



August 2024

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG



176. Mitgliederinformation

Liebe Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft, herzlich willkommen zu unserer neuen Mitgliederinformation. Wir hoffen, dass Sie den Sommer genießen, auch wenn er sich in diesem Jahr oft besonders wechselhaft zeigt.

Wir freuen uns nun, Ihnen mit dieser Ausgabe wieder interessante Neuigkeiten präsentieren zu können.

Berliner Mietspiegel 2024

Am 30. Mai 2024 wurde der mit Spannung erwartete neue qualifizierte Mietspiegel für Berlin veröffentlicht. Er ist deutlich umfangreicher geworden, als wir ihn aus der Vergangenheit kennen, da aus 96 ganze 163 Mietspiegelfelder geworden sind. Er ist stärker unterteilt und ein direkter Vergleich mit dem vorherigen Mietspiegel ist daher nicht mehr in allen Kategorien möglich.

Hier aber eine Übersicht der Entwicklung der Berliner Durchschnittsmietpreise je Quadratmeter in den letzten 22 Jahren.

Entwicklung der durchschnittlichen Mittelwerte des Berliner Mietspiegels

Jahr	Mietanstieg zum letzten Mietspiegel	nettokalt/Quadratmeter
2003	–	4,24 €
2005	+5,9 %	4,49 €
2007	+5,8 %	4,75 €
2009	+1,7 %	4,83 €
2011	+7,9 %	5,21 €
2013	+6,3 %	5,54 €
2015	+5,4 %	5,84 €
2017	+9,4 %	6,39 €
2019	+5,2 %	6,72 €
2021*	+1,0 %	6,79 €
2023*	+5,4 %	7,16 €
2024	+0,7 %	7,21 €

Überraschend ist, dass der durchschnittliche Mietpreis im Jahr 2023 lediglich 7,21 €/m² betrug. Für eine Großstadt ist das tatsächlich ein günstiger Mietpreis, im Gegensatz zu den Aussagen in vielen Medien. Dort wird stets von fürchterlich hohen Mietpreisen in Berlin berichtet, die sich jedoch vorrangig auf Angebotsmieten von Immobilienportalen beziehen. Dort sind nämlich selten Angebote von Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften zu finden, sondern vorrangig Neubauwohnungen mit Angeboten von privaten Vermietern, welche 2012 im Durchschnitt noch bei 6,65 €/m² lagen und inzwischen tatsächlich auf 14,93 €/m² gestiegen sind.

Der Zensus 2022 zeigte für ausgewählte Großstädte diese durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche:

München, Landeshauptstadt	12,89 €
Frankfurt am Main, Stadt	10,58 €
Stuttgart, Landeshauptstadt	10,39 €
Köln, Stadt	9,39 €
Düsseldorf, Stadt	9,24 €
Hamburg, Freie und Hansestadt	9,16 €
Berlin, Stadt	7,67 €
Dresden, Stadt	6,92 €
Leipzig, Stadt	6,44 €

Der 2024er Berliner Mietspiegel weist insgesamt nur geringe Mietanstiege und teilweise sogar gesunkene Mietpreise aus. Der Mietspiegel 2023 zeigte zum Beispiel für eine 3-Zimmer-Wohnung in der Schönefelder Chaussee einen Mietpreis von 6,63 €/m² und im Mietspiegel 2024 nun einen geringfügig höheren Mietpreis von 6,72 €/m².

Starke Anstiege sind dagegen beispielsweise für unser neues Wohngebiet in Adlershof zu verzeichnen. Hier stieg der Mietspiegelpreis für eine 2-Zimmer-Wohnung von 16,11 €/m² auf beachtliche 19,24 €/m². Wir vermieten diese Wohnung dort übrigens gegenwärtig für 11,20 €/m² und damit für fast die Hälfte des möglichen Mietpreises.

Für alle Mieter der Genossenschaft sind trotz des neuen Mietspiegels in diesem Jahr keine Mieterhöhungen vorgesehen. Modernisierungumlagen zum Beispiel für ein neues Bad sind hiervon ausgenommen. Gleiches gilt für nachgeholte Mieterhöhungen aus Vorjahren, die aufgrund von Sperrfristen nicht umgesetzt werden konnten.

Neue Wohngemeinnützigkeit

Das Bundeskabinett hat im Juni 2024 beschlossen, dass die Vermietung von Wohnraum komplett steuerbefreit wird, wenn sich Vermieter zur neuen Wohngemeinnützigkeit verpflichten. Die Bundesrepublik Deutschland hat Anfang der 1990er die Wohngemeinnützigkeit abgeschafft. Ziel war es damals, den Wohnungsmarkt freier zu gestalten und staatliche Förderungen wie Subventionen und Steuervergünstigungen zu reduzieren.

