

Wohnen in Gemeinschaft

AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 1/2024



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. 2: © yganko/Adobe Stock
S. 15: © Kzenon/Adobe Stock
S. 24: © alekuwka83/Adobe Stock
S. 25: © Racle Fotodesign/Adobe Stock
S. 28: © TAW4/Adobe Stock
S. 31: © Luftbild- und Architekturfotojournalist
Dirk Laubner (Berlin)
S. 32: © Luftbild- und Architekturfotojournalist
Dirk Laubner (Berlin)

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

Inhalt

Die ordentliche Vertreterversammlung am 11. Juni 2024	3
Wahlen für den Aufsichtsrat	4
Wirtschaftliche Ergebnisse 2023	5
Endlich wieder Vertreterstammtisch	11
Umstellung der Gebäudereinigung hin zu einer Reinigungsfirma	13
Gas-, Wärme- und Strompreisbremsen (EWPPBG und StromPBG)	14
Neuigkeiten aus der Verwaltung	17
Wir stellen vor: Strausberger Revierpolizisten	18
Was ist los in unseren Wohngebieten?	18
Eröffnung Haltestelle „Märchenwald“	23
Es ist vollbracht!	24
Erste flächendeckende Mieterhöhung im Bestand	26
Grünes Licht für letztes Haus	26
Startlöcher sind manchmal tief	27
„Leben in Gemeinschaft“	28
Service für unsere Mitglieder	36



Die ordentliche Vertreterversammlung am 11. Juni 2024

Der Aufsichtsratsvorsitzende hatte zur Vertreterversammlung geladen.

Wie bereits im Jahr 2023 ausprobiert, tagte die Vertreterversammlung wieder in der Aula der Lise-Meitner-Oberschule.

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 wieder Mitglieder für den Aufsichtsrat neu zu wählen.

Vor der Versammlung konnten sich die 2.264 Mitglieder durch Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen über den Jahresabschluss 2023 informieren. Diese lagen seit 21.05.2024 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 2023 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 welches nach dessen Fertigstellung weiterer attraktiver Wohnraum geschaffen wurde.

Auch im Jahr 2024 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 2023.

Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2023 durch die Vertreterversammlung entlastet. (Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.)



Wahlen für den Aufsichtsrat



Für zwei Mitglieder des Aufsichtsrates, nämlich Dr. Ernst Czerny und Benno Grewe, endete mit der Vertreterversammlung die fünfjährige Legislaturperiode und sie schieden entsprechend aus. Da der Versammlungsleiter, Herr Dr. Czerny, für den Aufsichtsrat selbst zur Wahl stand, berief er für den Wahlakt Frau Göring als Wahlleiterin.

Frau Göring zog für die Beiden Bilanz der vergangenen 5 Jahre und dankte ihnen für die geleistete Arbeit und das große Fachwissen, mit dem die Ausscheidenden den Aufsichtsrat bereichert haben. Während Herr Dr. Czerny inzwischen seit 30 Jahren im Aufsichtsrat und seit 22

Jahren gar als Vorsitzender eine hervorragende Arbeit leistet, steht Herr Grewe seinen Mann mit 27 Jahren Zugehörigkeit im Aufsichtsrat und bereichert diesen vor allem durch seine Expertise im Bereich des Bauwesens. Als Dank gab es einen Blumenstrauß.



Es standen demzufolge Neuwahlen an. Der Aufruf zum Vorschlagen von Kandidaten wurde am 12.04.2024 veröffentlicht und ausgehängt. Bis zum 13.05.2024 gingen 2 Vorschläge ein. Alle Vorschläge wurden bezüglich der rechtlichen Voraussetzungen geprüft und nach Prüfung angenommen.

Es stellten sich letztlich zwei Kandidaten zur Wahl, und zwar eben die Ausgeschiedenen Dr. Ernst Czerny und Benno Grewe, die auch die Gelegenheit nutzten und ihre erneute Bewerbung in kleinen Referaten begründeten.

Da nur 2 Bewerber für 2 vakante Plätze im Aufsichtsrat zur Wahl standen, bestimmte die Wahlleiterin, dass die Wahl durch Heben der Stimmkarte erfolgen soll.

Es wurde im Folgenden für jeden Kandidaten einzeln abgestimmt. Beide Kandidaten wurden einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt und nahmen sogleich die Wahl an.

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



Wirtschaftliche Ergebnisse 2023

Aus dem Bericht des Vorstandes



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

Die Wohnungsbaugenossenschaft ist Eigentümerin von 1.535 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten in 97 Objekten, sowie weiteren Einheiten auf insgesamt über 200.000 m² eigener Grundstücksfläche und ca. 47.000 m² Erbbaufäche in Bernau und Strausberg.

Grundlage und Basis bilden unsere 2.264 Mitglieder.

Geschäftsverlauf des Unternehmens

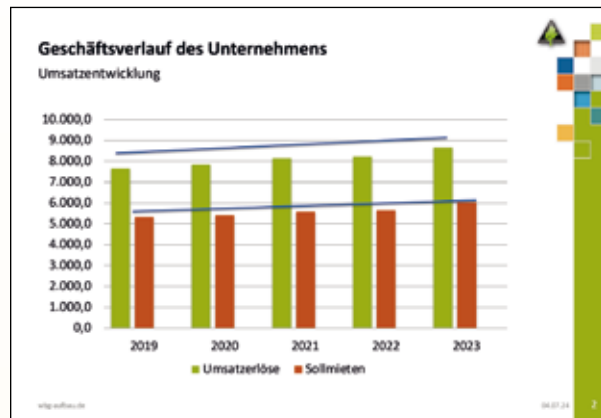
Im Geschäftsjahr 2023 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft den eigenen Wohnungsbestand von 1.535 Wohnungen (Vorjahr 1.458).

Der Bestand umfasste weiterhin 14 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 13) und 234 PKW-Stellplätze (Vorjahr 150).

Die Veränderungen resultieren allesamt aus dem Neubauvorhaben „Quartier am Märchenwald“.

Auf weiteren Grundstücken wurden 494 PKW-Stellplätze, 11 Carports, 81 Garagenstellplätze, 17 Garagen, 1 Schuppen, 30 E-Mobil-Abstellplätze, 41 sonstige Einheiten (Vorjahr 35) und 5 Gärten vermietet.

Die sonstigen Einheiten betreffen zusätzliche Kellereinheiten.



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr von 8.233,2 T€ auf 8.664,1 T€. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber 2022 von 5,2 % (Vorjahr 1,0 %). Die Erhöhung der Sollmieten für Wohnungen von 5.648,1 T€ auf 6.038,7 T€ resultiert aus den zusätzlichen Mieteinnahmen, vor allem wegen der Vermietung des „Quartiers am Märchenwald“. Dafür wurden im Berichtsjahr Mieteinnahmen in Höhe von 332,4 T€ erzielt. Die Mieten der Bestandswohnungen stiegen um 58,2 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 31.12.2023 waren nur 15 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr 11) Die Leerstandsquote sank auf sehr gute 1,0 %. Im Vorjahr betrug dieser Anteil 0,8 %.



Im Geschäftsjahr 2023 ist die Fluktuation auf dem gleichen Niveau geblieben wie im Vorjahr. Dabei wurden 71 Wohnungen mehr vermietet als Kündigungen eingingen. Diese hohe Zahl ergab sich aus der Neuvermietung der Wohnungen im „Quartier am Märchenwald“. Von den am 31.12.2023 leerstehenden Wohnungen waren zum Jahresende bereits 4 Wohnungen fest vermietet. In den Zahlen sind 18 Umzüge innerhalb der Genossenschaft (Vorjahr 10) 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, sind zum 31.12.2023 gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres ganz leicht gestiegen und betrugen 0,17 % (Vorjahr 0,14 %).

Am Jahresende bestehen Mietforderungen in Höhe von 10,9 T€ gegenüber 8,0 T€ am Ende des Vorjahres. Die Forderungen an ehemalige Mieter sind gegenüber dem Vorjahr um 2,0 T€ angestiegen und belaufen sich am Jahresende auf 4,3 T€. Die Mietforderungen sind

von 5,7 T€ im Vorjahr auf 6,6 T€ am Ende des Berichtsjahres gestiegen.

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

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2023 setzte die Genossenschaft folgende Investitionsschwerpunkte:

- Planung und Durchführung des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlagen im Bestand;
- Planung des energetischen Umbaus im Bestand;
- Vergrößerung des Bestandes an umfassend hergerichteten zeitgemäßen Wohnungen, meist bei Mieterwechsel;
- Hebung des Ausstattungsniveaus der hinzugekommenen Wohnungen in Bernau-Waldfrieden.



Entsprechend den gesteckten Aufgaben haben wir im Berichtsjahr für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung Mittel in Höhe von 1.996,8 T€ (Vorjahr 2.186,7 T€) eingesetzt, wovon 41,3 T€ im Anlagevermögen aktiviert wurden.

Für die Wiederherstellung der Straße vor dem „Quartier am Märchenwald“ sind im Berichtsjahr inklusive Planungsleistungen Kosten in Höhe von 239,0 T€ angefallen. Aus der Verpflichtung der EnSikuMaV wurden Kosten für den hydraulischen Abgleich in Höhe von 144,0 T€ generiert, diese Kosten wurden entsprechend für das Folgejahr zurückgestellt.

Von den besonderen Arbeiten wurden z. B. Gehwege im Wohngebiet Am Marienberg für 19,2 T€ erneuert

und dort auch Aufzugsanlagen für 29,7 T€ modernisiert. 1 hydraulischer Abgleich wurde für 9,1 T€ realisiert. In der Wriezener Straße 32 wurden bei einer Wohnung Wohnflächenenerweiterungen durch Umbau vorgenommen, die Kosten dafür wurden in Höhe von 41,3 T€ aktiviert.

Neubaumaßnahmen



Im Berichtsjahr wurde das Neubauvorhaben „Quartier am Märchenwald“ mit 4 Stadtvillen und einer darunterliegenden Tiefgarage fertiggestellt.

Dafür wurden insgesamt 20.403,5 T€ aufgewendet und in den einzelnen Positionen des Anlagevermögens aktiviert.

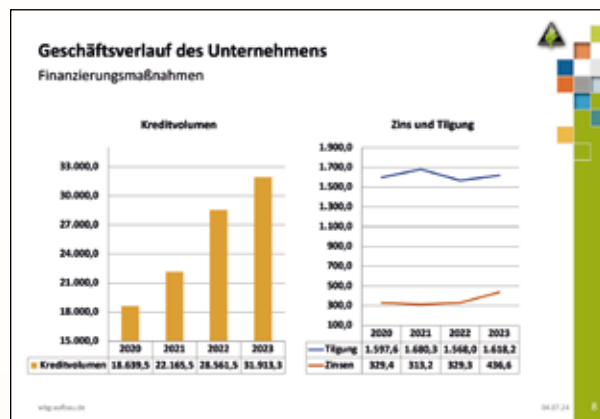
Im Berichtsjahr sind für die fertiggestellten Bauteile zusätzlich zu den bereits in den Vorjahren aktivierten Baukosten in Höhe von 11.598,1 T€ weitere 8.805,4 T€ Baukosten angefallen. Davon entfallen 8.033,4 T€ auf die bereits fertiggestellten Bauteile.

