

Dezember 2024



## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG



### 178. Mitgliederinformation

**Liebe Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft,** wieder ist gleich ein Jahr zu Ende und wir hoffen, dass Sie trotz des üblichen Stresses in der Vorweihnachtszeit ein paar Minuten Zeit haben, um auch die letzte Mitgliederinformation dieses Jahres zu lesen.

Für uns endet wieder ein aufregendes Jahr mit vielen neuen Herausforderungen, die zu bewältigen waren und teilweise immer noch sind. Hier eine kleine Kostprobe unserer Themen des Jahres 2024:

- Die neue Wohnanlage in Zeuthen musste nicht nur in die interne EDV und Verwaltung der Genossenschaft eingebunden, sondern auch zahlreiche Mitgliedsaufnahmen bewältigt werden, über die wir uns aber sehr gefreut haben.
- Die Homepage unserer Genossenschaft wurde komplett neu erstellt und das darin integrierte Mieterportal mit neuen Funktionen versehen.
- Viele Verhandlungen mit Firmen bezüglich Glasfaseranschlüsse und Photovoltaik wurden geführt.
- Neue Mitarbeiter für das Team der Hausmeister und Finanzbuchhaltung wurden gesucht und gefunden.
- Alle geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden realisiert.
- Der neue Mietspiegel 2024 wurde analysiert, ausgewertet und in Mietberechnungen eingepflegt.
- So ganz „nebenbei“ beschäftigten wir uns mit den möglichen Auswirkungen:
  - des geplanten neuen Jahressteuergesetzes,
  - der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit,
  - den notwendigen Nachhaltigkeitsberichten,
  - den überraschenden Auswirkungen der neuen Grundsteuerberechnungen - dazu gleich mehr,
  - den geplanten Änderungen zum Genossenschaftsgesetz,
  - der Novellierung der Gefahrenstoffverordnung,
  - dem Schneller-Bauen-Gesetz,
  - dem Kohlendioxidaufteilungsgesetz,
  - der Novelle des Baugesetzbuches,
  - ....

Sie können daran sehen, dass unser Alltag keinesfalls langweilig ist. Fast wöchentlich landen neue Themen auf unserem Tisch, die zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden müssen.



Schön, dass das Thema Bürokratieabbau nun in Deutschland großgeschrieben werden soll und das Gesetz dazu am 1. Januar 2025 in Kraft tritt.

Unser Weihnachtswunsch ist, dass wir tatsächlich Entlastungen spüren werden. Denn eigentlich möchten wir uns gern vorrangig um Sie, unsere Häuser und Wohnungen kümmern.

#### **Was ist für 2025 in unserer Genossenschaft geplant?**

Insgesamt sind Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen in allen unseren Wohnanlagen in Höhe von insgesamt ca. 3 Millionen Euro geplant.

Folgend eine Aufstellung der wichtigsten Baumaßnahmen, die wir für die einzelnen Wohngebiete geplant haben:

#### **Altbauten - Baujahr 1959 - 1964**

Orionstr. 17 - 27: Einzäunung der Freifläche hinter dem Haus, Neuanstrich der Haustürabläufe

Köllnische Str. 34 - 35A: Abdichtungsarbeiten an einer Kelleraußenwand und am Giebel

Harriegelstr. 92 - 106: Neuanstrich aller Fassaden

Oleanderstr. 5 - 11: → Erneuerung aller Kellerleitungen (Wasser, Abwasser, Regenwasser)

#### **Wendebauten - Baujahr 1990-1991**

Schönefelder Chaussee 221 - 245:

- Neupflasterung des Fußweges von der Nr. 231 hoch zur Ladenpassage
- Instandsetzung der Klinkerwand von Sport-Runner zum Eingang Nr. 231 sowie Erneuerung des Gründaches 233
- Erneuerung der Eingangstreppe vom Innenhof ins Haus Nr. 241 und 245

- Verkleidung der Innenwände des Eingangsbereiches der Nr. 225 bis 231 bis zum 1.OG mit Vinylplatten
- Erster Teil der Umgestaltung des Innenhofes mit neuem Gehweg, Austausch von Spielgeräten, Bau eines Trimm-Dich-Pfades, Aufstellung von Sitzgelegenheiten

