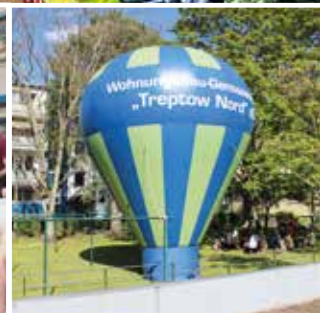
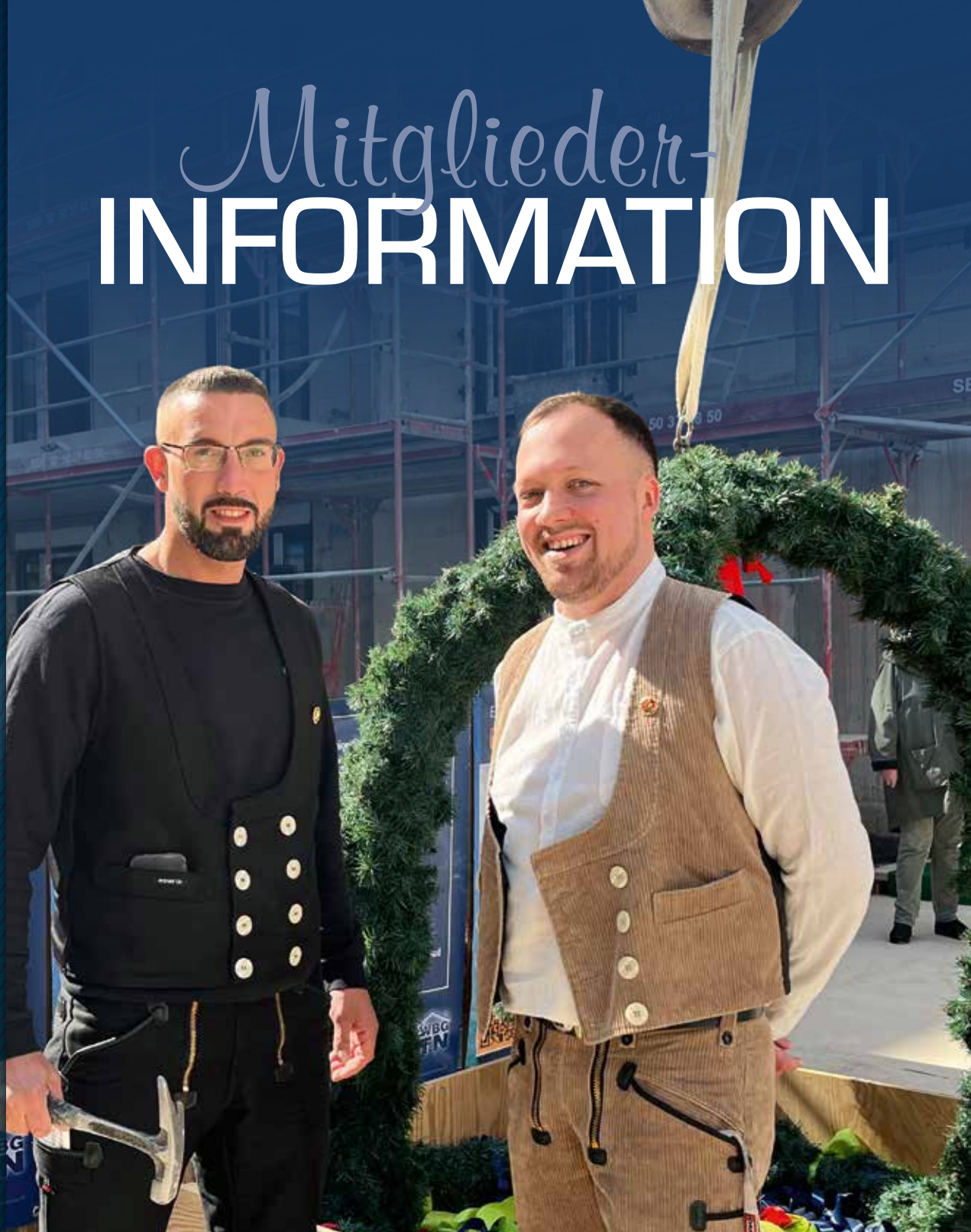


Juni
2023

Mitglieder- INFORMATION



Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord“ eG



INHALT

Vorwort	03	Internationaler Tag der Genossenschaften –	
Ausgewählte Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022	06	Zweite große Sternfahrt der Berliner Wohnungsbau-	
		genossenschaften durch Berlin am 25.06.2023	40
		Mitgliederkonzert der Genossenschaften	
		am 24.09.2023 (Freikarten)	41
		Konflikte fair und erfolgreich lösen: die Bedeutung der	
		Schlichtungskommission in Genossenschaften	42
BAUABTEILUNG			
Stand der Baumaßnahmen 2023	18		
Aktuelles vom Neubau EichbuschKarree	22		
Richtfest für den Neubau EichbuschKarree	24		
FINANZBUCHHALTUNG			
Wissenswertes Änderungen ab dem Jahr 2023	28		
Ein neuer Mitarbeiter stellt sich vor: Herr Crasselt (IT) ..	29		
Was ist kalte Progression?	30		
BETRIEBSKOSTEN			
Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse	31		
Auszahlung der Guthaben (Soforthilfe)	32		
Von der Ausbildung zum Beruf	32		
RECHTSFRAGEN			
Instandhaltungspflicht für mieterseitig			
eingebraachte Einbauten	33		
Vereinbarung einer zusätzlichen Kautions			
bei Hundehaltung	33		
Was ist eigentlich ... die rechtliche Betreuung?	33		
Ordentliche Kündigung wegen baulicher Veränderung			
ohne Zustimmung des Vermieters	34		
VERMIETUNG/MITGLIEDERBETREUUNG			
Eine neue Mitarbeiterin stellt sich vor:			
Frau Andrä-Freitag	34		
Kündigungsfristen in Dauernutzungsverträgen –			
Was Sie wissen müssen	35		
Stärkung der Kommunikation und Mitgliederbindung			
durch Vertreterrundgänge	36		
Tag der offenen Tür	37		
ISTAF INDOOR – Rekorde zum Jahresauftakt	39		
		HAUSVERWALTUNG	
		Neues zum Projekt „Naturstadt –	
		Gelebte Vielfalt im Wohnumfeld“	43
		Die richtige Fensterpflege und Fensterwartung	45
		Dankeschön an einen ehemaligen Grünlandpfleger	45
		Neues Angebot der BSR –	
		Kieztage in den Wohngebieten	46
		Mini-Solaranlagen – sogenannte Balkonkraftwerke	47
		IN EIGENER SACHE	
		Ein herzliches Willkommen	
		dem Nachwuchs in unserer Genossenschaft	48
		Herzlichen Glückwunsch	
		den Jubilaren unserer Genossenschaft	49
		Veranstaltungen im und mit dem Mitgliedertreff	50
		VERSCHIEDENES	
		Was ist bei der Inanspruchnahme von Notdiensten	
		zu beachten?	53
		Einmal die Perspektive wechseln. Mit der BWSG	
		auf der Spree durch das Zentrum Berlins	54
		Information vom Träger FiPP e. V. zum	
		Neubau der Kita Hänselstraße 13	56
		Modellbahnclub MC93 für Interessierte	57
		Mitgliederzuschriften	58
		Impressum	59

Titelbild: Poliere der Firma Connex GmbH beim Richtfest EichbuschKarree am 28.04.2023

Redaktioneller Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir die männliche Form. Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und Bewohner unserer Genossenschaft,

das Geschäftsjahr 2022 konnten wir trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund des Krieges in der Ukraine und den daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung erfolgreich abschließen. Wir haben den Jahresabschluss entsprechend unserer Terminplanung erstellt. Die nach dem Gesetz verpflichtende Wirtschaftsprüfung wurde Mitte März bis Anfang April in diesem Jahr durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurde wiederum die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Unsere Genossenschaft steht nach wie vor auf soliden wirtschaftlichen Füßen und hat ihren satzungsgemäßen Auftrag erfüllt. Die Ergebnisse des Geschäftsjahres und der Pflichtprüfung wurden mit dem Aufsichtsrat ausgewertet und beraten.

Im Ergebnis der Prüfung wurde dem Aufsichtsrat erneut bestätigt, dass er seinen Pflichten entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und entsprechend der Satzung nachgekommen ist. Die Mitglieder der Vertreterversammlung werden in der Ordentlichen Vertreterversammlung Ende Juni 2023 über die Ergebnisse und den Jahresabschluss 2022 im Rahmen der Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat informiert.

Zu ausgewählten Ergebnissen können Sie sich in den folgenden Artikeln dieser Mitgliederzeitung informieren.

Die allgemeine Wirtschaftslage, aber auch die von der Bundesregierung eingeleitete Energiewende und die Maßnahmen zum Klimaschutz stellen die Umsetzung unserer Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben und die Sicherung der laufenden Bewirtschaftung unserer Bestände vor große Herausforderungen. Steigende Preise für Material und Bauleistungen mit Steigerungsraten zwischen 15 % und 30 %, gestiegene Energiekosten, der sich zunehmend auswirkende Arbeitskräftemangel, steigende Finanzierungskosten begleiten die in Kraft gesetzten bzw. avisierten Anforderungen der Bundesregierung an die energetische und nachhaltige Sanierung des Gebäudebestandes, insbesondere der Heizanlagentechnik. Zur Umsetzung der geplanten Ziele und Vorgaben sind umfassende Maßnahmen und Investitionen, spezielles Fachpersonal, neue Technologien und Standardtechniken notwendig, die in unserem Gebäudebestand künftig eingesetzt werden müssen, um diese Ziele zu erreichen. Eine verlässliche Finanzierung wird aufgrund der hohen Kosten allein aus Eigenmitteln nicht möglich sein. Zur Umsetzung künftiger Vorhaben werden wir deshalb die Ausrichtung unserer Modernisierungs- und Sanierungsplanung in den kommenden Jahren schrittweise überarbeiten müssen. Zur Sicherung der Finanzierung wird es aus heutiger Sicht notwendig sein, weitere Kredite aufzunehmen, die Nettokaltmieten mit Augenmaß und entsprechend unseres satzungsgemäßen Auftrages anzuheben und, soweit möglich, Förderungen der Bundesregierung und des Landes Berlin zu erschließen und in Anspruch zu nehmen. Kontraproduktiv auf die Investitionstätigkeit wirkt derzeit die Leitzinsentwicklung der Europäischen Zentralbank (EZB) auf die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt. Im letzten Jahr wurde der Leitzins auf 2,5 % angehoben und aktuell liegt er bei 3,75 %. Weitere Belastungen für jeden Einzelnen, aber auch für Unternehmen, ergeben sich aus den gestiegenen Energiepreisen und vor allem aus der von der Bundesregierung beschlossenen CO₂-Umlage.

Wie werden wir zukünftig verfahren? Zuerst müssen wir abwarten, welche gesetzlichen Vorgaben letztendlich beschlossen werden, welchen zeitlichen Rahmen zur Umsetzung es geben wird und wie die geplanten Vorgaben in unserer Genossenschaft umgesetzt werden können. Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes, die Errichtung von Solaranlagen zur Mieterstromversorgung, die Umstellung der Gebäude von Einzelheizungen auf zentrale Heizungsanlagen, der Einbau moderner Heizungsanlagen bei gleichzeitiger Optimierung des Anlagenbetriebes, um Energie- und CO₂-Einsparungen zu erreichen, ist für uns nichts Neues. Diesen Prozess führen wir seit vielen Jahren, schon allein, um die Betriebskostenbelastungen für unsere Mitglieder so niedrig wie möglich zu halten.



Henrike Hanke und Georg Petters beim „Tag der offenen Tür“ am 10.05.2023

Diese Maßnahmen werden auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Wir werden weiter die Gebäude durch energetische Sanierungen, wie zum Beispiel das Dämmen der Fassaden und der Kellerdecken, fortsetzen. Wir überwachen und optimieren weiterhin den Betrieb unserer zentralen Heizungsanlagen. Die Umstellung weiterer Wohngebäude von Einzelheizungsanlagen auf zentrale Heizungsanlagen wird fortgesetzt.

Aktuell prüfen wir die Umstellung der bestehenden Heizungs- und Warmwasseranlagen für die Gebäude auf nachhaltige Heizungsanlagen, die ggf. mit 65 % regenerativen Energien versorgt werden können. Gleichzeitig prüfen wir die Möglichkeiten der Erweiterung der Heizungs- und Warmwasserversorgung durch den Anschluss an Fernwärmenetze.

Wir bereiten aktuell die Durchführung des hydraulischen Abgleichs für alle zentralen Heizungsanlagen, für die der Gesetzgeber entsprechende Vorgaben erlassen hat, vor.

Gleichzeit stehen wir mit den Berliner Stadtwerken zur Fortsetzung der Belegung unserer Dächer mit Solaranlagen im Gespräch, um ggf. Mietersolarstrom den Bewohnern unserer Wohnhäuser zur Verfügung zu stellen.

Die Ergebnisse werden schrittweise in die Planungen zur Modernisierung und Sanierung unserer Wohngebäude für die nächsten Jahre einfließen. Für alle Maßnahmen gilt natürlich der Vorbehalt der Finanzierung und Refinanzierung.

Der Wohnungsneubau wird auch zukünftig ein Mosaikstein sein. Die Gesamtheit der heutigen und künftigen energetischen Anforderungen an Wohngebäude und die Anforderungen an klimaneutrales Bauen lassen sich natürlich im Neubau viel einfacher umsetzen. Deshalb werden wir die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes durch Neubau nicht nur aufgrund des Wohnungsbedarfes für unsere Mitglieder immer wieder auf den Prüfstand zur Umsetz- und Machbarkeit stellen.

Alles in allem erwarten uns große Herausforderungen, die durch uns, aber auch alle anderen Akteure unserer Gesellschaft in Angriff genommen werden müssen.

Im Kalenderjahr 2022 haben wir ein positives Geschäftsergebnis in Höhe von 4,9 Mio. € erwirtschaftet. Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 65,2 %. Unser Wohnungsbestand ist vollvermietet und unsere Leerstände sind ausschließlich sanierungsbedingt begründet. Leerstände, Mietausfälle und offene Forderungen bewegen sich auf sehr niedrigem Niveau. Unsere Nettomieten, einschließlich der Nettokaltmieten für die Neubauten, betrugen im Dezember 2022 im Durchschnitt 5,89 € pro m² Wohnfläche und Monat. Im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen in Berlin befinden wir uns damit nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Wir verfügen somit über gute Voraussetzungen, die anstehenden Aufgaben zu erfüllen.

Eine Herausforderung für das aktuelle Geschäftsjahr stellen die stark gestiegenen Betriebskosten dar. Aktuell bereiten wir die Abrechnung der Betriebskosten für das Kalenderjahr 2022 vor. Aufgrund der vielen freiwilligen Vorauszahlungsanhebungen im letzten Jahr werden die meisten Abrechnungen keine Nachforderungen notwendig machen. Die eigentlichen Kostensteigerungen werden allerdings erst im Kalenderjahr 2023 wirksam. Deshalb werden wir im Zuge der Betriebskostenabrechnung 2022 keine Absenkungen der Vorauszahlungen und in einzelnen Fällen Anhebungen der Vorauszahlungen vornehmen, um eine Kostendeckung für die Abrechnung 2023, die im Juni 2024 erstellt wird, zu sichern. Unabhängig davon möchten wir Sie weiterhin bitten, vorsichtig zu agieren und, soweit noch nicht geschehen, vorzusorgen und entsprechende Finanzmittel anzusparen.

Im Kalenderjahr 2022 haben wir 12,8 Mio. € in Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen investiert. Davon wurden 3,9 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung der Hausverwaltung aufgewendet, die sich aus Maßnahmen der laufenden Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 1,1 Mio. € und den Maßnahmen zur Vorbereitung der Wohnungen auf die Wiedervermietung in Höhe von 2,9 Mio. € zusammensetzen. Für die Instandsetzung und Modernisierung der im letzten Jahr zu vermietenden 230 Wohnungen wurden im Durchschnitt 12.367,34 € aufgewendet.

Ca. 8,8 Mio. € wurden für Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung, einschließlich des Neubaus EichbuschKarree (2,4 Mio. €), eingesetzt. Lesen Sie hierzu unsere weiterführenden Artikel in dieser Mitglieder-Information.

Für 2023 wurden Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des genossenschaftlichen Haus- und Wohnungsbestandes mit einem Wertumfang in Höhe von ca. 19,9 Mio. € geplant. Davon wurden für die Instandsetzung, Modernisierung und Maßnahmen im Wohnumfeld in Höhe von 6,7 Mio. €, für Maßnahmen der laufenden Reparaturleistungen und die Herstellung der Wohnungen zur Wiedervermietung 4,0 Mio. € und den Neubau EichbuschKarree 9,0 Mio. € eingeplant.

Abschließend möchten wir uns recht herzlich bei allen Mitgliedern, Vertretern und Aufsichtsräten für das entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Unterstützung bedanken. Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.



Georg Petters
Vorstand



Henrike Hanke
Vorstand

AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE ZUM GESCHÄFTSJAHR 2022

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war in 2022 schwierig und herausfordernd. Sie war anfänglich geprägt von der Corona-Pandemie und von zunehmend instabilen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, von gestörten Lieferketten, daraus resultierenden Lieferschwierigkeiten für Fertigprodukte in fast allen Wirtschaftszweigen sowie einem zunehmenden Fachkräftemangel. Verstärkt wurde diese negative Entwicklung für Unternehmen und für die Volkswirtschaften durch den Krieg in der Ukraine. Deutlich negative Auswirkungen hatte diese Entwicklung auf die Energiemärkte, was insbesondere zu erheblichen Preissteigerungen für Erdöl, Erdgas und Strom, bei gleichzeitig steigenden Einfuhr- und Erzeugerpreisen führte. Ein sehr zögerliches Handeln der Politik bei der Krisenbewältigung führte zu einer weiteren Verschärfung dieser Entwicklung und verzögerte die notwendigen Umstellungen der Energieversorgung der heimischen Wirtschaft und die Erschließung neuer Energiemärkte.

Trotz dieser negativen Rahmenbedingungen ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Der Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen verhalf einigen Dienstleistungsbereichen zu einem neuen Wachstum.

Das Baugewerbe hat im Vergleich zu anderen Branchen die Corona-Krise relativ gut bewältigt.

Die privaten Konsumausgaben waren 2022 die wichtigste Wachstumsstütze. Sie stiegen um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 vergleichsweise moderat um 1,1 %.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt ab. Begleitet wurde diese Entwicklung von zunehmenden Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben aufgrund andauernd hoher Baupreise, steigender Bauzinsen und einer zunehmenden allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit.

Besorgniserregend war die Entwicklung der Verbraucherpreise. Lag der Zuwachs der Verbraucherpreise in Deutschland 2021 bei durchschnittlich 3,1 % gegenüber dem Vorjahr und wurde zu Beginn des Jahres noch mit einem Zuwachs für 2022 in Höhe von ca. 3,9 % gerechnet, haben sich im Verlauf des Jahres die durchschnittlichen Verbraucherpreise zeitweise um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem durch extreme Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine bestimmt. Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung, wie z. B. das 9-Euro-Ticket, der Tankrabbat, der Wegfall der EEG-Umlage und die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die Entlastung aus der Dezember-Soforthilfe für Gas und Fernwärme milderten diese Entwicklung etwas ab. Für 2023 wird aufgrund weiterhin hoher Verbraucherpreise eine ähnliche Entwicklung erwartet.

Erstmals seit Juli 2011 erhöhte die Europäische Zentralbank 2022 in drei Schritten die Zinsen. Am Ende des Jahres betrug der Leitzins 2,5 %. Die Abkehr der Europäischen Zentralbank von der Niedrigzinspolitik wurde durch die Rekordinflation erzwungen. Die direkte Folge ist der schrittweise Anstieg der Guthabenverzinssungen und insbesondere der Zinssätze für Finanzierungen. Der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren lag Anfang 2023 bei ca. 4,0 %.

Neben den steigenden Finanzierungskosten sind für die Wohnungswirtschaft die steigenden Baukosten besonders relevant. Die Steigerungen lagen für den Neubau von Wohngebäuden im November 2022 bei 16,9 % gegenüber dem Vormonat und für die Instandhaltung bei 16,8 %. Die Folgen sind Auftragsstornierungen und rückläufige Auftragseingänge.

Konkrete, negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sind unausweichlich.

Arbeitsmarkt

Die Arbeitsleistungen wurden 2022 in Deutschland durchschnittlich von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit lag die Erwerbstätigenzahl im Jahresdurchschnitt 2022 mit 589.000 (+1,3 %) deutlich über dem Vorjahr (44,9 Mio.). Die Zunahme war auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine zunehmende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zurückzuführen. Beide Impulse überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Im Ergebnis erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, bei einer gleichzeitig leichten Zunahme der geringfügig Beschäftigten und einer deutlichen Abnahme der Selbstständigen.