Die Baukosten wurden aktiviert und mit den in den Vorjahren aktivierten Baukosten den 4 Stadtvillen und der Tiefgarage sowie den entsprechenden Grundstücken zugeordnet.

Noch nicht fertiggestellt sind zum Jahresende die Außenanlagen. Die dafür angefallenen Kosten sind in Anlagen im Bau mit 533,0 T€ aktiviert worden und auch die durch die Genossenschaft wiederherzustellende Straße im Bereich des Areals ist zu Ultimo nicht fertiggestellt und fließt mit 239,0 T€ in die Kosten ein.

Im Folgejahr ist die Fertigstellung sowohl der Außenanlagen als auch der Straße geplant.

Zielsetzungen für Finanzierungsmaßnahmen



Unsere Finanzierungsmaßnahmen waren im Jahr 2023 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 2023 ein weiteres Darlehen zur Finanzierung des Neubauvorhabens aufgenommen. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr mit 1.000,0 T€ vollständig valutiert. Von den bereits aufgenommenen Krediten für den Neubau wurden im Berichtsjahr weitere 3.970,0 T€ ausgezahlt. Die Darlehen für den Neubau sind damit vollständig valutiert.

3 fällige KfW-Darlehen für das Sonnenhaus wurden über ein neues Darlehen umgeschuldet. Vier Kredite liefen im Berichtsjahr aus, 2 KfW-Darlehen wurden in Kapitalmarktdarlehen umgeschuldet. 1 weiteres Darlehen wurde prolongiert.

Die Kreditverträge im Berichtsjahr konnten nicht mehr mit den sehr niedrigen Zinssätzen der vergangenen Jahre abgeschlossen werden.

Auch 2023 wurden derivative Finanzinstrumente nicht genutzt, das bezieht sich auch auf Finanzanlagen.

Mit unseren Finanzierungsmaßnahmen ist es gelungen, die Zielsetzungen in vollem Umfang umzusetzen.

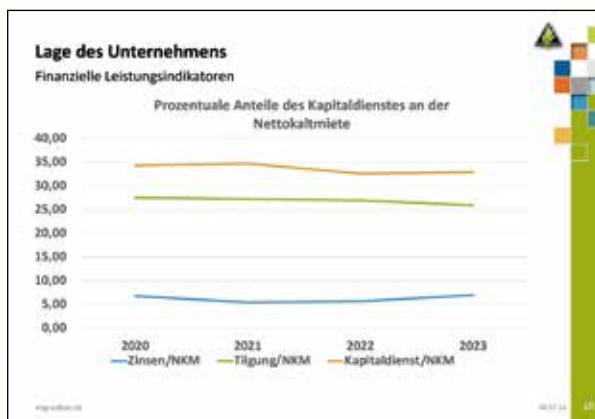


Die Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben sowie der Geschäftsbetrieb waren finanziell im vorgesehenen Umfang gesichert.

Das Kreditvolumen ist von 28.561,5 T€ im Jahr 2022 auf 31.913,3 T€ am Ende des Berichtsjahres gestiegen.

Die Tilgungsleistung ist gegenüber dem Vorjahr um 50,2 T€ auf 1.618,2 T€ gestiegen ist. Die Zinsen steigen wieder, wie man an der Zinslinie erkennen kann.

Es wurden Zinsen in Höhe von 436,6 T€ fällig, das sind 107,3 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 ist es so, 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 50 Personen erhöht.

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

Prognosebericht

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023 und die Planung bis 2030 lassen für die Zukunft eine stabile Entwicklung der Genossenschaft erwarten. Dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht entsprechend, gehen die Rechnungen von jährlichen Erlösschmälerungen um 126,0 – 132,5 T€, Zinsen bei Um- und Neuverschuldung von 4 % und einer jährlichen Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen von 1,0 bis 3,0 % aus. Nach Einbeziehung künftiger Neubaumieten werden Erhöhungen der Umsatzerlöse im Jahr 2024 um 10,9 % erwartet. Es werden positive Jahresergebnisse von 127,0 T€ bis 802,3 T€ und eine gesicherte Liquidität prognostiziert.



In den Jahren 2024 und 2025 ist geplant, nun endlich den Wendebau Wriezener Straße 32 energetisch zu sanieren und zu modernisieren. Für diese Maßnahme ist geplant, Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen. Die Zuordnung ist existentiell, der Antrag ist gestellt. Es sind Kosten in Höhe von 5,0 Mio. € geplant.

Des Weiteren plant die Genossenschaft die energetische und komplexe Sanierung des letzten Objektes des unter Denkmalschutz stehenden Areals Seehaus-Siedlung, dafür sind Plankosten in Höhe von 549,0 T€ angesetzt.

Ab dem Jahr 2025 ist geplant, die Bernauer Häuser komplex und damit auch energetisch zu sanieren.

Es sind Lohnkosten in den nächsten Jahren zwischen 1.098,7 T€ im Folgejahr und durch Tarifierpassungen



und Qualifizierungen bis 1.405,4 T€ im Jahr 2030 zu erwarten. Die Genossenschaft hat die die Finanzen und die Kapazität betreffenden Spielräume, um auch künftig unseren Mitgliedern ein gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Das erfordert, rechtzeitig auf die Erfordernisse der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen zu reagieren.

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.

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 demografischen 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 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 2023 haben wir vor allem langfristige Zinsfestschreibungszeiträume vereinbart und das Darlehensportfolio optimiert.

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

Die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung unterliegen nach wie vor einer unsicheren Entwicklung, waren aber zu Ultimo 2023 auf einem vertretbar geringen Niveau. Die zukünftige Entwicklung ist dennoch nur schwer absehbar. Die Preisbremsen für Gas und Strom sind zum Berichtsjahresende ausgelaufen. Außerdem sind die Steuersenkungen auf 7 % zurückgenommen worden. Im Folgejahr ist daher mit erheblichen Steigerungen im Energiebereich, mindestens um die Steuerdifferenz von 12 Prozentpunkten zu rechnen. Wir haben uns darauf eingestellt, indem die höheren Vorauszahlungen für Wärme und Betriebskosten aufrecht erhalten bleiben, um hohe Nachzahlungen bei der folgenden Nebenkostenabrechnung zu verhindern.

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 ha-



ben 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 aufgrund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Den Risiken vor 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 und Vermieter aufteilt.

Um diese möglichen zukünftigen finanziellen Belastungen abzuschwächen, sind wir aktuell dabei, unsere Unternehmensstrategie auf eine grundlegende Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen in unseren Beständen auszurichten. Im Berichtsjahr wurden in diesem Zusammenhang für einige baugleiche Objekte Sanierungsfahrpläne erstellt, die es in der Zukunft umzusetzen gilt.

Die für das Berichtsjahr zu erwartenden vermietenanteiligen CO₂-Kosten wurden entsprechend in der Bilanz berücksichtigt und werden auch zukünftig Bestandteil des Jahresabschlusses sein.



Die von uns als Unternehmen zu tragende CO₂-Abgabe wird die Genossenschaft wirtschaftlich belasten, durch die Umsetzung über das Stufenmodell ist diese Belastung 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 unverändert fortbestehenden schwierigen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und deren tendenzieller Verschärfung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Risiken aus ungeklärten Fragen zum Grund und Boden sowie aus der Nichterfüllung der Verpflichtungen des Altschulden-Hilfe-Gesetzes bestehen nicht.

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 Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine und der daraus resultierenden 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.



Endlich wieder Vertreterstammtisch

Nach der langen Coronazeit konnten wir endlich zur Tradition des Vertreterstammtisches zurückkehren. Und so hatte der Vorstand für den 23. April zum Stammtisch geladen. Zünftig sollte das Ambiente sein, und so konnte sich jeder mit Bratwurst und Brötchen bewaffnen und ein kühles Helles gab es auch. So ein Vertreterstammtisch ist ja immer eine willkommene Gelegenheit, sich außerhalb der streng gesetzten Tagesordnung der ordentlichen Vertreterversammlung allgemeine Fragen zu stellen und direkt zu beantworten oder einer Beantwortung zuzuführen.

Viele Vertreter folgten der Einladung, sodass tatsächlich jeder Platz in unserem Veranstaltungsraum besetzt war. Natürlich sorgte ein Thema, um was es gehen sollte, für reges Interesse. Der Vorstand wollte die Vertreter auf die Notwendigkeit einer flächendeckenden Mieterhöhung aufmerksam machen.

Nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Czerny die Vertreter begrüßt hatte, übergab er an Frau Göring, die zunächst die Zeit seit dem letzten Stammtisch im Februar 2020 in einem kurzen Abriss Revue passieren ließ. Im Anschluss daran ging es dann um die bevorstehende Mietenanpassung.

Beispielhafte Vergleiche (alle Werte in €)

Preisentwicklung ausgewählter Gewerke bei der Herrichtung von baugleichen Wohnungen (jeweils gleiche Firma)

4-RW Seehaus-Siedlung

Gewerk	2016	2021	2024	2024 zu 2016
Elektro	2.200	8.000	8.500	+ 286 %
Fußboden	1.800	4.000	5.200	+ 189 %
Maler	2.200	3.400	4.500	+ 105 %

www.vwg-osthessen.de © Michael Gerstettenbauer / iStock 09.07.24 1

Beispielhafte Vergleiche (alle Werte in €)

Preisentwicklung ausgewählter Gewerke bei der Herrichtung von baugleichen Wohnungen (jeweils gleiche Firma)

3-RW Gustav-Kurtze-Wohnpark

Gewerk	2017	2021	2023	2023 zu 2017
Sanitär	1.900	2.400	2.600	+ 37 %
Fliesen	4.800	6.300	8.600	+ 79 %
Elektro	2.400	4.400	7.600	+ 217 %
Heizung	600	1.100	1.300	+ 117 %
Fußboden	2.600	2.800	3.000	+ 15 %
Maler	1.600	2.700	3.200	+ 100 %

www.vwg-osthessen.de © Michael Gerstettenbauer / iStock 09.07.24 2





Bei den Vergleichen der Instandhaltungskosten verschiedener Jahre und der Entwicklung der Mieteinnahmen wurde dann wahrscheinlich auch dem Zweifler die Notwendigkeit klar. Der Vorstand erläuterte auch die soziale Komponente, nach der die Erhöhungen bemessen werden sollen. Verschiedene selbstgesteckte Grenzen führen letztlich zu vertretbaren Erhöhungen für alle Betroffenen, denn längst nicht jeder Mieter ist von der Erhöhung betroffen. Während die Neumieter aufgrund von mietvertraglich vereinbarten Veränderungen erst 3 Jahre nach dem Einzug eine Mieterhöhung

erhalten können, sind in Strausberg die Mietspiegelgrenzen entscheidend für die Erhöhungsmöglichkeit. In Hennickendorf und Bernau liefern die eigenen Vergleichswohnungen die Grenzen.

