

Wohnen in Gemeinschaft

AUFBAU

MITGLIEDERINFORMATION



Ausgabe 1/2025



**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: © ARTIFICIAN/Adobe Stock
S. 11: © Luftbild- und Architekturfotojournalist
Dirk Laubner (Berlin)
S. 13: © TAW4/Adobe Stock

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

Inhalt

Die ordentliche Vertreterversammlung am 3. Juni 2025	3
Wahlen für den Aufsichtsrat	4
Wirtschaftliche Ergebnisse 2024	5
Die Grundsteuerreform in Umsetzung	11
Auslauf der Energiepreisbremsen	12
„Leben in Gemeinschaft“	13
Was ist los in unseren Wohngebieten?	14
Bauzeit in der Seehaus-Siedlung	22
Genossenschaften Ostbrandenburgs zu Gast in Strausberg	23
Baustelle Ringstraße	24
Es ist soweit! Energetische Sanierung in Waldfrieden startet	25
Wendebau Wriezener Straße 32 wird endlich saniert	27
Service für unsere Mitglieder	36



Die ordentliche Vertreterversammlung am 3. Juni 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende hatte zur Vertreterversammlung geladen und zwar wieder in die 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 2.296 Mitglieder durch Einsicht in die maßgeblichen Unterlagen über den Jahresabschluss 2024 informieren. Diese lagen seit 19.05.2025 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 Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Baumgärtner.

Wie in jedem Jahr berichtete der Vorstand der Vertreterversammlung ausführlich über die Lage unseres Wirtschaftsunternehmens. Die Genossenschaft bewegte sich auch im Jahr 2024 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. Durch die nun endlich

vollzogene komplexe energetische Sanierung der Wriezener Straße 13 wurde das letzte Haus der denkmalgeschützten Seehaus-Siedlung zukunftsfähig gemacht. Zudem lag der Fokus im Berichtsjahr auf der kompletten Fertigstellung des großen Neubauvorhabens „Quartier am Märchenwald“.

Auch im Jahr 2025 entwickelt sich die Genossenschaft weiter positiv, auch wenn wir die Auswirkungen der Krisen und internationalen Konflikte in nahezu allen Bereichen zu spüren bekommen. Die Herausforderungen nehmen nicht ab.

Nach dem Bericht des Vorstandes erstattete Herr Baumgärtner Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2024.

Der Vorstand und auch der Aufsichtsrat wurden für ihre Tätigkeit im Jahr 2024 durch die Vertreterversammlung entlastet. (Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.) Im Anschluss an die Sitzung konnten sich alle bei einem Imbiss stärken und sich dabei in lockerer Runde zu interessanten Themen austauschen. Im kommenden Jahr wird der Saal voller sein, denn durch die Vertreterwahlen am Anfang des Jahres 2026 sind dann zur Versammlung die aktuellen Vertreter geladen, die über das Berichtsjahr beschließen und die neu Gewählten, die sich einstimmen können auf das, was ihre Aufgabe in den kommenden 5 Jahren der neuen Legislaturperiode sein wird.

Wahlen für den Aufsichtsrat

Für zwei Mitglieder des Aufsichtsrates, nämlich Ilona Becker und Michael Kirchhof, endete mit der Vertreterversammlung die fünfjährige Legislaturperiode und sie schieden entsprechend aus dem Aufsichtsrat aus. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Baumgärtner übergab die Wahlleitung an Frau Göring.

Sie zog für die zwei Ausscheidenden Bilanz der vergangenen 5 Jahre und dankte ihnen für die geleistete Arbeit und das große Fachwissen, mit dem beide den Aufsichtsrat bereichert haben. Während Frau Becker inzwischen mit einer kurzen 2-jährigen Unterbrechung seit 22 Jahren im Aufsichtsrat eine hervorragende Arbeit

leistet, steht Herr Kirchhof mit seinen 15 Jahren Zugehörigkeit im Aufsichtsrat seinen Mann und bereichert diesen vor allem durch seine Expertise im kaufmännischen Bereich.



Als Dank gab es einen Blumenstrauß für Herrn Kirchhof. Frau Becker konnte, wie bereits seit längerer Zeit angekündigt, nicht an der Versammlung und damit an der Wahl teilnehmen.

Es standen demzufolge Neuwahlen an. Der Aufruf zum Vorschlagen von Kandidaten wurde am 11.04.2025 veröffentlicht und ausgehängt. Bis zum 12.05.2025 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 Ilona Becker und Michael Kirchhof.

Während Herr Kirchhof die Gelegenheit nutzte, seine erneute Bewerbung in einem kleinen Referat zu begründen, hatte Frau Becker den Vorstand gebeten, die Begründung ihrer Bewerbung aufgrund ihrer Abwesenheit der Versammlung vorzutragen.

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, Herr Kirchhof nahm sogleich die Wahl an. Frau Becker hatte im Vorfeld bereits bestimmt, dass sie die Wahl annimmt, wenn sie gewählt wird.

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

Aufgrund einiger Abwesenheiten wurde die notwendige Konstituierung auf den nächsten Termin verschoben, an dem sich der Aufsichtsrat das nächste Mal trifft.

Staffelstab übergeben

Vor der Sitzung des Aufsichtsrates am 24. Juni 2025, fand nun die konstituierende Sitzung des neu gewählten Aufsichtsrates statt.

Zu Beginn gab Herr Dr. Czerny bekannt, dass es nun an der Zeit wäre, dass der Staffelstab übergeben werden sollte. Nach ausführlicher Diskussion und der Würdigung seiner Verdienste in den vielen Jahren, in denen sich Herr Dr. Czerny für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder eingesetzt hat, wurde neu gewählt. Herr Birk Baumgärtner wurde zum neuen Vorsitzenden und Herr Michael Kirchhof zu seinem Stellvertreter gewählt. Den beiden Herren an dieser Stelle unseren herzlichsten Glückwunsch zur Wahl!

Sie treten in große Fußstapfen.

Damit geht eine lange Ära zu Ende.

Seit 2002 bekleidete Herr Dr. Czerny das höchste Amt, also insgesamt 23 Jahre, in denen er den Aufsichtsrat mit seinem Fachwissen, seiner wertschätzenden und zielführenden Art modernisiert und zukunftsfest entwickelt hat.

Für den Vorstand war die Zusammenarbeit ein Segen. Wir bedanken uns auf diesem Weg ganz besonders bei ihm.

Als gewähltes Mitglied des Aufsichtsrates wird Herr Dr. Czerny weiterhin mit seinem Wissen helfen und den neu Gewählten mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Wirtschaftliche Ergebnisse 2024

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.

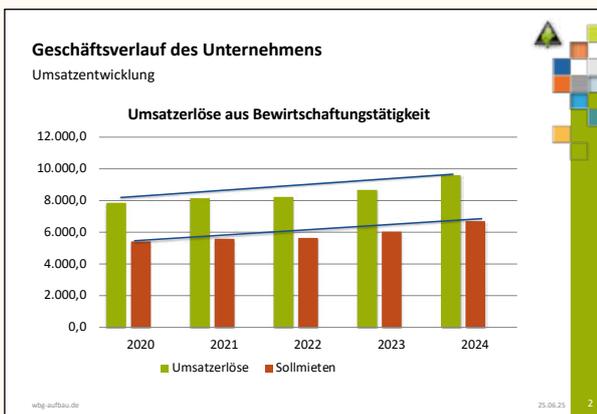
Die Wohnungsbaugenossenschaft ist Eigentümerin von 1.535 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten in 97 Objekten, sowie weiteren Einheiten auf insgesamt über 200.000 m² eigener Grundstücksfläche und ca. 47.000 m² Erbbaufäche in Bernau und Strausberg.

Grundlage und Basis bilden unsere 2.296 Mitglieder.

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dargestellt bzw. verändert:

Im Geschäftsjahr 2024 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft den eigenen Wohnungsbestand von 1.535 Wohnungen. Der Bestand umfasste weiterhin 14 Gewerbeeinheiten und 234 PKW-Stellplätze.



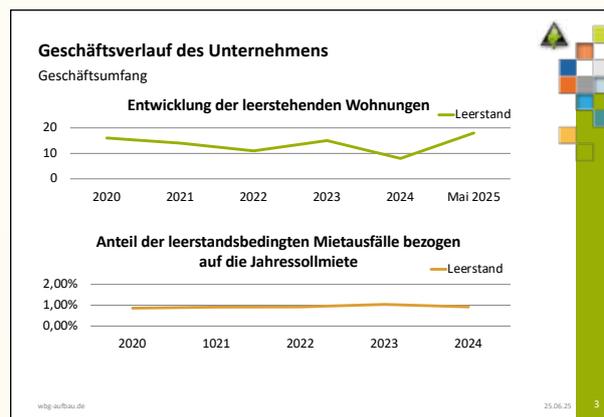
Auf weiteren Grundstücken wurden 47 Stellplätze neu geschaffen. Die sonstigen Einheiten (hier zusätzliche Keller) haben sich um 5 auf 46 Einheiten vermehrt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr von 8.664,1 T€ auf 9.593,6 T€. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber 2023 von 10,7 % (Vorjahr 5,2 %).

Die Erhöhung der Sollmieten für Wohnungen von 6.038,7 T€ auf 6.696,6 T€ resultiert aus den zusätzlichen Mieteinnahmen, vor allem wegen der Vermietung des Quartiers am Märchenwald. Dafür wurden im Berichtsjahr zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von 473,5 T€ erzielt.

Aufgrund von flächendeckenden Mieterhöhungen der Bestandswohnungen, Wohnwertverbesserungen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung wurden Mehreinnahmen in Höhe von 184,4 T€ generiert.

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 31.12.2024 waren nur 8 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr 15) Die Leerstandsquote lag am Jahresende bei 0,5 %. Im Vorjahr betrug dieser Anteil 1,0 %.

Die Entwicklung des Leerstandes im Vergleich zu früheren Geschäftsjahren wird durch den Anteil der leerstandsbedingten Mietausfälle, bezogen auf die Jahres-sollmiete der Wohnungen, sichtbar. Der Anteil ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und lag weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von 0,92 % (Vorjahr 1,04 %).



