

Wohnen in Gemeinschaft

AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 2/2023



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: ©DVS/AdobeStock
S. 2: ©Christian Pedant/AdobeStock
S. 9: ©yganko/AdobeStock
UltimaSperanza/AdobeStock
S. 10: ©Tierney/AdobeStock
©Heino Pattschull/AdobeStock
S. 20: ©TAW4/Adobe Stock
S. 22: • Luftbild- und Architekturfotojournalist
Dirk Laubner (Berlin)
S. 35: ©Viewvie/AdobeStock

*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

Ein Jahr voller Herausforderungen	3
Strausberg und Hennickendorf – Betriebskosten 2022 und was erwartet uns 2023/2024	4
Bernau – Betriebskosten 2022 und was erwartet uns 2023 / 2024	6
Save the Date	9
Energiebaustelle	10
Was ist los in unseren Wohngebieten?	12
Wohin mit den Autos?	15
Hoher Besuch im „Quartier am Märchenwald“	16
Herzlich willkommen zurück – liebe Ortsgruppe der Volkssolidarität	18
Neuigkeiten aus der Verwaltung	19
„Leben in Gemeinschaft“	20
Alles wird teurer – auch die Miete	22
Schmierereien – immer wieder – Kosten ohne Ende	23
Es hätte sehr viel schlimmer kommen können ...	24
Der zweite Abschnitt des Neubaus wurde übergeben	26
Seehaus-Siedlung – es gibt Neuigkeiten	28
Es ist definitiv nur ein Gerücht ...	29
Update „Quartier am Märchenwald“	30
Die Tradition wird wiederbelebt – Gesteckebasteln in den Räumen der Volkssolidarität	32
Weihnachtsgruß	35
Schließzeiten zum Jahreswechsel	35
Service für unsere Mitglieder	40



Ein Jahr voller Herausforderungen

Liebe Genossenschaftsmitglieder,
lieber Mieterinnen und Mieter,

das Geschäftsjahr 2023 begann in unserer Genossenschaft mit der erfreulichen Feststellung der Prüforga- nisation, dass wir das Jahr 2022 mit einem hervorragen- den Jahresabschluss beendet haben. Das waren beste Voraussetzungen für die Planung aller Vorhaben unter Beachtung der finanziellen Möglichkeiten.

Mehr als sonst haben sich Vorstand und Aufsichtsrat mit der strategischen Ausrichtung der Arbeit infolge der Gesamtsituation im Bereich Wohnen und Leben, bezüglich neuer gesetzlicher Vorschriften, der Situation bei den Baukosten und der Materialbeschaffung sowie dem Leistungsvermögen der vertraglich gebundenen Betriebe befasst.

Keine Abstriche sollte es bei den Maßnahmen zur wei- teren Verbesserung der Gebäude, Wohnungen und des Wohnumfeldes geben. Dafür wurden die Finanzmittel sorgsam geplant.

Im Interesse unserer Mitglieder und Mieter war bestän- dig der Blick auf die Gewährleistung bezahlbarer Mie- ten und tragbarer Nebenkosten gerichtet. Dazu wur- den auch beständig Kontakte zu verantwortlichen Part- nern aufgenommen, um die Situation in unserer Region einschätzen zu können und um möglichst Einfluss zu nehmen.

In dieser bewegten Zeit hatte unsere Genossenschaft einen großen Brocken zu stemmen – das Neubauvor- haben „Quartier am Märchenwald“.

Wir verdanken es der hervorragenden Arbeit unseres Vorstandes, weiterer Mitarbeiter der Genossenschaft und vielen Partnern, dass wir das größte Bauwerk, welches unsere Genossenschaft errichten wollte, fer- tig haben. Die Wohnungen sind bewohnt und bis auf kleinere Reste ist alles fertig.

Ein guter Grund für Freude zum Jahresabschluss.

Ein großer Dank auch an unsere Vertreter, die mit der Zu- stimmung zu den Beschlussvorschlägen in der Vertreter- versammlung die Entwicklung mitgetragen haben.

Ihnen allen wünsche ich einen guten Abschluss des Jahres 2023 sowie Gesundheit, Freude und Erfolg im kommenden Jahr.

Dr. Ernst Czerny
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Strausberg und Hennickendorf – Betriebskosten 2022 und was erwartet uns 2023/2024

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 wurde erstellt und fristgerecht zugestellt, auch wenn es im Vorfeld wieder so manche Hürde mit dem Heizkostenabrechner Ista zu nehmen galt.

Nachstehend geben wir Ihnen eine Übersicht über Veränderungen und Besonderheiten der Betriebskostenarten für den Abrechnungszeitraum 2022. Sofern zu Redaktionsschluss bekannt, gehen wir auch gleich auf Veränderungen für die Folgejahre ein.

Heizung/Wärme

Lieferant ist die Stadtwerke Strausberg GmbH. Die Kosten für Wärme haben sich zum 01.01.2021 geändert. So wurde der Arbeitspreis erhöht, von 5,24 ct/kWh auf 9,11 ct/kWh. Die Kosten zur CO₂ Abgabe änderten sich, von 0,045 ct/kWh auf 0,102 ct/kWh. Der Grundpreis ist ebenfalls gestiegen, von 46,97 € auf 48,65 €. Die Fremdbrechner Firma Ista und Techem erhöhen ihre Kosten jährlich um ca. 5 %. Es werden u. a. die Kosten für die Zählermiete, die Zählerablesung sowie für die Abrechnungserstellung in Rechnung gestellt. Über zum Teil starke Heizkostensteigerungen haben wir Sie mit separater Post informiert. Bei Bedarf oder gesetzlicher Vorgabe wird dies künftig selbstverständlich wieder erfolgen. Nicht zuletzt auf Grund der überwiegend im Frühjahr 2022 vorgeschlagenen Erhöhung der Nebenkosten ging für viele von Ihnen ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung 2022 hervor. Aber bitte vergessen Sie hierbei nicht die von der Bundesregierung bewilligte Dezemberhilfe. Mithin war der Wärmeabschlag für den Monat Dezember 2022 nicht zu leisten. Auch dies schlägt in Ihrer Abrechnung 2022 deutlich zu Buche. Für das kommende Abrechnungsjahr wird dies dann schon wieder ganz anders aussehen, d. h., die Kosten werden höher ausfallen.

Und es gab weitere Besonderheiten zur Wärmeabrechnung 2022, wie z. B. die Leistung Eco Trend comfort, der Versand für Eco Trend (Ihre monatliche Verbrauchsinformation) sowie eine besondere Gutschrift der Stadtwerke Strausberg für jede Wohnung.

Frisch- und Abwasser

Gegenüber 2021 lag der Frischwasserpreis im Jahr 2022 unverändert bei 1,04 €/brutto je Kubikmeter. Die Grundgebühren für den Hauptwasserzähler des jeweiligen Objektes haben sich, je nach verbauter Zählerart, ge-

ringfügig verändert. Zum 01.01.2022 hat der WSE eine geringfügige Erhöhung der Schmutzwassergebühr vorgenommen, von 3,67 auf 3,69 €/brutto je Kubikmeter.

Änderung für die Folgejahre

Gemäß Beschluss des WSE im November 2022 erhöht sich im Jahr 2023 der Frischwasserpreis auf 1,09 €/brutto je Kubikmeter. Der Preis für Abwasser steigt sogar auf 3,92 €/brutto je Kubikmeter.

Gartenwasser

Bei einem vorhandenen Außenwasseranschluss an Ihrem Wohngebäude wird der Wasserverbrauch in der Wasserrechnung des WSE ebenfalls ausgewiesen. Hierfür fallen nur die Kosten für Frischwasser an. Voraussetzung ist, dass jeder Außenwasseranschluss über einen Zwischenzähler verfügt und dieser seitens des WSE ordnungsgemäß verplombt ist. Erstmals erfolgte der gesonderte Ausweis der Gartenwasserkosten in der Betriebskostenabrechnung 2021. Dies erfolgt weiterhin jährlich.

Hausstrom

In Strausberg versorgen die Stadtwerke Strausberg GmbH unsere Gebäude mit Strom in Hennickendorf die E.ON edis Vertrieb GmbH. In die Position Hausstrom fließen ein, die Kosten für die Beleuchtung von Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der Müll- bzw. Servicehäuser. Für Strausberg gab es im Jahr 2022 gleich drei Preisanpassungen zum Arbeitspreis, und zwar wie folgt: Zum 01.01.2022 von 23,03 auf 25,13 ct/kWh, zum 01.07.2022 auf 21,41 ct/kWh und zum 01.11.2022 auf 39,11 ct/kWh (zzgl. MwSt).

Der Grundpreis stieg ebenfalls zum 01.11.2022, von 106,20 €/brutto/Jahr auf 118,80 €/brutto/Jahr.



Strausberg: Anteile der einzelnen Betriebskosten an den Gesamtkosten 2022



■ Wasserkosten 14 %	■ Strom 2 %
■ Heizkosten 45 %	■ Aufzugskosten 6 %
■ Grundsteuer 5 %	■ Müllabfuhr 5 %
■ Gartenpflege 5 %	■ Winterdienst 1 %
■ Hausreinigung 5 %	■ Sonstiges 12 %

Und auch für Hennickendorf folgte nach der letzten Preisanpassung im April 2019 nunmehr wieder eine Änderung des Arbeitspreises: Zum 01.06.2022 von 26,97 auf 31,77 ct/kWh sowie zum 01.07.2022 auf 28,047 ct/kWh. Der Grundpreis wurde ebenfalls zum 01.06.2022 erhöht, von 113,27 auf 147,78 €/Jahr.

Änderung für die Folgejahre

Derzeit sind uns keine Änderungen bekannt.

Müllabfuhr

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Entsorgungsbetrieb Märkisch Oderland (EMO). Seit dem 01.01.2018 erfolgt die Entsorgung des Restmülls über das reine Ident-System. Jede Leerung des Hausmüllbehälters wird in Rechnung gestellt, unabhängig davon, wie voll dieser ist.

Im Abrechnungsjahr 2022 lagen die Grundgebühren je Person bei 1,36 €, die Leerungsgebühr bei 20,07 € je 1.100 Liter Behälter sowie bei 2,19 € je 120 l-Tonne.

Änderung für die Folgejahre

Die Grundgebühren je Person steigen im Jahr 2023 auf 1,74 €. Die Leerungsgebühren je 1.100 Liter Behälter und auch je 120 l-Tonne bleiben unverändert.

Hausreinigung / Hausmeister / Winterdienst und Grünanlagenpflege

Im Abrechnungszeitraum 2022 gab es eine Tariflohn-anpassung um ca. 13 %. Zur Rubrik Grünanlagenpflege gehören unter anderem die Kosten Spielplatz, so auch in einigen unserer Wohngebiete vorhanden.

Hierzu zählen die jährlichen Wartungskosten für die Spielgeräte sowie die Kosten für den regelmäßig zu erfolgenden Austausch des Spielsandes. Weiterhin gehö-

ren die Kosten der regelmäßigen Baumpflege in die Position Grünanlagenpflege. Je nach vorhandenem Baumbestand und Pflegebedarf im Wohngebiet können diese Kosten jährlich variieren und auch höher ausfallen als an anderen Standorten.

Änderung für die Folgejahre

Die nächste Tariflohnerhöhung folgt zum 01.01.2024 um ca. 4 %.