#### Venusstr. 1 - 49

- Erneuerung der Abwasserrohre in den Kellern

#### Venusstr. 75 - 79

- Erneuerung und Neuaufteilung der Kellerboxen

#### Ortolfstr. 150, 152, 154, 158

- Erneuerung des Fußbodenbelages im Treppenhaus

#### Ortolfstr. 142 - 158

- Erneuerung der Abwasserrohre in den Kellern

### **Neubauten - Baujahr 2010 - 2021**

#### Adlershof, K.-B.-Dornberger Str. 4 - 8

- Bauwerksabdichtung zwischen Haus und Tiefgarage

#### Rudow - E.-Kuh-Str. 40 - 50

- Haus 40 - Kellerabdichtung erneuern
- Fassadensanierung der Mauervorsprünge im Innenhofbereich
- Herstellung eines Sickerschachtes und Anschluss an die Regenentwässerung hinter dem Haus 44

#### Zeuthen - H.-Heine-Str. 28 - 30

- Haus 28, 29 - Umrüstung der Türen zum Laubengang auf selbstöffnende Elektrotüren
- Haus 30 - Anbau von Gittern vor bodentiefen Treppenhausfenstern
- Eventuell Bau eines zusätzlichen Abstellhauses für Fahrräder und Elektromobile
- Gehwegbefestigung Innenhof Nr. 28 zum Fahrradhaus
- Erweiterung der Beleuchtungsanlage im Bereich Heinstube-Heizhaus-Trafohaus
- Nachrüstung von Steckdosen im Fahrradhaus zwischen Heinstube und Haus 28

Darüber hinaus werden je nach Bedarf folgende Arbeiten in den Wohnungen durchgeführt:

- Badmodernisierungen,
- Austausch oder Überarbeitung von Zimmertüren,
- Erneuerung von Fußbodenbelägen,
- Erneuerung von Elektroanlagen.

Wie Sie sehen, gibt es auch im neuen Jahr viel für uns zu tun. Wir arbeiten aber gern, damit Sie gut und zufrieden wohnen!



### **Die neuen Grundsteuerbescheide sind da!**

Mit Spannung haben wir die neuen Bescheide zur Höhe der Grundsteuer ab 2025 erwartet. Bereits im Vorfeld wurden diese in den Medien heiß diskutiert und weckten bei vielen Bürgern unterschiedliche Erwartungen.

Auch wir waren gespannt und sind berechtigt davon ausgegangen, dass die Grundsteuer für unsere Mieter in Rudow sinken und in allen anderen Wohngebieten steigen wird. Dies, weil die Grundsteuer auf Grund der bisherigen Berechnungen im alten Westberlin deutlich höher war als in den Ostbezirken.



Der Finanzminister hat uns dann kürzlich dahingehend überrascht, dass der Hebesatz, der bei der Berechnung der Grundsteuer einen maßgeblichen Einfluss hat, in Berlin von 810 % auf 470 % deutlich gesenkt wurde.

Damit sinkt die Gesamtbelastung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 um stolze 144 T€. Da es sich bei der Grundsteuer um eine Betriebskostenposition handelt, sind Sie persönlich fast alle Nutznießer. Wie erwartet, profitieren die Mieter in Rudow mit ca. 2,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche am stärksten von der Senkung. In unseren Altbauten liegt die Ersparnis zwischen 0,36 und 1,46 Euro/m<sup>2</sup> und in Altglienicke je nach Wohngebiet zwischen 0,57 und knapp 2,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Warum zahlen nur fast alle Mieter ab 2025 eine geringere Grundsteuer? Weil es zwei Wohnanlagen gibt, in denen die Grundsteuer ab nächstes Jahr steigt. Dies betrifft den Neubau in der Springbornstraße und das Wohngebiet in Adlershof. Der Anstieg ist jedoch relativ gering, so dass sich daraus nicht die Notwendigkeit ergibt, die Vorauszahlungen der Mieter für die Betriebskosten zu erhöhen.