Auch im Berichtsjahr führten vor allem die fehlenden Kapazitäten im Bausektor zu steigenden Leerstandszeiten bei zu sanierenden Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 11 Wohnungen mehr vermietet als Kündigungen eingingen, nämlich 92. In den Zahlen sind 11 Umzüge innerhalb der Genossenschaft (Vorjahr 18) enthalten. Der hohe Anteil von Umzügen im Bestand ist vor allem Ausdruck der Wohnzufriedenheit in unserer Genossenschaft.



Entwicklung der Mietrückstände

Unser Fokus liegt neben dem Kampf um niedrigen Leerstand besonders auf einem niedrigen Niveau der Mietrückstände.

Die Zahlungsmoral unserer Mieter ist auch im Berichtsjahr, bis auf Ausnahmen, beispielhaft. Die Forderungen aus Vermietung, bezogen auf die Jahressollmiete, sind

zum 31.12.2024 gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres ganz leicht gesunken und betragen 0,16 % (Vorjahr 0,17 %). Am Jahresende bestehen Mietforderungen in Höhe von 11,4 T€ gegenüber 10,9 T€ am Ende des Vorjahres. Die Forderungen an ehemalige Mieter sind gegenüber dem Vorjahr um 0,5 T€ angestiegen und belaufen sich am Jahresende auf 4,8 T€.

Die Mietanforderungen an Bestandsmieter belaufen sich am Jahresende auf 6,6 T€, genauso wie am Ende des Vorjahres.

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 geachtet wird. Das Mahnwesen ist organisiert.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2024 setzte die Genossenschaft folgende Investitionsschwerpunkte:

- Planung und Durchführung des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlagen im Bestand,
- Planung des energetischen Umbaus im Bestand.

Des Weiteren waren im Berichtsjahr folgende Schwerpunkte bei der Modernisierung und Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes vorgesehen:

- Vergrößerung des Bestandes an umfassend hergerichteten zeitgemäßen Wohnungen, meist bei Mieterwechsel,
- Hebung des Ausstattungsniveaus der Wohnungen in Bernau-Waldfrieden.



Entsprechend der sonst gesteckten Aufgaben haben wir im Berichtsjahr für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung Mittel in Höhe von 2.201,0 T€ (Vorjahr 2.044,9 T€) eingesetzt, wovon 383,1 T€ im Anlagevermögen aktiviert wurden.



Für die Wiederherstellung der Straße vor dem „Quartier am Märchenwald“ sind im Berichtsjahr inklusive Planungsleistungen Kosten in Höhe von 173,9 T€ angefallen. Für die energetische Sanierung der Wriezener Straße 13 wurden 202,2 T€ in den Anlagen im Bau aktiviert, weil das Bauvorhaben erst im Folgejahr abgeschlossen wird.

Für die Planung der energetischen Sanierung und Modernisierung der Wriezener Straße 32 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 180,9 T€ aktiviert.

Neubaumaßnahmen



Die im Vorjahr begonnene Herstellung der Außenanlagen im „Quartier am Märchenwald“ wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Hierfür wurden im Jahr 2024 weitere 310,0 T€ aufgewendet. Zusammen mit den im Vorjahr in den Anlagen im Bau gebuchten 533,0 T€ sind insgesamt 843,0 T€ dafür angefallen und aktiviert worden.

Durch die KfW wurde dem Darlehen aus dem Bauprogramm ein Tilgungszuschuss in Höhe von 1.386,0 T€ gutgeschrieben. Dieser Betrag reduziert das Anlagevermögen der 4 Stadtvillen anteilig entsprechend der gebauten Wohnungen. Damit ist das Bauvorhaben vollständig abgeschlossen.

Zielsetzungen für Finanzierungsmaßnahmen

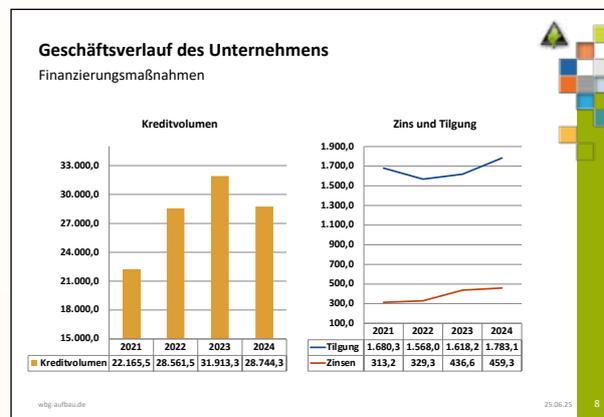
Unsere Finanzierungsmaßnahmen waren im Jahr 2024 auf folgende Zielstellungen gerichtet:

- alle geplanten Instandhaltungsvorhaben aus Eigenmitteln zu sichern,
- günstige Prolongationen von Darlehen mit endender Zinsbindung zu realisieren und
- das vorhandene Fremdkapital weiter abzuschmelzen.

Diesen Zielen entsprechend hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 zwei KfW-Darlehen, deren Zinsbindung endete, in ein neues Kapitalmarktdarlehen umgewandelt. Das neue Darlehen läuft 2034 aus. Für ein weiteres Darlehen der ILB endete die Zinsbindung, für weitere 10 Jahre konnte hier ein Zinssatz von 2,00 % vereinbart werden.

Auch 2024 wurden derivative Finanzinstrumente nicht genutzt, das bezieht sich auch auf Finanzanlagen.

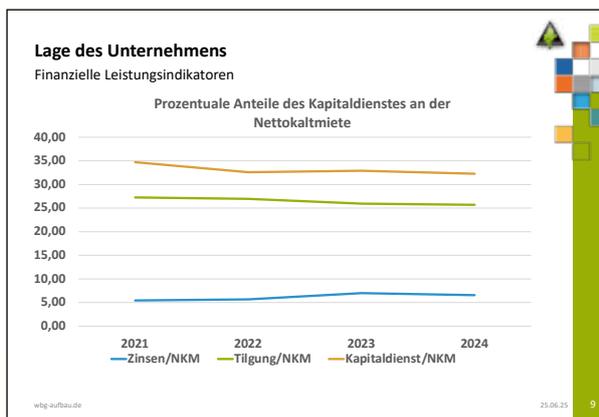
Mit unseren Finanzierungsmaßnahmen ist es gelungen, die Zielsetzungen in vollem Umfang zu erreichen. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben sowie der Geschäftsbetrieb waren finanziell im vorgesehenen Umfang gesichert.



Wie Sie auf der linken Grafik sehen, ist das Kreditvolumen von 31.913,3 T€ im Jahr 2023 auf 28.744,3 T€ am Ende des Berichtsjahres gesunken.

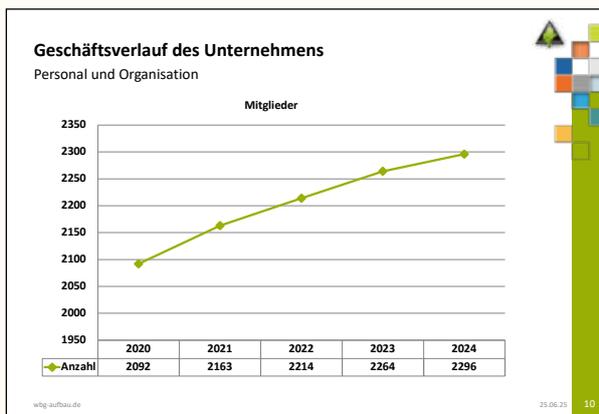
In der rechten Grafik ist ersichtlich, dass die Tilgungsleistung gegenüber dem Vorjahr um 164,9 T€ auf 1.783,1 T€ gestiegen ist. Die Zinsen steigen wieder, wie man an der Zinslinie erkennen kann. Es wurden Zinsen in Höhe von 459,3 T€ fällig, das sind 22,7 T€ mehr als im Vorjahr.





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 32 Cent für den Kapitaldienst bezahlt werden müssen.

Mitgliederwesen



Grundlage der Arbeit unserer Genossenschaft bilden die 2.296 Mitglieder, deren Zahl sich gegenüber dem Vorjahr um 32 Personen erhöht hat. Im Berichtsjahr fand eine ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Beschlussfassungen verliefen ohne Beanstandung. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Vorjahr entlassen.

Prognosebericht

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024 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 104,0 bis 125,1 T€, Zinsen bei Um- und Neuverschuldung von 4 % und einer jährlichen Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen von 1,7 bis 2,0 % aus. Es werden positive Jahresergebnisse von 89,40 T€ bis 837,4 T€ und eine gesicherte Liquidität prognostiziert.

Prognosebericht

Planung bis 2030

Energetische Sanierung Franz-Mehring-Str. 7-9

Beginn kompl. San./Mod. Wriezener Straße 32 geplante Invest. Insges.= 5,0 Mio.€

25.06.25 11

In den Jahren 2025 und 2026 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.

Des Weiteren soll im Folgejahr die energetische und komplexe Sanierung der Wriezener Straße 13 abgeschlossen werden.

Ab dem Jahr 2025 ist geplant, die Bernauer Häuser komplex und damit auch energetisch zu sanieren. Dabei ist geplant, im Folgejahr mit dem Objekt Franz-Mehring-Straße 7–9 mit 12 Wohnungen zu beginnen, hierfür sollen auch Fremdmittel zum Einsatz kommen.

Es sind Lohnkosten in den nächsten Jahren zwischen 1.174,7 T€ im Folgejahr und durch Tarifierpassungen und Qualifizierungen bis 1.476,1 T€ im Jahr 2030 zu erwarten.

Die Genossenschaft hat 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 Maßnahmen-



plan einbezogen. In den Planjahren ab 2025 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.

Chancen- und Risikobericht
Risiken

Wohnungsmarktrisiken

- Negative Auswirkungen von Rezessionen
- Demografischer Wandel

Betriebliche Risiken

- Entwicklung CO₂-Abgabe
- Änderung der Förderrichtlinien

Risiken für die Vermietung:

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

Quelle: Statista
Quelle: E.ON Energy Research Center

12

Risikobericht

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

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

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 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 2024 haben wir vor allem langfristige Zinsfestschreibungszeiträume vereinbart und das Darlehensportfolio optimiert.