Die Zahl der Arbeitslosen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Arbeitslosenquote 2022 betrug 5,3 % (VJ 5,7 %).

In Berlin erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 3,4 % (VJ 1,1 %) und in Brandenburg um 1,0 % (VJ 0,8 %). Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg waren in Berlin 2.160.400 Personen und in Brandenburg 1.143.900 Personen erwerbstätig. Im Jahr 2022 sank die Arbeitslosenquote in Berlin auf 8,8 % (VJ 9,8 %) und in Brandenburg auf 5,6 % (VJ 5,9 %). Im Vergleich zu den anderen deutschen Bundesländern hatte Berlin die höchste Arbeitslosenquote der deutschen Bundesländer.

Im Dezember 2022 waren in Treptow-Köpenick 11.008 erwerbsfähige Personen ohne Beschäftigung. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr mit 7,1 % gleich geblieben.

Demografische Entwicklung

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Einwohnerzahl in Deutschland 2022 um 1,1 Mio. Menschen zum 31.12.2022 gewachsen und betrug 84,3 Mio. Men-

schen. Die Ursache für das starke Wachstum war eine Netozuwanderung von 1,42 bis 1,45 Mio. Personen.

Ein Rückgang der Geburtenzahl (-7,0 %) und eine gestiegene Zahl der Sterbefälle (+4,0 %) haben sich im Jahr 2022 dämpfend auf das Bevölkerungswachstum ausgewirkt.

Zum Ende des Jahres 2022 lebten in Berlin ca. 3.850.809 Menschen, damit stieg die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr um 75.329 Personen bzw. 2,0 %. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf Zuwanderungen aus dem Ausland zurückzuführen, während die Zahl der deutschen Personen leicht rückläufig war.

In Brandenburg lebten Ende November 2022 ca. 2.574.930 Personen, das entspricht gegenüber Dezember 2021 einem Zuwachs um 37.062 Personen.

Die Einwohnerzahl im Bezirk Treptow-Köpenick nahm gegenüber dem Vorjahr um 15.992 Personen zu. Zum 31.12.2022 lebten laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 289.180 Personen im Bezirk.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Die Grundstück- und Wohnungswirtschaft hat ca. 10,0 % zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland beigetragen und konnte ihre Wirtschaftsleistung um 1,0 % auf 349 Mrd. € steigern. Damit bewies der Wirtschaftszweig auch in der Krisenzeit seine stabilisierende Funktion. Der vergleichsweise geringe Zuwachs der Nettokaltmieten um 1,8 % spielt bei der allgemeinen Inflationsentwicklung keine Rolle.

Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes ging 2022 aufgrund des Fachkräfte- und Materialmangels, hoher Baukosten, zunehmend schlechterer Finanzierungsbedingungen

und steigender Energiekosten mit -2,3 % gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise, steigender Bauzinsen und der Stopp bzw. die Verschärfung der Wohnungsbauförderung durch die Bundesregierung verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen in Folge dessen um 2,0 % ab. Nachdem die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in 2021 bereits um 9,1 % gestiegen sind, erhöhten sie sich im November 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um weitere 16,9 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit 1950. Der Preisanstieg zeigte sich in nahezu allen Gewerken, so zum Beispiel stiegen die Kosten im Ausbaugewerk um 16,6 %, für Rohbauarbeiten um 16,1 %, für Betonarbeiten um 18,3 %, für Mauerarbeiten um 12,2 %, für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 19,6 %, für Tischlerarbeiten um 18,7 %, für Verglasungsarbeiten um 21,2 %, für Metallbauarbeiten um 20,7 % und für raumluftechnische Anlagen um 17,8 %.

Direkte Auswirkungen haben diese Rahmenbedingungen auf die Genehmigungen des Wohnungsneubaus. 2022 wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Am deutlichsten zeigte sich diese Entwicklung bereits am Rückgang der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (-15,9 %). Im Geschosswohnungsbau war noch ein Anstieg um +0,8 % zu verzeichnen. Im Jahr 2022 wurden ca. 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich auch hier der Abwärtstrend, der bereits im Vorjahr einsetzte, fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Gesetzliche Regelungen zur energetischen Sanierung und der CO₂-Umlage verstärken den Preisauftrieb und reduzieren das verfügbare Investitionsvolumen der Wohnungsunternehmen.

Große Herausforderungen stellen für die Wohnungswirtschaft die ständig steigenden Anforderungen für den Klimaschutz und die Anforderungen der Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben dar.

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Der aktuelle Wohnungsbedarf, welcher im Wesentlichen auf den Bevölkerungszuwachs der letzten

Jahre zurückzuführen ist, konnte durch den Wohnungsneubau nicht kompensiert werden.

In Berlin ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2022 weiter gesunken. Wurden 2021 noch insgesamt 18.716 Wohnungen genehmigt, so waren es 2022 nur noch ca. 17.165.

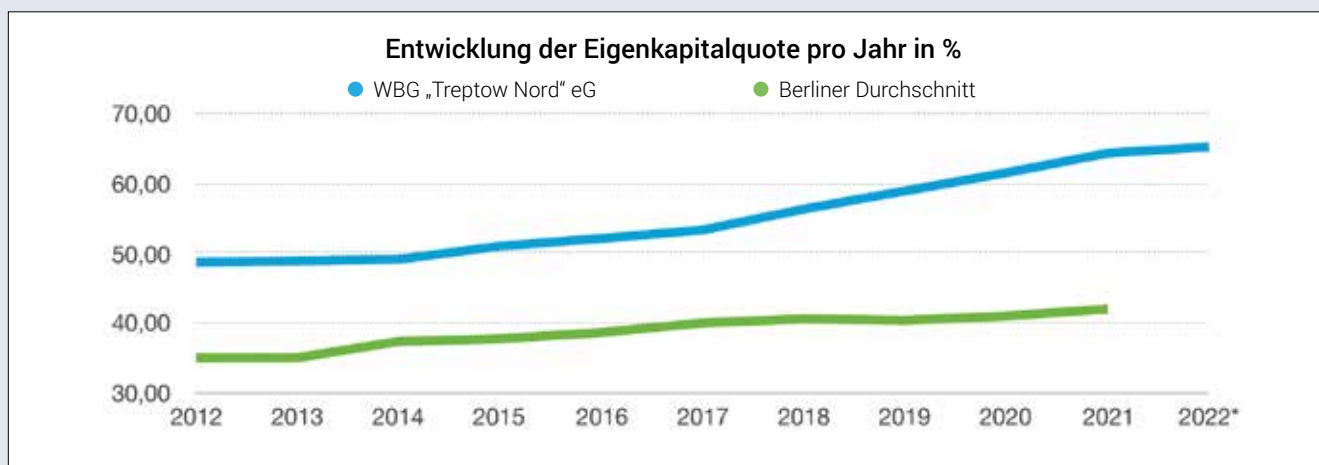
In 2022 wurden voraussichtlich 16.500 (VJ 15.870) Wohnungen fertiggestellt. Die Fertigstellung liegt weit hinter dem Bedarf der Stadt zurück. Fehlende Baugrundstücke und steigende Grundstückspreise verstärken diese Entwicklung.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen 2022 in Berlin im Durchschnitt um 16,5 % und in Brandenburg um 18,1 % über denen von 2021. Das ist die höchste jährliche Teuerung seit 1992. Die Nettokaltmieten der Unternehmen des BBU stiegen 2022 im Vergleich zu 2021 um 2,4 %.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren im Kalenderjahr 2022 auf die laufende Bestandsbewirtschaftung, die Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen des Gebäudebestandes, der Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie des Wohnumfeldes mit dem Ziel der Werterhaltung und der Werterhöhung sowie auf die Umsetzung des Neubauprojektes EichbuschKarree in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G zur Bestandsergänzung gerichtet. Eine besondere Herausforderung war die Sicherung der laufenden Bewirtschaftung des Bestandes und insbesondere die Umsetzung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter den Folgen der Corona-Pandemie, den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und insbesondere den sehr hohen Preissteigerungen für Energie.

Das Bilanzvolumen ist um 5.064,3 T€ auf 168.989,7 T€ gestiegen. Maßgeblich auf der Passivseite der Bilanz ist die Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss in Höhe von 4.666,1 T€ sowie der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen mit 404,2 T€ sowie die Inanspruchnahme zweier Darlehen in Höhe von 5.195,0 T€ bei gleichzeitiger Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 5.327,6 T€.



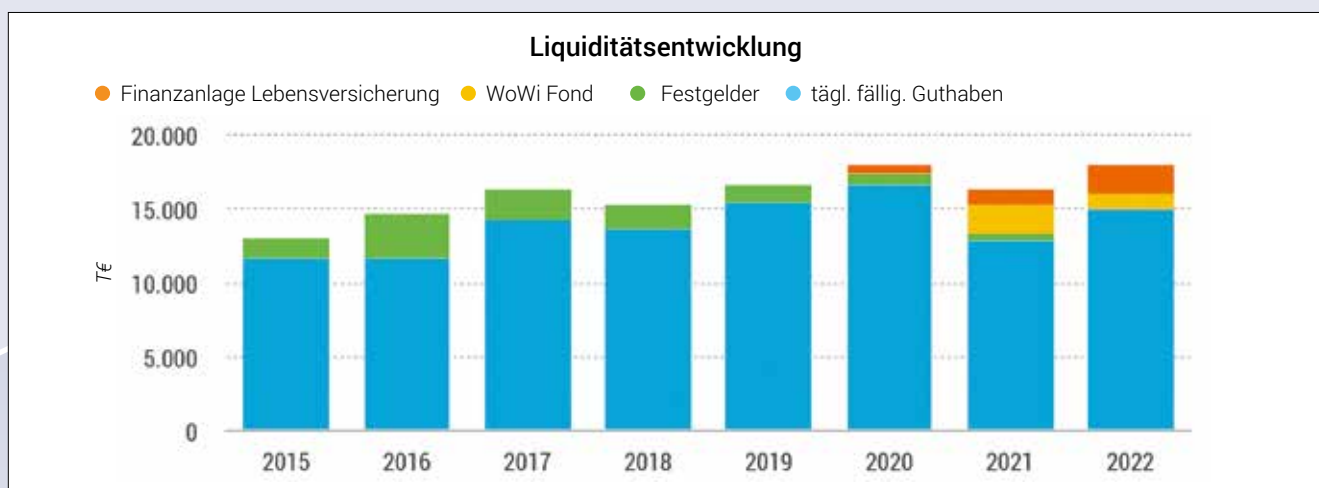
Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen um 3.226,3 T€. Den Zugängen im Anlagevermögensbereich in Höhe von 6.566,1 T€ stehen Abschreibungen von 3.339,8 T€ gegenüber.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen. Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (165.952,8 T€/98,2 %) finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten (153.496,7 T€/90,8 %) noch 12.456,1 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Bilanzvolumen ist von 91,7 % auf 90,8 % gesunken. Der Anteil der langfristigen Finanzierung ist von 98,4 % auf 98,2 % gesunken. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 65,2 % und konnte gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % gesteigert werden. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital von 105,4 Mio. € auf 110,2 Mio. €.

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten sind im 4-Jahresvergleich dargestellt:

	2022	2021	2020	2019
Eigenkapital				
nominal (T€)	110.222,5	105.429,8	100.589,4	95.726,2
prozentual	65,2 %	64,3 %	61,5 %	58,9 %
Langfristiges Kapital (T€)	165.952,8	161.292,7	162.155,8	160.833,6
Langfristiges Vermögen (T€)	153.496,7	150.270,4	145.816,1	145.707,5
Quote	1,08	1,07	1,11	1,10



Wohnhäuser und Wohnungen per 31.12.22

	WIE	% WIE	Gebäude	% Geb.	VE	% VE	Fläche	% Fläche
WBS70	7	5,30	26	5,26	259	5,66	16.613,45	6,29
Q3A	72	54,55	304	61,54	2.719	59,36	150.186,34	56,81
TB	50	37,88	151	30,57	1.418	30,96	82.826,82	31,33
NB	3	2,27	13	2,63	184	4,02	14.736,05	5,57
Summe	132	100,00	494	100,00	4.580	100,00	264.362,66	100,00

WIE - Wirtschaftseinheit; VE - Verwaltungseinheit / Wohnung

Die Finanzlage war zum 31. Dezember 2022 ausgeglichen. Grundlage für die Arbeit der Genossenschaft ist weiterhin der zehnjährige Finanz- und Erfolgsplan. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die Investitionstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. € auf 6,6 Mio. € gesunken. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Jahresende 14.996,3 T€. Das bedeutet einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 1,6 Mio. €.

In 2022 wurde ein positives Geschäftsergebnis in Höhe von 4.902,9 T€ erzielt. Dem Anstieg der Gesamtleistung um 659,5 T€ stehen um 794,8 T€ gestiegene Aufwendungen gegenüber. Per Saldo ergibt sich daraus ein Rückgang des Geschäftsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 135,3 T€.

Baukosten in Höhe von 6,5 Mio. € wurden in das Anlagevermögen aktiviert und sind hinsichtlich der Ertragslage kostenneutral. Für die Instandsetzung und Modernisierung der Bestandsobjekte und für die Umsetzung des Neubaus wurden 8.799,68 T€ (VJ 7.015,50 T€) investiert, davon 6.407,84 T€ für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden und im Wohnumfeld und 2.391,84 T€ in die Vorbereitung des Neubaus EichbuschKarree. Seit Planungs- und Baubeginn wurden 4.407,01 T€ in das Neubauvorhaben EichbuschKarree investiert.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Leistungsumfang von insgesamt 6,7 Mio. € und für die Instandhaltung 4,0 Mio. € eingeplant. Reservemittel wurden für Leistungen im HumboldtEck in Höhe von 100,0 T€ sowie für das Heide-

Entwicklung der Heizfläche in m² pro Jahr



Entwicklung der Wohnfläche in m² pro Jahr



kampEck und für die Hänselstraße 47 b in Höhe von jeweils 50,0 T€ eingeplant.

Für den Neubau EichbuschKarree wurden 9,0 Mio. € geplant, die in Abhängigkeit des Baufortschrittes angepasst werden.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 wird mit einem Finanzmittelbestand in Höhe von mindestens 9,2 Mio. € geplant.

Der Kapitaldienst hat sich mit 6,615 Mio. € (VJ 7,105 Mio. €) gegenüber dem letzten Jahr leicht verringert. Der geringere Aufwand für den Kapitaldienst folgt aus geringeren Zinsleistungen (-113,16 T€), bei gleichzeitig geringerer Tilgungsleistungen (-375,88 T€). Die Liquidität der Genossenschaft ist entsprechend unseres mehrjährigen Finanzplanes von 2023 bis 2032 auch für die Zukunft gesichert.

Das langfristige Fremdkapital hat nach der planmäßigen Tilgung in Höhe von 5,3 Mio. € ein Volumen von 55,73 Mio. € (VJ 55,86 Mio. €).

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 4.666,1 T€ abgeschlossen werden. Vorstand und Aufsichtsrat haben mit der Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen, 466.611,23 € in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Für den verbleibenden Jahresüberschuss haben Vorstand und Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vorgeschlagen, gemäß § 28 Buchst. k) der Satzung zu beschließen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 4.199.501,07 € in andere Ergebnissrücklagen einzustellen.

Die Genossenschaft verwaltet per 31.12.2022 132 vier-bis sechsgeschossige Wohnhäuser mit 4.580 Wohnungen, davon 2 Gästewohnungen. 184 Wohnungen wurden in den letzten Jahren neu errichtet und sind barrierefrei erreichbar und barrierearm ausgestattete Wohnungen. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft 682 Pkw-Stellplätze (VJ 682), 269 Mietgaragen (VJ 267) und 14 Gewerbeeinheiten (VJ 14). Auf verpachteten Grundstücken befinden sich 3 Garagen (VJ 3), die sich im Eigentum der Pächter befinden. Des Weiteren betreibt die Genossenschaft für ihre Mitglieder drei Ferienwohnungen und einen Mitgliedertreff.

Zum Ende des Jahres wurden 76 (VJ 77) Heizungsanlagen unterschiedlicher Art und Größe zur Wärme- und Warmwasserversorgung betrieben. Im Zuge der Heizungssanierungen wurden 2 Blockheizungen zusammengelegt. Ein Wohnhaus wurde erstmals mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet.

2.607 Wohnungen (VJ 2.557) werden über zentrale Anlagen mit Wärme und 2.608 (VJ 2.558) mit Warmwasser versorgt. Die verbleibenden Wohnungen sind bis auf wenige Ausnahmen mit modernen Einzelheizungen ausgestattet.

3.454 (VJ 3.482) Kaltwasserzähler sind in Wohnungen verbaut und werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Das sind 75,42 % der verwalteten Wohnungen (VJ 75,68 %).

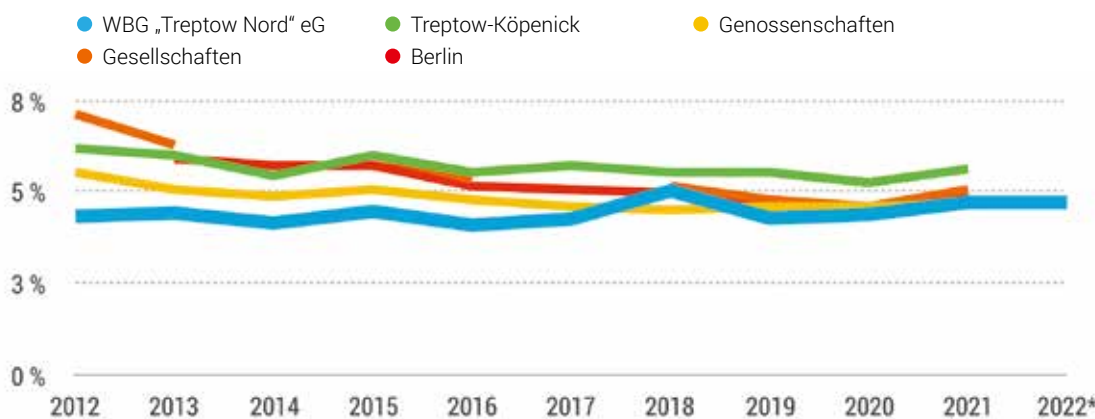
Die vermietete Wohnfläche erhöhte sich bis zum Ende des Geschäftsjahres um 103,18 m² auf 264.362,66 m². Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den Anbau größerer Balkone im Zuge der Balkonsanierungen zurückzuführen. Die zentral beheizte Wohnfläche hat sich im selben Zeitraum um 3.061,36 m² auf 144.414,60 m² erhöht. Der Zuwachs der zentral beheizten Wohnfläche ist auf den Anschluss weiterer 22 Wohnungen an zentrale Heizungsanlagen und die Erstausrüstung von 28 Wohnungen eines Wohnhauses mit einer zentralen Heizungsanlage zurückzuführen.

Durch unterschiedlichste Maßnahmen konnte die von der Genossenschaft vermietete Wohnfläche seit 2004 um 19.654,48 m² und die zentral beheizte Wohnfläche um 32.912,47 m² erhöht werden.

Vermietung

Der Wohnungsbestand war auch im Geschäftsjahr 2022 vollständig vermietet. Die Anzahl der neuvermieteten Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr mit 230 gleichgeblieben. Im gleichen Zeitraum wurden 222 Wohnungen gekündigt (VJ 226). Das sind 4 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Fluktuation im Vergleich mit Mitgliedsunternehmen des BBU pro Jahr



*vorläufige Zahlen für den Bezirk Treptow-Köpenick und Berlin

Die Fluktuationsrate der zu vermietenden Wohnungen betrug wie im Vorjahr 5,02 %. Die Fluktuation bewegt sich nach wie vor auf einem niedrigen Niveau und liegt im Durchschnitt der Berliner Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU).

Der im Geschäftsjahr zu verzeichnende Wohnungsleerstand war ausschließlich durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen notwendigen Zeiten für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten begründet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen lag der durchschnittliche monatliche Leerstand mit 0,47 % (VJ 0,29 %) auf einem sehr niedrigen Niveau.

Zum 31.12.2022 standen 9 Wohnungen instandsetzungsbedingt leer. 99,80 % aller Wohnungen waren vermietet. Acht der neun leerstehenden Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits wieder vermietet.

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt auf der Grundlage der Vergabeordnung. 43,04 % (VJ 51,30 %) der Vermietungen, das waren 99 (VJ 118) Wohnungen, erfolgten im Zuge einer planmäßigen Wohnraumversorgung. 47 Wohnungen (VJ 52), das entspricht 20,43 % (VJ 22,61 %), wurden im Rahmen von Lenkungen vergeben. 36,52 % (VJ 26,09 %) der Wohnungen

wurden auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage frei vermietet.

