

EINBLICKE

Das Mietermagazin der Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG

**Tagesfahrten nach
Warnemünde und in
den Spreewald
Seite 4**



Seite 2-3

Editorial

Erreichbarkeit

Seite 4-5

Veranstaltungen

Seite 6-7

Außenanlagen

Seite 8

Mieterhöhungen

Seite 9-10

Heiz- und WW-Kosten

Seite 11-13

Neuigkeiten

Kleinreparaturen

Seite 14-16

Rückblick

Urlaubskatalog
Neuer Kurs

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

mit jedem Sonnenstrahl steigt die gute Stimmung und macht Lust, sich im Freien und in der Natur aufzuhalten. Unsere neu gestalteten Außenanlagen laden dazu ein und werden gerade in dieser Jahreszeit ihre wohltuende Wirkung nicht verfehlen. Auch mit unseren Aktionen und Veranstaltungen möchten wir zu Ihrer Erholung und Entspannung beitragen. Wir können tolle Ankündigungen für die kommenden Monate machen und freuen uns über gemeinsame Erlebnisse und die große Resonanz auf Frauentagsdinner, Osterbasteln und Co.

Natürlich gibt es auch ernste Themen, die uns alle beschäftigen. Welche Auswirkungen hat die Energiekrise auf unsere Heizkosten? Wie spare ich richtig Heizenergie? Was sind Kleinreparaturen? Müssen die Mieten erhöht werden? Zu all diesen Themen gibt es wichtige Informationen und Hinweise in dieser Ausgabe.

Planen Sie schon Ihren nächsten Urlaub? Dann können Sie sich auf den neuen Urlaubskatalog freuen. Für einen Kurzausflug können Sie sich zu einer unserer Tagesfahrten anmelden. Nicht zuletzt gibt es Hinweise, wie Sie uns und wir Sie am besten erreichen können. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und uns für das neue Jahr eine gelungene Kommunikation.

Bleiben Sie gesund und optimistisch!

Ihre beiden Vorstandsfrauen

Dr. Martina Jakubzik und Daniela Seek

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion: Neues Wohnen
Wohnungsgenossenschaft eG
Am Försterweg 1 a, 15344 Strausberg
Tel.: 03341 449906, 03341 449037
info@neues-wohnen-genossenschaft.de
www.neues-wohnen-genossenschaft.de
Text und Layout: Dr. Martina Jakubzik, Susanne Jakubzik

Bildnachweis:
Titel © © 123rf.com
Seite 3 © 123rf.com
Seite 4 © 123rf.com
Seite 5 © 123rf.com
Seite 6/7 © Neues Wohnen eG
Seite 8 © 123rf.com
Seite 11 © Neues Wohnen eG
Seite 12 123rf.com
Seite 14/15 © Neues Wohnen eG
Seite 16 oben © 123rf.com
Seite 16 unten © EWR

Wie können wir uns erreichen? So kommunizieren wir am besten

Hausmeister erreichen bei Mängeln

Haben Sie ein Problem, das die Wohnung betrifft, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, sich Hilfe zu holen.

Ist etwas defekt oder funktioniert nicht, rufen Sie bitte zuerst den Hausmeister an. Er wird einen Termin mit Ihnen vereinbaren und sich die Sache ansehen. Im Idealfall kann der Hausmeister den Schaden selbst beheben. Wenn das zu aufwendig ist, sagt der Hausmeister in der Verwaltung Bescheid und es wird ein Reparaturauftrag bei einer Fachfirma ausgelöst.

Die Telefonnummern der Hausmeister finden Sie auf der letzten Seite des Mitgliederkalenders und in unseren Schaukästen. Hier sind sie noch einmal zur Erinnerung:

Strausberg, Am Försterweg 2-3, 4-23, 29-38

Hausmeister Herr Stahlberg, Telefon: 0170 7997024

Strausberg, Am Försterweg 43-69, 1 a-e

Hausmeister Herr Kühn, Telefon: 0170 7997028

Bad Saarow

Hausmeister Herr Schulze, Telefon: 0172 3139043

Basdorf und Rüdersdorf

Hausmeister Herr Walzgott, Telefon: 0170 7997029

Können Sie den für Sie zuständigen Hausmeister einmal nicht erreichen, sprechen Sie ihm auf die Mailbox. Er ruft garantiert zurück. Dies ist der einfachste und schnellste Weg, Hilfe zu bekommen. Sie können natürlich auch in der Verwaltung anrufen und einen Mangel melden. Dort können ebenfalls Hausmeistertermine vergeben werden.

Verwaltung erreichen bei Vertragsfragen

Geht es zum Beispiel um Fragen zur Miete oder den Betriebskosten, zur Hausordnung oder den Leistungen der Dienstleistungs- und Handwerkerfirmen, dann sind Frau Müller, Frau Restel und Herr Etschmann von der Verwaltung Ihre Ansprechpartner(innen). Sie sind telefonisch oder per Mail zu erreichen. Am schnellsten geht es über die individuellen Mailadressen:



jörg.etschmann@neues-wohnen-genossenschaft.de

Telefon: 03341 449906

anika.restel@neues-wohnen-genossenschaft.de

birgit.mueller@neues-wohnen-genossenschaft.de

Telefon: 0334 449037

Die allgemeine Mailadresse kann auch verwendet werden. Mails, die dort ankommen, müssen aber erst an die zuständigen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter verteilt werden

Mitglieder/Mieter erreichen bei Havarie

Im Falle einer Havarie, wenn Termine vereinbart oder verschoben werden müssen, ist es wichtig, dass Sie als Mieter für die Verwaltung erreichbar sind. Das ist kein Problem, wenn die bei uns hinterlegten Telefonnummern und Mailadressen aktuell sind. Es passiert aber immer öfter, dass wir bei einem Anruf hören: „Diese Nummer ist nicht vergeben“.

Wenn sich Ihre Mailadresse oder die Telefonnummer ändert, denken Sie bitte daran, dies auch der Verwaltung mitzuteilen! Eine kurze Mail mit den neuen Daten genügt. Gerade im Falle einer Havarie können so größere Schäden vermieden werden.

