

Wohnen in Gemeinschaft

AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 2 / 2020



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: ©emmi/Adobe Stock; S.2: © Karin & Uwe Annas/
Adobe Stock; S.15: ©Bildgigant/Adobe Stock;
S.16:©contrastwerkstatt/Adobe Stock; S.16: Kittiphan/
Adobe Stock; S.16: Photographee.eu/Adobe Stock;
S.17: © Loocid GmbH/Adobe Stock; S.33: © Svetlana
Kolpakova/Adobe Stock;

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


Inhalt

2020 – ein Jahr mit vielen Herausforderungen	3
Die ordentliche Vertreterversammlung am 15. September 2020	4
Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern	5
Wirtschaftliche Ergebnisse 2019 Aus dem Lagebericht des Vorstandes	6
Die neue Hausordnung	10
Bernau – Betriebskosten 2019 und was erwartet uns 2020/2021	10
Strausberg und Hennickendorf – Betriebskosten 2019 und was erwartet uns 2020/2021	12
Blinklicht 2	15
Was ist los in unseren Wohngebieten?	17
Seehaus-Siedlung 2020	26
Herbstputz im Waldfrieden 2020 – aber bitte mit Abstand –	28
Ruckzuck – und leer ist das zukünftige Baufeld	30
Vertreterwahl 2021	32
Gestecke basteln	33
Schließzeiten zum Jahreswechsel	33
Service für unsere Mitglieder	36

Allen Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern unserer Genossenschaft wünschen wir

frohe Weihnachten sowie ein erfolgreiches, friedliches
und vor allem **gesünder neues Jahr 2021!**

Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Mitarbeiter der

 Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg eG



2020 – ein Jahr mit vielen Herausforderungen

Liebe Genossenschaftsmitglieder,
liebe Mieterinnen und Mieter,

Der Beginn des Jahres versprach interessante Aufgaben bei der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft, die im Bau- und Investitionsplan festgelegt wurden.

So zum Beispiel die nächsten Schritte zur weitgehenden Fertigstellung der energetischen Sanierung der Häuser in der Seehaus-Siedlung, die Aufgaben zur Gestaltung des Wohnumfeldes in diesem Wohnbereich, die Planung und Realisierung der erforderlichen Aufgaben bei der Vorbereitung des großen Neubauvorhabens im Wohnpark Gustav-Kurtze-Promenade, die Renovierung und Instandsetzung freigezogener Wohnungen zur Neuvermietung als wichtige Voraussetzung für den Erhalt der Vollvermietung und viele weitere Aufgaben.

Überdacht und teilweise neugeordnet wurde die Zuordnung konkreter Verantwortlichkeiten für die Mitarbeiter in der WBG. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter haben hierbei sehr gut zusammengearbeitet. Und selbstverständlich war die Finanzplanung gemeinsamer Schwerpunkt der Arbeit.

Über all diese Vorhaben und Entwicklungen wurden bereits im Februar 2020 die Vertreter informiert und später in unserer Informationsschrift alle Mitglieder der Genossenschaft und Mieter. Dabei gab es stets auch Raum, Anregungen und Wünsche aller entgegenzunehmen und zu berücksichtigen.

Das geschah ganz besonders bei der notwendig gewordenen Überarbeitung unserer Hausordnung, bei der neue gesetzliche Regelungen berücksichtigt werden mussten. Diese wird nun zukünftig für alle Bewohner verbindlich sein. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten ebenfalls bereits im Februar das erste Ergebnis von der Wirtschaftsprüfung zur Prüfung des Jahresabschlusses 2019. Es war sehr erfreulich und bestätigte die gute Arbeit im vorigen Geschäftsjahr – aber auch die hervorragende Grundlage für alle geplanten Aufgaben 2020.

Was wir alle natürlich nicht eingeplant hatten, war die Corona-Pandemie.

Unser Vorstand hat in der vorhergehenden Mitgliederinformation Anfang des Sommers sehr exakt und anschaulich verdeutlicht, dass mit dem Blick auf die neue Situation langes Zögern bezüglich der Reaktionen in der Genossenschaft nicht ging. Alle Mitarbeiter unserer Genossenschaft haben sofort mitgezogen, die Systeme innerbetrieblicher Arbeit auf die Erfordernisse einzustellen und sich persönlich gut einzubringen. Rückblickend kann festgestellt werden, dass mit Vorsicht, Ideen, Engagement und ohne Blick auf die Uhr die anstehenden Aufgaben angepackt wurden. Notwendige Terminverlegungen für Beratungen, andere Formen der Arbeit mit gewerblichen Partnern und unseren Mitgliedern, die Nutzung von Home-Office und mehr waren integriert in das Konzept. Zugleich haben die Herausforderungen mit sich gebracht, dass manch neue Arbeitsweisen effektiv sind und für die Zukunft erhalten werden sollten.

Unser Vorstand, die Prokuristin, die Mitarbeiter und unsere Partner haben viel dafür getan, die Arbeit – trotz mancher Erschwernisse – bis heute erfolgreich durchzuführen. Ihnen allen ein herzliches Dankeschön.

Der Aufsichtsrat hat all das intensiv begleitet und die getroffenen Maßnahmen nachdrücklich unterstützt. Nach einer Verschnaufpause im Sommer sind wir aktuell wieder in der Situation, mit Vorsicht und großer Umsicht die Arbeit weiterzuführen.

Und es ist eine Freude, aus unseren Häusern von guten Nachbarschaften, gegenseitiger Hilfe und Unterstützung auch gerade in Verbindung von „Jung“ und „Älter“ zu hören. Drücken wir uns allen gegenseitig fest den Daumen dafür, gut durch die Corona-Pandemie zu kommen.

Wie Weihnachten in den Familien gestaltet werden kann, wissen wir alle noch nicht.

Aber viele gute Wünsche sollen Sie und alle Familien begleiten, schöne Feiertage zu haben, gesund in das neue Jahr zu kommen und gesund zu bleiben.

Dr. Ernst Czerny
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Die ordentliche Vertreterversammlung am 15. September 2020

Da in diesem Jahr alles anders ist, trat die Vertreterversammlung als höchstes Organ der Genossenschaft nicht gemäß Satzung bis Ende Juni zu ihrer ordentlichen Sitzung zusammen, sondern erst im September. Und es gab noch ein paar Änderungen, die die Regierung mit dem sogenannten COVID-19-Gesetz erlassen hat, um einige, sonst feste Regularien etwas zu lockern und handhabbar zu machen. Aber der Reihe nach ...

In der ordentlichen Vertreterversammlung legt normalerweise der Vorstand den Jahresabschluss und den Lagebericht zur Beschlussfassung vor und der Aufsichtsrat berichtet dem Gremium über seine Tätigkeit. In diesem Jahr ist es dem Aufsichtsrat übertragen worden, den Jahresabschluss festzustellen, um die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und gekündigten Anteile zu Ende Juni vornehmen zu können. So hatte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 2. Juni 2020 den Jahresabschluss einstimmig festgestellt. Alle anderen hoheitlichen Aufgaben sind jedoch satzungsgemäß von der Vertreterversammlung vorzunehmen.

So hatte der Aufsichtsratsvorsitzende die gewählten Vertreter für den 15. September in das Volkshaus Strausberg Nord eingeladen. In diesen Räumlichkeiten, die extra angemietet wurden, konnten die notwendigen Abstands- und Hygieneregeln eingehalten werden.

Entsprechend unserer Satzung hatten die Vertreter über die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie über die Gewinnverwendung für das Jahr 2019 anhand der Jahresabschlussunterlagen für das vergangene Geschäftsjahr zu beschließen. In diesem Jahr stand zudem auf der Tages-

ordnung, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern durchzuführen und Nachwahlen zum Wahlvorstand vorzunehmen.

Vor der Versammlung konnten sich die 2044 Mitglieder durch Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen über den Jahresabschluss 2019 informieren. Diese Unterlagen lagen seit 16.05.2020 in der Genossenschaft aus. 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.

Wie in jedem Jahr berichtete der Vorstand der Vertreterversammlung ausführlich über die Lage unseres Wirtschaftsunternehmens. Die Genossenschaft bewegte sich auch im Jahr 2019 in dem positiven Trend der vergangenen Jahre. Sie verfügt über eine stabile Eigenkapitalbasis, eine entsprechende Liquidität und einen attraktiven Wohnungsbestand, den sie mit den im Berichtsjahr getätigten Sanierungen und Modernisierungen weiter verbessert hat.

Auch im Jahr 2020 entwickelt sich die Genossenschaft weiter sehr positiv.

Nach dem Bericht des Vorstandes erstattete Dr. Czerny Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2019.

Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2019 durch die Vertreterversammlung entlastet. (Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.)

Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Für Herrn Michael Kirchhof, Mitglied des Aufsichtsrates, endete mit der Vertreterversammlung 2020 die 5-jährige Amtszeit. Für Herrn Frank Weber endete die Nachwahl-Amtszeit von 2 Jahren.

Herr Dr. Czerny, der die Wahlleitung übernahm, dankte den scheidenden Mitgliedern für ihre sehr gute Arbeit während der vergangenen 5 bzw. 2 Jahre. Es wurde festgestellt, dass beide ihr Amt gewissenhaft und zum Wohle der Genossenschaft ausgeführt haben. Dafür gilt den scheidenden Mitgliedern besonderer Dank.

Für beide gab es als Dankeschön einen Blumenstrauß.

Auf den Wahlauf Ruf vom 03.04.2020 hin, der in den Hausaufgängen und den Medien veröffentlicht worden war, hatte sich Herr Michael Kirchhof gemeldet und sich zur Wiederwahl gestellt. Es gab zwei weitere Bewerber, das bis vor 2 Jahren im Aufsichtsrat arbeitende Mitglied Frau Ilona Becker und der Vertreter aus Bernau, Dr. Wolfgang Mallock. Herr Dr. Mallock zog vor der Vertreterversammlung aus gesundheitlichen Gründen seine Kandidatur zurück, sodass es 2 Bewerber gab.

Beide Bewerber erfüllten die Voraussetzungen gemäß bestehender Satzung vollumfänglich.

Es wurde satzungsgemäß eine Wahl durch Heben der Stimmkarte durchgeführt. Die Wahl erfolgt gemäß Satzung aufgrund von Einzelvorschlägen. Die Stimmzähler, Frau Beatrix Viol-Scherer und Herr Marcus Räder, die zuvor durch den Versammlungsleiter benannt worden waren, zählten die Stimmen aus.

Beide Kandidaten erhielten die volle Stimmenanzahl. Damit sind Herr Michael Kirchhof und Frau Ilona Becker für die nächste Legislaturperiode von 5 Jahren gewählte Aufsichtsratsmitglieder. Beide Gewählten nahmen auf Nachfrage direkt die Wahl an.

Im Anschluss an die Vertreterversammlung wurde die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt. Herr Dr. Ernst Czerny wurde als Vorsitzender und Herr Birk Baumgärtner als Stellvertreter des Vorsitzenden im Amt bestätigt.

Dem alten und neuen Aufsichtsrat wünscht die Redaktion eine erfolgreiche Arbeit.



Vorstand Herr Wessel und Aufsichtsratsmitglied Frau Ilona Becker



Vorstand Herr Wessel und Aufsichtsratsmitglied Herr Michael Kirchhof

Wirtschaftliche Ergebnisse 2019

Aus dem Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen des Unternehmens



Der Zweck der Genossenschaft liegt in der Förderung der Mitglieder durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung und der Vermietung der Bestände zu angemessenen Preisen. Die WBG ist Eigentümerin von 1459 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten in 93 Objekten sowie von weiteren Einheiten auf insgesamt über 200.000 m² eigener Grundstücksfläche und ca. 41.000 m² Erbbaufläche in Bernau im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge sowie durch den Erwerb seit 01.06.2019 von insgesamt 135 Garagen auf ca. 6.300 m² Erbbaufläche in der Strausberger Gustav-Kurtze-Promenade. Grundlage der Arbeit bilden unsere 2.044 Mitglieder.

