

Wohnen in Gemeinschaft

AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 1/2023



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: © Felix Seliger-Büssow
S. 10: © Luftbild- und Architekturjournalist
Dirk Laubner (Berlin)
S. 16: © macgyverhh/Adobe Stock
S. 17: © TAW4/Adobe Stock
S. 21: © Ingenieurbüro Katrin Zbikowski
Visualisierung Neubau
S. 22: © Tierney/Adobe Stock,
© KarenKoch.KVIDA/Adobe Stock
S. 27: © electriceye/Adobe Stock
S. 38: © Felix Seliger-Büssow
S. 39: © Ingenieurbüro Katrin Zbikowski
Visualisierung Neubau

*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

Die ordentliche Vertreterversammlung am 6. Juni 2023	3
Wirtschaftliche Ergebnisse 2022	5
Grünpflege/Baumfällungen	12
Sperrmüll – das 3 km – Dilemma mit Folgen	14
Wettbewerb „Vision CO ₂ -neutrales Quartier 2022/23“	14
Warum die Miete dem Markt folgen muss	16
Neuigkeiten aus der Verwaltung	17
„Leben in Gemeinschaft“	17
Frühjahrsputz in Bernau	18
Herzlich willkommen im „Quartier am Märchenwald“!	19
Energiebaustelle	22
Was ist los in unseren Wohngebieten?	28
Eine Oase zum Spielen und Klönen	32
Jetzt ist er endlich komplett	33
So richten wir Wohnungen zur Weitervermietung her	34
Wohnungsübergabe im „Quartier am Märchenwald“	36
Update „Quartier am Märchenwald“	38
Service für unsere Mitglieder	44

Die ordentliche Vertreterversammlung am 6. Juni 2023

Der Aufsichtsratsvorsitzende hatte zur Vertreterversammlung geladen und zwar in diesem Jahr erstmals in die Aula der Lise-Meitner-Oberschule.

Die Aula erwies sich bereits zur Mieterversammlung für den Neubau als perfekte Versammlungsadresse. Nicht weit von unserer Wirkungsstätte in der Vorstadt entfernt, direkt neben unseren Objekten am Försterweg gelegen, verfügt die Aula über all das, was es für eine gute Durchführung einer solchen Versammlung braucht. Die Technik ist einfach spitzenmäßig, die Größe passt für uns perfekt und das Drumherum stimmt auch. Außerdem gibt es dort einen sehr rührigen Hausmeister, der uns alle Wünsche erfüllt und der Schulleiter freut sich, wenn wir uns freuen. Also alles in allem eine prima Adresse für weitere Versammlungen.

Entsprechend unserer Satzung hatten die Vertreter über den Jahresabschluss, die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und über die Gewinnverteilung an Hand von Jahresabschlussunterlagen für das vergangene Jahr zu beschließen. In diesem Jahr waren auch noch Mitglieder für den Aufsichtsrat neu zu wählen.

Vor der Versammlung konnten sich die 2.214 Mitglieder durch Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen über den Jahresabschluss 2022 informieren. Diese lagen seit 17.05.2023 in der Geschäftsstelle 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 2022 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. Zudem lag der Fokus im Berichtsjahr auf dem großen Neubauvorhaben „Quartier am Märchenwald“, durch den nach dessen Fertigstellung weiterer attraktiver Wohnraum geschaffen wird.

Auch im Jahr 2023 entwickelt sich die Genossenschaft weiter positiv, auch wenn die internationalen Konflikte und Krisen sowie viele neue Gesetze und Verordnungen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Hürden und Engpässe erhebliche Herausforderungen darstellen.

Nach dem Bericht des Vorstandes erstattete Dr. Czerny Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2022.

Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2022 durch die Vertreterversammlung entlastet. (Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.)





Wahlen für den Aufsichtsrat

Für drei Mitglieder des Aufsichtsrates, nämlich Armin Krejsa, Heiner Böhme und Birk Baumgärtner endete mit der Vertreterversammlung die fünfjährige Legislaturperiode und sie schieden entsprechend aus. Herr Dr. Czerny zog für die 3 Bilanz der vergangenen 5 Jahre und dankte ihnen für die geleistete Arbeit und das große Fachwissen, mit dem die Ausscheidenden den Aufsichtsrat bereichert haben. Als Dank gab es einen Blumenstrauß. Es standen demzufolge Neuwahlen an. Der Aufruf zum Vorschlag von Kandidaten wurde am 08.04.2023 veröffentlicht und ausgehängt. Bis zum 12.05.2023 gingen 6 Vorschläge ein, darunter auch die Bewerbungen der Ausscheidenden. Alle Vorschläge wurden bezüglich der rechtlichen Voraussetzungen geprüft und nach Prüfung angenommen. Während aber eine Vorgeschlagene ihrer Kandidatur widersprach, zogen 2 Kandidaten ihre Kandidatur aus persönlichen Gründen zurück.

Es stellten sich letztlich drei Kandidaten zur Wahl, und zwar eben die Ausgeschiedenen Armin Krejsa, Heiner Böhme und Birk Baumgärtner, die auch die Gelegenheit nutzten und ihre erneute Bewerbung in kleinen Referaten begründeten. Herr Krejsa konnte leider nicht selbst sprechen, da er krankheitsbedingt nicht an der Versammlung teilnehmen konnte. Er hat aber seine Intention schriftlich formuliert und diese wurde durch Frau Göring vorgelesen.

Da nur 3 Bewerber für 3 vakante Plätze im Aufsichtsrat zur Wahl standen, bestimmte der Versammlungsleiter, dass die Wahl durch Stimmkarte heben erfolgen soll.

Es wurde im Folgenden für jeden Kandidaten einzeln abgestimmt. Alle 3 Kandidaten wurden einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Wir gratulieren an dieser Stelle den drei Ausgeschiedenen und neu Gewählten recht herzlich zur Wahl für die neue Legislaturperiode von 5 Jahren und wünschen immer ein glückliches Händchen bei den zu treffenden Entscheidungen.

Wirtschaftliche Ergebnisse 2022

Aus dem Bericht des Vorstandes



Der Zweck der Genossenschaft liegt in der Förderung der Mitglieder durch eine gute und sichere Wohnungsverorgung und die Vermietung der Bestände zu angemessenen Preisen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft ist Eigentümerin von 1.458 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten in 93 Objekten sowie weiterer Einheiten auf insgesamt über 200.000 m² eigener Grundstücksfläche und ca. 47.000 m² Erbbaufäche in Bernau und Strausberg.

Grundlage und Basis bilden unsere 2.214 Mitglieder.

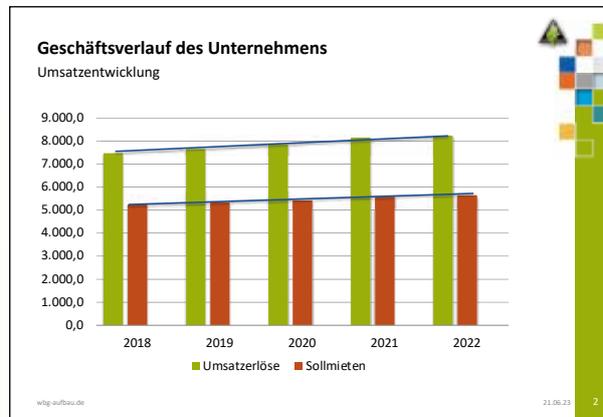
Geschäftsverlauf des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2022 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft den eigenen Wohnungsbestand von 1.458 Wohnungen.

Der Bestand umfasste weiterhin 13 Gewerbeeinheiten und 150 PKW-Stellplätze.

Auf weiteren Grundstücken wurden 494 PKW-Stellplätze (Vorjahr 465), 11 Carports, 81 Garagenstellplätze, 17 Garagen, 1 Schuppen, 30 E-Mobil-Abstellplätze, 35 sonstige Einheiten (Vorjahr 20) und 5 Gärten vermietet.

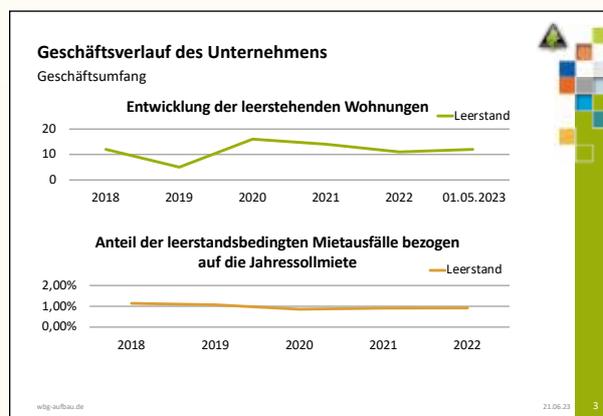
Die Stellplätze entstanden im Otto-Grotewohl-Ring, die sonstigen Einheiten betreffen zusätzliche Kellereinheiten in der Seehaus-Siedlung, im Lindenweg und in Bernau.



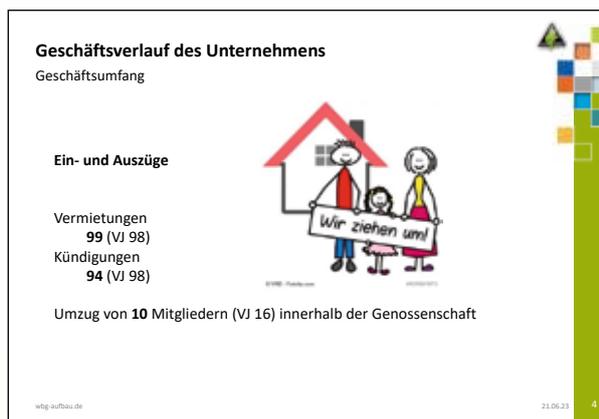
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr von 8.150,5 T€ auf 8.233,2 T€. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber 2021 von 1,0 % (Vorjahr 3,7 %). Die Erhöhung der Sollmieten für Wohnungen von 5.579,5 T€ auf 5.648,1 T€ resultiert aus den zusätzlichen Mieteinnahmen. Die Mieten der Bestandswohnungen stiegen um 68,6 T€ gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Wohnwertverbesserungen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung.

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 31.12.2022 waren nur 11 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr 14) Die Leerstandsquote sank auf sehr gute 0,8 %. Im Vorjahr betrug dieser Anteil 1,0 %.



Im Geschäftsjahr 2022 ist die Fluktuation auf dem gleichen Niveau geblieben wie im Vorjahr. Dabei wurden 5 Wohnungen mehr vermietet, als Kündigungen eingingen. Es wurden genauso viele Wohnungen vermietet, wie Kündigungen eingingen. Von den am 31.12.2022 leerstehenden Wohnungen waren zum Jahresende bereits 6 Wohnungen fest vermietet. In den Zahlen sind 10 Umzüge innerhalb der Genossenschaft (Vorjahr 16) enthalten. Der hohe Anteil von Umzügen im Bestand ist vor allem Ausdruck der Wohnzufriedenheit in unserer Genossenschaft.

Entwicklung der Mietrückstände



Die Zahlungsmoral unserer Mieter ist auch im Berichtsjahr, bis auf Ausnahmen, beispielhaft. Die Forderungen aus Vermietung, bezogen auf die Jahressollmiete, sanken zum 31.12.2022 gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres und betragen 0,14 % (Vorjahr 0,17 %). Am Jahresende bestanden Mietforderungen in Höhe von 8,0 T€ gegenüber 9,6 T€ am Ende des Vorjahres. Die Forderungen an ehemalige Mieter stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,9 T€ und beliefen sich am Jahresende auf 2,3 T€. Die Mietforderungen an Bestandsmieter sanken von 9,2 T€ im Vorjahr auf 5,7 T€ am Ende des Berichtsjahres.

Nach wie vor wird die geringe Höhe der Mietforderungen dadurch erreicht, dass sich bei Neuvermietungen auf Mitglieder mit einer guten Zahlungsmoral und üblicher Einstellung zur Hausordnung orientiert wird. Das Mahnwesen ist organisiert.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2022 setzte die Genossenschaft folgende Investitionsschwerpunkte:

- Planung und Vorbereitung der energetischen Sanierung und Modernisierung des Doppelwürfels in der Wriezener Straße 32;
- Giebelämmung Gustav-Kurtze-Promenade 55–60 sowie Landhausstraße 10 und Paul-Singer-Straße 19;
- Bau eines Spielplatzes mit Begegnungsinsel in Bernau-Waldfrieden;
- Bau weiterer Müllhäuser;
- Vergrößerung des Bestandes an umfassend hergerichteten zeitgemäßen Wohnungen, meist bei Mieterwechsel;
- Hebung des Ausstattungsniveaus der hinzugekommenen Wohnungen in Bernau-Waldfrieden.



Aufgrund stark gestiegener Preise und der allgemeinen Unsicherheit am Markt wurden für die Sanierung der Wriezener Straße 32 die erfolgten Ausschreibungen aufgehoben und die erneute Ausschreibung und, damit verbunden, die dann hoffentlich folgende Ausführung der Bauleistungen auf unbestimmte Zeit verschoben. Entsprechend den sonst gesteckten Aufgaben haben wir im Berichtsjahr für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung Mittel in Höhe von 2.186,7 T€ (Vorjahr 2.011,0 T€) eingesetzt, wovon 246,1 T€ im Anlagevermögen aktiviert wurden.