Momentan, so schätzt der Vorstand ein, zeichnen sich keine Finanzierungsrisiken ab. Ausschlaggebend dafür sind auch die solide Kapitalstruktur und das vorsichtig bewertete Portfolio.

Die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung pendeln sich auf einem höheren Niveau ein. Preisentwicklungen aufgrund sich ändernder MwSt. oder dem Wegfall staatlicher Hilfen sind vorerst nicht zu erwarten. 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. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

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

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 Mietern und Vermietern aufteilt.

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.

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

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.

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.

Ausdrücklich muss darauf hingewiesen werden, dass Risiken der künftigen Entwicklung, die aus Gesetzgebung oder Politik erwachsen, von großer Tragweite sein könnten.

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.





Die Grundsteuerreform in Umsetzung

Erst schien das Inkrafttreten der neuen Vorgaben im Grundsteuerrecht noch sehr weit weg zu sein, denn im Jahr 2022 hatten alle Eigentümer flächendeckend über ganz Deutschland die Aufgabe, ihren Grundbesitz entsprechend der per Gesetz festgelegten Vorgaben und den bundeslandbezogenen Sonderangaben zu bewerten und endlose Formblätter und Listen zu füllen. Der Unmut war riesengroß, denn man musste sich wieder mit Dingen beschäftigen, die definitiv nicht zum Standardprogramm aller Eigentümer zählen.

Die erste Runde war bewältigt und der Startschuss schien eben mit dem Jahr 2025 in weiter Ferne, aus der Politik kamen unterschiedliche Stimmen, ob die Reform überhaupt umgesetzt werden sollte und die anzusetzenden Parameter gerecht seien. Letztlich verstummten die negativen Stimmen und die Umsetzung erfolgt.

In den Jahren 2023 und 2024 kamen dann die Grundsteuermessbescheide der Finanzämter (in unserem Fall Strausberg und Eberswalde), die bezüglich der Einstufungen und Berechnungen geprüft und wenn nötig beeinsprucht werden mussten, dann konnten die ersten Vergleiche gezogen werden. Dazu musste der errechnete Steuermessbetrag mit dem entsprechenden Hebesatz der Gemeinde multipliziert werden, womit der neue Wert zustande kam, für den Fall, dass sich der Hebesatz nicht ändert.

Die entsprechenden Informationen pro Objekt entnehmen Sie bitte den der Betriebskostenabrechnung 2024 beigefügten Informationen unter dem Punkt Grundsteuer.

Grundsteuer Strausberg

Zu dem Zeitpunkt (also bis Ende 2024) hatte die Stadt Strausberg zum Beispiel einen Hebesatz in Höhe von 405 %. Die Hochrechnung ergab für alle 3 Gemeinden (Strausberg, Hennickendorf und Bernau), dass keine erheblichen Veränderungen zu erwarten waren, demzufolge konnten wir beruhigt auf die Bescheide der Gemeinden warten, die nun den neuen Grundsteuerbetrag für jedes Objekt oder Objektgruppen enthielten.

Zwischenzeitlich hatte in Strausberg die Stadtverordnetenversammlung einen neuen Hebesatz beschlossen, der ab dem aktuellen Jahr statt zuvor 405 % nur noch 246 % betragen sollte. Dadurch kam es überwiegend zu erheblichen Minderungen gegenüber dem Vorjahr 2024. Das merkte wohl auch die Stadt Strausberg, denn die Grundsteuer ist eine gemeindliche Einnahme.

Kurz vor Redaktionsschluss hat daher das gleiche Gremium eine Änderung des Hebesatzes von 246 % auf 311 % beschlossen und das rückwirkend zum 01.01.2025 für die Jahre 2025 und 2026. Durch diese Änderung werden sich Grundsteuern 2025 für die Strausberger Grundstücke zwischen 54 % und 115 % gegenüber 2024 ergeben. Dabei werden die geringeren Werte erzielt, wo viele Wohnungen auf kleinen Grundstücken stehen und im Gegenteil die höheren Werte bei wenigen Wohnungen auf größeren Grundstücken. Bei den meisten Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024 sind diese Veränderungen bereits in den Erläuterungstexten enthalten. Einige Abrechnungen waren bereits fertig, als die Stadtverordneten den neuen Hebesatz beschlossen haben, daher sind bei diesen Erläuterungen die Grundsteueränderungen nach dem ursprünglich vereinbarten Satz berechnet. Hier hat uns die Zeit sozusagen überholt.



Auslauf der Energiepreisbremsen

Bereits in unserer Ausgabe 01/2024 hatten wir Sie über die staatlichen Energiepreisbremsen informiert, die im Jahr 2023 eingeführt wurden, um die finanzielle Belastung durch gestiegene Energiepreise abzufedern.

Seit dem 1. Januar 2024 sind diese Preisbremsen nun ausgelaufen. Das betrifft unter anderem:

- die **Strompreisbremse**,
- die **Gas- und Wärmepreisbremse**.

Ziel dieser Entlastungsmaßnahmen war es, Haushalte bei den enormen Energiepreissteigerungen zu unterstützen. Die Preisbremsen wirkten wie eine Kostenobergrenze für bestimmte Verbrauchsmengen – alles darüber hinaus wurde zum vertraglich vereinbarten Marktpreis abgerechnet. Mit dem Auslaufen dieser Maßnahmen gelten nun wieder die regulären Preise der Versorger – ohne staatliche Deckelung.

Was bedeutet das konkret für Ihre Betriebskostenabrechnung 2024?

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 wird **voraussichtlich höhere Energie- und Wärmekostenpositionen** ausweisen – insbesondere bei Haushalten, die überdurchschnittlich viel Strom oder Wärme verbraucht haben. Diese höheren Kosten werden sich direkt in den **Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Hausstrom, Heizstrom, Aufzugsstrom und sonstige Stromverwendungen** widerspiegeln.

Ein zusätzlicher Faktor: Zum 1. Januar 2024 wurde der **reduzierte Mehrwertsteuersatz auf Wärmeversorgung (7 %) wieder auf 19 %** angehoben. Das betrifft z. B. Fernwärme, Nahwärme oder zentrale Gasheizungen. Auch diese Änderung führt zu einem **Kostenanstieg**, der sich auf Ihre Abrechnung auswirkt.

Nachfolgend haben wir Ihnen zum Verständnis eine Beispielrechnung eingefügt:

Position	Mit Wärmepreisbremse	Ohne Wärmepreisbremse
Verbrauch	70.000 kWh	70.000 kWh
Arbeitspreis (netto)	0,145 €/kWh	0,145 €/kWh
Verbrauchskosten (netto)	8.700,00 €	8.700,00 €
Grundpreis (netto)	2.000,00 €	2.000,00 €
Nettosumme	10.700,00 €	10.700,00 €
Umsatzsteuer (7 % / 19 %)	749,00 € (7 %)	2.033,00 € (19 %)
Gesamtkosten inkl. MwSt	11.449,00 €	12.733,00 €
Entlastungsbetrag*	- 2.800,00 €	-
Gesamtkosten	8.649,00 €	12.733,00 €

* Der Entlastungsbetrag berechnet sich mit 80 % der prognostizierten Jahresmenge, multipliziert mit dem Differenzpreis des neuen Wärmepreises (0,145 €/kWh) und dem gedeckelten Wärmepreis (0,095 €/kWh). In diesem Beispiel beträgt die prognostizierte Jahresmenge 70.000 kWh. Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

1.) $70.000 \text{ kWh} \times 80 \% = 56.000 \text{ kWh}$

2.) $56.000 \text{ kWh} \times 0,05 \text{ ct/kWh}$ (Berechnet sich aus $0,145 \text{ €/kWh} - 0,095 \text{ €/kWh}$) = 2.800,00 EUR

Durch den Wegfall der Preisbremse und des ermäßigten Mehrwertsteuersatzes steigen die Kosten um 4.084,00 €, also um ca. 32 %.



Was wir als Genossenschaft tun

Wir beobachten die Entwicklungen auf dem Energiemarkt genau und versuchen, durch vorausschauende Planung und langfristige Lieferverträge die Auswirkungen für unsere Mitglieder so gering wie möglich zu halten.

Gleichzeitig investieren wir weiterhin in die energetische Sanierung unserer Gebäude – z. B. durch bessere Dämmung oder moderne Heiztechnik –, um langfristig für geringere Betriebskosten zu sorgen.

Was Sie tun können

Auch Sie können durch bewusstes Verbrauchsverhalten aktiv zur Reduzierung Ihrer Energiekosten beitragen. Jeder eingesparte Euro zählt – nicht nur für Ihren Geldbeutel, sondern auch für unsere Umwelt.

Wenn Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, können Sie sich sehr gerne an unsere Betriebskostensachbearbeiterin Frau Lara Ralew unter der Telefon-Nr.: 03341/27 11 55 22 wenden.

„Leben in Gemeinschaft“



Erstes Adventstreffen am 07.12.2024 – zugunsten der „Kita Nord“ –

Die Informationstafeln einiger Aufgänge in unserer Seehaus-Siedlung waren Mitte November 2024 plötzlich mit kleinen, hübschen Einladungen für ein Adventstreffen versehen. Dieses wurde von Bewohnern ins Leben gerufen und fand am 7. Dezember 2024 ab 17:00 Uhr statt.

Seitens der veranstaltenden Bewohner hieß es im Nachgang:

„Es war eine fröhliche Runde mit Glühwein, Bratwurst und Schmalzstulle, Kakao und vieles mehr. Und wir wollen dies weiter ausbauen.“ Die Teilnahme zu diesem ersten Treffen war noch recht verhalten.

Der Erlös aus dem Verkauf der Leckereien wurde in Form einer Spende in Höhe von 108,00 Euro von Herrn Eschen an die Kita Nord überreicht. Vielleicht nehmen unsere Bewohner dies zum Anlass, beim nächsten Adventstreffen mit von der Partie zu sein.



Anmerkung der Redaktion: Herzlichen Glückwunsch, liebe Bewohner, kreative Ideen und Aktionen sind Ausdruck unseres intakten Genossenschaftslebens. Weiter so!



Was ist los in unseren Wohngebieten?

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

Im Innenhof wurden kürzlich die Parkplatzschilder komplett erneuert.

