt.

Der inhaltliche Aufbau der Seiten ist gleich geblieben bis auf einige Zusatzseiten, wie z. B.:

Menüpunkt Fremdverwaltung:

Neben unserem eigenen Wohnungsbestand verwalten wir seit Juli 2016 Wohnungen für die GEWAWO Waldfriedener Wohnungsgenossenschaft eG in Bernau und bieten Ihnen hier die jeweiligen Wohnungsangebote.

Menüpunkt Gästewohnung:

Diese ist mit einem integrierten Buchungskalender immer auf dem aktuellsten Stand der Belegung bzw. der freien Kapazitäten und kann von dort direkt reserviert werden.

Menüpunkt Informationen – Historie:

Hier erhalten Sie eine Übersicht der wichtigsten Ereignisse an Hand eines Zeitstrahls von der Gründung unserer Genossenschaft bis in die Gegenwart.

Die Seiten sind beim Ausfüllen und Übertragen von Formularen und E-Mails mit dem sicheren HTTPS-Protokoll (Hypertext Transfer Protocol Secure/sicheres Hypertext-Übertragungsprotokoll) geschützt und erfüllen somit die modernsten Anforderungen der Datenübertragung.

Mit der verständlichen Menüsteuerung sowie der Nutzung auf unterschiedlichen Endgeräten, wie Mobiltelefone oder Tablets, sind die Seiten bedienerfreundlich programmiert. Alle Inhalte werden von unseren Mitarbeitern selbst bearbeitet und online gestellt.

Schauen Sie doch mal rein!

Gerne nehmen wir Ihre Meinungen zu unserem neuen Auftritt und den Inhalten entgegen.



Übergabe des 1. Servicehauses in der Seehaus-Siedlung steht kurz bevor

Es ist fast vollbracht. Nach doch recht langer Planungs- und Vorbereitungszeit steht nun die Nutzungsübergabe des 1. Servicehauses in der Seehaus-Siedlung an die Mieter des Bereiches kurz bevor. Ende letzten Jahres wurde die Fläche verdichtet und gepflastert. In diesem Jahr nun kam das Haus, das innerhalb von 3 Tagen vollständig aufgestellt war. Einzig die Elektroinstallation ließ etwas auf sich warten, aber nun sind auch diese Arbeiten erledigt.

Das Servicehaus wird auf der einen Seite reichlich Platz für die unterschiedlichen Müllcontainer bieten, die dann nicht mehr abgeschlossen sein müssen, da das Haus abgeschlossen ist.



Auf der anderen Seite befinden sich Stellflächen in erster Linie für E-Mobile, aber auch für E-Bikes oder eventuell Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder. Der Teil ist zwar komfortabel gestaltet, bietet jedoch nur begrenzte Stellmöglichkeiten. Ein Stellplatz mit Stromsteckdose kann für 20,00 € monatlich zuzüglich Stromverbrauchskosten angemietet werden. Viele Interessenten für diese Unterstellmöglichkeiten mit Steckdosen zum Aufladen der E-Mobile gibt es bereits.

Weitere Interessenten sollten sich bitte bei der Verwalterin Frau Klose schnell schriftlich anmelden.



Die Unterstellmöglichkeiten sind überdacht und abschließbar. Sie werden entsprechend beleuchtet und bieten daher Schutz vor Wildschweinfraß und dem Zerrupfen der Tüten durch Vögel und anderes Getier.



Liebe Bewohner der Seehaus-Siedlung! Nun steht das erste der insgesamt 5 (3 große und 2 kleine) Servicehäuser.

Stück für Stück werden die anderen Müllcontainerplätze mit diesen Häusern ausgestattet. Während die großen voraussichtlich je einen Raum für Müll und einen zur Aufbewahrung von anderen Gegenständen erhalten werden, können die kleinen Häuser, auch aufgrund des begrenzten Standplatzes, nur mit einem Raum für Müllcontainer ausgestattet werden. Alle werden die gleichen Farben und die gleiche Struktur aufweisen und so entsteht wieder ein homogenes Ganzes mit erheblichem Mehrwert für Sie als Mieter.

Die Zeit der unansehnlich aussehenden Müllplätze sollte dann endgültig vorbei sein.



Mieterversammlung zum Thema Sonnenhaustechnik

Am 04.04.2017 hatte der Vorstand die Mieter des Sonnenhauses zu einer Gesprächsrunde eingeladen. Es ging um die nach 3 Jahren immer noch nicht ganz abgestellten Kinderkrankheiten, die ein so hochtechnisiertes Haus leider mit sich bringt.

Der Unmut der Mieter war zu spüren und ist auch verständlich, denn immer mal wieder ohne Heizung und/oder Warmwasser auskommen zu müssen, ist keinem Mieter zu wünschen, schon gar nicht in einem Neubau. Auch die Lüftung funktionierte nicht immer zur Zufriedenheit aller.

Die Vorstände und Herr Fischbach vom für die verbaute Technik im Haus verantwortlichen Ingenieurbüro ergo sun erläuterten zunächst die Umstände der Ausfälle. Das Ergebnis war zwar fast immer dasselbe, aber die Ursache war immer eine andere.

Es wurden Teile ausgetauscht und Nachbesserungen an Einstellungen und Nachrüstungen von noch mehr Sicherheitskomponenten vorgenommen und die Mieter merkten im Gespräch, dass die Vervollkommnung der Anlage auch und vor allem im Interesse des Eigentümers und der ausführenden Firmen umgesetzt wird.

Wir bedanken uns bei den Mietern für ihr Verständnis bezüglich der Umstände, die zu der Zusammenkunft geführt haben.

Im Nachgang können wir mitteilen, dass seit dem Termin kein Ausfall irgendeiner Komponente mehr stattgefunden hat und wir wünschen uns und in erster Linie den Mietern immer einen sonnigen Sommer und eine ausfallfreie sonnenlose Zeit im kommenden und den folgenden Wintern.

Quartiersmanagement Wriezener Straße im Stephanus-Treffpunkt

Am 15. Mai 2017 fand im Stephanus-Treffpunkt die 1. Quartiersversammlung statt. Im Mittelpunkt standen die Ergebnisse einer Anwohnerbefragung, die der Stephanus-Treffpunkt im Oktober 2016 im Quartier rund um die Wriezener Straße durchgeführt hatte.

Zwischen dem 4. und 19. Oktober 2016 wurden alle Menschen im unmittelbaren Umkreis des Stephanus-Treffpunktes gebeten, ein paar Fragen zu beantworten, z. B.: Wie wohl fühlen Sie sich in Ihrem Wohnumfeld? Wie ist das Miteinander in der Nachbarschaft? Zudem: Welche Wünsche und Erwartungen haben Sie an den Stephanus-Treffpunkt?

Die Antworten zeigen, dass es einige Bedürfnisse gibt, die der Stephanus-Treffpunkt erfüllen kann. So vermissen viele Befragte die Möglichkeit, sich in der Nachbarschaft einfach mal zu treffen. Und viele würden sich speziell über Angebote für Senioren sehr freuen.

Das Ziel der Quartiersversammlung war nun, mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie mit anderen Akteuren ins Gespräch zu kommen, um gemeinsam das Quartiersleben zu gestalten und das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken.

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT IM STEPHANUS-TREFFPUNKT

Ein wichtiges Ziel des Stephanus-Treffpunktes ist es, die Menschen in Ihrer Nachbarschaft zusammenzubringen und das Miteinander zu fördern. Deshalb brauchen wir Sie!

MACHEN SIE MIT!

Nutzen Sie Ihre freie Zeit sinnvoll. Bestimmen Sie selbst, was Sie tun wollen und wie viel Zeit Sie dafür haben. Sie können mit Ihrem freiwilligen Engagement ein bereicherndes, zusätzliches Angebot für unsere Nachbarinnen und Nachbarn schaffen. Wir laden Sie herzlich ein, den Alltag mitzugestalten. Beispielsweise mit Gesprächen, Vorlesen, Briefe schreiben und Spaziergängen. Sie begleiten und fördern die Menschen in der Nachbarschaft in ihrem Lebensalltag und entlasten pflegende Angehörige.

FÜR EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT BIETEN WIR IHNEN:

- Verbindliche Ansprechpartner
- Individuelle Beratung bei der Auswahl der Tätigkeiten
- Begleitung und Fortbildung
- Regelmäßigen fachlichen Austausch und Gespräche im Team
- Erstattung von Fahrkosten
- Bei alltagsunterstützenden Angeboten nach § 45 a SGB XI eine Aufwandsentschädigung von monatlich bis zu 200,- €, je nach geleisteten Stunden
- Unfall- und Haftpflichtversicherung während der ehrenamtlichen Tätigkeit

Am Samstag, den 17. Juni stellte der Stephanus-Treffpunkt in Strausberg im Rahmen eines Grillfestes mit „Koffertrödel“ das Projekt „Quartiersmanagement Wriezener Straße“ vor, das mit einer großzügigen Förderung der Deutschen Fernsehlotterie möglich gemacht wurde. Hinweise zu unseren aktuellen Veranstaltungen und den Terminen finden Sie im Schaukasten des Stephanus-Treffpunktes in der Wriezener Straße 32 sowie im Internet unter www.stephanus.org.