Im Ergebnis werden im Moment nicht ganz 60 % aller Mieter von der Erhöhung betroffen sein. Einige Vertreter bedankten sich für das Augenöffnen und die sozialverträgliche Umsetzung der notwendigen Erhöhung.

Beispiele: Instandhaltung und Instandsetzung im Bestand

Leistung	2020/2021	2023	Veränderung
Spülkasten reparieren	39 €/h	43 €/h	+ 10,3 %
Inst. Lüftungselement	324,19 €	343,97 €	+ 6,1 %
Lose Dachsteine befestigt	42 €/h	52 €/h	+ 23,8 %

© Michael Gesterhagenbauer / Image 05.07.24

Mietenentwicklung netto 2016 - 2023

Jahr	NKM Volle €	Entwicklung in %	Zusätzlich
2016	4.474.500		
2017	4.587.515	2,53	NM SRB tw. (+ Mod. SHS)
2018	5.249.240	14,42	+ Bernau + NM SRB tw. (+ Mod. SHS)
2019	5.332.088	1,58	NM Bernau tw. (+ Mod. SHS)
2020	5.423.224	1,71	NM SRB tw. (+ Mod. SHS)
2021	5.579.500	2,88	NM SRB tw. (+ Mod. SHS)
2022	5.648.118	1,23	
2023	5.706.248	1,03	+ zzgl. Neubau = 332.416 tw.

Neuvertragsmieten nach Herrichtung sind immer Bestandteil der NKM

© Michael Gesterhagenbauer / Image 05.07.24

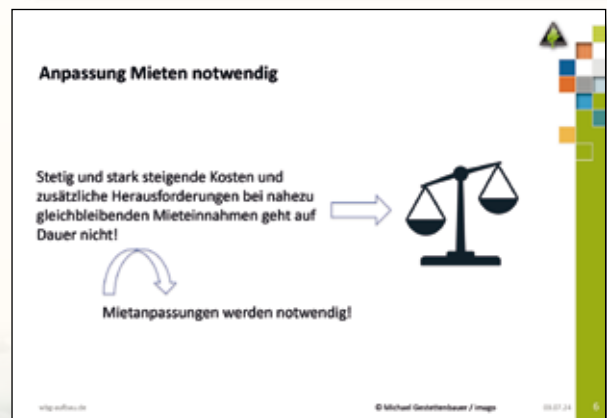
Zusätzliche und neue Kosten

Seit Jahren immer neue Kosten(gruppen):

Nur Beispiele:

- Seit 2021 Kosten IH/IS Rauchwarnmelder
- Seit 2022 Hydraulischer Abgleich (EnSimiMav u.a.)
- Seit 2022 Umrüstung auf neue Heizsysteme (GEG)
- Seit 2023 Steigender Anteil der Wärmekosten, die der Vermieter vor Umlage abziehen muss (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz), 2023 = 30 €/to CO₂, 2024 = 45 €/to CO₂ usw.

© Michael Gesterhagenbauer / Image 05.07.24





Umstellung der Gebäudereinigung hin zu einer Reinigungsfirma

Ein gepflegtes Gebäude trägt zur Wohnqualität bei und beeinflusst den Eindruck der Mieter von ihrem Wohnumfeld. Zu einem gepflegten Gebäude gehört auch die Gebäudereinigung. Bei der WBG „Aufbau“ wird die Gebäudereinigung in den meisten Gebäuden durch eine Reinigungsfirma durchgeführt. In einigen Gebäuden wird die Gebäudereinigung aber auch von den Mietern übernommen. In diesem Artikel erfahren Sie, welche Schritte bei der Umstellung auf eine Reinigungsfirma zu beachten sind und warum eine Umstellung zu einer Reinigungsfirma von Vorteil für Sie ist.

1. Antrag auf die Umstellung zu einer Gebäudereinigungsfirma

In einigen Miethäusern der WBG „Aufbau“ übernehmen die Mieter selbst die Treppenhausreinigung. Doch manchmal ist eine professionelle Reinigungsfirma notwendig, wenn zum Beispiel das Treppenhaus nicht ordnungsgemäß sauber gehalten wird. In solchen Fällen kann entweder ein Antrag der Mieter gestellt werden, um den Wechsel zur Reinigungsfirma zu beantragen, oder der Vermieter entscheidet eigenständig über die Notwendigkeit. Der Mieter kann auch aus diversen anderen Gründen eine Umstellung zu einer Reinigungsfirma für notwendig erachten. Neben der nicht ordnungsgemäßen Ausführung können auch Zeit- und Kostenaufwendungen, nachbarschaftliche Differenzen oder der eigene Komfort Gründe für einen Wechsel darstellen.

2. Ausschreibung und Angebote

Sobald die Entscheidung für eine Reinigungsfirma gefallen ist, erfolgt die Ausschreibung. Hierbei werden drei Angebote von verschiedenen Dienstleistern von uns eingeholt. Die Wohnungsbaugenossenschaft prüft diese Angebote sorgfältig und wählt das Passende aus.

3. Information der Mieter

Die ausgewählte Reinigungsfirma wird den Mietern vorgestellt. Die Mieter erhalten ein Informationsschreiben über die Kosten, den Umfang der Leistungen und den geplanten Umstellungszeitpunkt. Anschließend werden die Mieter um schriftliche Zustimmung gebeten.

4. Zustimmung der Mieter

Die Mieter senden ihre Zustimmung zur Umstellung auf die Gebäudereinigungsfirma zurück. Dieser Schritt ist wichtig, um die rechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

5. Bestätigung des Ergebnisses nach Mieterzustimmung

Wenn alle Mieter zugestimmt haben, wird das Ergebnis durch einen Hausaushang bekanntgegeben.

6. Beauftragung der Reinigungsfirma

Nachdem alle Zustimmungen vorliegen, wird die Reinigungsfirma offiziell beauftragt. Der Wechsel zur professionellen Gebäudereinigung erfolgt zum Jahreswechsel. Wichtig zu wissen: Die Hausreinigung wird weiterhin von den Mietern bis zum Jahreswechsel durchgeführt.

7. Kommunikation mit den Mietern

Die Mieter werden per Hausaushang über den Reinigungstag informiert. Außerdem erhalten sie wichtige Hinweise für den Reinigungstag, z. B. das Entfernen von Fußmatten. Nach diesem Ablauf ist eine erfolgreiche Umstellung der Gebäudereinigung erfolgt. Die Kosten für die Gebäudereinigung werden gemäß § 2 Nr. 9 BetrKV auf alle Mieter des Wohngebäudes in der Betriebskostenabrechnung umgelegt.





Eine Gebäudereinigungsfirma zu beauftragen, hat außerdem viele Vorteile für die Mieter:

- **Zeitersparnis für Mieter:** Durch die Beauftragung einer Reinigungsfirma müssen die Mieter das Treppenhaus nicht mehr selbst reinigen. Das spart Zeit und Mühe.
- **Kosteneffizienz:** Die gemeinsame Beauftragung einer Reinigungsfirma für das gesamte Gebäude ist oft kostengünstiger als individuelle Vereinbarungen der Mieter mit verschiedenen Firmen.
- **Stressreduktion:** Da keine Absprachen unter den Mietern notwendig sind, entfällt der organisatorische Aufwand.

Die Gebäudereinigung ist ein wichtiger Bestandteil für ein sauberes Wohnumfeld. Durch klare Kommunikation und sorgfältige Planung können Vermieter sicherstellen, dass die Umstellung auf eine Reinigungsfirma reibungslos verläuft und die Wohnqualität für alle Bewohner verbessert wird.



*So sieht ein Treppenflur bestenfalls aus, wenn die Reinigung ordnungsgemäß durchgeführt wird.
(Bild: Gustav-Kurtze-Promenade 58B)*

Wenn Sie Interesse an einer Umstellung auf eine Gebäudereinigungsfirma haben, können Sie sich gerne an unsere Betriebskostensachbearbeiterin Frau Lara Ralew unter der Telefon-Nr.: 03341/27 11 55 22 wenden.

Gas-, Wärme- und Strompreisbremsen (EWPBG und StromPBG)

In den letzten Jahren ist viel in der Politik passiert, was die Themen Gas- und Wärmepreise, sowie Strompreise angehen. Das kann für den Ottonormalverbraucher schnell unübersichtlich werden. Wir haben für Sie die Entwicklungen der letzten Jahre zusammengefasst und erklären Ihnen, welche Auswirkungen diese auf Ihre Betriebskostenabrechnungen haben.

Seit Februar 2022 führt Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Durch den Krieg sind negative Auswirkungen auf den Energiemärkten zu spüren, unter anderem extreme Preissteigerungen für die Haushalte und Unternehmen hierzulande. Im November 2022 ist das Gesetz über die Dezember-Soforthilfe oder auch Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) in Kraft getreten. Um die Haushalte und Unternehmen zu entlasten, hat der Bund entschieden, den Dezember-Abschlag 2022 zu übernehmen.

Die Dezember-Soforthilfe beinhaltet, dass die Verbraucher keinen Abschlag für den Dezember 2022 für Erdgas und Wärme zahlen mussten. Der Wegfall der Abschlagszahlung kam unseren Mietern mit der Betriebskostenabrechnung 2022 zugute. Die Dezember-Soforthilfe sollte nur den Zeitraum überbrücken, bis die Gaspreisbremse in Kraft getreten ist, da ein Ende des Angriffskrieges nicht in Sicht war. Auch wenn die Großhandelspreise in der Zwischenzeit zurückgegangen sind, war die weitere Entwicklung unklar, sodass der Bund entschieden hat, die Haushalte und Unternehmen vor weiteren exorbitanten Preissteigerungen und erheblichen Mehrbelastungen durch Preisbremsen zu schützen. Die Gesetzesentwürfe für das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) und das Strompreisbremsengesetz (StromPBG) wurden im Dezember 2022 beschlossen und sind am 24.12.2022 in Kraft getreten.



Wärme-Preis-Bremse

Was beinhaltet die Erdgas-Wärme-Preisbremse?

Das EWPBG soll alle Verbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme entlasten. Die Preisbremse ist in zwei Gruppen aufgeteilt. Die privaten Haushalte, kleinere und mittlere Unternehmen mit einem Jahresverbrauch von bis zu 1,5 Mio. kWh (pro Entnahmestelle) und die zweite Gruppe von Großverbrauchern mit einem Jahresverbrauch von über 1,5 Mio. kWh (pro Entnahmestelle).