Die Errichtung des neuen Spielplatzes in Bernau führte zu Baukosten in Höhe von 67,0 T€, von denen 47,1 T€ aktiviert wurden.

Es wurde 1 Müllhaus in der Seehaus-Siedlung errichtet und mit 13,8 T€ im Anlagevermögen aktiviert. Die elektrische Installation eines Müllhauses „Am Marienberg“ führte zu nachträglichen Herstellungskosten in Höhe von 1,4 T€.

In der Wriezener Straße 32 wurden bei 2 Wohnungen Wohnflächenerweiterungen durch Umbau vorgenommen, die Kosten dafür wurden in Höhe von 32,5 T€ aktiviert.

Geschäftsverlauf des Unternehmens
Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Giebeldämmung Gustav-Kurtze-Promenade 55-56, 57-58, 59-60, Landhausstraße 10/10a und Paul-Singer-Straße 19/19a



Kosten: 202,0 T€

wbg-aufbau.de 21.06.23 7

Für die Giebeldämmung von 5 Häusern entstanden Kosten in Höhe von insgesamt 202,0 T€. An 6 Häusern wurde eine komplexe Fassadenreinigung durchgeführt. Dafür wurden 77,8 T€ aufgewendet.

Für die Planung der energetischen Sanierung und Modernisierung der Wriezener Straße 32 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 151,2 T€ aktiviert.

Für die Herrichtung von 12 Wohnungen (Vorjahr 14) im Wohngebiet Seehaus-Siedlung wurden 244,6 T€ aufgewendet (Vorjahr 308,8 T€). Im Wohngebiet Bernau-Waldfrieden wurden für die Herrichtung von 12 Wohnungen (Vorjahr 6) 204,6 T€ ausgegeben (Vorjahr 136,3 T€).

In den anderen Wohngebieten wurden weitere 32 Wohnungen (Vorjahr 44) komplett saniert für 609,6 T€ (Vorjahr 537,1 T€). In den Beträgen sind 5 Modernisierungen auf Mieterwunsch und die Erneuerung von 8 Thermen enthalten – Außerdem wurden 2 Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Die Kosten der Sanierung und Herrichtung stiegen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr erheblich an.

Insgesamt hat die Genossenschaft die auf die aktuellen Wohnbedürfnisse ausgerichteten Maßnahmen wie geplant realisiert.

Neubaumaßnahmen

Geschäftsverlauf des Unternehmens
Neubau

„Quartier am Märchenwald“ Bau- und Baunebenkosten 7.109,4 T€



Es entstehen 77 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in 4 Stadtvillen über einer gemeinsamen Tiefgarage.

wbg-aufbau.de 07.07.23 8

Im Vorjahr wurde die Baugenehmigung für das Bauvorhaben Quartier „Am Märchenwald“ erteilt und mit den Baumaßnahmen im Juni 2021 begonnen. Zum Ende des Berichtsjahres sind alle 4 Häuser rohbaufertig, in den Häusern Grimm und Morgenstern sind die Innenausbauarbeiten weit fortgeschritten, die anderen beiden Häuser folgen mit Bauzeitabstand.

Hierfür wurden Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 7.109,4 T€ in den „Anlagen im Bau“ aktiviert. Insgesamt wurden bisher in das Bauvorhaben 11.598,1 T€ investiert.

Es entstehen auf der Tiefgarage 4 Stadtvillen mit insgesamt 77 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit. Für das Folgejahr ist die Fertigstellung des Quartiers geplant.

Zielsetzungen für Finanzierungsmaßnahmen

Geschäftsverlauf des Unternehmens
Finanzierungsmaßnahmen

Kreditvolumen

Jahr	Kreditvolumen (T€)
2019	17.187,0
2020	18.639,5
2021	22.165,5
2022	28.561,5

Zins und Tilgung

Jahr	Tilgung (T€)	Zinsen (T€)
2019	1.537,3	375,0
2020	1.597,6	329,4
2021	1.680,3	313,2
2022	1.568,0	329,3

wbg-aufbau.de 21.06.23 9

Unsere Finanzierungsmaßnahmen waren im Jahr 2022 auf folgende Zielstellungen gerichtet:

- alle geplanten Instandsetzungsvorhaben aus Eigenmitteln zu sichern,
- das Neubauvorhaben günstig und vor allem langfristig zu finanzieren,
- günstige Prolongationen von Darlehen mit endender Zinsbindung zu realisieren und
- das vorhandene Fremdkapital weiter abzuschmelzen.

Diesen Zielen entsprechend hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 ein weiteres Darlehen zur Finanzierung des Neubauvorhabens aufgenommen. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr mit 4.000,0 T€ vollständig valutiert. Von den bereits aufgenommenen Krediten für den Neubau wurden im Berichtsjahr weitere 4.340,0 T€ ausbezahlt.

Für die energetische Sanierung in der Seehaus-Siedlung für die Nordstraße 2/4+6/8+10/12 wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von 376,0 T€ gewährt.

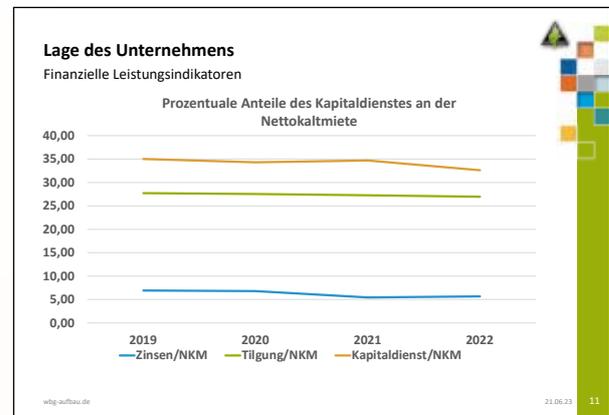
Insgesamt 3 fällige KfW-Darlehen für das Sonnenhaus (1 im Berichtsjahr und 2 im Folgejahr) wurden über ein neues Darlehen in Höhe von 668,1 T€ (davon im Berichtsjahr 580,4 T€) umgeschuldet.

Drei Kredite liefen im Berichtsjahr aus, unter anderem das zur Finanzierung der Altschulden. Für 2 Darlehen wirkte erstmals die Prolongation aus dem Vorjahr.



Mit unseren Finanzierungsmaßnahmen ist es gelungen, die Zielsetzungen in vollem Umfang umzusetzen. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben sowie der Geschäftsbetrieb waren finanziell im vorgesehenen Umfang gesichert. Wie Sie auf der linken Grafik sehen, ist das Kreditvolumen von 22.165,5 T€ im Jahr 2021 auf 28.561,5 T€ am Ende des Berichtsjahres gestiegen. In der rechten Grafik ist ersichtlich, dass die Tilgungsleistung gegenüber dem Vorjahr um 112,3 T€ auf

1.568,0 T€ gesunken ist, was vor allem durch den auslaufenden Altschuldenkredit begründet ist. Die Zinsen steigen wieder, wie man an der Zinslinie erkennen kann. Es wurden Zinsen in Höhe von 329,3 T€ fällig, das sind 16,1 T€ mehr als im Vorjahr.



Betrachten wir den Kapitaldienst, eine Schlüsselgröße in unserem Finanzgefüge, im Verhältnis zur erwirtschafteten Miete, können wir feststellen, dass die gestiegenen Mieteinnahmen den Anteil des Kapitaldienstes (sowohl Zinsen als auch Tilgung) am erwirtschafteten Mietertrag positiv beeinflusst haben.

Trotz Fremdkapitalaufnahmen konnten wir erreichen, dass von jedem erwirtschafteten Euro nur 33 Cent für den Kapitaldienst bezahlt werden müssen.

Mitgliederwesen



Im Mitgliederwesen hat sich die Zahl der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr um 51 Personen erhöht.

Es besteht eine Vertreterversammlung mit 64 Vertretern (sowie weitere 15 Ersatzvertreter), einmal jährlich im Juni findet die ordentliche Vertreterversammlung und, wenn möglich, Anfang des jeweiligen Geschäftsjahres, ein Vertreterstammtisch statt.



Prognosebericht

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 und die Planung bis 2033 lassen für die Zukunft eine stabile Entwicklung der Genossenschaft erwarten. Dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht entsprechend, gehen die Rechnungen von jährlichen Erlösschmälerungen um 94,0 – 103,8 T€, Zinsen bei Um- und Neuverschuldung von 4 % und einer jährlichen Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen von 1,9 bis 3,4 % aus. Nach Einbeziehung künftiger Neubaumieten werden Erhöhungen der Umsatzerlöse in den Jahren 2023 und 2024 um 10,0 – 10,1 % erwartet. Es werden positive Jahresergebnisse von 111,8 T€ bis 862,0 T€ und eine gesicherte Liquidität prognostiziert.

Chancen- und Risikobericht

Risiken

Wohnungsmarktrisiken

- Negative Auswirkungen von Rezessionen
- Demografischer Wandel

Betriebliche Risiken

- Entwicklung CO₂-Abgabe
- Änderung der Förderrichtlinien

Risiken für die Vermietung:

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

Quelle: statista.de
Quelle: effizienzaus.de

11.06.23 13

Im Folgejahr wird das Neubauvorhaben fortgesetzt. Es wird insgesamt ein Bauvolumen von 20,0 Mio. € erwartet. Dafür wurden bisher ein KfW-Darlehen und ein Kapitalmarktdarlehen bei der DZ-Hyp in Höhe von 15,0 Mio. € sowie im Berichtsjahr ein ergänzendes Kapitalmarkt-Darlehen bei der DKB AG in Höhe von 4,0 Mio. € aufgenommen. Der Aufnahme eines weiteren Ergänzungsdarlehens steht nichts im Wege.

Inzwischen ist der Bau der 4 Häuser gut fortgeschritten. Mit Beginn des Monats Juni begannen die Mietverträge der ersten beiden Häuser Grimm und Morgenstern.

Im Jahr 2024 ist geplant, nun endlich den Wendebau Wriezener Straße 32 energetisch zu sanieren und zu modernisieren. Für diese Maßnahme ist geplant, KfW-Mittel einzusetzen.

Auch bedingt durch die energietechnischen Herausforderungen der kommenden Jahre, werden alle Bestandsobjekte energetisch klassifiziert und die in dieser Klassifizierung festgelegten Veränderungen wirtschaftlich gewichtet und umgesetzt. Vom Heizmedium bis zur thermischen Hülle werden alle Bauteile in diese

Bewertung und den sich daraus ergebenden Maßnahmenplan einbezogen. In den Planjahren ab 2024 werden sukzessive diese Maßnahmen Bestandteil des Wirtschaftsplanes der Genossenschaft sein. Im Berichtsjahr wurde bereits mit der Objektbewertung begonnen, diese wird im Folgejahr fortgesetzt. Für das Folgejahr sind dafür Planungskosten angesetzt worden. Für die energetische Sanierung des Bestandes und die dafür notwendigen Einzelmaßnahmen werden Fördermöglichkeiten geprüft und in die Finanzierung einbezogen.

Es ist geplant, dass ab 2025 die komplexe und damit auch energetische Sanierung der Gebäude der Wohnsiedlung in Bernau beginnt.

Wir werden notwendige Aufwertungsmaßnahmen unserer Wohnbauten vornehmen und Verbesserungen im Wohnumfeld realisieren.

Auch in den Folgejahren wird die Genossenschaft über ausreichende Liquidität verfügen und ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Unser Profil als Wohnungsbaugenossenschaft werden wir weiter ausprägen.

Unsere Maßnahmen zielen auf eine hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder. Das Zusammenwohnen älterer und jüngerer Mieter in unserem Bestand steht mit diesen Zielen in engem Zusammenhang. Ein weiter verbesserter Service, mieterfreundliche Lösungen und intakte Nachbarschaften als Argumente, sich für unsere Wohnungen dauerhaft zu entscheiden, sollen noch spürbarer werden.

Risikobericht

Die Risiken des Wohnungsmarktes werden generell von negativen Auswirkungen einer möglichen wirtschaftlichen Rezession und dem demographischen Wandel bestimmt.

Wir stellen uns darauf ein, dass sich der Wettbewerb unter den genannten Voraussetzungen auch bei uns weiter verschärfen kann.

Die langfristigen Einwohnerzahlen, die Altersstruktur unserer eigenen Mitglieder, die Einkommenssituation und die wirtschaftliche Entwicklung bergen erhebliche Risiken für die Vermietung unserer Wohnungen. Daher werden wir unsere Linie weiter fortführen, uns mit unserer Angebotsvielfalt für jede Altersgruppe flexibel auf die sich abzeichnenden Risiken einzustellen.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes zeigt, dass sich der Trend zum genossenschaftlichen Wohnen weiter verstärken wird.

Die Indikatoren der betrieblichen Risiken werden ständig bewertet. Im Fokus des bestehenden Risikomanagementsystems stehen Risikofelder, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, wie aktuelle Nachfrage, Fluktuation, Zahlungsfähigkeit der Mieter, Erlösschmälerung durch Leerstand, Instandhaltungskosten, Finanzmittelbestand und anderes.

Mit unseren Finanzierungsmaßnahmen 2022 haben wir vor allem langfristige Zinsfestschreibungszeiträume vereinbart und das Darlehensportfolio optimiert.

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

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für den Winter 22/23 auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten, analysieren.





Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Die Bundesregierung hat am 10. November 2022 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) beschlossen, mit dem ab 01.01.2023 ein Stufenmodell eingeführt wird, das den CO₂-Preis entsprechend der energetischen Qualität des Gebäudes zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen aufteilt.