Wir freuen uns auf Sie und auf eine gute Nachbarschaft!

Alexandra Bach, Koordinatorin

Stephanus-Treffpunkt · Wriezener Straße 32 · 15344 Strausberg

Telefon: 03341 – 39 01 03 7 · Telefax: 03341 – 30 74 02 0 · E-Mail: treffpunkt-strausberg@stephanus.org

Fröhliches Seniorenleben im Promenaden-Treff

Nicht nur innerhalb des Gebäudes des Promenaden-Treffs in der Gustav-Kurtze-Promenade 80, sondern auch außerhalb ist immer etwas los - besonders, wenn herrlicher Sonnenschein und angenehme Wärme dazu einladen.

So war das Frühlingsfest der Volkssolidarität „Alte Vorstadt“ im Wonnemonat Mai künstlerisch gestaltet von den Kindern der Tanzgruppe „Kolibri“ aus der Kita „Wirbelwind“, musikalisch umrahmt von dem Alleinunterhalter Herrn Frenzel und angereichert mit eigenen z. B. Tanzinlagen ein voller Erfolg.

Aber auch die kulinarischen Leckerbissen wie echte, eigens für das Fest „importierte“ Thüringer Rostbratwürste, natürlich auf dem Holzkohlegrill gebraten, waren der Renner.

Im Juni stand dann die 1. Promenaden-Eisparty auf dem Programm, wo man recht kalorienreich über die Stränge schlagen durfte und konnte.

Beide Veranstaltungen fanden regen Zuspruch und den Wunsch nach Wiederholung.

Solche Events locken den einen oder anderen Bewohner des angrenzenden Wohngebiets auch als Nicht-Volkssolidarität-Mitglied in den Treff.

Wir freuen uns über jeden, der uns besucht und mitmacht. Und natürlich Gäste, die bei Kaffee und Kuchen zu einem gemütlichen Gespräch vorbeischaun, sind immer willkommen.



Tanzgruppe „Kolibri“ aus der Kita „Wirbelwind“



Was ist los in unseren Wohngebieten?

Elisabethstraße 15–17 / August-Bebel-Straße 30/31

Aus gegebenem Anlass bitten wir nochmals alle Bewohner, auf die Parkordnung im Hof zu achten.

Die Parkmöglichkeiten sind nun einmal eng begrenzt. Dennoch parken wiederholt fremde Personen (ggf. Besucher) im Hof und blockieren hierdurch oftmals die angemieteten Stellflächen der zum Objekt gehörenden Mieter.

Wir empfehlen die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes, gegenüber der August-Bebel-Straße 30/31. Von dort aus ist unser Objekt auf kurzem Weg, gut zu Fuß, erreichbar.

Am Marienberg

Nach langem Warten ist nun auch die Parkflächenbewirtschaftung Am Marienberg 35–41 angelaufen. Im Frühjahr 2017 fanden die letzten Markierungsarbeiten statt und aufgrund der großen Nachfrage konnten wir alle 24 Stellflächen vermieten. Aktuell beschäftigen wir uns mit der Parkflächenmarkierung Am Marienberg 53–56.



Bei regelmäßigen Kontrollen ist uns aufgefallen, dass die Hintereingänge und die dort befindlichen Rabatten als Mülleimer und Aschenbecher genutzt werden. Die Mieter in den Aufgängen 42–46 wurden bereits gebeten, auf mehr Ordnung und Sauberkeit zu achten. Auch die Bewohner anderer Aufgänge bitten wir darauf zu achten, dass die Außenanlagen pfleglich behandelt werden.

In der Vergangenheit wurden wir immer wieder mit dem Fahrradproblem konfrontiert. Größtenteils gibt es mehr Fahrräder als Platz in den Gemeinschaftsräumen. Aus diesem Grund wurden die Räder in die Kellergänge gestellt und/oder im Treppenhaus geparkt.

Im Aufgang Am Marienberg 8 haben wir am 13.06.2017 mit der Umgestaltung des Fahrradraumes begonnen. Ein Hängeparker mit 6 Kinderfahrradplätzen wurde montiert

und die Fahrradständer wurden an die Raumgröße angepasst. Damit langfristig für mehr Unterstellmöglichkeit sowie Ordnung und Sauberkeit in den Häusern gesorgt werden kann, sind wir auf die Mithilfe der Mieter angewiesen. Sperrmüll, Hausrat sowie defekte und nicht genutzte Fahrräder können durch die Mieter entsorgt werden. Bis zu 3 m² Sperrmüll kann jeder Mieter im Jahr kostenlos entsorgen. Aber bitte melden Sie den Sperrmüll an und warten auf die Mitteilung bezüglich des Abholtermins; erst am Vortag sind die Gegenstände dann am Straßenrand zu postieren.

In den kommenden Wochen werden wir mit den nächsten Aufgängen fortfahren.



Vor einigen Wochen hatten wir leider erstmals Schmierereien an unserem 1. Müllhaus zu beseitigen. Es gibt doch immer wieder Schmierfinken, die offensichtlich nichts Besseres zu tun haben, als fremdes Eigentum zu beschädigen.

Liebe Mieter, wir wissen, dass Sie diese Vandalismusaktionen auch stören, seien Sie wachsam und melden Sie Vorkommnisse am besten sofort an Ihre Verwalterin. Nur gemeinsam können wir die Verursacher finden. Danke für Ihre Mithilfe!

Friedrich-Ebert-Straße 100–104a

Wie wir in der letzten Ausgabe der Mitgliederinformation bekannt gegeben haben, steht für dieses Jahr die Sanierung der Treppenhäuser bevor. Wohnungstüren werden erneuert, sofern diese noch aus dem alten Bestand sind. Es erfolgt die Erneuerung der Elektroinstallation in den Treppenhäusern und die Aufgänge erhalten einen neuen Anstrich. Die Modernisierungsankündigung wurde bereits zugestellt und es wurde zur Mieterversammlung eingeladen. Im Vorfeld der Sanierungsarbeiten wird es dringend notwendig, dass Ordnung in die Waschküchen und



Fahrradräume Einzug hält, da hier die Hausanschlüsse für Elektro installiert werden. Derzeit sind die Räume vollgestellt mit Sperrmüll, Spielgeräten, Gartenutensilien und anderen Gegenständen, welche nicht in die Gemeinschaftsräume gehören. Wir werden diesbezüglich auch noch einmal zur Mieterversammlung und alle Bewohner schriftlich informieren.



Im Zuge der Sanierung erhält auch die Fassade des Hauses eine Reinigung und es wird ein Vogelschutzgitter im Dachbereich angebracht. So soll künftig verhindert werden, dass Vögel unter das Dach fliegen und die eingebrachten Dämmstreifen auseinanderpflücken. Dies führte zu Verunreinigungen.

Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße 14

Wie im Vorfeld angekündigt, wurden Ende März 2017 die Rotdornbäume am Haus Friedrich-Ebert-Straße 74 gefällt.



Zwei der Bäume am Giebel zur Nr. 74 waren bei dem Sturm am 18.03.2017 bereits von allein umgefallen. Glücklicherweise kam es zu keinen Beschädigungen, da diese Bäume noch recht klein waren.

Einer der alten Bäume blieb noch stehen, jedoch muss auch dieser über kurz oder lang gefällt werden, da der Stamm hohl ist. Wir haben die Neupflanzung von 2 Rotdornbäumen veranlasst und hoffen, dass diese ab dem kommenden Jahr die Bewohner wieder mit ihrer roten Blütenpracht erfreuen.



Fritz-Reuter-Straße und Müncheberger Straße

Zur diesjährigen Wohngebietsbegehung am 24.04.2017 war die Mieterbeteiligung sehr gering. Hauptsächlich wurde in der Fritz-Reuter-Straße das Problem mit den Stellplätzen angesprochen. Diese bestehen bisher aus Kies und sollen durch Rasengittersteine befestigt werden. Hierzu haben wir uns Angebote eingeholt und werden diese in naher Zeit auswerten. Weiterhin werden wir die Bäume auf den Parkflächen beschneiden lassen und den Eigentümer hinter der Fritz-Reuter-Straße auffordern, seine Bäume einzukürzen. Des Weiteren wurden uns einige notwendige Instandsetzungsmaßnahmen in den Treppenhäusern geschildert, welche wir in Angriff nehmen werden.

Zur Begehung in der Müncheberger Straße nahm leider kein Mieter teil. Es wurde aufgenommen, dass der Schaukasten gereinigt werden muss und es wurde festgestellt, dass im Sockelbereich an der Hausnummer 29 der Putz abfällt. Auch hier werden Maßnahmen ergriffen.