Da wir mit unserer Genossenschaft nur in die erste Gruppe fallen, beziehen wir uns nachfolgend nur auf die erste Gruppe. Rückwirkend zum 01.01.2023 sollen 80 % des prognostizierten Jahresverbrauchs zu einem garantieren Bruttoarbeitspreis abgerechnet werden. Bedeutet, dass der Preis für 80 % des Verbrauchs gedeckelt wurde auf 12 ct/kWh (Erdgas) und 9,5 ct/kWh (Wärme). Der entstandene Verbrauch oberhalb der 80 % wird mit dem vertraglich vereinbarten Preis des Energieversorgers abgerechnet. Die genaue Entlastung hängt von dem Verbrauch 2023 und von den vertraglich vereinbarten Preisen ab. Bei der WBG „Aufbau“ Strausberg sind unsere Wärmeversorger die Stadtwerke Strausberg GmbH für den Bereich Strausberg und die Stadtwerke Bernau GmbH für den Bereich Bernau. Unsere Mieter in den Thermenhäusern haben in den Wohnungen Gasthermen, die einen eigenen Vertrag mit einem Energieversorger abgeschlossen haben. Die Mieter der Thermenhäuser werden die Entlastungen nicht in der Betriebskostenabrechnung 2023 erhalten, sondern in der Jahresrechnung 2023 von ihrem entsprechenden Energieversorger. Da das alles im ersten Moment sehr komplex klingt, haben wir für Sie nachfolgend eine Beispielrechnung für die Berechnung der Entlastung durch das EWPBG aufgestellt.

BEISPIELRECHNUNG:

Ausgangspunkt: Die Verwaltung erhält im Jahr 2024 die Wärmeabrechnung für das Jahr 2023 des Energieversorgers.

- Wohngebäudekomplex mit 500 qm Wohnfläche und 10 Mietparteien
- Heizungsart: Fernwärme
- Neuer Wärmepreis ohne Preisbremse: 23,0 ct/kWh (brutto)
- Prognostizierter Jahresverbrauch: 60.000 kWh

Das Entlastungskontingent wird mit 80 % der prognostizierten Jahresmenge berechnet. In unserem Beispiel beträgt das Entlastungskontingent 48.000 kWh. Das Entlastungskontingent wird nun mit dem Differenzpreis (neuer Wärmepreis – gedeckelter Wärmepreis) multipliziert:

$$48.000 \text{ kWh} \times 13,5 \text{ ct/kWh (berechnet sich aus } 23,0 \text{ ct/kWh} - 9,5 \text{ ct/kWh)} = 648.000 \text{ ct} = 6.480,00 \text{ EUR}$$

Die Wärmekosten werden, wie in den Vorjahren gehandhabt, mit dem Verbrauch 2023 und dem neuen Wärmepreis von 23,0 ct/kWh berechnet. Der Entlastungsbetrag von 6.480,00 EUR wird von den ermittelten Wärmekosten abgezogen. Die Mieter haben in dem Falle eine Entlastung von 6.480,00 EUR erhalten, welche sich auf die Betriebskostenabrechnung 2023 positiv auswirkt. Nichtsdestotrotz ist zu erwähnen, dass sparsames Heizen durch die Preisbremse nicht umsonst ist. Da die Wärmekosten ohne den Entlastungsbetrag durch den Jahresverbrauch 2023 und den neuen Gaspreisen ermittelt werden, sinken die Wärmekosten mit jeder eingesparten kWh. Das bedeutet, dass sparsames Heizen eine zusätzliche Entlastung bringt, welche im Übrigen nicht nur der Betriebskostenabrechnung 2023 zugutekommt. Zu dem Beispiel haben wir noch den Hinweis, dass der prognostizierte Jahresverbrauch von dem Wärmeversorger ermittelt wird, des Weiteren bestimmt sich der neue Wärmepreis ohne Preisbremse aus dem vereinbarten Vertrag. In unserem Beispiel ist der Wärmepreis ohne Preisbremse nicht an die Verträge der Stadtwerke Strausberg GmbH und an die Verträge Stadtwerken Bernau GmbH angelehnt. Dieses Beispiel dient nur zu Erklärungszwecken.





Strom-Preis-Bremse

Die Bundesregierung hatte nicht nur das EWPBG ins Leben gerufen, auch das Strompreisbremsengesetz (StromPBG) wurde verabschiedet.

Mit dem 23.06.2023 wurden Änderungen zu dem StromPBG beschlossen, welche vor allem technische Details spezifiziert. Mit dem StromPBG wurde seit dem Angriffskrieg die erste Entlastung für die Strompreise für die Verbraucher und Unternehmen beschlossen. Die Strompreisbremse soll die Verbraucher gegen steigende Energiepreise schützen, sicherstellen, dass die Stromanbieter möglichst geringe Preise verlangen und Missbrauch vorbeugen. Die Stromkosten wurden in der Dezember-Soforthilfe nicht entlastet, sodass die Verbraucher erst im Jahr 2023 eine Entlastung erhalten. Die Strompreisbremse funktioniert ähnlich wie die Erdgas-Wärme-Preisbremse. Auch in diesem Gesetz gibt es zwei Gruppen. Die erste Gruppe beinhaltet vor allem private Haushalte und kleinere Unternehmen mit einem jährlichen Stromverbrauch von 30.000 kWh (pro Entnahmestelle). Die zweite Gruppe beinhaltet größere Unternehmen mit einem jährlichen Stromverbrauch über 30.000 kWh.

Da der Bestand der WBG „Aufbau“ auch in diesem Fall in die erste Gruppe fällt, werden wir uns auch bei der Erklärung der Strompreisbremse an die erste Gruppe halten. Die Entlastung besteht aus 80 % des bisherigen Stromverbrauchs zu einem garantierten Bruttopreis von 40 ct/kWh. Für die Verbräuche über das Entlastungskontingent hinaus wird der vertraglich vereinbarte Preis des Energieversorgers verwendet. Sollte der Jahresverbrauch 2023 unterhalb der 80 % des Vorjahresverbrauchs liegen, erhalten die Stromkunden die Entlastung trotzdem in voller Höhe. Dadurch bleibt der volle Einsparreiz trotz Preisbremse erhalten. Wie auch bei der Erdgas-Wärme-Preisbremse haben wir Ihnen ein Beispiel für die Strompreisbremse formuliert.

BEISPIELRECHNUNG:

Ausgangspunkt: Die Verwaltung erhält im Jahr 2024 die Stromabrechnung für das Jahr 2023 für den Hausstrom von dem Energieversorger.

- Wohngebäudekomplex mit 500 qm Wohnfläche und 10 Mietparteien
- Neuer Strompreis ohne Preisbremse: 45,0 ct/kWh (brutto)
- Prognostizierter Jahresverbrauch: 500 kWh

Das Entlastungskontingent wird mit 80 % der prognostizierten Jahresmenge berechnet. In unserem Beispiel beträgt das Entlastungskontingent 400 kWh.

Das Entlastungskontingent wird nun mit dem Differenzpreis (neuer Strompreis – gedeckelter Strompreis) multipliziert:

$$400 \text{ kWh} \times 5,0 \text{ ct/kWh (berechnet sich aus } 45,0 \text{ ct/kWh} - 40,0 \text{ ct/kWh)} = 2.000 \text{ ct} = 20,00 \text{ EUR}$$

Auch bei der Strompreisbremse wird die Ermittlung der Stromkosten wie in den Vorjahren gehandhabt, indem der Verbrauch 2023 mit dem neuen Strompreis von 45,0 ct/kWh multipliziert wird. Der Entlastungsbetrag von 20,00 EUR wird von den ermittelten Stromkosten abgezogen. Die Mieter haben in dem Falle eine Entlastung von 20,00 EUR erhalten, welche sich auf die Betriebskostenabrechnung 2023 positiv auswirkt. Auch hier wieder der Hinweis, dass der Betrag der neuen Strompreise ohne Strompreisbremse nur für das Beispiel dient und keine Vertragsbestandteile widerspiegelt. Diese sind in den Verträgen mit den Stadtwerken Bernau GmbH und Stadtwerken Strausberg GmbH vereinbart.

Auch der prognostizierte Jahresverbrauch spiegelt keines der Gebäudeverbräuche der WBG „Aufbau“ wider. Die Entlastung ist in den Positionen Hausstrom, Heizstrom, Aufzugsstrom und sonstige Stromverwendung enthalten und wird daher auch in Ihrer Betriebskostenabrechnung 2023 berücksichtigt.

Die Kosten für den Wohnungsstrom sind nicht Teil der Betriebskostenabrechnung. Sie haben dazu separate Verträge abgeschlossen und werden unabhängig von der Betriebskostenabrechnung eine Jahresabrechnung 2023 mit der Entlastung erhalten.

Wärme- und Strom-Preise 2024

Die Strompreisbremse und die Erdgas-Wärme-Preisbremse starteten rückwirkend zum 01.01.2023 und wurden bis zum **31.12.2023** angesetzt. Das bedeutet, dass die Betriebskostenabrechnung 2023 vollkommen von der Preisbremse profitiert.

Wie sieht es für die Betriebskostenabrechnung 2024 aus?

Die Bundesregierung hatte geplant, dass StromPBG und EWPBG über die Preisbremsenverlängerungsverordnung (PBVV) bis zum 31.03.2024 zu verlängern. Aber aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts



vom 15.11.2023 wird eine Verlängerung der Preisbremsen nicht über den 31.12.2023 fortgeführt. Für die Betriebskostenabrechnung 2024 bedeutet das, dass die Stromkosten inklusive Aufzugstrom, Hausstrom und Heizstrom sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser insbesondere Häuser mit leitungsgebundener Wärmeversorgung, also Gas und Wärme, **höher** ausfallen.

Des Weiteren wurde durch die Auswirkungen des Angriffskrieges auf den Energiemarkt die Umsatzsteuer für die Gas- und Wärmelieferung ab 01.10.2022 von 19 % auf einen Steuersatz von 7 % gesenkt.

Sollten Sie weiteres Interesse an Informationen zu StromPBG und EWPBG haben, können Sie sich gerne auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz erkundigen.

Da sich der Energiemarkt derzeit weitestgehend beruhigt hat, hat die Bundesregierung beschlossen, den Steuersatz für die Umsatzsteuer der Gas- und Wärme-

lieferung ab dem 01.04.2024 auf die ursprünglichen 19 % anzuheben. Die Steigung des Steuersatzes wird sich somit auch auf die Betriebskostenabrechnung 2024 negativ auswirken.

Unabhängig von dem heutigen Wissen der Kostensteigerungen durch den erhöhten Steuersatz und den Wegfall der Preisbremsen erfolgten im Jahr 2022 großflächige Vorauszahlungsanpassungen. Wir hoffen, dass mit den bestehenden höheren Vorauszahlungen die prognostizierte Nachzahlung im Jahr 2025 für das Jahr 2024 nicht oder nur gering eintreffen werden.

Wünschen Sie trotzdem noch eine Anhebung der Vorauszahlungen, kontaktieren Sie bitte Ihre Verwaltung. Wir werden gemeinsam die beste Lösung finden.

