

Oktober 2024



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG



177. Mitgliederinformation

Liebe Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft, herzlich willkommen im goldenen Herbst! Wir freuen uns, Ihnen einen bunten Strauß neuer Informationen präsentieren zu dürfen.

Neues aus der Seeresidenz Zeuthen

Ende August wurden für das Haus 28 neben der Gasheizungsanlage die schon seit langer Zeit erwarteten Wärmepumpen als Hauptheizungsanlage aufgestellt und nun auch angeschlossen. Ein Teil des Strombedarfs für die Wärmepumpen wird durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach gedeckt.

Durch diese umweltfreundliche Lösung erwarten wir ab 2025 eine Senkung der Heiz- und Warmwasserkosten für die Mieter, ein Vorteil insbesondere angesichts der gestiegenen Gaspreise. Für die Umstellung auf diese moderne Wärmeversorgung ist eine monatliche Modernisierungsumlage in Höhe von einem Euro je Quadratmeter Wohnfläche vorgesehen.



Es gibt in der Seeresidenz noch keine gewählten Vertreter, daher haben sich einige Mieter bereit erklärt, als Ansprechpartner und Vermittler zwischen den Mietern und der Geschäftsstelle zur Verfügung zu stehen. Dies sind:

für die Heinrich-Heine-Str. 28a und 28b

Herr Klaus Schmolke, Haus-Nr. 28a, Wohnungs-Nr. 39

für die Heinrich-Heine-Str. 29

Frau Renate Wolff, Haus-Nr. 28b, Wohnungs-Nr. 3

für die Heinrich-Heine-Str. 30

Herr Bernd Sychow, Haus-Nr. 30, Wohnungs-Nr. 10

Wir danken den Mietern für ihr Engagement und sehen gespannt auf die Zusammenarbeit.

Ein neues Hausmeistergesicht!

Wir freuen uns, Ihnen Olaf Schmidt als neuen Kollegen unseres Hausmeisterteams vorstellen zu dürfen. Seit April 2024 verstärkt er schon unser Team.

Als ausgebildeter Elektromechaniker und mit über 30 Jahren Erfahrung in der Heizungs- und Sanitärbranche bringt er umfassendes Fachwissen und handwerkliches Können mit.

In den vergangenen Monaten hat Herr Schmidt bereits durch Urlaubsvertretungen alle Wohngebiete der Genossenschaft kennengelernt und dabei seinen Blick für das Wesentliche unter Beweis gestellt.



Herr Schmidt ist 58 Jahre jung, lebt mit seiner Lebensgefährtin in Altglienicke und ist handwerklich ein Allrounder. Besonders freut er sich über den kurzen Arbeitsweg zu uns. In den vergangenen Monaten haben wir ihn als äußerst engagierten Kollegen kennengelernt und festgestellt, dass er eine echte Bereicherung für unser Team und die Mieter ist. Herr Schmidt hat seit August die Betreuung der Wohnanlagen in Adlershof und Niederschöneweide übernommen. Die den dortigen Mietern bekannte Telefonnummer für den Hausmeister bleibt bestehen.

Herr Panske, der bisher diese Wohngebiete betreute, unterstützt zukünftig unsere Techniker. Aufgrund seiner Qualifikationen und seines Fachwissens im Sanitärbereich wird er dort eine Hilfe sein. So wird Herr Panske zum Beispiel den Zustand der Installationsstränge in Wohnungen kontrollieren und bei Bedarf auch Urlaubsvertretungen für andere Hausmeister übernehmen.

Wir werden in den nächsten Jahren nicht umhinkommen, wieder Strangsanierungen für einige Wohnungsbestände zu planen. Dies betrifft zum Beispiel die Venusstraße 13 bis 19 und langfristig gesehen auch wieder Häuser unserer Altbauten, in

denen die Sanierungen bereits vor 30 Jahren durchgeführt wurden. Unser Ziel ist es, eine detaillierte 10-Jahresplanung zu erstellen, um bereits langfristig die notwendigen Kapazitäten und Kosten planen zu können.