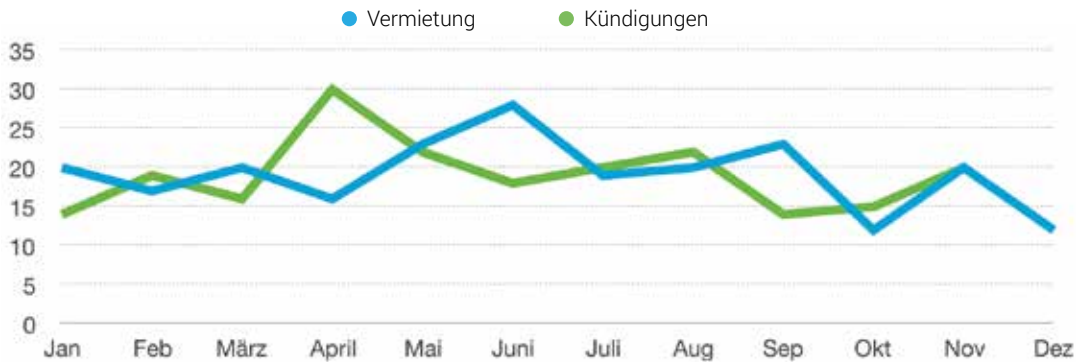
Im gleichen Zeitraum wurden 222 (VJ 226) Dauernutzungsverträge beendet. In 2022 erfolgten 120 von 222 Vertragsbeendigungen (VJ 98 von 226) aus Altersgründen und machen damit mehr als die Hälfte der Gründe für die Aufgabe der genossenschaftlichen Wohnung aus. Weitere Gründe waren eine zu kleine Wohnung, ein Arbeitsplatzwechsel, der Erwerb von Eigentum und die Lage der Wohnung.

Weder eine zu hohe Miete noch die Modernisierung der Wohnung waren Grund für die Beendigung des Dauernutzungsvertrages

Die Corona-Pandemie schränkte im ersten Teil des Berichtsjahres den Leistungsumfang der zusätzlichen Service- und Dienstleistungsangebote der Genossenschaft noch ein. Mit der schrittweisen Lockerung der Corona-Schutzmaßnahmen konnte auch den Mitgliedern die Nutzung der Sonderobjekte wieder angeboten werden. Diese Entwicklung zeigt sich im Zuwachs bei der Vermietung.

Zimmer	1 und 1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ und 3 Zimmer	4 und 5 Zimmer	Summe
Vermietung 2022	3	83	113	31	230
Anteil Vermietung 2022	1,30 %	36,09 %	49,13 %	13,48 %	100,00 %
WE absolut je Zimmeranzahl	441	999	2.402	738	4.580
Anteil am Gesamtbestand	9,63 %	21,81 %	52,45 %	16,11 %	100,00 %
Anteil Vermietung/ Gesamtbestand	0,07 %	1,81 %	2,46 %	0,68 %	5,02 %
Anteil der Vermietung /WE absolut je Zimmeranzahl	0,68 %	8,31 %	4,70 %	4,20 %	

Anzahl der Vermietungen und Kündigungen pro Monat in 2022



Die Vermietung der Ferienwohnungen im Ostseebad Dierhagen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 30,50 % auf 46,48 % und die Vermietung der Gästewohnungen im Orts- teil Baumschulenweg von 29,87 % auf 45,35 %.

Aufgrund der Aufhebung der pandemiebedingten Schutz- maßnahmen konnten die Veranstaltungsreihen im Mitglie- dertreff wieder aufgenommen und sogar erweitert werden. Im Geschäftsjahr fanden 406 Veranstaltungen (VJ 165) mit Mitgliedern und Interessenten statt. Zusätzlich wurde der Mitgliedertreff für 17 private Veranstaltungen (VJ 4) genutzt. Unsere Mitarbeiterin für soziale Aufgaben unterstützte hilfe- bedürftige Mitglieder und Mieter im Rahmen der sozialen Fürsorge und Betreuung. Die Auswirkungen der Corona-Pan- demie und die enormen Energiepreissteigerungen hatten ein erhöhtes Arbeitsaufkommen zur Folge.

Die Nachfrage nach Wohnungen am Berliner Wohnungs- markt, insbesondere in niedrigen Preissegmenten, steigt unvermindert weiter. Die Gründe liegen neben dem gerin- gen Wohnungsleerstand und dem rückläufigen Wohnungs- neubau insbesondere in der wachsenden Bevölkerung, die durch die Zuwanderung von Kriegsflüchtlings zusätzlich ansteigt, und steigenden Mieten am freien Wohnungs- markt. In der Genossenschaft waren Nachfrage und Ver- mietung der Wohnungen ausgewogen.

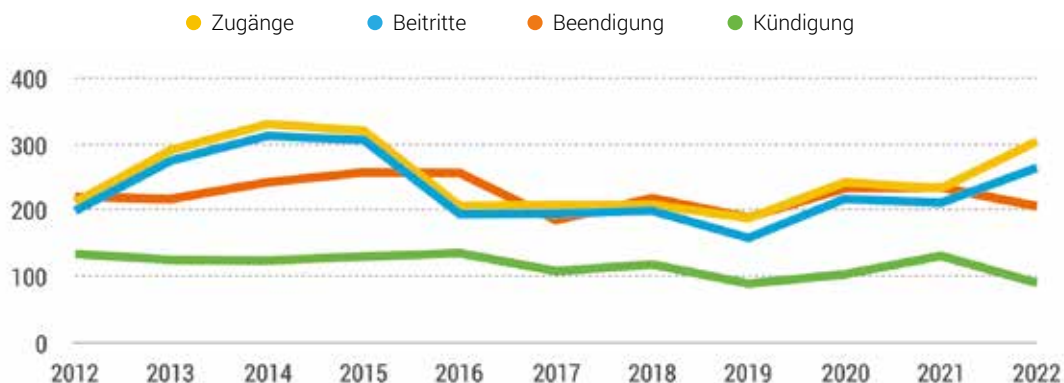
Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 304 Mitglieder aufgenom- men, davon 264 durch Beitritt und 40 Mitglieder durch Über- tragung, Teilübertragung oder durch Eintritt in die Erbfolge. Im gleichen Zeitraum wurden 206 Mitgliedschaften been- det, davon 90 durch Kündigung, 107 aufgrund von Todes- fällen, 7 durch Übertragung der Mitgliedschaft und in 2 Fäl- len durch Ausschluss.

Gegenwärtig ist die Neuaufnahme von Mitgliedern durch einen Aufnahmestopp beschränkt. Eine Aufnahme erfolgt nur im Zuge einer Wohnungsvergabe oder aufgrund geson- derter Regelungen, so zum Beispiel die Aufnahme minder- jähriger Kinder von Mitgliedern. Die Mitgliederzahl hat sich aus diesem Grund im Berichtsjahr nur gering erhöht. Per 31.12.2022 gehörten der Genossenschaft 5.992 Mitglieder (VJ 5.894) an.

Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich von 47.324 auf 48.141 Anteile und das Geschäftsguthaben der verblei- benden Mitglieder stieg von 7.335,22 T€ auf 7.461,86 T€.

Beitritte, Kündigungen, Beendigungen und Zugänge pro Jahr



Umsatzentwicklung

Die Bruttosollmieten für Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um 920,82 T€ (VJ 560,21 T€) von 23.658,43 T€ auf 24.579,25 T€ gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 3,89 % (VJ 2,43 %). Der ungewöhnlich hohe Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen den enorm gestiegenen Energiekosten 2022 geschuldet, was wiederum zur Anhebung der Vorauszahlungen führte. Gleichzeitig erfolgten Anhebungen der Nettokaltmieten im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen und der Wiedervermietung.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund gestiegener Kosten im Abrechnungsjahr 2021 und vor allem aufgrund gestiegener Energiekosten. Im Zuge der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 erfolgte eine Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.08.2022. Die steigenden Energiekosten hatten vor allem im 4. Quartal des Berichtsjahres zur Folge, dass eine Vielzahl der an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossenen Haushalte eine freiwillige Anhebung der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser wünschten, um im folgenden Abrechnungsjahr nicht mit hohen Nachzahlungen belastet zu werden und um eine Schuldenfalle zu vermeiden. Die Vorauszahlungen erhöhten sich um 596,04 T€ (VJ 134,45 T€). Das entspricht einer Erhöhung um 10,96 % (VJ 2,53 %).

Die Nettokaltmieten und pauschalen Betriebskosten haben sich dagegen nur um 1,78 % (VJ 2,39 %) erhöht. Absolut sind das 324,78 T€ (VJ 425,77 T€). Der Zuwachs resultiert aus der Vollausswirkung der Mietanhebungen aus dem Vorjahr, den Mietanhebungen für Komplex- und Einzelmodernisierungen und aus Mietanhebungen aufgrund der Wiedervermietung von Wohnungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich der Monate Dezember 2021 und 2022 von 5,77 €/m² Wohnfläche und Monat auf 5,89 €/m² Wohnfläche und Monat erhöht. Das entspricht einem Zuwachs von 1,90 % (VJ 2,67 %). Die jährliche Bruttomiete, einschließlich Pachteinahmen und Gewerbemieten, betrug 25.057,81 T€ (VJ 24.136,40 T€).

Forderungen und Erlösschmälerungen

Zum 31.12.2022 bestanden Forderungen aus der Wohnungsvermietung in Höhe von 53.186,39 € (VJ 59.209,44 €). Das sind 0,22 % (VJ 0,25 %) der Jahresbruttomiete. Die For-

derungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6.023,05 € verringert (VJ -7.378,84 €).

Nach Bewertung der Forderungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 23.846,14 € (VJ 38.595,38 €) vorgenommen. Nach Abschreibung, Zuschreibung und Wertberichtigung betragen die verbleibenden Forderungen 29.340,25 € (VJ 20.614,06 €). Das sind 0,12 % (VJ 0,09 %) der Unternehmensbruttomiete.

Die Erlösschmälerungen aus Vermietung betrugen zum Ende des Geschäftsjahres 60.148,57 € (VJ 73.232,93 €). Das ist eine Reduzierung um 13.084,36 € gegenüber dem Vorjahr.

Die anteiligen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand betragen 55.887,11 € (VJ 55.629,32 €) und aufgrund von Mietminderungen 4.261,46 € (VJ 17.603,60 €).

Im Wesentlichen sind die Erlösschmälerungen dem sanierungsbedingten Leerstand bei Wohnungswechsel aufgrund notwendiger Zeiten für Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen geschuldet. Kleinere Minderungen gab es bei der Garagen- und Stellplatzvermietung aufgrund der Vorbereitung des Neubauvorhabens EichbuschKarree und sanierungsbedingter Nichtnutzbarkeit. Der hohe Rückgang der Mietminderungen ist dem Brandschaden in einem Wohnhaus im Vorjahr geschuldet.

Zum Ende des Jahres bestanden Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 86.993,96 € (VJ 86.960,06 €).

Betriebskosten

Wir erwarten für den Wohnungsbestand umlagefähige kalte und warme Betriebskosten in Höhe von 5.637,45 T€ (VJ 5.547,59 T€). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die umlagefähigen Betriebskosten um 89,86 T€ (VJ 67,28 T€) erhöht. Das entspricht einem Zuwachs um 1,62 % (VJ 1,23 %). Pro Quadratmeter Wohnfläche sind die umlagefähigen Betriebskosten von 2,11 € auf 2,19 € gestiegen.

Die umlagefähigen kalten Betriebskosten verringern sich im Abrechnungsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 94,55 T€ (VJ 25,32 T€) auf 4.157,69 T€ (VJ 4.252,24 T€).

Die Kostenreduzierung ist vor allem auf Minderkosten für Wasser- und Abwasser (-109,8 T€), Prüfung und Wartung der Rauchwarnmelder (-8,8 T€), Hauslicht (-4,0 T€) und Niederschlagwasser (-3,1 T€) zurückzuführen.

Dem gegenüber standen Kostenerhöhungen für Hausreinigung (21,5 T€), Straßenreinigung (9,1 T€), Schornsteinfegergebühren (8,0 T€), Grünlandpflege (6,7 T€), Schnee- und Eisbeseitigung (4,5 T€) und die Wartung von Gasanlagen (3,2 T€).

Die Reduzierungen der Kosten für einzelne Leistungsbe-
reiche sind durch zyklisch schwankende Leistungen
bedingt. In der Kostenart Wasser und Abwasser ist ein deut-
lich geringerer Verbrauch der Grund für die geringeren
Kosten.

Die in einzelnen Kostenarten gestiegenen Kosten sind die
Folge von Preisanhebungen aufgrund von Mehrleistungen
sowie gestiegener Energiekosten und Lohn- und Gehalts-
kosten bei Dienstleistungs- und Handwerksfirmen.

Die umlagefähigen Kosten für Heizung und Warmwasser-
bereitung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um
184,41 T€ (VJ 41,96 T€) von 1.295,35 T€ auf 1.479,76 T€.
Die Kostenerhöhung um 14,24 % gegenüber dem Vorjahr
ist die Folge der gestiegenen Preise bei gleichzeitig deut-
lich niedrigeren Verbräuchen für Heizgas und Fernwärme
und einer leichten Zunahme der Heizfläche. Bei den umla-
gefähigen Kosten für Heizung und Warmwasser sind
bereits die per Gesetz gewährten Entlastungsbeträge der
Dezember-Soforthilfe berücksichtigt.

Grundstückangelegenheiten

Der im Jahr 2020 für das Grundstück Lohmühlenstraße
51/52 unterzeichnete Kaufvertrag konnte im April 2022 mit
der Eigentumseintragung im Grundbuch für die Genossen-
schaft abschließend vollzogen werden.

Die zum 31.12.2022 im Besitz der Genossenschaft befind-
lichen Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 412.962 m².

Instandsetzung und Modernisierung

Schwerpunkte der Investitions- und Bautätigkeit waren die
Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebe-
standes und des Wohnumfeldes, die laufende Instandhal-
tung, einschließlich der technischen Vorbereitung der Woh-
nungen auf die Vermietung sowie die Fortsetzung der
energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und auf
die Umsetzung des Neubaus EichbuschKarree in der Eich-
buschallee 9A, 9F und 9G.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt Bau- und Instand-
haltungsleistungen und Bauvorbereitungen mit einem Wert-
umfang von 12.748,09 T€ (VJ 10.408,68 T€) erbracht.

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Modernisie-
rungsmaßnahmen im Bestand erfolgte mit Eigenmitteln
und Fremdmitteln in Höhe von 2,0 Mio. €. Für die Finanzie-
rung des Neubaus EichbuschKarree steht ein Kredit in Höhe

von 15,9 Mio. € zur Verfügung, im Berichtsjahr wurden 3,19
Mio. € zur Finanzierung abgerufen.

Im Einzelnen wurden im Bereich Instandsetzung die fol-
genden Investitionen getätigt bzw. Leistungen erbracht:

3.948,41 T€ für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung (VJ 3.393,18 T€), davon:

- 1.103,92 T€ für die laufende Instandhaltung
(VJ 1.067,81 T€) und
- 2.844,49 T€ für die technische Vorbereitung der
Wohnungen zur Wiedervermietung
(VJ 2.325,37 T€) sowie

8.799,68 T€ für Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Wohnumfeld und Neben- kosten (VJ 7.015,50 T€), davon:

- 1.684,7 T€ Balkonanbau und Instandsetzung,
- 1.650,8 T€ Fassadendämmung einschl. Abdichtung,
- 545,2 T€ Dachsanierung,
- 78,7 T€ Kellerdeckendämmung,
- 426,3 T€ Fassadenanstrich bereits gedämmter
Fassaden,
- 242,5 T€ Treppenhausinstandsetzung,
- 504,0 T€ E-Steigestrangerneuerung, Erneuerung
E- Hausanschlüsse und
Stromversorgungsleitungen,
- 87,3 T€ Erneuerung Wechselsprechanlagen,
- 436,4 T€ Ersteinbau einer zentralen Heizungsversor-
gung (239,4 T€) und Erneuerung, Instandset-
zung, Optimierung von Heizungsanlagen
(197,0 T€)
- 186,7 T€ Strangsanierung
- 32,8 T€ Erneuerung Briefkastenanlagen,
- 30,8 T€ Instandsetzungen von Fassaden, Graffiti-ent-
fernung, Vordächer, Kleinreparaturen,
- 55,1 T€ Balkonverglasungen,
- 18,1 T€ Umsetzung TrinkwV, Erneuerung Trink- und
Abwasseranschlüsse,
- 3,4 T€ Instandsetzung Straßenbeleuchtung,
- 8,5 T€ Bauversicherung, Bauwasser, Baustrom,
- 243,5 T€ Instandsetzungsmaßnahmen
im Wohnumfeld,
- 30,3 T€ Ingenieur- und Planungsleistungen Baumaß-
nahmen 2023,
- 98,8 T€ Brandschaden Galileistraße 72,
- 2.391,5 T€ Neubau Eichbuschallee 9A, 9F und 9G,
- 44,3 T€ Neubau HeidekampEck.

Trotz Ukrainekrieg, den Auswirkungen der Corona-Pandemie und daraus resultierenden Lieferengpässen für Materialien, fehlender Baukapazitäten und steigender Preise für Energie, Material und Arbeitsleistungen konnten die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum größten Teil plan- und termingerecht umgesetzt werden.

Bereits mit der Auftragsvergabe wurden alle Firmen aufgefordert, das benötigte Baumaterial rechtzeitig zu bestellen und ggf. auf den jeweiligen Baustellen zu lagern. Dadurch konnten Bauzeitenverlängerungen bei den Fassaden- und Dacharbeiten sowie im Heizungsbau verhindert werden. Zu Verzögerungen kam es beim Balkonneubau aufgrund von Verzögerungen bei Materiallieferung und in Folge der Terminverschiebungen aufgrund von fehlenden Arbeitskräften.

Die Wiederherstellung des Wohnhauses Galileistraße 72 nach dem Kellerbrand im Jahr 2021 konnte nach sehr umfangreichen und aufwendigen Arbeiten abgeschlossen werden. Ab 01.03.2022 konnten alle Wohnungen wieder der Nutzung übergeben werden.

Die Arbeiten für den Neubau Eichbuschallee 9A, 9F und 9G konnten planmäßig beginnen. Bis zum Ende des Geschäftsjahres konnte der größte Teil des Rohbaus hergestellt und erste Ausbauarbeiten beginnen.

Entsprechend der Planung werden 64 moderne, barrierefrei erreichbare Wohnungen zur Ergänzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes entstehen.

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung wurden 3.948,41 T€ (VJ 3.393,18 T€) aufgewendet. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 16,36 % und entspricht einem absoluten Zuwachs in Höhe von 555,23 T€ (VJ 170,95 T€). Die höheren Aufwendungen sind nur zum Teil umfangreicheren Leistungen geschuldet. Der größere Teil der höheren Kosten ist auf gestiegene Baukosten zurückzuführen.

Der größte Anteil der Investitionskosten wurde für die Wiedervermietung aufgewendet. Sie erhöhten sich um 519,12 T€ (VJ 147,89 T€) auf 2.844,49 T€ gegenüber dem Vorjahr (22,32 %). Neben den hohen Anforderungen zur Herstellung der Wohnungen zur Wiedervermietung sowie den gestiegenen

Lohn- und Materialkosten für Sanierungsleistungen wirken vor allem höhere Aufwendungen für die Wohnungen kostensteigernd, die durch die Nutzer über einen sehr langen Zeitraum genutzt wurden. Zur Vorbereitung der Wiedervermietbarkeit ist in diesen Fällen eine komplexe Sanierung notwendig. Im laufenden Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr 230 Wohnungen neu vermietet. Für die Instandsetzung und Modernisierung der zu vermietenden 230 Wohnungen wurden im Durchschnitt pro Wohnung 12.367,34 € (VJ 10.110,31 €) aufgewendet.

Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 36,10 T€ auf 1.103,91 T€ (VJ 1.067,81 T€) leicht gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs um 3,38 %. Die steigenden Preise wurden vor allem durch rückläufige Instandhaltungsleistungen aufgefangen.

Der Anteil der Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen betrug 23,86 % (VJ 22,22 %) im Bereich der Hausverwaltung. Das entspricht einer absoluten Investitionssumme von 942,28 T€ (VJ 753,89 T€).

Umweltschutz und Ökologie

Bei der Durchführung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist die Umsetzung der Anforderungen an eine ökologische Ausführung sowie die Verwendung von schadstofffreien und recycelbaren Materialien eine ständige Arbeitsaufgabe.