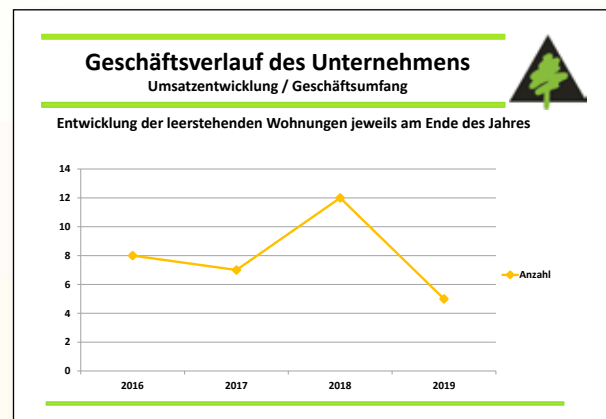
Geschäftsverlauf des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2019 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG nach wie vor den eigenen Wohnungsbestand von 1.459 Wohnungen. Der Bestand umfasste weiterhin 14 Gewerbeeinheiten und 150 PKW-Stellplätze (Vorjahr 118). Die Erhöhung betrifft das Eckgrundstück Landhausstraße 10/10a und Paul-Singer-Straße 19/19a. Auf weiteren Grundstücken wurden 268 PKW-Stellplätze, 11 Carports, 81 Garagenstell-

plätze, 152 Garagen (Vorjahr 17), 1 Schuppen (Vorjahr 21), 30 E-Mobil-Abstellplätze (Vorjahr 22), 13 sonstige Einheiten und 5 Gärten vermietet. Im Bestand an Garagen sind die 135 Garagen hinzugekommen, die die Genossenschaft mit dem Erbbaugrundstück Gustav-Kurtze-Promenade erworben hat.

Die Reduzierung der Schuppen auf 1 begründet sich im Abriss der alten Schuppenanlage im Gustav-Kurtze-Wohnpark. Im 3. Servicehaus in der Seehaus-Siedlung sind 8 E-Mobil-Stellplätze hinzugekommen.

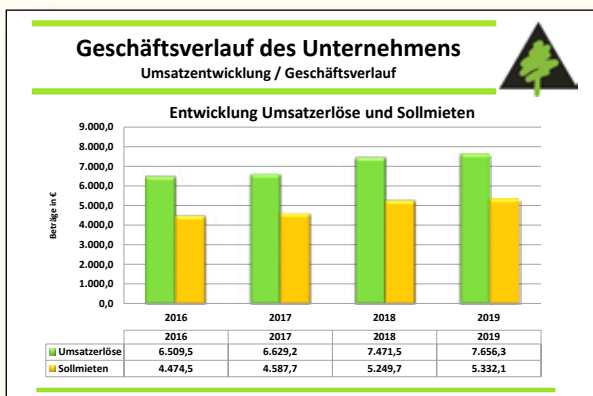
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, hier gelb dargestellt, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 184,8 T€ auf 7.656,3 T€ erhöht, die Sollmieten, grün dargestellt, stiegen um 82,4 T€ auf 5.332,1 T€.



Die Erhöhung betrug 2,5 % gegenüber dem Vorjahr (im Vorjahr betrug die Steigerung 12,7 %, die zum Großteil auf die Verschmelzung zurückzuführen war).

Die Erhöhung der Sollmieten resultiert aus den zusätzlichen Mieteinnahmen. Einerseits führte die allgemeine Mieterhöhung nach Vergleichsmiete für die Bernauer Wohnungen zum 01.08.2019 zu einer Steigerung um 4,4 T€ und andererseits stiegen die Mieten der Bestandswohnungen um 78,5 T€ gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Wohnwertverbesserungen (vor allem volle Auswirkung erstmals in den Häusern Mittelstraße 2, 4/6 und 8/10 sowie anteilige Erhöhung in den Häusern Mittelstraße 1, 3/5 und 7/9), 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.

Am 31.12.2019 waren nur 5 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote lag wie im Vorjahr bei nur 0,3 %.

Geschäftsverlauf des Unternehmens
Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang 

Ein- und Auszüge

Vermietungen
119 (Vorjahr 94)

Kündigungen
113 (Vorjahr 100)

Umzug von **19** (Vorjahr 8)
Mitgliedern innerhalb der
Genossenschaft.



Im Geschäftsjahr 2019 stieg die Fluktuation an, Hauptgrund dafür ist der demografische Wandel. Es ist gelungen, 6 Wohnungen mehr zu vermieten, als Kündigungen eingingen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil der Neuvermietungen um mehr als ein Viertel auf 119 Wohnungen an, es wurden 25 Wohnungen mehr neu vermietet. In diesen Zahlen sind auch 19 Umzüge innerhalb der Genossenschaft enthalten.

Geschäftsverlauf des Unternehmens
Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang 

Mietforderungen am 31.12.2019

Leicht gestiegene Forderungen:
27,5 T€ (VJ 33,1 T€)

- an Bestandsmieter
20,1 T€ (VJ 20,1 T€)
- an ehemalige Mieter
7,4 T€ (VJ 13,0 T€)



Quelle: IVV

Entwicklung der Mietrückstände

Die Zahlungsmoral unserer Mieter ist auch im Berichtsjahr, bis auf Ausnahmen, beispielhaft. Die Forderungen aus Vermietung, bezogen auf die Jahressollmiete, sind zum 31.12.2019 mit 0,50 % gegenüber dem Vorjahr (0,62 %) gesunken.

Die gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt gleich gebliebenen Mietforderungen in Höhe von 20,1 T€ betreffen die Bernauer Mieter mit 14,6 T€, wovon 11,9 T€ auf nur eine Mietpartei entfallen.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Planungsleistungen

Die Herrichtung der Außenanlagen in der Mittelstraße 1, 3/5 und 7/9, inklusive Schaffung neuer Stellplätze und Errichtung eines Servicehauses, sollte abgeschlossen werden. Ein großer Brocken war die energetische Sanierung der Wriezener Straße 31/33 und 35/37. Der 8. Bauabschnitt der energetischen Sanierung der Nordstraße 2/4, 6/8 und 10/12 war vorzubereiten und zu planen. Die Planung und Vorbereitung der komplexen Sanierung des Wendebaus Wriezener Straße 32 sollte durchgeführt werden. Die Planung und Durchführung der Gestaltung der Außenanlagen im Lindenweg 1 – 8 in Hennickendorf, inklusive Herstellung von Stellplätzen und Servicehaus, war zu stemmen. Der Bau von Servicehäusern in der Seehaus-Siedlung sowie in anderen Wohngebieten sollte geplant, vorbereitet und umgesetzt werden. Das Neubauvorhaben im Gustav-Kurtze-Wohnpark war planerisch vorzubereiten. Außerdem sollten weitere Wohnungen im Bestand umfassend zeitgemäß hergerichtet werden, meist bei Mieterwechsel.

Geschäftsverlauf des Unternehmens
Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung 

Ausgaben für Investitionen

Gesamtausgaben 2019: **3.138,0 T€** (Vorjahr 3.788,5 T€)

davon **2.135,9 T€** (Vorjahr 2.084,3 T€) im Kostenbereich
und **1.002,1 T€** (Vorjahr 1.704,2 T€) im Aktivierungsbereich



Energetische Sanierung Seehaus-Siedlung:

Ausgaben: 642,6 T€

aktiviert: 515,6 T€

Entsprechend diesen Aufgaben haben wir im Berichtsjahr für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung 3.138,0 T€ eingesetzt, im Vorjahr waren das 3.788,5 T€. Von diesem Betrag wurden 1.002,1 T€ im Anlagevermögen aktiviert und es wurden außerdem 2.135,9 T€ kostenwirksam verbaut.

- Im Wohngebiet Seehaus-Siedlung wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1.158,2 T€ aufgewendet, wovon 515,6 T€ dem Anlagevermögen entsprechend zugeschrieben wurden.
- Für die Herstellung der Außenanlagen in der Mittelstraße 1, 3/5 und 7/9 sowie für die Errichtung der Stellplätze und des Servicehauses wurden im Berichtsjahr 314,9 T€ bezahlt. Davon wurden für Stellplätze und Servicehaus insgesamt 131,3 T€ aktiviert. Der Restbetrag in Höhe von 183,6 T€ führte bereits im Vorjahr zu Kosten, für die eine entsprechende Rückstellung gebildet worden war.

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Gestaltung Außenanlagen hinter Mittelstraße 1, 3/5 und 7/9 inkl. Stellplätzen und Servicehaus



Ausgaben: **314,9 T€**, davon aktiviert **131,3 T€**, Rückstellung **183,6 T€**

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Gestaltung Außenanlagen im Lindenege 1-8, inkl. Stellplätzen und Servicehaus



Ausgaben: **181,8 T€**, vollständig aktiviert

Zielsetzungen für Finanzierungsmaßnahmen

Geschäftsverlauf des Unternehmens

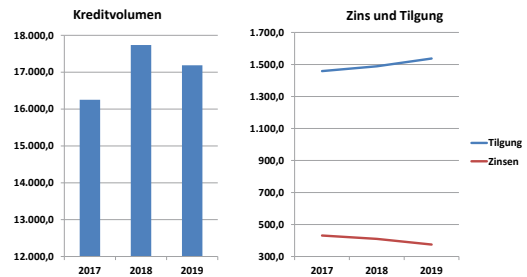
Finanzierungsmaßnahmen

Nr.	Kreditart	Vorhaben	Aufnahme-Betrag im Jahr 2018	Betrag am 31.12.2018	Laufzeit Jahre	Zins fest bis	Zinssatz in %
1	Neu KfW	Mittelstr. 1+3/5+7/9	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	20	2028	0,75
2	Annuität	Mittelstr. 1+3/5+7/9	200.000,00 €	200.000,00 €	20	2038	2,15
Summe			1.200.000,00 €	1.200.000,00 €			

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2019 insgesamt 1.000,0 T€ Fremdmittel aufgenommen, vollständig für den 7. Teilabschnitt der energetischen Sanierung in der Seehaus-Siedlung.

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Finanzierungsmaßnahmen



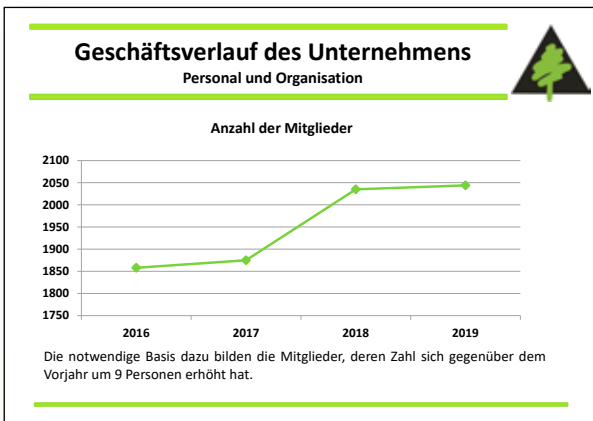
Wie Sie auf der linken Grafik sehen, sank das Kreditvolumen von 17.738,0 T€ im Jahr 2018 auf 17.187,0 T€ am Ende des Berichtsjahres.

Die Genossenschaft hat innerhalb des Berichtsjahres 551,0 T€ mehr getilgt, als Mittel aufgenommen wurden. Die Grafik rechts verdeutlicht das weitere Auseinanderklaffen der Jahreswerte für Zins und Tilgung. Die Tilgungsleistung stieg um 48,9 T€ auf 1.537,3 T€.

Die hohe Tilgungsleistung sorgt dafür, dass die Darlehen in schneller Geschwindigkeit zurückgeführt werden, und ist nur möglich durch die Prolongationen mit niedrigen Zinsen, von denen, wie die rote Linie zeigt, im Berichtsjahr 35,2 T€ weniger gezahlt wurden als im gleichen Zeitraum des Vorjahres, nämlich 375,0 T€.