Nun wurde die Gemeinnützigkeit wieder eingeführt und neue Bedingungen für die Inanspruchnahme festgelegt. Dazu gehört, dass die Vermietung unter Marktpreisen ausschließlich an Bedürftige erfolgt. Gemeint sind damit nur Bedürftige, die unter den Begriff der „Mildtätigkeit“ gemäß § 53 Abgabenordnung fallen, also Personen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation nicht in der Lage sind, ihren Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln zu bestreiten.



Absicht der Bundesregierung ist es, durch die Gemeinnützigkeit und dem damit verbundenen Wegfall der zu zahlenden Steuern, die Wohnungsunternehmen zu mehr Neubau zu animieren. Jedoch, selbst wenn sich alle deutschen Wohnungsunternehmen der neuen Gemeinnützigkeit anschließen würden, um die Steuerfreiheit in Anspruch zu nehmen, reicht dieser Vorteil nicht aus, um den notwendigen Neubau von Wohnungen anzukurbeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, wären mehrere Maßnahmen erforderlich: Investitions- und Zinszuschüsse, eine Rücknahme einiger der inzwischen ausufernden Bauvorschriften sowie vereinfachte Antrags- und beschleunigte Genehmigungsverfahren. Die in den letzten fünf Jahren um 42 % gestiegenen Baukosten und die verdreifachten Zinssätze auf Kredite führen sonst zu Mietpreisen, die sich ein Großteil der Bevölkerung nicht leisten kann.

Es ist daher fraglich, ob sich überhaupt einige Wohnungsunternehmen der Gemeinnützigkeit anschließen werden. Unsere Genossenschaft wird dies nicht tun, da die gestellten Bedingungen für uns nicht akzeptabel sind und unserer Geschäftspolitik entgegenstehen.

Urlaubszeit ist das ganze Jahr über

Ob Städtetrips oder Natur pur, plattes Land oder Berge, Seen oder Meer - ein Urlaub in Deutschland hat vieles zu bieten. Wir erinnern Sie daher gern daran, dass Sie als Mitglied unserer Genossenschaft preisgünstigen Urlaub in Gästewohnungen von Wohnungsgenossenschaften genießen können.

Wir sind Teil eines Netzwerks aus 114 Wohnungsgenossenschaften, die ihren Mitgliedern mehr bieten möchten als bezahlbares und sicheres Wohnen. Als Mitglied unserer Genossenschaft können Sie das Gästewohnungsangebot aller teilnehmenden Genossenschaften nutzen und zu fairen Preisen Gästewohnungen in fast ganz Deutschland mieten - ob allein, zu zweit oder als Gruppe.

Gehen Sie einfach bei Google auf die Seite www.wohnungsbau-genossenschaften.de/gaestewohnung-finden und lassen Sie sich inspirieren. Zurzeit steht Ihnen eine Auswahl von 153 Gästewohnungen zur Verfügung.

Sie blättern lieber im Katalog, statt sich auf der Homepage die Unterkunft zu suchen? Kein Problem, wir haben einige Exemplare des Katalogs in der Geschäftsstelle und leihen Ihnen diese gern aus. Wir freuen uns, Ihnen diesen Service anbieten zu können und wünschen Ihnen gegebenenfalls eine schöne Zeit in den Gästewohnungen.



Problem - Photovoltaik

In der Vertreterversammlung im Juni 2024 berichteten wir unseren Vertretern, dass derzeit Vertragsverhandlungen mit der Firma Solaritec stattfinden. Endlich hatten wir eine Firma gefunden die bereit war, auf eine Vielzahl unserer Dächer Solaranlagen zu installieren und den Mietern dann den Strom vom eigenen Dach anzubieten.

Alle bisherigen Verhandlungen mit anderen Anbietern hatten zu Absagen geführt und ließen uns langsam verzweifeln. Nun schien das Vorhaben endlich geglückt und der Vertrag lag zur Unterschrift bereit.

Leider hat uns Solaritec nun einen schweren Rückschlag versetzt. Nach monatelangen intensiven Verhandlungen, umfangreichen Vorbereitungen und der erfolgten Besichtigung der Dächer unserer Häuser, musste das Projekt aufgrund der Insolvenz des Unternehmens eingestellt werden. Die Gründe hierfür sind zwar noch nicht abschließend geklärt, doch scheint der gesamte Markt für Photovoltaikanlagen derzeit mit großen Herausforderungen konfrontiert zu sein. Die hohen Erwartungen an die Rentabilität solcher Anlagen können offenbar nicht immer erfüllt werden.