Am Försterweg 86–92



Nachdem die Einführung der Parkflächenbewirtschaftung abgeschlossen ist und so gut wie alle Stellplätze vor dem Haus vermietet sind, haben wir uns nun einem neuen Thema gewidmet.

Gemeinsam mit der Firma Sila haben wir uns vor Ort einen erneuten Eindruck von den Außenanlagen verschafft. Als erste Maßnahme erfolgte die Entfernung des Wildwuchses vor und hinter dem Försterweg 86–92. Eine leichte Verbesserung der Grünflächenansicht ist danach schon deutlich zu sehen.

Wir arbeiten derzeit an einer Lösung, die dauerhaft ansehnlich, aber auch pflegeleicht bleibt. Verändert werden sollen die Grünflächen zwischen den Vorder- und Hintereingängen sowie die Fläche am Giebel der Hausnummer 86. Positiv aufgefallen ist uns der Giebel am Försterweg 92, der seit Jahren von den Mietern aus dem Hause in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Firma Sila sehr ansehnlich bepflanzt und gepflegt wird.

Was uns jedoch vermehrt in unseren Häusern auffällt, sind Schuhschränke, die einerseits eine Brandlast darstellen und andererseits die Rettungswege behindern. In Gefahrensituationen können Gegenstände im Treppenhaus zu einer erheblichen Gefährdung führen. Auch das Durchqueren des Treppenhauses durch Rettungskräfte mit Tragen ist so gut wie unmöglich. Wir appellieren deshalb ausdrücklich daran, die Schuhschränke aus den öffentlichen Flächen zu entfernen.

Zum Abschluss weisen wir darauf hin, dass aufgrund der Baumaßnahmen am Südcenter weiterhin mit Einschränkungen an den Stellplätzen zu rechnen ist.

Gustav-Kurtze-Promenade

Unsere diesjährige Wohngebietsbegehung fand diesmal im Frühjahr statt, doch die Eiseskälte hat unsere engagierten Mieter nicht davon abgehalten, systematisch das Wohngebiet nach verbesserungswürdigen Punkten zu begutachten.

Ein großes Anliegen waren den Mietern der Gustav-Kurtze-Promenade 76–79 die neu versetzten Wäschepfähle. Diese wurden genormt und entsprechend den Verkehrssicherungspflichten verbaut. Jedoch war das Aufhängen der Wäsche danach für viele Mieter aufgrund der neuen Höhe nicht mehr möglich. Nach Vorortterminen konnten wir auch dafür eine Lösung finden, die weiterhin der Norm entspricht, aber auch für jeden erreichbar ist. Neue Streben an den oberen Enden der Pfähle haben somit auch dieses kleine Manko beseitigt.

Auch die Vordächer der Hauseingänge wurden des Öfteren thematisiert. Undichtigkeit und Moosbefall waren die Gründe. Den Auftrag zur Mangelbeseitigung und Wartung aller Vordächer hat eine Fachfirma erhalten, mit der wir seit Jahren gute Erfahrungen gemacht haben. Wir sind davon überzeugt, dass auch diese Problematik in kürzester Zeit der Vergangenheit angehört.

Nicht nur bei der Wohngebietsbegehung, sondern auch bei unserer Informationsveranstaltung zum diesjährigen Bauabschnitt wurde darauf aufmerksam gemacht, dass einige Mieter die Sorgen haben, unser Wohnpark würde zukünftig seinen „grünen Charme“ verlieren.



Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass es auch für uns ausgesprochen wichtig ist, die Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten. Muss ein Baum aufgrund der Planungen weichen, sind wir bestrebt, die Ersatzpflanzungen so gut es geht in unserem Wohngebiet zu integrieren.

Zum geplanten 3. Bauabschnitt finden Sie im folgenden Artikel zu den Baumaßnahmen weitere Informationen.

Landhausstraße 10/10a, Paul-Singer-Straße 19/19a und 2–5

Nachdem die Zuwegungen an den Hauseingängen der Landhausstraße 10/10a und der Paul-Singer-Straße 19/19a bereits aufgewertet wurden, schreitet nun die Planungsphase für die Umgestaltung der Außenanlagen voran.

Dieses Thema lag den Mietern bei der letzten Wohngebietsbegehung besonders am Herzen. Herunterfallende



Äste, staubige Zuwegungen und mangelnde PKW-Stellflächen sorgten für Unmut unter den Hausbewohnern. Die Beseitigung aller Probleme gleichermaßen gestaltet sich schwierig, wir arbeiten jedoch mit Hochdruck an einer vielversprechenden Umsetzungsvariante.

Ärgerlich und trotzdem nicht zu ändern ist der wiederholte Ausfall unseres elektronischen Rolltores an der Paul-Singer-Straße 3–5. Das Tor lässt sich normalerweise mit einer Fernbedienung auch aus dem Auto heraus problemlos öffnen und schließen und bietet somit eine komfortable Möglichkeit, den Hof für Dritte ohne weiteres unzugänglich zu machen. Aufgrund einer Überspannung in der Stromversorgung während eines Gewitters wurden jedoch mehrere Teile beschädigt, was die Mieter vorübergehend zum manuellen Betrieb des Tores zwingt. Nach ersten Instandsetzungsversuchen ist der Mangel leider noch nicht erfolgreich behoben worden. Wir stehen jedoch in engem Kontakt zum Hersteller und arbeiten an der Problematik.

Lindenweg 1–8

Bei der Wohngebietsbegehung am 15.05.2017 waren wir über die hohe Teilnehmerzahl der interessierten Mieter erfreut. Diese sorgten für hilfreiches Feedback der momentanen Lage ringsum sowie in den Häusern des Lindenwegs 1–8 in Hennickendorf. Den Mietern lag die Problematik der mangelnden Parkmöglichkeiten besonders am Herzen. Da die Haushalte immer häufiger 2 Kraftfahrzeuge nutzen, ist diese Thematik absolut nachvollziehbar. Es wird seitens der Genossenschaft bereits an einer effektiven Lösung gearbeitet.

Eine weitere Maßnahme zur Aufwertung unseres Wohngebietes ist die pflegeleichte Bepflanzung unserer Eingänge. Ihre Vorschläge für mögliche Pflanzungen nehmen wir gern schriftlich entgegen.

Auch das Kunstwerk am Giebel des Lindenwegs 1 soll aufgewertet werden. Diesen Vorschlag brachte uns eine interessierte und engagierte Mieterin. Ein Schriftzug mit dem Entstehungsjahr unseres Wohngebietes wirkt nicht nur optisch ansprechend, sondern nimmt Schmierfinken den Platz, um sich mit unerwünschtem Graffiti unter der Malerei zu verewigen.

Sollten Sie Hinweise auf mögliche Tatverdächtige haben, nehmen wir diese gern schnellstmöglich entgegen. Eine Anzeige gegen Unbekannt wurde bereits erstattet.

Mietertreff und Sprechstunde in der Wriezener Straße 32

Seit November 2016 findet an jedem ersten Donnerstag im Monat von 13.00 – 15.00 Uhr in den Räumlichkeiten des Stephanus Treffs unsere Mietersprechstunde statt. Nachdem anfänglich die Resonanz sehr gering war, hat



sich diese Sprechstunde zwischenzeitlich etabliert. Gerade die Mieter der Wriezener Straße 32 nutzen den kurzen Weg, um direkt vor Ort Probleme zu besprechen und das eine oder andere gegebenenfalls direkt zu besichtigen.

Otto-Grotewohl-Ring

Die letzte gemeinsame Wohngebietsbegehung fand am 19.06.2017 statt.

Vordergründig wurden die zu beschneidenden Bäume sowie Heckenpflanzen angesprochen. Zum Herbst hin werden wir die Bäume auf den Parkflächen beschneiden und die Misteln entfernen lassen. Die Kugelbäume auf dem Innenhof werden seitlich eingekürzt.

Mieterseitig wurden wir erneut auf die Müllproblematik aufmerksam gemacht. Vögel und andere Tiere zerstören die gelben Säcke, und der darin befindliche Müll wird auf der Straße verteilt. Wie bereits angekündigt, ist ein Müllhaus, welches auf dem jetzigen Müllplatz (gegenüber der Hausnummer 55) entstehen wird, bereits bestellt.

Weiterhin werden wir an den hinteren Parkflächen vor dem Block 51–55 Schotter verteilen lassen, welcher sich im Laufe der Jahre herausgefahren hat.

Seehaus-Siedlung

Den Artikel dieser Ausgabe möchten wir mit einem Dankeschön beginnen. Ein Dankeschön dafür, dass unsere Mieter die enormen Widrigkeiten im Wohngebiet, mit den Baustellen links und rechts und unserer Modernisierung mittendrin, mit verhältnismäßig wenig Klagen und Beschwerden „ertragen“. Auf unsere Modernisierung der Häuser Mittelstraße 2, 4/6, 8/10 und die anliegenden Baustellen werden wir an anderer Stelle weiter eingehen.