Ungezieferbekämpfung

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

Schornsteinfeger/Schornsteinfeger Lüftung

Grundlage bilden die Rechnungen des jeweils beauftragten Schornsteinfegermeisters für die Prüfungs- und Messarbeiten an Lüftungsanlagen bzw. Gasetagenheizungen. Die Kostenveränderungen richten sich nach den Gebührenverordnungen der Schornsteinfeger Brandenburg. Weiterhin sind jährliche Kostenveränderungen möglich durch gesetzlich vorgeschriebene Feuerstättenschau. Diese hat im Zeitraum von sieben Jahren mindestens zweimal zu erfolgen; zwischen den Terminen müssen mindestens drei Jahre liegen.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Im Abrechnungsjahr 2022 gab es wieder die jährliche Erhöhung um ca. 2 % für die Gebäudeversicherung. Seit dem 01.01.2019 ist der Versicherungsvertrag um die Versicherung gegen Elementarschäden erweitert. Eine solche Versicherung ist inzwischen unerlässlich geworden, betrachten wir die seit geraumer Zeit anhaltenden unberechenbaren und schweren Unwetter.

Änderung für die Folgejahre

Für das Folgejahr ist eine Erhöhung der Gebäudeversicherungsbeiträge um ca. 16 % angekündigt. Grund hierfür ist die hohe Anzahl der Versicherungsfälle in den vergangenen Jahren.

Aufzug

Ausführende Unternehmen sind die Firma Alko für die Aufzüge im Otto-Grotewohl-Ring, Am Marienberg und Müncheberger Straße sowie die Firma Otis für die Wriezener Straße 32. Zu den Kosten für den Aufzug zählen die Wartungskosten, die Kosten für die Notrufschaltung sowie die Stromkosten für den Betrieb des Aufzuges. Weiterhin entstehen Kosten für die jährliche TÜV-Prüfung. Hierzu sei erwähnt, dass im zweijährigen Wechsel die TÜV-Zwischen- und -Hauptprüfung stattfindet. Demzufolge variieren die Aufzugskosten von Jahr zu Jahr. Jede TÜV-Prüfung ist durch einen Wartungsmoniteur zu begleiten. Hierfür entstehen ebenfalls Kosten. Die Firma ALKO hat zum 01.07.2022 eine Preisanpassung um 4,5 % vorgenommen. Mit der Firma Otis konnte im Jahr 2019 eine Preisbindung für die kommenden vier Jahre verhandelt werden. Somit steigen deren Kosten jährlich um 4,35 % statt, wie zunächst angestrebt, um mehr als 6 %/Jahr.

Änderung für die Folgejahre

Eine weitere Preisanpassung zum 01.07.2023 seitens der Firma Alko ist angekündigt: um ca. 9 % für die Wartung und um ca. 4,3 % für das Notrufsystem.

Legionellenprüfung / Trinkwasserbeprobung

Im Abrechnungsjahr fand weitestgehend wieder eine Trinkwasseruntersuchung statt. Diese wird wiederholt in einem Turnus von drei Jahren durchgeführt, somit erfolgte die Beprobung im Jahr 2022.

Grundsteuer / Niederschlagswasser / Straßenreinigung / Wartung Heizungsanlagen

Die Grundsteuer hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Zu den anderen Kostenarten gab es keine bzw. nur sehr geringfügige Kostenveränderungen.

Regelmäßige Prüfung Rauchwarnmelder

Unsere Gebäude Wriezener Straße 32 und Gustav-Kurtze-Promenade 58 a–d sind bereits seit Jahren mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Kosten für die Wartung der Geräte ist bereits Bestandteil der jährlichen Betriebskostenabrechnung. An allen anderen Objekten erfolgte die Montage der Rauchwarnmelder im IV. Quartal 2020. Wie bereits mehrfach mitgeteilt, ist diese neue Betriebskostenart ab dem Jahr 2021 in die jährliche Nebenkostenabrechnung mit eingeflossen. Grundlage bilden die Rechnungen der Firma Ista über die regelmäßige Prüfung der Rauchwarnmelder. Die Umlage erfolgt nach der Anzahl der Geräte je Wohnung. Im Abrechnungsjahr 2022 lagen die Kosten für die Funktionsprüfung bei 2,25 €/Gerät. Die Funktionsprüfung beinhaltet die monatliche Prüfung auf Funktionalität jedes Gerätes mittels Funk aus der Ferne.

Gasdichtigkeitsprüfung

Für unsere mit Gasetagenheizungen ausgestatteten Gebäude gab es im Jahr 2022 diese besondere Form der Umlage. Die Prüfung der am/im Gebäude befindlichen Gasleitungen auf Dichtigkeit hat mindestens alle 12 Jahre zu erfolgen. Demnach erfolgte die Prüfung im genannten Abrechnungszeitraum.

Gemäß geltender Rechtsprechung ist auch dieser zeitliche Abstand noch als regelmäßig einzuordnen, da in den Technischen Regeln für Gasinstallationen (TRGI) ein solcher Prüfungssturnus vorgesehen ist.

Bernau – Betriebskosten 2022 und was erwartet uns 2023 / 2024

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 wurde auch den Bewohnern im Wohnpark „Waldfrieden“ fristgerecht zugestellt.

Gehen wir auch hier auf Veränderungen und Besonderheiten der Betriebskostenarten für den Abrechnungszeitraum 2022 und die Folgejahre ein:



Bernau: Anteile der einzelnen Betriebskosten an den Gesamtkosten 2022



■ Wasserkosten 17 %	■ Strom 1 %
■ Heizkosten 52 %	■ Müllabfuhr 7 %
■ Grundsteuer 4 %	■ Winterdienst 2 %
■ Gartenpflege 5 %	■ Sonstiges 6 %
■ Hausreinigung 2 %	

Heizung/Wärme

Lieferant ist die Stadtwerke Bernau GmbH. Gemäß Mitteilung der Stadtwerke Bernau haben sich die Wärmekosten wie folgt entwickelt:

Zum 01.07.2021:

Leistungspreis:	von 45,32 €/kWh/J auf 45,97 €/kWh/J
Arbeitspreis:	von 5,075 ct/kWh auf 4,380 ct/kWh zzgl. CO ₂ 0,293 ct/kWh
Messpreis:	von 14,71 € auf 14,92 €

Zum 01.07.2022:

Leistungspreis:	von 45,97 €/kWh/J auf 46,84 €/kWh/J
Arbeitspreis:	von 4,380 ct/kWh auf 7,714 ct/kWh zzgl. CO ₂ 0,352 ct/kWh
Messpreis:	von 14,92 € auf 15,20 €

Änderung für die Folgejahre

Zum 01.07.2023:

Leistungspreis:	von 46,84 €/kWh/J auf 49,08 €/kWh/J
Arbeitspreis:	von 7,714 ct/kWh auf 8,878 ct/kWh mit Preisbremse auf 21,173 ct kWh ohne Preisbremse
Arbeitspreis CO ₂ :	unverändert bei 0,352 ct/kWh
Arbeitspreis GSU:	0,083 ct/kWh auf 0,205 ct/kWh
Messpreis:	von 15,20 € auf 15,93 €

Der Fremdadrechner, die Firma Techem, erhöht seine Kosten jährlich um ca. 5 %. Es werden die Kosten für die Zählermiete, die Zählerablesung sowie für die Abrechnungserstellung in Rechnung gestellt. Und es gab weitere Besonderheiten zur Wärmeabrechnung 2022, wie z. B. die Leistung EED (Abkürzung für Energieeffizienzrichtlinie) und der Versand für EED (Ihre monatliche Verbrauchsinformation).

Frisch- und Abwasser

Versorger ist der WAV Panke/Finow. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kosten für Frischwasser von 1,43 € auf 1,45 €/netto/m³ wieder leicht gestiegen. Die Kosten für Abwasser wurden abermals leicht reduziert, von 2,67 € auf 2,63 €/m³.

Änderung für die Folgejahre

Derzeit sind uns hierzu keine Änderungen bekannt.

Hausstrom

Erstmals seit April 2020 fand nunmehr im Abrechnungsjahr 2022 eine Tarifierpassung statt. Zum 01.07.2022 reduzierte sich der Arbeitspreis von 25,1400 auf 21,4170 ct/kWh. Weiterhin stellen die Stadtwerke Bernau verschiedene Netznutzungsentgelte in Rechnung.

Änderung für die Folgejahre

Derzeit liegen uns keine Informationen über Preisänderungen vor.

Müllabfuhr

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Barnim. Gemäß Gebührensatzung gelten seit dem 01.01.2022 folgende Preise: Pauschalgebühr je Person = 4,70 €/Monat und die Abfallbehältergebühr = 59,10 €/

Monat. Es kann zu Kostenschwankungen kommen, wenn z. B. weitere Restmüllbehälter geordert werden, da hierfür der Bedarf besteht.

Änderung für die Folgejahre

Aktuell sind uns hierzu keine Änderungen bekannt.

Winterdienst / Grünanlagenpflege

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

Durch die Firma Moritz erfolgt seit Juli 2019 zusätzlich eine regelmäßige Sommerreinigung der Zuwegung zur Baracke. Dies ist unerlässlich, da angestauter Schmutz und liegen gebliebenes Laub in der Vergangenheit Regenwassereinträge in Kellerräume zur Folge hatten. Erstmals seit 2017 hat die Firma Moritz ihre Preise erhöht, mit Wirkung zum 01.07.2022 um ca. 30 %.

Weiterhin waren auch im diesjährigen Abrechnungszeitraum wiederholt Sonderbeauftragungen für die Abfuhr von Laub, Grünabfällen usw. notwendig. Hinzu kamen Baumpflege- und Fällarbeiten.

Änderung für die Folgejahre

Das Aufgabengebiet für die Grünpflegefirma wird immer umfassender. Nicht zuletzt, weil durch Bewohner angelegte Beete, gepflanzte Sträucher usw. z. B. aus Altersgründen nicht mehr bewirtschaftet werden können. Aber auch diese Flächen/Pflanzen müssen gepflegt werden und so muss die Grünpflegefirma übernehmen.

Auf Grund dessen erfolgte durch die Firma Moritz mit Wirkung zum 01.04.2023 eine nochmalige Preiserhöhung um ca. 25 %.

Ungezieferbekämpfung

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

Sach- und Haftpflichtversicherung

Im Abrechnungsjahr 2022 gab es wieder die jährliche Erhöhung um ca. 2 % für die Gebäudeversicherung. Seit dem 01.01.2019 ist der Versicherungsvertrag um die Versicherung gegen Elementarschäden erweitert. Eine

solche Versicherung ist inzwischen unerlässlich geworden, betrachten wir die seit geraumer Zeit anhaltenden unberechenbaren und schweren Unwetter.

Änderung für die Folgejahre

Für das Folgejahr ist eine Erhöhung der Gebäudeversicherungsbeiträge um ca. 16 % angekündigt. Grund hierfür ist die hohe Anzahl der Versicherungsfälle in den vergangenen Jahren.

Dachrinnenreinigung

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

Im Bedarfsfall werden weitere Reinigungsdurchgänge, zusätzlich zum jährlichen Reinigungsturnus, beauftragt.