Mitgliederwesen

Die notwendige Basis unserer Tätigkeit sind unsere Mitglieder, deren Zahl sich gegenüber dem Vorjahr um 9 erhöht hat und am Ende des Berichtsjahres 2.044 beträgt.



Prognosebericht

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019 und die Planung bis 2030 lassen für die Zukunft eine stabile Entwicklung der Genossenschaft erwarten. Dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht entsprechend, gehen die Rechnungen von jährlichen Erlösschmälerungen um 87,0 – 96,1 T€, Zinsen bei Um- und Neuverschuldung von 3,0 % und einer jährlichen Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen von 0,8 bis 1,9 % aus.

Nach Einbeziehung künftiger Neubaumieten werden Erhöhungen der Umsatzerlöse in den Jahren 2022 und 2023 sowie 2026 und 2027 von 2,8 – 7,6 % erwartet. Es werden positive Jahresergebnisse von 308,5 T€ bis 1.001,5 T€ erwartet.



Chancen- und Risikobericht

Wohnungsmarktrisiken

- Negative Auswirkungen von Rezessionen
- Demografischer Wandel

Quelle: biva.de

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: Institut der deutschen Wirtschaft

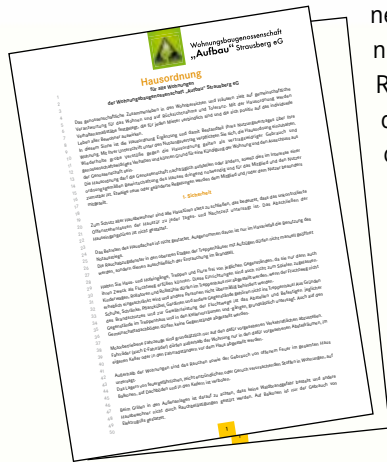
Die Betrachtung und Bewertung von Risiken ist für eine strategische Planung und Ausrichtung eines Unternehmens besonders wichtig. Die Genossenschaft legt ihre Gelder ausschließlich täglich oder mittelfristig verfügbar an. Wir nutzen keine risikobehafteten Geldanlagen wie zum Beispiel Aktien.

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

Die neue Hausordnung

Liebe Mieter!

In der Woche vom 09.11.–13.11.2020 erhielten Sie mit der Post die neue Hausordnung zugeschickt, die der Vorstand am 30.09.2020 verabschiedet hat. Voraus ging dem eine lange Periode der Erarbeitung einer allgemeinen Hausordnung für all unsere Wohnungen, die dem aktuellen Stand der Rechtsprechung und Gesetzgebung, dem Nutzerverhalten und den Anforderungen an das Wohnen in Gemeinschaft entspricht.



Beteiligt waren neben den Verwaltern unter Federführung der Teamleiterin Frau Klose, denen großer Dank für die zeitaufwendige Arbeit gebührt, auch der Aufsichtsrat. Das vorläufige Exemplar wurde

dann im Februar während des Vertreterstammtischs zur Diskussion gestellt und relevante Fragen nochmals beleuchtet, bevor Corona die Fortführung des Projektes Hausordnung etwas ausbremste. Nun ist es aber vollzogen, unsere neue Hausordnung ist gültig für alle neuen Dauerwohnungsverhältnisse.

Für Sie als Bestandsmieter gilt die neue Hausordnung allerdings erst, wenn Sie der Vertragsänderung zustimmen. Wir bitten Sie um die Zustimmung, denn ohne die Rechtswirksamkeit der neuen gibt es dann in Ihrem Haus unterschiedliche Ausprägungen der Hausordnung. Das macht eine Verwaltung recht schwierig.

Daher bitten wir Sie um schriftliche Zustimmung zur Vertragsänderung.

Bernau – Betriebskosten 2019 und was erwartet uns 2020/2021

Auch für den Bernauer Wohnpark „Waldfrieden“ wurde die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 erstellt und den Bewohnern fristgerecht zugestellt. Die Zustellung erfolgte Anfang Oktober 2020.

Gehen wir auch hier auf Veränderungen und Besonderheiten der Betriebskostenarten für den Abrechnungszeitraum 2019 und die Folgejahre ein:

Heizung/Wärme

Lieferant ist die Stadtwerke Bernau GmbH.
Zum 01.07.2019 wurden die Preise wie folgt angepasst:
Leistungspreis: von 43,68 €/kWh/J auf 44,29 €/kWh/J
Arbeitspreis: von 4,454 ct/kWh auf 5,139 ct/kWh
Messpreis: von 14,18 € auf 14,38 €

Änderung für die Folgejahre:

Zum 01.07.2020 haben die Stadtwerke folgende Kostenänderung vorgenommen:
Leistungspreis: von 44,29 €/kWh/J auf 45,32 €/kWh/J
Arbeitspreis: von 5,139 ct/kWh auf 5,075 ct/kWh
Messpreis: von 14,38 € auf 14,71 €

Der Fremdberechner, die Firma Techem, erhöht seine Kosten jährlich um ca. 3 %. Es werden die Kosten für die Zählermiete, die Zählerablesung sowie für die Abrechnungserstellung in Rechnung gestellt.

Frisch- und Abwasser

Per 01.01.2019 lagen die Kosten für Frischwasser des WAV Panke/Finow bei 1,43 €/m². Demnach sind die Kosten um ca. 3 % gesunken. Die Kosten für Abwasser wurden erhöht, von 2,51 €/m² auf 2,57 €/m².

Änderung für die Folgejahre:

Derzeit sind uns hierzu keine Änderungen bekannt.

Entwässerung

Die Stadt Bernau erhebt Gebühren über die Wasser- und Bodenumlage. Der Tarifwert hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht, von 0,08625 € auf 0,10260 je 100 m².



Hausstrom

Zum 01.04.2017 fand die letzte Tarifwertanpassung der Stadtwerke Bernau GmbH statt. Die Kosten für den Arbeitspreis liegen seitdem unverändert bei 23,4200 ct/kWh. Weiterhin stellen die Stadtwerke Bernau verschiedene Netznutzungsentgelte in Rechnung.

Änderung für die Folgejahre:

Zum 01.04.2020 wurde eine Preisveränderung angekündigt, mithin steigt der o. g. Arbeitspreis um 1,718 Cent je Kilowattstunde.

Müllabfuhr

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Barnim. Die Gebühren sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Änderung für die Folgejahre:

Gemäß Gebührensatzung vom 12.12.2019 wurden die Kosten zum 01.01.2020 wie folgt erhöht: Pauschalgebühr je Person von 2,85 € auf 3,80 €/Monat und die Abfallbehältergebühr von 35,00 € auf 44,50 €/Monat.

Winterdienst/Grünanlagenpflege

Für beide Dienstleistungsbereiche besteht ein Vertrag mit der Firma Garten- und Landschaftsbau V. Moritz.

Durch die Firma Moritz erfolgt seit Juli 2019 zusätzlich eine regelmäßige Sommerreinigung der Zuwegung zur Baracke.

Dies ist unerlässlich, da angestauter Schmutz und liegengebliebenes Laub in der Vergangenheit Regenwassereinträge in Kellerräume zur Folge hatten.

Weiterhin waren auch im hiesigen Abrechnungszeitraum wiederholt Sonderbeauftragungen für die Abfuhr von Laub, Grünabfällen usw. notwendig. Hinzu kamen Baumpflege- und Fällarbeiten. Dies führte erneut zu einer Kostensteigerung.

Auch zur Position Winterdienst gab es eine Kostenerhöhung. Seit Januar 2019 erfolgt zusätzlich die Ausführung des Winterdienstes auf der Zuwegung zur Baracke.

Ungezieferbekämpfung

Hierfür entstehen nur Kosten beim Bedarf einer Beauftragung der Schädlingsbekämpfung, wie etwa der Bekämpfung von Ratten, Mäusen, Wespen etc.

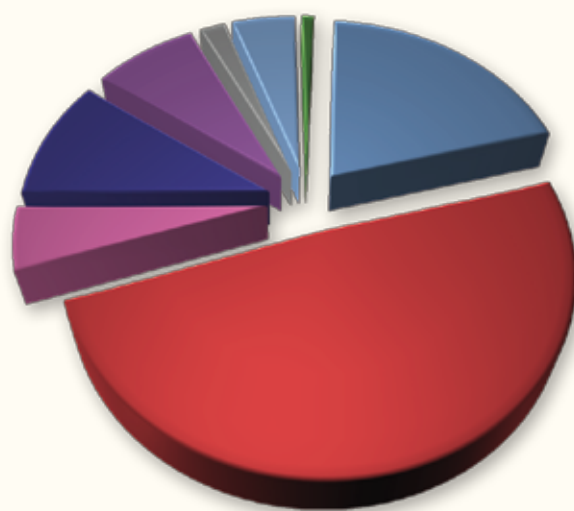
Sach- und Haftpflichtversicherung

Zu der jährlichen Erhöhung um ca. 2 % für die Gebäudeversicherung gab es für das Abrechnungsjahr erneut eine zusätzliche Kostensteigerung. Grund hierfür war die hohe Anzahl an Schadensfällen über den gesamten Objektbestand hinweg.

Mit Wirkung zum 01.01.2019 wurde der Versicherungsvertrag um die Versicherung gegen Elementarschäden erweitert. Eine solche Versicherung ist inzwischen unerlässlich geworden, betrachten wir die seit geraumer Zeit vorherrschenden unberechenbaren und schweren Unwetter.

Bernau – Anteile der einzelnen Betriebskostenarten an den Gesamtkosten BK 2019

- Wasserkosten **20 %**
- Heizkosten **49 %**
- Grundsteuer **5 %**
- Gartenpflege **10 %**
- Strom **1 %**
- Müllabfuhr **5 %**
- Winterdienst **2 %**
- Sonstiges **8 %**



Dachrinnenreinigung

Diese beinhaltet die Reinigung der Dachrinnen und Regenfallrohre von Laub, Tannen-/Kiefernadeln usw. und sorgt dafür, dass das Regenwasser ungehindert abfließen kann und so ein Wasserrückstau möglichst vermieden wird. Die Reinigung erfolgt mindestens 1x jährlich.

Im Bedarfsfall werden weitere Reinigungsdurchgänge zusätzlich zum jährlichen Reinigungsturnus beauftragt.

Legionellenprüfung/Trinkwasserbeprobung

Im Abrechnungsjahr erfolgte wieder die gesetzlich vorgegebene Trinkwasseruntersuchung. Diese wird wiederholt in einem Turnus von 3 Jahren durchgeführt.

Mit der neu überarbeiteten Trinkwasserverordnung, welche am 09.01.2018 in Kraft getreten ist, ist zusätzlich zu den bisher vorgeschriebenen Proben am Trinkwassererwärmer auch eine Probe am Ende des Kaltwasserhauptstrangs zu entnehmen und zu untersuchen.

Grundsteuer/Straßenreinigung

Zu diesen Kostenarten gab es keine bzw. nur geringfügige Kostenveränderungen.

Rauchwarnmelder

Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgte im September/Oktober 2020. Ab dem Jahr 2021 wird diese neue Betriebskostenart Bestandteil der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

Detaillierte Informationen zu allen Kostenarten, bezogen auf Ihr jeweiliges Wohngebäude, können sie jährlich Ihrer Betriebskostenabrechnung entnehmen.

Liebe Mieter! Erlauben Sie uns noch den abschließenden Hinweis, dass wir stets bemüht sind, wirtschaftlich im Sinne unserer Bewohner zu handeln und somit die Betriebskosten möglichst niedrig zu halten. Hierfür vergleichen wir die Preise der einzelnen Anbieter bzw. Dienstleister und schreiben Leistungen bei Bedarf neu aus.