Die von uns als Unternehmen zu tragende CO₂-Abgabe wird die Genossenschaft wirtschaftlich belasten, durch die Umsetzung über das Stufenmodell ist diese Belastung aber tragbar und wird mit den beschriebenen Planumsetzungen zukünftig reduziert.

Um diese möglichen zukünftigen finanziellen Belastungen abzuschwächen, sind wir aktuell dabei, unsere Unternehmensstrategie auf eine grundlegende Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen in unseren Beständen auszurichten.

Wir gehen davon aus, dass dieser einzuschlagende Weg der Modernisierung unserer Bestände im Sinne der Klimaneutralität insgesamt einen hohen finanziellen Aufwand erfordert, der durch erhebliche öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt wird. Die mittelfristige Planung beinhaltet auch die finanzielle Belastung durch diese Maßnahmen.

Trotz der vermehrt schwierigen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und deren tendenzieller Verschärfung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Ausdrücklich muss darauf hingewiesen werden, dass Risiken der künftigen Entwicklung, die aus Gesetzgebung oder Politik erwachsen, z. B. hinsichtlich der Behandlung steuerlicher Verlustvorträge, möglicher Veränderungen des Grundsteuergesetzes, der Bekämpfung der Pandemie und vor allem die Auswirkungen des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine und damit verbunden der Embargopolitik, verbunden mit der zeitnahen Umstellung auf andere Energieträger, von großer Tragweite sein könnten. Das bezieht sich auch auf die gegenwärtige Furcht vor einem möglichen Staatsbankrott in der Euro-Zone.

Die Genossenschaft nutzt ausschließlich täglich bzw. mittelfristig verfügbare Geldanlagen mit steigendem Zinssatz. Diese sind vollständig durch den Einlagensicherungsfonds gedeckt. Entsprechend unseres Grundsatzes – Sicherheit vor Rendite – haben wir risikobehaftete Anlagen, wie Aktien, Anleihen oder andere Wertpapiere nicht in unserem Portfolio. Spekulative Finanzgeschäfte wird die Genossenschaft auch künftig nicht tätigen.



Luftbild – Seehaus-Siedlung · ©WBG „Aufbau“ Strausberg eG/Dirk Laubner

Grünpflege/Baumfällungen

Ein grünes Zuhause ist für viele Menschen ein schönes Zuhause. Damit die Grünanlagen auch schön bleiben, benötigen diese viel Pflege. Die Gartenpflege

ist grundsätzlich Aufgabe des Vermieters, es sei denn, es ist etwas anderes im Mietvertrag vereinbart worden. Es gibt einige Kostenpositionen für die Grünpflege, die auch über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlagefähig sind. Hierzu gibt es in der Betriebskostenverordnung unter dem § 2 Nr. 10 die Kosten der Gartenpflege. In diesem Paragraphen steht, dass die Gartenpflege die Kosten der Pflege für gärtnerisch angelegte Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen, beinhaltet. Die Kostenpositionen, die hinter diesen Paragraphen stecken, sind beispielsweise: das Fällen und Beseitigen von Pflanzen und Sträuchern, der Beschnitt von Sträuchern und Hecken, das Mähen und Säubern des Rasens, die Wartung von Spielgeräten und der Austausch und die Reinigung von Spielsand, Totholzabfuhr, die Herstellung eines Lichtraumprofils und die Neupflanzung. Einzige Ausnahme: Die Kosten für die erstmalige Neuanlage einer Grünfläche sind nicht umlagefähig. Daher beinhaltet der Begriff Neupflanzung nur die Pflanzung als Ersatz für eine bereits vorhandene Pflanze. Fazit: Es dürfen nur Kosten für die Grünpflege umgelegt werden, die in regelmäßigen Abständen wiederkehrend anfallen und der Erhaltung der Grünanlage dienen. Nun stellt sich Ihnen vermutlich die Frage, inwieweit eine Baumfällung wiederkehrend ist? Diese Frage beschäftigte einige Jahre die Gerichte. Nun gibt es seit November 2021 ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil v. 10.11.2021, VIII ZR 107/20) welcher entschieden hat, dass die Fällung eines nicht mehr standfesten Baumes auf die Mieter umlagefähig ist. Das Gericht hat dies damit begründet, dass in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich das Erneuern von Pflanzen und Gehölzen genannt



ist. Das Erneuern von Gehölzen, dazu zählen auch Bäume, setzt voraus, dass diese vorher entfernt wurden. Daher können diese Kosten auch in der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Nichtsdestotrotz haben wir gute Nachrichten für Sie: Wir haben bereits vor dem Urteil des Bundesgerichtshofs entschieden, dass wir die Kosten der Baumfällung grundsätzlich nicht über die Betriebskostenabrechnung umlegen werden. Diese Kosten tragen wir als Genossenschaft und nicht Sie als Mieter.

Warum sind in manchen Objekten die Kosten der Gartenpflege pro Quadratmeter höher als in anderen Wohngebieten? Je grüner ein Wohngebiet ist, desto höher sind auch die Kosten für die Pflege. Das bedeutet, dass eine grüne Oase sich für Sie in der Betriebskostenabrechnung und auch dementsprechend in den Vorauszahlungen für Ihre monatliche Miete bemerkbar macht. Ziehen Sie also in ein Wohngebiet mit einer sehr großen Grünfläche und vielen Bäumen, wird die Kostenposition Gartenpflege einen höheren Anteil einnehmen als in einem Wohngebiet mit wenig Grünflächen und wenig Bäumen. Die Kosten für die Gartenpflege werden, wenn nicht anders im Mietvertrag vereinbart, nach Wohn- und Nutzfläche verteilt.





Ihr eigener Anteil der Gartenpflegekosten hängt nicht nur von der Größe und Beschaffenheit der Grünanlage ab, sondern auch von der Anzahl und Fläche der anderen Mietparteien der Wohnanlage. Die Kosten der Gartenpflege fallen deutlich niedriger aus, wenn diese auf 20 Mieter aufgeteilt werden als in einem Haus mit 6 Mietern.

Durch diese Gegebenheiten ist es sehr schwierig, mehrere Objekte im Hinblick auf die Kosten der Gartenpflege zu vergleichen. Des Weiteren können die Gartenpflegekosten jedes Jahr schwanken. Nicht alle umlagefähigen Kosten fallen jedes Jahr an. Baumfällungen sind je nach Gegebenheit notwendig. Genauso wie der Pflegechnitt von Bäumen, Neupflanzungen bei abgestorbenen Pflanzen oder der Spielsandaustausch bei Sandkästen.

Im Jahr 2021 gab es für alle Objekte der WBG „Aufbau“ Grünpflegekosten in Höhe von 222.609,67 EUR. Umlagefähig waren insgesamt 221.040,39 EUR. Die restlichen 1.569,28 EUR bestehen aus den Fällungen, die wir nicht auf unsere Mieter umlegen. Die umlagefähigen Kosten bestehen beispielsweise aus den Hauswartkosten, die aus den Grünpflegearbeiten der Hauswarte entstehen, die Wartung und Jahreshauptuntersuchungen für die Kinderspielplätze, Baumpflege, Mähen des Rasens, Säuberung von Wegen und Plätzen, Formschnitt von Hecken und Sträuchern, Reinigung von Müllplätzen und Unkrautbeseitigung.

Der größte Anteil der Gartenpflege 2021 mit 92 % wurde in den Strausberger Objekten erbracht. Dort beträgt der Anteil insgesamt 203.971,61 EUR. Da der Objektbestand der WBG in Strausberg am höchsten ist, sind auch die Kosten im Vergleich zu den Wohngebieten in Bernau und in Hennickendorf am höchsten. In Bernau wurden 6 % der Gartenpflegekosten im Jahr 2021 erbracht. Dies entspricht Kosten in Höhe von 13.389,88 EUR. Dem kleinsten Bestand der WBG in Hennickendorf entsprechen auch die niedrigsten Gartenpflegekosten der WBG. Das Wohngebiet in Hennickendorf hat mit 2 % und 5.248,18 EUR den niedrigsten Anteil an den gesamten Gartenpflegekosten.



Gartenpflege gesamt 2021



- Strausberg **92 %**
- Bernau **6 %**
- Hennickendorf **2 %**

Sperrmüll – das 3 kbm – Dilemma mit Folgen

Lieber Mieter!

Wir haben bereits öfter Mieter bitten müssen, den gerade eben aufgetürmten Sperrmüllberg wieder wegzuräumen, weil die angekündigte Entsorgung durch EMO/ALBA nicht durchgeführt wurde. Das ist lästig – für die Mieter und für uns als Vermieter. Nicht nur, dass das Gesamtbild des Wohnbereiches dadurch (wenn auch nur vorübergehend) Schaden nimmt, sondern uns als Vermieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht und die ist durch einen liegen gebliebenen Haufen, überhaupt nicht mehr gegeben.

Der Grund, warum der Müll nicht entsorgt wird, ist schlichtweg die Menge. Pro Sperrmüllanmeldung darf nicht mehr Müll rausgestellt werden als die berühmten 3 Kubikmeter. Man könnte denken, dann nimmt der Entsorger eben nur die 3 Kubikmeter mit und lässt den Rest zurück, aber so ist es nicht. Es bleibt dann **ALLES** stehen. Und der Verursacher muss dann von uns aufgefordert werden, entweder kostenpflichtig selbst einen Container zu bestellen oder die Gegenstände wieder zurück in die Wohnung oder den Keller zu räumen.

Das ist nervig – für alle Seiten.

Daher liebe Mieter – beachten Sie bitte die 3 kbm-Regel, wenn Sie Sperrmüll anmelden und rausstellen.

Stellen Sie bitte die Gegenstände auch nicht zu früh vor die Tür, denn auf wundersame Weise wächst leider so ein Berg manchmal über Nacht, und es soll auch schon vorgekommen sein, dass erst nach dem Anwachsen das Höchstvolumen überschritten wurde. Das Ende vom „Lied“ erklärt sich selbst.

2 Tipps:

1. Ein kompletter Schrank hat ein viel größeres Volumen als viele Bretter (also Möbelteile auseinandergebaut entsorgen).
2. Sie haben zweimal pro Jahr die Möglichkeit, Sperrmüll in der beschriebenen Art und Weise beim Entsorger anzumelden.

Wettbewerb „Vision CO₂-neutrales Quartier 2022/23“

Das Klimabündnis Stadtentwicklung Brandenburg, bestehend aus dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg, dem BBU und dem VKU – Verband kommunaler Unternehmen e.V. Landesgruppe Berlin-Brandenburg, hatte einen Wettbewerb „Vision CO₂-neutrales Quartier 2022/23“ ausgeschrieben und wir haben uns mit dem Quartier am Märchenwald dafür beworben.

Dieser Preis wurde in 3 Sparten vergeben. In der Sparte der bereits in der Umsetzung befindlichen Projekte konnte unser Projekt die Prämissen erfüllen und wurde mit einer Preisträger-Urkunde ausgezeichnet. Verbunden damit ist ein fünfminütiger Imagefilm, der unser Projekt und die Protagonisten vorstellt. An unserem klimafreundlichen Projekt arbeiten neben der WBG auch die Stadtwerke Strausberg, die Firma ergosun als HLS-Planer und maßgeblich die Architektin Katrin Zbikowski mit ihrem Team mit, und so konnten wir auch als Team den Preis in Potsdam entgegennehmen.

Die Veranstaltung schaffte es sogar in die Fernseh-Nachrichten beim RBB. Die Preisträger-Urkunde ist auf unseren beiden Internetseiten www.wbg-aufbau.de sowie www.quartier-am-maerchenwald.de zu sehen und dort kann man sich auch den Preisträgerfilm anschauen. Wir sind sehr stolz auf das Projekt, die Auszeichnung und auch den Film und fühlen uns damit in unserer Arbeit bestätigt.



Warum die Miete dem Markt folgen muss

Liebe Mieterinnen und Mieter!

Das globale Preisgefüge, der nationale Markt, alles verteuert sich momentan. Die Preistreiber, Strom und Gas und deren Durchschlag in der gesamten Wirtschaft, stellen jeden Unternehmer vor große Probleme.

In unserem Unternehmen betrifft das in erster Linie natürlich die Betriebskosten, deren extreme Entwicklungen Sie bereits in der Erhöhung der Vorauszahlungen spürten und spüren. Wir werden sehen, was die Abrechnung der Betriebskosten 2022 in den nächsten Monaten bringt. Dabei waren die Auswirkungen für das Jahr 2022 nicht so extrem erfolgt, wie zunächst befürchtet und vermutet. Über alle Betriebskosten gab es hier, „nur“ eine Steigerung von 5,4 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei waren natürlich einige Betriebskostenpositionen gar nicht von der Erhöhung betroffen, dafür andere aber sehr.