Legionellenprüfung/Trinkwasserbeprobung

Im Abrechnungsjahr fand wieder eine Trinkwasseruntersuchung statt. Diese wird wiederholt in einem Turnus von drei Jahren durchgeführt, somit erfolgte die Beprobung im Jahr 2022.

Grundsteuer / Straßenreinigung

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

Regelmäßige Prüfung Rauchwarnmelder

Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgte im IV. Quartal 2020. Wie bereits mehrfach mitgeteilt, ist diese neue Betriebskostenart ab dem Jahr 2021 in die jährliche Nebenkostenabrechnung mit eingeflossen.

Grundlage bilden die Rechnungen der Firma Ista über die regelmäßige Prüfung der Rauchwarnmelder. Die Umlage erfolgt nach der Anzahl der Geräte je Wohnung. Im Abrechnungsjahr 2022 lagen die Kosten für die Funktionsprüfung bei 2,25 €/Gerät. Die Funktionsprüfung beinhaltet die monatliche Prüfung auf Funktionalität jedes Gerätes mittels Funk aus der Ferne.

■ Für die Gebiete Strausberg, Hennickendorf und Bernau können Sie detaillierte Informationen zu allen Kostenarten, bezogen auf Ihr jeweiliges Wohngebäude, Ihrer jährlichen Betriebskostenabrechnung entnehmen.

A blurred background image of an outdoor event with colorful umbrellas and people. A small green tree icon in a triangle is in the top right corner.

Save the Date

6. September 2024

70
1954
2024
JAHRE

Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg eG



Energiebaustelle

NOVELLE DES GEG UND SEINE FOLGEN FÜR UNS

Rahmenbedingungen:

Umsetzung der Netto-Null-Emissionen

in der EU bis 2050 / in Deutschland bis 2045

Das bedeutet: Bis spätestens 2045 muss die Energiewirtschaft Strom und Fernwärme CO₂-frei liefern, auch alle anderen Versorgungslösungen für Wärme und Warmwasser müssen CO₂-frei sein.

Die Novellierung des GEG tritt am 01.01.2024 in Kraft:

- Ab 01.01.2024 dürfen nur noch Anlagen eingebaut werden, wenn diese mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt werden. Das gilt auch für Anlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen.
- Der Weiterbetrieb einer funktionierenden Heizung bleibt zulässig und defekte Anlagen können solange wie möglich repariert werden – diese Frist endet erst 2045.
- Bei Havarien: Für Gas-Etagen-Heizungen (GEH) gelten Übergangsfristen von mindestens 5 Jahren. Innerhalb dieses Zeitraumes kann provisorisch eine (z. B. gebrauchte) GEH eingebaut werden, oder eine GEH innerhalb der Frist mit einer Wärmepumpe (WP) ergänzt werden – auch diese Frist endet erst 2045.

Abgrenzung Gebäudenetz – Wärmenetz:

- Ein Gebäudenetz ist ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von mindestens 2 und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 WE.

- Ein Wärmenetz ist kein Gebäudenetz im Sinne des GEG, sondern des Wärmeplanungsgesetzes (WPG).

Anforderungen werden pauschal erfüllt durch:

- Anschluss an Wärmenetz (Fernwärme)
- Wärmepumpe (WP)
- Stromdirektheizung
- Hybridheizung – Mischung aus
 1. WP mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffheizung (Vorrang WP)
 2. Solarthermie – mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffheizung
- 65 % Biomasse oder grüner/blauer Wasserstoff
- Warmwasser dezentral elektrisch

Wärmeplanung durch die Kommune/Stadt soll fertiggestellt werden bis 30.06.2028

Für im Bestand zwischen dem 01.01.2024 und 30.06.2028 neu eingebaute Gasheizungen gilt, dass für diese ab dem 01.01.2029 eine verbindliche Nutzung von Biomethan oder grünem/blauen Wasserstoff zu 15 %, ab 01.01.2035 zu 30 % und ab 01.01.2040 zu 60 % notwendig wird. Kaltwasserleitungen müssen gedämmt werden, wenn sie erstmalig eingebaut oder ersetzt werden. Für vor dem 01.10.2009 eingebaute Heizungen hat eine Überprüfung und Optimierung bis zum 1.10.2027 zu erfolgen, für nach dem 01.10.2009 nach 15 Jahren.

Die Änderungen beim GEG (**Gebäude-Energie-Gesetz**) haben Änderungen im Mietrecht zur Folge.

ÄNDERUNGEN IM MIETRECHT

1. **Neuregelungen zur Modernisierung im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)**
2. **Änderung Heizkostenverordnung bezüglich Wärmepumpen**
3. **Änderung der Betriebskostenverordnung bezüglich Stromumlage für Wärmepumpen**

Diese Änderungen wurden folgerichtig wegen der Veränderungen im Bereich der Beheizung vorgenommen und ändern einige wichtige Vorgaben.

Zu 1. Änderungen im BGB

Es wurde ein neuer Modernisierungstatbestand § 555b Nr. 1a eingefügt: „durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 GEG erfüllt werden.“

Zu 2. Änderungen Heizkostenverordnung

Ab 01.01.2025 muss die Abrechnung der Heizkosten, die durch eine Wärmepumpe erfolgen, auch über Zähler folgen. Damit wird die WP Bestandteil der Heizkostenverordnung, während sie bisher als Ausnahme geführt wurde.



Für unseren Neubau im Quartier am Märchenwald bedeutet dies, dass wir innerhalb des kommenden Jahres dort Wärmemengenzähler einbauen werden müssen und die Umlage über diese vollziehen. Im Zusammenhang damit wird dann auch die Änderung der Dauernutzungsverträge erforderlich werden.

Liebe Mieter des Quartiers! Wir werden uns im kommenden Jahr sukzessive mit Ihnen in Verbindung setzen, um die notwendigen Veränderungen umzusetzen.

Zu 3. Änderungen Betriebskostenverordnung

Hier wird in § 2 Satz 1 Nr. 4a ergänzend klargestellt, dass zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage auch die Kosten für den Strom zählen, der einer Wärmepumpe zur Wärmeherzeugung zugeführt wird.

GASSPEICHER IN DEUTSCHLAND GUT GEFÜLLT

Wie kurz vor Redaktionsschluss den Medien zu entnehmen war, sind die Erdgasspeicher seit dem 05.11.2023 zu 100 % gefüllt. Diese Menge entspricht nach früheren Angaben der Bundesregierung etwa dem Verbrauch von zwei bis drei kalten Wintermonaten.

Das ist zwar eine gute Nachricht und lässt uns einigermaßen beruhigt in den bevorstehenden Winter blicken, aber Entspannung heißt dies noch lange nicht.

Wir sollten zu dem, analog dem letzten Winter, sehr vorsichtig mit dem teuren und wichtigen Gut Wärme umgehen. Auch im bevorstehenden Winter ist daher wichtig, dass nicht mit Wärme geaast wird, beim Lüften das Heizkörperventil herunterreguliert wird und durch bewusstes Heizen das Niveau des letztwinterlichen Verbrauchs beizubehalten.

Denn liebe Mieter: Im letzten Winter waren Sie sehr sparsam und haben dadurch mehr als 15 % weniger Wärme verbraucht als im Jahr davor. Letztlich hilft das auch, die Heizkosten auf einem vernünftigen Niveau zu halten. Die Bremse für die Heizkosten auf 11,5 ct./kWh und Stromkosten auf 40 ct./kWh läuft 2023 aus. Danach gelten nach jetziger Gesetzeslage wieder die Marktpreise, die gerade bei Wärme um das 1,5fache höher sind als während der Bremse.

Liebe Mieter! Gehen Sie also bitte achtsam mit dem Gut Wärme um, verwenden Sie nur soviel, wie Sie unbedingt zum Wohlfühlen und zum Schutz des Gebäudes benötigen. Dann sollten wir auch in den kommenden Jahren zwar höhere, aber dennoch vertretbare Heizkosten haben.

Was ist los in unseren Wohngebieten?

Für alle Wohngebiete – Tannenbaumsorgung

Ein wichtiger Hinweis für alle Mieter, die Ihre Tannenbäume zu den angegebenen Terminen der Entsorgungsbetriebe loswerden möchten. **Die Tannenbäume bitte nicht in die Müllhäuser legen.** Nach Rücksprache mit dem Entsorgungsbetrieb müssen diese an die Straße gelegt werden. Bitte weisen Sie auch ihre Mitmieter darauf hin sollten Sie sehen, dass die Tannenbäume in das Müllhaus/Servicehaus gelegt werden.

Bernau Waldfrieden

Am 07.08.2023 fand unsere letzte Wohngebietsbegehung mit zahlreichen Teilnehmern statt. Bei der Begehung wurden einige Bäume begutachtet, die wir in der nächsten Baumpflegesaison berücksichtigen werden. Auch die verschmutzten Kellerschächte an den Häusern haben wir mit aufgenommen. Diese werden unsere betriebseigenen Handwerker nach und nach reinigen. Nach wie vor haben wir zu wenig gelbe Tonnen auf dem Müllplatz an der Franz-Mehring-Straße 13. Wir haben hier zwei grüne Tonnen abholen lassen, um Platz zu schaffen und eine weitere gelbe Tonne bestellt. Dabei kam es anscheinend zu einem Fehler bei der Firma Remondis. Diese haben alle Glasmülltonnen in ihrem System gelöscht und die Abholung wurde gestoppt. Leider hat es einige Wochen gedauert, bis das Problem gefunden und behoben wurde. Nun werden die Glasmülltonnen wieder regelmäßig abgeholt.

Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße 14

Einige Mieter aus der Schillerstraße 14 haben uns gebeten, einen Handlauf vor der Haustür anzubringen. Dies haben wir in Auftrag gegeben und der Handlauf wurde schon montiert.



Friedrich-Ebert-Straße 100–104a

Vor der Friedrich-Ebert-Straße 104 wurde das Rondell durch die Firma Sila aufgearbeitet. Die alten Pflanzen und der Wildwuchs wurden entfernt, Unkrautvlies wurde eingebaut und Rindenmulch verteilt. Wir haben uns entschieden, einen Sommerflieder anzupflanzen. Wir würden uns sehr freuen, wenn sich Mieter aus dem Objekt freiwillig melden, diesen nächsten Sommer zu gießen. Im nächsten Jahr werden wir auch die anderen Rondelle begutachten und schauen, ob wir diese umgestalten lassen.



Gustav-Kurtze-Promenade

Zuallererst heißen wir unsere neuen Mieter und Mitglieder herzlich willkommen. In diesem Jahr hat sich eine besonders hohe Zahl an neuen Bewohnern in unserem Wohnquartier niedergelassen, und wir hoffen, dass sie sich rasch in ihrem neuen Zuhause eingewöhnen. Dieser Zuwachs spiegelte sich bereits deutlich bei unserer Wohngebietsbegehung am 16. Oktober 2023 in der Gustav-Kurtze-Promenade wider.

Es war erfreulich zu sehen, dass sich so viele interessierte und engagierte langjährige sowie neue Mieter an der Begehung beteiligt haben. Der Fokus lag dabei vor allem auf den Außenanlagen. Neben den notwendigen jährlichen Baumpflegemaßnahmen, die von einer Fachfirma durchgeführt werden, stand die Parkplatzproble-



matik im Mittelpunkt. Diese hat sich in letzter Zeit aufgrund der vorübergehenden Sperrung der neuen Tiefgarage zugespitzt.