Für die Seeresidenz in Zeuthen liegt uns noch kein Bescheid des Finanzamtes vor. Der Hebesatz zur Berechnung wurde aber durch die Gemeindevertretung auch hier deutlich gesenkt, von 410 % auf 217 %. Da sich die Einnahmen aus der Grundsteuer für alle Städte und Gemeinden insgesamt nicht reduzieren sollen, wird es zukünftig auch hier Grundstücke mit deutlich höherer und deutlich geringerer Grundsteuer geben. Wir sind gespannt, wie die Berechnung für unsere Wohnanlage aussehen wird.

### **Sprengung in unserer Sparkasse**

Am 30.10.2024, nachts um 3 Uhr, wurde ein Geldautomat der Sparkassenfiliale in unserer Ladenpassage in Altglienicke gesprengt. Dabei entstand durch die Druckwelle ein enormer Sachschaden am und im Gebäude.

Die Fensterscheiben und Rahmen sowie die Eingangstür des vorderen Kundenbereiches wurden dabei komplett zerstört, ebenso die Trennwände und die elektrische Tür zum Beratungsbereich. Selbst die Deckenverkleidungen sind bei der Detonation abgefallen und Heizkörper hat es von den Wänden gerissen.

Ein enormer Schaden ist entstanden und es tröstet nur ein kleines bisschen, dass die Täter nicht in den Besitz des Geldes gelangt sind.



Bei der Sparkasse handelt es sich um unseren Gewerbemietler, insofern sind wir teilweise ebenfalls betroffen. So muss zum Beispiel erst einmal die Statik des Gebäudes überprüft werden.

Die Instandsetzungsarbeiten selbst werden über die Versicherung der Sparkasse reguliert und sicher einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Erfreulich ist, dass die Sparkasse bis zur Wiedereröffnung einen Container mit einem Geldautomaten und einem Kontoauszugsdrucker vor der Filiale aufstellen wird. Diese Entscheidung lässt sicher viele Anwohner aufatmen.



### Am Ende doch noch fix

Wir haben schon fast nicht mehr daran geglaubt, dass wir das geplante Vorhaben, „Erneuerung der Wohngebietsstraße Hartriegelstraße 92 bis 106“, noch in diesem Jahr realisieren können.

Nach ersten Kostenangeboten, die bei uns förmlich zur Schnappatmung führten, entschieden wir uns gegen die geplante Pflasterung des Weges mit Gehwegplatten und stattdessen für eine Gussasphaltdecke.

Der Vorteil besteht darin, dass die Erneuerung mit Asphalt sehr schnell geht und kostengünstig ist. Der Nachteil ist, dass wenn später Baumwurzeln den Asphalt anheben, nicht nur ein paar Platten aufgenommen werden müssen, sondern der Asphalt aufgeschnitten werden muss und wir für eine sehr kleine Reparatur eine Fachfirma finden müssen.

Nach der Entscheidung für den Asphalt begann unser endloses Warten, denn es gibt wenig Firmen, die Kleinaufträge annehmen. Mündlich wurde uns stets viel versprochen und letztendlich nicht gehalten. Nachdem unser Techniker schon fast die Hoffnung aufgegeben hatte, erhielten wir im September doch noch die Zusage der Firma STRABAG, die Arbeiten im November auszuführen.



Und am 6. November 2024 war es dann tatsächlich so weit. Innerhalb von zwei Tagen war die alte Betondecke abgefräst und der neue Asphalt aufgebracht. Die kurzfristigen Einschränkungen für die Mieter waren gering und das Ergebnis überzeugt sicher nicht nur uns. Die Unfallquellen durch den aufgeplatzten Beton sind nun Vergangenheit und wir sind froh, dass die Arbeiten noch vor dem Wintereinbruch geschafft wurden.

### Rückforderungen Dezemberhilfe

Um die Verbraucher im Jahr 2022 von den stark gestiegenen Energiepreisen zu entlasten, beschloss der Bund die sogenannte Dezemberhilfe. Dabei übernahm dieser einen Großteil der Kosten für Erdgas und Fernwärme für einen Monat. Der Berechnung zugrunde gelegt wurden die Kosten vom September des Vorjahres, also September 2021.