Zur Sicherung möglichst geringer Heizenergieverbräuche werden die Einstellungen der Heizungsanlagen regelmäßig überwacht, instandgesetzt bzw. erneuert. Darüber hinaus erfolgen eine regelmäßige Verbrauchsüberwachung und, soweit notwendig, eine Optimierung des Anlagenbetriebes.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden vier Heizungsanlagen erneuert, erweitert oder instandgesetzt. Zwei Blockheizungen wurden im Zuge der Anlagenerneuerung bereits in 2021 zu einer Blockheizung zusammengelegt. Die Arbeiten wurden im zweiten Wohnhaus 2022 fortgesetzt und abgeschlossen. Ein Wohnhaus mit 28 Wohnungen wurde mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet und an die bereits 2021 vorbereitete Heizstation angeschlossen. Zwei

Heizungsanlagen wurden erneuert. Im Zuge der Anlagenerneuerung wurden weitere 22 Wohnungen (VJ 17) an die vorhandene zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Mit der Modernisierung und der Erweiterung der Heizungsanlagen wurden die Voraussetzungen geschaffen, um auch künftig weitere Wohnungen an die zentralen Anlagen anzuschließen.

Fünf Wohnhäuser mit 144 Wohnungen wurden im Rahmen der energetischen Sanierung mit einer Fassaden- und Sockeldämmung ausgestattet. An diesen Wohngebäuden erfolgte zusätzlich eine Verstärkung der Fassadendämmung im Giebelbereich und zwei Wohnhäuser gleichzeitig erhielten eine Kellerdeckendämmung. Die Dächer von zwei Wohnhäusern wurden mit einer zusätzlichen Dämmung ausgestattet. Durch diese Maßnahmen konnte der Wärmebedarf gesenkt werden. Die wärmetechnische Bewertung dieser Wohnhäuser verbesserte sich um ca. 33 %. Die errechnete Einsparung der Primärenergie beträgt 489.254,0 kWh/a. Die CO₂-Einsparung liegt bei ca. 35 % bzw. 117 t CO₂/a.

Bei allen Gebäudesanierungen und Modernisierungen der Genossenschaft werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 bzw. des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG) erfüllt bzw. unterschritten.

Der durchschnittliche Wert für den Primärenergiebedarf, bezogen auf die gesamte Nutzfläche aller Häuser, wurde im Wirtschaftsjahr 2022 um 1,54 % (VJ -1,72 %) auf 92,34 kWh/m²a (VJ 93,97 kWh/m²a) gesenkt. Der Endenergiebedarf konnte auf 92,82 kWh/m²a (VJ 94,27 kWh/m²a) reduziert werden. Das entspricht einer Verringerung um 1,73 %

(VJ -1,80 %). Gleichzeitig wurden die CO₂-Emissionen auf 24,40 kg/m²a (VJ 24,78 kg/m²a), gleich -1,54 % (VJ -1,69 %), reduziert.

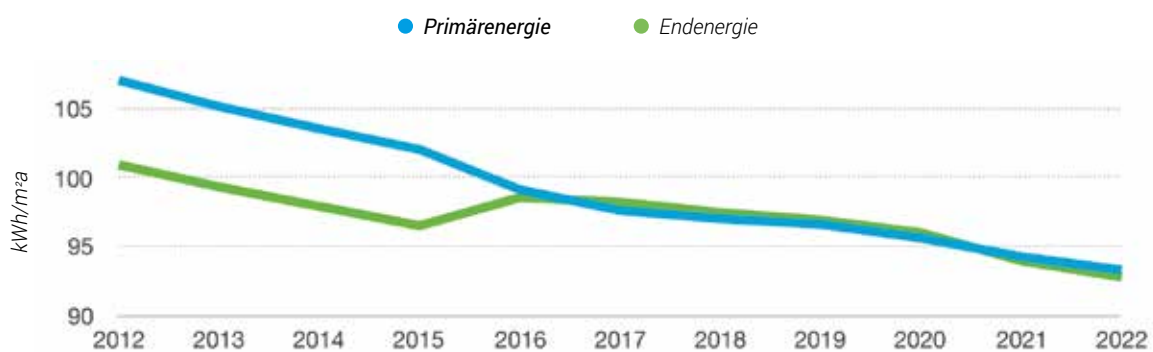
Insgesamt wurden an 10 Wohnhäusern 13 verschiedene Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchgeführt. Hierzu gehören die Dämmung der Fassaden, einschließlich der Verstärkung der Dämmung an den Giebelbereichen, die Kellerdeckendämmung, die Dachdämmung und die Erneuerung von Heizungsanlagen.

Die bedarfsorientierten Energieausweise wurden für den Gebäudebestand auf der Grundlage der 2022 durchgeführten energetischen Sanierung fortgeschrieben. Mit der Erfassung und Bewertung aller Bauteile und heiztechnischen Anlagen verfügt die Genossenschaft über eine solide energetische Gebäudediagnostik.

Trotz aller Anstrengungen, mithilfe von energetischen Sanierungen den Verbrauch von Heizenergie zu reduzieren, führen diese Maßnahmen nur zu einer relativen Reduzierung der Betriebskosten. Die enorm gestiegenen Energiepreise in 2022 brauchen diese Einsparung auf. Die Einsparungen gleichen in den meisten Fällen die notwendigen Aufwendungen zur Refinanzierung der Maßnahme nicht aus.

Ein wichtiger Beitrag zum Klima- und Umweltschutz wird durch sachgerechte Entsorgung der Leichtverpackungen, Papier, Pappe und Kartonage geleistet. Im Geschäftsjahr 2021 konnte durch die fachgerechte Entsorgung ca. 1.213,0 t (VJ 1.556,0 t) an Materialressourcen und zusätzlich 313,0 t (179,0 t) Treibhausgas eingespart werden.

Entwicklung der energetischen Kennwerte (End- und Primärenergie) des Wohngebäudebestandes infolge von Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2012 bis 2022



STAND DER BAUMASSNAHMEN 2023

Für die geplanten Baumaßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung unserer Wohngebäude und des Wohnumfeldes sind in diesem Jahr Finanzmittel in Höhe von 6.296.800 € eingestellt.

Die noch im Vorjahr sehr aktive Corona-Pandemie strahlt auch weiterhin auf den Bausektor aus. Der Ukrainekrieg sorgt für Anspannungen auf dem Weltmarkt und damit sind Preissteigerungen und Lieferengpässe bei einigen Produkten nach wie vor existent. So müssen teilweise schnelle Entscheidungen zu Produktänderungen erfolgen oder Lagerflächen gesucht werden, um die Möglichkeit zum Kauf und zur Lagerung von gerade verfügbaren Baustoffen in Anspruch nehmen zu können.

Trotz aller Widrigkeiten konnten wir zum Jahresbeginn für alle Vorhaben Firmen mit deren Kapazitäten binden, und so starteten die ersten Vorhaben planmäßig.

Das Hauptaugenmerk der Maßnahmen liegt für das Jahr 2023 auf der energetischen Modernisierung weiterer Objekte in Form von Fassaden- und Kellerdeckendämmungen.

An 4 Objekten, die sich auf 5 Wirtschaftseinheiten (WIE) verteilen, werden die Außenwände in Form einer Wärmedämmung energetisch ertüchtigt. Dabei handelt

es sich um die Objekte Bouchéstraße 30–32, Köpenicker Landstraße 150–154, Kieffholzstraße 169–170a und Frauenlobstraße 60–68. Alle vorgenannten Objekte außer der Kieffholzstraße 169–170a, da schon vorhanden, erhalten eine Kellerdeckendämmung.

Im April begannen die Arbeiten zur Fassadendämmung und zur Aufdopplung der vorhandenen Giebeldämmungen an der Kieffholzstraße 169–170a, an der Bouchéstraße 30–32 sowie an der Köpenicker Landstraße 150–154. Bei Q3A-Typenbauten gehört es seit Jahren zu den ersten Maßnahmen im Zuge der Fassadendämmung, die Bestandskragbalkenplatten zu versetzen. Diese werden nach dem Lösen vom Baukörper auf den Kragarmen um ca. 14 cm nach vorne, also von der Außenwand weg, verschoben. Dadurch wird einer Verringerung der Tiefe des Balkons durch die neu aufgebrachte Fassadendämmung entgegengewirkt und der Balkon verfügt dadurch nach der erfolgten Fassadendämmung über fast die gleiche Tiefe wie vor der Sanierung. So bereits ausgeführt bei der Kieffholzstraße 169–170a.

Am Objekt Frauenlobstraße 60–68 begannen die Fassadendämmarbeiten auf der Hauseingangsseite. Parallel dazu starteten die umfangreichen Balkonrückbauarbeiten auf der Gartenseite. Nach dem Komplettückbau der Bestandsbalkone erhält diese Fassade ebenso eine Dämmung. Sobald die Fassadendämmarbeiten auf der Balkonseite fertig gestellt sind, werden die neuen Balkone – bestehend aus einer Stahlbetondeckenplatte, die von Stahlstützen getragen wird – vor der neuen Fassade errichtet. Komplettiert



Eichbuschallee 25



Leiblstraße 17–18a

werden die Balkone mit einer Metallbrüstung, Seitenelementen als Wind- und Sichtschutz sowie Überdachungen. Erdgeschosswohnungen erhalten im Zuge der Balkonneuanbauten erstmalig einen Balkon.

An einem weiteren Vorhaben, der Köpenicker Landstraße 150–154, haben die Fassadendämmarbeiten unter Erhalt der Balkonbrüstungen aus Klinkermauerwerk begonnen. Die seitlichen Windschütze wurden demontiert und werden nach Abschluss der Fassadendämmarbeiten unter Berücksichtigung der neuen Außenwandkontur neu montiert. Innerhalb der Balkone wird Dämmmaterial mit einer geringeren Materialstärke eingesetzt, um die Reduzierung der Balkontiefe aufgrund der Aufbautiefe der Fassadendämmung so gering wie möglich zu halten. Die Qualität dieser Dämmplatten sichert gleiche Dämmeigenschaften, wie die Materialien auf den anderen Flächen der Fassade.

Das Objekt Bouchéstraße 30–32 verfügt als ein L57-Bau- typ neben den 16 Bestandskragbalkonen aus dem Jahr der Errichtung über nachgerüstete Stahlbetonbalkone und Erdgeschossterrassen aus dem Jahr 2009. Auf Grund der Lage des Objektes in einem Erhaltungsgebiet, einem sogenannten Milieuschutzgebiet, muss für jedwede Bau- oder Umbaumaßnahme eine Genehmigung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick eingeholt werden. Nicht genehmigungsfähig ist z. B. ein Balkonneu- oder -umbau mit einer Fläche von > 4,00 m² oder auch die Vergrößerung von bestehenden Balkonen. Eine energetische Ertüchtigung im Rahmen der gesetzlichen Mindestvorgabe ist dagegen zu genehmigen.

Da sich durch die vorgesehene Fassadendämmung die Tiefe der Bestandskragbalkone um ca. 15 cm verringert, werden die massiven Brüstungen zurückgebaut und durch eine schlanke Metallkonstruktion mit einer Füllung aus einer Schichtstoffplatte ersetzt. Komplettiert wird diese Konstruktion mit einem seitlichen Windschutz und einer Überdachung, so im Bestand vorhanden. Der Rückbau der Brüstungen ist bereits erfolgt und die Fassadendämmarbeiten auf der Balkonseite sind in vollem Gange. Die bereits vorhandene Fassadendämmung innerhalb der nachgerüsteten Balkonstände wurde instandgesetzt und alle Oberflächen mit einem Überholungsanstrich versehen.

Einen Neuanstrich bereits gedämmter Fassaden erhält die Sonnenallee 388–394.

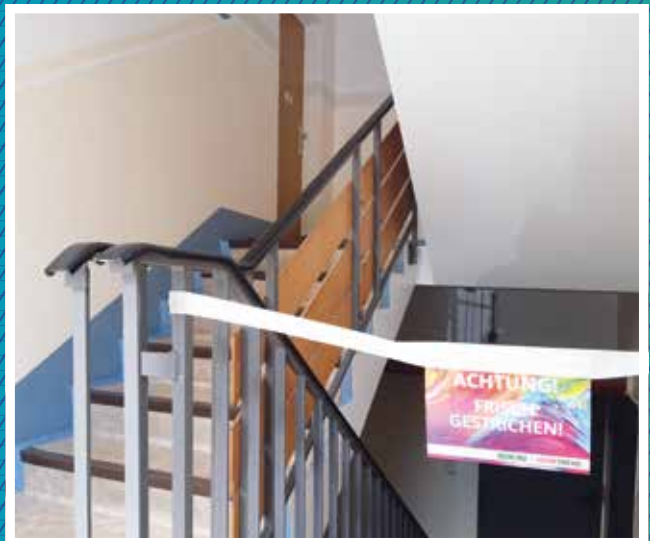
Parallel zu den Fassadenarbeiten mit den eingerüsteten Außenwandbereichen werden die Flachdächer der betreffenden Objekte einer Instandsetzung unterzogen.

Bei den Objekten mit Steildächern werden im Zuge der Balkonumbauarbeiten teilweise die Regenrinnen erneuert und je nach Lage der neuen Balkonentwässerung die Auslaufpunkte umverlegt.

An den Objekten Köpenicker Landstraße 150–154, Bouchéstraße 30–32 und Frauenlobstraße 60–68 schließen sich nach den erfolgten Fassaden- und Balkonarbeiten die Arbeiten zur Montage einer Kellerdeckendämmung an.



Erich-Lodemann-Straße 93



Schmollerplatz 4–10

Eine weitere Maßnahme, die Hans-Thoma-Straße 4–8 betreffend, wird die Umstellung der Gasetagenheizungen auf eine zentrale Heizungsanlage sein. Diese zentrale Heizungsanlage wird zurzeit im ehemaligen Waschhaus Nr. 4a im Außenbereich als ein sogenanntes Heizhaus errichtet. Im Heizhaus wird die Heizungswärme erzeugt. Von dort wird diese über erdverlegte Leitungen bis zum Haus Nr. 6 in den Keller eingeführt. Dort erfolgt die zentrale Warmwasserbereitung für die Häuser 4 bis 8.

Die zentrale Heizungsanlage ist so konzipiert, dass die anliegenden Gebäude wie die Hans-Thoma-Straße 2 und Am Treptower Park 25 zukünftig mit angeschlossen werden können. Dazu werden die Erdtrassen bis zu den Gebäudeenden der Hans-Thoma-Straße 4 bzw. 8 vorgestreckt, um hier später den Anschluss vornehmen zu können. Auch die Hans-Thoma-Straße 10–12 könnte an die Heizungsanlage mittelfristig mit angeschlossen werden.

Die Haupterzeuger der Wärme und des zentralen Warmwassers werden zwei Luft-Wärmepumpen sein, die mit einem Gas-Spitzenlastkessel ergänzt werden. Eine solarthermische Anlage auf dem Flachdach des Gebäudes wird die Heizung unterstützen. Momentan beträgt die Lieferzeit für die geplanten Wärmepumpen ca. 50 Wochen, sodass bis zur Lieferung und Montage dieser Komponenten der Spitzenlastkessel die Versorgung übernimmt. Die Solaranlage wird erst im nächsten Jahr im Zuge der Fassadendämm- und Dachinstandsetzungsarbeiten installiert werden.

Die Umstellung der Heizung ist gekoppelt mit der Strangsanierung der Kaltwasser- und Schmutzwasserleitungen in den Bädern und dem Rückbau der Gasetagenheizungen in den Wohnungen.

Für das Jahr 2024 ist dann für das Gebäude die energetische Ertüchtigung der Fassade vorgesehen. Die 12 Wohnungen in der Hans-Thoma-Straße 6, die noch über keinen Balkon verfügen, sollen in diesem Zuge erstmalig mit einem Balkon ausgestattet werden.

An dem Objekt Schmollerplatz 4-10 konnten bereits die Arbeiten zur Erneuerung der Elektro-Steigestränge einschließlich der Arbeiten zur Erneuerung der Elektroanlagen der Treppenhäuser und der Kellerräume sowie der Sprechanlagen abgeschlossen werden. Hier begannen am 20.02.2023 die Arbeiten in den Wohnungen, nachdem die Elektrofirma seit dem 21.01.2023 in den Kellern mit den vorbereitenden Arbeiten tätig war. Vor den Arbeiten in den Wohnungen fanden Begehungen derselben statt, um auf spezifische Besonderheiten in den Wohnungen rechtzeitig reagieren zu können und die Bau- und Präsenzzeiten in den Wohnungen zu optimieren.

Mit Abschluss der Arbeiten in den Wohnungen folgte die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser, die ebenso bereits abgeschlossen ist.

Als weitere Objekte der Erneuerung der Elektro-Steigestränge folgen der Dammweg 146–154 und der Dammweg 156–164.



Staffelgeschoß des Neubaus EichbuschKarree



Blick in das Staffelgeschoß Eichbuschallee 9F, Fußbodenheizung in der Musterwohnung

Anschließend werden Elektroarbeiten ab Mitte September im Heidekampweg 4a–12 ausgeführt. Dazu erhalten alle Mieter ein gesondertes Ankündigungsschreiben.

An dem Wohnhaus Bouchéstraße 30–32 werden im Anschluss an die Fassadendämmarbeiten außenliegende Briefkastenanlagen montiert.

In der Eichbuschallee 41a–d erfolgt zurzeit eine Erneuerung der Heizstation und die Umstellung der Warmwasserbereitung auf eine Frischwasserstation mit heizungsseitigem Pufferspeicher und Wärmetauschern.

Im Rahmen der Arbeiten im Wohnumfeld erfolgten bisher hauptsächlich Arbeiten zur Instandsetzung des Müllstandplatzes Leiblstraße 14, der Austausch von Spielsand, die Erneuerung des Fallschutzes am Spielplatz Heidekampweg 76–82, die Herrichtung des Vorgartens an der Balkonseite der Hans-Thoma-Straße 7–11, Instandsetzungsarbeiten an den hofseitigen Pflasterflächen des Heidekampweges 4a–12/Schraderstraße 14 sowie die Beseitigung von Gefahrenstellen in Gehwegen und Hauszugangsbereichen.

Im Ferienobjekt Dierhagen erfolgten im Winter und Frühjahr dieses Jahres Arbeiten zur Grünflächeninstandsetzung und zur Entfernung von Totholz, größere Instandsetzungsarbeiten an den Reetdächern und die Erneuerung des Duschbereiches in der Ferienwohnung.

Wir möchten uns
bei allen Bewohnern und
Nachbarn der Bauvorhaben
für Ihr Verständnis
während der Bauarbeiten
bedanken!



Erich-Lodemann-Straße 93



Kieffholzstraße 169–170A



Für Informationen
und Bildmaterial können Sie
auch gern unsere Website
www.wbgtn-eichbuschkarree.de
besuchen.
Diese Website wird regelmäßig
aktualisiert.

AKTUELLES VOM NEUBAU EICHBUSCHKARREE

Die Monate von November 2022 bis April 2023 standen ganz im Zeichen der Errichtung des Rohbaus. Zug um Zug entstanden die Etagen aus Ortbetondecken und tragenden Wänden überwiegend aus Kalksandsteinmauerwerk. Ortbeton bedeutet, dass die Decken und Wände keine Fertigteile sind, die in einem Betonwerk hergestellt und dann auf der Baustelle mittels Kränen montiert werden, sondern vor Ort eine Schalung gebaut wird, in die dann der Beton mittels Betonpumpe und die berechnete Stahlbewehrung eingebracht wird. Die Aufzugsschächte und einige aussteifende Wände im Erdgeschoss wurden ebenfalls aus Ortbeton errichtet. Den aufwändigen Systemschalungsbau und die Betonagen konnte man auf der Website mitverfolgen. Lediglich die Balkone und die Treppenelemente sind Betonfertigteile, die werksseitig komplett hergestellt wurden.

Die Wintermonate brachten Bauverzögerungen durch immer wieder auftretende winterliche Temperaturen, die ein Weitermauern auf zusammengerechnete 3 Wochen nicht ermöglicht haben. Ansonsten trotzten die Bauarbeiter den winterlichen Temperaturen und setzten zum überwiegenden Teil die Arbeiten unter Beachtung der entsprechenden Verarbeitungsrichtlinien fort. Dank dieses Engagements konnte der Bauverzug in Grenzen gehalten werden.

Obwohl der Rohbau noch nicht komplett fertig gestellt war, begannen ab Januar die Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär sowie Elektro mit dem Verlegen der Installationen hauptsächlich im Keller- und Tiefgaragenbereich und ab Februar Zug um Zug mit den Fenstereinarbeiten.

Der Rohbau wurde mit den letzten Arbeiten am Dachrand, der Attika, zum 21.04.2023 fertig gestellt.

Die Baumaßnahme begleiten Bevollmächtigte der Prüfbüros für Standsicherheit und Wärme- bzw. Brandschutz. Diese überwachen die Ausführung mit den genehmigten Planungen und erstellen die entsprechenden Prüfberichte.