Quelle: FAQ's Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Bundesministerium der Finanzen, Informationsmaterial BBU (Ausgaben 12/2023, 03/2024)

Neuigkeiten aus der Verwaltung

Hallo liebe Mieter,

letztes Jahr habe ich mich bereits als neue Sachbearbeiterin der Betriebskosten vorgestellt. Mitte des Jahres 2023 bin ich in Elternzeit gegangen.

Seit dem 10.06.2024 bin ich wieder einsatzfähig und bin rund um die Themen Betriebskosten für Sie da.

Sollten Sie Fragen haben zu den Betriebskosten, melden Sie sich gerne bei mir.

Liebe Grüße,
Lara Ralew





Wir stellen vor: Strausberger Revierpolizisten

Ansprechpartner für unsere Bürgerinnen und Bürger sind die Revierpolizisten. Sie pflegen einen guten Kontakt zu unseren Mietern und haben immer ein offenes Ohr für alle Anliegen und Probleme. Sie sichern den Schulweg, gehen Bürgerbeschwerden nach und bieten eine Bürgersprechstunde an.

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!

STRAUSBERG NORD

Polizeikommissar Wilhelm Bunke

Telefon: 03341 330-1042

E-Mail: wilhelm.bunke@polizei.brandenburg.de

HEGERMÜHLE

Polizeikommissar Matthias Arndt

Telefon: 03341 330-1052

E-Mail: matthias.arndt2@polizei.brandenburg.de

STRAUSBERG STADTMITTE

Polizeikommissarin Kirsten Benkenstein

Telefon: 03341 330-1050

E-Mail: kirsten.benkenstein@polizei.brandenburg.de

STRAUSBERG VORSTADT

Polizeikommissarin Natalie Leginski

Telefon: 03341 330-1041

E-Mail: natalie.leginski@polizei.brandenburg.de

Herr Arndt und Frau Leginski bedienen ab dem 06.06.2024 **jeden Donnerstag in der Zeit von 15:00-18:00 Uhr** eine mobile Sprechstunde auf dem SEP-Gelände (Am Sportpark 35 in 15344 Strausberg).

Die Sprechstunde von Herrn Bunke und Frau Benkenstein findet jeden **Dienstag zwischen 13:00 und 15:00 Uhr** im Revierzimmer in der Kastanienallee 26 in 15344 Strausberg statt.

Was ist los in unseren Wohngebieten?



Stellplätze für unsere Mieter Am Marienberg 42-46

Anfang Mai 2024 wurden aufgrund von Mieteranfragen weitere Stellplätze von uns geplant, abgesperrt und gereinigt. Danach erfolgten die Markierungsarbeiten für 17 Stellplätze durch die Malerfirma Burat.

Anschließend konnten die Beschilderungsarbeiten durch unsere Handwerker beginnen. Die Stellplatznummern mussten aufgeklebt, die Pfosten einbetoniert und aufgestellt werden, so dass Frau Gohlke mit der Vergabe der Stellplätze beginnen konnte.

So konnten alle Anträge bearbeitet und die Stellplätze unseren Mietern zugeteilt werden. Zum 1. Juli beginnen nun die Mietverträge.



Bruno-Bürgel-Straße 1–6

Auch bei der diesjährigen Wohngebietsbegehung waren wieder einige Mieter anwesend. Wir freuen uns, dass es nur wenige Beanstandungen gab. Im Rahmen der diesjährigen Wohngebietsbegehung wurde festgestellt, dass lediglich einige Bäume durch eine Gartenpflegefirma zurückgeschnitten werden müssen. Wir werden uns rechtzeitig Angebote einholen, damit die Arbeiten im Winter ausgeführt werden können.

Bernau Waldfrieden

Unsere betriebseigenen Handwerker haben im vergangenen Jahr begonnen, die Parkplätze vor der Fritz-Heckert-Straße 15–17 neu zu vermessen und zu markieren. Diese Arbeiten wurden nun in der Franz-Mehring-Straße fortgesetzt. Mitte des Jahres wurde auf dem Spielplatz ein zusätzlicher Mülleimer aufgestellt.

Wir hoffen, dass der Müll nun ordnungsgemäß entsorgt wird und nicht liegen bleibt.



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

Am 11.03.2024 fand unsere diesjährige Wohngebietsbegehung statt. Auch in diesem Jahr gab es keine gravierenden Beanstandungen. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass die Lichtschächte gereinigt werden sollten, da teilweise bereits kleine Bäume herausgewachsen waren. Unser Handwerker, Herr Puhl, war bereits vor Ort, um die Reinigung der Lichtschächte durchzuführen. Die Reinigung soll in Zukunft wieder in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden.

Vor dem Gebäude August-Bebel-Straße 30 muss ein Teil der niedrigen Mauer entfernt werden. Aufgrund der Hecke neigt sich die Mauer nach vorne und droht auf den Gehweg zu fallen. Die erforderlichen Arbeiten werden von unseren betriebseigenen Handwerkern durchgeführt.



Vor dem Gebäude Elisabethstraße 17 musste die Buchsbaumhecke aufgrund eines Befalls durch den Buchsbaumzünsler entfernt werden. Wir werden im Herbst eine neue Hecke pflanzen lassen.



Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße 14

Unsere betriebseigenen Handwerker haben am oben genannten Objekt eine Reihe von Wäschestangen gekürzt, wodurch deren Nutzung vereinfacht wird. Zudem wurden an der Friedrich-Ebert-Straße 74 einige kleine Löcher in der Fassade geschlossen und der Efeu vor dem Haus stark zurückgeschnitten. An der Giebelseite soll in diesem Jahr noch ein neuer Baum gepflanzt werden.



Fritz-Reuter-Straße 4/5

Nach einer langen Wartezeit für die Mieter konnte das Hoftor endlich wieder in einen funktionsfähigen Zustand versetzt werden. Nachdem die erste Firma den Auftrag nicht erfüllen konnte, wurde die Firma Villbrandt & Spranger GbR aus Atlandsberg mit der Instandsetzung beauftragt. Es bleibt zu hoffen, dass das Tor nun ohne Probleme funktioniert.

Was ist los Am Försterweg?

Am 03.06.2024 hat die diesjährige Wohngebietsbegehung im Vorstadtbereich stattgefunden. Während in der Paul-Singer- und Landhausstraße nur kleine Mängel angesprochen wurden, ist uns am Försterweg der Zustand der Grünflächen negativ aufgefallen.

Hierzu hat Ihre Verwalterin Frau Weber direkt Kontakt zur zuständigen Pflegefirma aufgenommen. Wir gehen davon aus, dass noch vor Redaktionsschluss eine Grundpflege erfolgt.

Des Weiteren ist uns aufgefallen, dass noch immer Tannenbäume im Müllhaus liegen. Wir müssen darauf aufmerksam machen, dass die Abholung der Bäumchen nach der Weihnachtszeit durch externe Abholer erfolgt. Diese nehmen nur Bäume mit, die sich am Straßenrand befinden, da sie über keinen Schlüssel für alle Müllhäuser verfügen. Ein Baum, der ins Müllhaus gestellt wird, kann somit nicht abgeholt werden und ist durch den Mieter eigenständig zu entsorgen.



Was ist los in der Gustav-Kurtze-Promenade?

Wie Sie sich vielleicht erinnern, fand unsere letzte Wohngebietsbegehung im Oktober vergangenen Jahres statt. Da wir bereits umfassend darüber berichtet haben, werden wir uns stattdessen den Themen widmen, die aktuell sind.

Wir freuen uns, den Mietern des Wohnparks die 28 neuen Stellplätze, von denen zwei für Elektrofahrzeuge mit einer Lademöglichkeit ausgestattet wurden, zur Verfügung stellen zu können.



Wir verfügen somit erstmals in der Genossenschaft über insgesamt 4 Elektro-Stellplätze, die auf zwei Standorte innerhalb der Gustav-Kurtze-Promenade aufgeteilt wurden. Diese sind für jedermann innerhalb der Nutzungszeiten von 08:00–20:00 Uhr zum Laden frei zugänglich. Zwei dieser Stellplätze befinden sich in der Nähe des Giebels der Gustav-Kurtze-Promenade 57 und die anderen beiden gegenüber der Gustav-Kurtze-Promenade 76. Wir planen bereits die Ausweitung von weiteren E-Stellplätzen innerhalb unserer Genossenschaft.

Ein weiteres Thema waren die Garagen entlang der Straßenbahn gegenüber dem „Quartier am Märchenwald“. Während die Pachtverträge gegen Ende Juli auslaufen, soll der Abriss bereits bis zum Ende des Jahres erfolgen. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass dies nicht aus optischen Gründen erfolgt und nichts mit dem „Quartier am Märchenwald“ zu tun hat.





Die Garagen dienen auch uns als Lagerfläche, für die wir Alternativen finden mussten. Nach dem Abriss sind weitere Stellplätze für die Mieter der Gustav-Kurtze-Promenade geplant. Wir halten Sie dazu auf dem Laufenden, sobald die Planung fortgeschritten ist.



Der Straßenbau und auch die Gestaltung der Außenanlagen sind nicht nur für das Wohnen im neuen Quartier von entscheidender Bedeutung gewesen. Durch die Auflagen, für die während der Baufeldfreimachung gefälltten Bäume entsprechend viele Neupflanzungen durchzuführen, brachte uns im neuen Quartier an unsere Grenzen, da ja auf der Tiefgarage das Setzen von Bäumen ausgeschlossen ist. Also bleibt für das große Grün nur der Bereich außen herum, also ein sehr begrenzter Platz. Aber wir konnten dadurch die Höfe und Vorgärten der anderen Gebäude im Wohnpark auch mit jungen Bäumen ausstatten. Die Bäume gedeihen gut und bereichern nun das Erscheinungsbild.

Zum Abschluss möchten wir darüber informieren, dass die lange von uns geplante Wildblumenwiese endlich hinter dem Giebel der Gustav-Kurtze-Promenade 58 kultiviert werden konnte. Obwohl sich die Wiese noch in der Anwuchspflege befindet, sind bereits die ersten blühenden Sträucher zu sehen. Wir hoffen, dass diese Initiative nicht nur die Bienen und Schmetterlinge erfreut, sondern uns auch eine Alternative zu den immer trockeneren Rasenflächen bietet. Sollte das Projekt gut angenommen werden, werden wir dieses durchaus in den Wohngebieten weiter ausbreiten.



Lindenweg 1–8

Wir wurden von einigen Mietern darauf hingewiesen, dass unsere Grünflächen vor den Häusern, Lindenweg 5–8, häufig als Hundetoilette genutzt werden.

Die Grünflächen wurden nun mit neuen Schildern ausgestattet. Wir hoffen, dass die neuen Schilder das Problem zumindest ein bisschen lösen werden.



Seehaus-Siedlung

Kommen wir erneut zurück auf das Thema Zaun hinter der Ringstraße 10–14. Das Frühjahr 2024 ist inzwischen weit fortgeschritten, an der hohen Auftragslage für unsere Kollegen im Handwerkerregiebetrieb hat sich nichts geändert. Nach nochmaligem Verschieben der Instandsetzung des Zaunes hoffen wir, dass Sie unsere Kollegen fleißig am Arbeiten oder sogar schon das Endprodukt sehen, wenn Sie diese Ausgabe unserer Zeitung in den Händen halten.