Wir möchten betonen, dass es in unserem Interesse liegt, die Einschränkungen der Parkmöglichkeiten so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der Bauarbeiten entlang der Straße am Märchenwald sind jedoch vorübergehende Sperrungen und Zuweisungen von Materiallagerflächen leider unvermeidlich.

Wir sind optimistisch, dass mit dem Abschluss der Bauarbeiten in der Gustav-Kurtze-Promenade wieder mehr Ruhe einkehren wird.

Zu guter Letzt haben wir noch eine Bitte bezüglich der Papierentsorgung: Es häufen sich Meldungen, dass die blauen Papiertonnen frühzeitig voll sind, da Kartons unzerkleinert entsorgt werden. Wir appellieren daher an Sie, auch im eigenen Interesse, das Entsorgungsmanagement so zu gestalten, dass die Tonnen bestmöglich genutzt werden können. Ihre Mitarbeit ist für eine reibungslose Abfallentsorgung und ein angenehmes Wohnumfeld von großer Bedeutung.



Lindenweg 1–8

Am 13.11.2023, kurz vor Redaktionsschluss, fand unsere Wohngebietsbegehung statt. Insgesamt nahmen sieben Mieter an der Begehung teil. Bei dieser wurden wir auf die trostlosen Grünflächen vor den Häusern angesprochen. Wir werden schauen, ob wir hier im nächsten Jahr pflegeleichte Sträucher anpflanzen können.



Die Reinigung/Aufwertung der Fassade werden wir auch noch einmal in Angriff nehmen und hoffen, dass dies im nächsten Jahr umgesetzt werden kann.



Seehaus-Siedlung

Zunächst kommen wir auf das leidige Thema des Zaunes hinter der Ringstraße 10–14 zu sprechen. Dessen Instandsetzung war für den Spätsommer dieses Jahres angestrebt und Ihnen gegenüber auch angekündigt. Auf Grund einer überdurchschnittlich hohen Auftragslage für unsere Mitarbeiter im Handwerkerregiebetrieb müssen wir dieses Projekt leider vertagen. Wir hoffen sehr, die Instandsetzung nunmehr im Frühjahr 2024 in Angriff nehmen zu können. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Die vor den Häusern Mittelstraße 3/5 und Mittelstraße 7/9 neu geschaffenen Beete sind in diesem Jahr prächtig gediehen. **Ein herzliches Dankeschön an die fleißigen Unterstützer unter Ihnen, was die Bewässerung betrifft!** Im Oktober 2023 fand eine Herbstpflege durch die Firma Höfert aus Eggersdorf statt. Im Frühjahr 2024 soll ein weiterer Pflegeeinsatz folgen und dann geben wir auch diese Beete in die reguläre Grünanlagenpflege der Seehaus-Siedlung, ausgeführt von den Mitarbeitern der MOL-Werkstätten.

Im November 2023 fand wieder eine fachliche Begutachtung der Bäume in der gesamten Seehaus-Siedlung statt, unsere sogenannte jährliche Baumschau. Begleitet wurden wir dieses Mal sogar durch einen der Vertreter; vielen Dank dafür. Es sind erneut umfangreiche Pflegearbeiten/Rückschnitte an den Bäumen notwendig. Und auch einige Fällungen von abgestorbenen Bäumen sind unerlässlich.

Die Firma Höfert aus Eggersdorf war beauftragt, im Wohngebiet an einigen Standorten neue Pflanzungen vorzunehmen. Dies wurde inzwischen umgesetzt.



So hat z. B. der Giebel an der Mittelstraße 9 neue Bäume erhalten, drei an der Zahl. Zum Frühjahr 2024 folgt noch neuer Rasen. Diese Fläche war sehr unansehnlich geworden durch den seinerzeit beim Sturm umgestürzten Baum.

Am neu geschaffenen Spielplatz im Innenhof der Nordstraße/Wriezener Straße werden im Bereich der Bänke noch einige Bäumchen gepflanzt, welche dann hoffentlich schon bald etwas Schatten spenden. Und aufmerksame Bewohner der Nordstraße haben um das Aufstellen eines Abfallbehälters am Spielplatz gebeten. Dieser Bitte kommen wir gerne nach.

Zumindest einer der hinter der Nordstraße 10 gepflanzten Ahornbäume hat einen neuen Standort gefunden. Dieser soll künftig als Schattenspender für die Begegnungsinsel hinter dem Haus Nordstraße 10/12 dienen.

Sie kennen unseren Plan, unsere Gartenbänke zu Beginn der Schlechtwetterperiode einzulagern, um diese vor den Witterungseinflüssen zu schützen. Auf Grund der anhaltenden hohen Auftragslage für unsere Handwerker legen wir dieses Thema vorerst, im wahrsten Sinne des Wortes, auf Eis. Die Bänke verbleiben an ihren derzeitigen Plätzen.

„Wilder Parkplatz“ neben der Ringstraße 10:

Die im Mai 2023 aufgestellte Parkverbotsbeschilderung zeigte doch erst Erfolge. Wie bereits erwartet, hält sich nicht jeder Besucher des Straussees an die neue Regelung. Dennoch war in diesem Sommer zu beobachten, dass weitaus weniger fremde Fahrzeuge dort abgestellt wurden. Und auch das Campen durch abgestellte, fremde Wohnmobile hat nachgelassen.

Mietereigene Pflanzungen in den Wohngebieten, bitte nur in Abstimmung mit der Verwaltung

Liebe Mieter,

aus gegebenem Anlass weisen wir nochmals darauf hin, dass mietereigene Pflanzungen in den Wohngebieten stets nur nach Rücksprache mit uns vorzunehmen sind. Sollten Sie an Ihrem Gebäude gern Pflanzen einbringen wollen, egal ob Blume oder Staude, nehmen Sie bitte immer erst Kontakt zu Ihrem zuständigen Verwalter auf. Dieser wird mit Ihnen den optimalen Standort, die Anzahl der Pflanzen und weitere Gegebenheiten besprechen.

Bitte bedenken Sie bei Ihrem Vorhaben, wie lange es Ihnen möglich ist, diese Pflanzen zu pflegen. Sollte Ihnen nämlich aus gesundheitlichen oder anderen Gründen die Pflege nicht mehr möglich sein, übernimmt hier die zuständige Grünpflegefirma. Die Kosten für die Gartenpflege steigen mit jeder hinzukommenden Fläche, und diese Kosten trägt jeder von Ihnen mit seiner jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Das Pflanzen von Bäumen obliegt bitte ausschließlich uns als Verwaltung!

Oft genug kam es in der Vergangenheit vor, dass seitens der Bewohner ein falscher Standort für die Pflanzung von Bäumen gewählt wurde (unzureichende Entfernung zu einer Hausfassade, spätere Wurzelbildung des Baumes und Schäden an Baulichkeiten hierdurch etc.). Bereits gepflanzte Bäumchen bzw. deren Setzlinge, welche die genannten, wichtigen Kriterien nicht erfüllen, werden durch unsere Mitarbeiter oder aber durch die von uns beauftragte Grünpflegefirma entfernt. Und bitte denken Sie daran, dass jeder Baum künftig einen regelmäßigen Pflegeschnitt der Krone benötigt. Auch diese Kosten zahlen Sie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Sofern Sie die genannten Punkte berücksichtigen, sollte nichts dagegensprechen, dass alle Wohngebiete weiterhin grünen und blühen, aber auch die Kosten im Rahmen gehalten werden und es nicht zu Schäden an Gebäuden oder anderen Baulichkeiten kommt.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.



Wohin mit den Autos?

Parkproblem Friedrich-Ebert-Straße 100–104a

Bisher fand noch jeder einen Abstellplatz für sein Gefährt. Neben den vor inzwischen drei Jahren angelegten 21 vermieteten Stellplätzen am Giebel der Nr. 100 fanden die Mieter, wenn auch manchmal nach Suchen, entlang der Straße einen Platz, um das Auto abzustellen.

Das Parken ist ja dort erlaubt. Aber nun ändern sich bald die Bedingungen, denn die Planung der Stadt Strausberg sieht vor, ab Mitte 2025 die Berliner Straße grundhaft zu sanieren. Die Hauptader in die und aus der Stadt wird für einige Jahre nur begrenzt befahrbar sein und eine Umfahrung muss geplant und dann auch umgesetzt werden. Und damit kommt die ziemlich parallel verlaufende Friedrich-Ebert-Straße ins Spiel. Auch ohne Untersuchung des Verkehrsflusses ist nachvollziehbar, dass die Straße ohne Parkverbot ein Nadelöhr darstellt und demzufolge keine Umfahrungsalternative darstellen würde. Eine andere Alternative gibt es aber kaum, also muss ein Parkverbot festgelegt werden.

Für Sie als Mieter und uns als Vermieter eine Katastrophe, denn wir müssen für Parkplätze nun auf unserem relativ kleinen Grundstück sorgen und Ihnen zur Verfügung stellen. Selbst, wenn jedem Mieter nur ein Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann, benötigen wir 27 Plätze. Eine Menge Platz wird also benötigt.

Wir stecken in einem Dilemma, und daher finden momentan die Vermessung und Machbarkeitsberechnungen seitens des Ingenieurbüros statt, um die sinnvollste Variante zu finden.

Wundern Sie sich also bitte nicht über die Ingenieure, die von Zeit zu Zeit auf dem Gelände sind. Wir versuchen, für Sie die beste Lösung des Problems zu finden.

Wenn wir diese gefunden haben und der Bau bevorsteht, erhalten Sie weitergehende Informationen.





Hoher Besuch im „Quartier am Märchenwald“

Der Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg – Guido Beermann – war auf Klimareise im Land unterwegs.

Ein Abstecher sollte das „Quartier am Märchenwald“ in Strausberg sein, dessen Projekt das Klimabündnis Bauen und Wohnen Anfang des Jahres mit einem Preis geehrt hatte.

Der Minister nahm sich am 17. August 2023 Zeit und kam während eines presseöffentlichen Termins in einer Gesprächsrunde mit vielen Vertretern aus Politik und Presse, den Stadtwerken als Beteiligte sowie den Bauherren und

Planern zusammen, um das Thema energieeffizientes Bauen zu erörtern. Als Treffpunkt hatten wir bewusst die neuen Räumlichkeiten der Volkssolidarität im Haus Grimm gewählt, um nah am Geschehen zu sein, wo vor zehn Wochen die ersten beiden Häuser ihrer Bestimmung übergeben worden waren.

In lockerer Atmosphäre kamen Probleme auf den Tisch, die es den Bauherren im Moment erheblich erschweren, überhaupt über Neubau nachzudenken, geschweige denn tatsächlich zu bauen.

Da können wir gemeinsam froh sein, das vorliegende Quartier vom Projekt in die Tat umgesetzt zu haben und kurz vor der Vollendung stehen.





Am interessantesten war natürlich die Besichtigung des Herzstücks des Quartiers, des Technikraumes mit all seinen Kesseln, Schiebern und Stellventilen. Der Minister ließ sich das Verfahren von den Planern und Herrn Wessel erläutern und freute sich über die ausgesprochen innovative Technik, die hier verbaut wurde und über die hervorragende Zusammenarbeit zwischen der WBG und den Stadtwerken, die mit diesem Projekt auch ganz neue Wege gehen.