Strausberg und Hennickendorf – Betriebskosten 2019 und was erwartet uns 2020/2021

Auch die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 wurde erstellt und allen Bewohnern fristgerecht zugestellt. Die Zustellung an fast allen Objekten konnte bereits Anfang August 2020 erfolgen. Mit dem Abrechnungszeitraum 2019 wurden nun für alle unsere Häuser die verbrauchsabhängigen Kosten durch extern beauftragte Abrechnungsunternehmen abgerechnet (ISTA bzw. TECHEM).

Nachstehend geben wir Ihnen eine Übersicht über Veränderungen und Besonderheiten der Betriebskostenarten für den Abrechnungszeitraum 2019. Sofern bekannt, gehen wir auch gleich auf Veränderungen für die Folgejahre ein.

Heizung/Wärme

Lieferant ist die Stadtwerke Strausberg GmbH. Zunächst einmal hat sich zum 01.04.2020 der Arbeitspreis Strom für den Betrieb der Heizungsanlagen erhöht, von 20,95 auf 21,79 ct/kWh. Auch die Kosten für die Wärmelieferung haben sich zum 01.01.2019 verändert. Der Grundpreis wurde angehoben von 45,37 € auf 45,99 €, der Arbeitspreis erhöhte sich von 5,62 auf 6,19 ct/kWh.

Die Kosten der Fremdberechner, Firma Ista und Techem, erhöhen sich jährlich um ca. 3 %.

Es werden die Kosten für die Zählermiete, die Zählerablesung sowie für die Abrechnungserstellung in Rechnung gestellt.

Änderung für die Folgejahre:

Bis heute liegen uns seitens der Stadtwerke Strausberg GmbH keine Informationen vor.

Frisch- und Abwasser

Gegenüber 2018 lag der Frischwasserpreis 2019 unverändert bei 1,04 €/m² brutto.

Die Grundgebühren für den Hauptwasserzähler sind ebenfalls unverändert geblieben. Auch die Schmutzwassergebühr zum 01.01.2019 ist unverändert bei 2,58 €/m² geblieben. Jedoch hat der Wasserverband Strausberg/Erkner erneut den Schmutzwassersonderzuschlag erhöht, von 0,30 €/m² auf 0,56 €/m².



Änderung für die Folgejahre:

Derzeit sind uns hierzu keine Änderungen bekannt.

Hausstrom

In Strausberg versorgen die Stadtwerke Strausberg GmbH unsere Gebäude mit Strom, in Hennickendorf die E.ON edis Vertrieb GmbH. In die Position Hausstrom fließen die Kosten für die Beleuchtung von Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen sowie für die Außenbeleuchtung ein.

Für Strausberg fand zum 01.04.2019 eine Erhöhung des Arbeitspreises von 20,95 auf 21,79 ct/kWh statt. Der Grundpreis blieb auf demselben Niveau.

Für Hennickendorf ergaben sich zum 01.04.2019 ebenfalls Kostenänderungen. Der Arbeitspreis wurde erhöht von 25,86 auf 26,97 ct/kWh, der Grundpreis von 88,36 € auf 113,27 €/Jahr und die Zählergebühr ist leicht gesunken von 11,64 € auf 11,52 €/Jahr.

Änderung für die Folgejahre:

Hier liegen uns aktuelle keine Informationen vor.

Müllabfuhr

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Entsorgungsbetrieb Märkisch Oderland (EMO). Wie bereits mehrfach bekannt gegeben, gab es zum 01.01.2018 eine Umstellung vom Ident-Wäge-System auf das reine Ident-System.

Demzufolge wird jede Leerung des Hausmüllbehälters in Rechnung gestellt, unabhängig davon, wie voll dieser ist. Dies führte insbesondere im Abrechnungszeitraum 2018 zu deutlichen Kostensteigerungen. Die Gebühren des EMO sind vom Jahr 2018 zum Jahr 2019 unverändert geblieben.

In Zusammenarbeit mit mehreren Mietern konnten die Kosten an vielen Standorten dennoch etwas reduziert werden, durch das Minimieren der Anzahl von Abfallbehältern bzw. das Verändern der Leerungsintervalle.

Unseren herzlichen Dank an dieser Stelle an die unterstützenden Bewohner!

Änderung für die Folgejahre:

Seitens des EMO wurden die Kosten zum 01.01.2020 angepasst. Demnach reduziert sich die Grundgebühr je Person von 1,37 € auf 1,33 € und die Leerungsgebühr von 25,81 € auf 20,06 € je 1.100-Liter-Behälter bzw. von 3,13 € auf 2,19 € je 120-L-Tonne.

Hausreinigung/Hausmeister/Winterdienst und Grünanlagenpflege

Zum 01.01.2019 erfolgte erneut eine Tariflohnanpassung, somit sind die Kosten für alle vier genannten Kostenarten um ca. 5 % gestiegen. Zur Rubrik Grünanlagenpflege gehören unter anderem die Kosten für den Spielplatz, so auch in einigen unserer Wohngebiete vorhanden. Hierzu zählen die jährlichen Wartungskosten für die Spielgeräte sowie die Kosten für den regelmäßig vorzunehmenden Austausch des Spielsandes. Weiterhin gehören die Kosten der regelmäßigen Baumpflege in die Position Grünanlagenpflege. Je nach vorhandenem Baumbestand im Wohngebiet können diese Kosten höher ausfallen als an anderen Standorten.

Änderung für die Folgejahre:

Zum 01.01.2020 wurde erneut eine Tariflohnanpassung um 4,98 % festgelegt, zudem erfolgt zum 01.12.2020 eine Anpassung um 2,37 %.

Ungezieferbekämpfung

Hierfür entstehen nur Kosten beim Bedarf einer Beauftragung der Schädlingsbekämpfung, wie etwa der Bekämpfung von Ameisen, Ratten, Mäusen, Wespen etc.

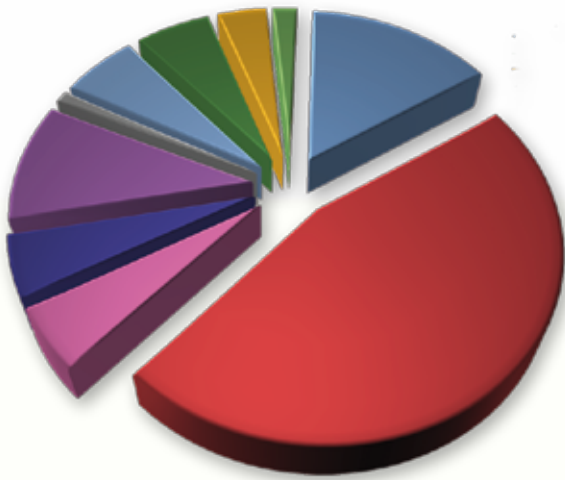
Schornsteinfeger/Lüftung

Grundlage bilden die Rechnungen des jeweils beauftragten Schornsteinfegermeisters über die zu bestimmten Objekten gehörigen Lüftungsanlagen bzw. Gasetagenheizungen. Die Kostenveränderungen richten sich nach den Gebührenverordnungen der Schornsteinfeger Brandenburg. Weiterhin sind jährliche Kostenveränderungen darauf zurückzuführen, dass gegebenenfalls die Feuerstätten-schau durchgeführt wird. Diese hat im Zeitraum von 7 Jahren mindestens zweimal zu erfolgen; zwischen den Terminen müssen mindestens 3 Jahre liegen.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Zu der jährlichen Erhöhung um ca. 2 % für die Gebäudeversicherung gab es für das Abrechnungsjahr erneut eine zusätzliche Kostensteigerung. Grund hierfür war die hohe Anzahl an Schadensfällen über den gesamten Objektbestand hinweg. Mit Wirkung zum 01.01.2019 wurde der Versicherungsvertrag um die Versicherung gegen Elementarschäden erweitert. Eine solche Versicherung ist inzwischen unerlässlich geworden, betrachten wir die seit geraumer Zeit vorherrschenden unberechenbaren und schweren Unwetter.

Strausberg – Anteile der einzelnen Betriebskostenarten an den Gesamtkosten BK 2019



Aufzug

Ausführende Unternehmen sind die Firma Alko für die Aufzüge im Otto-Grotewohl-Ring, Am Marienberg und Müncheberger Straße sowie die Firma Otis für die Wriezener Straße 32. Zu den Kosten für den Aufzug zählen die Wartungskosten, die Kosten für die Notrufschaltung sowie die Stromkosten für den Betrieb des Aufzuges. Weiterhin entstehen Kosten für die jährliche TÜV-Prüfung. Hierzu sei erwähnt, dass im zweijährigen Wechsel die TÜV-Zwischen- und Hauptprüfung stattfindet. Demzufolge variieren die Aufzugskosten von Jahr zu Jahr. Jede TÜV-Prüfung ist durch einen Wartungsmonteur zu begleiten. Hierfür entstehen ebenfalls Kosten.

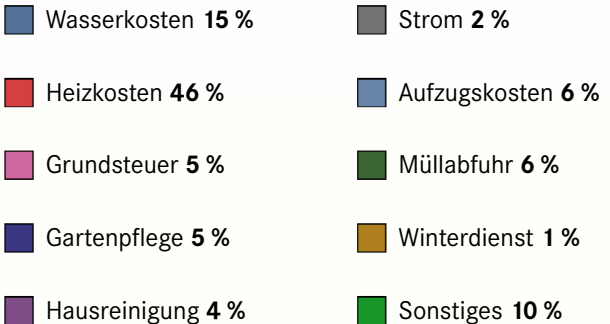
Die Preise der Firma Alko waren seit April 2018 unverändert.

Änderung für die Folgejahre:

Die Firma ALKO hat zum 01.01.2020 eine Preisanpassung um 4,3 % vorgenommen. Mit der Firma Otis konnte im Jahr 2019 eine Preisbindung für die kommenden 4 Jahre verhandelt werden. Somit steigen deren Kosten jährlich um 4,35 %, statt wie zunächst angestrebt um mehr als 6 %/Jahr.

Legionellenprüfung/Trinkwasserbeprobung

Im Abrechnungsjahr erfolgte wieder die gesetzlich vorgegebene Trinkwasseruntersuchung. Diese wird wiederholt in einem Turnus von 3 Jahren durchgeführt. Mit der neu überarbeiteten Trinkwasserverordnung, welche am 09.01.2018 in Kraft getreten ist, ist zusätzlich zu den bisher vorgeschriebenen Proben am Trinkwassererwärmer



auch eine Probe am Ende des Kaltwasserhauptsteigstrangs zu entnehmen und zu untersuchen. Mithin entstanden auch zu den Häusern Kosten, in welchen die Beheizung mittels Gasetagenheizung erfolgt. In diesen Objekten wurde ausschließlich die Beprobung des Trinkwassers vorgenommen.

Grundsteuer/Niederschlagswasser/ Straßenreinigung/Wartung Heizungsanlagen

Zu diesen Kostenarten gab es keine bzw. nur sehr geringfügige Kostenveränderungen.

Rauchwarnmelder

Unsere Gebäude Wriezener Straße 32 und Gustav-Kurtze-Promenade 58 a-d sind bereits seit Jahren mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Kosten für die Wartung der Geräte ist bereits Bestandteil der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

An allen anderen Objekten erfolgte die Montage der Rauchwarnmelder im September/Oktober 2020. Ab dem Jahr 2021 fließt diese neue Betriebskostenart in die jährliche Nebenkostenabrechnung mit ein.

Detaillierte Informationen zu allen Kostenarten, bezogen auf Ihr jeweiliges Wohngebäude, können sie jährlich Ihrer Betriebskostenabrechnung entnehmen.



Blinklicht 2



Heute Teil 2: Bezahlbares Wohnen, was ist das?

Der Begriff ist in Mode gekommen.

Gibt man den Begriff bei Google ein, werden über 560.000 Treffer angezeigt. Die verschiedenen Interessengruppen wie Bündnisse, Printmedien, Themenportale usw. nutzen diesen Begriff. Eine Definition ist nicht vorhanden.

Der Begriff existiert in der deutschsprachigen Wikipedia nicht. 48 dort ausgewiesene weitere Suchergebnisse führen zum gleichen Ergebnis. Alle nutzen den Begriff, ohne ihn zu erklären.