Der Wohnungswechsel steht an? So sollte es sein:

Beim Auszug aus einer Wohnung steht die Wohnungsübergabe an. Um Missverständnisse zu vermeiden, muss die Wohnung in einem sauberen Zustand sein. Aber was bedeutet das eigentlich?

Die Wohnung sollte vor dem Auszug gereinigt werden. Dabei geht es nicht darum, dem Nachmieter eine blitzsaubere Wohnung zu übergeben, sondern einen akzeptablen und erwartbaren Zustand herzustellen.

Zu den üblichen Forderungen gehören:

- Herd, Backofen und Spüle müssen sauber sein
- WC, Waschbecken, Dusche/Badewanne, Armaturen und Fliesen sind zu säubern
- eigene Bodenbeläge (Teppich, Fliesen, Parkett) sind zu entfernen, PVC-Belag gründlich zu wischen.
- Fenster und Rahmen müssen sauber sein
- Türen, Rahmen und Türgriffe sind abzuwischen
- an den Wänden sind Flecken, Aufkleber und Dübel zu beseitigen

Aber warum ist eine gründliche Reinigung so wichtig? Sie ist die Voraussetzung für eine reibungslose Wohnungsübergabe. Schließlich ist es keinem Nachmieter zuzumuten, einen verkrusteten Backofen, ein schmutziges WC oder dreckige Armaturen zu übernehmen. Leider müssen unsere Hausmeister solche Anblicke tatsächlich ab und zu ertragen.



Sollte die Wohnung nicht ausreichend gereinigt sein, können Vermieter die Kosten für eine professionelle Reinigung dem Mieter in Rechnung stellen. Normale Abnutzungsspuren müssen hingegen in der Regel nicht beseitigt werden.

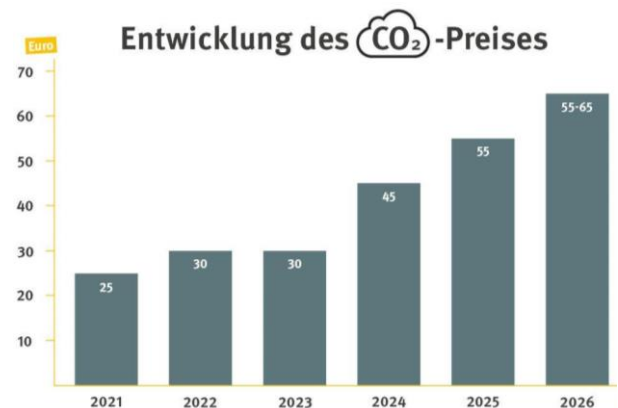
Renovierungsarbeiten sind auf jeden Fall durchzuführen, wenn diese aufgrund unterlassener Schönheitsreparaturen während der Mietzeit oder wegen besonderer Farbgebung im Vorabnahmeprotokoll gefordert wurden.

Ausziehende Mieter sollten diese Hinweise beachten, um böse Überraschungen bei der Wohnungsabnahme zu vermeiden, die die Freude über die neue Wohnung trüben könnten.

CO₂-Kosten – wer zahlt letztendlich?

Mit dem Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten aus dem Herbst 2022 hat die Bundesregierung beschlossen, dass Vermieter an den Heizkosten ihrer Mieter beteiligt werden. Je nach energetischem Zustand der Gebäude liegt der Anteil zwischen 0 und 100 %.

Obwohl alle 28 Häuser unserer Genossenschaft in einem guten bis sehr guten energetischen Zustand sind, mussten wir uns bei 19 Häusern mit 10 bis 20 % an der CO₂-Umlage der Heizkosten der Mieter beteiligen. Insgesamt belief sich dieser Betrag auf mehr als 18.000 Euro.



Wie Sie sehen, lag die CO₂-Steuer im Jahr 2023 bei 30 €/t, während sie in diesem Jahr bereits auf 45 €/t gestiegen ist. Für 2025 ist ein Anstieg auf 55 €/t CO₂ vorgesehen. Dies führt zu weiter steigenden Kosten, die wir als Genossenschaft tragen müssen, was letztendlich nur durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann.