Ziel dieser Maßnahme war es, die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohnungen bzw. Nutzern deutlich zu verbessern und gleichzeitig ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Die Arbeiten wurden durch unsere betriebseigenen Handwerker durchgeführt.



Am 7. April 2025 fand die letzte Begehung unseres Wohngebiets statt. Im Rahmen dieser Ortsbegehung wurde unter anderem der Zustand der Mauer vor den Häusern überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass Teile der Mauer stark beschädigt sind und teilweise auseinanderfallen.

Aus diesem Grund wird der Mauerabschnitt vor der August-Bebel-Straße vollständig entfernt. Die Mauer am Weg entlang der Elisabethstraße bleibt hingegen bestehen und wird instandgesetzt.

Gleichzeitig wird in diesem Bereich auch der abgesackte Gehweg sowie der Bordstein vor dem Haus Elisabethstraße 15 saniert.

Die Einholung von Angeboten für die Durchführung der Arbeiten ist bereits im Gange.



In allen Hauseingängen der oben genannten Wohnanlage wurden neue Fahrradrampen installiert. Ziel dieser Maßnahme ist es, den Transport der Fahrräder aus den Kellerräumen deutlich zu erleichtern und damit den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner komfortabler zu gestalten.

Die Rampen wurden an den Treppenabgängen montiert und ermöglichen es nun, die Fahrräder sicher und ohne großes Heben aus dem Keller nach oben zu schieben.





Saubere Sache! Müllhäuser Am Marienberg gründlich gereinigt

Im April und Mai 2025 wurden im Rahmen unserer Instandhaltungsmaßnahmen die Müllhäuser Am Marienberg einer umfassenden Reinigung unterzogen. Ziel ist es, die Hygiene, Sicherheit und das Wohnumfeld für alle Anwohner nachhaltig zu verbessern.

Unser Handwerkerteam rückte an, um die Arbeiten durchzuführen. Neben dem Entfernen von Müllresten und Sperrmüll außerhalb der Tonnen wurden auch die Bodenflächen gekehrt. Die Dächer wurden von Ästen, Blättern und Müll befreit und die Dachrinnen wieder gereinigt. Im Anschluss wurden die Müllhäuser mit einem Hochdruckreiniger gesäubert.



Den Mitarbeitern fiel bei der Reinigung verstärkt auf, dass die Tonnen zum Teil überfüllt waren, da immer noch keine Mülltrennung durch viele Mieter stattfindet. Auch wurde immer wieder Sperrmüll oder elektronische Geräte in den Mülltonnen gefunden. Bitte denken Sie daran, dass die Abholung von Sperrmüll, Elektroaltgeräten und Schrott im Landkreis Märkisch Oderland 3-mal im Jahr kostenfrei möglich ist.



Wir appellieren an alle Hausbewohner, ihren Müll korrekt zu trennen und nur in die vorgesehenen Behälter zu entsorgen!

So kann das Müllhaus sauber und geruchsfrei bleiben. Das sorgt für ein angenehmes Miteinander. Und ganz nebenbei reduzieren sich die Entsorgungskosten erheblich und das kommt jedem Mieter im Rahmen seiner Betriebskostenabrechnung zugute.

Frischer Glanz für die Gebäude Otto-Grotewohl-Ring 3A und Am Marienberg 35–41

Im Herbst 2025 erhalten zwei Gebäude eine umfassende Fassadenreinigung. Die Maßnahme wird von der Firma „Die Fassadenreiniger GmbH“ durchgeführt, einem erfahrenen Fachbetrieb für die Reinigung von Gebäudefassaden.

Im letzten Jahr wurde eine Probereinigung durchgeführt. Diese überzeugte sowohl optisch als auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeit. Die eingesetzten Reinigungsverfahren wurden auf die jeweilige Fassadenbeschaffenheit abgestimmt und entsprechen den aktuellen ökologischen Standards.

Auf Grundlage der erfolgreichen Probereinigung wurde ein detailliertes Kostenangebot unterbreitet. Nach Prüfung des Angebotes wurde der Reinigungsauftrag erteilt. Die Arbeiten sollen im Oktober beginnen und abgeschlossen werden.

Ziel der Maßnahme ist es, das Bild der Wohngegend aufzuwerten und langfristig den Erhalt der Bausubstanz zu sichern.

Rechtzeitig vor der Maßnahme erhalten die Bewohner eine Mitteilung über die Durchführung der Maßnahme.

Wir bitten während der Reinigungsarbeiten um Verständnis für mögliche Beeinträchtigungen.

Bruno-Bürgel-Straße 1–6

Am 12.05.2025 fand unsere Wohngebietsbegehung mit sechs Teilnehmenden statt.

Dabei wurden unter anderem die Bäume an der Giebelseite und vor Hausnummer 6 begutachtet – beide sollen in der nächsten Pflegesaison zurückgeschnitten werden.



Darüber hinaus wurde festgestellt, dass im Bereich zwischen den Häusern Nummer 4 und 5 Erde aufgefüllt werden muss. Diese Maßnahme wird zur Verbesserung der Geländegleichmäßigkeit beitragen und Wasseransammlungen vorbeugen.

Unser betriebseigener Handwerker war ebenfalls aktiv: An mehreren kahlen Stellen im Rasen hat er bereits frischen Rasensamen ausgebracht. Mit etwas Geduld und günstiger Witterung dürfen sich die Bewohner bald über grüne Flächen freuen, die das Wohnumfeld weiter verschönern.

Bereits im letzten Jahr wurden vorbereitende Maßnahmen getroffen, um die Voraussetzungen für den Anschluss an das Fernwärmenetz zu schaffen. Trotz dieser Fortschritte sind einige zentrale Punkte noch in Klärung. Die Planungen sind daher noch nicht vollständig abgeschlossen. Aus diesem Grund wird der eigentliche Umbau in diesem Jahr nicht mehr stattfinden. Sobald es neue Entwicklungen oder verbindliche Zeitpläne gibt, werden wir Sie selbstverständlich zeitnah informieren.

Bernau Waldfrieden

Die Parkplätze vor der Fritz-Heckert-Straße 15–17 wurden neu beschildert. Wir hoffen, dass nun auch für Außenstehende besser erkennbar ist, dass die Parkplätze vermietet sind.



Mitten im Frühling zeigt sich unser Wohngebiet von seiner schönsten Seite: Die Natur erwacht mit voller Kraft zum Leben, überall blüht und grünt es in den unterschiedlichsten Farben. Blumenbeete, Sträucher und frisch austreibende Bäume verleihen der Umgebung eine lebendige und freundliche Atmosphäre.

Ein aufgenommenes Foto fängt diese besondere Stimmung wunderbar ein und zeigt die ganze Pracht unseres Wohngebiets in voller Blüte.



Friedrich-Ebert-Straße 100–104a

An unserer letzten Wohngebietsbegehung nahmen acht Mieterinnen und Mieter teil. Ein zentrales Thema war der aktuelle Stand der geplanten Stellplätze. Viele Fragen bezogen sich auf den Beginn der Bauarbeiten.

Inzwischen liegt die Genehmigung zur Errichtung der Stellplätze vor. Bevor jedoch mit den Arbeiten begonnen werden kann, erfolgt eine neue Ausschreibung der Bauleistungen. Wann genau der Baustart erfolgt – ob noch in diesem Jahr oder erst im nächsten – steht derzeit noch nicht fest. Sobald ein konkreter Zeitplan vorliegt, informieren wir Sie selbstverständlich. Wie zwischenzeitlich bekannt wurde, wird die Berliner Straße in diesem Jahr noch nicht grundhaft erneuert, diese Maßnahme wurde seitens der Stadt auf das nächste Jahr verschoben.

Der Deckel unserer Mülleinhausung ist leider schon seit längerer Zeit defekt. Dadurch wurde nicht nur die Handhabung erschwert, sondern es kam auch vermehrt dazu, dass Fremde ihren Müll dort entsorgen. Da das ursprünglich verbaute Material nicht mehr verfügbar ist, kann der Deckel derzeit nicht in gleicher Form ersetzt werden. Um dennoch kurzfristig Abhilfe zu schaffen, werden wir den Deckel einer alten Mülleinhausung abbauen und mit unserem kaputten tauschen. So kann das Schloss wie gewohnt nur von unseren Mietern geöffnet werden.

Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße 14

Durch unseren Handwerker Herrn Puhl wurden die Lichtschächte gereinigt. Diese hatten es wieder dringend nötig.



Hinter dem Gebäude Schillerstraße 14 ist leider ein Baum abgestorben. Dieser wird aus Sicherheitsgründen im Herbst entfernt. Im Zuge dieser Maßnahme wird auch das Totholz der umstehenden Bäume fachgerecht entfernt, um die Gesundheit der Bäume zu erhalten und mögliche Gefahren durch herabfallende Äste zu vermeiden.

Fritz-Reuter-Straße 4/5

Inzwischen ist die Toranlage wieder voll funktionstüchtig. Alle Bewohner, welche es gewünscht haben, wurden mit Handsendern und Notschlüsseln ausgestattet.

Erste Wünsche aus der Wohngebietsbegehung vom 10.02.2025 konnten inzwischen umgesetzt werden. So wurden z. B. die Traufkanten am Haus mit Kiesel durch die Firma Galabau Krone aufgefüllt. Ebenso wurde die alte Bank nebst Betonsockel im Hof entfernt. Eine neue Bank wurde bereits aufgestellt. Hier wurde nun festgestellt, dass diese für die älteren Bewohner eine zu geringe Sitzhöhe hat. Die Genossenschaft hält nach einer neuen, höheren Bank Ausschau.

Im späten Herbst 2025 sollen die Lücken der Ligusterhecke an der rechten Grundstücksgrenze Fritz-Reuter-Straße 5 wieder aufgefüllt werden. Die Bäume im Hof werden wir bei unserer kommenden Baumschau im Herbst/Winter 2025 berücksichtigen. Der Fachmann wird dann beurteilen, ob diese einen Pflegeschnitt benötigen.