Das Adjektiv „bezahlbar“ wird im Duden mit der Möglichkeit, etwas bezahlen zu können, beschrieben. In anderen

Quellen werden für „bezahlbar“ die Synonyme billig, erschwinglich, günstig, preiswert, leistbar, nicht allzu teuer, angemessen, zumutbar angeboten.

Um die Jahrhundertwende wurde ein Wochenlohn für die Miete als erstrebenswert eingestuft, also ein Viertel des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete, wobei die Ausgabenstrukturen anders waren als heute.

Ein solcher Pauschalsatz kommt auch heute in Politik und Wissenschaft zur Anwendung, Dabei schwanken die Werte zwischen 30 und 40 Prozent. Weiterhin variiert die Bezugsbasis, wie die folgende Abbildung zeigt:

Quelle	Bezugsbasis	Maximaler Anteil am Nettoeinkommen
Hans Böckler Stiftung ¹⁵	Bruttowarmmiete	30,0 %
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. ¹⁶	Nettokaltmiete	30,0 %
InWIS Forschung & Beratung GmbH ¹⁷	Nettokaltmiete	30,0 %
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (IW) ¹⁸	Nettokaltmiete	26,0 %
Mietbündnis Berlin ¹⁹	Nettokaltmiete	30,0 %
SPD Fraktion ²⁰	Bruttowarmmiete	40,0 %
Durchschnittliche Wohnkosten Sachsen ²¹	Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	32,9 %
Bundesdurchschnittliche Wohnkosten ²²	Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	35,3 (EVS) bzw. 35,0 % (LWR)

Tabelle 9: Übersicht Ansätze maximaler Wohnkostenanteile

¹⁵ vgl. <https://www.boeckler.de/11145.htm?projekt=2016-299-4>, Zugriff am 04.06.2018

¹⁶ vgl. https://www.ndr.de/der_ndr/presse/mitteilungen/Analyse-Privater-Neubau-hilft-nicht-gegen-Wohnungsnot,pressemeldungndr17374.html, Zugriff am 04.06.2018

¹⁷ vgl. InWIS 2016: Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik, S. 14

¹⁸ vgl. IW 2018: IW-Gutachten. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum, S. 30

¹⁹ vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/, Zugriff am 04.06.2018

²⁰ vgl. <https://www.spdfraktion.de/themen/bezahlbare-wohnungen-schaffen-mietrecht-sozialer-gestalten>; Zugriff am 04.06.2018

²¹ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2016: Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte im Freistaat Sachsen, S. 13

²² vgl. Statistisches Bundesamt: Laufende Wirtschaftsrechnung (LWR) 2016 bzw. Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) 2016; https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Konsumausgaben/Tabellen/PrivateKonsumausgaben_D.html; Zugriff am 01.02.2018

(Quelle: Wohn(T)räume 2.0, S. 15; Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., 2019)

Das Bündnis für Wohnen im Land Brandenburg hat die nachfolgende Definition erarbeitet:

Es bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für

die Warmmiete (inkl. kalte und warme Betriebskosten) aufgewendet werden müssen. Von einer mangelnden Bezahlbarkeit des Wohnens ist vor allem dann auszugehen, wenn nach Abzug der Warmmiete nicht ein definierter absoluter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt.

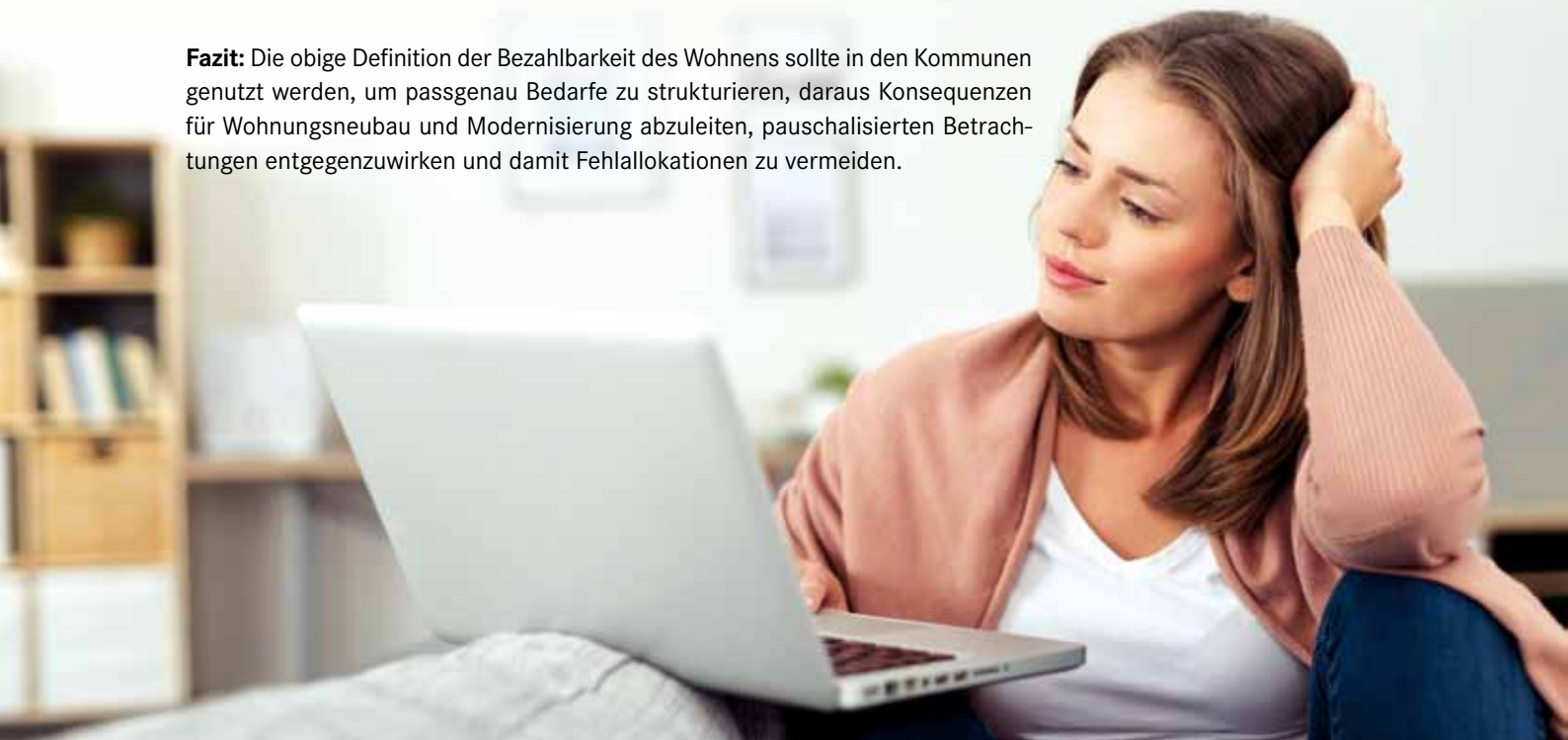
Der definierte Mindestbetrag beträgt für einen:

1 Personen-Haushalt	670 Euro
2 Personen-Haushalt	1.005 Euro
3 Personen-Haushalt	1.234 Euro
4 Personen-Haushalt	1.463 Euro

Aus welchen Richtungen wird dieser Pauschalwert heute bedroht?

1. Deutschland hat den größten Niedriglohnsektor Europas. Das hat Auswirkungen auf die Wohnkaufkraft.
2. Mietpreiserhöhungen in Folge gestiegener Standards staatlicher Anforderungen und energetischer Standards, die zum Teil mit zweifelhaften Effekten verbunden und nicht in jedem Falle wirtschaftlich sind, vergrößern die Schere zur vorhandenen Wohnkaufkraft und können über die Vermieter nicht ausgeglichen werden.
3. Betriebskosten gewinnen gegenüber den Nettokaltmieten zunehmend an Bedeutung und entwickeln sich immer mehr in Richtung eines Verhältnisses der Nettokaltmiete zu Betriebskosten von 50 zu 50, früher waren es 70 zu 30 bis hin zu 80 zu 20. Das ist der technischen Gebäudeausrüstung geschuldet, aber auch der Tatsache, dass die Kosten am schnellsten überall dort steigen, wo Wettbewerb ganz oder teilweise ausgeschaltet ist.

Fazit: Die obige Definition der Bezahlbarkeit des Wohnens sollte in den Kommunen genutzt werden, um passgenau Bedarfe zu strukturieren, daraus Konsequenzen für Wohnungsneubau und Modernisierung abzuleiten, pauschalisierten Betrachtungen entgegenzuwirken und damit Fehlallokationen zu vermeiden.



Was ist los in unseren Wohngebieten?



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

Anfang Oktober dieses Jahres wurden die Haustür und die Briefkastenanlage an der Elisabethstraße 17 mit Graffiti beschmiert. Die Täter wurden hierbei leider nicht erwischt. Eine Anzeige bei der Polizei wurde dennoch erstattet.

Mittlerweile wurden die Graffiti von der Firma Colour Clean Berlin GmbH beseitigt.



Absperrrichtungen in den Wohnungen

Neben der Neumontage der Rauchwarnmelder wurden im Auftrag des Wärmemessdienstes ista in vielen Wohnungen auch die Warm- /Kaltwasserzähler und Heizkostenverteiler ausgetauscht.

Dabei wurde festgestellt, dass sehr viele Absperrrichtungen fest waren und sich nicht mehr bewegen ließen,

was dazu führte, dass die Wasserzähler nicht ausgetauscht werden konnten. Hier wird in Nachterminen die Absperrvorrichtung wieder gang- und schließbar gemacht und gleichzeitig werden die Wasserzähler getauscht.

Grundsätzlich verhält es sich so, dass Abwasserrohre und Abwasserleitungen zur Mietsache gehören. Dies wiederum bedingt, dass es die Sache des Vermieters ist, dafür zu sorgen, dass diese sich in einem funktionsfähigen Zustand befinden. Eine vermierterseitige Pflicht, diese Leitungen regelmäßig zu kontrollieren, wenn kein Anlass dafür besteht, gibt es nicht und überdies ist dafür ein Zutritt zur Wohnung notwendig.

Vor diesem Hintergrund wird bei den Wohnungsübergaben in der Regel verwalterseitig darauf hingewiesen, dass die Absperrhähne in regelmäßigen Abständen bewegt werden sollen. Bitte bedenken Sie, dass beispielsweise bei einem Rohrbruch nur hier die Möglichkeit besteht, das laufende Wasser abzustellen.

Liebe Mieter!

Wir möchten daher die Gelegenheit nutzen, Sie darauf hinzuweisen, dass die Absperrvorrichtungen im Revisionskasten regelmäßig bewegt werden sollten, um sie funktionsfähig zu erhalten.



Am Marienberg

Das 3. Müllhaus ist bestellt!

Neben den schon errichteten Müllhäusern für die Objekte Am Marienberg 5 – 8 und 35 – 41 wurde nun auch das 3. Müllhaus in Auftrag gegeben. Dieses wird giebelseitig zwischen den Objekten Am Marienberg 52 und 53 errichtet. Dort wird künftig der Müll aus den Objekten Am Marienberg 47 – 52 und 53 – 56 entsorgt. Wir rechnen damit, dass das Haus bis Mitte 2021 benutzungsfertig sein wird.

Unseren Durchgang Am Marienberg 46/47 haben wir künstlerisch neu gestalten lassen. Wir erhoffen uns mit der bunten Vielfalt, Schmierfinken keine Angriffsfläche mehr zu bieten.



Bruno-Bürger-Straße 1 – 6

In der Bruno-Bürger-Straße kam es in diesem Jahr wiederholt zu Problemen bei der Müllabholung. Die Mieter der genannten Häuser teilten uns mit, dass die Mülltonnen einige Wochen hintereinander nicht mehr entleert wurden. Die Lage spitzte sich hier sehr zu. Nach vielen geführten Telefonaten kam es am 25.09.2020 zu einem Vororttermin mit allen beteiligten Personen.