Daher stellt sich die Frage, wie sinnvoll es ist, Vermieter an den Heizkosten der Mieter zu beteiligen, wenn es letztlich nur einen Einnahmetopf gibt, aus dem alle Kosten gedeckt werden müssen. Unsere einzigen Einnahmen stammen aus den Mieten unserer Mieter, und diese sind notwendig, um alle laufenden Kosten zu decken. Allerdings haben die extremen Kostensteigerungen für Instandhaltungsmaßnahmen unserer Häuser und Wohnungen in den letzten Jahren deutlich gravierendere Auswirkungen auf den Anstieg der Ausgaben.

Alle Betriebs- und Heizkosten sind abgerechnet

In diesem Jahr konnten sich fast alle Mieter über ein Guthaben bei der Nebenkostenabrechnung freuen. Teilweise gab es sogar erhebliche Rückerstattungen, insbesondere für die Mieter, die in den letzten beiden Jahren freiwillig ihre Vorauszahlungen erhöht hatten.

Dennoch haben wir keine Senkungen der Vorauszahlungen vorgenommen, da die Kosten in diesem Jahr allein durch die Rücknahme der gesenkten Mehrwertsteuer und den Wegfall der Energiepreisbremse deutlich höher ausfallen werden.

Da uns vorab bereits viele Nachfragen erreichten, wann mit der Abrechnung zu rechnen sei, möchten wir an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen:

Wir müssen zunächst auf die Abrechnung der Wärme-lieferanten warten und anschließend auf die Erstellung der Einzelabrechnungen durch Techem, Brunata und andere Dienstleister. Erst danach können wir beginnen, die einzelnen Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen zusammenzuführen.

Nebenkostenabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2021-31.12.2021
Nutzungszeitraum 01.01.2021-31.12.2021
Name des Empfängers: Haus/Mieter:
Strasse, Hausnummer und Postleitzahl:
PLZ, diesen bitte in einem Briefumschlag!

Kostenart	Gesamtkosten	Anzahl der Kostenträger	Brutto	Tage	Tage	Miete
				gesamt	anteilig	wohn
Mieter	800 €	1	800 €	365	365	800 €
Müllabfuhr	100 €	3	300 €	365	108,33 €	300 €
Gelddienstleistungen	100 €	3	300 €	365	108,33 €	300 €
Gebäudeversicherung	100 €	3	300 €	365	108,33 €	300 €
Auftrag	100 €	4	400 €	365	101,25 €	400 €
Auftrag	100 €	3	300 €	365	101,67 €	300 €
Auftrag	100 €	3	300 €	365	101,67 €	300 €
Auftrag	100 €	3	300 €	365	101,67 €	300 €
Auftrag	100 €	3	300 €	365	101,67 €	300 €
Auftrag	100 €	3	300 €	365	101,67 €	300 €
Auftrag	100 €	3	300 €	365	101,67 €	300 €
Auftrag	100 €	3	300 €	365	101,67 €	300 €
Gesamtkosten	1.300 €		570 €			483,33 €

Rechtlich haben wir für die Abrechnung des Vorjahres bis zum 31. Dezember des Folgejahres Zeit. Wir sind also wie immer stets gut im Zeitplan gewesen und es gab keinen Anlass zum Drängeln 😊 .

Änderung unserer E-Mail-Adresse

Bereits seit einigen Jahren nutzen und veröffentlichen wir nur noch unsere E-Mail-Adresse:

info@wg-altglienicke.de



E-Mails, die noch an unsere vorher genutzte Adresse wg-altglienicke@t-online.de gingen, wurden an die neue Adresse weitergeleitet. Dies ist seit 1.9.2024 nicht mehr der Fall. Überprüfen Sie bei E-Mails an uns daher unbedingt, ob Sie die [info@-Adresse](mailto:info@-adresse.de) nutzen, da uns Ihr Anliegen sonst nicht mehr erreicht.