Im März dieses Jahres fand unsere alljährliche Wohngebietsbegehung statt. Über die gewohnt hohe Anzahl der teilnehmenden Mieter, die gemeinsam mit dem technischen Vorstand Herrn Wessel, dem Regiemitarbeiter Sven Janik und der Verwalterin Kathrin Klose die Wohnanlage abgelaufen sind, haben wir uns gefreut.

Thematisiert wurden diverse notwendige Maßnahmen im Außenbereich, u. a. Beschädigungen an Zuwegungen zum Hauseingang, abgesenkte Pflastersteine an Briefkastenanlagen, Bäume, die zurückgeschnitten werden müssen, bessere Nutzung der Wäscheplätze durch zusätzliche Pfosten, partiell fehlende Muttererde ehemals mieterseitig angelegter Beete, die zur Rasenfläche „zurückgebaut“ werden müssen und ähnliches. Der größte Teil dieser Mängel wurde bereits abgearbeitet.

Hier kommen uns immer wieder die „Ersatzleistungen“ der MOL-Werkstätten zugute. Was heißt eigentlich Ersatzleistung? Wir haben für das Wohngebiet einen Grünflächenpflegevertrag. Während der Modernisierungsarbeiten fallen teilweise andere Arbeiten als gewohnt an, wie beispielsweise Laubsäcke über den Hof ziehen statt zu fahren, da gerade keine Zufahrt vorhanden ist. Aber es können eben auch die durch die Bauarbeiten betroffenen Flächen nicht mitgepflegt werden. Selbstverständlich zahlen die Mieter für diesen Zeitraum auch nicht für diese Betriebskostenposition! Da der Verwaltungsaufwand, jährlich neue Verträge/Vertragsmodalitäten zu verhandeln, zu hoch ist, bleiben die zu überweisenden Beträge gleich. Es wird lediglich berechnet, was die im Modernisierungsgebiet nicht durchgeführten Arbeiten für einen finanziellen Wert darstellen. Für diesen Betrag erhalten wir dann im Wohngebiet der Seehaus-Siedlung/Wriezener Straße 32 Leistungen, die NICHT im Pflegevertrag vereinbart worden sind.

Einmal im Jahr findet dann mit dem Teamleiter der GALA der Lebenshilfe Märkisch-Oderland e.V. ein Außentermin statt, in dem gemeinsam geschaut wird, welche Leistungen wir für welchen Betrag durch die MOL-Werkstätten erbringen lassen werden. So konnte beispielsweise letztes Jahr eine unansehnliche Beet-Fläche an der Giebelwand der Mittelstraße 1 wieder zu einer normalen Rasenfläche umgestaltet werden. Auch in diesem Jahr wird an verschiedenen Stellen des Wohngebietes die Rasenfläche durch Erde liefern, verteilen, vertikutieren, düngen, nachsäen erneuert bzw. verbessert.

Vor ein paar Wochen waren auch in der Seehaus-Siedlung wieder die Vandalen am Werk. Uns blutet das Herz, wenn wir von diesen Beschädigungen erfahren, zumal hier auch noch ein gerade energetisch saniertes Haus betroffen war. Immer getätigte Anzeigen bei der Polizei führen stets in eine Sackgasse, weil die Täter nicht identifiziert werden können. Also bleiben die Kosten der Säuberung (nicht immer geht das Geschmiere rückstandsfrei ab) beim Eigentümer, also der Genossenschaft hängen.

In diesem Zusammenhang bedanken wir uns für die schnelle Information der Mieter an die Verwalterin.



Walkmühlenstraße 9

Die Teilnahme der Bewohner an der letzten Wohngebietsbegehung am 24.04.2017 war leider recht gering. Dennoch wurden von der teilnehmenden Mieterin Punkte angesprochen, um deren Klärung wir bemüht sind.

So ist z. B. die zum linken Grundstück angrenzende Mauer baufällig. Es ist nachvollziehbar, dass sich unsere Mieter um die Sicherheit ihrer im Garten spielenden Kinder sorgen. Wir haben aktuell Kontakt zum Eigentümer des Nachbargrundstückes aufgenommen, mit dem Versuch, eine Lösung herbeizuführen. Ferner wird eine Ausbesserung des beschädigten Putzes an der Hausfassade zum Hof erfolgen.

Zwischenzeitlich wurde der zuvor unebene Weg zum Mietergarten begradigt und somit die bisher bestehenden Stolperfallen beseitigt. An der hinteren Haustür wurde eine fachgerechte Regenentwässerung geschaffen. Im Hof wurden Bäume und Sträucher zurückgeschnitten.

Weitere kleinere Mängel wurden angesprochen, deren Beseitigung wir Schritt für Schritt umsetzen.

Leider brachte die auf der Briefkastenanlage angebrachte Überdachung nicht den gewünschten Erfolg. Beim Starkregen in der letzten Juniwoche erhielten wir erneut die Information, dass wieder Mieterpost durchnässt wurde. Wir sind in jedem Fall weiterhin um eine Lösung bemüht.

Seit einiger Zeit laufen die ersten Maßnahmen bezüglich der Straßenausbauarbeiten in der Walkmühlenstraße.





Aktuell geht es hierbei um die Erneuerung der Abwasserleitungen. Seitens der Stadt Strausberg wurden wir informiert, dass die Ausschreibung in die Wege geleitet wurde. Mit dem eigentlichen Straßenausbau soll voraussichtlich zum Herbst 2017 begonnen werden. Selbstverständlich werden wir die Bewohner entsprechend in Kenntnis setzen, sobald uns nähere Informationen seitens der Stadt Strausberg bekannt sind.

Im Zuge der laufenden Arbeiten kam es am 23.05.2017 zu einem Wasserschaden im Keller. Größere Schäden konnten abgewendet werden, nicht zuletzt durch die Umsichtigkeit und den sofortigen Einsatz einzelner Bewohner des Hauses. Mit Schaufel und Nasssauger bewaffnet, ging es den nicht unerheblichen Wassermassen an den Kragen.

Ein ganz herzliches Dankeschön an die betreffenden Bewohner.



Termine Wohngebietsbegehungen für 08/2017 bis 06/2018

Die Wohngebietsbegehungen sind inzwischen ein fester Bestandteil unseres Terminkalenders im Verwaltungsbereich. Sie finden bereits seit 6 Jahren statt, wenn auch mit unterschiedlicher Beteiligung, jedoch stets mit Aufgaben und Wünschen unserer Mieter in den einzelnen Wohngebieten versehen, die es im Nachgang abzarbeiten oder zu verfolgen gilt. So wird es auch bis zum Juni 2018 wieder monatlich Termine in den nebenstehend aufgeführten Kiezen geben.

Interessierte hierfür sind herzlich eingeladen, sich uns an den folgenden Tagen – jeweils an einem Montag **von 9.00 Uhr bis maximal 12.00 Uhr** – anzuschließen.

Ca. 14 Tage vor der Wohngebietsbegehung erfolgt ein Hausaushang in den entsprechenden Bereichen, so dass Sie sich auch dort noch einmal informieren können.

Termin	Wohngebiet – Straßen
07.08.2017	Gustav-Kurtze-Wohnpark
11.09.2017	Landhausstr. / Paul-Singer-Str. / Am Försterweg
09.10.2017	Am Marienberg
13.11.2017	Seehaus-Siedlung und Wriezener Str. 32
22.01.2018	Müncheberger Str. / Fritz-Reuter-Str.
19.02.2018	August-Bebel-Str. 30-31 / Elisabethstr. 15-17
19.03.2018	Friedrich-Ebert-Str. 74 / Schillerstr. 14 / Bruno-Bürgel-Str.
16.04.2018	Otto-Grotewohl-Ring
14.05.2018	Friedrich-Ebert-Str. 100-104a / Walkmühlenstr.
18.06.2018	Hennickendorf



Wohnungsverwaltung in Bernau – kurze Bilanz

Seit nunmehr einem Jahr leisten wir einer kleinen Genossenschaft in Bernau, der GEWAWO Waldfriedener Wohnungsgenossenschaft eG, Schützenhilfe. Der Geschäftsbetrieb der kleinen Genossenschaft war aufgrund verschiedener Probleme sehr ins Stocken geraten und die Insolvenz drohte, da ein Kredit auslief und die bis dahin kontoführende Bank das Darlehen nicht verlängern wollte.

Schwierige Zeiten hatte die GEWAWO bereits hinter sich, als wir nach reiflicher Überlegung im Vorstand, Aufsichtsrat und Team den Wohnungsverwaltungsauftrag annahmen und seither, vorerst befristet bis zum 31.12.2017 die 112 Wohnungen in Bernau Waldfrieden verwalten. Dass die entsprechenden Akteure mit uns eine Genossenschaft gefunden haben, die die Wohnungen der GEWAWO verwaltet, war auch eine Forderung der Banken, um den ausgelaufenen Kredit umzuschulden. Der Vorstand der GEWAWO konnte also handeln.