Wir haben als Unternehmen jedoch auch alle anderen Auswirkungen der Preissprünge zu kompensieren, denn die Bestandswohnungen müssen weiterhin instandgehalten und instandgesetzt werden, Modernisierungen müssen erfolgen, bestimmte Veränderungen müssen umgesetzt werden, die die neuen Gesetze und Verordnungen verlangen, wie z. B. die sukzessive Umrüstung der Heizsysteme bis hin zur Klimaneutralität, die Hüllensanierungen etc. Alles, einfach alles, kostet viel mehr Geld als noch vor kurzem. Hinzu kommen die Tarifabschlüsse im Personalbereich, über die Sie regelmäßig aus den Medien erfahren und die auch uns als Unternehmen direkt und zusätzlich indirekt betreffen. Im Bausektor stiegen die Kosten nur im vergangenen Jahr um ca. 17 % an, das heißt jede Rechnung eines Elektrikers, Fliesenlegers, Malers, Fußbodenlegers, etc. ist von diesen Erhöhungen betroffen, und wir setzen das mit den Mieten um, die (ausgenommen die ganz kleinen Mieten) sich bisher nicht oder nur kaum veränderten.

Wir müssen uns auf sehr große finanzielle Belastungen in den kommenden Jahren einstellen.

Die letzte große Mieten-Veränderung in Strausberg wurde zum 01.12.2020 für die Niedrigmieten umgesetzt. Wir hatten damals eine selbstgewählte Obergrenze (Satz - Kosten der Unterkunft – Landkreis MOL) für die kleinen Mieten von 4,80 €/qm Wohnfläche gesetzt. Wenn Sie in den Strausberger Mietspiegel schauen, sehen Sie, dass dies regelmäßig der niedrigsten Schwelle des Mietspiegels entsprach.



Die KdU – Richtlinie des Landkreises MOL (Kosten der Unterkunft) wurde bereits über den Preisindex angepasst, die Grenze liegt jetzt bei ca. 5,40 €/qm Wohnfläche.

Der Mietspiegel wird gerade überarbeitet, bei einer sonst üblichen Index-Anpassung nach 2 Jahren würde sich der jeweilige Betrag des Mietspiegelfeldes um ca. 13 % erhöhen (eben aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen). Die Stadtverordnetenversammlung wollte dieser Indexerhöhung nicht folgen, es wurde die Alternative „neuer Mietspiegel“ gewählt.

In Bernau und Hennickendorf sind die Mietsteigerungen ähnlich, wobei in beiden Gemeinden kein Mietspiegel existiert.

Dies alles vorausgeschickt, werden wir zukünftig flächendeckend, im Einklang mit Gesetz und Verordnungen, in moderaten Schritten Mietveränderungen umsetzen müssen, um auch zukünftig den Wohlstand der Genossenschaft in dem Rahmen zu gewährleisten, wie es bisher der Fall gewesen ist. Und dafür stehen wir als Vorstand in der Pflicht. Aufsichtsrat und Vorstand sind sich über diesen notwendigen Schritt einig.

Liebe Mieter in Strausberg, Hennickendorf und Bernau! Seien Sie sich gewiss, dass wir diese notwendig werdenden Mietveränderungen mit sehr viel Sorgfalt und Bedacht umsetzen werden. Ende dieses bzw. Anfang des kommenden Jahres werden wir mit der Umsetzung beginnen.

Neuigkeiten aus der Verwaltung



Hallo liebe Mieter, ich bin Lara Ralew, 26 Jahre alt, gebürtige Berlinerin und zugezogene Bruchmülerin. Ich habe seit 2019 meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau abgeschlossen und beschäftige mich seitdem mit den Betriebskosten. Seit dem 01.01.2023 arbeite ich bei der WBG Aufbau in der Betriebskostenabteilung.

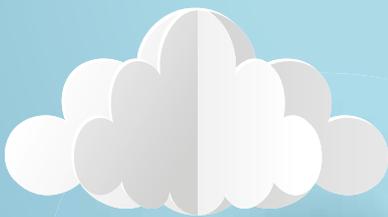
Zahlen sind mein Steckenpferd, daher bin ich in der Abteilung Betriebskosten auch gut aufgehoben. Des Weiteren bin ich hilfsbereit, eine empathische Person und arbeite gerne mit Menschen zusammen. Sollten Sie Fragen rund um Ihre Betriebskosten haben, sind Sie bei mir an der richtigen Stelle.



Liebe Grüße Lara Ralew

„Leben in Gemeinschaft“

NEUE
RUBRIK



Lieber Leser*innen!

Getreu unserem Motto „Leben in Gemeinschaft“ wissen wir, dass in vielen Wohnbereichen aus der Bewohnerschaft selbst organisierte Treffen und Feiern, Arbeitseinsätze etc. stattfinden. Wir finden, darüber kann man ruhig berichten und die anderen Leser*innen daran Anteil haben lassen.

Was es dazu braucht? Nichts weiter als jemanden, der einen kleinen Artikel über die Aktivitäten schreibt, vielleicht sogar mit einem Foto (oder mehreren). Aber vielleicht gibt es auch andere Lesermeinungen, Leserbriefe, die zu veröffentlichen gewünscht werden.

Aus diesem Grund wollen wir eine neue Rubrik ins Leben rufen und wir würden uns freuen, wenn zukünftig hier Interessantes aus Ihren Lebens- und Wohnbereichen zu lesen und/oder anzusehen sein wird.



Frühjahrsputz in Bernau



Der traditionelle Frühjahrsputz fand in diesem Jahr am Sonnabend, den 22. April 2023, statt.

Insgesamt nahmen 45 Mieter teil. Wir haben uns sehr gefreut, dass auch einige Neuzugänge tatkräftig mitgeholfen haben. Im Wohngebiet wurden die Beete vor den Häusern von Unkraut befreit und gepflegt. Zudem wurde fleißig neuer Sand auf dem Spielplatz verteilt. Nach getaner Arbeit wurde der Grill angeschmissen und gemeinsam die ersten warmen Sonnenstrahlen genossen. Herr Förster hat das Grillen übernommen und Frau Gronow die Besorgung des Essens und der Getränke.

Einen großen Dank an alle Beteiligten!



Herzlich willkommen im „Quartier am Märchenwald“!

Nach fast zweijähriger Bauzeit steht die Übergabe der ersten Wohnungen (Haus Grimm und Haus Morgenstern) bevor und es wurde Zeit, die zukünftigen Mieter auf den bevorstehenden Einzug einzustimmen.



So hatten wir die Gelegenheit genutzt und alle zukünftigen Mieter zur Mieterversammlung eingeladen. Wir hatten nach kurzer Überlegung eine perfekte Kulisse für die Veranstaltung gefunden, denn ca. 140 Personen mussten irgendwo unterkommen. Die Aula der Lise-Meitner-Oberschule in Strausberg Vorstadt eignete sich hervorragend dafür.

Wir luden zum 28. März 2023 ein und fast alle Mieter folgten der Einladung, da jeder schon ganz aufgeregt und sehnsüchtig der Wohnungsübergabe entgegenfiebert.

Auch die Vertreter des Wahlbezirks Gustav-Kurtze-Promenade, die Mitglieder des Aufsichtsrates und unsere Mitarbeiter waren zur Versammlung eingeladen und folgten dieser auch gespannt und interessiert, denn so intensiv wie an diesem Tag werden auch sie nicht mehr über den Neubau informiert und bekommen Fragen beantwortet.

Um voll und ganz aussagefähig zu sein, hatten wir uns auch Verstärkung dazu geholt. So standen Frau Zbirowski als Generalplanerin und Bauleiterin, Herr Thiemann vom Ingenieurbüro ergosun, Herr Lehmann und Herr Conrad von den Stadtwerken Strausberg und Herr Klimowicz von TELTA Citynetz Rede und Antwort zu interessierenden Fragen rund um die verbaute Technik, das Mieterstrommodell oder den Internetanschluss. Wer Interesse hatte, konnte Anträge oder Informationsmaterial mitnehmen.



Frau Göring und Herr Wessel informierten nach der Begrüßung grob über das, was in diesem Jahr fertig wird. Es lief der Imagefilm zum Quartier am Märchenwald, in dem anschaulich die vielen einzelnen Komponenten erläutert werden. Zusätzlich erhalten die 4 Häuser statt der sonst üblichen Wandzeitung ein sogenanntes „digitales Brett“. Die testen wir, ob sich die Anschaffung auch für andere Wohngebiete eignet.

Die Mieter der ersten beiden Häuser wurden darauf eingestimmt, dass sie (leider) zunächst auf eine Baustelle ziehen. Der einzige Grund dafür sind die äußerst ungünstigen klimatischen Bedingungen im I. Quartal des Jahres.

Entweder es hatte geregnet oder es war einfach viel zu kalt, um notwendige Arbeiten vornehmen zu können.

So rutschten wir immer weiter Richtung Einzugstermin, den wir natürlich festgelegt hatten und festlegen mussten, als wir nicht ahnen konnten, dass wir in diesem Jahr tatsächlich mal wieder einen langen Winter haben würden, der sich bis Ende März hinzog.



Die zukünftigen Mieter der Häuser Andersen und Bechstein wollten natürlich gern wissen, wann sie denn einziehen können. Allerdings konnte hierzu leider noch keine Antwort gegeben werden.





Ebenso wird im Bereich des Quartiers eine Paketstation errichtet. Das Gute daran ist, dass auch die anderen Mieter im Gustav-Kurtze-Wohnpark von dieser Station profitieren. Wir informieren Sie alle, wenn die Station ihrer Bestimmung übergeben werden kann.

Nach den Vortragenden konnten nun die Zuhörer ihre brennenden Fragen loswerden, die sich vor allem um die Miethöhe, den Ablauf der Übergabe, die Betriebskosten und bautechnische Besonderheiten drehten. Im Anschluss warteten die Caterer um Christian Schlatter mit Gegrilltem auf die hungrigen Teilnehmer, die nach dem leckeren Imbiss zufrieden und satt die Heimreise antreten konnten.

Liebe zukünftige Mieter, wir sagen daher herzlich willkommen in unserem neuesten Schmuckstück, dem schon jetzt preisgekrönten Quartier am Märchenwald!



QUARTIER AM MÄRCHENWALD



Haus „Bechstein“

Haus „Andersen“

Haus „Morgenstern“

Haus „Grimm“





NEUE
RUBRIK

Energiebaustelle

FLUCH UND SEGEN DES ENERGIESPARENS

Liebe Mieter*innen, liebe Mitglieder!

Seit dem vergangenen Jahr werden wir alle stark gebeutelt und jeder versucht, so viel wie möglich Energie zu sparen. Ziel des Sparens ist die Reduzierung des Wärme- und Stromverbrauchs und durch den sparsamen Verbrauch die Begrenzung der eigenen Betriebskostenausgaben.

Und wir können berichten, dass nach Eingang der meisten Jahresendrechnungen für Wärme festgestellt werden konnte, dass der Wärmeverbrauch im Durchschnitt um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr reduziert werden konnte.

Die größten Einspareffekte konnten durch die veränderten Grundeinstellungen an den Heizanlagen erzielt werden. Zusätzlich haben Sie, liebe Mieter, offensichtlich überwiegend zusätzlich in Ihrer Wohnung die Temperatur reduziert, so dass sich unser Einsparergebnis wirklich gut darstellt.

Während die Mehrheit unserer Mieter die Empfehlungen ernst genommen haben, und sich nun bei 1°C weniger in der Wohnung hoffentlich auch wohl fühlen, schießt der eine oder andere vermutlich doch etwas über das Ziel hinaus und dreht die Heizkörperventile gleich ganz auf Stellung 0.

Das kann nicht gut sein.

Auch wenn Sie vielleicht der Meinung sind, dass Sie sich dann eben noch einen Pullover mehr anziehen und sich wärmende Decken umhängen, benötigt aber auch die Wohnung und letztlich das Haus eine bestimmte Temperatur, um nicht Schaden zu nehmen.

In den folgenden Beiträgen versuchen wir, Ihnen das Dilemma zwischen Energiesparen und Gesundheits- und Gebäudeschutz aufzuzeigen.





DIE PHYSIKALISCHEN BEDINGUNGEN UND DIE KONSEQUENZEN

Im Folgenden versuchen wir, die physikalischen Bedingungen, die in einer Wohnung herrschen, zu erläutern und die entsprechenden wissenschaftlich belegbaren Folgen und Konsequenzen darzulegen.

Wann ist ein Raumklima ideal und was ist eine ideale Luftfeuchtigkeit?

Wasser ist ein wichtiger Bestandteil der Luft, die uns umgibt. Dabei kann die Menge an Wasser, die in der Luft enthalten ist, variieren. Der Begriff **Luftfeuchtigkeit** gibt an, wieviel Wasserdampf sich in der Luft befindet.

Eine ideale Raumfeuchtigkeit ist für das menschliche Auge unsichtbar. Wir nehmen sie nur dann wahr, wenn diese Raumfeuchtigkeit extreme Ausprägungen entwickelt – denn dies spielt für unser Wohlbefinden eine entscheidende Rolle. Viele Menschen fühlen sich vor allen bei schwülem Wetter unwohl und klagen über gesundheitliche Probleme.

Es gibt verschiedene physikalische Größen, die den Anteil von Wasserdampf beschreiben können. Mit den Größen der absoluten Luftfeuchtigkeit und der relativen Luftfeuchtigkeit lässt sich die Raumfeuchte genauer bestimmen.

Die **absolute Luftfeuchtigkeit** gibt an, wieviel Gramm Wasser in einem Kubikmeter Luft enthalten ist (g/m^3). Dieser Wert kann zwischen Null und einem Maximalwert variieren. Dieser Maximalwert ist stark von der Lufttemperatur abhängig. Wenn die maximale Luft-

feuchtigkeit erreicht ist und noch weiterhin Wasserdampf hinzugeführt wird, kondensiert das Wasser und wird als feiner Nebel oder als ein Wasserfilm an Fenstern und Wänden sichtbar. Das geschieht auch, wenn sich die Luft abkühlt und dadurch weniger Wasserdampf aufgenommen werden kann.