Was ist ein Notfall bzw. eine Havarie?

Ein Wasserrohrbruch, eine vollständige Verstopfung des WC, ein Stromausfall im gesamten Haus oder ein Sturm hat das Dach abgedeckt hat – in solchen Fällen handelt es sich um einen Notfall, der sofortige Hilfe erfordert. Innerhalb unserer Geschäftszeiten sollten Sie uns umgehend telefonisch informieren, damit für Hilfe gesorgt werden kann.



Leider treten Havarien oft am späten Abend, nachts oder am Wochenende auf. Für solche Fälle finden Sie die wichtigsten Notrufnummern im Schaukasten Ihres Hauseingangs.

Bitte beachten Sie, dass diese Telefonnummern ausschließlich für Notfälle gedacht sind. Die beauftragten Firmen sind angewiesen, aufschiebbare Reparaturen im Notdienst abzulehnen. Ein tropfender Wasserhahn, ein verstopftes Waschbecken, defekte Steckdosen oder Lichtschalter sowie nicht funktionierende Klingeln, Herdplatten oder Backöfen gelten nicht als Notfälle. Diese notwendigen Reparaturen sollten am nächsten Werktag gemeldet werden und wir kümmern uns dann schnellstmöglich darum.

Die Notöffnung einer Wohnungstür aufgrund eines verlorenen Schlüssels ist Sache des Mieters und muss von diesem selbst bezahlt werden. Wir übernehmen lediglich die Bestellung des neuen Schlosses, da es in unseren Häusern einheitliche Schließanlagen gibt und Mieter allein keine Nach- oder Neubestellungen von Schlüsseln und Schlössern vornehmen können.

Sprechstunde der Schlichtungskommission

Haben Sie Stress mit Ihrem Nachbarn und suchen unvoreingenommenen Rat? Dann nutzen Sie die Tipps unserer Schlichtungskommission!

Die nächste Sprechstunde findet am Mittwoch, den 13.11.2024, von 18:30 bis 20:00 Uhr, im Mitgliedertreff in der Schönefelder Chaussee 245 statt. Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

„Mitmacher“ gesucht!

Zugegeben, es dauert noch eine Weile bis zur Weihnachtszeit, aber wir beginnen bereits mit den Vorbereitungen für einige Veranstaltungen.

Am Donnerstag, den 5. Dezember 2024, findet in unserem Innenhof der Schönefelder Chaussee der traditionelle kleine Weihnachtsmarkt statt. Auch Marie-Luise Weiß wird wieder dabei sein und uns mit Weihnachtsliedern und Animation zum Mitsingen erfreuen.

Wir suchen weiterhin Mieter, die das Angebot unserer Verkaufsstände bereichern möchten. Ob mit gemalten Bildern, leckeren selbstgebackenen Weihnachtsplätzchen, Strickmode, Schmuck oder sonstiger Handwerkskunst - wir freuen uns über jedes Angebot und jede Bereitschaft zur Mitwirkung. Wir gehen auch davon aus, dass die bisherigen Mieter, die den Weihnachtsmarkt mit ihren Angeboten bereichert haben, wieder mit dabei sind. Die Tische für den Verkauf werden von uns in einem Zelt aufgestellt.

Zögern Sie also nicht, uns anzurufen und mitzumachen! Für alle anderen gilt: Merken Sie sich diesen Termin schon einmal im Kalender vor.



Portemonnaie weg - So reagieren Sie richtig!

Es passiert schneller als man denkt:

Das Portemonnaie ist weg. Ob durch Unachtsamkeit oder Diebstahl - der Verlust einer Geldbörse ist ärgerlich und kann schnell zu einem größeren Problem werden.



Folgendes sollten Sie beachten, wenn der Verlust doch einmal passiert, was wir natürlich niemandem wünschen.