Die Insolvenz ist damit zunächst abgewendet.

Zunächst hatten wir Glück, dass Frau Steger, die kurz zuvor ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen hatte, in den Sommermonaten vor Beginn ihres Direktstudiums als Verwalter sich nur um die Belange der Stammdatenaufnahme und erste wichtiger Arbeiten vor Ort und hier im Büro kümmern konnte.

Zunächst musste dafür Sorge getragen werden, dass die Mieten pünktlich und in der geforderten Höhe eingingen, also u. a. ein funktionierendes Mahnwesen musste eingerichtet werden. Die zur Verwaltungsübernahme 6 leerstehenden Wohnungen sollten umgehend saniert und der Vermietung zugeführt werden.

Aber so schnell ging es leider nicht. Wir mussten unseren guten Ruf nutzen, um Stück für Stück das Vertrauen der für die GEWAWO arbeitenden Firmen wieder aufzubauen. Ausschreibungen führten daher in der Anfangszeit nicht zu den gewünschten Erfolgen. Erst nach und nach konnte mit den Sanierungen begonnen werden. Erschwerend hinzu kamen die jeden Monat, manchmal zu „Hauf“ ins Haus flatternden, Wohnungskündigungen, so dass zu den 6 vom Juli bis Jahresende weitere 9 Leerwohnungen hinzukamen. Die neuen Leerwohnungen führten in der Folge auch zu weniger Mieteinnahmen, aus denen sämtliche Ausgaben bestritten werden müssen.





Aber seit Jahresbeginn haben wir die meisten Wohnungen der Vermietung zugeführt, so dass per 01.07.2017 nur 3 Wohnungen nicht vermietet sind, und diese Wohnungen stehen erst seit dem II. Quartal 2017 leer. Wir haben die Betriebskosten 2015 an die Mieter abgerechnet und auch ausgezahlt.

Im Verwaltungsbereich wurden auch große Anstrengungen unternommen, um eine geregelte Verwaltung einzuführen. Vom einheitlichen Schließsystem über die Durchsetzung der Haus- und Brandschutzordnung bis hin zu Pflegemaßnahmen im Bereich der Außenanlagen, von der Durchführung der ersten Legionellenprüfung bis hin zum Abschluss eines Heizkostenabrechnungsvertrages sind wir in allen Bereichen einer funktionierenden Wohnungsverwaltung gefordert und lernen in diesem Zusammenhang auch viel dazu, was uns auch bei unseren immer im Vordergrund unseres Handelns stehenden eigenen Objekten zugutekommt.

Inzwischen hat sich alles etwas beruhigt, unsere Aktivitäten beschränken sich auf eine normale Wohnungsverwaltung.

Der Aufsichtsrat der GEWAWO bat uns, den Wohnungsverwaltungsvertrag um ein weiteres Jahr, also bis zum 31.12.2018 zu verlängern, um in dem nun folgenden Jahr die Weichen für das zukünftige Handeln und den Bestand der Genossenschaft zu stellen. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter unserer Genossenschaft unterstützen diese einmalige Verlängerung, so dass dieser zugestimmt wurde. Wir werden also bis einschließlich Ende 2018 als Wohnungsverwalter für die GEWAWO eG tätig sein.

Die Abbildungen geben einen kleinen Eindruck über den Wohnungs- und Hausbestand der GEWAWO eG. Die sehr individuellen 112 Wohnungen befinden sich in 14 Häusern, auf einem großen Waldgrundstück im Bernauer Norden, direkt neben dem Bauhausdenkmal.



Küchen-Bespiel



Wohnzimmer-Bespiel

Bernau-Betriebskosten

Mit Übernahme der Verwaltung in Bernau lag es bei uns, erstmalig eine Betriebskostenabrechnung für diesen Verwaltungsbereich zu erstellen.

Unter hohem Arbeitsaufwand, jedoch mit gemeinschaftlichem Einsatz, waren u. a. sämtliche Zählerdaten und Kosten für die Abrechnung 2015 von Hand nachzupflegen bzw. zu buchen. Und so konnte den Mietern Ende November 2016 die Abrechnung fristgerecht zugestellt werden.

Derzeit sind wir bereits mitten in den Vorbereitungen für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016.



Dächer frisch und neu – die letzten 3 Häuser erhalten ein neues Dach

Part 1: Friedrich-Ebert-Straße 74

In der Zeit von Mai bis einschließlich Ende Juni 2017 wurde das Dach der Friedrich-Ebert-Straße 74 erneuert. Hierbei wurden u. a. auch nicht benötigte Schornsteine zurückgebaut.

Die Arbeiten verliefen größtenteils reibungslos. Nach Abschluss der Arbeiten haben wir die Reinigung sämtlicher Fenster im Treppenhaus und auf dem Dachboden veranlasst. Der verbliebene Staub auf dem Fußboden des Dachbodens wurde ebenfalls entfernt.



Part 2: Bruno-Bürgel-Straße 1/2 und 5/6

Seit Ende Juni 2017 wird mit allen Kräften an der Erneuerung des Daches am Haus Bruno-Bürgel-Straße 1–2 gearbeitet. Direkt im Anschluss daran folgt die Dacherneuerung am Haus Nr. 5–6. Und dann soll auch die bereits lang geplante Instandsetzung der zum Teil baufälligen Kellertreppen und -wangen erfolgen.



Wir bedanken uns bei allen Bewohnern für das entgegengebrachte Verständnis während der Baumaßnahmen und die Unterstützung zur Schaffung der Baufreiheit. Unter anderem waren Veränderungen in den Blumenbeeten an den Häusern notwendig und recht kurzfristig mussten Dachbodenkammern beräumt werden.

Unsere Modernisierung und anliegende Baustellen

Die Straßenbauarbeiten in der Nordstraße sind weitestgehend abgeschlossen. Gegenwärtig finden noch Kanalreinigungsarbeiten statt, um die Straßenentwässerung zu modifizieren.

Auf dem ehemaligen Gelände des Cafe Nord – Nordstraße 15 – ist ein modernes Wohngebäude entstanden, in das unter anderem auch eine Demenz-Wohngemeinschaft



eingezogen ist. Weitere Gebäude werden auf dem Gelände bis hinunter zum Kreisverkehr folgen.

Nachdem vorerst hinter dem Gebäude des ehemaligen „Klub am See“ bis hinunter zur Badstraße neue Wohnhäuser entstanden sind, wird jetzt auch auf dem Gelände neu gebaut. An der Stelle des Klubs werden 76 seniorengerechte Service-Wohnungen errichtet.



Mietersammlung zur bevorstehenden Sanierung in der Seehaus-Siedlung

Kurz vor Weihnachten, am 12.12.2016 hatten wir die Mieter der Häuser Mittelstraße 2, 4/6 und 8/10 zur Informationsveranstaltung eingeladen. Es ging um die für dieses Jahr geplante und inzwischen weit fortgeschrittene energetische Sanierung in der Seehaus-Siedlung.

Diesmal fand die Versammlung noch im alten Jahr statt, weil mit dem Bau bereits im März begonnen werden sollte und deshalb die Ankündigungen zur Maßnahme bereits im November verschickt worden sind.

Der Saal war gut gefüllt. Wie schon in den vergangenen Jahren geübt, machten die Veranstalter die Mieter mit dem bevorstehenden Bauvorhaben vertraut. Stück für Stück wurden alle Maßnahmen erläutert, die zum Gesamtvorhaben aller 3 Häuser gehören. Auch die Berechnung der späteren Modernisierungserhöhung wurde erläutert. Es wird auch jetzt wieder gelingen, die Bestandsmieten bei 6,25 €/m² zu kappen.

Die Interessierten konnten sich in den vergangenen 4 Jahren ja bereits mit den Einschränkungen vertraut machen, die

in diesem Jahr auf sie selbst zukommen würden. Entsprechende Fragen wurden dann auch gestellt und beantwortet. Insbesondere ging es um die Kellerdeckendämmung und notwendige Mitwirkung der Mieter. Eine besondere Einschränkung stellen regelmäßig die für die Zeit des Putzabtrags und -auftrags notwendigen Verhänge der Fenster dar.

Die Zeit versuchen wir so kurz wie möglich zu halten, aber verzichten können wir darauf leider nicht.

Auf die Frage nach Mietminderung während der Maßnahme konnten wir entsprechend mitteilen, dass in solchen Fällen der energetischen Sanierung für die ersten 3 Monate nach Baubeginn eine entsprechende Mietminderung laut Gesetz § 536, Absatz 1a BGB ausgeschlossen ist. Alle Umstände, die nach Ablauf von 3 Monaten eine Mietminderung begründen, werden entsprechend Bautageberichten aufgeführt, bewertet, berechnet und dem Mieterkonto gutgeschrieben. Abgerechnet wird im Zusammenhang mit der Mieterhöhungserklärung.