Anmeldung für Veranstaltungen

Für die Anmeldung zu unseren Veranstaltungen ist Frau Emmrich verantwortlich. Bei ihr können Sie sich unter der Nummer 03341 449285 telefonisch anmelden oder Sie schicken eine Mail an folgende Adresse:

anja.emmrich@neues-wohnen-genossenschaft.de

Veranstaltungsausblicke

Tagesfahrten

TAGESFAHRT IN DEN SPREEWALD AM SAMSTAG, DEM 15.06.2024



Für unsere Basdorfer und Bad Saarower Mitglieder und Mieter haben wir eine Tagesfahrt in den Spreewald organisiert. Mit dem Bus geht es direkt in das UNESCO-Biosphärenreservat. Dort fahren wir 1,5 Stunden auf einem historischen Kahn durch das romantische und einmalige Fließlabyrinth. Im Preis enthalten sind außerdem ein spreewaldtypisches 2-Gänge-Mittagsmenü im Landhotel Burg, eine Verkostung von Spreewaldgurken sowie ein Kännchen Kaffee und Kuchen.

Abfahrt: Basdorf 8.30 Uhr großer Parkplatz; Bad Saarow 10.00 Uhr großer Parkplatz;

Kosten: pro Person: 79 €, für Mitglieder der Genossenschaft 40 €

TAGESFAHRT NACH WARNEMÜNDE AM SAMSTAG, DEM 20.07.2024



Warnemünde ist eines der bekannteste Seebäder. Aus dem ehemaligen Fischerdorf und „Kapitänskiez“ wurde ein gefragter Hotspot für Badeurlauber, Kreuzfahrer und Wassersportler. Auf der Fahrt im modernen Reisebus gibt es ein Frühstück mit 2 belegten Brötchen, Eiern und einem Becher Kaffee. In Warnemünde haben Sie 5 Stunden Zeit zum Bummeln durch die charmanten Gassen oder auf der Promenade. Oder Sie erholen sich am Strand und im Wasser.

Abfahrt: S-Bahnhof Strausberg 7.00 Uhr;

Kosten: pro Person: 38 €, für Mitglieder der Genossenschaft 20 €

Veranstungsausblicke

Mai bis August 2024

PFLANZAKTION



Strausberg

Dienstag, 21.05.2024, 15-17 Uhr, Am Försterweg 2-3

Rüdersdorf

Dienstag, 21.05.2024, 15-17 Uhr, Friedrich-Engels-Ring

Basdorf

Donnerstag, 23.05.2024, 15-17 Uhr, Wiese vor Heinrich-Heine-Ring 13

Bad Saarow

Mittwoch, 29.05.2024, 15-17 Uhr, Wiese neben dem großen Parkplatz

Kurz vor den Eisheiligen treffen wir uns wieder bei einem gemütlichen Kaffeetrinken im Freien. Bringen Sie einen Balkonkasten mit und Sie bekommen Erde und jeweils 3 Pflanzen. Gepflanzt werden kann vor Ort oder zu Hause.

SOMMERKONZERTE

Für unsere beliebten Sommerkonzerte haben wir wieder eine ganz tolle Sängerin gefunden. Brenda Schubert hat tausende Follower auf TikTok und Instagram und jede Menge internationale Hits im Repertoire.

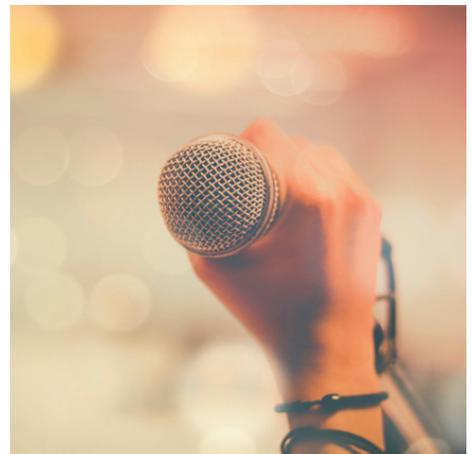
In der Pause wird wieder gegrillt und für Getränke ist auch gesorgt. Lasst euch überraschen und bringt die ganze Familie mit!

Strausberg (auch für Rüdersdorfer Mitglieder und Mieter)

Freitag, 07.06.2024, 17 Uhr, Am Försterweg 2-3

Bad Saarow

Freitag, 14.06.2024, 17 Uhr, Wiese neben dem großen Parkplatz



NEUE FREILUFTAUSSTELLUNGEN

Strausberg und Bad Saarow bekommen im August neue Freiluftausstellungen. In Strausberg werden die Bilder von Jonas Frei zu sehen sein, der faszinierende Fundstücke der Natur fotografiert und sammelt. Wer als nächstes in Bad Saarow ausstellen darf, wird noch nicht verraten.

Natürlich laden wir an beiden Orten wieder zu einer Ausstellungseröffnung ein.

Strausberg (auch für Rüdersdorfer Mieter)

Freitag, 16.08.2023, 16 Uhr

Am Försterweg 19-23

Bad Saarow

Freitag, 16.08.2023, 16 Uhr

Pieskower Straße 11-19

Unsere Außenanlagen

Die Umgestaltung geht weiter

Nach 10 Monaten Bauzeit wurden nun auch die Arbeiten an den Außenanlagen in den Höfen Am Försterweg 43-49, 53-68 sowie Am Försterweg 29-38 (fast) abgeschlossen.

Wie immer gibt es Lob und Kritik, aber auch Fragen. Die wichtigsten haben wir mit Vorstand und Planern besprochen und hier sind die Antworten:

Gab es während der Bauphase böse Überraschungen oder lief alles glatt? Mehrfach wurden Elektrostarkstromkabel in deutlich zu geringerer Tiefe vorgefunden. Die Kabelfunde (insbesondere die vor Haus 43-49) führten leider zum Bauverzug. Dann kamen Frost und zum Teil sehr ergiebige Niederschläge und wir mussten mit den Arbeiten pausieren.

Nach welchen Kriterien wurden die Pflanzen ausgewählt? Es sollten Pflanzen sein, die pflegeleicht sind und möglichst wenig Wasser benöti-



gen. Außerdem mussten sie natürlich zum jeweiligen Standort passen, also

für Sonne, Schatten oder Halbschatten geeignet sein. Auch die Bodenqualität spielte eine Rolle und wir haben insekten- und vogelfreundliche Pflanzen bevorzugt.