Die im November 2023 durchgeführte Baumschau blieb leider weitestgehend ohne Erfolg. Seitens der beauftragten Fachfirma wurden lediglich die Fällungen der Nadelbäume an der Nordstraße 14 und 16 sowie an der Mittelstraße 3 umgesetzt. Auf die Beseitigung des Fräsgutes der Baumstubben und dem Auffüllen der Erdlöcher mussten wir monatelang warten. Nachdem wir die Firma diesbezüglich mehrfach um Ausführung gebeten hatten, haben wir uns letztlich dafür entschie-



den, dieser den Auftrag für die umfangreichen Baumpflegearbeiten wieder zu entziehen. Wir konnten hier einfach nicht einschätzen, wann und ob überhaupt diese Arbeiten erfolgen würden, auch ist die Vegetation inzwischen in vollem Gange.

Demzufolge werden wir im Laufe des Jahres 2024 sporadisch reagieren, z. B., wenn Bedarf besteht, Totholz aus einem Baum zu nehmen. Im Herbst/Winter 2024 erfolgt wieder die reguläre Baumschau, dann hoffentlich auch wieder mit anschließender Ausführung der beauftragten Leistungen.

Auch der zweite Ahornbaum, welcher vorübergehend hinter der Nordstraße 10 gepflanzt wurde, hat einen neuen Standort gefunden. Und zwar am Giebel der Mittelstraße 3, wie gerade schon beschrieben.

Die neuen Pflanzungen durch Firma Höfert aus Eggersdorf sind inzwischen gut angewachsen, nämlich am Giebel der Nordstraße 9 und am neuen Spielplatz im Innenhof der Nordstraße/Wriezener Straße. Und auch der seitens der Bewohner gewünschte Abfallbehälter am neuen Spielplatz steht.

Vielen Jungbäumen in der Seehaus-Siedlung machte der im April dieses Jahres noch einmal einsetzende Frost und Hagel sehr zu schaffen, aber alle Bäume haben sich erholt.

Wriezener Straße 32

Aus aktuellem Anlass kommen wir wieder einmal auf den Zustand der Müllstandsfläche zu sprechen. Erst vor kurzer Zeit wurden dort erneut gelbe Säcke abgestellt und auch Sperrmüll. Wir bitten die Bewohner und Gewerbetreibenden nochmals, die gelben Säcke erst am Abend vor der Abholung am Straßenrand zu deponieren. Bis zu diesem Zeitpunkt wollen Sie die gelben Säcke bitte in Ihrem zur Wohnung gehörenden Abstellraum belassen.

Das vorzeitige Rausstellen der Säcke führt dazu, dass Tiere wie Krähen, Waschbären etc. die Säcke zerreißen und der Abfall umherfliegt. Für das Aufräumen und Reinigen fühlt sich in der Regel dann kaum jemand verantwortlich. Mit der geplanten Sanierung Ihres Gebäudes wird dann sicher auch ein neues Konzept für die Müllstandsfläche entstehen, welche künftig Platz für gelbe Tonnen bietet.

Und Sperrmüll ist an der Müllstandsfläche ohnehin nicht abzustellen. Jeder Bewohner kann bis zu zweimal im Jahr kostenlos Sperrmüll entsorgen lassen. Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte gern an Frau Viol-Scherer.

Walkmühlenstraße 9

Seit der Fertigstellung des Neubaus gegenüber unserem Objekt kann wieder auf der Straße geparkt werden. Leider hat dies zur Folge, dass es teilweise schwierig ist, auf unseren Stellplätzen einzuparken und ausparken. Wir haben beim Straßenbauamt einen Antrag gestellt, das kurze Stück der Straße mit einem Parkverbotsschild zu kennzeichnen, um dem Problem entgegenzuwirken. Wir haben bisher leider noch keine Antwort erhalten.

In der vorletzten Mieterzeitung wurde bereits darüber berichtet, dass die Mauer und der Holzzaun abgerissen und erneuert werden sollen. Aufgrund von Kapazitätsengpässen war die beauftragte Firma im vergangenen Jahr nicht in der Lage, den Abriss durchzuführen. Auch in diesem Jahr ist mit einer ähnlich schlechten Ausgangslage zu rechnen. Aus diesem Grund wurde von uns noch ein weiteres Angebot bei einer anderen Firma eingeholt. Die Mauer und der Holzzaun sollen durch einen stabilen Zaun ersetzt werden.

Wir hoffen, dass die Arbeiten in diesem Jahr durchgeführt werden können.





Termine Wohngebietsbegehungen für 08/2024 bis 06/2025

Die Wohngebietsbegehungen sind inzwischen ein fester Bestandteil unseres Terminkalenders im Verwaltungsbereich. Sie finden bereits seit 13 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 2025 wieder monatlich Termine in den nebenstehend aufgeführten Kiezen geben. Sollte es aus wichtigen Gründen zu Verschiebungen kommen, 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
12.08.2024	Hennickendorf – Lindenweg
16.09.2024	Bernau – Waldfrieden
14.10.2024	Seehaus-Siedlung / Wriezener Straße
11.11.2024	Otto-Grotewohl-Ring
02.12.2024	Gustav-Kurtze-Promenade
20.01.2025	Am Marienberg
10.02.2025	Müncheberger Straße 26–29 / Fritz-Reuter-Straße 4/5
10.03.2025	Landhausstraße / Paul-Singer-Straße / Am Försterweg
07.04.2025	August-Bebel-Straße / Elisabethstraße
12.05.2025	Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße / Bruno-Bürgel-Straße
02.06.2025	Friedrich-Ebert-Straße 100–104a / Walkmühlenstraße

Eröffnung Haltestelle „Märchenwald“

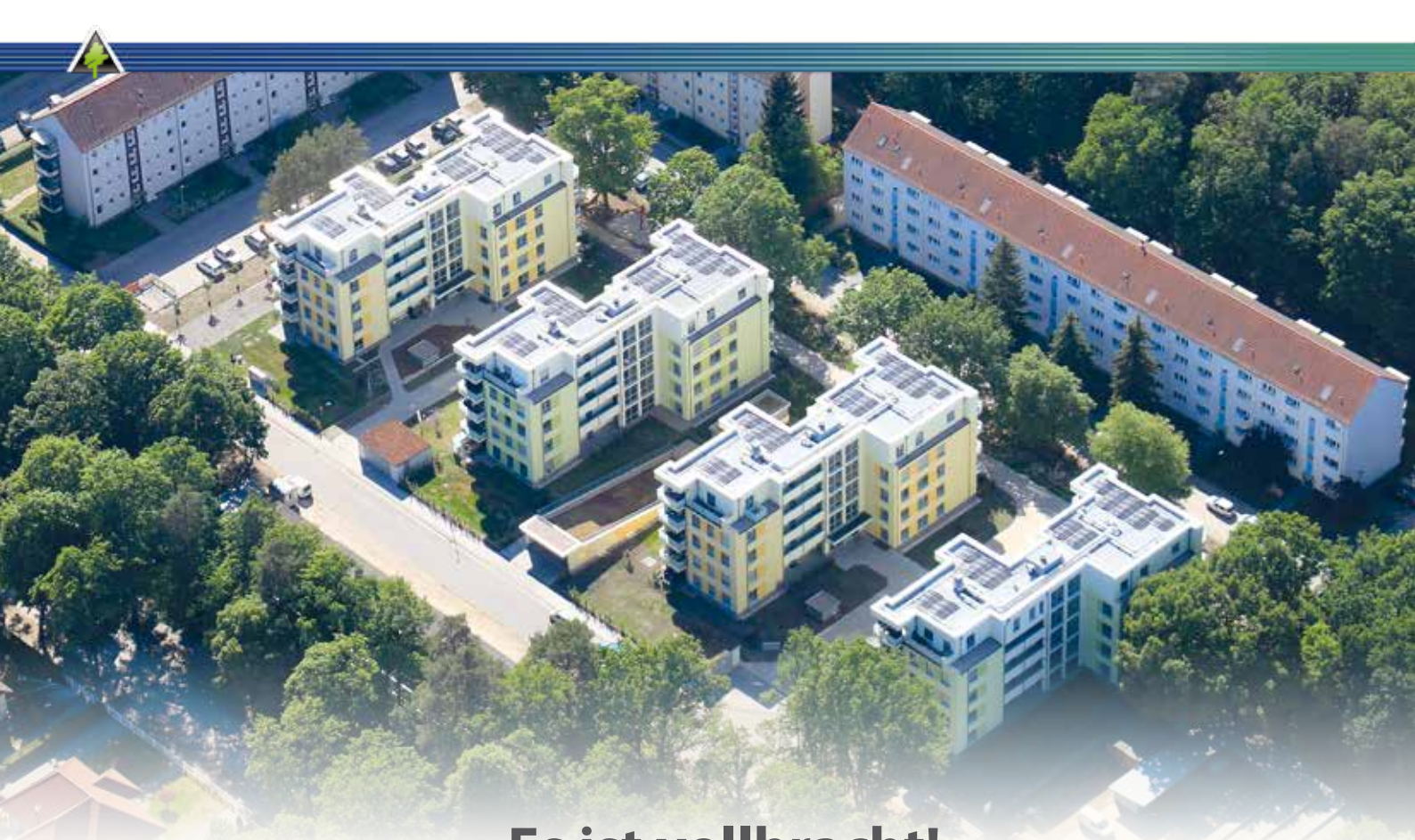
GEWÜNSCHT – GEPLANT – GEKÄMPFT – GEWONNEN!

Im Planungszeitraum für das „Quartier am Märchenwald“ im Jahr 2020 waren wir mit einem Wunsch an die Strausberger Eisenbahn GmbH herangetreten: „Wir fänden es toll, wenn begleitend mit unserem Bauvorhaben eine neue Haltestelle im Bereich des Märchenwaldes zwischen den Haltestellen Schlagmühle und Landhausstraße gebaut werden könnte, und noch toller wäre es, wenn diese Haltestelle dann auch noch passend „Märchenwald“ heißen könnte“, so Frank Wessel und Carsta Göring im Gespräch mit Frau Kühnel damals.

Was zunächst nur eine coole Idee war, entpuppte sich alsbald als ziemlich schwierig umzusetzen, denn nach der Aufnahme des Wunsches in den Wirtschaftsplan der Straßenbahn wurde die Finanzierbarkeit des Vorhabens nur als möglich dargestellt, wenn die Fördertöpfe des Landes angezapft werden können. Aber auch nach der ersten Ablehnung haben alle Beteiligten nicht aufgegeben und letztlich konnten alle glücklich sein, dass das u. a. barrierefreie und mobilitätsfördernde Projekt mit Landesmitteln finanziert werden konnte. Baubeginn war Ende letzten Jahres, aber es sollte noch bis zum 25. April dauern, bis die Bedarfs-Haltestelle offiziell übergeben wurde.