Die **relative Luftfeuchtigkeit** gibt an, wieviel Wasserdampf in Prozent aktuell in der Luft vorhanden ist. Wenn dieser prozentuale Anteil niedrig ist, kann die Luft weiterhin Feuchtigkeit aufnehmen. Sobald jedoch 100 % Raumfeuchtigkeit erreicht ist, wird das Wasser wieder kondensieren und sich in Form von Feuchtigkeit niederschlagen. Die relative Luftfeuchtigkeit ist für das menschliche Wohlbefinden ausschlaggebend.

Die optimale Luftfeuchtigkeit ist keine feste Größe, sondern eine prozentuale Spanne. Als optimal gilt eine relative Luftfeuchtigkeit von etwa 50 %, mit einer Abweichung von +/- 10 %. Die optimale Temperatur liegt im Durchschnitt bei 20° C.

Das **optimale Raumklima** ist als eine Kombination aus der optimalen Luftfeuchtigkeit und der richtigen Temperatur zu verstehen.

Zusammenhang zwischen idealer Luftfeuchtigkeit und Temperatur

Im Schnitt kann eine relative Luftfeuchtigkeit von 50 % und eine Temperatur von 20° C als ideal angenommen werden. Die Idealwerte sind abhängig von der Nutzungsart und der Aufenthaltsdauer. Die folgende Tabelle gibt für die einzelnen Räume in der Wohnung entsprechende Empfehlungen:

Raum	Optimale Luftfeuchtigkeit	Optimale Temperatur
Wohn- und Arbeitszimmer	40 – 60 %	20° C
Schlafzimmer	40 – 60 %	16 – 18° C
Kinderzimmer	40 – 60 %	20 – 22° C
Küche	50 – 60 %	18° C
Badezimmer	50 – 70 %	23° C
Keller	50 – 65 %	10 – 15° C

Der Wassergehalt in der Luft verändert sich bei steigenden und fallenden Temperaturen:

Kühlt warme Luft mit etwa 50 % relativer Luftfeuchtigkeit an kalten Flächen ab, steigt dort die relative Luftfeuchtigkeit bis zu 100 % an und es entsteht Kondenswasser.

Für die Praxis bedeutet dies, dass das Lüftungsverhalten an die Jahreszeit angepasst werden sollte, um eine ideale Luftfeuchtigkeit zu gewährleisten.

Aber genau da liegt auch ein großes Problem, denn das Bauwerk benötigt bestimmte Temperaturen, um schimmelfrei und behaglich zu bleiben. Und bewohnte, aber kalte Wohnungen neigen noch schneller zu Schimmelbildung als unbewohnte.

TIPP:

Bei einer Erkältung sollte die Raumfeuchte kurzfristig erhöht werden. Dadurch wird die Atmung erleichtert und die Sauerstoffaufnahme erhöht. Außerdem werden die Haut sowie die Schleimhäute vor dem Austrocknen geschützt. Um die Luftfeuchtigkeit im Wohnraum in einem idealen Bereich zu regulieren, gilt die korrekte Messung des aktuellen Werts als Grundlage.

Mit Hilfe eines dafür vorgesehenen Messgeräts, dem Hygrometer, ist der Aufwand hierfür begrenzt. Noch besser ist die Kombinationsmessung aus beiden wichtigen Größen, der Temperatur und der Luftfeuchtigkeit. Hierfür gibt es das Gerät **Thermohygrometer**.



WIE KOMMT DIE SCHIMMELSPORE ÜBERHAUPT IN UNSERE WOHNUNG?

Schimmelpilze sind bestimmte Pilzarten, die typische Pilzfäden und mikroskopisch kleine Sporen ausbilden. Sie kommen überall in unserer Umwelt vor, sie sind natürliche Bestandteile der Luft. Auch über unsere Kleidung gelangen die Pilzsporen in unsere Wohn- und Ar-

beitsräume. Die Sporen von Schimmelpilzen können auch unter ungünstigen Bedingungen, wie Trockenheit, Monate und Jahre überleben, vermehren sich aber nur bei ausreichender Feuchtigkeit. Dann bildet sich das typische Geflecht aus Fäden, das Myzel.

WELCHE GRÜNDE FÜR SCHIMMELSCHÄDEN IN WOHNRÄUMEN GIBT ES?

Für Schimmelschäden in Wohnräumen gibt es verschiedene Gründe, zum Beispiel unzureichendes Lüften, zu sparsames Heizen oder bauliche Mängel. In allen Fällen ist Feuchtigkeit der Auslöser.

Doch erst bei idealen klimatischen Bedingungen kann sich der lästige Mitbewohner dauerhaft bei uns einnisten und Wände oder Gegenstände befallen.

Der Grund dafür ist der Mensch selbst. Eine Person atmet im Schnitt ca. 8 l/min oder 0,5 m³/h Luft. Das entspricht 0,6 kg/h. Die eingeatmete Luft hat eine Feuchte von 6 g/kg, die ausgeatmete 37 g/kg. Allein durch das Atmen wird die Raumluft also einem starken Feuchteeintrag ausgesetzt, der über das Lüften reduziert wird.

Schimmel entsteht dort, wo es feucht ist. Besonders gern breitet er sich aus, wo sich feuchte Luft an kalten Oberflächen niederschlägt. Dabei muss sich nicht einmal Kondenswasser bilden. Es genügt, wenn die relative Luftfeuchtigkeit auf der Oberfläche mehr als 80 % beträgt und im Raum 65 % überschreitet.

Durch eine regelmäßige Kontrolle der relativen Luftfeuchte und der Raumtemperatur mit einem Thermo-Hygrometer und gezieltes Heizen und Lüften können wir Schimmel vermeiden.

DAS THERMO-HYGROMETER

Auf den Seiten der „Energiebaustelle“ lesen Sie immer wieder von den Vorzügen eines Thermo-Hygrometers, das Sie dabei unterstützen kann, das optimale Raumklima in der Wohnung zu erzeugen.

Wir haben solche Geräte angeschafft, um Ihre Bemühungen dahingehend zu unterstützen. Während der Einweihung des Spielplatzes in Bernau wurde dort allen Bewohnern solch ein kleines Messgerät (nur ca. 4 x 4 cm groß) übergeben. Dort sind die kleinen Helfer nun bereits im Einsatz.

Wenn Sie auch Interesse an einem „kleinen Helfer“ haben, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an Ihre*n Verwalter*in. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur 1 Gerät pro Wohnung ausgeben können. Wir wünschen Ihnen und uns, dass diese Thermo-Hygrometer ihren Zweck erfüllen.

WIE KANN MAN SCHIMMEL VERHINDERN?

Es gibt insgesamt 3 Stellschrauben, an denen man drehen kann, um Schimmelbildung zu vermeiden. Wie bereits beschrieben, brauchen Schimmelsporen einen Nährboden, um sich zu vermehren. Der Nährboden ist Feuchtigkeit und Kälte.

1. Stellschraube: Klug heizen – „Heizung aus“ ist keine Alternative

Bei einem älteren, ungedämmten Haus ist die Oberflächentemperatur der Außenwand innen ähnlich der Außentemperatur. Die Raumluft ist häufig wärmer als die Temperatur an den kühlen Außenwänden, Fenstern oder am Boden. Wenn man unzureichend heizt und die Raumluft kühl bleibt, kann sie nur wenig Feuchtigkeit binden, sodass sie an kalten Bauteilen kondensiert. Der Schimmel kann wachsen. Sie sollten also versuchen, durch vernünftiges Heizen die Raumluft so zu erwärmen, dass die Außenwand von innen zumindest noch 16 Grad Celsius erreicht. Etwa 4° C wandern ab, also sollte die Raumluft ca. 20° C betragen. Ein Grad weniger Raumtemperatur spart 6 % Heizenergie, also wenn man von 22° C auf 20° C drosselt, hat das eine Energieersparnis von über 10 % zur Folge.

In gedämmten Wohnungen betragen die Temperaturunterschiede zwischen Raumluft und Bauteil nur wenige Grad. Die Gefahr, dass sich Schimmel bildet, ist demzufolge geringer.

2. Stellschraube: Lüften und Feuchtigkeit reduzieren

Achten Sie auf die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. Über die Idealwerte haben wir bereits berichtet, sie sollten zwischen 40 und 60 Prozent liegen.

Bsp.: In einem 3-Personen-Haushalt entstehen durchschnittlich 6–10 Liter Wasser am Tag durchs Kochen, Duschen, Wäschetrocknen, Atmen. Zu den Räumen mit besonders hoher Luftfeuchtigkeit zählen Küche, Bad und Schlafzimmer. Das Thermo-Hygrometer, das mobil in der Wohnung einsetzbar ist, kann dabei helfen, die Luftfeuchtigkeit und die Temperatur zu messen und Schlussfolgerungen dahingehend zu ziehen. Das Fenster dauerhaft anzukippen, ist der falsche Weg.

3. Stellschraube: Schimmel den Nährboden entziehen

Tapete an der Außenwand ist ein hervorragender Nährboden für die Schimmelsporen. Entzieht man ihnen den Nährboden, kann man das Schimmelproblem eindämmen.

Daher ein Tipp: Haben Sie Probleme mit Feuchtigkeit, dann empfehlen wir, die Tapete und die herkömmliche Dispersionsfarbe gründlich zu entfernen und im Anschluss die Wand mit einer Silikatfarbe zu streichen, die in verschiedenen Farbvarianten im Handel geführt wird.

WO BEFINDET SICH SCHIMMEL?





Schimmel kommt oft am Fenster, hinter Gardinen, Bildern, großen Möbeln, die sehr nah an der Außenwand stehen, in den Fugen im Bad vor. Erkannt wird er häufig erst, wenn die charakteristische dunkelgraue Verfärbung einsetzt.



Was ist los in unseren Wohngebieten?

Erneuerung Hinterhof Am Marienberg 47–52

Am 13.03.2023 begann die lang ersehnte Wegerneuerung im Hinterhof. Die Baustelle wurde eingerichtet und Baumaschinen sind angefahren, um die alten Gehwegplatten samt Unterbau zu entfernen. Bei gutem Wetter konnten rasch neue Betonborde gesetzt, der Unterbau eingebracht und die neuen Beton-Gehwegplatten verlegt werden. Zeitgleich wurden die alten Podest-Rampen an den Hinterausgängen erneuert.

Nach nur 10 Tagen konnten die Arbeiten, mit dem Auffüllen von Erde an den Seiten der Betonborde, beendet werden. Eine tolle Leistung, wie wir finden!



über den Spielplatz gelaufen. Dies ist laut Hausordnung ausdrücklich verboten. Bitte achten Sie darauf, ein gepflegtes und sauberes Wohnumfeld zu schaffen und sprechen Sie die Hundebesitzer an, die sich nicht an die Regeln halten.

In diesem Jahr werden wir alle Wäschepfähle im Wohngebiet auffrischen und mit neuer Farbe versehen. Unsere betriebseigenen Handwerker Herr Hoth und Herr Janik haben hinter der Franz-Mehring-Straße 6 begonnen und arbeiten sich so vor bis zur Fritz-Heckert-Straße.



Bruno-Bürgel-Straße 1–6

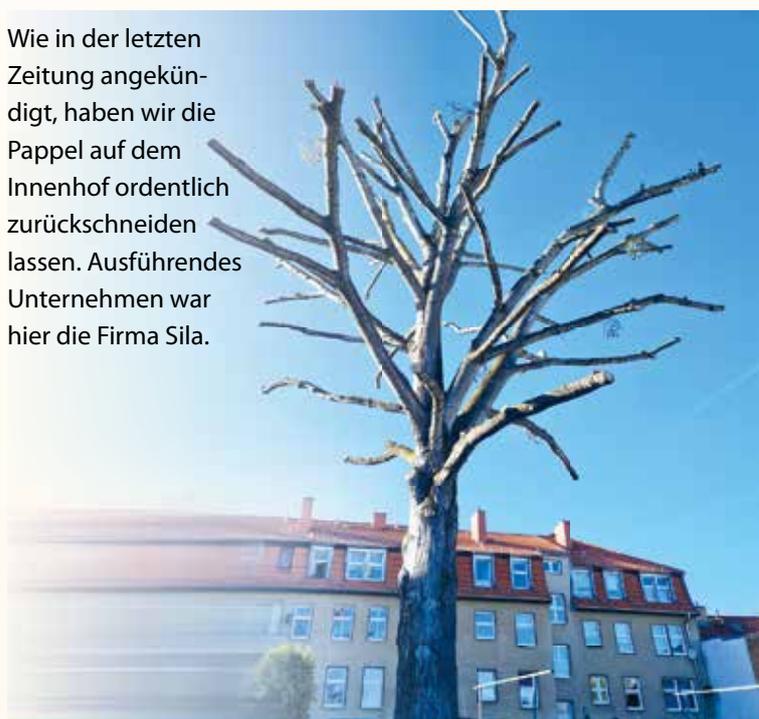
Bei der letzten Wohngebietsbegehung nahmen einige Mieter des Wohngebiets teil. Zum Glück gab es nicht viel zu bemängeln. Die Birke auf dem Innenhof wird in der Baumpflegesaison von Totholz befreit. Des Weiteren wurde nachgefragt, ob es möglich wäre, Biotonnen liefern zu lassen. Wir haben uns hierzu erkundigt und eine Umfrage an alle Mieter gestartet, ob Bedarf nach einer Biotonne besteht. Hier gab es eine eindeutige Entscheidung: Die meisten Mieter haben keinen Bedarf. Aus diesem Grund werden wir keine Biotonnen liefern lassen.