Daran nahmen der EMO, Remondis, das Ordnungsamt und zwei Verwalter der WBG teil. Die Remondis teilte uns mit, dass sie sich ein neues, breiteres Müllfahrzeug angeschafft haben. Beim Vororttermin wurde festgestellt, dass es für die Fahrer schwierig bis unmöglich ist, in die Bruno-Bürger-Straße einzubiegen, wenn an der Einfahrt bzw. in unmittelbarer Nähe Autos geparkt werden.

Der Wendekreis des Müllfahrzeuges ist zu gering. Daher wurde beschlossen, ein Parkverbotsschild sowie eine Markierung in der Einfahrt der Bruno-Bürger-Straße aufzustellen bzw. anzubringen. Dies soll eine problemlose Einfahrt ermöglichen. Der Antrag an das Straßenverkehrsamt wurde bereits gestellt. Auf Grund von Urlaub und

Krankheit kam es bei der Stadtverwaltung zu Verzögerungen der Auftragserteilung, daher hat sich das Aufstellen eines Parkverbotsschildes verzögert. Wir hoffen nun, dass diese Lösung Wirkung zeigen wird und das Problem endgültig behoben werden konnte.





Bernau Waldfrieden

Am 09. 11. 2020 fand unsere diesjährige Wohngebietsbegehung statt. Wir freuen uns, dass sich die Vertreter und Bewohner der Siedlung Zeit nehmen und uns auf grundlegende Mängel oder Ideen für eine Verbesserung hinweisen.

Diesmal wurden besonders die Spechtlöcher an der Fassade der Fritz-Heckert-Straße 18,19 und 20 in Augenschein genommen. Hier lassen wir uns ein Angebot für die Schließung der Löcher zukommen.

Auch die mieterseitig angelegten Beete vor der Fritz-Heckert-Straße 18 – 25 wurden besprochen. Viele der Beete werden mittlerweile nicht mehr ordentlich gepflegt. Hierzu werden wir noch einmal auf Sie zukommen.

Ein weiterer Punkt war die Treppe zu den Parkflächen an der Baracke. Es wurde uns mitgeteilt, dass Mieter mit ihrem Fahrrad an den engstehenden Autos vorbeigehen sollen. Dieser Weg ist nicht dafür gedacht. Wir bitten, dies künftig zu unterlassen.



In diesem Jahr wurde durch die Firma Spielplatzbau Heise GmbH & Co. KG eine neue Schaukel auf dem Spielplatz hinter der Baracke aufgestellt. Zudem wurde die Wendeltreppe am Kletterturm durch eine Kletterrutschstange ersetzt. Das Klettern und Schaukeln macht nun wieder richtig Spaß!



Friedrich-Ebert-Straße 74/Schillerstraße 14

Lange hat es gedauert, doch endlich ist es vollbracht.

Die Außenbeleuchtung im Innenhof wurde durch die Firma Elektroanlagenbau Fischer installiert. Coronabedingt kam es hier zur Verzögerung der Leistungserbringung.

Vielen Dank für die entgegengebrachte Geduld.



Dieses Jahr fand eine Baumschau an den genannten Objekten statt. Dabei ist uns vor allem die Scheinzypresse an der Giebelseite der Friedrich-Ebert-Straße 74 aufgefallen. Diese steht leider zu nah am Haus und muss aufgrund dessen von einer Fachfirma weggenommen werden. Auch die Kastanie auf dem Innenhof soll einen Schnitt bekommen. Derzeit holen wir uns Angebote ein, um uns für das beste Preis-Leistungsverhältnis zu entscheiden.



Friedrich-Ebert-Straße 100 – 104a

Endlich ist es geschafft! Es wurde eine Lösung für das in der letzten Zeitung erwähnte Parkplatzproblem gefunden. Zuerst wurden durch die Firma Malerbetrieb Andreas Burat Stellplatzmarkierungen auf dem Parkplatz an der Giebelseite der Friedrich-Ebert-Straße 100 angebracht.

Zeitgleich fand eine Umfrage statt, welche Mieter des Hauses einen Stellplatz wünschen. Bei einem Vororttermin wurden die Stellflächen mit den anwesenden Mietern zugeordnet.

Unser Regiehandwerker Herr Bagdahn hat daraufhin die Stellflächen mit Nummern ausgestattet und ab dem 01.11.2020 wurden die ersten Stellplätze für 10 € vermietet.

Wir hoffen, dass Problem langfristig einschränken zu können.

Ein Mieter machte uns darauf aufmerksam, dass der Gehweg auf der Hinterseite der Friedrich-Ebert-Straße 101 leicht eingesackt ist. Daraufhin haben wir die Firma Sanitär-Erdbau Schlegel GmbH beauftragt, sich ein Bild vor Ort zu machen. Die Schachtabdeckung war defekt. Nach Prüfung des Angebots und Beauftragung der genannten Firma setzte diese die Schachtabdeckung schnellstmöglich in stand.

Der abgesackte Gehweg stellt nun keine Gefahr mehr da.



Fritz-Reuter-Straße

Die letzte Wohngebietsbegehung fand am 14.09.2020 statt. Thematisiert wurden u. a. die gewünschte malermäßige Erneuerung des Treppenhauses in der Hausnummer 5 sowie die Aufarbeitung des Holztreppenhauses in der 4.

Beide Themen befinden sich derzeit in Bearbeitung.

Ein weiterer Wunsch der Mieter ist u. a. die Erweiterung des Spielplatzes um ein Spielgerät. Aktuell sind wir in Kontakt mit 2 Spielplatzfirmen und holen uns entsprechende Kostenvoranschläge ein.

Zudem gibt es auch Wünsche nach mehr Stauden und Blühpflanzen im Innenhof. Hier würden wir gerne an unsere Mieter herantreten und um Pflanzvorschläge bitten, gern auch skizziert.

Die bei der letzten Wohngebietsbegehung angesprochene Neupflanzung der Hecke wurde vor einigen Wochen durchgeführt.



Gustav-Kurtze-Promenade

3,2,1 ... meins. Mittlerweile sind im Wohnpark der Gustav-Kurtze-Promenade rund 80 % der neuen befestigten Stellplätze vermietet. Die große und schnelle Nachfrage nach den neuen Stellplätzen überrascht auch das WBG-Team.

Weiterhin besteht noch die Möglichkeit für die Mieterinnen und Mieter, sich einen Stellplatz gegen ein monatliches Entgelt in Höhe von 18 Euro zu sichern.

Jeder angemietete Stellplatz ist mit einer Stellplatznummer auf einem silbernen Schild eindeutig beschriftet. Die unvermieteten Stellplätze sowie die Stellflächen entlang der Straßenbahngleise können selbstverständlich weiterhin kostenfrei genutzt werden.

Durch übersichtliche Beschilderungen besteht allgemein kaum eine Fremdbelegung der angemieteten Parkflächen durch andere Mieterinnen und Mieter.

Auch das weitere Projekt, der Abriss der Garagen und des ehemaligen Firmensitzes der WBG, verlief bisher planmäßig und ohne nennenswerte Zwischenfälle. Die derzeitige Pandemie hat glücklicherweise noch keine zeitlichen Auswirkungen auf das neue Quartiersprojekt. Weitere Informationen zum Projekt „Quartier am Märchenwald“ erhalten Sie im Artikel auf der Seite 30.



Lindenweg, Hennickendorf

Unter Beachtung der Corona-Schutzmaßnahmen konnte im Oktober 2020 die Begehung im Lindenweg ohne Probleme durchgeführt werden. Auch dieses Mal waren trotz derzeitiger Situation wieder zahlreiche engagierte sowie interessierte Mieterinnen und Mieter anwesend.

Positives Feedback gab es hinsichtlich der neuen Außenanlagen. Die geschaffenen Stellplätze werden ebenso gut angenommen wie die neuen Spielgeräte.

Während der Wohngebietsbegehung wurde ebenfalls konstruktive Kritik geteilt, da die alten Rasenflächen nicht ausreichend gemäht wurden. Rücksprache mit der zuständigen Firma wurde bereits gehalten. Auch wird es mit der Gemeinde Rüdersdorf ein erneutes Treffen vor Ort geben, sodass ebenfalls die Grenzflächen künftig ordent-

lich gemäht werden. So kann dann die Grünanlage des Lindenwegs im kommenden Frühjahr wieder mit einem einheitlichen und schönen Gesamtbild überzeugen. Auch die Leuchtdauer der Pollerleuchten wurde nachträglich noch einmal an die momentane Jahreszeit angepasst.

Durch das neue multifunktionale Servicehaus, bestehend aus einem Müllplatz und einem Abstellplatz, können nun auch die Fahrräder, die sonst umständlich aus dem Keller getragen werden mussten, ganz bequem im Servicehaus untergestellt werden. Die Stellplätze sind kostenfrei und wir würden uns über eine rege Annahme freuen.

Mittels des neuen Stellplatzkonzeptes hat das Wohngebiet ebenfalls eine weitere Aufwertung erhalten. Die Stellplatzvermietung läuft soweit reibungslos und die Nutzerinnen und Nutzer berichten nur selten von Problemen, die aber ebenso schnell gelöst werden können.

Müll- und Servicehäuser

Leider müssen wir auch in dieser Ausgabe die Müllhäuser thematisieren. Nach wie vor ist der Zustand unakzeptabel.

Immer wieder wird Sperrmüll abgestellt, Dinge werden auf den Boden geworfen, trotz großer Schilder werden die gelben Säcke „im Stück eingeworfen“, was dazu führt, dass die Kapazität der gelben 1100-L-Container nicht ausreicht. Durch diese Verhaltensweisen sind wir immer wieder gezwungen, zusätzliche Reinigungsarbeiten auszuführen.

Bitte achten Sie alle gegenseitig darauf, dass die Regeln eingehalten werden.





Müncheberger Straße

Im Wohngebiet fand die letzte Begehung am 14.09.2020 statt. Leider haben wir nur 1 Mieter angetroffen. Dennoch wurden wir darauf aufmerksam gemacht, dass Mieter der Strausberger Wohnungsgesellschaft ihre gelben Säcke bei uns entsorgen.

Weiterhin befindet sich giebelseitig an der Hausnummer 29 eine Fläche mit vereinzelt Heckensträuchern, die durch eine neue Reihe Hecken ersetzt werden soll. Angebotsabfragen an verschiedene Firmen wurden bereits verschickt. Sobald eine Beauftragung vorliegt, werden wir unsere Mieter entsprechend informieren.

Otto-Grotewohl-Ring

Ende September haben wir die ehemalige Trafostation am Giebel der Hausnummer 45 von den Stadtwerken übernommen. Nach ausgiebiger Bestandsaufnahme wurden verschiedene Firmen mit dem Innenausbau beauftragt.

Sobald die sehr umfangreichen Arbeiten abgeschlossen sind, wird dies unser Servicehaus zur Unterstellung der beiden Container für die Aufgänge 44 und 45. Zur Vermeidung weiterer Müllecken beauftragen wir in dem Zuge die Umstellung des Altkleidercontainers.

In der Vergangenheit hatten wir ein großes Wasserproblem in dem Müllhaus für alle anderen Häuser im Wohngebiet. Das Haus befindet sich am tiefsten Punkt des Geländes und nach einem kräftigen Regenschauer steht das Haus unter Wasser. In dem Unterstand gibt es einen Sickerschacht, der allerdings die Wassermengen der Parkflächen, der Straße sowie das eigene Regenwasser nicht auffangen kann. Zur Entlastung dieses Schachtes haben wir einen Graben hinter dem Haus ziehen lassen, worin das Wasser vom Servicehaus abgeleitet wird.

Weiterhin wurden die Regenwasserleitungen gespült. Wir hoffen, durch diese Maßnahmen kein stehendes Wasser mehr im Servicehaus zu haben.