Mit der Fertigstellung des 3. Obergeschosses begannen die Innenputzarbeiten in den Wohnungen.

Alle Gewerke starteten ihre Arbeiten in der sogenannten „Musterwohnung“ vor dem Hintergrund, dass hier erstmalig die bemusterten Materialien „gezeigt“, Detailausführungen und technologische Abfolgen besprochen und abgestimmt werden können. Die hier ausgeführten Leistungen gelten dann als Richtlinie für die weiteren Wohnungen.



Ab ca. März begannen auch die Arbeiten in den Wohnungen. Hier machte neben den Putzarbeiten das Schlitzten der Kabelkanäle für die Elektroleitungen den Anfang, folgend vom Trockenbau, der die ersten Wände stellt und diese erst einmal einseitig beplankt, damit die Elektro- und haustechnischen Installationen in die Wände eingebracht werden können. Erst nach erfolgter Abnahme durch die entsprechenden Prüfer und Bauüberwacher werden diese geschlossen und die weiteren Ausbaurbeiten fortgesetzt.

Mit der Fertigstellung des Rohbaus erfolgten die Abdichtungsarbeiten auf dem Dach und den Dachterrassen des Staffelgeschosses. Somit kann der weitere Ausbau erfolgen, ohne mit Regenwassereintritten rechnen zu müssen.

Im April begannen die Fassadendämmarbeiten am Haus 9F, welche die Rüstung der Rohbauerstellung weiter nutzen. Die Fassade wird ein Wärmedämmverbundsystem mit dem Dämmstoff Mineralwolle erhalten.

Der Kran, der nach den Rohbaurbeiten noch für diverse Materiallieferungen und dem Abtransport des Schalungsmaterials diente, wurde in der 22. Kalenderwoche zurückgebaut. Darauf folgend wird das sogenannte Kranloch in der Tiefgaragendecke geschlossen und die haustechnischen Installationen sowie die Kellerdeckendämmung in dem Tiefgaragenbereich können abgeschlossen werden.

Die Arbeiten im Treppenhaus schreiten mit den Innenputzarbeiten und dem Einbau der Aufzüge voran.

Beim weiteren Ausbau der Wohnungen müssen nun alle Gewerke Hand in Hand arbeiten, da eine Vielzahl von unterschiedlichen Arbeiten innerhalb einer Wohnung auszuführen ist. Nach dem Stellen der Wände folgt die Verlegung der Fußbodenschüttung und der Trittschalldämmung, auf der anschließend die Heizschleifen für die Fußbodenheizung verlegt werden. Danach wird der Estrich eingebracht, der bis zur Belagreife austrocknen muss. Zu den weiteren Arbeiten gehören die Fliesen-, Boden- und Malerarbeiten, die Feininstallation der Sanitärobjekte, Schalter und Dosen sowie der Einbau der Innentüren und Wohnungseingangstüren.



Blick in den Innenhof Eichbuschallee 9F/9A



Die Terrasse im Staffelgeschoß Eichbuschallee 9F



Blick auf das Dach Eichbuschallee 9F



Richtfest

FÜR DEN NEUBAU EICHBUSCHKARREE

WBG „Treptow Nord“ eG baut familienfreundliche und barrierefrei erreichbare Wohnungen nahe Plänterwald und Spree

Am 28. April 2023 fand ein weiterer Höhepunkt für den Neubau „EichbuschKarree“ in der Eichbuschallee 9A, F, G statt: das Richtfest.

Mit rund 150 Gästen, darunter Oliver Igel, Bezirksbürgermeister Treptow-Köpenick, Dr. Claudia Leistner, Bezirksstadträtin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt des Bezirks Treptow-Köpenick, Roman Lichtl und Thomas Schulze, Architekten des Architektur- und Ingenieurbüros R. Lichtl GmbH, Vertretern der bauausführenden Firmen, Vertretern der Berliner Wohnungswirtschaft sowie Vertretern und Mitarbeitern der Genossenschaft konnte dieses Ereignis gefeiert werden.

In einem u-förmigen Wohngebäude mit 5 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoß und einer Tiefgarage entstehen 64 modern ausgestattete Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen mittlerer Größe mit einer Gesamtwohnfläche von 6.095 m². Die neu errichteten Wohnungen werden ausschließlich zur Vermietung angeboten. Eine Wohnung wird später als Gäste-Wohnung genutzt.

In der Tiefgarage werden 43 Pkw-Stellflächen eingerichtet, die mit einer Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität vorge-rüstet sind. Für Fahrradfahrer werden über 200 Fahrrad-stellplätze bereitgestellt, die sich zum Teil in einem geson-derten Fahrradhaus befinden.



Verehrte Richtfestgäste!

Es ist ein guter alter Brauch
und nebenbei recht lustig auch,
dass man ein Richtfest dann begeht,
wenn erst einmal der Rohbau steht.

Damit der Regen nicht kommt nach,
deckt er es zu mit einem Dach.
Dass Licht und Sonne können rein,
setzt Türen er und Fenster ein.
Drum denkt der Architekt sich aus
den Grundriss und das ganze Haus.
Er fertigt einen schönen Plan,
wird der genehmigt, dann geht's ran.

Zuerst muss es da Männer geben,
die pickeln und den Grund ausheben.
Messlatten zeigen den Grundriss an,
wonach man sich dann richten kann.
Mit Sand, Wasser und Zement
stampft man hinein das Fundament.
Und wenn der Grund ist betoniert,
dann wird das Bauwerk ausgeführt.

Bald stehen die Umfassungsmauern,
wenn's flott geht, wird's nicht lange dauern,
Etage für Etage ging es nach oben,
und heute kommen alle, um zu loben.

Der Richtkranz schmückt nun das Gebäude
und kündigt an den Tag der Freude.
Dachdecker und die Handwerksleut
stehn zur Vollendung schon bereit.

Weil es bis dahin weit noch ist
und unsere Kehle trocken ist,
passt's gut, dass uns das Richtfest
den Durst schon heute stillen lässt.
Dem Bauherrn, der gezeigt den Schneid,
zu vielen Opfern war bereit,
auf ihn trink ich mein erstes Glas –
gemessen mit dem Winkelmass.
Ein dreifaches kräftiges HOCH! HOCH! HOCH!

Das zweite Glas will ich nun leeren
auf jene, die den Bau gewähren,
auf alle, die zum Bauvorhaben
Geld und Kredit gegeben haben.
Ein dreifaches kräftiges HOCH! HOCH! HOCH!

Das dritte Glas dem Architekten
und die den Bau zum Leben weckten,
den Firmen all sei Dank erwiesen,
die diesen Bau erstehen liessen.
Ein dreifaches kräftiges HOCH! HOCH! HOCH!

Und damit soll das Glas jetzt sterben:
Bring Glück dem Bau mit deinen Scherben!

Die Baugenehmigung für dieses Neubauprojekt wurde am 02.09.2021 erteilt. Der Baustart erfolgte am 22.04.2022. Die Fertigstellung des Neubaus ist im ersten Quartal 2024 geplant. Im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Architektur wird das Gebäude im KfW-55 EE-Standard gebaut.

Der aktuelle Stand der Planungen bzw. des Baufortschritts kann auf der eigens für den Neubau eingerichteten Internetseite unter **www.wbgtn-eichbuschkarree.de** eingesehen werden.

Aufgrund der derzeitigen Unwägbarkeiten bei der Entwicklung der Baupreise und der Verfügbarkeit der benötigten Baumaterialien können trotz vertraglicher Bindung leistungsstarker Firmen die Baufertigstellungskosten nicht endgültig abgeschätzt werden. Aus diesem Grund können noch keine Auskünfte über die endgültige Höhe der später zu entrichtenden Nutzungsgebühr gegeben werden.



Innenhof EichbuschKarree



Innenhof EichbuschKarree



Aufzug des Richtkranzes



Wohnung im 4. OG des Rohbaus



Wohnung im 4. OG des Rohbaus



Wegfall der Hinzuverdienstgrenze für Rentner

Zum 1. Januar 2023 ist durch eine Gesetzesänderung die Hinzuverdienstgrenze bei vorgezogenen Altersrenten entfallen. Zuvor konnten Ruheständler erst nach Erreichen der regulären Altersgrenze unbeschränkt nebenher arbeiten. Andernfalls drohte eine Minderung oder gar der Wegfall des Rentenanspruchs. Für die Jahre 2020 bis 2022 war die Hinzuverdienstgrenze im Rahmen einer befristeten Corona-Sonderregelung auf gut 46.000 € im Jahr erhöht worden. Ohne die neue Gesetzesänderung wäre sie zum 1. Januar 2023 automatisch wieder auf 6.300 € geschrumpft.

Aufhebung der Frist für die Homeoffice-Pauschale

Die Homeoffice-Pauschale von fünf Euro pro Tag (maximal 600 € pro Jahr), an dem ausschließlich zu Hause gearbeitet wird, wird entfristet. Das bedeutet: Nicht nur in den Jahren 2020 bis 2022 ist die Homeoffice-Pauschale als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abziehbar, sondern auch im Jahr 2023 und in den folgenden Jahren.

Elektronische AU-Bescheinigung und das Ende des „gelben Scheins“

Geplant war die verpflichtende Einführung der elektronischen Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung (eAU) schon für das Jahr 2022. Da dies aber nicht realisiert werden konnte, kam die Verpflichtung zum 01.01.2023. Bisher war der Arbeitnehmer immer in der Bring-Schuld des „gelben Scheins“. Durch die Einführung der eAU ist nun der Arbeitgeber in der Holschuld und muss die Zeiten der Arbeitsunfähigkeit bei der Krankenkasse abfragen. Es ist allerdings zu beachten, dass dies noch nicht für privat Versicherte gilt. Diese bekommen weiterhin die AU in Papierform und müssen diese bei ihrem Arbeitgeber einreichen.

EIN NEUER MITARBEITER STELLT SICH VOR: HERR CRASSELT (IT)

Sehr geehrte Mitglieder und Mieter der WBG „Treptow Nord“ eG, mein Name ist **Torsten Crasselt** und ich bin seit dem 01.12.2022 im Bereich EDV und Organisation tätig.

Nach einer 13-jährigen Tätigkeit als Systemadministrator in einer anderen Berliner Genossenschaft bringe ich nun meine Erfahrungen und Fachkenntnisse in Kombination mit der Pflege und Verwaltung des firmeninternen ERP-Systems ein.

Neben meinen eigenen Aufgaben unterstütze ich auch die Kolleginnen und Kollegen bei ihrer täglichen Arbeit mit dem ERP-System und arbeite an der Optimierung und der Vereinfachung der Geschäftsprozesse.



WAS IST KALTE PROGRESSION?



Die kalte Progression ist ein Phänomen, das viele Arbeitnehmer in Deutschland betrifft. Es beschreibt den Umstand, dass aufgrund steigender Einkommen und gleichzeitig steigender Steuersätze die reale Kaufkraft sinkt. Anders ausgedrückt: Trotz höherer Gehälter bleibt am Ende des Monats weniger Geld übrig.

Wie genau funktioniert die kalte Progression?

Die kalte Progression entsteht dadurch, dass die Einkommensteuertabelle in Deutschland nicht automatisch an die Inflation angepasst wird. Wenn also die Löhne steigen, aber die Steuersätze unverändert bleiben, rutscht ein Teil der Arbeitnehmer in einen höheren Steuersatz. Das bedeutet, dass sie einen höheren Prozentsatz ihres Einkommens an den Staat abgeben müssen. Und da die Abgaben in absoluten Zahlen steigen, bleibt am Ende prozentual weniger Geld übrig, obwohl das Bruttoeinkommen gestiegen ist.

Um es genauer zu erklären: Wenn ein Arbeitnehmer in Deutschland eine Gehaltserhöhung von 5 % bekommt und sein Einkommen dadurch von 20.000 € auf 21.000 € steigt, würde man erwarten, dass er dadurch auch 5 % mehr Nettoeinkommen hat. Allerdings kann es aufgrund der progressiven Besteuerung in Deutschland dazu kommen, dass er nur 3 % mehr Nettoeinkommen erhält oder sogar weniger. Das liegt daran, dass der Arbeitnehmer in eine höhere Steuerklasse fällt und dadurch insgesamt mehr Steuern und Sozialabgaben zahlen muss.

Entgegen der öffentlichen Meinung bedeutet dies aber nicht, dass man nominal weniger in seinem Portemonnaie hat, sondern lediglich, dass man statt 5 % nur 3 % mehr hat. Es gibt Politiker und einige Medien, die den Eindruck gerne

erwecken möchten, dass Sie weniger haben als vorher. Es ist dabei aber noch die Inflationsrate oder auch Preissteigerungsrate zu beachten.

Für unser Beispiel betrachten wir hierzu zwei Situationen. In der Variante A steigt die Inflation um 2 % und in der Variante B um 4,5 %. In der Variante A hat der Arbeitnehmer nach Steuern und Preissteigerung eine reale Lohnerhöhung in Höhe von 1 % und somit eine Steigerung seiner Kaufkraft. In der Variante B hingegen hat der Arbeitnehmer ein Kaufkraftverlust von 1,5 % erlitten und das, obwohl er eine Gehaltserhöhung von 5 % erhalten hat.

Welche Auswirkung hat die kalte Progression?

Die kalte Progression hat insbesondere für Arbeitnehmer mit niedrigen und mittleren Einkommen negative Auswirkungen. Sie müssen einen größeren Teil ihres Einkommens an den Staat abgeben und haben dadurch weniger Geld zur Verfügung, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Das kann dazu führen, dass Arbeitnehmer, die sich in einer höheren Steuerklasse wiederfinden, trotz höherer Gehälter kaum mehr Geld zur Verfügung haben als zuvor.

Die kalte Progression führt auch dazu, dass die Anreize für Arbeitnehmer, sich weiter zu qualifizieren oder Überstunden zu leisten, geringer werden. Wenn sie z. B. durch ein höheres Einkommen in eine höhere Steuerklasse kommen und dadurch kaum mehr Nettolohn zur Verfügung haben, verlieren sie einen Teil der Motivation, sich beruflich weiterzuentwickeln.

Was kann gegen die kalte Progression getan werden?

Die Politik hat verschiedene Möglichkeiten, um gegen die kalte Progression vorzugehen. Eine Möglichkeit wäre, die Einkommensteuertabelle regelmäßig an die Inflation anzupassen, um zu verhindern, dass Arbeitnehmer durch Lohnsteigerungen in höhere Steuerklassen rutschen. Eine andere Möglichkeit wäre, die Steuersätze für Arbeitnehmer mit niedrigeren und mittleren Einkommen zu senken, um sie von der kalten Progression zu entlasten.

Fazit:

Die kalte Progression ist ein Phänomen, das viele Arbeitnehmer in Deutschland betrifft und dazu führt, dass sie trotz höherer Gehälter weniger Geld zur Verfügung haben. Es ist wichtig, dass die Politik Maßnahmen ergreift, um Arbeitnehmer vor den negativen Auswirkungen der kalten Progression zu schützen.

STROM-, GAS- UND WÄRMEPREISBREMSE

Als Reaktion auf die enorme wirtschaftliche Belastung von Verbrauchern und Unternehmen durch die massiv gestiegenen Energiepreise wurden ab dem 01.03.2023 sowohl eine Strompreisbremse als auch eine Gas- und Wärmepreisbremse eingeführt. Entlastet werden sollen private Haushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen zunächst bis Ende des Jahres. Die Gesetze können von der Bundesregierung aber per Verordnung bis zum 30.04.2024 verlängert werden.

Gedeckelt wird der Bruttoarbeitspreis – also inklusive aller Steuern, Abgaben, Umlagen und Netzentgelte für leitungsgebundenes Erdgas auf zwölf Cent pro Kilowattstunde und für Wärme (Nah- und Fernwärme) auf 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Beim Strom wurde ein Deckel von 40 Cent pro Kilowattstunde festgelegt.

Dieser Basispreis gilt ausschließlich für 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs (bei Strom bis zu 30.000 Kilowattstunden pro Jahr). Für die restlichen 20 Prozent gilt der Vertragspreis. Wenn mehr als 30.000 Kilowattstunden Strom verbraucht wurden, gelten die Preisbremsen nur bis zu 70 % des Verbrauchs.

Von der Entlastung profitiert auch hier zunächst der direkte Vertragspartner des Energieversorgers. In einem Mietverhältnis mit zentraler Wärmeversorgung (Beispiel: Gas-Zentralheizung) ist dies der Vermieter. Eine zentrale Wärmeversorgung bedeutet, dass Mieterinnen und Mieter keinen

eigenen Vertrag mit einem Energieversorger haben, sondern ihre Wärme über den Vermieter beziehen und von diesem eine Heizkostenabrechnung erhalten. Dieser ist verpflichtet, die bei ihm anfallende Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen und in der Abrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an der Entlastung gesondert auszuweisen.

Die Weitergabe der Entlastung erfolgt im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2023. Diese Abrechnung muss erst bis Ende 2024 erstellt werden, so dass die Entlastung bei vielen Mietern erst Ende 2024 ankommen wird. Die Abrechnungen der WBG „Treptow Nord“ eG werden aber meistens schon Ende Juni den Nutzern der Wohnungen zugestellt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch die Abrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023 möglichst wieder Ende Juni 2024 zugestellt werden.

Wird die Mietwohnung dezentral beheizt (Beispiel: Gas-Etagenheizung), haben Mieterinnen und Mieter einen eigenen Vertrag mit dem Energieversorger, sind also selbst Kunde. Die Entlastung erfolgt hier direkt zwischen Energieversorger und Mieter. Der Energieversorger muss dem Mieter den Entlastungsbetrag für 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gutschreiben und die an den Versorger zu zahlenden Abschläge ab dem 1. März 2023 angemessen reduzieren. Im Monat März 2023 sollte auch eine rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023 erfolgen.



AUSZAHLUNG DER GUTHABEN (SOFORTHILFE)

Angesichts der gestiegenen Energiepreise erhalten Gas- und Wärmekunden eine Soforthilfe im Dezember 2022. Das bedeutet, der Bund übernimmt die Kosten für den Dezemberabschlag für Gas und Wärme. Damit sollen Gas- und Fernwärmekunden entlastet werden, um den Zeitraum bis zur geplanten Gaspreisbremse zu überbrücken. Hierbei wird unterschieden, ob der Mieter einen eigenen Gaszähler hat oder nicht.

Gasetagenheizung

Der Mieter heizt seine Wohnung mit einer Gasetagenheizung und hat einen eigenen Vertrag mit dem Energiever-

sorger? Dann ist er automatisch von der Zahlung des Dezemberabschlages an den jeweiligen Gasversorger befreit; die endgültige Entlastung ergibt sich aus der Jahresabrechnung des Gasversorgers.

Zentralheizung

In einem zentral beheizten Gebäude hat der Mieter der Wohnung keinen direkten Gasliefervertrag, sondern der Vermieter. Die Kosten werden zentral abgerechnet. Das bedeutet in diesem Fall: der Vermieter wird zunächst von dem Dezember-Abschlag für das gesamte Haus befreit. Diese Entlastung wird im Rahmen der nächsten

Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 an alle betroffenen Nutzer und Nutzerinnen weitergegeben. Dazu wird der Gesamtbetrag der Heizkosten um den Dezemberabschlag verringert. Die Heizkosten werden dann nach dem gewohnten Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Nutzer im Gebäude verteilt.



HERR SLOTWINSKY (BETRIEBSKOSTEN) – VON DER AUSBILDUNG ZUM BERUF



Am 1. August 2019 begann meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei unserer Genossenschaft. Mein theoretisches Wissen erlangte ich durch den Besuch der BBA-Akademie für Immobilienwirtschaft e.V. Parallel zur Theorie erhielt ich von meinen Kollegen eine Einführung in die praktischen Aspekte der Branche.

Während meiner Ausbildungszeit durchlief ich sämtliche Abteilungen unserer Genossenschaft und konnte so meine theoretischen Kenntnisse direkt anwenden und erproben.

Die Tätigkeit bereitete mir Freude und jeden Tag war ich gespannt darauf, Neues zu entdecken, tiefer in die Arbeitsprozesse einzutauchen und zunehmend besser mit Herausforderungen umgehen zu können. Nach einer intensiven

Lernphase habe ich im Frühjahr alle meine Abschlussprüfungen erfolgreich absolviert und darf mich nun als IHK-zertifizierter Immobilienkaufmann bezeichnen.

Die Ausbildungszeit verstrich wie im Fluge. Das kollegiale Miteinander und die angenehme Arbeitsatmosphäre in unserer Genossenschaft trugen dazu bei, dass ich mich sehr wohl fühlte. Daher hat es mich gefreut, als ich erfuhr, dass ich auch nach meiner Ausbildung weiterhin ein Mitglied des Genossenschaftsteams bleibe und nun für die verbrauchsabhängigen Betriebskosten zuständig bin.