Angebote für eine Fassadenreinigung der Nr. 4 und 5 sowie für das Lackieren der Holzfenster der Nr. 4 sind angefordert. Fraglich ist, wann es hier zu einer Ausführung kommt. Bereits mehrere Firmen haben uns abgesagt. Der Grund: mangelnde Kapazitäten. Wir bleiben hier am Ball, bitten Sie jedoch um Geduld.

Trinkwasserleitung Am Försterweg erneuert – Versorgung nachhaltig gesichert

Gute Nachrichten für unsere Mieter am Försterweg: Die Erneuerung der Trinkwasserleitung ist erfolgreich abgeschlossen. Die Arbeiten wurden durchgeführt und sorgen ab sofort für eine sichere und störungsfreie Wasserversorgung.

Die alte Leitung war in die Jahre gekommen und entsprach nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Um künftige Versorgungsunterbrechungen oder Qualitätseinbußen zu vermeiden, wurde die Sanierung frühzeitig in Angriff genommen. Der Austausch erfolgte ab-

schnittsweise, um die Beeinträchtigung für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten.

Während der Bauarbeiten kam es zu kurzzeitigen Einschränkungen, über die die betroffenen Haushalte informiert wurden. Die Investitionskosten lagen bei fast 100,0 T€.

Mit dem Abschluss des Projektes ist die Wasserversorgung langfristig gesichert. Ein wichtiger Beitrag für Komfort, Hygiene und Lebensqualität.

Wir bedanken uns ausdrücklich für das Verständnis und die Geduld der Mieterinnen und Mieter während der Arbeiten.

Gustav-Kurtze-Promenade

Am 2. Dezember 2025 fand erneut eine Wohngebietsbegehung in unserem Wohnpark an der Gustav-Kurtze-Promenade statt. Zahlreiche interessierte Mieterinnen und Mieter sowie Vertreterinnen und Vertreter nahmen daran teil und nutzten die Gelegenheit, Anliegen und Anregungen direkt vor Ort zu besprechen.

Ein zentrales Thema war der unbeleuchtete Gehweg entlang des Spielplatzes zwischen den Hausnummern 56 und 57.

Wir freuen uns, mitteilen zu können, dass dort mittlerweile zwei neue Laternen installiert wurden. Der Gehweg ist nun auch in den späten Abend- und frühen Morgenstunden deutlich besser einzusehen.



Hinter der Gustav-Kurtze-Promenade 58 ist auch in diesem Jahr wieder eine Bienenblumenwiese angelegt worden. Die Wiese steht aktuell in voller Blüte und erfreut nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern vor allem zahlreiche Insekten. Ein kleiner, aber wertvoller Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt in unserem Quartier.

Ein weiterhin offener Punkt betrifft die Garagen gegenüber dem „Quartier am Märchenwald“. Der Abriss war bereits für das vergangene Jahr vorgesehen. Leider warten wir bis heute (zum Redaktionsschluss) auf die abschließende Auswertung einer Materialprobe des Mauerwerks. Ohne diese Beprobung können wir die notwendigen Abrissarbeiten nicht durchführen. Wir stehen hierzu weiterhin im engen Austausch mit den zuständigen Fachstellen und informieren Sie, sobald uns Neuigkeiten vorliegen. Wir hoffen jedoch, dass wir zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unserer Mitgliederzeitung bereits mit den Abrissmaßnahmen beginnen konnten.

Abschließend möchten wir die Gelegenheit nutzen, unserem Hausmeister Herrn Dressler herzlich zu danken.

Mit großem Engagement und einem stets offenen Ohr für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter sorgt er dafür, dass unser Wohnpark gepflegt, ordentlich und einladend bleibt.

Otto-Grotewohl-Ring, Am Marienberg und Am Försterweg

Graffiti im Wohngebiet – Illegale Graffiti sorgen für Ärger und hohe Kosten

In unseren Wohngebieten sorgen derzeit vermehrt Graffiti-Schmierereien für Unmut.



Besonders betroffen sind Müllhäuser und die Durchgänge zu den Innenhöfen – Orte, die in den letzten Wochen und Monaten systematisch mit Farbschmierereien überzogen wurden. Für unsere Anwohner und uns ist dieser Zustand untragbar.

Die Entfernung der unerlaubten Graffiti bleibt in der Regel nicht ohne Folgen für den Geldbeutel.

Die Reinigung einer verschmierten Wand kostet je nach Größe und Oberfläche zwischen 200 und 600 Euro. Bei großflächigen Schäden an mehreren Müllhäusern summieren sich die Aufwendungen auf mehrere tausend Euro.



Das ist kein Ausdruck von Kunst – das ist Vandalismus!

Graffiti-Schmiererei ist kein Kavaliersdelikt. Es handelt sich um eine strafbare Sachbeschädigung, betont auch die Polizei. Strafanzeigen gegen Unbekannt wurden bereits gestellt. Leider sei es schwer, die Täter zu ermitteln. Viele agieren nachts und verumumt im Schutz der Dunkelheit.

Illegales Graffiti beeinträchtigt nicht nur das Erscheinungsbild, sondern auch die Lebensqualität im Wohnumfeld. Umso wichtiger ist es, dass Mieter alle Augen und Ohren offenhalten!





Lindenweg 1–8

Im März wurde die Fassade der Häuser Lindenweg 5 bis 8 erfolgreich aufgefrischt. Die Reinigungs- und Pflegearbeiten wurden von der Firma „Die Fassadenreiniger GmbH“ aus Trebbin fachgerecht ausgeführt.

Durch die Maßnahme erstrahlen die Gebäude nun wieder in einem gepflegten Erscheinungsbild und tragen so zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Die Hausverwaltung bedankt sich bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern für ihr Verständnis während der Arbeiten.



Vorher



Vorher



Nachher



Nachher

Otto-Grotewohl-Ring

Neue Besetzung der Hauswartstelle durch unseren Auftragnehmer SiLa – neue Impulse für die Grünanlagenpflege

Frischer Wind weht seit Anfang März durch die Grünanlagen unserer Wohnanlage im Otto-Grotewohl-Ring.

Herr Hädrich kümmert sich als Hausmeister mit großem Engagement um die Pflege des Außenbereiches. Bereits in den ersten Wochen wurden die Wege gesäubert, Hecken geschnitten und der Rasen gemäht und gepflegt.

Neben den sichtbaren Maßnahmen setzt Herr Hädrich auf eine langfristige Pflegeplanung.

Dabei sollen wetterbedingte Besonderheiten ebenso berücksichtigt werden wie eine schrittweise Umstellung auf insektenfreundliche Bepflanzung. Neben der Pflege der Grünanlagen nimmt er sich auch konsequent den Missständen rund um Müllentsorgung und Ordnung an.

Bereits in den ersten Tagen wurden wichtige Problemstellen angegangen. Besonders im Fokus steht unser Müllhaus an der Ecke der Hausnummern 55 und 56.

In den vergangenen Wochen hatten sich dort immer wieder Sperrmüll, falsch entsorgte Haushaltsgegenstände und nicht korrekt entsorgte Hundekotbeutel angesammelt.



Das geht so nicht! Das Müllhaus ist kein Ort für wilde Ablagerungen. Hier sollte jeder seinen Teil zur Sauberkeit beitragen.

Herr Hädrich ist ein verlässlicher Ansprechpartner für unsere Mieter, neben dem Otto-Grotewohl-Ring auch für die Fritz-Reuter-Straße und die Müncheberger Straße.

Liebe Mieter, scheuen Sie sich nicht, sich bei Fragen und Mängeln vertrauensvoll an ihn zu wenden.

Paul-Singer-Straße/ Landhausstraße/ Am Försterweg

Am 10. März 2025 fand im Vorstadtbereich eine Wohngebietsbegehung statt, die die Paul-Singer-Straße 2–5 und 19/19a, die Landhausstraße 10/10a sowie den Försterweg 86–92 umfasste. Zahlreiche interessierte Mieterinnen und Mieter sowie Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft nahmen daran teil. Solche Begehungen bieten stets eine wichtige Gelegenheit, direkt vor Ort Rückmeldungen aufzunehmen und gemeinsam über Verbesserungsmöglichkeiten im Wohnumfeld zu sprechen.

Erfreulicherweise wurden uns in diesem Jahr keine gravierenden Mängel oder dringenden Probleme gemeldet. Das zeigt, dass viele Maßnahmen der vergangenen Jahre Früchte tragen und sich unser Wohnumfeld insgesamt in einem guten Zustand befindet.

Ein Punkt wurde jedoch – wie auch in den Vorjahren – erneut angesprochen: die Pflege der Grünflächen in der Paul-Singer-Straße 3–5. Hier gibt es verständlicherweise Unzufriedenheit, da die Pflege entweder in zu großen Abständen erfolgt oder in der Ausführung nicht den Erwartungen entspricht.

Wir nehmen diese Hinweise sehr ernst und arbeiten bereits an einer langfristigen und verlässlichen Lösung.

Derzeit befinden wir uns in regelmäßigem Austausch mit der zuständigen Firma, um eine Verbesserung der Pflegeintervalle und der Ausführungsqualität zu erreichen. Ziel ist es, dass sich die Außenanlagen zukünftig dauerhaft in einem gepflegten Zustand präsentieren, der dem Anspruch aller Bewohner gerecht wird.

Seehaus-Siedlung

Die Koniferen-Hecke im Innenhof der Nordstraße 13 sah jämmerlich aus. Diese war durch die anhaltende Trockenheit größtenteils abgestorben und musste im Jahr 2022 erneuert werden. Leider war die mit der Pflanzung beauftragte Firma seinerzeit nicht ihren vertraglich vereinbarten Wässerungsarbeiten nachgekommen. So hatten die neuen Heckenpflanzen leider keine Chance anzuwachsen.

Nach Reklamation bei der Firma wurde also noch einmal neu gepflanzt. Die Hecke ist nunmehr wieder dicht und geschlossen und sorgt für den gewünschten Sichtschutz.



Die Anfang November 2024 entstandenen massiven Schäden durch die Wildschweine in unserer Grünanlage wurden inzwischen behoben. Die Firma SiLa hat die großen Flächen begradigt, Mutterboden ausgebracht und Rasen gesät. Aus Kostengründen haben wir uns für nur zwei Bewässerungsgänge entschieden. Bleibt zu hoffen, dass der leichte Regen Ende Juni 2025 dazu beitragen konnte, dass die Rasensaat aufgeht.