Wie viele Quadratmeter Pflasterfläche wurden hergestellt? Da kommt eine Menge zusammen. Im Hof 1 waren es 860 m², im Hof 2 457 m² und im Hof 3 sogar 1.125 m².

Wurden zusätzliche Parkplätze geschaffen? Ja. Das war eine der Aufgaben, die wir aus den Gesprächen mit unseren Mitgliedern mitgenommen



hatten. In allen drei Höfen sind, ohne dass dies zu Lasten der Grünflächen ging, insgesamt 29 neue Parkplätze entstanden.

Dass dafür die kleinen Stichwege weggefallen sind, ist ein kleiner Wermutstropfen.

Wie viele Bäume wurden gefällt und warum? Gibt es Ersatz? Um Feuerwehr-Rettungswege bzw. -Anleiterbe-
reiche zu gewährleisten, mussten 6

Bäume gefällt werden. Als Ersatz sind 10 neue Bäume gepflanzt worden.

Wie viele Pflanzen je Sorte wurden gepflanzt? Gepflanzt haben wir reichlich, zum Beispiel ca. 1.800 Liguster, ca. 1.300 Heckenkirschen, ca. 1.200 Spieren, ca. 800 Sommerflieder, ca. 800 Johannisbeeren und ca. 350 Rosen.

Warum haben Sie den Standort für die Sportgeräte gerade angrenzend an den Parkflächen geplant? Es macht doch keinen Spaß inmitten von Auspuffgasen Sport zu treiben.

Der Platzbedarf konnte nur an diesem Standort realisiert werden. Es wird noch eine Hecke gepflanzt. Da es kein Supermarktparkplatz mit ständigen Fahrzeugbewegungen ist, ist die Abgasbelastung zu vernachlässigen. Die Autos werden hauptsächlich morgens und nachmittags bewegt (Berufsverkehr, jeweils ein Zeitfenster von ca. 20-30 min). Es sind i.d.R. keine Orts-



fremden, sondern Mitbewohner und Nachbarn, die man kennt. Wir haben

hier quasi eine Schnittstelle für gegenseitige Rücksichtnahme etabliert. Reden Sie bei Bedarf mit Ihren Mitbewohnern, damit sie beispielsweise vorwärts einparken.

Weshalb wurden die Rank- und Kletterpflanzen an zwei Müllplätzen entfernt? In einem Fall wurde das Müllhaus vergrößert und der Eingang musste verlegt werden. In einem weiteren Fall wollen wir den Müllplatz verkleiden.

Warum wurden nicht überall Pollerleuchten installiert? Am Försterweg 32-38 und auch Am Försterweg 62-68 ist ausreichend öffentliche Beleuchtung vorhanden. Deshalb konnte



hier auf die Pollerleuchten verzichtet werden.

Warum wurden an den Giebeln Am Försterweg 62 und 68 keine Sitzgelegenheiten geschaffen? Gegenüber liegt die Schule und wir befürchten, dass Sitzgelegenheiten in diesem Bereich mehr von den Schülern als von unseren Bewohnern genutzt würden. Damit verbunden wäre ein hohe Vandalismus- und Verunreinigungsgefahr.

Warum ist den Beeten Rindenmulch aufgebracht worden? Der Rindenmulch unterdrückt Unkrautwuchs und hält Feuchtigkeit länger im Boden; das spart auch Pflegekosten ein.

Wird es ein Fahrradhaus für die Mieter vom Hof Am Försterweg 43-49, 53-68 geben? Ja. Es soll am Trafohaus aufgebaut werden. Leider können wir noch keinen verbindlichen Termin für den Aufbau benennen

Wurden die geplanten Baukosten eingehalten? Die geplanten Baukosten wurden eingehalten. Insgesamt haben wir inklusive aller Nebenkosten 1,4 Mio Euro ausgegeben.

Warum wurden neue Fahrradbügel aufgebaut? Der Platzbedarf je Fahrrad ist größer geworden; denken Sie an die E-Bikes! Für große Fahrräder war der Stand in den alten Fahrradständern nicht sicher genug: das



Fahrrad wurde nur an Felge und Speichen des Vorderrades gehalten. Das führt zu Beschädigungen und unsicherem Stand.

Was hat es mit den sogenannten Blühwiesen auf sich? Diese Wiesen werden nur 1-2 Mal im Jahr gemäht. Sie sind wegen der besonders großen Vielfalt an blühenden Pflanzen besonders insektenfreundlich.

Wie viele Rollatorenhäuser wurden bzw. werden noch aufgebaut? Aktuell haben wir 13 Rollatorenhäuser. Da jetzt überall die notwendigen Pflaster-



flächen vorhanden sind, muss, wenn jemand ein Rollatorenhaus haben möchte, nur noch bestellt und aufgebaut werden.

Sind die Arbeiten an den Außenanlagen in der Genossenschaft damit abgeschlossen? Wir haben die Außenanlagen in Basdorf und Strausberg neu gestaltet. Jetzt beginnt die Außenanlagenplanung für Bad Saarow. Auch dort werden immer weniger Vorgärten von Mitgliedern und Mietern gepflegt, es fehlen Sitzmöglichkeiten im Freien und auch der große Parkplatz und die Parkplätze an der Schulstraße 1-6 und am Karl-Marx-Damm 2-12 benötigen etwas Zuwendung.

Mieterhöhungen 2024

Mieten dennoch weiterhin auf niedrigem Niveau



Gibt es anderswo Traditionen für regelmäßige Mieterhöhungen, so gibt es in unserer Genossenschaft eine Tradition der Mietgarantien. Unsere Mitglieder haben 3 Mal, in den Jahren 2007, 2012 und 2017, für jeweils 5 Jahre eine Mietgarantie erhalten. In der Folge gab es von 2007 bis 2017 überhaupt keine Mieterhöhungen und 2018 wurden ausschließlich für Mitglieder mit sehr niedrigen Mieten Mieterhöhungen ausgesprochen. Die allermeisten unserer Mitglieder haben seit dem Abschluss der Baumaßnahmen noch nie eine Mieterhöhung erhalten. Die Folge ist ein sehr niedriges Mietniveau, von dem unsere Mitglieder viele Jahre und bis heute profitieren.