Nur so kann die Energiewende erfolgreich gemeistert werden, wenn alle Akteure gemeinsam an einem Strang ziehen.

An dieser Stelle noch einmal ein herzliches DANKESCHÖN an die Ortsgruppe der Volkssolidarität für das Zurverfügungstellen der Räumlichkeiten und die Vor- und Nachbereitung des Termins.

Herzlich willkommen zurück – liebe Ortsgruppe der Volkssolidarität

Zum 01.06.2023 wurden die neuen Räumlichkeiten an die Mieter übergeben, so auch an die Ortsgruppe Alte Vorstadt der Volkssolidarität.

Sie waren mal weg – nun sind sie wieder zurück. Die Adresse hat sich nicht geändert, aber die Räumlichkeiten sehr wohl.

Die Möbel und Utensilien aus der alten Baracke wurden trocken für die Bauzeit eingelagert und konnten nun wieder in vielen Stunden freiwilliger Arbeit im neuen Domizil eingebracht werden. Die Küche wurde installiert und Tische und Fensterbänke liebevoll mit Pflanzen verschönt.

Grund genug, mit allen Verantwortlichen und den Mitgliedern sowie Kaffeegästen den Einzug zünftig zu feiern.

Und so wurden auch wir zur Einweihung geladen. Die Damen hatten himmlisch schmeckenden Kuchen gebacken, Häppchen und Kaffee gab es auch. Angestoßen wurde standesgemäß nach einer Eröffnungsrede durch Frau Rogsch, der guten Seele der Ortsgruppe, mit einem Glas Sekt.



Sie dankte allen Spendern für die wohlwollenden Spenden.

Wir wünschen an dieser Stelle der Ortsgruppe ganz viel Spaß in den neuen Räumlichkeiten, volle Säle bei allen organisierten Aktivitäten, jede Menge Mitglieder und einfach nur viele begeisterte Teilnehmer.

Auch für all unsere Mieter, vor allem aus der Vorstadt und dem Bereich Hegermühle, ist die Ortsgruppe mit ihren Angeboten eine Bereicherung.

Neuigkeiten aus der Verwaltung



Max ist unser erster Schülerpraktikant, der die fachpraktische Ausbildung des ersten Schuljahres im Rahmen seines Fachabiturs im Bereich Wirtschaft und Verwaltung in unserer Genossenschaft absolvieren wird. Die fachpraktische Ausbildung am Oberstufenzentrum umfasst mindestens 800 Stunden und ist Voraussetzung für das Erreichen des Abschlusses.

Kurz etwas über Max: Er ist 16 Jahre alt und besucht zurzeit die 11. Klasse des Oberstufenzentrums und unterstützt uns seit Oktober tatkräftig. In diesem Interview erzählt er von seiner bisherigen Zeit mit uns und was er im Rahmen dieses Praktikums Neues gelernt hat.



Hallo Max, wieso hast Du Dich in unserer Genossenschaft für Dein Praktikum beworben?

Hallo. Ich habe mich in der Genossenschaft beworben, weil mich schon lange die Arbeit in einer Verwaltung interessiert und ich sehr gerne am PC arbeite.

Wie liefen Deine ersten Arbeitstage ab?

Die ersten Tage habe ich die Wohnungsverwalter im Außendienst bei den Wohnungsübergaben und -abnahmen begleitet und habe an Besichtigungen mit neuen Mietinteressenten teilgenommen. Auch konnte ich erste Einblicke in verschiedene Dokumente und Vertragsunterlagen für die Verwaltung nehmen.

Mit welchen Aufgaben hast Du Dich bisher beschäftigt?

Ich habe Eingangspost und Rechnungen für die weitere Bearbeitung eingescannt, fertige Post versandfertig gemacht, Kontoauszüge kontrolliert, verschiedene Verträge, Abnahme- und Übergabeprotokolle in die jeweiligen Ordner abgelegt, Vertragsmappen angelegt und Aufträge für die Hauswerker bearbeitet. Für anstehende Wohnungsabnahmen und -übergaben konnte ich die Protokolle vorbereiten und



habe an den Terminen teilgenommen. An den Sprechtagen habe ich die Begrüßung der Besucher übernommen und diese an die zuständigen Mitarbeiter der Genossenschaft weitergeleitet.

Was hat Dir bisher am besten gefallen? Welche Bereiche interessieren Dich besonders?

Am besten gefällt mir bisher der Verwaltungsbereich, da ich hier verschiedene Aufgaben im Büro habe und zusätzlich immer mal wieder draußen in den Wohngebieten und Wohnungen unterwegs sein kann. Die Abwechslung gefällt mir hier sehr gut.

Gibt es etwas, was Dir nicht so gefällt?

Nur das „frühe“ Aufstehen 😊😊😊

Auch wenn Deine Praktikumszeit noch am Anfang ist, meinst Du, das Praktikum könnte Dir dabei helfen, Dich nach dem Abitur beruflich zu orientieren?

Ja, ich meine schon. Nach der Schule würde ich gern im Verwaltungsbereich arbeiten, da mich das sehr interessiert. Durch das Praktikum kann ich sehen, ob diese Richtung wirklich was für mich ist.

Könntest Du Dir eventuell vorstellen, in Zukunft eine Ausbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft zu beginnen?

Vorstellen könnte ich es mir auf jeden Fall! Es macht hier bisher sehr viel Spaß und ich freue mich auf die noch kommende Zeit und Arbeit in der Genossenschaft.

Wir danken Max für seine bisherige Arbeit und wünschen ihm weiterhin viel Spaß und Erfolg mit uns 😊😊



**NEUE
RUBRIK**

„Leben in Gemeinschaft“

Hoffest der Mieter ...

aus der Elisabethstraße 15–17 / August-Bebel-Straße 30–31 am **9. September 2023**

Am 09. September diesen Jahres war es wieder soweit. Das alljährliche Zusammentreffen konnte bei herrlichem Wetter, wie gewohnt zur Kaffezeit gegen 16.00 Uhr, pünktlich starten. Alles war sehr gut vorbereitet. Vielen Dank denen, die dabei geholfen haben.



Gleich zu Beginn stellten sich die neuen Mitmieter, Edeltraud und Heinz Gierth vor und erwähnten, dass sie sich bereits jetzt sehr wohl und gut aufgenommen fühlen.

Insgesamt waren um die 35 Personen gekommen, welche sich zur Hauptzeit, als die Grills angezündet wurden, einfanden. Auch ehemalige Mieter und direkte Nachbarn waren gekommen, die der Einladung folgten.

Aufgrund der Größe des unteren Hofbereiches hat sich alles sehr gut verteilt.

Sogar Tischtennis konnte gespielt werden. Für eine Tanzfläche hat Herr Grallert gesorgt, der sich auch um die musikalische Untermalung kümmerte. Rundherum war es ein gelungenes Fest der Mieter, ein harmonisches Miteinander mit anregenden Gesprächen.

Genau das ist auch der Sinn – das Zusammensein und Zusammenkommen. Das regt an, auch künftig Gemeinsames zu organisieren.





Alles wird teurer – auch die Miete

Liebe Mieterinnen und Mieter!

Lange haben wir verhindern können, dass, wie bei anderen Vermietern schon immer Normalität, die Mieten auch bei uns dem allgemeinen Preisgefüge folgen. Und das, obwohl in den letzten 20 Jahren die Verbraucherpreise insgesamt um mehr als 1/3 und allein nur in dem kurzen Zeitraum zwischen 2020 und 2023 laut Statistischem Bundesamt um 14,6 % anstiegen sind.

Diese Preisentwicklung bekommen wir als Vermieter auch sehr zu spüren. Jede Reparatur, jede Sanierung einer Wohnung, jede kWh-Strom usw. sind in den letzten Jahren erheblich angestiegen, und das teilweise sogar um 50 % und mehr. Zum Beispiel stiegen bei Instandhaltungsgewerken allein die Preise z. B. in der Zeit von 2015 bis August 2023 im Schnitt aller Gewerke um 64,7 % (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Dass diese Entwicklung auf Dauer auch Auswirkungen auf unsere Einnahmesituation haben wird, ist allen Verantwortlichen seit Jahren klar.

Im Jahr 2017 begannen wir daher sukzessive, die noch bestehenden ganz geringen Mieten auf ein vertretbares Niveau zu heben und kappten diese „Niedrigmieten“ in der Erhöhung freiwillig auf zuletzt 4,80 €/m² Wohnfläche.

Wir als Vorstand müssen dafür Sorge tragen, dass es der Genossenschaft auch zukünftig so gut geht wie bisher und dass die notwendigen und geplanten Investitionen sowie die Instandhaltung und Instandsetzung genauso erfolgen können, wie das bisher der Fall gewesen ist.

Dass nun die Miete dem Markt folgen muss (vergleiche auch den gleichlautenden Artikel in der Ausgabe I/2023, Seite 16), ist daher eine notwendige Entwicklung. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher nach Abwägungen des Für und Wider gemeinsam beschlossen, alle Kaltmieten moderat anzuheben. Dabei erhöhen wir im Mietspiegelbereich Strausberg auf maximal das mittlere Feld und werden die Mieterhöhung generell auf ein erträgliches Maß begrenzen.

Die neue Kaltmiete soll dann, so ist unser Plan, die nächsten drei Jahre stabil bleiben.

Damit werden wir bei weitem die Möglichkeiten nicht ausschöpfen, die das Gesetz bietet.

In Strausberg und Hennickendorf wäre die Erhöhungsmöglichkeit innerhalb von drei Jahren auf 20 % begrenzt, in Bernau auf 15 %.

Von einer Mieterhöhung betroffen sein werden ca. 60 % unserer Mietparteien.

Liebe Mieterinnen und Mieter!

Uns ist bewusst, dass Sie dies mit Zähneknirschen lesen und die bevorstehende Mieterhöhung für Sie erhebliche Belastungen bedeuten wird.

Wir waren aber bisher erfreut, darauf verzichten zu können, was nun im Zuge der flächendeckenden Preisveränderungen nicht mehr möglich ist.





Schmierereien – immer wieder – Kosten ohne Ende

Zehn Jahre ist es jetzt her, dass wir den vielbenutzten Durchgang zwischen den Häusern Am Marienberg 42–46 und 47–52 durch den Künstler Felix Seliger-Büssow gestalten ließen, zur Freude vieler. Wir waren stolz auf das Erschaffene. Zuvor wurden beinahe täglich die Wände des Durchgangs beschmiert. Zunächst konnten so Beschmierungen des Durchgangs verhindert werden.

Leider hielt das nicht sehr lange an und bald waren die Graffitis immer wieder durch Schmierereien verschandelt worden, die dann beseitigt werden mussten. Es macht keinen Spaß, diesen Unverbesserlichen immer hinterher zu putzen und immer wieder Kosten zu verursachen.

Es ist eine Straftat und wird regelmäßig zur Anzeige gebracht. Leider war dies bislang nur einmal von Erfolg gekrönt.

Wir verstehen diese Schmierfinken nicht. Wir können uns nicht erklären, was in deren Köpfen vorgeht, warum man Kunstwerke oder Wände beschmieren muss. Aber mit dem Ergebnis wollen wir auch nicht leben.