Es bleibt nun abzuwarten, ob wir in absehbarer Zeit einen geeigneten Partner finden, der uns bei der Realisierung unserer Photovoltaikpläne unterstützt und unseren Mietern gleichzeitig grünen Strom anbieten kann. Wir prüfen derzeit verschiedene Optionen und werden Sie über die weiteren Entwicklungen informieren."

Unsere Defreggerstraße in neuem Glanz

Ende 2023 haben wir mit größeren Baumaßnahmen an unseren drei Gebäuden in der Defreggerstraße begonnen. Die obersten Geschossdecken wurden mit einer zusätzlichen 15 cm dicken Dämmung versehen, um den Wärmeverlust zu reduzieren. Die Dächer erhielten eine neue, langlebige Ziegeleindeckung und die Fassaden einen frischen Farbanstrich.

Die umfangreichen Bauarbeiten, insbesondere die notwendige Einrüstung der Häuser, haben leider zu einigen Schäden an den Grünanlagen geführt. Wir bedanken uns bei den Mietern für ihr Verständnis und legen den Fokus nun darauf, die Außenanlagen wieder in einen ansprechenden Zustand zu versetzen.

Fassade und Dach vorher



Fassade nach Neuanstrich



Dach nach Neudeckung



Glasfaseranschlüsse

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir mit der Telekom einen Vertrag zur Installation von Glasfaserleitungen für die Wohngebiete in Niederschöneweide abgeschlossen haben.

Demnächst werden Techniker vor Ort sein, um die optimalen Stellen für die Hauseinführungen zu ermitteln. Sobald die Bauarbeiten abgeschlossen sind, können unsere Mieter in diesen Gebieten bei Bedarf eventuell schon ab Ende dieses Jahres einen schnellen Glasfaseranschluss bei der Telekom buchen. Glasfaser bietet gegenüber herkömmlichen Anschlüssen zahlreiche Vorteile, wie höhere Übertragungsraten, stabilere Verbindungen und Zukunftssicherheit. Die betroffenen Mieter erhalten von uns noch eine gesonderte Information.



Unsere Mieter in Altglienicke werden sich dagegen noch etwas gedulden müssen. Nachdem PÛUR seine Zusage für den Ausbau in den nächsten zwei Jahren zunächst zurückgezogen hatte, konnten wir doch eine neue Vereinbarung treffen. Allerdings erfolgt der Ausbau der Glasfaseranschlüsse erst in den Jahren 2028 und 2029.



Unsere neue Homepage

Ab sofort ist unsere neue Homepage online. Stöbern Sie doch gern mal auf den Seiten und geben Sie uns ein Feedback. www.wg-altglienicke.de



Um das Mieterportal u.a. zur Einsicht in die monatlichen Verbrauchsmittelungen nutzen zu können, benötigen Sie leider noch einmal neue Zugangsdaten. Die Schreiben dazu erhalten Sie zeitnah.

Bitte beachten Sie: Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2023 werden/wurden noch auf dem bisherigen Weg an Sie versendet. Ab dem Jahr 2024, also ab Sommer 2025, finden Sie Ihre Abrechnungen dann im neuen Mieterportal. Wir informieren Sie rechtzeitig, sobald die Abrechnungen für 2024 eingestellt sind.

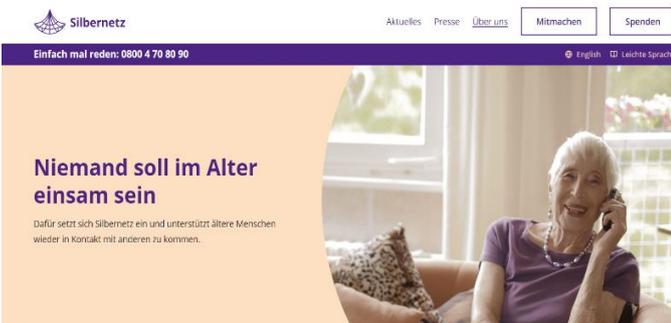
Achtung: Unsere Mieter der Seeresidenz in Zeuthen sind von diesen Änderungen nicht betroffen. Für Sie bleibt alles wie bisher.