So liegt die Durchschnittsmiete für alle Wohnungen der Neues Wohnen eG bei 6,23 €/m² Wohnfläche. Rechnet man die höherpreisigen Bestände Am Försterweg 1a-e und 2-3 sowie die Steinstraße 1 heraus, liegt die Durchschnittsmiete bei nur 5,74 €/m² Wohnfläche. Im Vergleich dazu liegen die Neuvertragsmieten, die sich am Mietspiegel bzw. an den Marktmieten orientieren, zwischen 7,00 € und 8,10 € im Altbestand und zwischen 9,20 € und 11,00 € pro m² Wohnfläche im Neubau.

Durch die langen Mietgarantien für die Bestandsmitglieder bzw. -mieter hat sich der Unterschied zwischen Alt- und Neumitgliedern bzw. -mietern permanent vergrößert. 79 zahlen Mieten unter 5,00 €/m² Wohnfläche; die niedrigste liegt bei 3,92!

Die Inflation und die damit verbundenen Kostenerhöhungen bei Reparaturen und Dienstleistungen sowie zunehmende gesetzliche Auflagen zwingen uns, erstmals seit Bestehen der Genossenschaft die Mieten unter Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten zu erhöhen. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen verweist darauf, dass angesichts des enormen Preisdrucks Mieterhöhungen unumgänglich werden, um in die Zukunft zu investieren.

Aus all diesen Gründen werden wir im 2. und 3. Halbjahr 2024 in allen Beständen der Genossenschaft Mieterhöhungen durchführen und dabei natürlich alle gesetzlichen Vorgaben einhalten. Nach § 558 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 von Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Die Erhöhung ist zusätzlich begrenzt vom Mietspiegel bzw. den ortsüblichen Mieten. Mitglieder und Mieter, die bereits eine höhere Miete zahlen, wird die Erhöhung in geringerem Umfang betreffen als die Nachbarn mit der niedrigeren Miete.

Wer also tatsächlich 20 % mehr Miete zahlen muss, kann sich damit trösten, dass er zu denen gehört, die in der Vergangenheit die niedrigsten Mieten gezahlt haben. Nach der Erhöhung werden sich die Mieten damit immer noch auf niedrigem Niveau befinden und die Belastungen werden gerechter verteilt sein.

Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten

Womit müssen Sie rechnen?

Weniger Kosten 2022

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 haben bei vielen unserer Mitglieder und Mieter für Erleichterung gesorgt, weil die befürchteten hohen Nachzahlungen ausgeblieben sind. Dazu beigetragen haben, neben dem individuellen Sparverhalten, die Heizungsoptimierung, die die Genossenschaft vorgenommen hat und die Entlastungen durch die Bundesregierung. Der milde Winter und das Heizverhalten der Mitglieder und Mieter taten ein Übriges.

Die Bundesregierung hatte den Umsatzsteuersatz ab Oktober 2022 auf 7 % gesenkt. Dann gab es noch die sogenannte „Dezember-Soforthilfe“. Dabei handelt es sich um einen Entlastungsbetrag, der einmalig im Dezember 2022 vom Energieversorger an die Wohnungsunternehmen gezahlt wurde. Die Entlastung wurde aus den Mitteln des Bundes finanziert und hat ihre Grundlage im Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG). Die Genossenschaft erhielt fast 98.000 €, die natürlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mitglieder und Mieter weitergegeben wurden. In jeder Heizkostenabrechnung wurde die „Dezember-Soforthilfe“ als einmaliger Entlastungsbetrag aufgeführt.

Kostenentwicklung 2023

Für das Jahr 2023 gab es weitere Entlastungen aus dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) und auch die Umsatzsteuersenkung hielt bis zum 31.12.2023 an. Durch diese Entlastung ist es trotz gestiegener Kosten in einigen Beständen sogar zu einer Unterschreitung der Kosten gegenüber 2022 gekommen.

In allen Beständen sind die der Wärmepreise gestiegen. Durch die Energiepreisbremse wird dieser Anstieg deutlich abgefedert. Nur in Basdorf wird es keine Wärmepreisbremse geben, da der Arbeitspreis unter der Höchstgrenze von 9,5 ct netto pro kWh liegt.

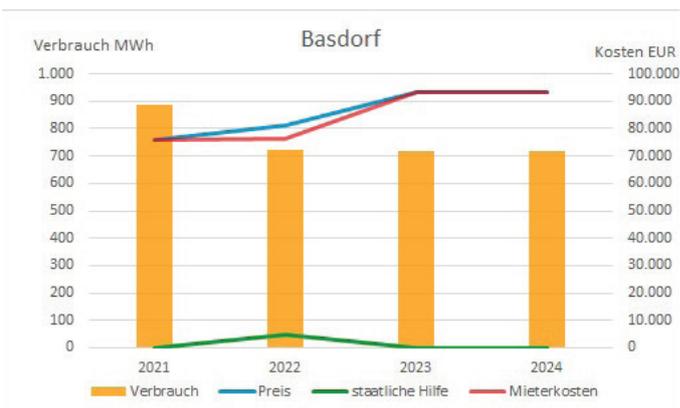
Noch mehr Kosten 2024

Die Arbeitspreise sind wegen der Entspannung auf dem Energiemarkt gesunken. Die eigentlich noch bis März 2024 wirkende Energiepreisbremse ist zum 31.12.2023 ausgelaufen. Der Preis für den klimaschädlichen CO₂-Ausstoß mit fossilen Energien wird stärker angehoben als zunächst geplant: Von 30 € pro Tonne CO₂ im Jahr 2023 auf 45 € (statt nur 40 €) ab dem 1.1.2024. 2025 folgt ein weiterer Anstieg auf 55 €. Damit verteuert sich auch der Fernwärmepreis. Aber nicht nur die CO₂-Abgabe steigt, sondern auch der Mehrwertsteuersatz bei Gas und Fernwärme - und zwar von 7 auf 19 %.