Ohnehin haben wir uns ganz bewusst für eine übersichtliche Instandsetzung der Wildschweinschäden entschieden, sowohl was den Aufwand als auch die Kosten angeht. Es ist nicht zielführend, hier große Investitionen zu tätigen, da nicht absehbar ist, ob und wann die Tiere wieder Einzug in das Wohngebiet halten und erneut ihr Unwesen treiben. Wir bitten hier um Verständnis.

Und auch, wenn vielleicht hier und da unebene Flächen zurückgeblieben sind: Jedem ist bewusst, dass die Grünflächen in der Seehaus-Siedlung ohnehin sehr un-



eben waren und sind, bedingt durch den großen Baumbestand und deren Wurzeln, abschüssiges Gelände etc. Alle Bewohner haben es inzwischen bemerkt, die Sanierung der Ringstraße durch die Stadtverwaltung Strausberg ist in vollem Gange.

Die Parksituation ist durchaus angespannt, jedoch noch überschaubar. Es wird künftig noch angespannter, spätestens dann, wenn unsere schrägen Parkflächen im Bereich der Ringstraße 12–14 für die Dauer der Bauarbeiten gesperrt sind. Und auch unser derzeit „wilder Parkplatz“, zwischen den Häusern Ringstraße 8 und 10, wird irgendwann vorübergehend nicht mehr befahrbar sein.

In Absprache mit der Stadtverwaltung und dem Bauunternehmen sind wir in jedem Fall bemüht, unseren Bewohnern stets die neuesten Informationen zukommen zu lassen. Das Bauunternehmen unterstützt uns hierbei.

An dieser Stelle unsere Bitte an Sie und Ihre Besucher, auf geänderte Verkehrsführungen zu achten, bewusst vom Gaspedal zu gehen und auch die Halteverbote zu beachten. Diese sind nämlich eingeführt worden, um vorwiegend den Rettungskräften die Möglichkeit zum Wenden ihrer Einsatzwagen zu geben.

Das Fahrradabteil in unserem Servicehaus, im Innenhof Wriezener Straße/Mittelstraße, wurde im Dachbereich, über dem Eingangsbereich, mit zusätzlichen Blechen verkleidet. Hier war bei Starkregen das Regenwasser eingedrungen und die Fahrräder auf den ersten Stellplätzen wurden ordentlich nass. Die zusätzliche Verblechung wird hier in jedem Fall Abhilfe schaffen.



Walkmühlenstraße 9

Unsere Parkplätze vor dem Haus haben kürzlich eine neue Beschilderung erhalten. Damit möchten wir sicherstellen, dass diese Flächen künftig nicht mehr von Fremdparkern genutzt werden. Wir hoffen, dass die neuen Schilder für mehr Klarheit und Rücksichtnahme sorgen.



Außerdem planen wir, die Parkplatzfläche in naher Zukunft noch einmal begründen zu lassen. Das Ziel besteht darin, stehendes Wasser nach Regenfällen zu vermeiden.

Darüber hinaus ist für dieses Jahr die Erneuerung des Klingeltaleaus vorgesehen. Derzeit führt unser betriebseigener Elektriker die Auswahl und Bestellung einer neuen Anlage durch.

Leider müssen wir mitteilen, dass sich der Beginn der Bauarbeiten zur Erneuerung der Mauer verzögern wird. Verschiedene organisatorische und planerische Faktoren haben dazu geführt, dass der Baubeginn nicht wie erhofft in den Sommermonaten erfolgen kann.

Nach aktuellem Stand rechnen wir damit, dass die Arbeiten im Herbst aufgenommen werden können. Wir stehen weiterhin in engem Austausch mit der beteiligten Fachfirma und werden Sie rechtzeitig über den Beginn informieren.

Termine Wohngebietsbegehungen für 08/2025 bis 06/2026

Die Wohngebietsbegehungen sind inzwischen ein fester Bestandteil unseres Terminkalenders im Verwaltungsbereich. Sie finden bereits seit 14 Jahren statt, wenn auch mit unterschiedlicher Beteiligung, jedoch stets mit Aufgaben und Wünschen unserer Mieter in den einzelnen Wohngebieten versehen, die es im Nachgang abzarbeiten oder zu verfolgen gilt.

So wird es auch bis zum Juni 2026 wieder monatlich Termine in den nebenstehend aufgeführten Kiezen geben. Sollte es aus wichtigen Gründen zu Verschiebungen kommen müssen, werden Sie rechtzeitig informiert.

Interessierte hierfür sind herzlich eingeladen, sich uns an den folgenden Tagen (jeweils an einem Montag von 9:00 Uhr bis maximal 12:00 Uhr) anzuschließen.

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

Termin	Wohngebiet – Straßen
04.08.2025	Gustav-Kurtze-Promenade
22.09.2025	Am Marienberg
13.10.2025	Hennickendorf – Lindenweg
10.11.2025	Landhausstraße / Paul-Singer-Straße / Am Försterweg
01.12.2025	Seehaus-Siedlung / Wriezener Straße
19.01.2026	Bernau - Waldfrieden
09.02.2026	Friedrich-Ebert-Straße 74 / Schillerstraße / Bruno-Bürgel-Straße
09.03.2026	Friedrich-Ebert-Straße 100–104a / Walkmühlenstraße
20.04.2026	Müncheberger Straße 26–29 / Fritz-Reuter-Straße 4/5
11.05.2026	August-Bebel-Straße / Elisabethstraße
08.06.2026	Otto-Grotewohl-Ring

Bauzeit in der Seehaus-Siedlung



Die Wriezener Straße 13 ist das letzte denkmalgeschützte Haus in der Seehaus-Siedlung, das energetisch saniert wurde. Ende des vergangenen Jahres sollten eigentlich die Arbeiten an der Hülle und im Haus abgeschlossen sein, aber wegen fehlender Baukapazitäten und der doch längeren Winterzeit konnten die Arbeiten nicht wie geplant rechtzeitig fertiggestellt werden. In der ersten Hälfte dieses Jahres wurden dann aber alle Arbeiten im und am Haus beendet, zu Redaktionsschluss fehlen nur noch die Außenanlagen, die sich im Bau befinden. Der zeitliche und fachliche Ablauf wurde durch den Beginn der Straßenbauarbeiten an der Ringstraße erheblich gestört, die Arbeiten verzögern sich daher.

Momentan befinden sich aber auch diese Arbeiten auf der Zielgeraden. Nach vollständigem Abschluss der Bauarbeiten werden dann noch die Modernisierungserhöhungen und gleichzeitig damit die Mietminderungen anhand der Bautagebücher berechnet und erstellt.

Mit der Fertigstellung des letzten Hauses ist auch das Gesamtbild der Siedlung einheitlich, die thermischen Hüllen aller sich im Flächen-denkmal befindenden 26 Gebäude sind unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten energetisch saniert und dadurch zukunftssicher gemacht worden. Die Einsparung von Wärme und damit von CO₂ beträgt gegenüber den ungedämmten Häusern mehr als 28 %.



Genossenschaften Ostbrandenburgs zu Gast in Strausberg

Der „Arbeitskreis Schwedt“, ein regionales Bündnis aus Genossenschaften, trifft sich zwischen zwei- und viermal im Jahr und meistens im „Heimathafen“ bei der WOBAG in Schwedt.

Ab und an ist auch eine andere Genossenschaft Gastgeber für die Sitzung. Das ist vor allem immer dann der Fall, wenn sich bei ihnen etwas getan hat, neue Bauwerke entstanden sind, sich die Struktur der Genossenschaft geändert hat oder auch die Führungsebene wechselt.

Unsere Genossenschaft fungierte in der jüngeren Vergangenheit auch schon dreimal als Gastgeber. Beim ersten Mal konnte der Vorstand das Sonnenhaus vorstellen, das ja weit über die Grenzen Brandenburgs immer noch ein Alleinstellungsmerkmal ist aufgrund seiner energetischen Ausrichtung in der bestehenden Größe und Struktur des Bauwerks. Beim zweiten Mal war das „Quartier am Märchenwald“ gerade im Bau, sodass auch eine Baustellenbesichtigung mit angeboten und von den anderen gern angenommen werden konnte.

Nun waren die „Nachbarn“ wieder gern bei uns, diesmal gab es aber keinen besonderen Anlass, doch verfügen wir über über einen perfekten und der Sitzung angemessenen Versammlungsraum.

Viele der Genossenschaften kommen aus unserer Gegend, aus Bad Freienwalde, Wriezen, Müncheberg oder Rüdersdorf. Da freut man sich, auch mal einen kurzen Anfahrtsweg zu haben, die anderen Genossenschaften aus Eberswalde, Angermünde, Templin oder Schwedt haben den Entfernungsvorteil zu den Terminen in Schwedt.

Es werden stets aktuelle Themen besprochen, die Frau Mölneck vom BBU, stets perfekt vorbereitet, für alle Genossenschaften wichtig sind, wie aktuell die Grundsteuerreform, das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz oder die neuen Vorgaben aus den Energiegesetzen, Entscheidungen von Gerichten oder der Datenschutz oder der Einsatz von KI, um nur eine kleine Auswahl zu nennen.

Wir lernen viel voneinander und miteinander und können so für unsere Mitglieder und Mieter noch besseren Service entwickeln. Der Termin in Strausberg am 14. Mai war wieder ein Tag mit viel Input und Mehrwert für alle Teilnehmer, die durch die fleißigen Bienen der WBG vorzüglich versorgt wurden.

Vielen Dank in diesem Zusammenhang an unser Team, für das solche Termine auch immer eine besondere Herausforderung darstellen, weil dies neben dem täglichen Geschäft gestemmt werden muss.

Baustelle Ringstraße



Passend zu den beiden Baustellen der Genossenschaft in der Wriezener Straße 13 und 32 rollen seit einiger Zeit auch in der angrenzenden Ringstraße die Bagger, denn die lange angekündigte Maßnahme der Stadt Strausberg – die grundlegende Erneuerung der Straße – wird nun durch die Firma Kesslau in mehreren Bauabschnitten bis ca. zum Jahresende 2025 umgesetzt. Wie auch schon auf Seite 22 und 27 zu lesen, haben unsere Mieter der Seehaus-Siedlung und auch der Wriezener Straße 32 mit großen Belastungen zu kämpfen.