Ich freue mich auf die fortgesetzte Zusammenarbeit und bin neugierig, welche neuen Erfahrungen und Herausforderungen noch auf mich warten.

Bei Fragen zu Ihren Heizkosten erreichen Sie mich unter:

Telefon: (030) 536 356 270

E-Mail: heizkosten@wbg-treptow-nord.de

oder persönlich während der Sprechzeiten bzw. nach Vereinbarung in der Geschäftsstelle der WBG „Treptow Nord“ eG, Zimmer 206.

RECHTSFRAGEN

Instandhaltungspflicht für mieterseitig eingebrachte Einbauten

Das Amtsgericht Charlottenburg musste sich in seinem Urteil vom 17.01.2023 (206 C 256/22) mit Einbauten eines Mieters beschäftigen, für die die Genehmigung des Vermieters vorlagen. Der Mieter hatte erhebliche Umbauarbeiten in seiner Wohnung mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen und dabei sein Bad vergrößert und die Dusche in den ehemaligen Flurbereich verlegt. Nach einem Schaden im Bad verlangte der Mieter vom Vermieter die Erstattung der Instandsetzungskosten. Das Amtsgericht Charlottenburg wies die Klage des Mieters ab und verwies darauf, dass den Vermieter schon keine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht für vom Mieter eingebrachte Einbauten treffe, sofern der Mieter diese ohne rechtliche Verpflichtung gegenüber dem Vermieter und freiwillig eingebracht habe. Vielmehr treffe den Mieter diese Instandhaltungspflicht und somit auch die Kosten hierfür, sofern keine diesbezügliche Vereinbarung zu Lasten des Vermieters ausdrücklich geschlossen wurde. Dies war vorliegend nicht der Fall. Im Weiteren komme es daher auch nicht darauf an, ob der Schaden schuldhaft durch den Mieter verursacht wurde oder nicht.

Vereinbarung einer zusätzlichen Kautions bei Hundehaltung

Ein Mieter zeigte bei seinem Vermieter die beabsichtigte Haltung eines Hundes an. Im Rahmen der Hundehaltungsgenehmigung vereinbarten beide Mietvertragsparteien, dass der Mieter zusätzlich zu seiner Mietkaution in Höhe der dreifachen Nettokaltmiete eine zweckgebundene Kautions in Höhe von 2.030,00 € wegen möglicher Beschädigung des Parkettfußbodens durch den Hund zu stellen habe. Nach Leistung dieser Kautions verlangte der Mieter jedoch die Rückzahlung der Kautions mit der Begründung, dass die Vertragsvereinbarung gegen die Regelungen des § 551 Abs. 1 BGB über die Grenzen von Mietsicherheiten verstoße. Das Amtsgericht Köpenick wies die Klage des Mieters auf Rückzahlung der zusätzlichen Kautions ab, da die Zahlung mit Rechtsgrund erfolgte und zulässig war. Zur Begründung führte das Gericht in seinen Entscheidungsgründen aus, dass nicht grundsätzlich ein Anspruch auf Hundehaltungsgenehmigung bestehe. Vielmehr bedürfe es immer einer Interessenabwägung im Einzelfall, der die Besonderheiten im konkreten Fall berücksichtige. Das Gericht wies ferner darauf hin, dass es allgemein bekannt sei, dass durch die Haltung eines Hundes in der Wohnung eine erhöhte Beschädigungsgefahr für ein hochwertiges und vergleichsweise neuwertiges Parkett bestehe, da Hunde – anders als Katzen – die Krallen nicht einziehen können. Hier habe daher ein besonderes Sicherheitsbedürfnis des Vermieters bestanden, sodass nur aufgrund der Vereinbarung der zusätzlichen Kautions die Hundehaltungsgenehmigung erteilt wurde. Die Vereinbarung einer zusätzlichen und zweckgebundenen Kautions verstoße auch nicht gegen die Regelungen zur Begrenzung von Mietsicherheiten, da es sich um ein besonderes Risiko aus der Mietersphäre gehandelt habe, auf dessen Genehmigung der Mieter keinen Anspruch hatte.

Was ist eigentlich ... die rechtliche Betreuung?

Die rechtliche Betreuung ist die rechtliche Vertretung volljähriger Menschen, die aufgrund einer psychischen Krankheit oder geistigen Einschränkung ihre persönlichen Angelegenheiten nicht mehr selbst regeln können. Sie dient insofern dem Schutz und der Unterstützung der Betroffenen. Dabei kann die Betreuung befristet für einen bestimmten Zeitraum bis zur Besserung des Zustandes oder auf Dauer eingerichtet werden. Grundsätzlich darf keine Betreuung gegen den Willen der Betroffenen eingerichtet werden. Die rechtliche Betreuung stellt keine Entmündigung des Menschen dar und hat auch sonst keinen Einfluss auf die Geschäftsfähigkeit des Betroffenen. Der Betreuer kann den Betreuten lediglich gerichtlich oder außergerichtlich vertreten, hat dabei die Angelegenheiten jedoch so wahrzunehmen, dass sie den Wünschen und Vorstellungen des Betreuten entsprechen. Es geht vorrangig darum, die Autonomie des Betreuten zu wahren und die Verwirklichung der Selbstbestimmung weitgehend zu erhalten. Das Betreuungsrecht regelt genau definierte Aufgabenbereiche des Betreuers, und nur in den festgelegten Aufgabenbereichen darf der Betreuer handeln. Die rechtliche Betreuung wird immer auf Antrag der Betroffenen oder auf Anregung von Angehörigen, der Nachbarschaft oder von Behörden und nach Anhörung der Betroffenen über das zuständige Gericht eingerichtet.

Ordentliche Kündigung wegen baulicher Veränderung ohne Zustimmung des Vermieters

Im vorliegenden Fall hatte ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters eine Badewanne inklusive Verlegung der Wasserleitungen und Verfließung sowie einen Warmwasserboiler in sein bisher nur mit Waschbecken und Toilette ausgestattetes Bad eingebaut. Der Vermieter forderte den Mieter zum Rückbau und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf, nachdem er im Rahmen einer Besichtigung Kenntnis von der baulichen Veränderung erlangte. Nachdem der Mieter dieser Aufforderung trotz Kündigungsandrohung nicht nachkam, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß. In dem sich dann anschließenden Räumungsverfahren führte das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg (Urteil vom 15.03.2022, 13 C 285/18) in seiner Urteilsbegründung aus, dass es sich bei den o. g. Arbeiten um bauliche Veränderungen der Mietsache handele, die der Genehmigung des Vermieters bedürfen. Zwar dürfe der Mieter grundsätzlich Veränderungen an der Mietsache durchführen, um diese nach seinen Vorstellungen und Wünschen zu bewohnen, jedoch seinen hierbei lediglich gestalterische Veränderungen ohne Eingriff in die Bausubstanz zu verstehen. Eingriffe in die bauliche Substanz (bauliche Veränderung) bedürften immer der Zustimmung und Genehmigung des Vermieters. Dies gelte selbst dann, wenn der Mieter „... unter Umständen einen Anspruch auf Genehmigung für Veränderungen der Mietsache vom Vermieter auf eigene Kosten hat, wenn diese der Anpassung der Wohnung oder ihrer Einrichtungen beispielsweise an den technischen Fortschritt dienen.“ Da es sich vorliegend um einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache gehandelt habe und der Vermieter in seinen Rechten in erheblichem Maße verletzt worden sei, sprach das Amtsgericht dem Vermieter einen Anspruch auf Rückbau der Einbauten und Räumung der Wohnung zu.

EINE NEUE MITARBEITERIN IM BEREICH VERMIETUNG/MITGLIEDERBETREUUNG STELLT SICH VOR



Ich wünsche einen schönen guten Tag, mein Name ist **Claudia Andrä-Freitag** und am 01.11.2022 begann mein Arbeitsverhältnis mit und in der Wohnungsbau-Genossenschaft „Trep-tow Nord“ eG.

Im Jahr 1996 habe ich vor der Industrie- und Handelskammer Berlin, nach einer dreijährigen Ausbildung in einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, meinen Abschluss als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft absolviert. Über all die Jahre habe ich viele Bereiche der Wohnungswirtschaft kennenlernen dürfen. Bis ich mein Ziel, im Bereich des genossenschaftlichen Wohnens zu arbeiten, erreicht habe, führten mich meine Wege über den freifinanzierten Wohnungsbau über eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, geförderten Wohnraum über eine Fondsgesellschaft bis hin zu einer kleinen Genossenschaft in Brandenburg.

Ich fühle mich im Bereich des genossenschaftlichen Wohnens am wohlsten. Für mich als Person stehen Menschlichkeit und Herz an erster Stelle, wobei natürlich der Blick für das Wesentliche und auch der zu dem jeweils bestehenden Sachverhalt nicht verloren gehen dürfen.

Die Wohnungswirtschaft weist ein großes Spektrum an Arbeitsbereichen auf. Es ist die Vielfalt dieses Berufs, der mich seit so vielen Jahren fesselt und mich hoffentlich auch über das Rentenalter hinaus begleiten wird.

Ich freue mich sehr, ein Teil der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG sein zu dürfen.

Sie erreichen mich telefonisch unter (030) 536 356 -380, per E-Mail vermietung@wbg-treptow-nord.de oder persönlich während der Sprechzeiten bzw. nach Vereinbarung in der Geschäftsstelle, Zimmer 109.

Alles Liebe und bleiben Sie gesund,
Ihre Frau Andrä-Freitag

KÜNDIGUNGSFRISTEN IN DAUERNUTZUNGSVERTRÄGEN – WAS SIE WISSEN MÜSSEN

Ein Dauernutzungsvertrag ist ein Vertrag, der zwischen zwei Parteien geschlossen wird, um einen dauerhaften Nutzungsanspruch zu regeln. Solche Verträge können beispielsweise für die Nutzung von Mietwohnungen, Garagen, Parkplätzen oder Stellplätzen abgeschlossen werden.

In einem Dauernutzungsvertrag werden in der Regel Kündigungsfristen festgelegt, die es den Parteien ermöglichen, den Vertrag zu beenden, wenn sie dies wünschen. Diese Kündigungsfristen können je nach Art des Vertrags und der Vereinbarungen der Parteien sehr unterschiedlich sein.

In der Regel beträgt die Kündigungsfrist bei Dauernutzungsverträgen für Mietwohnungen drei Monate. Das bedeutet, dass der Mieter dem Vermieter spätestens drei Monate vor dem gewünschten Kündigungstermin schriftlich mitteilen muss, dass er den Vertrag beenden möchte.

Auch bei Garagen, Parkplätzen oder Stellplätzen beträgt die Kündigungsfrist in der Regel drei Monate. Allerdings kann es hier auch sein, dass die Kündigungsfrist auf einen bestimmten Zeitpunkt im Jahr festgelegt ist.

Es ist auch wichtig zu beachten, dass es in einigen Fällen Sonderregelungen gibt, die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen können. So können beispielsweise bei einem Untermietvertrag oder bei einem Vertrag über eine möblierte Wohnung abweichende Kündigungsfristen vereinbart werden.

Wenn in einem alten Mietvertrag aus der DDR-Zeit keine Kündigungsfrist vereinbart wurde, gilt heute in den neuen Bundesländern automatisch eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten gemäß § 573c Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Das bedeutet, dass der Vermieter dem Mieter bei einer Kündigung mindestens drei Monate vor dem geplanten Auszugstermin kündigen muss. Umgekehrt gilt das auch für den Mieter: Wenn er den Mietvertrag kündigen möchte, muss er dem Vermieter ebenfalls mindestens drei Monate vor dem geplanten Auszugstermin die Kündigung zukommen lassen.

Wie sollte eine Kündigung erfolgen?

Eine Kündigung eines Dauernutzungsvertrages muss immer schriftlich und mit der Originalunterschrift erfolgen. Es ist wichtig, dass die Kündigungserklärung eindeutig und unmissverständlich formuliert ist, damit es später keine Unklarheiten gibt.



In der Kündigungserklärung sollten folgende Punkte enthalten sein:

- » eine eindeutige Erklärung, dass der Vertrag gekündigt wird;
- » der Zeitpunkt, zu dem die Kündigung wirksam werden soll;
- » die vollständigen Namen und Adressen aller im Dauernutzungsvertrag genannten Vertragspartner;
- » das Datum und die Unterschrift aller im Vertrag stehenden Personen.

Die Kündigungserklärung sollte dem anderen Vertragspartner spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, wenn die Kündigung zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam werden soll. Das bedeutet, dass z. B. **bei einer Kündigung zum 30. Juni die Kündigung spätestens am 3. April beim Vermieter eingehen muss.**

Es ist auch wichtig, dass alle Schlüssel für die Wohnung fristgerecht an den Vermieter, die Genossenschaft, zum Vertragsende zurückzugeben sind, um Konflikte und spätere Kosten zu vermeiden.

In jedem Fall ist es wichtig, die Kündigungsfristen genau zu beachten, um eine ungewollte längere Vertragslaufzeit und zusätzliche Nutzungsentgeltzahlungen zu vermeiden. Daher sollten Sie immer bei der Beurteilung Ihrer Kündigungsfrist den Kontakt mit Ihrer Genossenschaft suchen. Unsere Mitarbeiter der Abteilung Vermietung stehen Ihnen gerne mit Rat und Informationen zur Seite.

STÄRKUNG DER KOMMUNIKATION UND MITGLIEDER-BINDUNG DURCH VERTRETERRUNDGÄNGE

Vertreterrundgänge sind ein wichtiges Instrument zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Mitgliedern, Vertretern, Aufsichtsräten, Vorstand und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle der Genossenschaft. Sie bieten die Möglichkeit, sowohl gehört zu werden als auch informiert zu bleiben und helfen den Vertretern, die Bedürfnisse und Anliegen der Mitglieder besser zu verstehen und darauf zu reagieren.

Bei diesen Rundgängen kommt es während der Besichtigung der Objekte und des Wohnumfelds zu einem regen Austausch, wobei die Anregungen und Anliegen über unsere Vertreter aufgegriffen werden.

Vertreterrundgänge bieten aber auch unseren Mitgliedern die Möglichkeit, die Vertreter kennenzulernen und sich über die Aktivitäten der Genossenschaft zu informieren. Dies ist insbesondere für neue Mitglieder von Vorteil, da sie so eine bessere Vorstellung davon bekommen, wie die Genossenschaft funktioniert und welche Leistungen sie bietet.

Die Durchführung von Vertreterrundgängen ist geplant und vorbereitet, sodass alle Hausbesorger, Vertreter, Ersatzvertreter und Aufsichtsratsmitglieder die Möglichkeit haben, daran teilzunehmen.

Überblick der Termine für die Vertreterrundgänge in Ihrer Genossenschaft:

Wahlbezirk 1	offen
Wahlbezirk 2	25.05.2023
Wahlbezirk 3	14.06.2023
Wahlbezirk 4	30.08.2023
Wahlbezirk 5	20.09.2023
Wahlbezirk 6	18.10.2023





Tag der offenen Tür

Liebe Mitglieder,
nach der überstandenen Corona-Pandemie fand am 10.05.2023 wieder unser „Tag der offenen Tür“ statt.

Auch in diesem Jahr konnten zwei Musterwohnungen, eine Gästewohnung sowie unser Mitgliedertreff besichtigt werden. Großen Zuspruch fand die Möglichkeit der Besichtigung der Baustelle unseres Neubaus „EichbuschKarree“. In der Zeit von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr standen unsere Mitarbeiter für alle auftretenden Fragen zur Verfügung und genossen den Tag mit den Besuchern.

Neben Kaffee und Kuchen konnten unsere interessierten Mitglieder in einer entspannten Atmosphäre Fragen über unsere Veranstaltungen im Mitgliedertreff stellen.

Es präsentierten sich:

- » Herr Schmidt, welcher die PC-Treffs leitet
- » die Klöppelgruppe unter Leitung von Frau Barnitzke
- » die Mittwochsmaler unter Leitung von Frau und Herrn Wende



Die „Glücksbringer“ vom Schornsteinfegermeisterbetrieb M. Semisch



Balkonpflanzenkauf beim Hornbach Baumarkt Stand



Nach der für alle auf Grund der Pandemie erzwungenen Abstinenz war unser Tag der offenen Tür wieder eine erfolgreiche Veranstaltung und wir danken allen Mitgliedern und Besuchern für ihre Teilnahme.

Wir bedanken uns bei allen teilnehmenden Geschäftspartnern für ihre aktive Mitgestaltung, mit der sie wesentlich zum Gelingen unseres „Tags der offenen Tür“ beitrugen:

- » Arcus Gebäudeservice GmbH
- » Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH
- » Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt
- » BUND Landesverband Berlin e.V.
- » DOMICIL-Seniorenpflegeheim Baumschulenweg GmbH
- » Grünwald Werbegesellschaft mbH
- » Hornbach Baumarkt AG aus Berlin-Bohnsdorf
- » Leicht Küchen in der alten Backfabrik GmbH
- » Schornsteinfegermeisterbetrieb Michael Semisch
- » Vodafone Deutschland GmbH



Baustellenbesichtigung unseres Neubaus EichbuschKarree



Stand der Berliner Stadtwerke EnergiePartner informierte über Ökostrom/Mieterstrom



Die Klöppelgruppe vom Mitgliedertreff präsentierte ihre Arbeiten

ISTAF INDOOR 2023

EIN ABEND DER REKORDE MIT VIELEN EMOTIONEN



Bilder: ©ISTAF INDOOR/Camera4

Was für ein Abend in der Mercedes-Benz-Arena: Historische Stabhochsprung-Bestmarke und Diskus-Weltrekord, spektakuläre Sprints und Sprünge – und Tränen der Rührung. Das 10. ISTAF INDOOR in der Berliner Mercedes-Benz Arena war ein Fest der Leichtathletik. Und 1.400 Genossenschaftsmitglieder feierten im „grünen“ Fanblock mit.

Um 20:46 Uhr am Freitagabend lag den 11.850 Fans der Jubelschrei auf den Lippen. **Stabhochsprung-Überflieger Armand Duplantis** schraubte sich vor unseren grünen Genossenschaftsbannern in noch nie übersprungene Höhen und riss den neuen Weltrekord von 6,22 Metern im dritten Versuch nur ganz knapp. „Es war so eng. Ein großer Dank gilt den Fans, ihr habt mich super unterstützt. Es war grandios hier. Ich weiß nicht, ob ich jemals eine solche Atmosphäre erlebt habe wie beim ISTAF INDOOR“, lobte der Höhenjäger aus Schweden nach seiner Gala-Vorstellung das Publikum.

Ganz ohne Rekord im Gepäck musste er die Rückreise jedoch nicht antreten. Der Olympiasieger flog in grandioser Manier über 6,06 Meter und stellt damit den Meeting-Rekord auf. Höher ist in der langen ISTAF-Geschichte – Outdoor und Indoor – kein anderer gesprungen. „Mondo“ entthronte damit keinen Geringeren als die ukrainische Stabhochsprung-Legende Sergey Bubka. Dieser war 1994

– fünf Jahre vor der Geburt seines Weltrekord-Nachfolgers – im Olympiastadion über 6,05 Meter gesprungen.

Eine andere Ausnahmeathletin wurde ihrem Ruf als „Springerin des letzten Versuchs“ auch beim ISTAF INDOOR in Berlin gerecht:

Weitsprung-Olympiasiegerin Malaika Mihambo flog im sechsten Durchgang auf 6,81 Meter und gewann so gegen hochklassige Konkurrenz.

Hochkarätig ging's auch auf der blauen Sprintgeraden zur Sache: Meeting-Rekord sowie Weltjahres-, Saison- und persönliche Bestleistungen purzelten reihenweise.

Was „Mondo“ Duplantis verwehrt blieb, gelang der **Diskuswerferin Shanice Craft** im weltweit einzigartigen Diskus-Duell. Sie verbesserte den inoffiziellen Hallen-Weltrekord gleich zweimal. Nach 64,50 Metern im ersten Durchgang ließ Shanice Craft im zweiten 65,23 Meter folgen. In der Team-Wertung setzten sich die Frauen damit an einem tollen Leichtathletik-Abend gegen das Männer-Quartett durch. Die Zusammenfassung des Abends durch Meetingdirektor Martin Seeber: „So schön ist die Leichtathletik. Ich möchte mich bei den Fans, unseren Partnern und den herausragenden Athletinnen und Athleten bedanken. Gemeinsam haben sie dem ISTAF INDOOR ein emotionales und spektakuläres Jubiläum beschert.“

INTERNATIONALER TAG DER GENOSSENSCHAFTEN

ZWEITE GROSSE FAHRRAD-STERNFART DER WOHNUNGS- BAUGENOSSENSCHAFTEN DURCH BERLIN AM 25.06.2023



Nach dem erfolgreichen Auftakt und der zahlreichen Teilnahme unserer Mitglieder im letzten Jahr werden wir auch dieses Jahr wieder in die Pedale treten – bei der zweiten Sternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin. Im Vorfeld des Internationalen Tags der Genossenschaften gemeinsam etwas bewegen und ein Zeichen setzen für unsere solidarische Idee – darum geht es. Und natürlich auch wieder um jede Menge Spaß im Sattel für Groß und Klein!