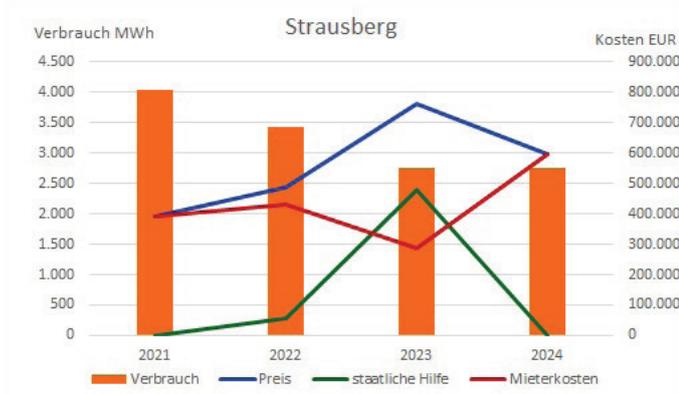
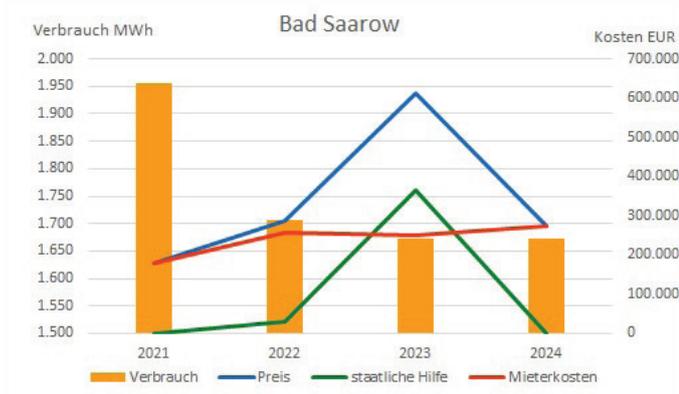
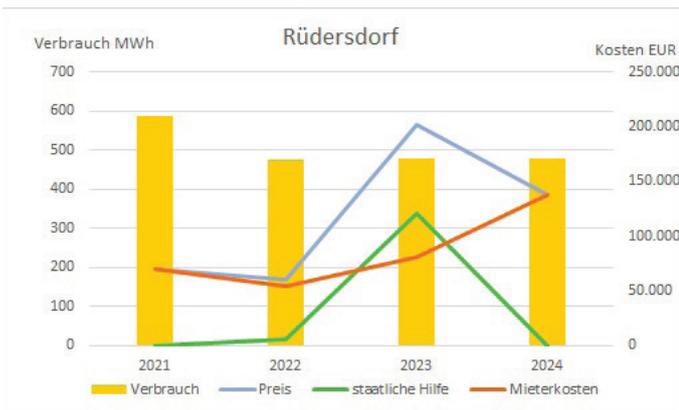
Im Ergebnis führt dies teilweise zu einer erheblichen Kostensteigerung. Deshalb haben wir mit der Betriebskostenabrechnung für 2022 trotz niedrigerer Kosten die Vorauszahlungsbeträge nur teilweise gesenkt. Damit wollen wir hohe Nachzahlungen für die kommenden Abrechnungen vermeiden.

Zusammenfassung

Die uns aktuell vorliegenden Daten haben wir in den nachfolgenden Grafiken zusammengefasst. Für Basdorf liegen für 2023 noch keine Rechnungen vor, so dass wir eine Hochrechnung vorgenommen haben. Für 2024 wurde für alle Bestände eine Hochrechnung auf der Basis der Verbräuche von 2023 vorgenommen.



Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten - Fortsetzung



Die Grafiken zeigen, dass die Verbräuche in allen Beständen und besonders im Vergleich der Jahre 2021 und 2022 deutlich gesunken sind. Die staatlichen Hilfen haben die gestiegenen Preise im Jahr 2022 aufgefangen und in Rüdersdorf sogar dazu geführt, dass die Mitglieder und Mieter weniger zahlen mussten als 2021. In Basdorf wurden schon 2023 keine staatlichen Hilfen mehr gezahlt. Grund ist der niedrige Wärmepreis.

In der Betriebskostenabrechnung für 2023 werden die Mitglieder und Mieter in Rüdersdorf und Basdorf mit höheren Kosten für Wärme und Warmwasser konfrontiert werden. In Bad Saarow haben sich die Kosten im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert, in Strausberg sind sie sogar niedriger als 2022.

Wenn sich unsere Hochrechnungen bestätigen, müssen die Mitglieder und Mieter in Rüdersdorf und Strausberg 2024 mit wesentlich höheren Kosten rechnen als 2023. In Bad Saarow und Basdorf wird es kaum Veränderungen geben.

Fazit: Die von unserer Genossenschaft durchgeführte Heizungsoptimierung, die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes (Fassadendämmung, Fenstertausch), das Sparverhalten unserer Mitglieder und Mieter und die durchgeführten Anpassungen der Vorauszahlungen sind gut geeignet, um böse Überraschungen bei den nächsten Betriebskostenabrechnungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Liebe Mitglieder und Mieter,

hin und wieder erhalten wir in unserer Verwaltung anonyme Schreiben, in denen wir oft auf unsachliche Art mit Vorwürfen konfrontiert werden. Darauf reagieren wir grundsätzlich nicht.

Nach unserer Auffassung gehört zu einem von Respekt und Achtung vor der Arbeit des anderen geprägten Zusammenleben, sich nicht hinter der Anonymität zu verstecken, wenn man Probleme sieht und ansprechen möchte. Häufig basieren die Anschuldigungen und Vorwürfe auf Falschinformationen oder es fehlen dem Schreiber wichtige Hintergrundinformationen. Für uns ist es unmöglich, Dinge nachzufragen und Sachverhalte aufzuklären, wenn der Adressat fehlt. Schreiben Sie uns oder sprechen Sie uns an, wenn Sie an einer Klärung von Problemen interessiert sind. Wenn Sie nur Dampf ablassen möchten, ersparen Sie uns und sich selbst solche Schreiben! Es gibt andere Möglichkeiten.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