Gemeinsam gegen Einsamkeit: Entdecken Sie das „Silbernetz“

Bekanntlich ist Berlin die Hauptstadt der Singles, jedoch sind damit nicht nur junge Menschen gemeint. Gerade viele ältere Menschen sind einsam und wünschen sich einfach mal ein offenes Ohr zum Reden. Die kostenlose Telefonhotline „Silbernetz“ kann dafür für alle ab 60 Jahren eine Lösung sein.

Täglich von 8:00 bis 22:00 Uhr finden Senioren unter der Rufnummer 0800 4 70 80 90 ein offenes Ohr. Sie können sogar wöchentliche persönliche Telefongespräche verabreden.

Bei Bedarf erhält der Anrufer auch Hilfestellung zum Beispiel zu bürokratischen, finanziellen und gesundheitlichen Fragen des Alltags. Es werden ihm, wenn notwendig, sogar kompetente Ansprechpartner bei Ämtern, Beratungsstellen und Organisationen benannt.



Das Angebot wird von der Berliner Senatskanzlei finanziert. Silbernetz wurde 2018 in Berlin gegründet und ist inzwischen bundesweit tätig. Erklärtes Ziel: Niemand soll im Alter einsam sein.

Wir finden „Silbernetz“ klasse und möchten diejenigen unter Ihnen, die sich manchmal einsam fühlen, ermuntern, einfach mal anzurufen. Eventuell können Sie sich sogar vorstellen, ehrenamtlich bei „Silbernetz“ mitzumachen, denn ehrenamtliche Telefonisten werden gesucht.

Vielleicht kommen Sie aber auch einfach zu uns in den Mitgliedertreff und lernen dort nette Menschen kennen. Unsere Mitarbeiterin dort, Irina Berndt, lädt Sie gern zu einer Tasse Kaffee oder Tee ein und Sie können sich ganz in Ruhe mit ihr über die Angebote und Möglichkeiten der Kontaktaufnahme zu anderen Mietern durch den Mitgliedertreff austauschen. Seien Sie einfach mal mutig, Sie werden es nicht bereuen!

Vorschau auf künftige Veranstaltungen des Mitgliedertreffs in den nächsten Monaten dieses Jahres

Wir möchten Ihnen mit dieser Übersicht bereits jetzt Lust auf geplante Veranstaltungen unseres Mitgliedertreffs machen und würden uns über Ihre Teilnahme freuen.

- 02.09. Fahrt zur Landesgartenschau Bad Dürrenberg
- 05.09. vormittags Infoveranstaltung Thema Vorsorge
- 13.09. Ladies Night
- 16.09. Sagen-Spaziergang
- 26.09. abends Infoveranstaltung Thema Vorsorge
- 10.10. Tagesfahrt zum Schloss Pillnitz
- 25.10. Konzert der Band RIGSBY – Swing, Country, Folk
- 08.11. Tanzabend im DJ Klaus
- 20.11. Kaffee-Konzert-Nachmittag mit Dieter Wolf
- 27.11. Weihnachtskaffee mit Adventsmarkt – in der Heinstube in Zeuthen
- 05.12. Weihnachtsmarkt Innenhof Schönfelder Ch.
- 12.12. Weihnachtsfahrt nach Zittau und zum Görlitzer Weihnachtsmarkt

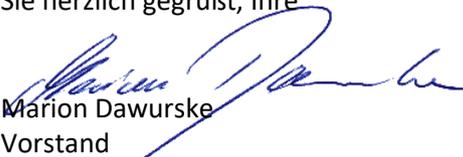
Nähere Informationen finden Sie rechtzeitig in den Schaukästen in Ihrem Hausflur und auf unserer Homepage.

Melden Sie sich einfach unter der Telefonnummer 030-678 06 80, per E-Mail oder persönlich in unserer Geschäftsstelle an.

Sommerfest und Rabattaktion

Fast schon traditionell, lädt Sie auch in diesem Jahr unser Gewerbemietler, Optiker Herr Sülflow, aus der Altglienicker Ladenpassage, zum kleinen Sommerfest ein. Für eine neue Brille können Sie sich dabei einen Rabatt auf die Brillenfassung erwürfeln, sich Ihre Brille gratis per Ultraschall reinigen und bei Bedarf das Nasenpad der Brille wechseln lassen. Schauen Sie doch am Sonnabend, dem **7. September 2024, zwischen 9 und 14 Uhr**, einfach mal vorbei.

Genießen Sie die bald letzten Sommertage und seien Sie herzlich begrüßt, Ihre


Marion Dawurske
Vorstand