Die Modernisierung geht weiter

Seehaus-Siedlung - Blickfang; Denkmalschutz; Energetische Sanierung; Einschränkungen für alle

Dauerregen, Sturmböen und knallende Sonne auf der Fassade, unsere Männer vom Bau hatten bis Redaktionsschluss wohl so ziemlich jedes Wetter, das man sich nicht unbedingt wünscht, wenn man draußen arbeitet und Termine einhalten soll. Als wenn das nicht schon genug wäre, auch noch Lieferschwierigkeiten der Industrie, defekte Putzmaschinen und falsch gelieferte Ware, es war alles dabei.

Im 5. Jahr der energetischen Sanierung der Seehaus-Siedlung haben wir uns an die 3 Wohnblöcke der Mittelstraße 2, 4/6 und 8/10 gewagt.

Damit wir auch die Außenanlagen noch in 2017 fertigzustellen schaffen, haben wir in diesem Jahr auch schon einen Monat früher angefangen. Wie in den Vorjahren konnten wieder die Firmen Modäne und MAKRÜ für die Bauleistungen gebunden werden. Die Firma Modäne hat den größeren Part übernommen, nämlich die Mittelstraße 2 und 4/6.

Wie in den Jahren seit 2013 haben wir wieder, bzw. werden wir noch, die Kellerdecke und den Dachboden dämmen, Lüftungsanlagen einbauen, Dämmputz auf die Außenwände auftragen, neue Kellerfenster einbauen, die Elektroinstallation und die Wechselsprechanlage in den Treppenhäusern erneuern, dort wo sie noch alt waren, die Keller von außen sperren und dämmen, die restlichen Wohnungseingangstüren erneuern, die Eingangsbereiche dämmen, die Treppenhäuser malern, den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage vornehmen und die Glasscheiben der älteren Fenster austauschen und diese überarbeiten.

Zum Bautenstand bei Redaktionsschluss können wir sagen, dass wir durch die verschiedensten Widrigkeiten ca. 2–3 Wochen hinter dem Zeitplan hängen. Da sich einige Arbeiten der Firmen überschneiden, hoffen wir noch, einiges der verlorenen Zeit aufzuholen.

Mittelstraße 2

Die Arbeiten an Dämmung, Fassade, Elektroinstallation, Lüftungsanlage, Kellerfenstern, der Kellersperrung und -dämmung sind erledigt, die Regenentwässerung ist angeschlossen, die Baugrube ist geschlossen und die Firma Modäne macht sich jetzt an den Sockelbereich.

Mittelstraße 4/6

Die Arbeiten an Dämmung, Fassade, Elektro, Lüftungsanlage sind abgeschlossen, das Gerüst ist wieder abgebaut und der Keller schon zur Hälfte freigelegt.

Mittelstraße 8/10

Der Arbeitsstand ist wie in der Mittelstraße 4/6, nur dass wir hier eine Woche Versatz haben und demzufolge das Gerüst erst eine Woche später zurückgebaut wird.

Wie in den Vorjahren können wir sagen, die Ordnung und Sauberkeit auf der Baustelle hat sich zwar gebessert, aber wir müssen noch besser werden. Auch haben Mieter zum Teil den Eindruck, dass es auf der einen oder anderen Baustelle manchmal schlechter aussieht, was oftmals aber nur den unterschiedlichen internen Bauabläufen der Firmen geschuldet ist und nicht wirklich ein Ordnungsproblem auf der Baustelle darstellt.

Der Kummerkasten auf dem Innenhof hat sich wieder sehr gut bewährt und viele Probleme konnten auf dem kurzen Weg, mit den betroffenen Mietern und Firmen, geklärt werden.

Wir bedanken uns bei allen Mietern und Mitgliedern der Mittelstraße 2, 4/6, 8/10 und allen umliegenden Häusern für ihre starken Nerven, denn wir mussten in diesem Jahr nicht nur die Mittelstraße zum Parken sperren, den Fußweg vor den Häusern auf die andere Straßenseite verlegen, auch mussten Mieter mit dem Baulärm und den Einschränkungen der „Hauptstein“-Baustelle, dem Abriss des „Klub am See“ und den Beeinträchtigungen durch die Straßenbauarbeiten der Nordstraße umgehen.

Auch wenn noch nicht alles überstanden ist, vielen Dank für Ihre Geduld und Verständnis.





Wohnparkmieter erhalten Informationen

Zum 17.05.2017 hatten die Mieter der Gustav-Kurtze-Promenade 76–79, 73–75 und 55–56 Gelegenheit, die Pläne der Umgestaltung der Außenanlagen für dieses Jahr zu erfahren. Viele Mieter waren der Einladung gefolgt und erfuhren so, welche Maßnahmen in diesem Jahr bei der Umgestaltung der Außenanlagen im Wohnpark vorgenommen werden.

In diesem Jahr sollen ab Juli die Hauseingänge der 3 aufgeführten Häuser neu und soweit möglich barrierearm gestaltet werden. Dabei werden die zum Teil schon sehr lückenhaften alten Hecken entfernt und durch eine offene Bepflanzung ersetzt. Wirkliche Blickfänge sollen erhalten bleiben, soweit es die Baumaßnahmen ermöglichen. Die Stellplätze gegenüber der 76–79 und 73–75 werden befestigt und der Spielplatz erhält ein neues Outfit mit Ergänzung von Spielgeräten und soll eingezäunt werden. Der Zugang zum Spielplatz erfolgt zwischen den beiden Bäumen im Bereich der Straßenecke.

Die Kinder und deren Eltern waren aufgerufen, ihre Wünsche bezüglich der zu ergänzenden Spielgeräte zu äußern. Drei Familien haben dies getan und wir denken, dass ihre Wünsche ziemlich genau auf die neuen Geräte zutreffen.

Bei der Versammlung wurde der Blick auf den Gewerbehof des ehemaligen Verwaltungssitzes gerügt. Es sehe unschön aus und für die spielenden Kinder wie für die Mieter sei dies eine Katastrophe. Außerdem sei die Rückansicht der Carportanlage unschön anzusehen. Sie sollte bepflanzt werden.

Die Sichtachse zwischen Spielplatz und Baracke sowie der Zaun an der Weiterführung des Carports werden durch Sichtschutzelemente geschützt. Allerdings hilft das nur den Spielplatzbesuchern und Mietern der ersten Etagen. Aus den oberen Wohnungen werden die Container, Steine und Mülltonnen trotzdem sichtbar bleiben.



Die Probleme mit dem Carport erschließen sich uns nicht. Der Blick auf die, sonst frei, parkenden Autos wird durch die Rückwand verhindert, was aus unserer Sicht nicht schädlich, sondern förderlich ist. Außerdem sind die vor Jahren gepflanzten Rosen zwischenzeitlich so groß, dass das Ensemble sehr gut aussieht.

Leider können in diesem Jahr nur die Hauseingänge jeweils bis zum Gehweg erneuert werden, nicht aber der Gehweg selbst, der als Verkehrsnebenfläche der Stadt gehört. Leider sind seitens der Stadt keine Mittel für den grundhaften Ausbau der Straße und damit des Gehweges für dieses Jahr eingeplant.

Gustav-Kurtze-Promenade – 3. Bauabschnitt

Nachdem nun auch der 2. Bauabschnitt erfolgreich abgeschlossen wurde, ist der Großteil unserer Gustav-Kurtze-Promenade zu einem wahren Schmuckstück herangereift.

In diesem Jahr ist es unser Ziel, die Flächen vor der Gustav-Kurtze-Promenade 55–56, 73–75 und 76–79 neu zu gestalten. Wir müssen jedoch darauf hinweisen, dass sich zwar unsere Zuwegungen, jedoch nicht die Gehwege an den genannten Häusern in unserem Eigentum befinden. Wir können aus diesem Grund nur einen Teil der Wege erneuern. Der Kontakt zur Stadt Strausberg wurde jedoch schon hergestellt.

Neben barrierefreien Eingängen, außer an den Nr. 73–75 und den angrenzenden Grünflächen soll auch der Spielplatz hinter der Gustav-Kurtze-Promenade 80 eine Generalüberholung erhalten.

Danken möchten wir an diesem Punkt den Mietern für ihre kreativen Beiträge zur Wahl der neuen Spielgeräte. Wir hoffen, dass auch unsere kleinen Bewohner mit den bevorstehenden Maßnahmen zufrieden sind und Spaß an den neuen Geräten haben.

An den Grünflächen planen wir eine einheitliche Umstrukturierung, die pflegeleicht, aber auch hochwertig wirkt.

Was den Erhalt der momentan vorhandenen Pflanzungen betrifft, versuchen wir, so gut es geht, den Wünschen der Mieter entgegenzukommen.