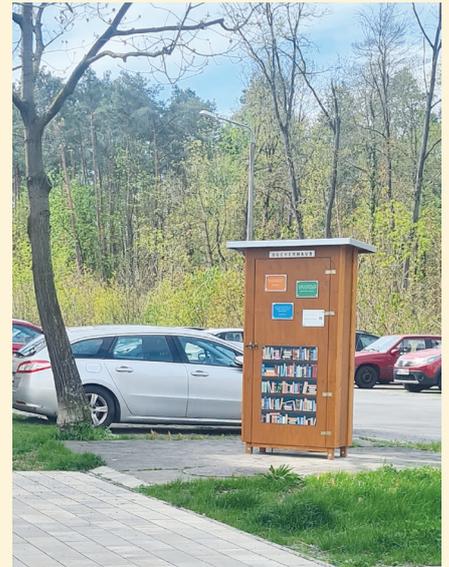
Neues Bücherhaus in Strausberg

Bücherhäuser haben wir an allen vier Standorten unserer Genossenschaft aufgebaut. Hier finden unsere Mitglieder und Mieter ein reiches Sortiment ganz unterschiedlicher Bücher, auch Kinderbücher sind darunter.

Es werden Bücher ausgesucht, mitgenommen und auch neue dazugestellt. Ab und zu wird aussortiert, weil Reiseführer von 1990 zum Beispiel kaum antiquarische Liebhaber finden werden. In Strausberg hat das Bücherhaus einen besonders schönen

Standort. Dort kann, wer will, gleich auf einer Bank Platz nehmen und sofort mit dem Lesen anfangen.

Doch leider ist das Bücherhaus bereits zweimal so demoliert worden, dass es abgebaut und ersetzt werden musste. Nach der letzten Gewaltaktion mussten unsere Mitglieder und Mieter einige Wochen auf Ersatz warten. Damit der Zerstörungswut Einhalt geboten wird, hat unser Hausmeister Herr Schulze ein neues, stabileres Bücherhaus konstruiert und gebaut.



Viel Spaß beim Bücher stöbern und passen Sie auf das gute Stück gut auf!

Neue Fassaden in Strausberg



Lange haben wir nach den richtigen Verfahren und einer erfahrenen Firma gesucht, um unsere Fassaden von Schmutz, Grün- und Schwarzalgen zu befreien. Den Anfang machten wir in Strausberg und das Ergebnis kann sich sehen lassen!

Vielen Dank an die betroffenen Mitglieder und Mieter, die die Reinigung der Fenster übernommen haben!

Noch in diesem Jahr, voraussichtlich im Herbst, werden auch in Bad Saarow die ersten Häuser in der Schulstraße 1-6 und dem Karl-Marx-Damm 2-12 gereinigt. Bei dieser Gelegenheit verschließt die Firma AlgenStar GmbH auch die Spechtlöcher. Insgesamt geben wir 2024 ca. 100.000 Euro für die Fassadenreinigung aus. 2025 werden die Arbeiten fortgesetzt.

Neue Vereine für Spenden gesucht

Seit zwei Jahren spenden wir an gemeinnützige Vereine und unsere Mitglieder stimmen auf der Mitgliederversammlung darüber ab, wer wofür ein Spende von 500 Euro erhält.

Auch in diesem Jahr sind wir wieder auf der Suche nach unterstützungs-

würdigen Projekten und warten auf Ihre Vorschläge.

Das Formular der Spendenbewerbung finden Sie auf unserer Website unter Service/Dokumente und Merkblätter. Es ist nicht schwer auszufüllen. Wir

wollen nur wissen, an wen und wofür spendet werden soll.

Die Vereine sollten aus der Region kommen und in der Vergangenheit nicht schon zweimal eine Spende bekommen haben.

Kleinreparaturen

Was ist das und wer muss sie bezahlen?



Spätestens wenn eine Rechnung ins Haus flattert, in der sogenannte Kleinreparaturen abgerechnet werden, taucht die Frage auf: Was sind eigentlich Kleinreparaturen und muss ich die als Mieter und Genossenschaftsmitglied bezahlen? Auf der Suche nach einer Antwort sollten Sie zuerst einen Blick in Ihren Miet- oder Dauernutzungsvertrag werfen.

Was sind Kleinreparaturen?

Kleinreparaturen sind, vereinfacht gesagt, Reparaturen an Gegenständen, die zur Wohnung gehören und die der Mieter unmittelbar berührt und häufig benutzt. In Paragraph 7 des aktuellen Dauernutzungsvertrages heißt es dazu: „Kleinreparaturen umfassen nur die Behebung kleiner Schäden an den in der Wohnung befindlichen und für das Mitglied zugänglichen Installationsgegenständen für die Elektrizität, Wasser und Gas, der Gegensprechanlage, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden/Rollläden.“

Entscheidend ist also, dass es sich um kleine Schäden handelt und dass die zu reparierenden Gegenstände für das Mitglied bzw. den Mieter zugänglich sind.

Zu den Installationsgegenständen für Elektrizität gehören

die Steckdosen, Schalter, Klingeln und Heizstrahler. Zu den Installationsgegenständen für Wasser gehören die Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Brausen, die Spülkästen und Spülrohre, soweit sie offen verlegt sind, die Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, die Brausetassen und Badewannen sowie Duschköpfe und Brauseschläuche.

Was zählt nicht zu den Kleinreparaturen?

Nicht dazu zählen Dichtungen am Abflussrohr der Toilette, da dies keine Gegenstände sind, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Auch Duschstangen und -abtrennungen gehören nicht dazu, da sie weder zur Durchleitung oder Aufnahme von Wasser noch zur Regulierung des Wasserflusses bestimmt sind und somit im Zweifel gemäß § 305 c Abs. 2 BGB nicht zu den Installationsgegenständen für Wasser zu zählen sind.

Das gilt auch für brüchig gewordene Silikonfugen. Diese unterliegen einer gewissen Versprödung, die mit der Zeit zu Untergrundablösungen des Silikons und zur Undichtigkeit der Fugen führen. Deshalb werden Silikonfugen auch als Wartungsfugen bezeichnet und regelmäßig im Rahmen der Fensterwartung von unseren Hausmeistern kontrolliert.