Und sie wird zahlreich genutzt und das nicht nur von den Bewohnern des Gustav-Kurtze-Wohnparks, sondern auch von Besuchern des SEP und des Waldfriedhofs und vor allem von den Bewohnern der Gustav-Kurtze-Promenade auf der anderen Seite der Schienen und der anliegenden Seitenstraßen. Die Anbindung des Wohnparks an die Haltestelle hat die WBG übernommen. Ein gelungenes Projekt, auf das alle Beteiligten sehr stolz sein können!





Es ist vollbracht!

Endlich! Endlich können wir Vollzug melden, denn das größte Neubauvorhaben der Geschichte der WBG ist innen und außen fertiggestellt.

Es war ein hartes Stück Arbeit und auf der Zielgeraden schienen die Stolpersteine immer größer zu werden. Ungefähr 3 Jahre, nachdem wir sehr verspätet die Baugenehmigung in den Händen hielten, können wir an diese in jeder Hinsicht großen Baustelle für unsere kleine Genossenschaft einen „Erledigt“-Haken setzen.



Nachdem wir Ende des letzten Jahres wegen der früh und vor allem kurzfristig einsetzenden Winterwitterung mit Schnee, aber vor allem mit Dauerfrost die Bauarbeiten sowohl an der Straße als auch an den Außenanlagen abrupt einstellen mussten, dauerte es im neuen Jahr vor allem wegen der ungünstigen Witterung sehr lange, bis wir endlich wieder angreifen konnten.

Straßenasphalt wird von den Firmen erst Mitte März wieder produziert, so dass wir zunächst nur die begleitenden Arbeiten durchführen konnten, wie Gehwegbau und Fertigstellung der Zufahrt. Das war für alle keine leichte Zeit, denn keiner verstand so richtig, warum jetzt so viel Zeit vergehen muss, bis endlich im Akkord weitergearbeitet werden kann.

Das gleiche traf auf die Außenanlagen zu, da die ausführende Firma nicht an allen Ecken des Bauvorhabens zur gleichen Zeit anpacken konnte. Und als endlich der Boden für das Setzen der Pflanzen vorbereitet war, kam der April-Sommer, wo es eigentlich schon wieder viel zu warm und in der Folge auch zu trocken war, um ordentliche Ergebnisse zu erzielen.

So musste dann auch die eine oder andere Pflanze später ersetzt werden, weil sie es einfach nicht geschafft hatte, obwohl mehrere unserer Handwerker täglich mit Wässern beschäftigt waren, um das junge Grün nicht



verdursten zu lassen. Aber was besonders und zu jeder Zeit hervorragend gedeiht, ist das sogenannte Wildkraut, hier Melde. Der grüne Teppich war schneller als der Rasensamen, weshalb der Rasen gar keine Chance hatte, gegen den dichten Teppich anzukämpfen. Wir arbeiten unermüdlich weiter, dass aus dem Melde- irgendwann doch ein Rasenfeld wird.

Auch die Spiel- und Verweilstrecke im Bereich des schattenspendenden alten Baumbestandes im nördlichen Teil der Anlage ist seit Mitte Juni zur Benutzung freigegeben, nachdem die noch bestehenden Mängel abgestellt worden sind.



Vor allem die Kinder lieben diese neue Oase.

Da jetzt alles fix und fertig dasteht, können wir auch endlich an eine Einweihungsparty denken. Und so wurden alle Bewohner und Anwohner zur zünftigen Party am 13. Juli eingeladen. Über das Fest berichten wir in der nächsten Ausgabe.





Erste flächendeckende Mieterhöhung im Bestand

Seit Ende April sind ungefähr 60 % unserer Mieter im Besitz eines Mieterhöhungsverlangens, denn ihre Miete wird ab 1. Juli auf maximal das mittlere Mietspiegelfeld in Strausberg und auf die niedrigste Vergleichsmiete in Bernau und Hennickendorf angehoben.

Die Verantwortlichen haben sich Gedanken gemacht, die Belastung des Einzelnen zu begrenzen, damit die notwendige Erhöhung auch für jeden tragbar wird.

Über die Notwendigkeit der Erhöhung haben wir bereits in den letzten beiden Ausgaben berichtet.

Bis Redaktionsschluss kamen die meisten Zustimmungen wieder zurück, so dass der Aufwand der Umsetzung in der Verwaltung vertretbar bleibt. Einige Mieter jedoch haben auch nach der erfolgten Erinnerung noch nicht ihre Zustimmung erteilt. Gesetzeskonform werden wir diese Fälle nun unserem Anwalt zur Vorbereitung der gerichtlichen Klagen auf Zustimmung übergeben.

Über diese nun notwendige Verfahrensweise sind alle Betroffenen im Rahmen der Erhöhungserklärung und nochmals in dem Erinnerungsschreiben informiert worden.

Die Mieter, die bisher keine Erhöhungserklärung erhalten haben, erfüllen entweder noch nicht oder gar nicht die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung. Ist der zeitliche Aspekt der Grund dafür, erhalten die Mieter dann sukzessive bei Erreichen der Voraussetzungen eine Erhöhungserklärung.

Der Prozess wird sich einige Monate hinziehen.

Mit der flächendeckenden Erhöhung der Mieten sichern wir auch zukünftig der Genossenschaft und ihren Mitgliedern und Mietern den gleichen Wohlstand, den wir bisher haben und können vor allem auch weiterhin unsere Verpflichtungen der regelmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung, also der Investition in die genossenschaftlichen Objekte, sichern.

Siehe dazu auch den Artikel ab Seite 11.

Grünes Licht für letztes Haus

Ab September 2024 beginnen endlich die Baumaßnahmen am letzten Haus des denkmalgeschützten Bereiches in der Seehaus-Siedlung. Das kleine 6-Familien-Haus Wriezener Straße 13 wird dann bald in ebenso frischem Glanz erstrahlen wie die bereits sanierten Nachbarhäuser. Grund für den langen Baustopp war die Versagung der Sanierung durch die untere Denkmalschutzbehörde.



Als wir die vorübergehende Fertigstellung der 8 Jahre dauernden Sanierung im Jahr 2022 mit einem großen Fest in der Seehaus-Siedlung feierten, hatten wir am gleichen Tag auf der Auszeichnungsveranstaltung für unser Siegel „Gewohnt gut“ für die energetische Sanierung des Flächendenkmals Seehaus-Siedlung bei den Verantwortlichen auf das noch „hässliche Entlein“ aufmerksam gemacht, das natürlich vor allem energetisch noch eine Katastrophe darstellt.

Für uns nicht nachvollziehbar ist, weshalb im Denkmalschutz eine andere Denkweise vorherrscht, was zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht weiter von Interesse ist; einzig die denkmalrechtliche Erlaubnis für die energetische Sanierung des Hauses ist uns wichtig, und diese liegt uns inzwischen vor.

So konnte im Mai die Ankündigung der Maßnahmen an die Mieter versendet werden. Für die Mieter gibt es, genauso wie zuvor auch, eine Mieterversammlung am 23. Juli, auf der alle wichtigen Fragen besprochen werden können, die sich aus der Baumaßnahme ergeben.

Laut derzeitigem Bauablaufplan sollen die Bauarbeiten am 2. September beginnen und bis auf die Außenanlagen und den Sockel Ende des Jahres abgeschlossen sein. Hoffentlich beteiligen sich genügend Firmen an der gerade stattfindenden Ausschreibung, damit wir auch wirklich pünktlich mit allen Beteiligten starten können.

Die Maßnahme wird komplett aus Eigenmitteln finanziert. Wir hoffen, in der nächsten Ausgabe bereits von einem guten Fortschritt berichten zu können.

Startlöcher sind manchmal tief

Über den Doppelwürfel wurde mittlerweile unzählige Male in unserer Mieterzeitung informiert. Es kam in der Vergangenheit immer wieder zur zeitlichen Absage des Projekts, da zunächst vor allem mietrechtliche Hürden und in den Folgejahren die Explosion der Baupreise und Kapazitätsmangel die Maßnahme verhinderten. Und es fehlte lange Zeit sogar die Baugenehmigung.

Und die Preise entwickeln sich immer weiter in nur eine Richtung, aber wir haben lange und intensiv daran gearbeitet, das Projekt zu einem Erfolg zu bringen. Und wir sind sicher, es wird ein Erfolg!

Heute können wir mitteilen, dass inzwischen die Baugenehmigung vorliegt und auch von der Förderbank mitgeteilt wurde, dass in den nächsten Wochen der Fördermittelbescheid vorliegen soll. Und die Fördermittel sind zwingend erforderlich, weil das Projekt, das ca. 5,0 Mio. € verschlingen wird, nur unter Verwendung von Fördermitteln umsetzbar ist.

Unter anderem sollen alle Wohnungen einen neuen, geringfügig größeren, aber dann auch barrierearmen und verglasten Balkon erhalten. Die Verglasung hat mehrere Vorteile: Erstens kann der Balkon ganzjährig genutzt werden, und zweitens wird der Wärmeschutz noch weiter verbessert. Auch die Wohnungen an der Straßenseite werden in diesem Zusammenhang mit einem Balkon ausgestattet. Der Hauseingang wird barrierefrei hergestellt und auch sonst wird sich sehr viel ändern.

Wir gehen davon aus, dass wir bis Ende August die Maßnahmen ankündigen werden und drei Monate später, also zum 1. Dezember, mit den Arbeiten begonnen wird. In den 3 Monaten zwischen Ankündigung und Start der Bauarbeiten wird eine Mieterversammlung stattfinden, in der technische und finanzielle Belange besprochen werden können. Dabei werden der Vorstand,



die Verwalter und vor allem die Ingenieure und Bauleute die vorgesehene Maßnahme präsentieren und Fragen beantworten.

Zunächst wird mit den Arbeiten im Haus begonnen, bevor im neuen Jahr dann die „sichtbare“ Bauphase losgeht. Es ist geplant, das Gesamtvorhaben im kommenden Jahr abzuschließen.

Eine Auflage aus der Förderrichtlinie ist die Einstufung aller Wohnungen des Hauses nach Abschluss der Maßnahme als Sozialwohnung in dreierlei Varianten für verschiedene Einkommensgrenzen ab dem nächsten Mieterwechsel nach Abschluss des Bauvorhabens.

Wir gehen davon aus, dass auch dieses Bauvorhaben bestmöglich durchgeführt und Sie als Mieter hervorragend durch die Genossenschaft betreut werden.

Wir wünschen den Mietern bereits jetzt viel Vorfreude auf das Danach und Durchhaltevermögen und Geduld während der Maßnahme.



**NEUE
RUBRIK**

„Leben in Gemeinschaft“

**Das „Quartier am Märchenwald“, Haus Grimm und Haus Morgenstern
feiern einjähriges Einzugsjubiläum**

Bei einem Keller-Bierchen im Monat Mai mit meinem langjährigen Freund und Nachbarn Hartmut Fix stellten wir wieder einmal fest, wie entspannt und zufrieden wir hier in unserem neuen Heim wohnen. Da der erste Jahrestag unseres Einzuges näher rückte, fanden wir, dass wir das spontan feiern müssen.