Bernau Waldfrieden

Leider werden wir immer häufiger von Mietern darauf hingewiesen, dass der Hundekot nicht aufgesammelt und ordentlich entsorgt wird. Darüber hinaus werden einige Hunde nicht an der Leine geführt und es wird

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

Wie in der letzten Zeitung angekündigt, haben wir die Pappel auf dem Innenhof ordentlich zurückschneiden lassen. Ausführendes Unternehmen war hier die Firma Sila.



Friedrich-Ebert-Straße 100–104a

Bei der diesjährigen Wohngebietsbegehung am 05.06.23 nahmen 3 Mieter des Wohngebiets teil. Eine Mieterin zeigte uns das Rondell vor der Friedrich-Ebert-Straße 104. Dieses sieht mittlerweile sehr tristlos aus.

Wir werden uns mit einer Gartenpflegefirma vor Ort treffen, um gemeinsam eine Idee zu finden, wie wir das Rondell neugestalten können. Zudem wurde das Unkraut in den Gehwegen angesprochen. Auch hier werden wir eine Gartenpflegefirma um Rat fragen und schauen, ob wir das Unkraut langfristig beseitigen können.

Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße 14

In diesem Jahr werden durch die Firma Sila vier neue Bäume gepflanzt. Wir haben uns für zwei weiße Maulbeeren und zwei Hainbuchen entschieden.



Die Maulbeeren sind besonders attraktiv für Insekten und Vögel. Zudem werden wir in der nächsten Baumpflegesaison das Totholz aus den Bäumen entfernen lassen.

Hinter der Schillerstraße 14 werden wir uns die defekte Mauer

vornehmen. Hier haben wir bereits ein Angebot abgefragt. Die Mauer soll zum Teil abgerissen und mit Erde aufgefüllt werden. In diesem Zuge soll dann auch der Weg hinten raus verbessert werden.

Gustav-Kurtze-Promenade

Am 06.02.2023 fand in der Gustav-Kurtze-Promenade, trotz eisiger Kälte, die Wohngebietsbegehung mit zahlreichen interessierten Mietern und Vertretern statt.

Hierbei wurde erneut auf den Wunsch einer Wildblumenwiese aufmerksam gemacht, welche wir bereits mehrfach thematisiert, jedoch immer wieder verschoben haben.



Am 14.06.2023 haben wir uns noch einmal ausgiebig mit der Thematik beschäftigt und uns auf eine Fläche festgelegt, die in Kürze als Pilotprojekt für eine Bienenblumenwiese vorbereitet wird. Es handelt sich hierbei um die Fläche in der Nähe des Giebels der Gustav-Kurtze-Promenade 58, auf der sich ehemals die alten Pferdeställe befunden haben. Die Wiese wird noch einmal aufgearbeitet und im Anschluss mit den bereits bestellten Samen versehen. Sie soll künftig neuen Lebensraum für (bedrohte) Bienen, aber auch anderen Insektenarten bieten. Wir sind ebenfalls sehr auf das Resultat gespannt. Leider nicht so erfreulich ist die häufig auftretende Problematik mit dem Rattenbefall, die immer wieder mit hohem Kosten bekämpft werden muss. Umso wichtiger ist es, dass in unserem Wohngebiet keine Nahrungsmittel aus den Fenstern oder von Balkonen geworfen werden. Vermehrt haben wir in diesem Jahr bereits Meldungen zu diesen Vorkommnissen erhalten. Sollten auch Sie Zeuge der Entsorgung von Lebensmitteln auf den Außenanlagen sein, lassen Sie uns dies gern wissen, damit wir den Kontakt zu den Verursachern aufnehmen können. Letztlich sind die Kosten der Schädlingsbekämpfung umlegbare Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Ein weiteres Thema, dass zu Redaktionsschluss verstärkt aktuell ist, ist die Parkproblematik in unserem Wohnpark. Diese ist momentan noch einmal dadurch verstärkt worden, dass es in der Tiefgarage unseres Bauprojektes „Quartier am Märchenwald“ zu Lieferschwierigkeiten von notwendigen Bauteilen gekommen ist. Diese sind für die Freigabe der Tiefgaragennutzung essentiell und unabdingbar. Die neu zugezogenen 38 Mietparteien, plus die bereits eingezogene Volkssolidarität, sind deshalb aktuell ebenfalls auf die Parkplätze an unseren Außenanlagen angewiesen. Wir danken deshalb allen Bewohnern der Gustav-Kurtze-Promenade für Verständnis und hoffen, dass die Problematik bereits zur Herausgabe unserer Genossenschaftszeitung der Vergangenheit angehören und sich die Situation wieder normalisiert haben wird.

Seehaus-Siedlung

Wir kommen an dieser Stelle kurz zurück auf unsere Ausgaben 1+2/2022. Die ehemaligen Cotoneasterbeete vor den Häusern Mittelstraße 3/5 und Mittelstraße 7/9 wurden umgestaltet. Die Firma Höfert aus Eggersdorf hat den Boden aufgearbeitet und insgesamt ca. 500 Stück neue Pflanzen eingebracht. Unter anderem diverse Frühlingsblüher, Schmetterlingsflieder und Ziergräser. Alle Pflanzen sind gut angewachsen.

Sie haben am Anblick der bunten Farbtupfer hoffentlich ebenso Ihre Freude wie wir!

Uns ist natürlich sehr daran gelegen, dass die Pflanzen langfristig erhalten bleiben. Und so rufen wir die Bewohner dieser Häuser hiermit nochmals auf, uns bei der Bewässerung, insbesondere während der warmen Witterungsperioden, zu unterstützen. Einen Briefkasteneinwurf diesbezüglich haben Sie unsererseits bereits im Mai 2023 erhalten. Die Pflanzen sollen letztlich nicht nur der Verschönerung des Wohngebietes dienen, sondern auch den Erhalt der heimischen Insekten- und Vogelwelt unterstützen.



Im Frühjahr dieses Jahres, noch kurz vor Beginn der Vegetationszeit, erfolgten in der Seehaus-Siedlung umfangreiche notwendige Baumpflegearbeiten sowie die Beseitigung von Baumstubben durch die Firma Baumpflege Schneider. Aber es mussten auch einige wenige abgestorbene Bäume gefällt werden. Ebenso wurden durch die Mitarbeiter der MOL-Werkstätten abgestorbene Koniferen entfernt, so z. B. am Giebel der Nordstraße 16, der Mittelstraße 9 und Ringstraße 1. Wir werden hier langfristig und in kleinen Schritten Ersatzpflanzungen vornehmen.

Wir hatten den Plan, unsere Gartenbänke, welche durch Sie gerne angenommen und genutzt werden, vor den Witterungseinflüssen während der kalten Jahreszeiten zu schützen. So haben unsere Kollegen im Handwerker-Regiebetrieb die Bänke im Herbst 2022 erstmalig ein-

gesammelt und eingelagert. Nur leider verzögerte sich das Zurückstellen der Bänke in diesem Frühjahr deutlich. Hierfür bitten wir um Entschuldigung. Dies war dem verstärkten Bedarf unserer Handwerker an anderen Maßnahmen/Baustellen, bei Mieterangelegenheiten usw. geschuldet. Die straffe Auftragslage am Markt macht sich bei uns auch dahingehend bemerkbar, dass unsere Handwerker unter anderem immer mehr bei der Unterstützung anderer Gewerke wie z. B. Fußbodenverlege-, Abriss-, Instandsetzungsarbeiten usw. unterstützend tätig sein müssen. Sofern zu Redaktionsschluss die Bank an Ihrem Gebäude noch nicht wieder am gewohnten Ort stehen sollte, geben Sie bitte Frau Viol-Scherer unter der Tel.-Nummer 03341/27 11 55 19 einen kurzen Hinweis.

Kommen wir auf den „wilden Parkplatz“ neben der Ringstraße 10 zu sprechen. Im Mai dieses Jahres wurde die zugesagte Parkverbotsschilderung aufgestellt.



Und auch das Schild „Einbahnstraße“ wurde inzwischen so versetzt, dass es nun für den Autofahrer deutlich besser sichtbar sein sollte. Bleibt zu hoffen, dass das massenhafte Parken der Straussee-Besucher, insbesondere an den Wochenenden, nun etwas abnimmt.

Zum Spätsommer dieses Jahres wollen wir uns um die Ausbesserung des Zaunes hinter der Ringstraße 10 – 14 kümmern. Die Instandsetzungsarbeiten werden voraussichtlich unsere Kollegen im Handwerkerregiebetrieb vornehmen.



Und auch die mangelhaft anwachsenden Heckenpflanzen hinter der Ringstraße 1 und 3 usw. haben wir im Blick. Hier stehen wir in Kontakt mit einer Gartenbaufirma und sind um eine Lösung bemüht. Wahrscheinlich reicht das Düngen der Pflanzen bereits aus. Aber auch hier ist eine regelmäßige Bewässerung, hoffentlich mit Unterstützung durch Sie, unerlässlich.

Vorstadt

Im Vorstadtbereich Strausbergs fand am 03.04.2023 die Wohngebietsbegehung statt. Diese umfasst die Wohnobjekte in der Landhausstraße, der Paul-Singer-Straße und Am Försterweg. Das Hauptaugenmerk lag hierbei auf den Grünflächen, welche jährlich stark unter den Trockenperioden zu leiden haben. Wir sind deshalb angehalten, regelmäßig diese Flächen zu wässern, auch

damit unsere Vegetation die heißen Sommermonate bestmöglich übersteht. Dies ist mittlerweile jedoch häufig ein Spagat aus nachhaltiger Grünflächenpflege und dem möglichst geringen Verbrauch von Gartenwasser.

Die Firma, welche für die Pflege der Außenanlagen zuständig ist, ist angehalten, so viel Wasser wie nötig, jedoch so wenig wie möglich zu verbrauchen, um unsere Grünflächen aufrecht erhalten zu können. Wir hoffen selbstverständlich, dass die Witterung uns wohlgesonnen ist und uns auch im Sommer mit regelmäßigen Niederschlägen bei unserem Vorhaben unterstützt. Auch Sie als Mieter können gern aktiv werden und die Außenanlagen wässern.

Sollten Sie dazu Fragen haben, können Sie gern Ihren zuständigen Verwalter Herrn Räder kontaktieren.

Walkmühlenstraße 9

In diesem Jahr sollen beide Zäune an der Außenfläche erneuert werden. Für den Abriss der Mauer wurde die Firma Modäne Sanierungs-Bau GmbH beauftragt. Statt der Mauer wird hier ein neuer Zaun gesetzt. Dies erfolgt dann durch unsere betriebseigenen Handwerker. Auch auf der gegenüberliegenden Seite wird der Holzzaun entfernt und durch einen neuen Zaun ersetzt.

Termine Wohngebietsbegehungen für 08/2023 bis 06/2024

Die Wohngebietsbegehungen sind inzwischen ein fester Bestandteil unseres Terminkalenders im Verwaltungsbereich.

Sie finden bereits seit 12 Jahren statt, wenn auch mit unterschiedlicher Beteiligung jedoch stets mit Aufgaben und Wünschen unserer Mieter in den einzelnen Wohngebieten versehen, die es im Nachgang abzuarbeiten oder zu verfolgen gilt.

So wird es auch bis zum Juni 2024 wieder monatlich Termine in den nebenstehend aufgeführten Kiezen geben. Sollte es aus wichtigen Gründen zu Verschiebungen kommen müssen, werden Sie rechtzeitig informiert.

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
07.08.2023	Bernau – Waldfrieden
18.09.2023	Otto-Grotewohl-Ring
16.10.2023	Gustav-Kurtze-Promenade
13.11.2023	Hennickendorf – Lindenweg
11.12.2023	Müncheberger Straße 26–29 / Fritz-Reuter-Straße 4/5
22.01.2024	Seehaus-Siedlung / Wriezener Straße 32
12.02.2024	Am Marienberg
11.03.2024	August-Bebel-Straße / Elisabethstraße
15.04.2024	Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße / Bruno-Bürgel-Straße
06.05.2024	Friedrich-Ebert-Straße 100–104a / Walkmühlenstraße
03.06.2024	Landhausstraße / Paul-Singer-Straße / Am Försterweg

Eine Oase zum Spielen und Klönen

Endlich konnte er seiner Bestimmung übergeben werden – der neue Spielplatz mit Begegnungsinsel zum Ausruhen und Feiern in Bernau.

Nachdem im vergangenen Jahr die große Fläche begradigt und ergänzende Spielgeräte wie Kletterstrecke, Trampolin, Fußballtore etc. sowie die Sitzgruppe montiert wurden, sind zu Beginn dieses Jahres der Fallschutzsand angeschafft und durch die Mieter in Eigenleistung eingebracht und die vorerst notwendigen Restarbeiten durchgeführt worden, wie Rasensaat etc.