Als Botschafter fahren wir von sechs Startpunkten aus in grünen Trikots über die Straßen Berlins. In Polizei-Begleitung geht es für die sechs Gruppen zum Treffpunkt am Neptunbrunnen und anschließend gemeinsam weiter zum Deutschen Technikmuseum. Dort gibt es neben der Abschlussveranstaltung auch die Möglichkeit, das Museum zu dessen 40-jährigen Bestehen kostenlos zu erkunden.

Das steht auf dem Programm:

- » Abfahrt um 10 Uhr: An der Wuhlheide/Weisskopfstraße
- » Treffen aller Teilnehmer am Neptunbrunnen
- » gemeinsame Fahrt zum Deutschen Technikmuseum
- » Abschlussveranstaltung mit Spaßprogramm für Jung und Alt rund ums Fahrradfahren
- » Snacks und Getränke sowie Platz für Erholung
- » kostenlose Möglichkeit zur Erkundung des Museums





Foto: © Constanze Viehgosz



Foto: © Chee Kim

Gabriel Adorján

MITGLIEDERKONZERT DER GENOSSENSCHAFTEN

Karten für das Mitgliederkonzert im vergangenen Herbst waren wieder stark nachgefragt, was uns sehr freute.

Somit möchten wir Sie auch in diesem Jahr zum Mitgliederkonzert mit dem **Deutschen Kammerorchester im Großen Saal der Philharmonie** einladen.

Bitte notieren Sie sich schon einmal den **24. September 2023, 11:00 Uhr**.

Das Konzert steht unter dem Motto: **„Reise um die Welt“!**

Omar Massa, Bandoneon

Shaul Bustan, Oud

Gabriel Adorján, Violine & Leitung

Dr. Daniel Siebert, Moderation

Programm:

G. Bizet: Carmen Suite (arr. MacAlister/Reed)

G. Gershwin: Lullaby

O. Massa: Konzert für Bandoneon und Kammerorchester

O. Massa: Buenos Aires Resonances

PAUSE

P.I. Tschaikowski: Andante Cantabile

S. Bustan: Konzert für Oud und Kammerorchester (Uraufführung)

S. Veress: Vier Transsilvanische Volkstänze

Haben Sie Interesse an Freikarten für ein Konzert?

Die Kosten für die uns zur Verfügung gestellten Konzertkarten werden von der WBG „Treptow Nord“ eG übernommen.

Schicken Sie Ihre Antwort per Postkarte, **Kennwort: „Genossenschaftskonzert 2023“** oder per E-Mail an oeffentlichkeitsarbeit@wbg-treptow-nord.de. Bitte vergessen Sie nicht, Ihren Namen, Ihre Anschrift und Mitgliedsnummer mitzuteilen. Wir verlosen unter unseren Mitgliedern je 2 Karten je Einsender. Einsendeschluss ist der **24. August 2023**.

Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt. Bei mehreren Einsendungen entscheidet das Los. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

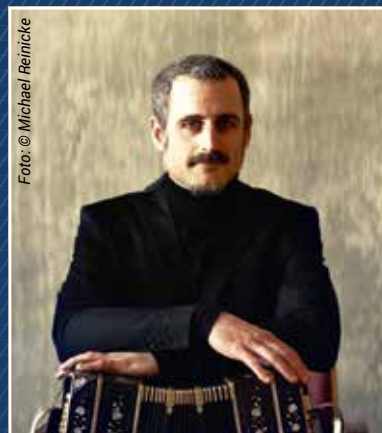


Foto: © Michael Reinicke

Omar Massa



Foto: © René Löffler

Shaul Bustan

Datenschutz:

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Weitere Informationen zum Datenschutz können unter www.wbg-treptow-nord.de/datenschutz/ abgerufen werden.

KONFLIKTE FAIR UND ERFOLGREICH LÖSEN: DIE BEDEUTUNG DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION IN GENOSSENSCHAFTEN

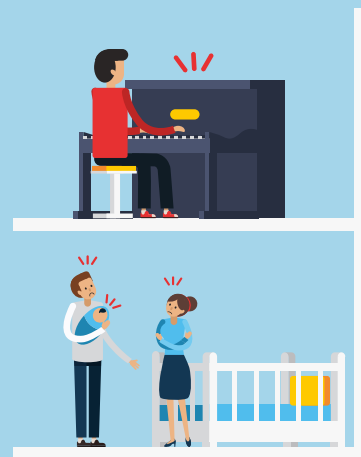
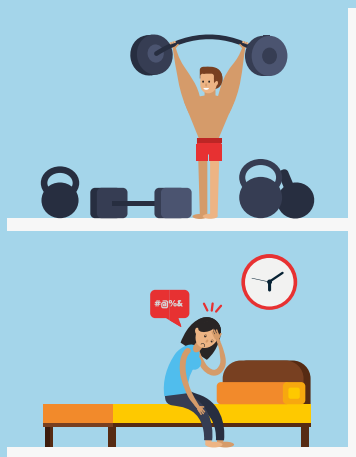
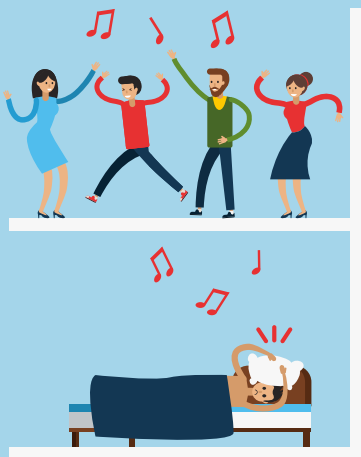
Eine Schlichtungskommission ist ein Organ der Vertreterversammlung der Genossenschaft. Sie ist eine unabhängige Gruppe von Personen, die von der Vertreterversammlung gewählt wird, um bei Konflikten zwischen den Mitgliedern zu vermitteln und zu schlichten.

Die Schlichtungskommission besteht aus neun Mitgliedern (sechs aktive Mitglieder und drei Ersatzmitglieder) für die Dauer der Wahlperiode der Vertreterversammlung. Die Mitglieder müssen unabhängig und neutral sein und dürfen keine Interessenkonflikte mit den Parteien haben, die sie schlichten sollen.

Die Aufgabe der Schlichtungskommission ist es, bei Konflikten zwischen den Mitgliedern der Genossenschaft zu vermitteln und eine Lösung zu finden, die für alle Parteien

akzeptabel ist. Die Schlichtungskommission hört sich die Argumente und Positionen der Parteien an, prüft die Fakten und versucht, eine Lösung zu finden, die den Interessen aller Parteien gerecht wird. Die Parteien sind nicht verpflichtet, die vorgeschlagene Lösung anzunehmen, aber sie sollten im eigenen Interesse bereit sein, an der Schlichtung teilzunehmen und die Entscheidung der Schlichtungskommission zu respektieren.

Die Schlichtungskommission hat nicht nur die Funktion, Konflikte zu lösen, sondern auch das Miteinander und das Vertrauen zwischen den Mitgliedern zu fördern und zu stärken. Eine erfolgreiche Schlichtung führt oft dazu, dass die Parteien den Konflikt überwinden und ihre Beziehung sich wieder normalisiert.



Kontakt zur Schlichtungskommission

Sprechstunde: jeden 1. Dienstag im Monat, 16:00 Uhr – 17:00 Uhr

Ort: Geschäftsstelle der WBG „Treptow-Nord“ eG,
Kieffholzstraße 289, 12437 Berlin, Raum 214

Telefon: (030) 536 356 190 (jeden 1. Dienstag im Monat, 16.00 Uhr – 17.00 Uhr)

E-Mail: Schlicht.Komm@wbg-treptow-nord.de



NEUES ZUM PROJEKT „NATURSTADT – GELEBTE VIELFALT IM WOHNUMFELD“

Wie in der letzten Mitglieder-Information bereits berichtet, besteht seit einigen Jahren mit dem Umwelt- und Naturschutzamt in Kooperation mit dem Beirat für Naturschutz und Landschaftspflege des BUND im Rahmen des Projektes „Naturstadt – Gelebte Vielfalt im Wohnumfeld“ eine Zusammenarbeit zur Umgestaltung geeigneter Wohngebiete. Hierzu erarbeitete der Beirat Vorschläge zur Umgestaltung des Wohnumfeldes, zunächst in der Bodelschwinghstraße, der Bergastraße und der Heidelberger Straße.

Zu Beginn des Frühjahres 2023 haben wir begonnen, in Zusammenarbeit mit der Firma Arcus und dem Landschaftspflegeverband Spandau e. V., die Grünflächen in den vorgenannten Wohngebieten umzugestalten.

In der Bodelschwinghstraße wurde durch die Firma Arcus ca. ein Viertel der Rasenfläche zu einer Trockengrasfläche mit Abmagerung des Oberbodens umgestaltet. Weiterhin wurden in die verbliebene Rasenfläche Samen verschiedener Blühpflanzen eingebracht. Mit zusätzlichen einheimischen Sträuchern wurden Lücken zur Grundstücksgrenze aufgefüllt. Abschließend erfolgte die Pflanzung von zwei Obstbäumen alter Sorten.

In ähnlicher Art und Weise wurden auch in der Heidelberger Straße 1–5 und Heidelberger Straße 96–107 durch die Firma Arcus zwei Trockengrasflächen mit Bodenabmagerung geschaffen, Sträucher und Obstbäume gepflanzt und auf einigen Rasenflächen Blühsamen ausgebracht.



Rückseite Bergastraße 35



Hof Bodelschwinghstraße 21–25



Rückseite Heidelberger Straße 1–5

Zu den bereits zwei vorhandenen Trockengraswiesen in der Bergastraße legte der Landschaftspflegeverband e. V. auf der Rückseite der Bergastraße 29–36 weitere Trocken-
grasflächen mit Bodenabmagerung an. Der hierbei entstandene Bodenaushub wurde hinter der Parkfläche und am Giebel des Hauses Bergastraße 37–40 aufgeschüttet und mit einheimischen Sträuchern bepflanzt. Zusätzlich wurden hier große Steine und Baumstammabschnitte eingebracht, um Habitatsstrukturen für Insekten und Kleintiere zu schaffen. Darüber hinaus erfolgte auch hier die Pflanzung verschiedener Obstbäume alter Sorten.

Aufgrund der optimalen Witterungsbedingungen konnten wir feststellen, dass in allen drei Wohngebieten die Bäume und Sträucher gut angewachsen sind.

Um das Wachstum und die Entwicklung der Blühflächen zu sichern, suchen wir interessierte Mitglieder, die in Trockenperioden die Bäume und Sträucher sowie in der Anfangsphase auch die Grasflächen wässern.



Giebel Bergastraße 40



Rückseite Bergastraße 35

Bei Fragen hierzu
können Sie sich gern an die
Hausverwaltung, Herrn Sachse,
wenden:

Telefon (030) 536 356 -430

oder per E-Mail

michael.sachse@wbg-treptow-nord.de

DIE RICHTIGE FENSTERPFLEGE UND FENSTERWARTUNG

Spätestens wenn der Ausblick ins Freie das Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden durch unsaubere Fenster beeinträchtigt, wird es Zeit, die Fenster zu putzen.

Bei den Meisten gehört das Fensterputzen nicht gerade zu den Lieblingsbeschäftigungen, die Verschmutzungen sollten aber ca. sechsmal im Jahr entfernt werden. Die Häufigkeit der Reinigung hängt von verschiedenen Faktoren ab, z. B. sollte man die Fenster an einer vielbefahrenen Straße häufiger reinigen und von Ruß und Staub befreien.

Fensterreinigung

Zur Reinigung reicht in der Regel ein weiches Tuch oder Schwamm und Wasser mit einem sanften Reinigungsmittel. Für die Reinigung der Außenseite des Fensters ist es wichtig, ausreichend Wasser zu verwenden, da bei zu wenig Wasser der abgesetzte Staub Kratzer auf der Scheibe verursachen könnte.

Auch der Rahmen sollte regelmäßig abgewaschen werden, wobei hartnäckige Verschmutzungen zunächst eingeweicht und dann vorsichtig abgelöst werden müssen.

Fensterwartung

Ganz gleich aus welchem Material die Fenster bestehen, sie sind Wind, Regen, Sonne, Kälte und Hitze ausgesetzt. Das

sorgt für einen Verschleiß, der nicht nur die Optik angreift, sondern auch die Funktionalität der Fenster beeinflussen kann.

Fenster werden ständig geöffnet und geschlossen, dadurch können die Fenstergriffe an Spannung verlieren und nicht mehr richtig geschlossen werden. Die Dichtungsgummis verziehen sich oder werden porös, Metallschrauben und Scharniere setzen Rost an.

Dichtungen können mit Vaseline oder einem Fettstift gepflegt werden, dadurch bleiben die Dichtungen geschmeidig und flexibel. Fensterbeschläge können mit einem harz- und säurefreien Öl geschmiert werden.

Vergessen werden oft die Entwässerungsöffnungen, über die das Kondenswasser abfließt. Die Öffnungen können vorsichtig mit einem kleinen Schraubenzieher oder mit einem Wattestäbchen von Schmutz befreit werden. Danach kann das Kondenswasser wieder ungehindert ablaufen und es bildet sich kein Schimmel.

Sollten Sie trotz regelmäßiger Reinigung der Fenster und Pflege der Dichtungen und Beschläge feststellen, dass die Fenster schwerer zu bedienen sind oder im geschlossenen Zustand nicht mehr dicht anliegen, muss das Fenster neu ein- und nachgestellt werden. Melden Sie in diesem Fall bitte eine Reparatur in unserer Reparaturannahme an.

DANKESCHÖN AN EINEN EHEMALIGEN GRÜNLANDPFLEGER DANKE, HERR HÜBNER!

Sie führten bis zum 31.12.2022 im Heidekampweg 32–34 viele Jahre die Grünpflege durch, sorgten für Sauberkeit und Ordnung, pflegten den Rasen sowie die Grünanlage, führten kleine Reparaturen aus, waren hilfsbereit und standen in regem Kontakt mit der Genossenschaft sowie den Mietern vor Ort.

Herr Hübner, wir danken Ihnen vielmals für die langjährige, hervorragende Arbeit sowie Ihr Engagement als Grünlandpfleger und wünschen Ihnen alles Gute und vor allem Gesundheit.



NEUES ANGEBOT DER BSR – KIEZTAGE IN DEN WOHNGEBIETEN

In den letzten Wochen gab es bedauerlicherweise in mehreren Wohngebieten unserer Genossenschaft Schwierigkeiten mit der Entsorgung der Mülltonnen sämtlicher Art. Die Ursachen hierfür waren vielfältig und nicht immer zu beeinflussen. Auf ein Problem können aber alle Mitglieder und Bewohner Einfluss nehmen – das Über- oder Falschbefüllen der Papier-, Glas-, Wertstoff und Hausmüllcontainer.

Sie kennen bestimmt selbst die Situation oder haben so etwas schon beobachtet:

Jemand hat ein großes Paket bekommen oder sich einen größeren Gegenstand angeschafft. Alles ist ausgepackt oder aufgebaut und der leere Karton steht nun ungenutzt in der Ecke. Ordnungsliebend wie man ist, wird der große Karton zum Müllplatz gebracht. Aber halt: Der Papiercontainer ist ja schon fast voll. Ohne sich viel Gedanken zu machen, wird der Karton in voller „Pracht“ noch oben darauf oder neben den Container gestellt. Der nächste Nutzer ärgert sich zwar unter Umständen über die Faulheit anderer, wirft dann aber sein Papier gleich noch in den bereitstehenden Karton. Wir möchten des Weiteren daran erinnern, dass bitte Kartons jeglicher Größe zerkleinert werden, so dass wirklich das gesamte Volumen in dem Container sinnvoll ausgeschöpft und der Umwelt zuliebe effizient genutzt werden kann.

Auch in den gelben Containern finden sich immer wieder Gegenstände an, die nicht dort hineingehören: Beispielsweise gehören Gießkannen, Waschschüsseln, Glas und Spiegelschränke nicht in die Gelbe Tonne!

Restmüll gehört in die schwarzen Container. Daneben gestellte Mülltüten oder Wertstoffsäcke werden von dem

Entsorgungsbetrieb nicht mitgenommen. Große Vögel zerren daran rum und der Müllplatz verschmutzt.

Falsch befüllte oder stark überfüllte Container werden nicht entleert. Für die eigentlich kostenfreie Entleerung einer falsch befüllten gelben Tonne fallen Gebühren an, die sich in der Betriebskostenabrechnung bemerkbar machen. Des Weiteren verzögert sich dann die Abholung und der Müll häuft sich weiter an. Glas ist bitte nicht auf, neben oder vor der Tonne abzustellen, auch nicht, wenn der Glascontainer bereits voll ist. Die Glastonnen werden unter Umständen dann nicht abgeholt. Wir bitten Sie, alternativ das Glas in den umliegenden Glasiglu-Sammelpunkten zu entsorgen.

Nun kommt es doch vor, dass man Sachen entsorgen möchte, die nicht in den Hausmüll gehören oder man hat doch mal eine größere Menge Papier zu entsorgen. Hierfür kann man dann die Recyclinghöfe der BSR nutzen, auf denen fast alles kostenlos entsorgt werden kann.

Des Weiteren bietet die BSR 2x monatlich im Bezirk Trepow-Köpenick Sperrmüll-Entsorgungen im Kiez an. Detailliertere Informationen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der BSR unter folgendem Link.

» www.bsr.de/mein-sperrmuell-kieztage

Darüber hinaus kann man sich im Internet sowohl über die Abholtermine der BSR als auch über die Abfuhrtermine von ALBA informieren.

Auf den Internetseiten der Entsorgungsbetriebe erhalten Sie aktuelle Informationen zur Abholung bzw. den Abfuhrkalender und auch die Feiertagsregelungen für Papier, Wertstoffe, Restmüll und Biogut. Hier können Sie dann durch die Eingabe Ihrer Anschrift die jeweils aktuellen Ladetage für den Standort Ihres Müllplatzes erfahren.

» www.bsr.de/abfuhrkalender

» berlin.alba.info/service/abfallkalender

Insbesondere für die Feiertage ist dort ersichtlich, an welchen Ersatzterminen die Abholung des jeweiligen Mülls ersatzweise erfolgt. In der Regel an dem Werktag vor bzw. nach einem Feiertag.



MINI-SOLARANLAGEN – SOGENANNTA BALKONKRAFTWERKE

Die Klimakrise und steigende Strompreise belasten die Verbraucher zunehmend. Aus diesem Grund möchten viele Verbraucher einen Teil des eigenen Stromverbrauchs selbst auffangen. Daher erfreuen sich Alternativen wie „Balkonkraftwerke“ immer größerer Beliebtheit.

Was sind Balkonkraftwerke?

Als Balkonkraftwerk werden kleine Solaranlagen bezeichnet, die mit einem Stecker an das Stromnetz der Wohnung angeschlossen werden, um dann den so produzierten Strom für den eigenen Bedarf zu nutzen. Allzu gerne werden sogenannte „Plug & Play“-Lösungen angewandt, die vermeintlich einfach in Betrieb genommen werden können. Es gibt jedoch einige wichtige Punkte dabei zu beachten.

Worauf ist zu achten?

1. Das Aufstellen und Anschließen einer Mini-Solaranlage am Balkon oder auf der Terrasse stellt eine bauliche Veränderung dar, weil dies über die übliche Nutzung des Balkons hinausgeht.

Daher gilt: Ohne Zustimmung des Vermieters darf ein Balkonkraftwerk nicht installiert werden.

2. In jedem Fall muss eine fachgerechte Installation des Balkonkraftwerks sichergestellt sein. Von der Photovoltaikanlage (PV-Anlage) darf keine Gefahr für Dritte ausgehen und es muss im Hinblick auf Brandschutz und Absturzsicherung ausgeschlossen sein, dass die Anlage Sachschäden verursachen könnte.
3. Für den Anschluss an das Stromnetz ist die Installation einer speziellen, für PV-Anlagen geeigneten Buchse erforderlich.
4. Wie jede andere Stromerzeugungsanlage muss eine Balkonanlage beim zuständigen Netzbetreiber angemeldet werden. Dabei sind die Vorgaben des Netzbetreibers zu beachten.
5. Balkonkraftwerke dürfen eine Leistung von nur 600 Watt haben. Grund dafür ist die Sicherheit, denn die Stabilität der Stromversorgung darf durch die parallel geschalteten Erzeugeranlagen nicht gefährdet sein.