Buddelflink an der Wriezener Straße

Seit einiger Zeit buddeln die Stadtwerke tiefe Gräben entlang des Gehwegs in der Wriezener Straße. Für die Mieter daher schon wieder eine neue Baustelle, dabei haben sie ja gerade erst die komplexe Sanierung über sich ergehen lassen müssen. Leider können wir dagegen nichts tun und hoffen, dass die Stadtwerke ihre Leerrohre bald vollständig verlegt haben und die Gräben wieder verschlossen werden. Im nächsten Frühjahr sprießt dann auch hoffentlich wieder der Rasen an dieser Stelle.



Seehaus-Siedlung Sanierung der Kellerhölse und Optisches

Bei einigen Häusern haben wir nach der Modernisierung festgestellt, dass die unschöne Optik der Kellertreppen nicht zum ansprechend modernisiertem Haus passte. Vor diesem Hintergrund wurden im Herbst, hauptsächlich im Bereich des Innenhofes zwischen der Wriezener Straße und der Mittelstraße, aber auch zum Beispiel die Kellertreppe der Wriezener Straße 23/25 durch eine Thüringer Firma beschichtet.



Viele Mieter fragten nach der Modernisierung der Häuser der Nordstraße 2/4, 6/8 und 10/12, warum die Fassade im Gegensatz zu den früher modernisierten Objekten so unruhig bzw. fleckig aussieht. Wie ja vielen Bewohnern der Seehaus-Siedlung bekannt ist, handelt es sich bei unserem Wohngebiet um ein sogenanntes Flächendenkmal. Im Gegensatz zum Einzeldenkmal sind hier mehrere Objekte zum Denkmalensemble zugeordnet. Dies bedingt, dass alle unsere Häuser nach Auflagen des Denkmalschutzes modernisiert wurden und werden. Zu diesen Auflagen gehört auch, dass der Putz, der heute bei der Modernisierung Verwendung findet, dem nachempfunden wird, wie er beim Bau der Häuser in den 50iger Jahren verwendet worden ist.

Dieser Unterschied ist jetzt in der Nordstraße erkennbar.



Kratzputz

Bei dem Putz mit den ungeraden Hausnummern handelt es sich um einen sogenannten Kratzputz und bei dem Putz der Nordstraße mit den geraden Hausnummern um einen Spritzputz, was zu unterschiedlichen Fassadenbildern führt. Der Teilbereich der linken Giebelwand der Nordstraße 6/8 mit putzbedingten großen farblichen Unregelmäßigkeiten wird zusätzlich mit einem Farbanstrich versehen.



Spritzputz



Seehaus-Siedlung Pflege der neu angelegten Flächen

In den vergangenen Jahren haben wir im Anschluss an die Modernisierung auch die Außenanlagen hergerichtet. Nach den Herrichtungen wird mit den ausführenden Firmen eine sogenannte Fertigstellungspflege für ein Jahr vereinbart. In dieser Zeit pflegt dann die Firma, welche die Außenanlagen erneuert hat, die vorgenannten Flächen. Erst im Anschluss erfolgt die Grünflächenpflege wieder durch die MOL-Werkstätten. Dies führte dann partiell zu mieterseitigen Fragen/Verwunderungen, wieso Arbeiten auf der einen Fläche ausgeführt worden sind und auf anderen Flächen nicht.

Nach Ablauf dieser Fertigstellungsfrist wurden im Oktober diesen Jahres die im letzten Jahr vorgenommenen Anpflanzungen zwischen der Mittelstraße mit den ungeraden Hausnummern und der Ringstraße mit der Firma TSU abgenommen.



Trotz des warmen Sommers hatten es lediglich ein paar Ligusterpflanzen rings um die Begegnunginseln „nicht geschafft“. Die neuen Pflanzen an den Parkflächen und vor dem Servicehaus, der Sichtschutz zwischen der Innenfläche und der Mittelstraße, die neuen Bäume und der Großteil der Ligusterhecken sind sehr gut angewachsen. Wir bedanken uns bei allen Mietern, die durch das ständige Wässern dazu beigetragen haben, dass fast alle Neuanpflanzungen heranwachsen konnten.

Suboptimal verliefen in den vergangenen Jahren mit trockenem und heißem Frühling und Sommer Rasenaussaaten im Frühjahr, da Rasen für das Wurzelwachstum neben ausreichender Feuchtigkeit sowohl unter – als auch oberirdisch Temperaturen von 10 – 18 Grad benötigt, um gut zu gedeihen.

Walkmühlenstraße 9

Unsere Regiehandwerker Herr Hoth und Herr Janik haben Ende Oktober die verfaulten Balken am Müllplatz ausgetauscht bzw. instandgesetzt.

Nach der Instandsetzung wurden diese noch einmal durch Herrn Bagdahn gestrichen.

Seehaus-Siedlung 2020

Die rechte Seite der Nordstraße mit den Hausnummern 2/4, 6/8 und 10/12 wurden bzw. werden 2020 energetisch saniert und die Außenanlagen neu gestaltet.

Wie Sie alle wissen und momentan wieder extrem spüren und mit allen Einschränkungen umgehen müssen, haben wir mit der diesjährigen Sanierung und den Corona-Einschränkungen am Bau erhebliche Probleme.

Von der Anfangszeit, als ausländische Arbeitskräfte nicht mehr auf den Baustellen erschienen und Material, das geordert wurde, über Wochen im Rückstand war, haben sich diese coronabedingten Probleme bis jetzt durchgezogen. Die hoffentlich letzten Schwierigkeiten, die wir zu verkraften hatten, waren die Lieferrückstände bei den bestellten Eingangstüren.

Aber genug gejamert. Die energetische Sanierung der 3 Wohnblöcke ist fast abgeschlossen und nur noch Restarbeiten sind zu erledigen. Der Wärmedämmputz ist angebracht. Leider sieht das Gesamtbild des verwendeten Spritzputzes nicht so schön aus wie der in den Vorjahren verwendete Kratzputz. Der Denkmalschutz ließ sich aber nicht umstimmen, auch hier den bewährten Kratzputz zu verwenden.

Der Dachboden ist gedämmt, eine Dämmschicht an die Kellerdecke gespritzt, Lüftungsanlagen in den Wohnungen eingebaut, Treppenhaus- und Kellerfenster erneuert, die Hauseingangs- und Kellertüren wurden erneuert, die Elektroinstallation im Treppenhaus und dem Keller teilweise erneuert, neue Multimediakabel wurden verlegt, in den Kellern die Trinkwasserleitungen erneuert und Rattensperren montiert.





In den Treppenhäusern werden an den neu eingebauten Hauseingangstüren noch Restarbeiten an der Innenwanddämmung ausgeführt, so dass sich dann im Anschluss der Maler um die Schönheit kümmern kann.

Für die Mieter wird es in den Häusern nun endlich ruhiger. Zum Schluss wurde jetzt durch die Firma TSU mit der Gestaltung der Außenanlagen begonnen, die wir in 2021 abschließen werden.

Ein herzlichstes Dankeschön an unsere Mieter, die, der Corona-Krise geschuldet, länger mit den sanierungsbedingten Einschränkungen leben mussten, als von uns vor Corona geplant und angekündigt.

Herbstputz im Waldfrieden 2020

– aber bitte mit Abstand –

Unser traditioneller Bernauer Herbstputz war in diesem Jahr für den 14. November vorgesehen und angekündigt. Das Coronavirus hatte etwas dagegen. Trotz großer Freiflächen wäre bei dem Gewimmel kein Sicherheitsabstand einzuhalten. Die Vertreter der Wohnsiedlung entschlossen sich in Absprache mit der Wohnungsverwaltung, den Herbstputz in einer kontaktarmen Form durchzuführen.

Sie riefen alle Mitglieder und Mieter in einer Information dazu auf, in diesem Jahr die Säuberungsaktion individuell (d. h. jeder für sich) in seinem unmittelbaren Wohnumfeld durchzuführen. Auf telefonische Anforderung der Mieter wurden Big-Packs durch unseren Mitstreiter Lars Weger bereitgestellt, um die wie in jedem Jahr herabgefallenen Unmengen der sommerlichen Schattenspendler zu beseitigen.

Es blieb nicht bei der Reinigung des unmittelbaren Wohn-

umfeldes. Es fanden sich traditionelle und neue Gemeinschaften, die mit dem nötigen Abstand auch große Teile des „Niemandes-Landes“ der ausgedehnten Freiflächen in unserer Siedlung schmuck machten. Die Gemeinschaft





des „Dörfchens“ lebt – nicht nur beim Laubharken. Da wird Hand und Schere an „fremde“ Rosen gelegt, weil das mit über 90 halt keine leichte Übung mehr ist. Beim Nachbarschaftstreff nach dem Harken mit 'nem Käffchen, Bierchen oder Sektchen freut sich eine Bewohnerin, die ebenfalls die 90 hinter sich gelassen hat, mit den „Harkenenden“ über das Geschaffte und erzählt die eine oder andere Story aus dem Leben hier in der Siedlung im Walde, als sie selbst noch eine flotte Endvierzigerin war.

Die Runde ist sich einig, den Siedlungscharakter und die Gemeinschaft gilt es durch gemeinsames Tun zu erhalten.

Die Big-Packs stehen gut gefüllt am Straßenrand und freuen sich auf ihren Abtransport zur Sammelstelle im Gelände. Hier dient ihr Inhalt Igel und Co. noch als Winterquartier.

Viele fleißige Hände waren aktiv – ja, einige könnten ihre Zurückhaltung überdenken. Im Fazit sieht unsere Waldsiedlung wieder vorzeigbar ordentlich aus.

Wir alle hoffen, dass wir den kommenden Frühjahrsputz wieder frei von coronabedingten Einschränkungen als gewohntes Gemeinschaftserlebnis bewerkstelligen können.

Unser Dank gebührt unserer Hausverwalterin, Frau Mayer für Ihre Unterstützung.

Uwe Börner / Wolfgang Mallock
Bernau-Waldfrieden, 09. November 2020

Ruckzuck – und leer ist das zukünftige Baufeld

Wie wir in der letzten Ausgabe berichteten, soll in absehbarer Zeit das „Quartier am Märchenwald“ innerhalb unseres Gustav-Kurtze-Wohnparks entstehen.