Und wie bereits im letzten Jahr vorangekündigt, konnte dann auch am 29.04.2023 das große Mieterfest mit offizieller Einweihung der Fläche folgen. Schon frühzeitig wurden alle Bewohner des Wohnbereiches Waldfrieden über einen Flyer eingeladen, damit sich auch jeder entsprechend einrichten konnte. Vermutlich waren wir etwas zu früh damit unterwegs, denn für viele überraschend, fand dann bei ziemlich kühlen Temperaturen, aber wenigstens fast regenfrei, das Fest statt.

Alles war, dank Frau Mayer, super vorbereitet. Der rollende Grillwagen von Christian Schlatter versorgte die Gäste mit leckerer Speis` und Trank. Für die Kinder gab es Bastelzubehör und die schon bei vielen Genossenschaftsfesten im Einsatz erprobten Bausteine wurden auch das eine oder andere Mal auf-, um- und abgebaut. Die Kinder und auch so manche(r) Erwachsene(r) konnten ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Die Spielplatzgeräte wurden gern in Beschlag genommen, auch zur Freude der Erbauer.



Das Highlight war natürlich die feierliche Eröffnung des eigens mit Flatterband abgesperrten Spielplatzes. Das Band wurde, dem Zweck des Platzes entsprechend, zusammen von Jung und Alt durchtrennt.





Der technische Vorstand, Herr Wessel, freute sich in seiner Ansprache über den ersten großen Meilenstein in der Aufbaugeschichte der Wohnsiedlung.

Die idyllisch gelegene kleinteilige Siedlung, fernab des großen Verkehrs im Wald gelegen, teilweise im Bauhausstil errichtet, hat ihren Charme. Verhältnismäßig viele große Wohnungen ziehen Familien mit Kindern an, so dass sich der Spielplatz sicherlich dauerhaft großer Beliebtheit erfreuen wird.

Auf der anderen Seite sind die Häuser energetisch eine echte Herausforderung für Mieter und Vermieter. Viele Außenwände, Backsteinfassaden etc. verlangen von den Mietern viel Mithilfe, sodass hässliche Schimmelflecken nicht entstehen bzw. schnell beseitigt werden. Die Kosten der Instandsetzung sind enorm und belasten den Geldbeutel.

Um das Entstehen dieser Feuchteschäden vermeiden zu helfen, hatte die Vermieterin ein Geschenk für jede Mietpartei mit nach Bernau gebracht, ein Thermo-Hygrometer. Die Anwesenden konnten es gleich mitnehmen, aber auch alle anderen Mieter der Siedlung erhielten es in den Tagen nach dem Fest als Postwurfsendung in den Briefkasten.

Selbstverständlich sind diese Geräte auch für unsere anderen Bewohner in Strausberg und Hennickendorf angeschafft worden (pro Wohnung 1 Gerät). Bei Bedarf (thermische und/oder Feuchteprobleme in der Wohnung) werden wir Ihnen ein Gerät zukommen lassen.

Sollten Sie aber, unabhängig von der beschriebenen Notwendigkeit, Interesse an einem Thermo-Hygrometer haben, wenden Sie sich bitte an Ihre(n) Verwalter(in) in unserem Hause. (Siehe auch Seite 25)



Jetzt ist er endlich komplett

Während zur Einweihung des Spielplatzes Ende April noch die Begrenzungen und Bänke fehlten, sind diese nun im Juni durch die Firma Weger montiert worden.

Und es sind nicht nur einfache Bänke und Begrenzungen, denn das alles sind Unikate – selbst gebaut von der Firma Weger. Das Holz stammt von den im Jahr 2019/2020 beim Sturm umgefallenen Bäumen im Wohngebiet. Das Holz ist nun gut abgelagert, und sogar der „Genossenschaftsbaum“ zeigt: diese Bänke gehören zu uns.

Damit ist der Spielplatz und das Ensemble komplett und darf nach Herzenslust genutzt werden.

Vielen Dank an die kreativen Handwerker der Firma um Lars Weger, die im vergangenen Jahr bereits aus dem Holz der umgefallenen Bäume Trennwände für die Müllplätze gebaut hatten. Das nennt man nachhaltig!



So richten wir Wohnungen zur Weitervermietung her

Ablauf einer notwendigen Komplettsanierung nach Auszug

in unseren Wohngebieten „Otto-Grotewohl-Ring“ und „Am Marienberg“

In den letzten Jahren wurden, nach Auszug oder Sterbefall der Mieter, sehr viele Wohnungen der WBG komplett saniert. In der Regel betrifft es Wohnungen, welche seit über 20 Jahren bewohnt waren. Sofort nach der Abnahme der Wohnung durch die Verwalterin/den Verwalter beginnt die Beplanung der zu sanierenden Wohnung.

Am Anfang wird sich die Wohnung angeschaut und entschieden, welche Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssen.

Im Büro wird ein Bauablaufplan erstellt, Angebotsabfragen an die in Strausberg und Umgebung ansässigen Firmen geschickt. Nach Abgabe und Auswertung erfolgt der Vergabeentscheid an die Firmen. Jetzt können die Arbeiten beginnen.



Zunächst entfernen der Fußbodenleger und der Maler den alten Fußbodenbelag und die alte Tapete. Zeitgleich werden durch unseren betriebseigenen Handwerker die Rauchwarnmelder und Beschläge demontiert.

Die gesamten Fliesen in Küche und Bad werden entfernt. Im Bad werden die Spinnverteilung und die I-Zelle erneuert, Badewanne, Waschbecken und Toilette entfernt.

Zur gleichen Zeit kann der Elektriker mit dem Aufstemmen des Fußbodens beginnen, um dann die neuen elektrischen Leitungen verlegen zu können. Der Fuß-



boden wird dann wieder durch den Fußbodenleger mit Ausgleichsmasse geschlossen. Wenn eine neue Badewanne gestellt wurde, kann der Fliesenleger mit dem Neuverlegen der schicken neuen Fliesen in Küche und Bad beginnen.



Zeitgleich können Maler und Fußbodenleger mit der Renovierung beginnen. Die Wände werden mit Raufasertapete beklebt und mit weißer Farbe gestrichen. In der gesamten Wohnung wird PVC in Laminatoptik verlegt. Sind all diese Arbeiten durch Fremdfirmen abgeschlossen, wird in der Regel unser Sanitär-Handwerker das Bad komplettieren. Waschbecken, Toilette, Waschmaschinenanschluss und sämtliche Armaturen werden installiert.



Bevor die Reinigung der Wohnung durchgeführt wird, verbauen die Firmen noch die Rauchwarnmelder, die Multimediasen und die neuen Lüfter.

Zum Schluss geht ein Handwerker von der WBG Aufbau durch die Wohnung. Aufgearbeitete Türen werden eingehangen, Fenster auf Funktionsfähigkeit überprüft und sämtliche durchgeführte Arbeiten kontrolliert.

Am Tag der Übergabe an den nachfolgenden Mieter, werden die Namensschilder an Klingel und Briefkasten angebracht. Ein neuer Zylinder wird in die Wohnungstür eingebaut, ein Übergabeprotokoll erstellt und Zählerstände aufgenommen.

Wenn beide Parteien zufrieden sind, erfolgt die Schlüsselübergabe. Für Mieter*in, Verwalter*in und Handwerker ein schöner Moment.

Beispiel einer Wohnung in der Seehaus-Siedlung nach Abschluss der Komplettsanierung

In all unseren Wohnbereichen nimmt vor allem die Fluktuation der Mieter zu, die schon sehr lange in ihren Wohnungen gewohnt haben. Somit sind Komplett-sanierungen der Wohnungen notwendig. In den vergangenen Jahren hat sich die Ausführungsweise, vor allem der Beläge (Fliesen und Fußboden) sowie die Badgestaltung verändert. Diese Dinge unterliegen auch in gewissem Sinne der Mode.

In der Seehaus-Siedlung gibt es viele individuelle Wohnungsschnitte, die auch eine unterschiedliche Ausführung und Bestückung möglich machen. Fußbodenbelag und Wandbekleidung sind immer gleich, Unterschiede gibt es in der Badgestaltung.

Es gibt Wohnungen, die über ein relativ großes Bad verfügen. In diesen sind auch Lösungen möglich, die Wanne und Dusche beinhalten. Andere Wohnungen können nur mit einer Wanne oder mit einer Dusche ausgestattet werden. Während die Dusche in den oberen Etagen einen geringen Aufbau haben muss, können im Erdgeschoss ebenerdige Varianten zum Einsatz kommen.

Diese Umbauten können verständlicherweise nicht immer erfolgen, sondern nur, wenn generell die Leitungen in der Wohnung oder im ganzen Aufgang saniert werden müssen.

So wie auf den Fotos könnte eine Erdgeschosswohnung in der Seehaus-Siedlung nach einer Komplett-herichtung aussehen.



Wohnungsübergabe im „Quartier am Märchenwald“ – ab in die neuen 4 Wände

Kurz vor Mietbeginn für die Häuser Grimm und Morgenstern war die Baustelle Dreh- und Angelpunkt für die Wohnungsübergaben.

Man, war da was los! Aber der Reihe nach.



Die Mietverträge für die ersten beiden Häuser sollten am 01.06.2023 beginnen. Leider fiel in diesem Jahr auch noch Pfingsten in diese Zeit, sodass urlaubstechnisch einige organisatorische Herausforderungen zu bewältigen waren.



An nur 2 Tagen, am 23.05. und 24.05., fanden immerhin 33 der insgesamt 38 Übergaben statt und für jede Mietpartei wollte sich das Verwalterteam um Marcus Räder 1 Stunde Zeit nehmen. Zeit, die auch benötigt wird, denn es handelt sich ja nicht um irgendeine Übergabe, sondern um einen Neubau. Eventuell vorhandene Mängel mussten genauso dokumentiert werden wie Zählerstände. Die Fenster und Türen, Wände und Fußböden und die Balkone und Terrassen wurden gemeinsam in Augenschein genommen und es wurde geprüft, ob die Wasserhähne und die Spülung in Ordnung sind. Die Kellerräume wurden angesehen und der zukünftige Stellplatz in der Tiefgarage, auch wenn dieser bis zum Redaktionsschluss leider immer noch nicht nutzbar war.

Frau Göring hatte die schlechte Nachricht bezüglich der Tiefgarage in 38 Telefonaten jedem zukünftigen Mieter der beiden Häuser überbracht, aber ausnahmslos alle Mieter fanden sich ohne Murren mit dem Mangel ab. Vielen Dank dafür an Sie, liebe Mieter!



An diesen beiden Tagen hatten nun alle 3 Verwalter*innen und 3 unserer Regiehandwerker ihre „Zelte“ auf der Baustelle aufgeschlagen und übergaben Wohnung für Wohnung, während die ersten (Küchen) Möbelwagen anrollten. Gearbeitet wurde an diesen Tagen nur an den beiden anderen Häusern, im Bereich der Außenanlagen stand aus nachvollziehbaren Gründen alles still. Auch wenn die Verwalter*innen am Ende des Tages auf dem berühmten Zahnfleisch liefen, waren sie doch überaus glücklich, dass alles so reibungslos vonstatten gegangen war.

Es war noch nicht alles fertig. In mehreren Wohnungen fehlten noch die Duschwände, die nicht rechtzeitig auf der Baustelle waren, um vor der Übergabe der Wohnungen eingebaut zu werden. Dies ist aber zwischenzeitlich geschehen. Leider dauert die Beseitigung vorhandener Mängel oft etwas lange, das befriedigt weder die Mieter noch uns als Vermieter.

In den nächsten Wochen wird sich dieses Problem aber auch gelöst haben und das Leben auf der Baustelle wird immer weniger zur Herausforderung werden. Freuen Sie sich auf und über Ihre schöne neue Wohnung! Der Rest wird auch!



Unseren Mitarbeitern, den direkt genauso wie den indirekt an den Übergaben beteiligten, an dieser Stelle unsere Hochachtung, dass diese besondere Herausforderung so toll gemeistert wurde.





Update „Quartier am Märchenwald“

Seit Ende 2022 ist eine Menge auf unserer Großbaustelle passiert. Im Januar mussten wir so langsam entscheiden, wann die ersten Mieter in die beiden ersten Häuser einziehen sollten – sprich, wann diese Häuser und der dazugehörige Teil der Tiefgarage und Außenanlagen den Bautenstand aufweisen werden, dass eingezogen werden kann.

Entsprechend der Winterwitterung der vergangenen Jahre planten wir, dass zum Mai alles soweit sein sollte. Und damit keine größeren Probleme auftreten, haben wir einen Monat Puffer gelassen, also Mietbeginn sollte der 01.06. sein.

Leider hatten wir nicht mit dem März- und sogar April-Winter 2023 gerechnet und auch Anfang Mai gab es noch kalte Tage und viel zu viel Nass von oben, sodass einige Arbeiten einfach noch nicht begonnen werden konnten. Das war zum einen die Beschichtung der Tiefgarage, die eine bestimmte Mindesttemperatur erfor-

derte und zum anderen die Dachdeckerarbeiten auf der Tiefgarage, für die das Gleiche gilt wie für die Beschichtung, und außerdem sollte es nicht klitschnass sein. Dadurch konnte auch nicht rechtzeitig mit den Außenanlagen begonnen werden, die unter anderem für den Zugang zu den Häusern notwendig sind.

Es half nichts: Andere Arbeiten wurden vorgezogen, um irgendwann die Zeit wieder (ein bisschen wenigstens) aufzuholen.