Auch die Strom-, Heizungs- und Wasserleitungen sowie die

den Verbrauch zählenden Wasseruhren sind keine Installationsgegenstände, da sie nicht dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

Zu den Heiz- und Kocheinrichtungen gehören: Heizkörper, Kochplatten und Herde für Gas oder Elektrizität. Nicht dazu gehören: Dunstabzugshauben und Abzugsventilatoren.

Zu den Fenster- und Türverschlüssen können gehören: Fensterverschlussgriffe und -riegel, Umstellvorrichtungen zum Kippen oder Öffnen (Dreh-Kippbeschläge), Türgriffe und Türschlösser an Türen jeder Art, auch elektrische Türöffner, hydraulische Türschließer. Nicht dazu gehören: Fenster- und Türangeln und Befestigungsbänder, Zugabdichtungen, das Ersetzen zerbrochener Fenster- oder Türscheiben.

Zu den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden gehören: Riegel und Sicherungsstangen für Klappläden, Rollladengurte und Gurtwickler. Reparaturen an Klapp- oder Rollläden sowie an Rollladenkästen gehören nicht dazu.

Muss ich alle Kleinreparaturen bezahlen?

Nein! Die Übernahme der Kosten ist in der Höhe begrenzt. Dazu regelt unser aktueller Dauernutzungsvertrag in Paragraph 7, Absatz 2, dass die Reparaturkosten im Einzelfall einen Betrag von 125,00 € (einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer) nicht übersteigen dürfen. In älteren Verträgen gibt es andere Grenzwerte.

Was gilt nun, wenn die Reparatur oder der Austausch der Waschbeckenarmatur 130,00 € kostet? Müssen dann „nur“ 125,00 € vom Mitglied bzw. Mieter bezahlt werden und den „Rest“ trägt die Genossenschaft? Es ist noch besser! Immer dann, wenn die Kosten der einzelnen Reparatur den im Vertrag vereinbarten Betrag überschreitet, müssen die gesamten Reparaturkosten vom Vermieter, also von der Genossenschaft übernommen werden.

Fallen im Laufe eines Jahres mehrere Kleinreparaturen an, so hat das Mitglied bzw. der Mieter von den Gesamtkosten einen Betrag von höchstens 8 % der Jahresnettomiete zu tragen. Bei einer monatlichen Nettokaltmiete von beispiels-

weise 500,00 € darf die Summe aller vom Mitglied bzw. Mieter zu übernehmenden Kleinreparaturen im Jahr einen Betrag von 480,00 € nicht übersteigen. Der Betrag errechnet sich 12 Monatsmieten = 6.000,00 € geteilt durch 100, multipliziert mit 8 %.

Wichtig: Die Übernahme der Kleinreparaturen durch das Mitglied bzw. den Mieter erfolgt verschuldensunabhängig. Das heißt: Ob er oder es die Reparatur verursacht hat, spielt keine Rolle.

Wer beauftragt die Reparatur?

Wenn Sie einen Schaden feststellen, melden Sie diesen immer beim Hausmeister oder in der Verwaltung. In der Regel wird zuerst einer unserer Hausmeister zu Ihnen kommen und sich den Schaden ansehen. Er schätzt auch ein, ob er selbst reparieren kann oder eine Firma beauftragt werden muss.

Die Beauftragung erfolgt immer durch die Genossenschaft, das heißt: Die Genossenschaft bekommt die Rechnung und bezahlt diese. Dann wird anhand des Miet- bzw. Dauernutzungsvertrages geprüft, ob im Rahmen der Kleinreparaturklausel die Kosten durch das Mitglied bzw. den Mieter zu übernehmen sind. In diesem Falle erhalten Sie die Rechnung mit der Aufforderung, den Rechnungsbetrag an die Genossenschaft zu zahlen.

Hat der Hausmeister die Reparatur vorgenommen, erstellt die Verwaltung die Rechnung. Diese setzt sich aus den Materialkosten und den Arbeitskosten des Hausmeisters zusammen.

Was gilt bei Beschädigungen?

Hier gilt das Verursacherprinzip. Wenn das Mitglied oder der Mieter durch unsachgemäße Handhabung oder Fahrlässigkeit eine größere Reparatur verursacht hat, muss er für die Kosten aufkommen. Wird eine Reparatur dagegen infolge altersgemäßen Verschleißes notwendig, trifft die Pflicht zur Instandsetzung in vollem Umfang den Vermieter; er muss die Kosten übernehmen.

Veranstaltungsrückblick

Buchlesung, Bowling, Frauentag und Osterbasteln

In Strausberg und Basdorf trafen sich unsere sportbegeisterten Mitglieder und Mieter und bowlten um die Wette und um den Pokal. Die älteste Bowlerin kam aus Basdorf und ist stolze 87 Jahre alt! Schon bei der Ankunft und Schuhvergabe bildeten sich zufällige Grüppchen, sodass auch Mieterinnen und Mieter miteinander ins Gespräch kamen, die



sich noch nicht oder noch nicht gut kannten. Es wurde gejubelt, geklatscht und freudig die Arme in die Luft gerissen, wenn die Pins fielen. Die Zeit verflog wie im Flug und als die Sieger gekürt und die Pokale verteilt waren, herrschte große Einigkeit darüber, dass eine solche Veranstaltung unbedingt wiederholt werden muss.

In Bad Saarow gab es mangels Bowlingbahn als Alternative eine Buchlesung. Frau Rüster, die Autorin, las aus ihrem Buch „Abgedreht“. Unsere Mitglieder und Mieter lauschten fasziniert. Im Anschluss beantwortete die Autorin Fragen der Zuhörer. Nachdem sie ihre spannende Arbeit als Staatsanwältin und Richterin erklärt hatte, kamen dann nicht enden wollende Fragen zu Ermittlungstechniken, dem Sammeln von Beweisen, Vernehmungen, Bestrafungen und, und, und. Geduldig und mit viel Humor wurden alle Fragen beantwortet. Einige Zuhörerinnen und Zuhörer kauften noch schnell einen oder mehrere Krimis, bedankten sich sehr für die kleine aber feine Veranstaltung und gingen entspannt nach Hause.