Unsere Mieter haben einen Anspruch darauf, in einem schönen und sauberen Umfeld leben zu können, und deshalb haben wir uns entschieden, den Durchgang komplett neu gestalten zu lassen. Natürlich wird dies wieder erfolgen durch Felix Seliger-Büssow, von dem auch das Konzept stammt.

Wir dürfen gespannt sein und appellieren an Jeden, die neuen Kunstwerke in Ruhe zu lassen.





Es hätte sehr viel schlimmer kommen können ...

Am Nachmittag des 11.09.2023 klingelte das Telefon Sturm und ein sehr aufgeregter Herr Finnenthal von den Außenanlagenbauern rief in den Hörer: „Unsere Baustelle wird gerade geflutet.“



Dann überschlugen sich die Ereignisse. Als wir nach wenigen Minuten die Baustelle erreicht hatten, konnten wir unseren Augen kaum trauen. Unaufhörlich sprudelndes Wasser ergoss sich regelrecht in einem Riesenschwall in unsere Außenanlagen. Jemand (Herr Finnenthal) reagierte sehr schnell und hatte mit seinem Bagger einen Wall vor der Tiefgarage aufgeschüttet. Mehrere Mitarbeiter des WSE suchten fieberhaft die verschiedenen Schieber, um den Wasserfluss zu stoppen. Nach ca. einer Stunde nahm das Sprudeln endlich ab. Alle Schieber der Frischwasser-Ringhauptleitung des WSE waren geschlossen. Was war geschehen?

Die ausführende Firma für den Straßenbau war gerade bei den vorbereitenden Arbeiten für den Rigoleneinbau im Bereich des späteren Wendehammers, als der Bagger mit der Wasserleitung kollidierte.

Das Ergebnis war verheerend.

In Sekundenschnelle suchte sich das Wasser seinen Weg des geringsten Widerstandes mitten durch die Hauseingänge der Häuser 3 und 4 hindurch über der Tiefgarage. Es rauschte weiter in Richtung des SWG-Blockes, um dann am Fahrbahnbord in nördlicher Richtung zum dortigen Parkplatz und das Regenauffangbecken hinter dem besagten Haus zu fluten.



Das Wasser riss alles mit, was bis dahin bereits eingebaut war. Der Sand wurde zu Schlamm, die Briefkastenanlagen und die noch nicht bedeckte Dämmung der Tiefgarage schwammen auf dem Wasser herum, kollidierten teilweise mit der Fassade. Die Briefkastenanlage war noch nicht elektrisch angeschlossen, aber alle Leitungen waren montiert; alles war nun unbrauchbar. Die Rigolen liefen mit Schlamm voll.

Es war genau zwei Wochen vor der geplanten Übergabe der 39 Wohnungen in den Häusern Andersen und Bechstein. Wir hatten für den Moment echt große Zweifel, ob dieser Termin überhaupt zu halten ist.



Es folgten am kommenden Tag die Schadensaufnahme und in der laufenden Woche mehrere Gespräche mit den vom Schaden betroffenen Firmen und Ämtern, um den besten Weg aus der Misere zu finden.

Dank der Firma Finnenthal konnte bereits zwei Tage nach dem Ereignis der Schlamm und Dreck abgefahren und neues Material eingebracht werden. Die Briefkästen waren nicht sehr schlimm beschädigt und konnten nach kleinen Reparaturen weiter benutzt werden.

Die Dachdecker und Fassadenbauer beseitigten die Schäden an ihren Bauwerken. Die Rigole wurde gespült. So konnten wir tatsächlich in letzter Sekunde die Außenanlagen soweit vorbereiten, dass ein sicherer Zuweg zu

den Hauseingängen möglich war. Die Tiefgarage hielt den Wassermassen stand und kann problemlos weiter genutzt werden.

Wir wurden natürlich um mindestens drei Wochen in unserer Arbeit zurückgeworfen und konnten mehrere Nächte schlecht schlafen, aber:

Am Ende ist alles soweit gut, die Versicherung hilft da sehr und es hätte alles viel, viel schlimmer kommen können.

So konnte trotz Hürden und Einschränkungen die Übergabe der einzelnen Wohnungen vollzogen werden und die über ihre neue schöne Wohnung glücklichen Mieter ihre Wohnung in Empfang nehmen.

Der zweite Abschnitt des Neubaus wurde übergeben

Wie schon auf Seite 24 berichtet, hatten wir die buchstäbliche „Freude“, die nun wirklich gar niemand braucht, dass kurz vor der Übergabewoche uns ein verhältnismäßig großer Wasserschaden ereilte, der uns um einige Wochen in unserer Ausführung und damit Fertigstellung zurückwarf.

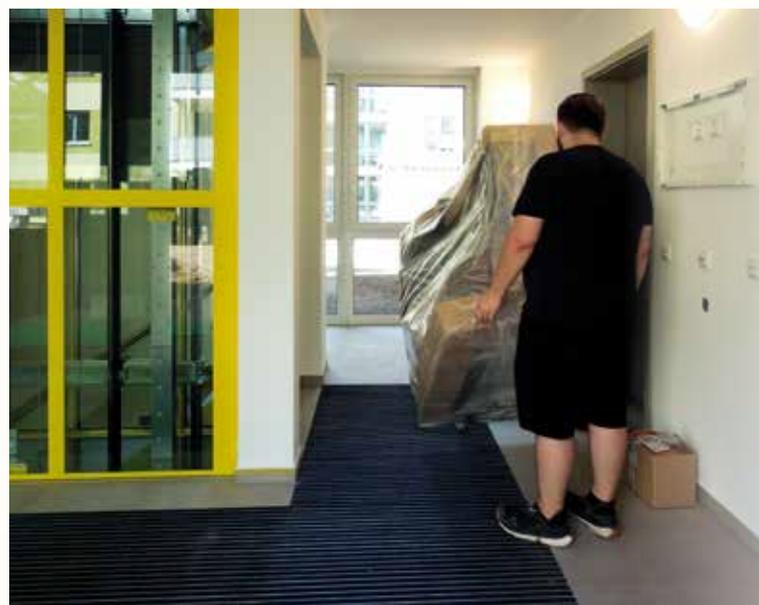
Das Dilemma, in dem alle Beteiligten und Betroffenen steckten, war der bereits festgezurrte Übergabezeitraum für die 19 Wohnungen in den Häusern Andersen und Bechstein.



Es wurde alles gegeben an der Außenanlagenfront, so dass wir tatsächlich in der Woche vom 25.–29.09.2023 die verbliebenen Wohnungen an die zukünftigen Mieter übergeben konnten – wenn auch eher sehr rustikal, nämlich mit geschotterten Zuwegungen zu den Häusern.



Die Mieter zeigten Verständnis für den Zustand der Außenanlagen, wurden sie doch alle in einem vorher geführten Telefonat darauf eingestimmt.



In der Übergabewoche lief dann alles wie am Schnürchen. Herr Räder und Frau Weber hatten alles super vorbereitet, geleiteten zusammen mit je einem unserer Handwerker die Zukünftigen durch die Tiefgarage oder die Haustür in die entsprechende Wohnung.



Für jede Mietpartei hatten sie sich ein Zeitfenster von einer Stunde gesetzt, das auch benötigt wurde. So ein Neubau hat ja immer seine Tücken. Auch bei der größten Sorgfalt bei den zuvor mit den entsprechenden Firmen durchgeführten Bauabnahmen sind Mängel keine Seltenheit.



Da gab es hier und da kleine Flecken an der Wand. Das passiert z. B. wenn nach den Malerarbeiten noch Korrekturen an anderen Einrichtungen vorgenommen werden. Einige Türen wurden wegen Lieferschwierigkeiten buchstäblich in letzter Sekunde eingebaut. Und unser Sorgenkind, die Duschtrennungen, fehlten teils ganz oder waren wieder nicht nach Plan eingebaut.

Einige Terrassen waren noch nicht nutzbar und an den Balkonaustritten mussten die Verblechungen noch befestigt werden. Neben diesen Dingen kam es auch vereinzelt zu Mängelaufnahmen bezüglich Heizung und Elektrik.

Alle hatten trotz der Einschränkungen und Unwägbarkeiten ein Lächeln im Gesicht und freuten sich über die nun seit Oktober bezugsfertigen schönen neuen Wohnungen.



Terrassendach



Hausflur mit digitaler Informationstafel

Liebe Neumieter des gesamten Quartiers am Märchenwald!

An dieser Stelle können wir nur unseren Hut ziehen und uns bei Ihnen bedanken, dass Sie die schwere Zeit ohne viel Aufsehen ertragen haben, denn so auf einer Baustelle zu wohnen, ist auf jeden Fall nicht einfach.

Aber wir können Ihnen versichern: Auch wenn vielleicht noch kleinere Arbeiten stattfinden, wenn Sie diese Zeitung in der Hand halten, ist das meiste bald fertig und das Wohlfühlen kann beginnen.



Blick in den baulich geschützten Aufzug



Fahrradkeller



Tiefgarage

Seehaus-Siedlung – es gibt Neuigkeiten

14 Monate nach der feierlichen Übergabe des Preises „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ an die WBG wegen der energetischen Sanierung des Flächendenkmals Seehaus-Siedlung kommt nochmal neuer Schwung in die Sache.

Wie bereits mehrfach und über mehrere Jahre berichtet, war es bisher nicht möglich, das letzte unsanierte Haus Wriezener Straße 13 einer energetischen Sanierung zu unterziehen, weil die Denkmalschutzbehörde dafür kein grünes Licht gab.



Inzwischen wurde von allen Seiten Einfluss genommen, um eine machbare Lösung für das kleine Haus mit sechs Wohnungen zu finden.

Und es hat Wirkung gezeigt: Wir haben nun die Möglichkeit, eine neue denkmalrechtliche Erlaubnis zur energetischen Sanierung einzuholen, und vermutlich können wir in absehbarer Zeit das letzte der 26 Häuser des Flächendenkmals zukunftssicher machen.

Liebe Mieter des Hauses!

Damit haben wir den kompletten Abschluss der Maßnahme sozusagen vor Augen. Sollten die Vorbereitungen soweit fortgeschritten sein, dass ein Ablaufplan erstellt werden kann, werden wir Sie darüber informieren.

Bitte haben Sie bis dahin noch etwas Geduld.





Es ist definitiv nur ein Gerücht ...

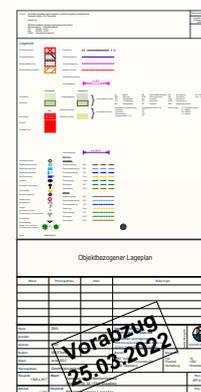
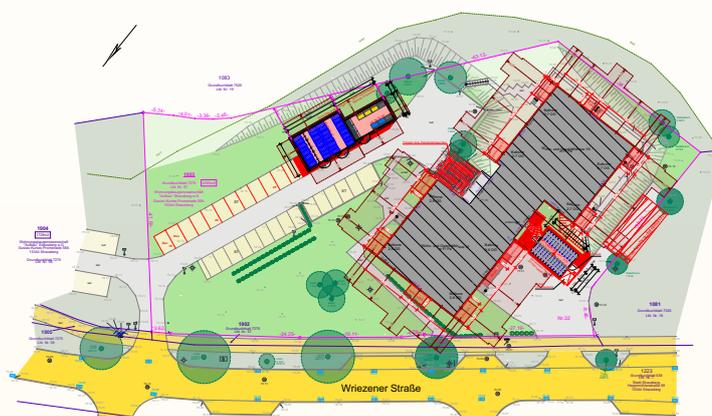
Vor nunmehr vier Jahren begannen die Vorbereitungen zur energetischen und komplexen Sanierung und Modernisierung des Doppelwürfels aus der Wendezeit in der Wriezener Straße 32. Immer wieder mussten die Vorhaben auf die lange Bank geschoben werden.