So ergab es sich, dass wir am 1. Juni 2024 zu einer Mitbringparty aufriefen. Bei schönem Wetter und Sonnenschein wurden also Tapeziertische ausgeklappt und Stühle aufgestellt. Es gab Kaffee und Kuchen, Salate, Grillwürstchen und viele Leckereien.





Wir hatten alle einen interessanten und sehr geselligen Nachmittag. Von Jung bis Alt haben sich alle wohlfühlt.

Bei unserem Ringwurfspiel überzeugte Rita Mühler mit ihrer Wurftechnik und gewann schließlich das Spiel.

Zum Schluss waren sich alle einig, ein so gelungener Nachmittag wird auf jeden Fall wiederholt. Toll, dass wir als Nachbarn so gut zusammengewachsen sind!

Herzlichst, Ihr Bernd Scholz



70
1954
2024
JAHRE

6. September 2024

von 15:00 bis 22:00 Uhr

auf dem Festgelände an der Gustav-Kurtze-Promenade 58 a–d

Jubiläumsfest



Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“
Strausberg eG



Hans die Geige

Deutscher Rockgeiger



Kinderprogramm

mit Zaubershow · Spielen · Liedern



Mit großer
Jubiläumstombola

**Hüpfburgen
Kinderschminken
Bubble House
Kletterparkour**

Swing & Dixieland

Swingorchester JIVEPARK

Die „kleene Helene“

Deutschland bestes Helene-Fischer-Double

Eckensteher „Nante“

Berliner Original und Porträt-Schnellzeichner

Donegals Berlin

Irish-Dance-Show

Strausberger Partynacht

mit der Band STATION 3

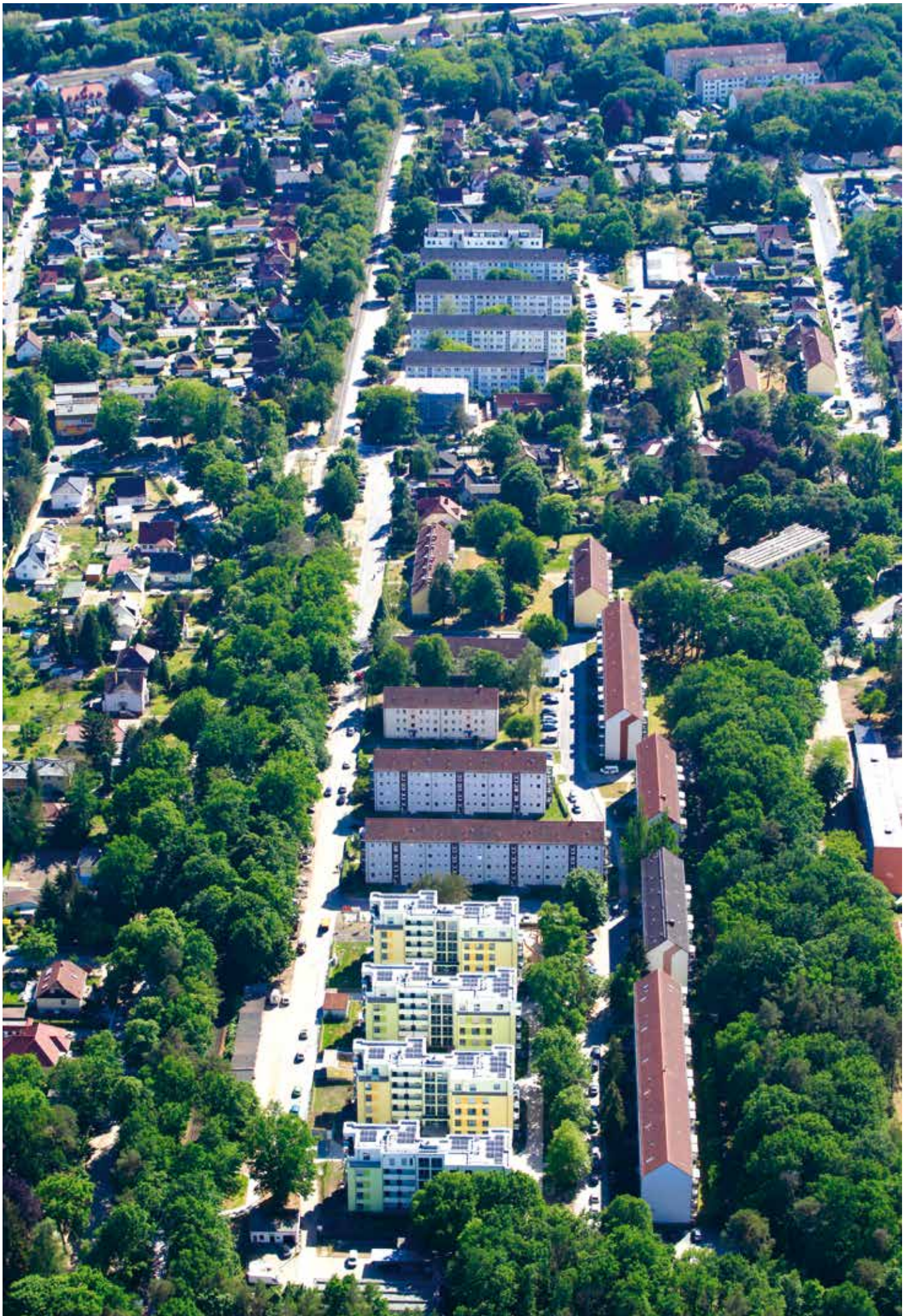


Moderation
**Michael
Ehrenteit**



Änderungen vorbehalten! Aus datenschutzrechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass während des Festes Fotoaufnahmen erfolgen. Wenn Sie keine Veröffentlichung wünschen, geben Sie bitte dem Fotografen Bescheid. Veranstalter: Grünwald Werbegesellschaft mbH







SD Abschaltung im Januar 2025

Nach vielen Jahren des Parallelbetriebs beendet die ARD am 7. Januar 2025 ihre Verbreitung in SD-Qualität: Das Erste und die Dritten Programme lassen sich auch weiterhin in der besseren HD-Bildqualität über Kabel empfangen. Dadurch werden Kosten minimiert und die Übertragung wirtschaftlich und effizient gestaltet. Alle ARD-Programme sind bereits seit Jahren in HD-Qualität unverschlüsselt und frei empfangbar.

Bessere, hochauflösende HD-Bildqualität

Voraussetzung für die Wiedergabe der HD-Programme ist ein geeigneter Receiver oder ein HD-taugliches TV-Gerät. Über 90 Prozent der Fernsehhaushalte verfügen bereits über das erforderliche Equipment. Nach über zehn Jahren SD/HD-Parallelbetrieb ist die SD-Nutzung stark gesunken.



Die ARD empfiehlt ihren Zuschauerinnen und Zuschauern grundsätzlich jetzt schon den Empfang aller ARD-Programme in der besseren HD-Bildqualität. Wer aktuell noch in SD-Qualität empfängt, sollte möglichst bald auf HD-Empfang umrüsten.

Müssen auch Sie aktiv werden?



Schon jetzt erkennen Sie am Zusatz "HD" im Programmnamen oder im Senderlogo, ob Sie ihre Programme in HD-Qualität sehen. Erscheinen hier keine HD Kennzeichen, dann sollten Sie an Ihrem HD-fähigen Fernseher oder Receiver einen Sendersuchlauf durchführen. Empfangen Sie danach immer noch keine HD-Sender, dann ist wahrscheinlich der Kauf eines neuen Geräts notwendig.

Sendersuchlauf

Sehen Sie zuerst in der Gesamt-Programmliste nach, ob die HD-Programme bei einem früheren Sendersuchlauf schon eingelesen wurden. Sie erkennen das zweifelsfrei am "HD"-Zusatz am Namen des Programms, dem sogenannten Programm-Label. Am übersichtlichsten ist es, wenn Sie die Liste alphabetisch sortiert durchsehen. Falls Sie nicht fündig werden, starten Sie einen Sendersuchlauf am Receiver oder TV-Gerät. Übernehmen Sie die HD-Programme in die Favoritenliste anstelle der SD-Version.

QR-CODE
SCANNING



mehr dazu im Video über den QR-Code oder im Infokanal



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

Werbung: Grünwald

Kreativ, zuverlässig und
freundlich entwickeln wir
wirksame, maßgeschneiderte
Lösungen für unsere Kunden
– und gerne auch für Sie.

Melden Sie sich einfach.
Wir freuen uns auf Sie.

- Printdesign
- Webdesign
- Veranstaltungsservice
- Außenwerbung

grünwald
Werbe-gesellschaft

Braunsdorfstraße 23
12683 Berlin
Telefon: (030) 500 185 - 0
info@gruenwald-werbung.de
www.gruenwald-werbung.de

STIRNAT
HAUSTECHNIK

... mit allen Wassern gewaschen

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

POLSTER-MÖBEL-MARKT KÜCHEN STUDIO

Gunther v. Szalghary GmbH

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



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

HAVARIE 0173 / 204 30 03

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



TRAUM AUSSTATTER
BJÖRN THOMAS

Paul-Singer-Straße 30, 15344 Strausberg
Telefon: (03341) 47 25 05
www.traumausstatter-thomas.de



TELTA
cable
online • duo • voice

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.

TELTA

Unsere Highspeed-Tarife

Speed	TELTA cable online Internet	TELTA cable duo Internet • Telefon
	maximal 100 Mbit/s 10 Mbit/s Upload • 1 Mbit/s	maximal 100 Mbit/s 10 Mbit/s Upload • 1 Mbit/s maximal 10 Mbit/s 1 Mbit/s Upload • 1 Mbit/s
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*

TELTA voice basic Telefon

- kein Telefon Anschluss notwendig
- 2 Rufnummern für gleichzeitiges Telefonieren
- 100 Verbindungsminuten (siehe Tarifvertrag)

8,95 €
im Monat*

TELTA voice flat Telefon

- kein Telefon Anschluss notwendig
- 2 Rufnummern für gleichzeitiges Telefonieren
- unbefristet aus deutscher Festnetz
- Verbindungen in Mobilfunknetze 29 ct/Min

14,95 €
im Monat*

Bei TELTA – alles inklusive

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



Alle Tarife mit

Preis
garantie
über die gesamte Laufzeit

Alle Tarife werden zum 1. April 2019 in 1. Jahresschritt um 10% erhöht.

* Exklusiv für Kunden, die TELTA als primäres Internet-Anbieter wählen. ** Exklusiv für Kunden, die TELTA als primäres Internet-Anbieter wählen. *** Exklusiv für Kunden, die TELTA als primäres Internet-Anbieter wählen.

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 · 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 Lara Ralew · C 03341/271155-22 · Lara.Ralew@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

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