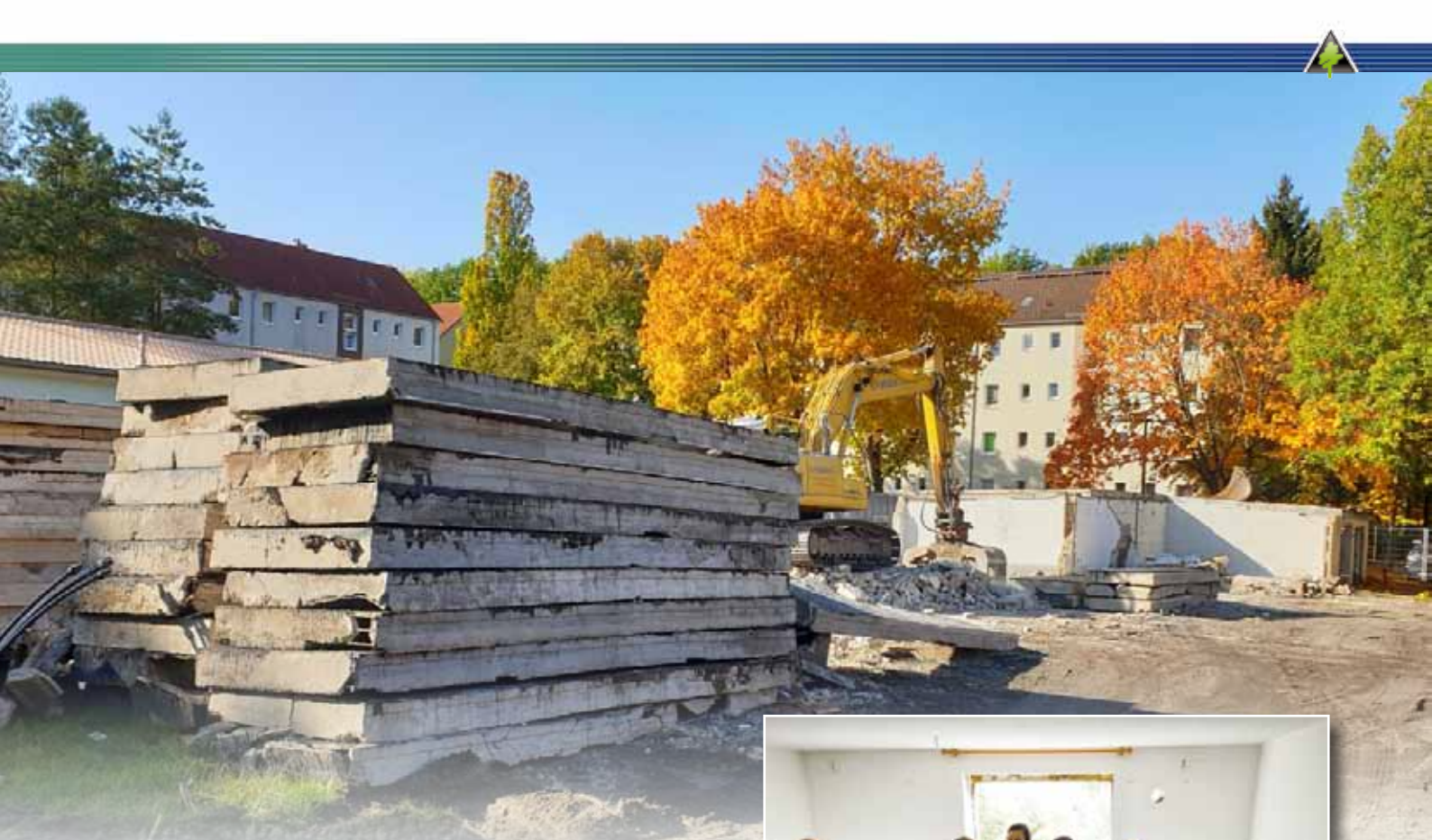
Und wenn man zu Redaktionsschluss auf das Gelände jenseits der Gustav-Kurtze-Promenade 76 – 79 schaut, dann findet man Reste eines Garagengeländes, ein großes, fast freies Baufeld.

Auch die alte Geschäftsstelle fiel dem Bagger zum Opfer. Mit Interesse verfolgten viele Schaulustige vor Ort oder auf der Homepage (Webcam) das Geschehen. Die Mitarbeiter der „Aufbau“ sagten in einer letzten Begehung ihrer ehemaligen Wirkungsstätte dem Haus mit seiner 50jährigen Geschichte ade.

Jetzt stehen aber die Weichen auf Verharren und Loslegen, denn wir erhoffen uns noch bis Ende des Jahres den grünen Stempel des Bauamtes auf der Baugenehmigung, um dann alle Vorkehrungen für den Baustart zu treffen zu können.

Geplant ist, nach dem Buddeln der ganz großen Grube, zunächst die Errichtung der sich unter allen 4 zukünftigen Stadtvillen erstreckenden Tiefgarage und der anschließenden Bau der ersten zwei Stadtvillen, die, so ist es unser Wunsch, bereits zum Ende des kommenden Jahres übergeben werden sollen. Es entstehen insgesamt 77 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Komplettiert wird das Ensemble durch ansprechend gestaltete Außenanlagen, Servicehäuser und Spielmöglichkeiten für die Kleinsten.





Ein letztes Mal – PROST –, bevor unsere langjährige alte Geschäftsstelle vom Bagger abgerissen wurde.

Das ganze Quartier soll 2022 fertiggestellt werden.

Übrigens, falls Sie Interesse an den Wohnungen haben oder Jemanden kennen, der Interesse hat: Es ist etwas Eile geboten, denn momentan sind bereits 70 % der Wohnungen für Bewerber reserviert.

Offensichtlich sind die Wohnungen sehr begehrt. Die tagaktuelle Bewegung der Vermietung kann man auf der Homepage www.quartier-am-maerchenwald.de verfolgen, wo man sich auch die Exposés der einzelnen Wohnungen ansehen und ausdrucken und sich auch dafür bewerben kann.

Für die persönliche Beratung, natürlich nicht nur bezüglich des Neubaus, steht Ihnen das Vermietungsteam unter Leitung von Frau Gohlke zur Verfügung.



Vertreterwahl 2021

Liebe Mitglieder!

Seit nunmehr 5 Jahren sind die im Jahr 2016 gewählten Vertreter im Amt, das von allen mit Umsicht und Hingabe ausgeübt wurde.

§ 30 unserer Satzung definiert die Zusammensetzung der Vertreterversammlung, die Wahlperiode der Vertreter und andere Formalitäten. Auf je fünfunddreißig Mitglieder ist ein Vertreter zu wählen. Ferner sind Ersatzvertreter zu wählen.

Im ersten Halbjahr 2021 ist es wieder so weit. Die Wahl zur Vertreterversammlung steht an.

Unsere Wahlordnung für Vertreterwahlen besteht seit der Beschlussfassung im Jahr 2014. Auf der Vertreterversammlung 2020 fanden Nachwahlen in den Wahlvorstand statt. Dieser besteht nun aus 7 gewählten Mitgliedern und je einem Entsandten aus dem Aufsichtsrat (Herr Kirchhof) und aus dem Vorstand (Herr Wessel).

Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren. Bereits am 10.11.2020 traf sich der Wahlvorstand, um die entsprechenden Regularien der Wahl festzulegen. Auf dieser ersten Versammlung konstituierte sich der neu zusammengesetzte Wahlvorstand. Als Vorsitzender wurde Herr Selke-Gläß einstimmig gewählt. Als sein Stellvertreter wird zukünftig Herr Kühn fungieren und Frau Weinzierl wurde als Schriftführerin gewählt. Allen Mitgliedern und Funktionären im Wahlvorstand ein glückliches Händchen im Wahljahr 2021 und bereits jetzt herzlichen Dank für diese wichtige genossenschaftliche Arbeit.

Auf der ersten Sitzung des Wahlvorstandes wurde beschlossen, dass die Wahl zur Vertreterversammlung am 09.04.2021 stattfindet. Sie wird als Briefwahl in 9 Wahlbezirken durchgeführt. In einem Wahlbezirk werden die nicht in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder ihre Vertreter wählen, die anderen Wahlbezirke entsprechen unseren räumlich zusammenhängenden Wohngebieten:

Wahlbezirk 1	Am Marienberg
Wahlbezirk 2	Seehaus-Siedlung und Wriezener Straße 32
Wahlbezirk 3	Nicht in der Genossenschaft wohnende Mitglieder
Wahlbezirk 4	Hennickendorf
Wahlbezirk 5	Gustav-Kurtze-Promenade
Wahlbezirk 6	Sonstige Vorstadt (Am Försterweg, Paul-Singer-Straße, Landhausstraße)
Wahlbezirk 7	Otto-Grotewohl Ring
Wahlbezirk 8	Innenstadt (Fritz-Reuter-Straße, Müncheberger Straße, Bruno-Bürgel-Straße, August-Bebel-Straße, Elisabethstraße, Schillerstraße., Friedrich-Ebert-Straße, Walkmühlenstraße)
Wahlbezirk 9	Bernau – Waldfrieden

Gleich Anfang des kommenden Jahres erhalten alle Mitglieder einen Wahlauf Ruf per Post. Sie haben dann das Recht, sich selbst oder andere Mitglieder als Kandidaten für die Vertreterwahl vorzuschlagen.

Bitte nehmen Sie sich die Zeit und beteiligen Sie sich aktiv an der Kandidatensuche. Nehmen Sie bitte im April 2021 Ihr Wahlrecht wahr. Wir hoffen auf eine große Wahlbeteiligung!

Carsta Göring
kaufm. Vorstand

Gestecke basteln

Liebe Mitglieder und Mieter!

Leider lässt uns die Corona-Zeit auf viele Dinge Verzicht üben. Davon betroffen ist auch das traditionelle Weihnachtsbasteln, das eigentlich am 25.11.2020 stattfinden sollte. Die Ausrichter sind sehr traurig darüber, aber bitte merken Sie sich bereits heute den letzten Mittwoch vor dem **1. Advent 2021** vor, an dem wir hoffentlich wieder gemeinsam basteln, schnacken und klönen werden und dann ja auch vielleicht sogar schon im neuen Heim der Volkssolidarität. Lassen Sie uns hoffen, auf das, was da noch kommt ...

Wir wünschen Ihnen trotz der enthaltsamen Corona-Zeit eine besinnliche Adventszeit, schöne Weihnachten und einen perfekten Jahreswechsel!



Schließzeiten zum Jahreswechsel

Liebe Mieter und Mitglieder!

Zwischen den Feiertagen, am 28. 12. bis 30. 12.2020, ist das Büro zwar notbesetzt, aber der Sprechtag am 29. 12.2020 findet nicht statt.

Das bedeutet letztlich, dass Sie am Dienstag, dem 21. 12.2020, die letzte Möglichkeit in diesem Jahr haben, einen Mitarbeiter zu sprechen. Der nächste offizielle Sprechtag (unter Corona-Bedingungen) ist dann im neuen Jahr der 05.01.2021. Während der Zeit zwischen den Jahren sind die bekannten Havariendienste besetzt.

Lesen Sie dazu auch die hintere Umschlagseite mit den Havariendiensten.



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

www.silafm.de

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

STIRNAT
HAUSTECHNIK

mit allen Wassern gewaschen

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

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



MORGEN

nutzen wir die Energie,
die wir heute einsparen.



Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.

Techem Energy Services GmbH · Regionalzentrum Berlin · Franz-Ehrlich-Str. 11-13 · 12489 Berlin · Tel. +49 30 981940-0 · www.techem.de



**Paul-Singer-Straße 30
15344 Strausberg**

www.traumausstatter-thomas.de
info@traumausstatter-thomas.de

☎ (03341) 472 505

*Kreativität & Handwerk
sind unsere Leidenschaft*

Möbeltransporte Weiss GmbH

Umzüge nah & fern
kompetent · schnell · zuverlässig

seit 1976

- **Küchenmontage**
- **Haushaltsauflösung**
- **Kostenlose Beratung vor Ort**

☎ 030 - 64 80 839

**Jederzeit Zugriff auf den
Wärmeverbrauch**

Der funkende Heizkostenverteiler doprimo 3

ista Deutschland GmbH · Marlene-Dietrich-Allee 15
14482 Potsdam · Telefon 0331 7017-0
InfoBerlin@ista.de · www.ista.de

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. Havariendienste 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 Mayer · ☎ 03341/271155-31 · Lea.Mayer@wbg-aufbau.de
Betriebskosten	Frau Viol-Scherer · ☎ 03341/271155-19 · Beatrix.Viol-Scherer@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 – Wriezener Straße 32	jeden ersten Donnerstag im Monat von 13:00 bis 15:00 Uhr
Bernau:	jeden dritten Donnerstag im Monat von 13:30 bis 15:30 Uhr

Zuständige Firmen für Strausberg:

Kabelfernsehen:	TELTA Citynetz GmbH · Bergerstraße 105 · 16225 Eberswalde · Telefon: (0 33 34) 277 500 Bereitschaftsdienst: (0 33 34) 277 555
Störungsdienst/ Warmwasser/ Heizung:	Stadtwerke Strausberg · Telefon: (0 33 41) 345 123
Strom:	Stadtwerke Strausberg · Telefon: (0 33 41) 345 456
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 · Telefon: (0 800) 20 30 40 50
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 / Firma E+S GmbH · Telefon: (0 33 41) 39 01 180
Schlüsseldienst:	Firma Norman Brandt · Funk: (0170) 9 32 04 93

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:	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

service