Zunächst hatten Änderungen des Mietrechts unsere Idee einer Modernisierung auf Raten, also über mehrere Jahre, zunichtegemacht, dabei standen wir bereits in den Startlöchern. Danach wurde alles nicht besser, eher das Gegenteil war der Fall.

Letztmalig hatten wir im Jahr 2022 den Versuch unternommen, die Sanierung komplex vorzubereiten. Leider kam das zu einer Unzeit, es wurden teilweise gar keine Angebote für Lose abgegeben und wenn doch, dann exorbitant teuer. Dabei war das Gesamtprojekt zu diesem Zeitpunkt rund und durchführbar. Die Finanzierbarkeit ließ natürlich auch zu wünschen übrig, da neben den horrenden Preissteigerungen bei so ziemlich allen Gewerken inzwischen sich auch die Zinsschraube nach oben zu drehen begann. Damit war die Wirtschaftlichkeit zu dieser Zeit einfach nicht gegeben und wir verordneten uns erneut eine Wartezeit.

So eine Wartezeit kann schon zu ganz individuellen Überlegungen führen und weitergegeben schweigt sich – ruck zuck – ein Gerücht herum. Wir wunderten uns schon sehr, dass wir von einigen Personen erfahren mussten, dass das Haus abgerissen werden soll. Wir

können Ihnen aber versichern: Hierbei handelt es sich definitiv um ein GERÜCHT! Manche Projekte dauern eben einfach etwas länger. Ein Umdenken musste her und andere Finanzierungsquellen müssen gefunden werden. Und so sind wir momentan auf einem guten



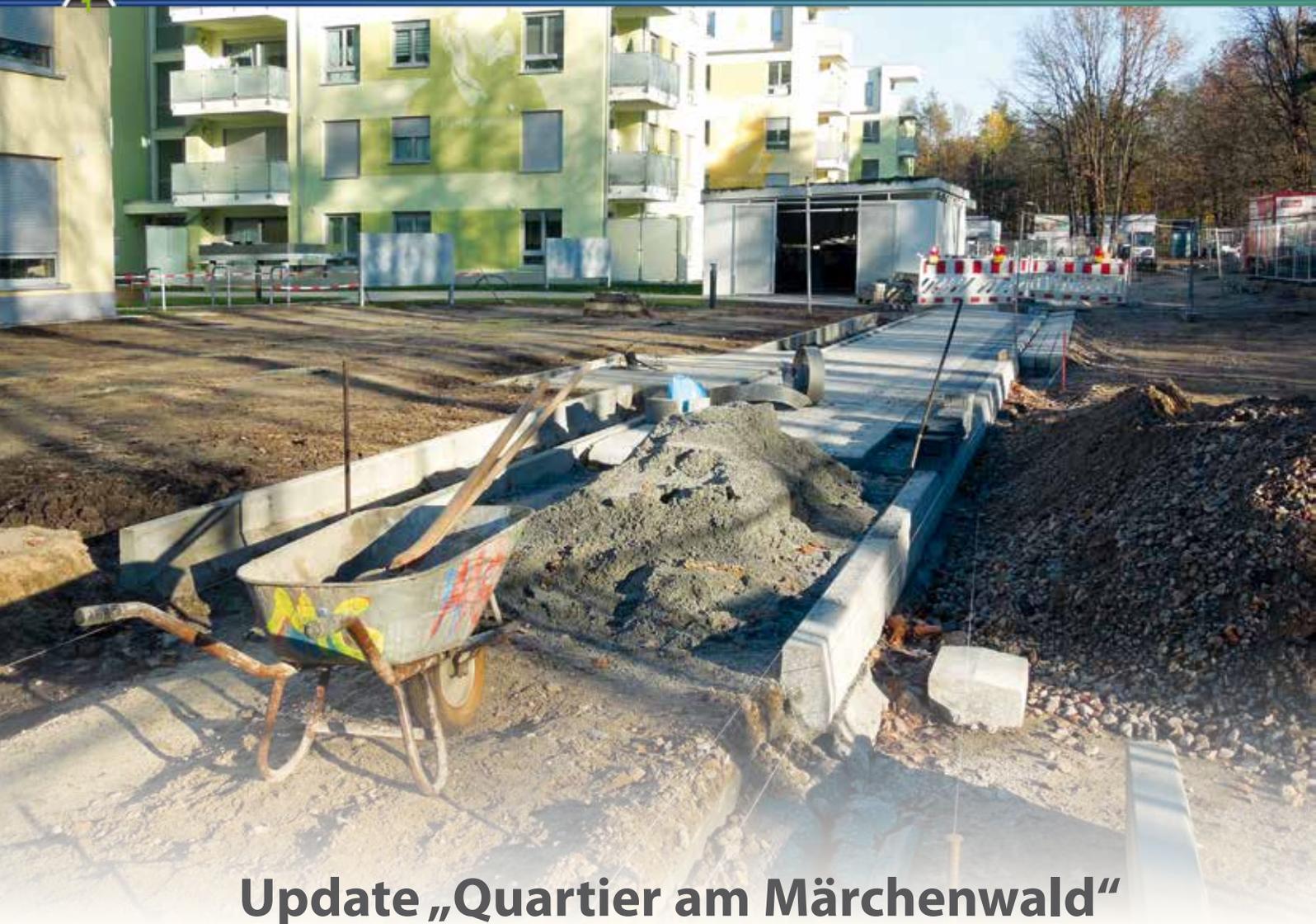
Weg, es steht aber noch nicht fest, wann wir zur Tat schreiten werden. Mit den derzeitigen Fördermitteln des Landes Brandenburg ließe sich die Maßnahme auch in dem von uns gewünschten und in der Mitgliederzeitung I/2022 beschriebenen Umfang darstellen.

Wir werden noch in diesem Jahr den Förderantrag stellen, und dann heißt es im Grunde warten, warten, warten.

Wir gehen heute davon aus, dass es dann vielleicht im IV. Quartal 2024 soweit sein kann, dass wir den Startschuss zur Sanierung erteilen.

Bis dahin bitten wir Sie, liebe Bewohner des Hauses, noch um etwas Geduld. Sie werden rechtzeitig informiert.

Kurz vor Redaktionsschluss haben sich die Bedingungen der Förderung wieder geändert, da bei der Bundesregierung ein Milliarden-Loch in der Haushaltskasse klappt. Inwieweit dies Auswirkungen auf unsere Maßnahme hat, ist derzeit noch nicht absehbar.



Update „Quartier am Märchenwald“



Zu Redaktionsschluss sind die meisten Probleme beseitigt, auf der sprichwörtlichen Baustelle wohnen die Mieter aber leider noch ein wenig. Dagegen sind wir auch machtlos, denn inzwischen passiert alles irgendwie gleichzeitig.

Die Straße (zunächst der Gehweg) wird gebaut, die Anbindung an die Tiefgarage muss hergestellt werden, und nach dem Bau der Rigole im Bereich des späteren Wendehammers am Ende der Straße wird die Straße grundhaft gebaut und mit Asphalt belegt.

Die Flächen bis zum Gehweg werden angeglichen und mit Mutterboden belegt, um Rasen säen zu können. Die restliche Außenbeleuchtung und die beleuchteten Hausnummern werden montiert.

Ende November wurden die Spielgeräte geliefert. Diese werden dann auch zeitnah im Bereich der Nordseite montiert. Dazu gehören auch Bänke, die zum Verweilen einladen werden. Die Pflasterflächen werden fertiggestellt, wenn die Witterung dies ermöglicht.



Falls es überwiegend frostfrei ist, werden die Bäume und Solitärpflanzen verteilt und eingepflanzt. Vermutlich wird sich dies aber in die ersten Monate des neuen Jahres hinziehen.

Kurz vor Jahresfrist soll, nach Ankündigung durch die Strausberger Eisenbahn, die Straßenbahnhaltestelle fertiggestellt werden. Diese wird über die Gleise mit unserer Seite der Gustav-Kurtze-Promenade verbunden und in Höhe des Wendehammers an die Straße angeschlossen.

Zuletzt wird noch die Feuerwehrezufahrt am Haus Grimm fertiggestellt.

Leider haben wir seit Ende November, der Jahreszeit entsprechend, richtig Winter und damit eine weitere Unterbrechung der Arbeiten die zu Verzögerungen in der Fertigstellung der verbleibenden Arbeiten führt.

Das zweite Müllhaus und die MyRenz-Box werden erst im neuen Jahr montiert und der Bestimmung übergeben.

Inzwischen sind bereits vier neue Stellplätze an der Gustav-Kurtze-Promenade 73–75 hergestellt, diese werden schon benutzt. Im Bereich der Straßenbahn und gegenüber der Gustav-Kurtze-Promenade 79 entstehen weitere 25 Stellplätze, zwei davon erhalten Stromtankstellen. Im kommenden Jahr ist dann geplant, das Ensemble durch ein weiteres Müll-/Servicehaus zu vervollkommen.



Die Tradition wird wiederbelebt – Gesteckebasteln in den Räumen der Volkssolidarität

Ach war das schön mit anzusehen, wie viele kleine und große, junge und alte Bastler an den von den Hausherrn/-damen der Volkssolidarität weihnachtlich gedeckten Tischen jede Menge Dekorationslust und Geschick beweisen. Einige der Teilnehmer hatten sich auch mit ein bisschen Verkleidung auf das nahe Fest eingestimmt. Da schwebte ein „Tannenbaum“ durchs Zimmer und der Weihnachtsmann konnte auch nicht weit sein.

Vor nunmehr vier Jahren konnten wir das letzte Mal dieses kleine Event begehen, denn danach forderten uns andere Umstände, die das Basteln unmöglich machten.

Ende 2020 war die Genossenschaftsbaracke bereits abgerissen, um dem Neubau zu weichen und es herrschte

von 2020–2022 Corona vor, sodass Menschenansammlungen besser vermieden werden sollten.

So konnte auch kein anderer Bastelraum gefunden werden.

Nun ist aber die Gruppe der Volkssolidarität in die neuen Räumlichkeiten im Haus Grimm eingezogen, man hat sich eingerichtet.

Grund und Anlass genug, um die schöne Tradition wiederzubeleben. In allen Hauseingängen mittels Hausaushang und auf unserer Homepage wurde die Veranstaltung publik gemacht.

Und so war es dann auch am Mittwoch vor dem 1. Advent, also am 29. November, so weit.





Wie immer war alles vortrefflich durch unsere Mitarbeiter und natürlich in erster Linie durch die Mitglieder der Ortsgruppe vorbereitet.