Wie in allen Wohngebieten spielt auch in diesem Jahr die Parkproblematik eine große Rolle. Gegenüber der Gustav-Kurtze-Promenade 73–75 und 76–79 sollen insgesamt 23 Stellplätze erbaut werden.

Die dafür genutzten Flächen waren vorher schon unbesetzte Stellplätze, die zukünftig durch eine effektive Anordnung mehr Fahrzeugen Platz bieten sollen. Aufgewirbelter Staub und eine stark verdreckte Straße standen vorher auf der Tagesordnung.

Im Juli dieses Jahres sollten die Baumaßnahmen eigentlich beginnen, jedoch lässt die hohe Auftragslage der ausführenden Firma vermuten, dass man uns diesen Wunsch so schnell nicht erfüllen kann. Wir halten Sie jedoch auf dem Laufenden.

Buchstäblich zum Redaktionsschluss müssen wir leider mitteilen, dass die Umgestaltung wahrscheinlich erst Mitte bzw. Ende September beginnen wird. Über den genauen Zeitablauf informieren wir Sie rechtzeitig.



Die erste Mieterhöhung nach 22 Jahren steht bevor

Herstellung der genossenschaftlichen Gleichbehandlung

Lieber Mieter!

Seit nunmehr 22 Jahren hat sich an den Bestandsmieten in der Genossenschaft nichts geändert, mal abgesehen von gesetzlich geregelten Umlagen aus der Modernisierung. Dadurch gibt es zum Teil noch sehr geringe Bestandsmieten, von denen die betroffenen Mieter bislang profitierten.

Nach 22 Jahren ist durch die Inflation die Miete nur noch 2/3 des Geldes von damals wert. Die Kosten sind dagegen teilweise um das Doppelte gestiegen. Auch Sie erkennen auf den ersten Blick das bestehende Dilemma.

Wir als Genossenschaft sind in erster Linie ein Wirtschaftsunternehmen, das nach wirtschaftlichen Grundsätzen funktioniert und funktionieren muss. Legt man die ausgesprochen niedrigen Mieten der Deckungsbeitragsrechnung zugrunde, wird deutlich, dass durch diese heute zum Teil nicht einmal mehr der Deckungsbeitrag erwirtschaftet wird.

Das entspricht ebenso wenig dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz wie wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Es ist offensichtlich, dass sich daher am Mietgefüge etwas ändern muss, um unseren soliden Wirtschaftssockel zu festigen und weiterhin für die Zukunft sicher zu sein.

Aufsichtsrat und Vorstand haben daher nach Abwägung der Für und Wider in gemeinsamer Sitzung beschlossen, die Niedrigmieten der Genossenschaft im Einklang mit dem Gesetz vom derzeitigen Stand bis zu unserer freiwilligen Kapazitätsgrenze von 4,60 €/m² Wohnfläche anzuheben und dies zum Vertreterstammtisch im Februar und zur Vertreterversammlung im Juni manifestiert.

Dieser Satz von 4,60 €/m² Wohnfläche entspricht dem derzeitigen Sozialmieten-Satz. Die entsprechende Erhöhung beträgt gemäß BGB 20 % der momentan anrechenbaren Nettokaltmiete. Die im Rahmen dieser Mieterhöhung festgesetzte Miete bleibt dann für mindestens 3 Jahre stabil.

Betroffen sind ca. 200 Mieter der Genossenschaft, vor allem in den Häusern der ehemaligen GEWOBA, Am Försterweg, der Seehaus-Siedlung und der Wriezener Straße 32, aber auch in einigen anderen Objekten.

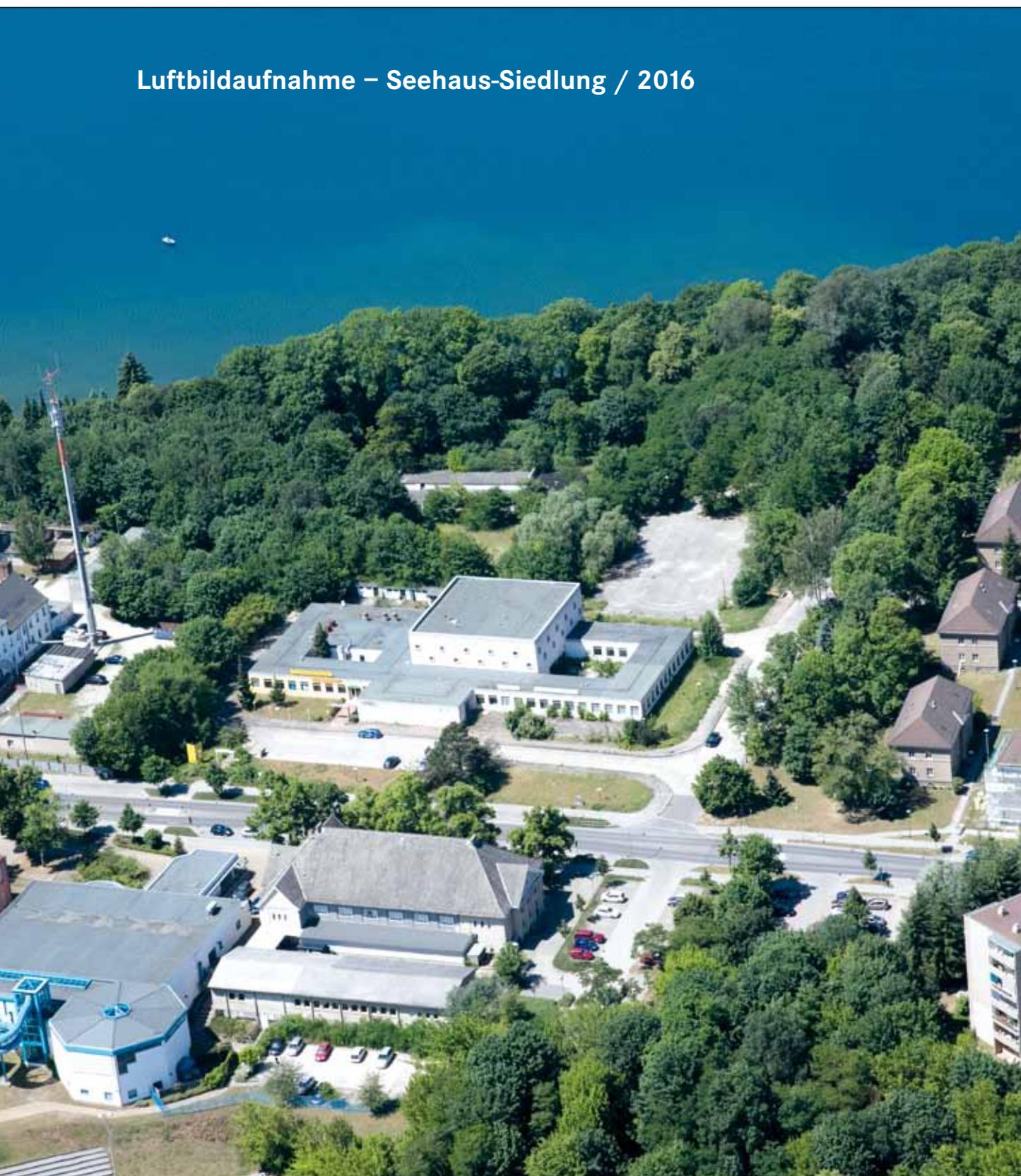
Bis zum Ende des Monats August werden die betroffenen Mieter die Erhöhungsverlangen erhalten. Nach der zweimonatigen Zustimmungsfrist, die am 31.10.2017 endet, wird dann die neue Miete ab Monat November fällig sein.

Liebe Mieter!

Auch wenn Sie jetzt von der Mieterhöhungswelle betroffen sind, und Sie vielleicht wegen der für die Zukunft auferlegten Mehrzahlung schnaufen, bitten wir zu bedenken, dass diese Mieten immer noch weit unter dem Strausberger Mietspiegelwert von 2015 liegen.



Luftbildaufnahme – Seehaus-Siedlung / 2016



Luftbildaufnahme – Seehaus-Siedlung / 2017



Wenn Sie wichtige Entscheidungen treffen müssen...

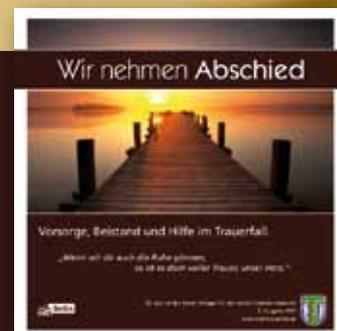
Unsere Broschüren begleiten Sie Schritt für Schritt.