Die Energieversorger erstatteten den Wohnungsunternehmen daher einen Teil der zu zahlenden Abschlagszahlungen für den Monat Dezember. Im Gegenzug erhielten die Wärmelieferanten dieses Geld vom Bund zurück. Diese Erstattung führte für die Mieter in der Abrechnung der Nebenkosten des Jahres 2022 zu geringeren als den tatsächlichen Heizkosten.

Vattenfall hat bei der Berechnung allerdings einen Fehler gemacht. Statt wie vorgesehen die Kosten von September 2021 als Berechnungsgrundlage zu nehmen, wurde der September 2022 zu Grunde gelegt.

Zu diesem Zeitpunkt war der Wärmepreis deutlich höher als im Jahr zuvor. Daher hat Vattenfall zu hohe Beträge an die Vermieter ausbezahlt. Allein in Berlin betraf es bei den Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes 78 Wohnungsunternehmen. Vattenfall bzw. seit dem Verkauf an das Land Berlin „BEW“ (Berliner Energie und Wärme) hat die zu viel ausgezahlten Gelder jetzt von den Wohnungsunternehmen zurückgefordert. Insgesamt geht es dabei um knapp 14 Millionen Euro!

Auch wir hatten Sorge, wie hoch die Rückforderungen für unsere Genossenschaft ausfallen werden, da dieses Geld durch Korrekturen der Heizkostenabrechnungen des Jahres 2022 von den Mietern zurückgefordert werden sollte.

Am 11.11.2024 konnten wir jedoch aufatmen. Insgesamt nur 1.524,50 Euro forderte „BEW“ von uns für alle Wohnungen in Altglienicke zurück. Eine Summe, die es uns erlaubt, auf die Berichtigung der Abrechnungen zu verzichten. Die Korrektur allein durch Techem hätte höhere Kosten zur Folge.

### Schnittgutbehälter Zeuthen

An unsere Mieter aus der Seeresidenz haben wir eine große Bitte. Nutzen Sie den neu gebauten Abfallbehälter zwischen der Heinstube und dem Haus 28 nicht für Küchenabfälle. Es handelt sich um keinen Kompostbehälter, sondern er dient ausschließlich der Entsorgung von Gartenabfällen und Schnittgut.

Essensreste gehören hier nicht hinein, da sonst Ratten den Behälter als Futterstelle entdecken.

Diese Nager möchten jedoch weder Sie noch wir auf dem Grundstück haben.



### Vertreterwechsel

Herr Peter Mehlhorn aus Niederschöneweide beendet sein Amt als Vertreter zum 31.12.2024. Der gewählte Ersatzvertreter, Herr Maximilian Markmann aus der Köllnischen Straße 24, übernimmt das Vertreteramt zum 1.1.2025. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Herrn Markmann und danken Herrn Mehlhorn für seine bisherige Arbeit als Vertreter.

### Abholtermine der Weihnachtsbäume

Oleanderstraße	Fr., 10.1 und 17.1.2025
Niederschöneweide	Mi., 08. und 15.1.2025
Adlershof, Johannisthal	Do., 09. und 16.1.2025
Kieffholzstr.	Do., 09. und 16.1.2025
Defreggerstr., Orionstr.	Do., 09. und 16.1.2025
Rudow	Sa., 11. und 18.1.2025
Altglienicke	Sa., 11. und 18.1.2025