Inzwischen ist das alles Geschichte und die ersten beiden Häuser sind fertig gestellt und bezogen. Der Termin konnte (gerade noch) gehalten werden, aber nur, weil jede Firma auf der Baustelle ihren Teil dazu beigetragen hat und beinahe Unmögliches möglich gemacht hat.

Vielen Dank an dieser Stelle auch an Katrin und André Zbikowski vom Ingenieurbüro Zbikowski sowie die HLS- und Elektro-Planer um Axel Thiemann vom Büro



ergosun für die straffe und zielführende Organisation und Kommunikation auf der Baustelle und mit uns als Auftraggeber.

Die Mieter sind, mehr als uns und ihnen lieb ist, auf eine Baustelle gezogen. Bis zu Redaktionsschluss sind die Eingänge zwischen den beiden Häusern zwar gepflastert, allerdings fehlt noch die Herstellung der Terrassen und einiges anderes mehr.

Herzlicher Dank gilt auch der Außenanlagen-Firma Finnenthal, die überall hilft, wenn Not am Mann ist und trotz eigener Verpflichtung das Feld räumt, wenn ein Möbel- und/oder Umzugswagen anrollt. Das ist zwar für den schnellen Fortgang der Arbeiten nicht förderlich, aber hilft den Mietern und damit der Stimmung.

Die Tiefgarage konnte leider auch nicht pünktlich übergeben werden, obwohl die Beschichtung noch vor der Übergabe fertig gestellt worden war. Aber es stockte an anderen Stellen. Es fehlte schlichtweg das bestellte Material, um die dringend erforderliche Notbeleuchtung in Betrieb nehmen zu können. Das Tor wurde zu spät geliefert und dann dauerte die Montage wegen fehlender Kapazitäten auch noch länger als veranschlagt.

Kurz vor Redaktionsschluss besteht hier aber Aussicht auf Erfolg und wir sind optimistisch, die Tiefgarage, zumindest den Teil unter den Häusern Grimm und Morgenstern, ihrer Bestimmung zeitnah zu übergeben.



Ansicht Tiefgaragen-Einfahrt – „Quartier am Märchenwald“

In und an den Häusern Andersen und Bechstein gehen die Ausbauarbeiten voran, beide Häuser sind farblich fertiggestellt und die Köpfe der jeweiligen Namensgeber prangen wundervoll an den Fassaden. Die Gerüste sind vollends gefallen und innen geben sich die Ausbaugewerke die Klinke in die Hand.

Und auch wenn wir erst Juni haben, ist auch der September nicht weit weg. Denn zum Mietbeginn für die beiden verbleibenden Häuser am 01.10.2023 soll dann die Baumaßnahme weitgehend abgeschlossen sein. Es sollten dann – nach heutigem Stand – nur noch Restarbeiten folgen, wie die Pflanzungen (die üblicherweise erst im Herbst – Oktober/November – durchgeführt werden) und der Bau des Straßenabschnittes am Quartier.



Ansicht – „Quartier am Märchenwald“



FREILICH AM SEE – ZÜNFTIG BAYERISCH GENIEßEN!

Direkt am Straussee gelegen, servieren wir Euch, mit Blick auf das Wasser, traditionelle bayerische Schmankerln und ostdeutsche Klassiker, wie Rouladen oder Biergulasch.

Während Eure Kinder auf dem benachbarten Spielplatz spielen, könnt Ihr Euch in Strausbergs einzigem Biergarten mit Seeblick und Sonnenschein zu Brotzeit mit frisch gezapftem Bier oder ausgiebigem Dinner mit Weinbegleitung entspannen.

Wer gern länger bleiben möchte, kann es sich in einem der sechs Gästezimmer mit moderner Einrichtung, einem großzügigen Schnitt und exklusivem Seezugang gemütlich machen.

Private und geschäftliche Veranstaltungen können in unserem 65 m² großen Eventraum durchgeführt werden. Bei der professionellen Umsetzung hilft Euch unser Event-Team vor Ort.

Wir freuen uns auf Euch!



Freilich am See – Restaurant | Hotel | Biergarten
Fichteplatz 1 – 15344 Strausberg
Telefon: 03341 349 48 90
Strausberg@freilich.de
www.freilich.de/strausberg

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



Graminsky & Mayer GmbH
Gas · Heizung · Sanitär · Bauklempnerei

Berliner Allee 35
15345 Altlandsberg
Tel. 033438 / 61 580
Fax 033438 / 61 581
graminsky-mayer@t-online.de
www.graminsky-mayer.de

HAVARIE 0173 / 204 30 03

STIRNAT
HAUSTECHNIK

... mit allen Wassern gewaschen

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

Möbeltransporte Weiss GmbH

Umzüge nah & fern
kompetent · schnell · zuverlässig



- Seniorenzüge
- Haushaltsauflösung
- Kostenlose Beratung vor Ort

030 - 64 80 839

Absolute Sicherheit und erstklassiger Komfort in Ihrem Badezimmer

www.seniorenbad24.de

Professioneller Umbau mit Seniorenbad24. Garantierte Fertigstellung innerhalb nur eines Tages

Kennen auch Sie das folgende Problem? Sie kommen zwar noch gut in Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus zurecht, haben aber aufgrund Ihrer eingeschränkten Beweglichkeit Unsicherheiten bei der Nutzung des Bades. Damit sind Sie nicht allein, denn viele Häuser und Wohnungen sind noch nicht an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst. Dabei lauern gerade im Haushalt viele Stolperfallen – und nicht wenige davon im Badezimmer. Dort passiert laut Statistischem Bundesamt jeder fünfte Haushaltsunfall – konkret in der Badewanne oder Dusche. Und gerade Senioren sind betroffen, was daran liegt, dass der Badewanneneinstieg viel zu hoch ist und somit schnell zu einer sehr gefährlichen Hürde werden kann. Das muss nicht sein. Mit unserer Hilfe können Sie ganz einfach und unkompliziert das Sturzrisiko auf ein Minimum reduzieren. Wir bieten Ihnen zwei Möglichkeiten an, Ihr Bad zu Hause im Handumdrehen altersgerecht

umzubauen. Die meisten unserer Kunden entscheiden sich dafür, die Wanne komplett zu entfernen und stattdessen eine geräumige Dusche mit niedrigem Einstieg und robusten Haltegriffen installieren zu lassen. Wenn Sie aber auf das gelegentliche Vollbad nicht verzichten möchten, empfehlen wir Ihnen den Einbau einer wasserdichten und bedienungsfreundlichen Badewannentür. Für so eine Wohnraumanpassung ist ein Zuschuss von der Pflegekasse und zum Teil sogar ein kompletter Umbau ohne Zuzahlung möglich. Bereits ab Pflegegrad 1 gibt die Pflegekasse für den bedarfsgerechten Umbau des Bades eine finanzielle Unterstützung von bis zu 4.000 €.

„Durch den barrierearmen Zugang zur Dusche oder zur Badewanne können Senioren noch länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben und sich wohlfühlen“, sagt Alexander Preuß, Geschäfts-

führer von Seniorenbad24. „Wir haben bereits Hunderte Badezimmer in Berlin auf die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen umgerüstet und wissen daher genau, wie wir ihnen das tägliche Leben im Bad erleichtern.“, so Preuß weiter. Zudem brauchen Sie keine wochenlangen Bauarbeiten zu befürchten, denn unsere Experten garantieren eine präzise und hochwertige Fertigstellung Ihres Bades innerhalb nur eines Tages, weshalb Seniorenbad24 zu einem der führenden Anbieter von altersgerechten Badumbauten in Berlin und Brandenburg zählt.

Ihre Bedürfnisse sind unsere Berufung. Seniorenbad24 fördert Ihre Unabhängigkeit und sorgt für ein Höchstmaß an Bewegungsfreiheit und mehr Lebensqualität. Wir helfen Ihnen dabei, auch im Alter ihre Lebensgewohnheiten aufrechtzuerhalten und in ihrer vertrauten häuslichen Umgebung zu bleiben.



Badewannentür
nachträglich
eingebaut



Häufig geäußerte Fragen und Sorgen

Der Umbau kostet Zeit und Nerven. Danach ist die Wohnung bestimmt komplett verschmutzt.

Bei uns bekommen Sie alles aus einer Hand. Grundsätzlich schließen wir den Umbau innerhalb eines Werktages ab. Während des Umbaus arbeiten wir staubarm und achten sehr auf Sauberkeit. Das Aufräumen, Staubsaugen und Putzen nach Beendigung der Arbeiten ist selbstverständlich in unserem Service inbegriffen.

Wer entsorgt die Wanne?

Wir nehmen die ausgebaute Badewanne selbstverständlich mit und entsorgen sie fachgerecht.

Kann ich den Umbau überhaupt finanzieren?

Unsere individuellen und speziellen Lösungen für Sie und Ihr Bad funktionieren ohne kostspielige Sanierungsmaßnahmen. Wir garantieren den Systemumbau inklusive Beratung, Aufmaß und Anlieferung zum Festpreis. Es gibt keine nachträglichen oder versteckten Kosten. Für den bedarfsgerechten Umbau kann man bei der Kasse ab Pflegegrad 1 einen Zuschuss von bis zu 4.000 € beantragen.

Rufen Sie jetzt an:

☎ **030-629330625**



Umbau der
vorhandenen
Wanne zur Dusche

Bis zu **4.000,- €**

Kassenzuschuss möglich!



Wir nehmen Abschied



Ein Journal des Passat Verlages
für Berlin und Brandenburg

Vorsorge, Beistand und Hilfe im Trauerfall.

Ja, es bedarf Mut und Einsicht, sich bewusst zu machen, dass wir eigentlich ständig vom Tod umgeben sind und man sich daher schon zu Lebzeiten ganz bewusst mit ihm auseinandersetzen sollte. Dazu möchten wir mit unseren Broschüren ein wenig beitragen!

www.meintrauerfall.de



Jetzt
mit den Themen:
Wohnen im Alter
und
Tierbestattung



Schön, wenn's funkt
Die ista Fernauslesung macht's möglich

Einfach zum Verlieben: die fernauslesbare Messtechnik und unser Komplettservice bei der Heizkostenabrechnung für Mieter. Da bleiben keine Fragen offen. Und falls doch? Mehr unter: ista.de/mieter

ista SE | Standort Berlin | Marlene-Dietrich-Allee 15 | 14482 Potsdam | www.ista.de



SiLa

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

www.silafm.de



Erlebe die Gigabit-Zukunft!



TELTA
cable
online · duo · voice

TELTA

Unsere Highspeed-Tarife

Speed

TELTA cable online Internet

- Internetautozähler inklusive
- 1:1-Multi-Portfach, 1 Adresse

TELTA cable duo Internet + Telefon

- Internetautozähler inklusive
- 1:1-Mail-Postfach, 3 Adressen
- Telefonflat ins deutsche Festnetz inkl. 2 Rufnummern

TELTA voice basic Telefon

- kein Telekom-Anschluss notwendig
- 2 Rufnummern für gleichzeitiges Telefonieren
- zzgl. Verbindungsentgelte (siehe Telefonanrate)

TELTA voice flat Telefon

- kein Telekom-Anschluss notwendig
- 2 Rufnummern für gleichzeitiges Telefonieren
- Telefonflat ins deutsche Festnetz
- Verbindungen im Mobilfunknetz: 21 ct/Min

100

Download 100 Mbit/s
Upload 10 Mbit/s

24,95 €
im Monat**

29,95 €
im Monat***

250

Download 250 Mbit/s
Upload 25 Mbit/s

29,95 €
im Monat

34,95 €
im Monat*

500

Download 500 Mbit/s
Upload 50 Mbit/s

34,95 €
im Monat

39,95 €
im Monat*

1.000

Download 1.000 Mbit/s
Upload 100 Mbit/s

39,95 €
im Monat

44,95 €
im Monat*

1.500

Download 1.500 Mbit/s
Upload 125 Mbit/s

49,95 €
im Monat

54,95 €
im Monat*

8,95 €
im Monat*

14,95 €
im Monat*

Bei TELTA – alles inklusive

- Inklusive: Anschlussgebühr
- Inklusive: Lieferung, Montage und Einrichtung
- Inklusive: Bereitstellung der Fritz!Box



Alle Tarife mit
Preisgarantie
über die gesamte Laufzeit

* Bei Tarifwechsel wird einmalig ein 2-stufiger Anschlusskostenbeitrag erhoben.

** 100 Mbit/s Downloadrate für Telefonat, 2 Rufnummern, 3 Adressen, 1:1-Mail-Postfach, 1:1-Multi-Portfach, 1 Adresse

*** 250 Mbit/s Downloadrate für Telefonat, 2 Rufnummern, 3 Adressen, 1:1-Mail-Postfach, 1:1-Multi-Portfach, 1 Adresse

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 Weber · ☎ 03341/271155-16 · Astrid.Weber@wbg-aufbau.de
Verwaltung	(Frau Viol-Scherer · ☎ 03341/271155-19 · Beatrix.Viol-Scherer@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	Tischler · Herr Hoth · ☎ 03341/271155-0 · Bauhelfer · Herr Janik · ☎ 03341/271155-0 Elektro · Herr Bellach · ☎ 03341/271155-0 · HLS · Herr Puhl · ☎ 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:

bei Bedarf

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 Rücker · Telefon: (0171) 7 33 30 59

service