Zum Frauentag bekamen Männer und Kinder wieder Gelegenheit, ihre Frau oder Mutter zu bekochen. Die dafür vorbereiteten Dinnertüten fanden reißenden Absatz! Aber auch zu den Frauentagsfeiern gab es eine kleine Überraschung: Der Geschichtenerzähler Matthias Halbrock präsentierte spannende Geschichten aus unbekanntem Märchenwelten verschiedener Länder. Zwischen den Geschichten gab es selbstgemachte Musik, gespielt auf dem Scheitholt. Ein ganz ungewöhnliches Erlebnis, das unsere Mitglieder und Mieterinnen mit einem großen Applaus belohnten.



Die Osterbasteltüten waren der Renner und schnell „ausverkauft“ und beim gemeinsamen Basteln war die Vorfreude war so groß, dass die Kuchenrunde nicht lange anhielt und die Basteltüten freudig ausgepackt wurden. Manch einer studierte die Anleitung ganz genau, manch anderer legte gleich los! Zwischendurch wurde herzlich gelacht, da irgendwer meinte, die mit Gesichtern bemalten Tischtennisbälle sähen wie kleine Robben aus. Am Ende waren viele verschiedene Hasenfamilien entstanden, die stolz nach Hause getragen wurden.



Doch damit nicht genug! In diesem Jahr hatte sich der Osterhase für den genossenschaftlichen Nachwuchs etwas ganz Besonderes einfallen lassen: Er hatte in den Höfen kleine Tüten versteckt. Wer eine gefunden hatte, konnte sich tags darauf eine kleine, süße Osterüberraschung im Büro der Verwaltung oder einem der Vor-Ort-Büros abholen. Ganze 50 Tüten wurden gefunden und mit Süßigkeiten gefüllt!

Zum ersten Termin des Kurses „Das Smartphone – ein Wunderwerk der Technik“ in Strausberg herrschte riesiger Andrang. Der Kurs wird von Herrn Müller und Herrn Mewes vom Humansitischen Regionalverband Märkisch-Oderland geleitet. Am 15. April gaben beide einen Einführungsvortrag. An jedem 3. Montag im Monat wird die Reihe fortgesetzt. Themen werden sein: Was ist das Internet?, Surfen im Internet – Zuhause und mobil, Nutzung des Öffentlichen Nahverkehrs und der Bahn mit dem Handy, Mediennutzung im Internet – Fotos, Musik und Videos, Online-Kommunikation – E-Mails, Messenger und Videotelefonie, Reiseplanung und Wandern im Internet, Bankgeschäfte online – bequem von zu Hause aus, Online-Einkaufen, Rund um die Gesundheit im Internet, Sicherheit im Digitalen Alltag, Behörden im Internet und Digitaler Nachlass.

Wer tiefer in ein odere mehrere Themen einsteigen will, kann auch an Individualschulungen mit nur wenigen Teilnehmerinnen und Teilnehmern teilnehmen.

„Urlaub Spezial“ – Finde dein Urlaubs-Zuhause! Das besondere Angebot für Mitglieder und Mieter

Was passiert, wenn sich 25 Wohnungsunternehmen aus 9 Bundesländern zusammenschließen, um Mietern die Nutzung ihrer Gästewohnungen anzubieten? Es entstehen ein Urlaubskatalog und eine Website mit tollen und preiswerten Übernachtungsangeboten. **Die aktuelle Ausgabe ist gerade erschienen.**

Wollte man in jeder der ausführlich beschriebenen und fotografierten Gästewohnungen nur eine Woche Urlaub machen, man bräuchte dazu mehr als ein Jahr! Aber nicht nur die Anzahl der Urlaubsmöglichkeiten überzeugt, auch die Vielzahl unterschiedlicher Urlaubsorte macht Lust, sofort die Koffer zu packen. Sie interessieren sich für einen Städturlaub? Dann buchen Sie eine Gästewohnung in Berlin, Dortmund oder Jena! Es zieht Sie ans Wasser? Dann könnte ein Kurztrip nach Hamburg, Bad Saarow, Kiel oder Stralsund genau das Richtige für Sie sein. Oder möchten Sie lieber Bergluft schnuppern? Im Erzgebirge und der Sächsischen Schweiz gibt es die passenden Übernachtungsmöglichkeiten. Auch Kulturinteressierte und Naturbegeisterte haben eine große Auswahl.

Egal ob Sie einen Kurzausflug oder eine längere Urlaubsreise planen, ob Sie allein, zu zweit, mit der ganzen Familie oder mit Freunden verreisen wollen, in unserem Katalog finden Sie bestimmt eine passende Unterkunft.

Die mehr als 100 Gästewohnungen, darunter auch die der Neues Wohnen eG, sind mit viel Charme eingerichtet.

Oft können bis zu 6 Personen übernachten. Die Ausstattung entspricht der einer Ferienwohnung mit jeder Menge Komfort und viel Platz. Fantastisch sind besonders die Preise. Einige Wohnungen können Sie für bis zu

6 Personen für nur 35 EUR pro Nacht (zuzüglich Reinigungsgebühren) buchen! Da heißt es sich beeilen, die passende Gästewohnung aussuchen, anrufen oder mailen. Sobald die Buchung abgeschlossen ist, steht der Reise nichts mehr im Weg und es kann losgehen.

Als Mitglied und Mieter unserer Genossenschaft können Sie sich den neuen Urlaubskatalog ab sofort kostenlos in der Geschäftsstelle oder dem Vor-Ort-Büro abholen oder Sie schauen auf der Website www.urlaub-spezial-deutschland.de vorbei.

Wir wünschen Ihnen einen wundervollen Urlaub!



AROMA-HANDMASSAGE

in einem neuen Workshop können unsere Strausberger und Rüdersdorfer Mitglieder und Mieter eine Aroma-Handmassage erlernen, die einfach in der Anwendung, aber von tiefgreifender Wirkung ist. Durch den Workshop führt Evelyn Wagner-Rahmfeld, Heilpraktikerin und zertifizierte Aroma- und Vitalstofftherapeutin. Der Workshop ist der Auftakt einer Reihe von naturheilkundlichen Veranstaltungen, die einmal im Monat angeboten werden.



Mittwoch, 19.06.2024, 15.00 Uhr

Gemeinschaftsraum Am Försterweg 1 a