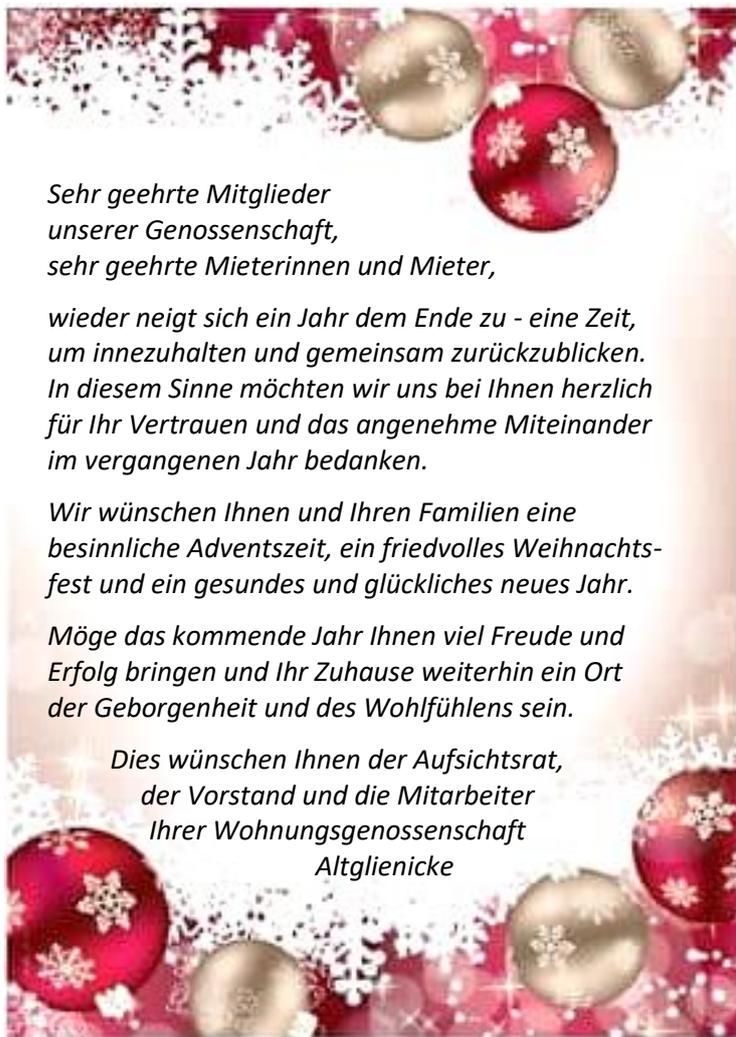
### Mitgliedertreff

Haben Sie Freude am Spiel? Egal ob Skat, Rommé, Canasta, Kniffel oder einfach Mensch ärgere dich nicht? Dann kommen Sie doch zu den Spieleabenden, die jeden 1. und 3. Freitag im Monat ab 18 Uhr im Mitgliedertreff stattfinden. Bringen Sie gern Ihre Spielpartner mit und spielen dort in geselliger Runde.

### Unsere Bitte an Sie:

Die festliche Jahreszeit steht vor der Tür - eine Zeit voller Kerzenschein und weihnachtlichen Dekorationen bei gemeinsamen Feierlichkeiten. Damit Sie sicher und unbeschwert feiern können, möchten wir Sie herzlich bitten, ein paar Hinweise zu beachten:

- Lassen Sie brennende Kerzen niemals unbeaufsichtigt.
- Überprüfen Sie die Lichterketten auf Schäden und verwenden Sie sie nur wie vorgegeben.
- Denken Sie bitte auch an den Feiertagen an die Ruhezeiten.
- Nehmen Sie an Silvester Rücksicht auf Ihre Mitmenschen.



*Sehr geehrte Mitglieder  
unserer Genossenschaft,  
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,*

*wieder neigt sich ein Jahr dem Ende zu - eine Zeit,  
um innezuhalten und gemeinsam zurückzublicken.  
In diesem Sinne möchten wir uns bei Ihnen herzlich  
für Ihr Vertrauen und das angenehme Miteinander  
im vergangenen Jahr bedanken.*

*Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine  
besinnliche Adventszeit, ein friedvolles Weihnachts-  
fest und ein gesundes und glückliches neues Jahr.*

*Möge das kommende Jahr Ihnen viel Freude und  
Erfolg bringen und Ihr Zuhause weiterhin ein Ort  
der Geborgenheit und des Wohlfühlens sein.*

*Dies wünschen Ihnen der Aufsichtsrat,  
der Vorstand und die Mitarbeiter  
Ihrer Wohnungsgenossenschaft  
Altglienicke*

Mit festlichen Grüßen verbleibe ich

  
Ihre Marion Dawurske  
Vorstand