Informationen und Tipps für Ihre Hochzeit

Das kostenlose Journal für Berlin und Brandenburg
in Zusammenarbeit mit den Standesämtern zu den Themen:
Standesämter & Kirchen · Hochzeitsfeier · Hochzeitsbräuche
Feierorte · Mode für Braut & Bräutigam u.v.m.

www.der-hochzeitsmanager.de



Vorsorge, Beistand und Hilfe im Trauerfall

Das kostenlose Journal für Berlin und Brandenburg
mit den Themen:
Vorsorge · Im Todesfall · Nachlassregelung
Wohnen im Alter · Tierbestattung

www.meintrauerfall.de



Kirschallee 25 · 15344 Strausberg
Tel./Fax: (03341) 25 06 46 · Mobil: (0171) 803 15 35
www.modaene-bau-gmbh.de · mail@modaene-bau-gmbh.de

AUSFÜHRUNG VON:

-  Altbausanierungen
-  Beton-, Maurer- und Putzarbeiten
-  Fassadenvollwärmeschutz
-  Schornsteinsanierung
-  Pflaster- und Plattenarbeiten
-  Dachausbauten
-  Neubau von Gebäuden

Eberswalder Str. 28
16227 Eberswalde
info@alko-aufzug.de
www.alko-aufzug.de



Tel.: (0 33 34) 27 98 90 · Fax: (0 33 34) 27 98 918

Norman Brandt – Schlüsseldienst

Schließanlagen mit Montage,
Schlüsselnotdienst Tag & Nacht,
Hausmeisterservice



Karl-Marx-Straße 30 · 15378 Herzfelde

Tel.: 033434 / 7 06 29 · Funk: 0170 / 932 04 93



Zukunft mit Energie.

stadtwerke-strausberg.de





STIRNAT
HAUSTECHNIK

... mit allen Wassern gewaschen

Grenzweg 37 · 15344 Strausberg
Telefon/Telefax: (0 33 41) 31 27 42



SiLa

Haus- und Grundstücks-
service GmbH
Am Marienberg 65
15344 Strausberg
Telefon 03341 30 18 80
Telefax 03341 30 18 81
info@silafm.de

www.silafm.de



Elektro Brosch
Meisterbetrieb

- Licht- und Kraftanlagen in Neu- und Altbau
- Reparaturen
- Anschluss von elektrischen Geräten
- Schwachstromanlagen, Haus- und Türsprechanlagen

Mittelallee 4 · 15344 Strausberg · ☎ (03341) 27739 · liane.brosch@ewetel.net

Notdienst: (0176) 38 16 70 44



Graminsky & Mayer GmbH
Gas · Heizung · Sanitär · Bauklempner

Wir sind ein zuverlässiger und kompetenter Partner für unsere Kunden in den Bereichen:

HAVARIE 0173 2043003

Sanitärinstallation: Badumbauten, Beseitigung von Verstopfungen, Frischwasser, Abwasser, Hauswasserversorgungsanlagen

Gasinstallation: komplette Gasheizungsanlagen inklusive Schornsteinsonierungen, Heizungsinstallation, Heizungs wartung, Brennwertechnik, Fußbodenheizung, Solartechnik, komplette Planung und Beratung, Heizungs umrüstungen

Bauklempnerei: Neuanlagen in Zink nach DIN 17770 und Kupfer nach DIN 17650 Reparatur bestehender Dachentwässerungsanlagen bis hin zur Dachrinnenreinigung, Dachfenster, Schornsteineinfassung

Berliner Allee 35
15345 Altlandsberg
Telefon: 033438 61580
Fax: 033438 61581
graminsky-mayer@t-online.de
www.graminsky-mayer.de

HAVARIE 0173/2043003 www.graminsky-mayer.de · graminsky-mayer@t-online.de
Berliner Allee 35 · 15345 Altlandsberg · Tel.: 033438/61580 · Fax: 033438/61581

Möbeltransporte Weiss GmbH

Umzüge nah & fern
kompetent · schnell · zuverlässig

➤ **Küchenmontage**

➤ **Haushaltsauflösung**

➤ **Kostenlose Beratung vor Ort**

seit 1976

030 - 64 80 839



Autohaus Milde
Betriebsteil Strausberg

Für alle Fälle ... Für alle Typen!

- Typenoffene Werkstatt
- Suzuki Spezialist
- TÜV & AU nach StVZO §29
- Reparatur & Service
- Meisterbetrieb
- Reifenservice
- Unfallinstandsetzung
- Ölwechsel

Gustav-Kurtze-Promenade 80a
15344 Strausberg · Tel.: (03341) 4 45 11 12
werkstatt-strausberg@autohaus-milde.de



HEISSER SOMMER - COOLES ANGEBOT!

26 HD-Sender bis 31.12. gratis

100%
HD

TELTA
CITYNETZ

QR-CODE
SCANNING



Neukundenaktion gültig bis 30.09.2017

RTL HD

Alles was zählt - montags bis freitags, 19:05 Uhr
© RTL, Stefan Gregorowius

RTL HD



7 HD

VOX HD



SIXX HD

II HD
RTL

SUPER RTL HD

C HD
COMBAT
TRUCKS

ZMAX HD



ROCK MUSIC HD

DMAX HD

n-tv HD

nickelodeon HD

TELES HD

RTL NITRO HD

VIVA HD

sport1 HD

TLC HD

N24 HD

PENTHOUSE HD

sportdigital HD
The Football Channel

mezzo
live HD



Service für unsere Mitglieder



Unser Team steht Ihnen während der Geschäftszeiten jederzeit unter der **Telefonnummer (0 33 41) 27 11 55-0** und per **E-Mail: info@wbg-aufbau.de** zur Verfügung. An Wochenenden und Feiertagen können über den **Anrufbeantworter** der WBG die Nummern der Not- bzw. Havariedienste abgerufen werden.

Kaufmännischer Vorstand	Frau Göring · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Technischer Vorstand	Herr Wessel · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Sekretariat	Frau Laupert · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de · Andrea.Laupert@wbg-aufbau.de
Vermietung	Frau Gohlke · ☎ 03341/271155-12 · Candy.Gohlke@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Grahl · ☎ 03341/271155-16 · Jessica.Grahl@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Klose · ☎ 03341/271155-15 · Kathrin.Klose@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Herr Räder · ☎ 03341/271155-30 · Marcus.Raeder@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Viol-Scherer · ☎ 03341/271155-19 · Beatrix.Viol@wbg-aufbau.de
RW/Controlling	Frau Heyne · ☎ 03341/271155-14 · Doreen.Heyne@wbg-aufbau.de
Regiebetrieb	Sanitär · Herr Bagdahn · ☎ 03341/271155-0 Tischler · Herr Hoth · ☎ 03341/271155-0
	Elektro · Herr Bellach · ☎ 03341/271155-0 Bauhelfer · Herr Janik · ☎ 03341/271155-0
Hausmeister · OGR/Mü/FRS	Firma SiLa über ☎ 03341/271155-0
Hausmeister · GKP/LHS/PSS	Firma SiLa über ☎ 03341/271155-0

Sprechzeiten: **Dienstag** **von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr**
 Donnerstag **von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr**
Stephanus-Treff – **jeden ersten Donnerstag im Monat von** **13:00 bis 15:00 Uhr**
Wriezenerstraße 32

Zuständige Firmen für Strausberg:

Kabelfernsehen: **TELTA Citynetz GmbH** · Bergerstraße 105 · 16225 Eberswalde · Telefon: (03334) 277 500
Bereitschaftsdienst: (03334) 277 555

**Störungsdienst/
Warmwasser/
Heizung:** **Stadtwerke Strausberg** · Telefon: (0 33 41) 345 123

Wasser/Abwasser: **Wasserverband Strausberg-Erkner** · Telefon: (0 33 41) 343 111

Ausfall Aufzüge: **Firma ALKO für:** Am Marienberg · Müncheberger Straße · Otto-Grotewohl-Ring · Telefon: (0 33 34) 27 98 949
Firma OTIS · Wriezener Straße 32 · Funk: (0175) 2 60 81 72

Heizung/Sanitär: **Firma Stirnat Haustechnik** · Telefon: (0 33 41) 31 27 42 oder Funk: (0171) 48 49 517
Firma TGA Heinemann GmbH für: Gustav-Kurtze-Promenade 58 A - D · Telefon: (0 33 41) 36 100

Elektro: **Firma Arndt** · Funk: (0152) 59 36 17 33 oder **Firma Brosch** · Funk: (0176) 38 16 70 44

Zuständige Firmen für Bernau:

**Störungsdienst für
Wasser/Heizung/
Elektro:** **Stadtwerke Bernau** · Telefon: (0 33 38) 6 13 33 oder (0171) 6 44 13 33

Wasser/Abwasser: **IBL Ronny Lutter** · Telefon: (0 33 38) 70 48 90 oder (0173) 2 07 12 14
Graminsky & Mayer GmbH · Telefon (0173) 2 04 30 03

Elektro: **Elektro-Timme** · Telefon: (0 33 38) 31 27 oder (0175) 4 83 18 31

Antenne: **Jürgen Rucker** · Telefon: (0171) 7 33 30 59