1. Ruhe bewahren: Bevor Sie in Hektik verfallen, suchen Sie gründlich nach Ihrer Geldbörse. Vielleicht haben Sie sie nur verlegt?
2. Karten sperren: Rufen Sie sofort die Sperr-Notrufnummer 116 116 an und sperren Sie alle Karten (Kreditkarten, EC-Karten usw.), die sich in Ihrer Geldbörse befanden.
3. Polizei informieren: Erstaten Sie bei der Polizei Anzeige. Auch bei einem Verlust ohne Fremdverschulden ist dies ratsam.
4. Nachforschungen anstellen: Fragen Sie in Geschäften, Restaurants, öffentlichen Verkehrsmitteln und beim Fundbüro nach.
5. Schlüssel austauschen: Wenn Ihre Hausschlüssel mit abhandengekommen sind, lassen Sie uns umgehend das Schloss austauschen.
6. Dokumente ersetzen: Melden Sie den Verlust von Ausweispapieren (Personalausweis, Führerschein, Krankenversicherungskarte) bei den entsprechenden Behörden und beantragen Sie Ersatzdokumente.
7. Vorsorgen: Bewahren Sie in Zukunft Ihre Wertsachen sicher auf.

Zusätzliche Tipps:

- Haben Sie eine Liste mit wichtigen Telefonnummern (Banken, Versicherungen) griffbereit, um im Notfall schnell handeln zu können.
- Erstellen Sie Kopien wichtiger Dokumente (Personalausweis, Führerschein) und bewahren Sie diese sicher auf.
- Informieren Sie Ihre Bank über den Verlust Ihrer EC-Karte, auch wenn Sie sie bereits gesperrt haben.

Achten Sie demnächst gut auf Weihnachtsmärkten und in vollen öffentlichen Verkehrsmitteln auf Ihr Eigentum. Tragen Sie keine Geldbörsen im Rucksack

und behalten Sie Ihre Handtaschen fest im Griff. Männern sei empfohlen, ihre Geldbörse lieber in der inneren Jackentasche zu verstauen, anstatt, wie häufig, in der hinteren Hosentasche.

Mitgliedertreff

Hier finden Sie die Vorschau auf die kommenden Veranstaltungen unseres Mitgliedertreffs. Sie können sich gern schon im Voraus anmelden.

25.10. Konzert der Band RIGSBY – Swing, Country, Folk

28.10. Korbflechten

29.10. Vorlesestunde für Kinder

08.11. Tanzabend mit DJ-Klaus

20.11. Kaffeekonzert mit Schlagern, Rock und Country

27.11. in der Heinestube in Zeuthen:

Weihnachtskaffee mit Adventsmarkt

05.11. *musikalischer Kaffeeklatsch mit Dörte Siebecke*

05.12. *Weihnachtsmarkt Innenhof Schönefelder Ch.*

12.12. *Weihnachtsfahrt nach Zittau und zum Görlitzer*

Weihnachtsmarkt

2025

10.01. *Aroha – Gesundheitskurs im ¼-Takt*

08.02. *Country-Time mit Westernhelden*

Und nun zur Einstimmung auf den goldenen Herbst ein Gedicht von Heinz Erhardt:

Herbst

Wenn Blätter von den Bäumen stürzen,
die Tage täglich sich verkürzen,
wenn Amsel, Drossel, Fink und Meisen
die Koffer packen und verreisen,
wenn all die Maden, Motten, Mücken,
die wir versäumten zu zerdrücken,
von selber sterben - so glaubt mir:
es steht der Winter vor der Tür!

Ich lass ihn stehn!

Ich spiel ihm einen Possen!

Ich hab die Tür verriegelt und gut abgeschlossen!

Er kann nicht 'rein! Ich hab ihn angeschmiert!

Nun steht der Winter vor der Tür-----

und friert!

Noch ist aber nicht Winter und so dürfen wir uns stattdessen am bunten Herbstlaub erfreuen.

Ich wünsche Ihnen daher einen zauberhaften Herbst und hoffe, dass Sie gesund bleiben oder werden und bedanke mich für Ihre Treue zu unserer Genossenschaft.

Herzlichst, Ihre

Marion Dawurske
Vorstand