Es trafen sich die Mieter, Mitglieder der Ortsgruppe und Mitarbeiter sowie deren Angehörige, bei (selbstgebackenen) Plätzchen und Stolle sowie Punsch, Glühwein und Kaffee, ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen, zu klönen, dem Nachbarn zuzuhören, oder um es sich einfach gut gehen zu lassen. Es war eine ausgelassene Stimmung, es war für jeden etwas dabei und es sind wieder die tollsten Exemplare von Weihnachtsgestecken entstanden. Einige davon können auf den Fotos bewundert werden.



Wir haben aufgehört zu zählen, aber während der Veranstaltung nutzten bestimmt 50–60 Personen die Möglichkeit, die ihnen hier geboten wird, viele auch aus den inzwischen komplett bezogenen neuen Häusern des Quartiers am Märchenwald.

Einige der Teilnehmer nahmen auch die Gelegenheit wahr, sich in den neuen Räumlichkeiten der Ortsgruppe umzuschauen.

Frau Fliegerd aus dem Otto-Grotewohl-Ring hat zu unserer Überraschung ein tolles Weihnachtsgedicht zum Besten gegeben und erhielt dafür tosenden Beifall.



Dem Team der Gruppe alte Vorstadt und den fleißigen Mitarbeitern der Genossenschaft an dieser Stelle nochmals vielen Dank für die Organisation und Durchführung des gelungenen Nachmittags.

Wir kommen gern wieder, und zwar, wie gewohnt, am letzten Mittwoch vor dem 1. Advent, nämlich am 27. November 2024.

Einige Schnappschüsse zeigen das tolle Miteinander.



Frohe Weihnachten

Liebe Mitglieder, liebe Mieter!

Und schon wieder ist das gerade erst begonnene Jahr fast vorbei. Egal, ob eine Woche oder ein Jahr, alles fliegt geradezu an uns vorbei.

Die Entwicklungen im Land, wie ständige Preissteigerungen und irgendwie immer noch Corona, aber vor allem die Lage in der Welt, bestimmen unser Handeln immer gravierender. Viele Rohstoffe importier(t)en wir aus Russland und der Ukraine. Aber nicht nur mit dieser Region ist wegen des Konflikts die Wirtschaftsbeziehung ins Wanken geraten oder gar ganz zum Erliegen gekommen; auch die Entwicklungen im Nahen Osten lassen uns nicht in Ruhe.

Zunächst hoffen und wünschen wir, dass Sie den Umgang mit der immer noch anhaltenden Coronapandemie im vierten Jahr in Folge verkraftet haben und Sie auch sonst ein gesundes Jahr genießen konnten.

Auch für unsere Genossenschaft, als Ihr Vermieter und Wirtschaftsunternehmen, wurden die strategischen Ziele den neuen Herausforderungen entsprechend angepasst. Wir haben Sanierungsfahrpläne erstellen lassen, die auf eine Vielzahl unserer Objekte anwendbar sind. Anhand dieser und der zeitlichen Vorgaben, die uns durch die Politik vorgegeben sind, erarbeiten wir mittelfristige Pläne, um trotz begrenzter Finanzen die Zukunftsfähigkeit unserer Bestandsobjekte zu garantieren.

Auch in diesem Jahr sind wir besonders auf Sie angewiesen, liebe Mieter. Nur gemeinsam können wir unsere Ziele erreichen. Die Gratwanderung zwischen Bewohnbarkeit und Objektschutz müssen wir dabei alle zusammen meistern. Das vernünftige Beheizen der Räume bei gutem Lüftungsverhalten hilft enorm, auf der einen Seite Heizenergie einzusparen und auf der anderen Seite den Schutz vor Feuchteschäden zu gewährleisten.

Wir wünschen Ihnen allen für die bevorstehenden Feiertage alles Gute. Gönnen Sie sich etwas Ruhe und Besinnlichkeit, erholen Sie sich und rutschen Sie gut ins neue Jahr 2024!

Carsta Göring

Frank Wessel

Vorstand

Schließzeiten zum Jahreswechsel

Zwischen den Feiertagen, vom 27. bis 29. Dezember 2023, ist das Büro zwar notbesetzt, aber am 28.12.2023 findet kein Sprechtag statt. Das bedeutet letztlich, dass Sie am Donnerstag, den 21.12.2023, die letzte Möglichkeit in diesem Jahr haben, einen Mitarbeiter zu sprechen.

Der nächste offizielle Sprechtag ist dann im neuen Jahr der 02.01.2024. Während der Zeit zwischen den Jahren sind die bekannten Havariedienste besetzt. Lesen Sie dazu auch die hintere Umschlagseite mit den Havariediensten.



POLSTER-MÖBEL-MARKT KÜCHEN STUDIO

Gunther v. Szalghary GmbH

15345 Eggersdorf · Mühlenstr. 2a · Tel.: (0 33 41) 4 82 86 · www.moebel-mol.de

Norman Brandt – Schlüsseldienst

Schließenanlagen mit Montage,
Schlüsselnotdienst Tag & Nacht,
Hausmeisterservice



Karl-Marx-Straße 30 · 15378 Herzfelde

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

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



Wir ändern unseren Look.



TRAUM  AUSSTATTER
BJÖRN THOMAS

Paul-Singer-Straße 30, 15344 Strausberg
Telefon: (03341) 47 25 05

www.traumausstatter-thomas.de

SICHER

macht Funk Sinn: Techem Geräte mit
Funktechnologie senden verschlüsselt
und sind datenschutzkonform.



techem

So haben Sie Ihre Ruhe – und eine faire Abrechnung: Dank Techem Funktechnologie muss in der Regel niemand mehr zur Ablesung oder zu Funktionsprüfungen in Ihre Wohnung. Außerdem sind unsere Geräte datenschutzkonform und funken Energie- und Wasserverbrauch sowie Funktionsstatus der Rauchwarnmelder verschlüsselt gemäß DSGVO.

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

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!



FREI
LICH
AM SEE

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

STIRNAT
HAUSTECHNIK

... mit allen Wassern gewaschen

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

 **SiLa**

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

www.sila-fm.de

Möbeltransporte Weiss GmbH

Umzüge nah & fern
kompetent - schnell - zuverlässig

 seit 1976

- Seniorenzüge
- Haushaltsauflösung
- Kostenlose Beratung vor Ort

 **030 - 64 80 839**

ista

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



Ihre Vorteile mit Highspeed-Glasfaser von TELTA

Home Entertainment

- ✓ Ultraschnelle Internetgeschwindigkeiten für blitzschnelles Surfen, Streamen und Downloads
- ✓ Hohe Bandbreitenkapazität für 4K- und 8K-Video sowie Virtual-Reality
- ✓ Gleichzeitige Nutzung mehrerer internetfähiger Geräte im selben Haushalt

Gaming

- ✓ Perfektes Gamerlebnis durch extrem geringe Latenzzeit für reaktions-schnellen Spielgenuss

Home Office

- ✓ Übertragung riesiger Datenmengen in höchster Geschwindigkeit – dadurch ideal geeignet für Cloud-Lösungen
- ✓ Exzellente Bild- und Tonqualität bei Videoanrufen und -konferenzen
- ✓ Schwankungs- und unterbrechungsfreie Datenübertragung

Jetzt zu TELTA wechseln – schnell und einfach

- ✓ Unterbrechungsfreier Wechsel
- ✓ Kündigung Ihres Anbieters durch uns
- ✓ Mitnahme Ihrer bestehenden Rufnummern

Bestellen Sie noch heute:

Telefon: (0 33 34) 277 500
E-Mail: info@telta.de
Internet: www.telta.de

direkt bei TELTA: TELTA Citynetz GmbH
Bergerstraße 105
16225 Eberswalde



oder scannen Sie den QR-Code, um sofort die Verfügbarkeit an Ihrem Wohnort zu prüfen.



Unsere Highspeed-Tarife

Speed	TELTA cable online Internet	TELTA cable duo Internet + Telefon
-------	--------------------------------	---------------------------------------

100 Download 100 Mbit/s Upload 10 Mbit/s	24,95 € in Monat**	29,95 € in Monat***
--	-----------------------	------------------------

250 Download 250 Mbit/s Upload 25 Mbit/s	29,95 € in Monat**	34,95 € in Monat**
--	-----------------------	-----------------------

500 Download 500 Mbit/s Upload 50 Mbit/s	34,95 € in Monat**	39,95 € in Monat**
--	-----------------------	-----------------------

1.000 Download 1.000 Mbit/s Upload 100 Mbit/s	39,95 € in Monat**	44,95 € in Monat**
---	-----------------------	-----------------------

1.500 Download 1.500 Mbit/s Upload 150 Mbit/s	49,95 € in Monat**	54,95 € in Monat**
---	-----------------------	-----------------------

TELTA voice basic Telefon

- kein Telefon Anschluss notwendig
- 2 Rufnummern für gleichzeitiges Telefonieren
- opt. Verbindungsgebühren (siehe Telefonie) bei

8,95 €
in Monat*

TELTA voice flat Telefon

- kein Telefon Anschluss notwendig
- 2 Rufnummern für gleichzeitiges Telefonieren
- Telefonat ins deutsche Festnetz
- Verbindungen in Mobilfunknetze 25 ct/min

14,95 €
in Monat*

Bei TELTA – alles inklusive

- Inklusive: Anschlussgebühr
- Inklusive: Lieferung, Montage und Einrichtung
- Inklusive: Bereitstellung der FlatBox



Alle Tarife mit
**Preis
garantie**
über die gesamte
Laufzeit

Alle Preise verstehen sich in Euro und sind inkl. MwSt. angegeben.

** Exklusiv für Kunden, die von anderen Anbietern zu TELTA wechseln. *** Exklusiv für Kunden, die von anderen Anbietern zu TELTA wechseln und eine FlatBox bestellen.

Service für unsere Mitglieder



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

Kaufmännischer Vorstand	Frau Göring · C 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Technischer Vorstand	Herr Wessel · C 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Sekretariat	Frau Laupert · C 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de · Andrea.Laupert@wbg-aufbau.de
Vermietung	Frau Gohlke · C 03341/271155-12 · Candy.Gohlke@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Weber · C 03341/271155-16 · Astrid.Weber@wbg-aufbau.de
Verwaltung	(Frau Viol-Scherer · C 03341/271155-19 · Beatrix.Viol-Scherer@wbg-aufbau.de)
Verwaltung	Herr Räder · C 03341/271155-30 · Marcus.Raeder@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Mayer · C 03341/271155-31 · Lea.Mayer@wbg-aufbau.de
Betriebskosten	Frau Viol-Scherer · C 03341/271155-19 · Beatrix.Viol-Scherer@wbg-aufbau.de
RW/Controlling	Frau Heyne · C 03341/271155-14 · Doreen.Heyne@wbg-aufbau.de
Regiebetrieb	Tischler · Herr Hoth · C 03341/271155-0 · Bauhelfer · Herr Janik · C 03341/271155-0 Elektro · Herr Bellach · C 03341/271155-0 · HLS · Herr Puhl · C 03341/271155-0
Hausmeister · OGR/Mü/FRS	Firma SiLa über C 03341/271155-0
Hausmeister · GKP/LHS/PSS	Firma SiLa über C 03341/271155-0

Sprechzeiten: **Dienstag** von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr
Stephanus-Treff – jeden ersten Donnerstag im Monat von **13:00 bis 15:00 Uhr**
Wriezener Straße 32
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 · Quartier am Märchenwald · 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 1036

Elektro: Firma Arndt · Funk: (0152) 59 36 17 33

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