Für uns als Genossenschaft bedeutet die Baustelle auch zusätzliche Kosten, da die uns gerichtlich zugeordneten Abwasserleitungen erneuert und zum Teil neue Schächte gesetzt werden müssen.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten muss sogar eine unserer Grünflächen an der Kreuzung Wriezener Straße zur Ringstraße als Abstellplatz für die Abfallbehälter der auf der linken Seite der Ringstraße befind-

lichen Gebäude anderer Eigentümer dienen. Dies hat aber nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ein Ende, denn dann ist dieser Bereich der Ringstraße wieder befahrbar.

Im Moment jedoch ist dieser Teil eine große Sandwüste, der Beton der zuvor dort befindlichen Decke ist abgetragen und die grundlegende Erneuerung findet statt.

Letztlich müssen wir alle mit den Gegebenheiten leben, darauf hoffen, dass die Bauarbeiten ohne besondere Verzögerungen schnell zu einem guten Ende geführt werden, und im Anschluss erstrahlt die Ringstraße in neuem Glanz.

Stellplätze entstehen

Nach Abschluss der Straßenbauarbeiten werden entlang der Ringstraße (auf der Straßenseite der Wriezener Straße 13) durch die Genossenschaft Parkflächen errichtet, die dann auch an Interessenten vermietet werden. Damit wird sich die Lage des ruhenden Verkehrs in der Siedlung etwas entspannen.





Es ist soweit! Energetische Sanierung in Waldfrieden startet

Wie bereits in der letzten Ausgabe angekündigt, fanden in den vergangenen Monaten mehrere Gespräche mit dem Ingenieurbüro IHT eG aus Eisenhüttenstadt statt, um die energetische Sanierung in Bernau weiter voranzubringen und detailliert zu planen. Nun steht fest: In diesem Jahr geht es los – konkret mit den Gebäuden in der Franz-Mehring-Straße 7–9.

Anfang des Jahres fanden hierzu zwei Informationsveranstaltungen in der Baracke statt.

Wohngebiets-Vertreterversammlung

Am Dienstag, dem 25. Februar 2025, trafen sich zunächst der Vorstand der WBG Aufbau und der Architekt Herr Hellwig vom Ingenieurbüro mit den Vertreterinnen und Vertretern des Wohngebietes, um diese als Erste über die Gesamtheit der geplanten Maßnahmen in den nächsten Jahren zu informieren. Es war für alle Anwesenden spannend zu erfahren, wie die energetische Sanierung des aus 14 Häusern bestehenden Ensembles geplant wird, welcher zeitliche und fachliche Rahmen gewählt wird und wie sich das Ganze finanziell darstellt.

Wie bereits früher berichtet, befindet sich direkt neben dem Wohngebiet das Bauhaus-Denkmal „Bundesschule“, so dass auch die angrenzenden Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen.

Das bedeutet, gerade dem Äußeren der Objekte besondere Beachtung zu schenken. Die Kosten werden da-

durch sehr stark beeinflusst. Ein weiterer Aspekt ist die Kleinteiligkeit der Gebäude, die die Kosten je qm Wohnfläche enorm in die Höhe schießen lässt und in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit wenig Spielraum lässt.

Die Vertreter erfuhren, dass es durchaus sinnvoll sein kann, über ergänzende Neubauten nachzudenken und die Ideen dafür in die Komplettplanung für die Entwicklung des Wohngebietes mit einzubeziehen.

Im 2. Teil der Informationen erfuhren die Vertreter vor allen anderen, welche Maßnahmen in welchem Umfang in diesem Jahr geplant sind.

Es war ein sehr spannender und vor allem informativer Abend mit vielen Anregungen von beiden Seiten.



Mietersversammlung

Eine Woche später waren dann alle Mieterinnen und Mieter der Franz-Mehring-Straße 7–9 für die bevorstehende Maßnahme in diesem Jahr eingeladen. Der Veranstaltungsraum war gut gefüllt – bis auf eine Mietpartei waren alle anwesend.

Während der Veranstaltung gab Frau Göring einen Überblick zu den allgemeinen und finanziellen Rahmenbedingungen. Anschließend stellten Herr Wessel und Herr Hellwig (vom Ingenieurbüro) die geplanten Arbeiten im Detail vor. Es gab viele Nachfragen, Anmerkungen und Hinweise, die gesammelt und – soweit möglich – direkt beantwortet wurden.

Vorbereitungen laufen bereits

Einige vorbereitende Maßnahmen sind bereits erfolgt: In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Sondergenehmigung zur Fällung von Bäumen und zur Entfernung von Hecken rund um die Gebäude erteilt. Diese Arbeiten waren notwendig, da für die Fassadendämmung tiefgreifende Erdarbeiten rund um die Häuser notwendig sind.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Grünflächen selbstverständlich wiederhergestellt.

Ursprünglich war der Baubeginn für den 2. Juni 2025 vorgesehen. Leider musste die Ausschreibung wiederholt werden, da keine verwertbaren Angebote eingingen. Aktuell hoffen wir auf einen Baustart Mitte Juli. Ziel ist es, die wesentlichen Arbeiten bis Ende des Jahres abzuschließen.

Im kommenden Jahr sollen dann noch die Außenanlagen neugestaltet und die letzten Restarbeiten erledigt werden.



Danke für Ihre Unterstützung

Wir danken schon jetzt allen Mieterinnen und Mietern für ihr Verständnis und ihre Geduld während der Bauphase. Frau Mayer und Herr Wessel werden regelmäßig vor Ort sein, um als direkte Ansprechpartner für ihre Anliegen zur Verfügung zu stehen. Wir tun unser Bestes, um die Bauzeit für alle so angenehm wie möglich zu gestalten.

Lea Mayer / 2025



Wendebau Wriezener Straße 32 wird endlich saniert

Seit April rollen endlich die Bagger und Kräne, um den Wende-Doppelwürfel wieder stadtfrein zu machen und vor allem energetisch aufzuwerten. Inzwischen sind die Abbrucharbeiten an den Balkonen abgeschlossen, die Rampe auf der Rückseite des Gebäudes und einige Bontreppen sind Geschichte.

Die Fenster und Balkontüren sind ausgetauscht bzw. neu eingebaut worden und nun beginnen im für alle sichtbaren Außenbereich die Dämmarbeiten an der Fassade. Auch wenn abgehängt und dadurch nicht voll einsehbar, sind in den Wohnungen zur Straße hin jeweils 5 Fenster gegen eine Balkontür ausgetauscht worden, was bereits jetzt zu einer enormen optischen Veränderung des Hauses führt.

Nur für die Mieter sicht- und spürbar sind die Arbeiten im Inneren des Hauses. Es werden vorbereitende Arbeiten für das Gewerk Elektro durchgeführt und die Umbauwohnungen werden sukzessive bearbeitet.





In den nächsten Wochen stoßen noch einige Firmen dazu. Es werden die elektrischen Leitungen auf den Bewegungsflächen ausgetauscht bzw. neu verzogen, die Sicherungsschränke im Wohnungsflur werden (sofern noch nicht erfolgt) neu gesetzt. Telta verlegt Glasfaser bis zur Anschlussdose im Wohnzimmer.



Wir freuen uns bereits jetzt auf einen energetisch zukunftssicheren, frischen und überaus komfortablen Hingucker am Rande der Seehaus-Siedlung. Eines steht bereits jetzt fest: Ist alles vollbracht, wollen wir dieses Mammutprojekt feiern, natürlich mit Ihnen und für Sie, liebe Bewohner!

Die Dachhaut wird erneuert und nach Abschluss der Fassadenarbeiten werden die Balkontürme angebaut, die dann jede Wohnung im Haus zieren. Zum Balkon gehören mitgelieferte Blumenkästen und Verdunklungsrollos, damit nicht nur der winterliche Kälteschutz, sondern auch der Schutz gegen Aufheizen der Balkone im Sommer gewährleistet werden kann und zudem das Gesamtbild des Hauses einheitlich aufgewertet wird. Das Gebäude wird weithin in den Farben der Genossenschaft erstrahlen.

Der Haupteingangsbereich wird komplett erneuert und dabei rollstuhlgerecht zugänglich hergestellt, selbstverständlich zusammen mit einer neuen Briefkastensowie Klingel- und Wechselsprechanlage versehen.

Im Inneren werden die Wohnungen mit neuen Wohnungseingangstüren (sofern noch nicht erfolgt) ausgestattet und die Treppenhäuser und Gemeinschaftsflächen mit Fußbodenbelag und frischen Wandgestaltungen komplettiert.



Die Gestaltung der Außenanlagen wird sich bis ins nächste Jahr ziehen, aber auch hier können sich die Bewohner auf jede Menge Annehmlichkeiten freuen. Dazu erfahren Sie zu gegebener Zeit mehr.

Aktuell sind Sie alle, liebe Bewohner, durch die Baumaßnahme zum Teil erheblichen Belastungen ausgesetzt, aber ertragen die notwendigen Arbeiten mit sehr viel Ruhe und Besonnenheit. Dafür an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön. Wir bemühen uns sehr darum, Ihnen die schwierige Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten.

Frau Viol-Scherer, Herr Bellach und Herr Wessel stehen mit Rat und Tat zur Seite und haben auch für Ihre Hinweise und Fragen immer ein offenes Ohr.



„Gewohnt gut“ geht im Juli 2025 nach Strausberg

Stolz können wir alle sein, denn zum inzwischen 4. Mal wurde ein Projekt der WBG „Aufbau“ Strausberg eG mit dem Siegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet.

Schick gemacht hat sich die Gewerbeinheit der Volkssolidarität, die am 7. Juli 2025 die Prominenz empfing, denn wo sollte besser die Auszeichnungsveranstaltung für das „Quartier am Märchenwald“ stattfinden, als in der einzigen Gewerbeinheit, die auch Treffpunkt der Bewohner ist, Veranstaltungen organisiert und als ein Ort wahrgenommen wird, an dem man sich einfach wohlfühlen und Gleichgesinnte treffen kann. Für die Leiterin des Treffpunktes, Frau Rogsch, gab es dann auch ein Blümchen als Dankeschön, dass an dieser Stelle die Veranstaltung stattfinden konnte.

An diesem Montag konnten zur Übergabe des Siegels der Büroleiter des Infrastrukturministers Detlef Tabbert, Herr Stefan Bruch, die Vorständin des BBU e.V. Maren Kern sowie andere Vertreter aus Politik und Wirtschaft in Augenschein nehmen, was hier in knapp drei Jahren auf einem ehemaligen Garagengelände und dem ehemaligen Geschäftssitz der Genossenschaft entstanden ist.

Frau Kern lobte in ihrer Rede den hohen energetischen Standard, die Energieversorgung fast nur mit erneuerbaren Energien und damit den nachhaltigen Beitrag zur Klimaneutralität, verbunden mit dem hohen Wohnstandard und dem bedarfsgerechten Wohnungsangebot, vor allem in Zeiten absoluter Wohnungsknappheit.

Für Herrn Bruch ist das Gelingen hervorzuheben, mit der ganzheitlichen Quartiersentwicklung die Aufwertung des Stadtviertels geschafft zu haben, wo gut angebundene Wohnungen mit gelungenen grünen Außenanlagen entstanden. Zudem ist das Projekt ein beeindruckendes Beispiel für den Einsatz von Fördermitteln zur Belebung und Aufwertung eines Stadtviertels.

Bei der Planung der Kubatur der 4 Gebäude stand für die Genossenschaft ein harmonisches Gesamtbild mit der bestehenden Bebauung im Fokus. Trotzdem wurden moderne Akzente gesetzt. Unterstützt durch die Sichtachse durch die 4 Gebäude, entsteht eine bauliche Leichtigkeit, die Gebäude verfügen über ein Staffelgeschoss. Die Balkone sind vom Nach-



Das Qualitätssiegel

Das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ wird in der Regel 6x jährlich vom BBU e.V., vergeben und steht unter der Schirmherrschaft von Brandenburgs Infrastrukturminister Detlef Tabbert.

Über die Preisvergabe entscheidet ein Bewertungsgremium, das neben dem BBU aus Vertretern der Arbeitsgemeinschaft „Städteforum Land Brandenburg“, der Bundestransferstelle Stadtumbau, einer Bank sowie dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg besteht.

Durch die Auszeichnung beispielhafter Projekte soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass den Unternehmen der sozialen Marktwirtschaft bei Stadtentwicklung, gutem Wohnen, Bewältigung des demografischen Wandels und Klimaschutz im Land Brandenburg eine Schlüsselrolle zukommt.



barn nicht einsehbar, jede Wohnung hat neben dem Keller auch einen zusätzlichen Abstellraum in der Wohnung. Die Fassaden sprechen durch die farbliche Gestaltung an, die namensgebenden Märchenerzähler schmücken die 4 Gebäude in Form eines Konterfeis.

Auch die Außenanlagen sind märchenhaft angehaucht und mit natürlichen Holzspielgeräten und Verweilbänken unter dem Blätterdach des erhalten gebliebenen alten Baumbestandes nicht nur ein Hingucker, sondern ein absoluter Wohlfühlfaktor.

Der ruhende Verkehr wurde unter die Gebäude verbracht, eine Tiefgarage unter allen 4 Häusern. Zusätzlich wurden außerhalb, auch für den bestehenden Wohnpark, Parkflächen geschaffen.

Letztlich wurde unmittelbar am Quartier eine als „Märchenwald“ bezeichnete Haltestelle der Straßenbahn geschaffen, die sehr gut frequentiert ist und nicht nur den Bewohnern der neuen Häuser die Mobilität erleichtert. Diesen Gewinn hebt Herr Wessel, Vorstandsmitglied der WBG in seiner Rede heraus.

Nach der Übergabe der Urkunde und des Siegels, dem obligatorischen Fototermin und dem Rundgang mit Besichtigung des Herzstücks der Technik im Keller, ließen sich alle Gäste von den herzhaften Leckereien verführen und stärkten sich vor der Heimreise.



Neubau „Quartier am Märchenwald“

Gustav-Kurtze-Promenade 80, 80 b-d
15344 Strausberg

Ein Projekt der
**Wohnungsbaugenossenschaft
„Aufbau“ Strausberg eG**

Ausgezeichnet mit dem Qualitätssiegel
Gewohnt gut – fit für die Zukunft
im Juli 2025



BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. www.bbu.de





Wir geben Häusern eine Zukunft.

Mit smarten Lösungen zum Energiesparen.

Mehr auf ista.de/zukunft

ista
Switch to Smart



Autohaus Milde Betriebsteil Strausberg

Für alle Fälle ... Für alle Typen!

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

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



SiLa

Haus- und Grundstücksservice GmbH

Große Straße 25 · 15344 Strausberg

Telefon 03341 30 18 80

info@silafm.de

www.silafm.de

„Wir sind Ihr Wegweiser
im Chaos der Gefühle.
Mit uns nehmen Sie Abschied,
der dem Leben gerecht wird.“

*Trauer ist eine sehr persönliche Erfahrung,
und jeder Mensch geht anders damit um.*

*In einem persönlichen Beratungsgespräch küm-
mern wir uns um die Terminvereinbarungen mit
allen von Ihnen gewünschten Friedhöfen, Rednern,
Floristen und die sonstigen Dritten, die an der Trauer-
feier beteiligt sind. Wir sind Tag & Nacht für Sie da.*

Ihr Team von Würtz Bestattungen



Tag & Nacht: ☎ 03341/30 45 59

Karl-Marx-Str. 5 · 15345 Eggersdorf
www.wuertz-bestattungen.de

WÜRZ
Bestattungen

24 Stunden erreichbar - in 30 Min. vor Ort



SSB Schlüsseldienst

Berlin

- Tür zugefallen?
- Schlüssel abgebrochen?
- Schlüssel steckt von innen?

☎ 030 / 555 784 26

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



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

Norman Brandt – Schlüsseldienst

Schließanlagen mit Montage,
Schlüsselnotdienst Tag & Nacht,
Hausmeisterservice



Karl-Marx-Straße 30 - 15378 Herzfelde

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



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

www.procurand.de

PROCURAND



Sicher versorgt in Strausberg

Damit Sie so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden bleiben können.

ProCuraND Ambulante Pflege Strausberg

Wriezener Straße 11 • ☎ 03341 3081665

Unsere Leistungen: Ambulante Pflege • Beratung
Hauswirtschaft • Betreuung

ProCuraND Tagespflege Strausberg

Wriezener Straße 11b • ☎ 03341 3081664

Unsere Leistungen: Soziale Kontakte • Aktivitäten
Fahrservice • Tagesstruktur • Ausflüge



ALEXANDRA ALTKUCKATZ Pflegedienst GmbH

Friedrich-Ebert-Straße 1b
15344 Strausberg

Telefon: 03341 3081 202
Telefax: 03341 3081 203

info@pflege-alexandra.de
www.pflege-alexandra.de



Unsere Leistungen im Überblick:

- **Häusliche Betreuung** – Möglichst lange Selbstständig bleiben
- **Behandlungspflege** – Individuell auf Jeden einzelnen eingehen
- **Lebenshilfe** – Stärken wieder stärken
- **Palliativversorgung** – Wir kümmern uns um den Menschen

STIRNAT
HAUSTECHNIK

... mit allen Wassern gewaschen

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

Küchen - Möbel Markt
Polsterecken ab 999€

Küchen Studio
Gunther v. Szalghary GmbH
15345 Eggersdorf • Mühlenstraße 2a
Telefon 03341 - 48286 • www.moebel-mol.de
Mo-Fr 10.00-18.00 Uhr • Sa 9.00-13.00 Uhr

- **Umzüge** (Komplettservice, In- & Ausland)
- **Verpackungsmaterial** (Vermietung & Verkauf)
- **Handwerkerservice**
 - Montage & Demontage Ihrer Möbel
 - KÜCHENEINBAU und KÜCHENAUSBAU
- **Lagerung**

S. SACHAU
UMZÜGE
Familienbetrieb seit 1991

Keine Lust auf Schleppen? Mieten Sie unseren Möbellift nur 100 €/Std., jede weitere 75 € inkl. Steuer & Bediener



Ehrenfried-Jopp-Straße 18
15117 Fürstenwalde

Telefon: (03361) 54 64
info@sachau-umzuege.de

Webseite
www.sachau-umzuege.de



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.



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



Service für unsere Mitglieder



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

Kaufmännischer Vorstand	Frau Göring · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Technischer Vorstand	Herr Wessel · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de
Sekretariat	Frau Laupert · ☎ 03341/271155-0 · info@wbg-aufbau.de · Andrea.Laupert@wbg-aufbau.de
Vermietung	Frau Gohlke · ☎ 03341/271155-12 · Candy.Gohlke@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Weber · ☎ 03341/271155-16 · Astrid.Weber@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Viol-Scherer · ☎ 03341/271155-19 · Beatrix.Viol-Scherer@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Herr Räder · ☎ 03341/271155-30 · Marcus.Raeder@wbg-aufbau.de
Verwaltung	Frau Mayer · ☎ 03341/271155-31 · Lea.Mayer@wbg-aufbau.de
Betriebskosten	Frau Lara Ralew · ☎ 03341/271155-22 · Lara.Ralew@wbg-aufbau.de
RW/Controlling	Frau Heyne · ☎ 03341/271155-14 · Doreen.Heyne@wbg-aufbau.de
Regiebetrieb	Tischler · Herr Hoth · ☎ 03341/271155-0 · Bauhelfer · Herr Janik · ☎ 03341/271155-0 Elektro · Herr Bellach · ☎ 03341/271155-0 · HLS · Herr Puhl · ☎ 03341/271155-0
Hausmeister · OGR/Mü/FRS	Firma SiLa über ☎ 03341/271155-0
Hausmeister · GKP/LHS/PSS	Firma SiLa über ☎ 03341/271155-0

Sprechzeiten: **Dienstag** von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag von 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr

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 Rucker · Telefon: (0171) 7 33 30 59

service