6. Durch die Installation einer PV-Anlage kann die Außenwirkung des Gebäudes negativ beeinträchtigt werden und die Mieter müssen bei Montage auf dem Balkon dafür Sorge tragen, dass das äußere Erscheinungsbild nicht gestört wird.

7. Bei der Aufstellung und Ausrichtung der PV-Anlage ist darauf zu achten, dass durch die Spiegelung der Sonne auf den PV-Paneelen keine Beeinträchtigung der Nachbarn erfolgt.

Wie geht es nach der Antragstellung auf Genehmigung zur Errichtung einer steckerfertigen PV-Anlage auf dem Balkon weiter?

Nach Eingang Ihres Antrages erhalten Sie durch den zuständigen Mitarbeiter der Verwaltung einen Nachtrag zum Dauernutzungsvertrag, in dem alle relevanten Bestimmungen und Vorschriften erläutert werden und der die Anlage „Zustimmungsvoraussetzung für eine mieter eigene PV-Anlage“ enthält.

Eine Zustimmung kann erteilt werden, wenn die in der o. g. Anlage zusammengefassten Punkte erfüllt und durch die Genossenschaft positiv bewertet wurden. Erst wenn beide Vertragspartner diese Vereinbarung rechtswirksam unterschrieben haben, kommt eine Zustimmung zustande.



Herzlich willkommen

UND ALLE GUTEN WÜNSCHE DEM NACHWUCHS
IN UNSERER GENOSSENSCHAFT!

In dieser Ausgabe freuen wir uns mit den Eltern dieser Babys:



Paulina Böhme
geboren am 25.3.2022



Paulina Elli Hasselbrink
geboren am 04.08.2022



Lando Kalani Hinkel
geboren am 19.01.2023



Aziz Nothacker
geboren am 16.03.2023

Dank der kreativen Damen unserer Handarbeitsgruppe aus dem Mitgliedertreff konnten wir den neuen kleinen Genossenschaftsbewohnern ein gestricktes Mützchen und die dazu passenden Schuhchen als Willkommensgruß von ihrer WBG „Treptow Nord“ eG überbringen.

Lassen auch Sie uns gerne teilhaben an Ihrem neuen Familienglück, senden uns eine Geburtsanzeige Ihres Kindes oder Ihr Lieblingsfoto mit dem Namen und Geburtstag Ihres Kindes zu.

Gern veröffentlichen wir diese dann in unserer Mitglieder-Information und überreichen Ihnen das handgefertigte Geschenk unserer Genossenschaft!

Herzlichen Glückwunsch

DEN JUBILAREN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Im ersten Halbjahr 2023 konnten wieder zahlreiche Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft einen ganz besonderen Ehrentag begehen.

Beginnend mit dem 75. Lebensjahr möchten wir die runden Geburtstage in unserer Mitglieder-Information würdigen.

Wir gratulieren natürlich auch allen anderen Jubilaren und wünschen Gesundheit und noch viele zufriedene Jahre in ihrer WBG „Treptow Nord“ eG.

Veranstaltungen

IM UND MIT DEM MITGLIEDERTREFF

Unterschiedlichste Veranstaltungen im Mitgliedertreff unserer Wohnungsbau-Genossenschaft bringen ein Gemeinschaftsgefühl und Abwechslung in den Alltag. Soziale Kontakte sind für uns alle wichtig. Sie sind herzlich eingeladen, an unseren Veranstaltungen teilzunehmen!

Welche Veranstaltungen gab es im vergangenen halben Jahr?

Das vergangene halbe Jahr bot für alle Teilnehmer wieder Interessantes, Vergnügliches und Wissenswertes. So gab es sowohl im Oktober des vergangenen als auch im April dieses Jahres erneut **Gesprächsrunden mit der Berliner Polizei**. Herr Polizeihauptkommissar Manowski, Präventionsbeauftragter vom Polizei-Abschnitt 35, gab Hinweise und Tipps zu den Themen „Sicherheit im Wohngebiet“ und „Betrugs- und Straftaten zum Nachteil von Senioren“. Im April gab es eine Neuheit: Im Anschluss an den informativen Teil wurde gespielt! Herr Manowski hatte das Spiel „Knast Land Fluss“ mitgebracht. Dieses Spiel wurde vor etlichen Jahren von Häftlingen im Strafvollzug „Santa Fu“ in Hamburg erdacht. Es basiert auf dem bekannten Spiel „Stadt Land Fluss“. Bei der abgewandelten Version können

die Spieler ihre „kriminelle Energie“ unter Beweis stellen. Dieses Spiel kam bei den Teilnehmern gut an. Kleine Preise wurden ebenfalls verteilt.

Im Oktober 2022 spazierten wir zum **Treptower Park**. Zunächst war der 1888 nach einem Konzept des Gartenarchitekten Gustav Meyer fertiggestellte Karpfenteich unser Ziel. Danach ging es zur Insel der Jugend, die über die 1916 fertiggestellte Abteibrücke zu erreichen ist. So wie der Treptower Park in Vorbereitung auf die Berliner Gewerbeausstellung 1896 ausgebaut wurde, wurde die Insel der Jugend für diese Ausstellung aufgeschüttet. Seit 2005 wurden in den Fußweg der Abteibrücke, die zur Insel führt und auch „Brücke der Herzen“ genannt wird, Fliesen mit blauen Herzen mit den Namen von Personen eingelassen, die sich für das Wohl von Kindern und Jugendlichen besonders verdient gemacht haben. Beispiele sind: Oleg Popov, Kurt Krömer, Sarah Wiener, Herman von Veen, Rolf Zuckowski und Prof. Stephen Hawking.

Wie jedes Jahr fand auch im letzten Jahr im November der alljährliche **Preisskat** statt. Die Teilnehmer gaben ihr Bestes, und obwohl es immer nur einen Gewinner geben



Veranstaltung von der Berliner Polizei



Preisskat

kann, ging am Ende niemand ohne Preis nach Hause. Regelmäßig Skat spielen kann jeder Interessierte jeweils am Montag von 14:45 Uhr bis 18:00 Uhr im Mitgliedertreff.

Lustig wurde es im Dezember 2022. Der Berliner Entertainer Donato Plögert brachte während seines musikalischen **Satire-Abends** „Der liebe Gott sieht alles ... doch Nachbarn noch mehr!“ viel Wahres und Heiteres aus dem Zusammenleben mit Nachbarn zur Sprache und ließ uns lachen und auch nachdenken, wie oft wir mitunter nicht einmal die Gesichter der eigenen Nachbarn kennen, weil die Anonymität in Großstädten oftmals größer ist als in jedem Dorf.

Zum Jahresende 2022 trafen wir uns zum gemeinsamen **Weihnachtsfrühstück** im Mitgliedertreff.

Eine absolute Empfehlung für eine Ausstellung ist das **Futurium in Berlin-Mitte**. Hier sahen wir im Januar 2023, wie sich Tüftler und Forscher die Zukunft des Wohnens, der Natur und der Technologie vorstellen. Anhand von imposant dargestellten Modellen, Bildern, Videos und Erklärungstafeln wird veranschaulicht, welche Möglichkeiten es zum umweltfreundlichen Bauen und Wohnen sowie zu effektiver Agrarwirtschaft gibt und dass es oftmals nur etwas mehr an Tempo, Mut und weniger an Bürokratie bedarf, die entsprechenden Ideen umzusetzen. Begrünte Häuser, Bekleidung aus Pilzen und berührungslose Schwesysteme als Transportmittel sind nur drei von unzähligen, faszinierenden Beispielen.

„Na, det war wieder 'n Jahr!“ hieß es Anfang Februar beim **satirischen Jahresrückblick** mit Gerald Wolf, der erneut zu Gast im Mitgliedertreff war und mit seinem Programm

Rückschau hielt auf Relevantes aus Politik und Wirtschaft des vergangenen Jahres. In seiner ganz eigenen humorvollen Art nahm er wie gewohnt ernste Themen aufs Korn.

Gleichzeitig nutzten wir die Gelegenheit, nachträglich mit einem Glas Sekt auf den **22. Geburtstag des Mitgliedertreffs** anzustoßen. Herr Petters, Vorstandsmitglied der WBG, ließ die Geschichte des Mitgliedertreffs Revue passieren und blickte optimistisch auf die nächsten Jahre mit regelmäßig stattfindenden Kursen und weiteren unterschiedlichen Veranstaltungen.

Zu einer erneuten **Informationsveranstaltung zu den Themen Betreuungsrecht und Vorsorge** war im Februar Herr Rechtsanwalt Dr. Zacharias im Mitgliedertreff zu Gast. Hier ging es um die uns alle betreffende Frage „Was passiert mit mir, wenn ich nicht mehr allein für mich sorgen kann?“ Wie sich diesbezüglich vorsorgen lässt und was dabei zu beachten ist, wurde auf verständliche und mitunter humorvolle Weise erklärt.

Regelmäßig finden unsere **Leserunden** statt, bei denen wir nicht nur über Bücher und Literatur reden und gegenseitig Bücher vorstellen, sondern auch Zeit finden, über „Gott und die Welt“ zu reden, was alle Teilnehmer stets als sehr kurzweilig empfinden.

Inzwischen hat sich auch für die wiederkehrenden **Bastelrunden** eine kleine interessierte Gruppe gefunden. Hierbei werden zum Beispiel Pop-up-Karten gebastelt oder Kissenboxen für kleine Geschenke. Auch finden sich beim Austausch über andere Hobbies und Freizeitgestaltungen weitere Anregungen zum Kreativsein.



Weihnachtsfrühstück



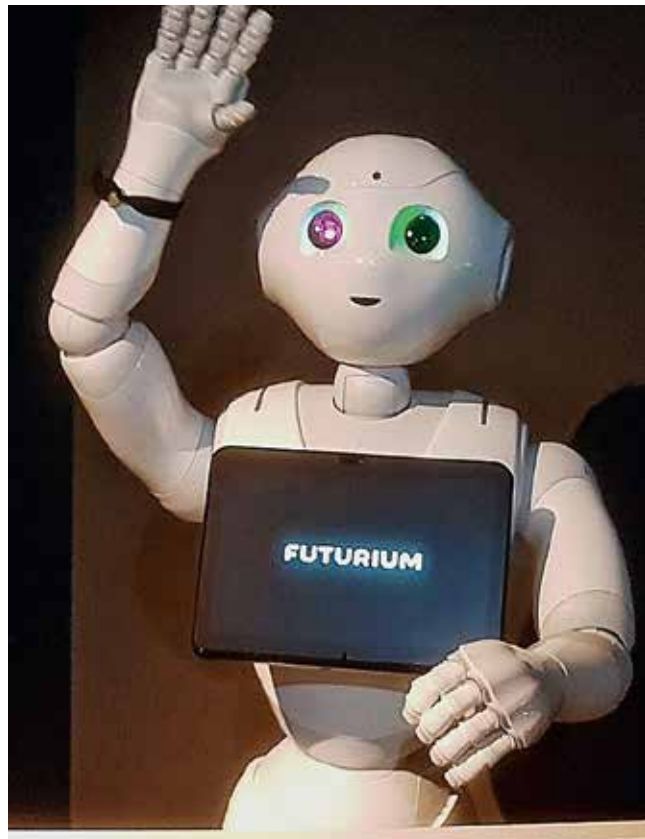
Satirischer Jahresrückblick mit Gerald Wolf



Brücke zur Insel der Jugend



Informationsveranstaltung mit Rechtsanwalt Dr. Zacharias



Ein Roboter begrüßt und informiert die Besucher im Futurium

Die Monats-Programme mit den jeweils aktuellen Veranstaltungen und die Übersicht über die regelmäßig stattfindenden Kurse finden Sie sowohl in den Schaukästen als auch zur Mitnahme in der Geschäftsstelle der WBG „Treptow Nord“ eG sowie im Mitgliedertreff. Auch auf der Website der WBG können Sie unter dem Menüpunkt „Service“ und dort unter „Mitgliedertreff“ Näheres erfahren.

An dieser Stelle noch ein Hinweis von Herrn Robert Mayer, der den **Englischkurs** im Mitgliedertreff leitet. Bisher findet immer am Donnerstagvormittag ein Fortgeschrittenenkurs statt. Herr Mayer bietet auch gern einen **Anfängerkurs** an. Hierfür ist jedoch eine **bestimmte Teilnehmerzahl erforderlich**. Wenn Sie Interesse haben, in die englische Sprache einzusteigen, melden Sie sich bitte bei Herrn Mayer unter Telefon: 0151 457 113 16.



Die Bastelrunde beim Erstellen von Pop-up-Karten

Möchten Sie an Veranstaltungen teilnehmen oder haben Sie Fragen dazu, erreichen Sie **Frau Schönenborn** unter der Telefonnummer: (030) 536 356 670 (mit Anrufbeantworter), per E-Mail: mitgliedertreff@wbg-treptow-nord.de oder an jedem Montag von 15:00 bis 18:00 Uhr persönlich im Mitgliedertreff.

WAS IST BEI DER INANSPRUCHNAHME VON NOTDIENSTEN ZU BEACHTEN?

Was ist ein Notfall?

Mögliche Notfälle sind:

- Rohrbrüche an Heizungs- und Wasseranlagen
- Verstopfung der Grundleitung oder Fallstrangverstopfung
- Ausfall der gesamten zentralen Heizsysteme oder Etagenheizungen
- Stromausfall in der gesamten Wohnung oder im ganzen Haus
- Brandgefahr durch Schäden an Elektroverteiltern oder Leitungen
- Gasgeruch in Wohnungen, Treppenhäusern oder Kellern

Was ist kein Notfall?

Als Faustregel gilt: Kann die Beseitigung des Schadens bis zum nächsten Werktag warten, handelt es sich um keinen Notfall! Der tropfende Wasserhahn, defekte Spülkasten, Lichtschalter oder das verstopfte Waschbecken stellen keinen Notfall dar.

Wie verhalten Sie sich richtig?

Bei Störungsmeldungen in der Woche gibt es die Reparaturannahme der Genossenschaft, die **tagsüber telefonisch von 7:00 – 18:00 Uhr unter der Telefonnummer (030) 536 356 450** zu erreichen ist.

Außerhalb dieser Zeiten, also abends, am Wochenende oder an Feiertagen, rufen Sie bitte die **Firma Favorit Gas Heizung Sanitär GmbH** unter der links genannten Notdiensttelefonnummer an. Die Genossenschaft hat mit der Firma Favorit einen Rahmenvertrag für Notdienstleistungen vereinbart, der vor überhöhten Preisen und unzulässigen Zuschlägen schützt.

Bei größeren Reparaturen werden unsere in Bereitschaft stehenden Haushandwerker hinzugezogen, um zu verhindern, dass mehr als nur die notwendigsten Arbeiten im Rahmen des Notdienstes erledigt werden. Damit schützen wir die Genossenschaft vor unnötigen Notdienstarbeiten, die später zuschlagsfrei während der normalen Arbeitszeit erledigt werden können.

Aus diesem Grund bitten wir ausdrücklich darum, bei allen Notfällen nur die links genannte Notdiensttelefonnummer anzurufen.

An dieser Stelle noch folgender Hinweis:

Zu Beginn des Anrufes bei der Notdiensttelefonnummer der Firma Favorit wird ein Ansagetext mit allgemeinen Hinweisen abgespielt.

Auch wenn Sie erstmalig den Notdienst in Anspruch nehmen, werden die angekündigten Sofortkosten bei Neukunden für Mitglieder und Bewohner der Genossenschaft nicht fällig.

Bitte warten Sie unbedingt den Ansagetext bis zum Schluss ab, da der Anruf dann direkt an den Notdienstmitarbeiter weitergeleitet wird.



Außerhalb der Geschäftszeiten der WBG „Treptow Nord“ eG wenden Sie sich bei Störungen jeglicher Art bitte **ausschließlich** an die Firma:

Favorit
Gas • Heizung • Sanitär GmbH



Ernst-Augustin-Straße 12
12489 Berlin

Notdiensttelefon
24 Stunden rund um die Uhr:
(030) 639 059 90



©BWVG

EINMAL DIE PERSPEKTIVE WECHSELN MIT DER BWVG AUF DER SPREE DURCH DAS ZENTRUM BERLINS

Fast alle kennen die Redensart: Berlin ist aus dem Kahn gebaut! Und das stimmt ja auch. Berlin ist der Zusammenschluss zweier Kaufmannssiedlungen, Berlin und Cölln, welche unmittelbar links und rechts der Spree, an der heutigen Mühlendamm Schleuse, durch eine Furt verbunden waren und sich 1237 zur Stadt Berlin zusammenschlossen. Die Spree war dann Jahrhunderte lang ein wichtiger Transport- und Handelsweg nach, in und durch Berlin.

Heute werden Berlins Wasserwege überwiegend touristisch genutzt. Warum also nicht mal wieder Schiff fahren? Die Mitglieder der WBG „Treptow Nord“ eG bekommen in diesem Jahr ein besonderes Angebot, um mit der BWVG auf der Spree entspannt das Zentrum Berlins zu erfahren. In 60 Minuten an vielen attraktiven und berühmten Sehenswürdigkeiten Berlins vorbeigleiten, hören und staunen und dabei viel Neues erfahren. Ob Berliner Dom, Humboldt Forum, Mühlendamm Schleuse, Nikolaiviertel, Fernsehturm, Museumsinsel oder das Parlaments- und Regierungsviertel mit Reichstag und Bundeskanzleramt – es gibt so viel zu entdecken. Den Zauber der Metropole vom Wasser aus genießen ist ein Muss für jeden Berliner und Berlin-Besucher. Nutzen Sie das exklusive Rabatt-Angebot der BWVG von 20 % je Ticket für alle Mieter der WBG „Treptow Nord“ eG.

Wann & Wo

Saison ist vom 01. April bis 05. November 2023, täglich acht Abfahrten, in der Zeit von 11:00 bis 17:30 Uhr, ab Anlegestelle „Alte Börse“ in der Burgstraße gegenüber Nr. 27 in 10178 Berlin-Mitte (Nähe Hackescher Markt und Friedrichsbrücke/Museumsinsel).

Häufige Fragen, schnell beantwortet

Welche Vorteile bietet dieses Angebot?

Bei Abgabe dieses Coupons erhalten Mieter der WBG „Treptow Nord“ eG 20 % Rabatt auf bis zu 2 Tickets. Sie zahlen für eine Spreerundfahrt damit nur 16,00 €/Ticket (regulär 20,00 €). Der Rabatt ist nicht mit anderen Ermäßigungen kombinierbar und kann auch nicht bar ausgezahlt werden.

Was ist bei der Bestellung zu berücksichtigen?

Die Einlösung ist nur bei Verfügbarkeit freier Plätze möglich. Eine Reservierung wird empfohlen. Bitte in jedem Fall bis spätestens 15 Minuten vor Abfahrt des Schiffes an der Anlegestelle erscheinen, damit eine Mitnahme zur gewünschten Abfahrtszeit garantiert werden kann.

Abfahrt täglich	Tour	Schiff
11:15	A	BärLiner
11:45	A	Belvedere
12:45	A	BärLiner
13:15	A	Belvedere
14:15	A	BärLiner
14:45	B	Belvedere
15:45	A	BärLiner
17:15	A	BärLiner
17:45	A	Belvedere

Salon 01.04. - 05.11.2023
 Tour A:
 Tour B:

Tickets
 an der Anlegestelle / an Bord
 at the pier or on board
 oder online unter
www.bwsg-berlin.de/tickets
 Bitte finden Sie sich bis
 spätestens 15 Minuten vor
 Abfahrt an der Anlegestelle
 ein, damit wir Ihre Mitnahme
 zur gebuchten Abfahrtszeit
 garantieren können.
 Please arrive at the pier
 15 min before departure!

Preise € / price €

	Tour A (1 h)	Tour B (2.5 h)
Erwachsene / adults	20,00	30,00
Kinder / children* (7-14 Jahre)	10,00	15,00
(4-6 Jahre)	6,00	9,00
Gruppen / groups (ab 15 Pers.)	18,00	24,00
Kombi-Ticket Bus/Schiff	55,00	65,00

* kein Gruppenpreis / Sonderpreis für Schulklassen auf Nachfrage

Abfahrt & Ankunft Schiff
 Departure & arrival ship
 Touren / Tours A B

Abfahrt Bus
 Departure bus

Lustgarten
 10178 Berlin-Mitte,
 gegenüber / across from
 Humboldt Forum

Neptunbrunnen
 Spandauer Straße
 10178 Berlin-Mitte

Alte Börse / Hackescher Markt
 10178 Berlin-Mitte,
 gegenüber Burgstraße 27
 Nähe S-Bhf. Hackescher Markt
 S-Bahn 53, 55, 57, 59
 Tram M1, M4, M5, M6

Teilstrecke nur Tour B
 One-way (only tour B)

East-Side-Gallery / Ostbahnhof
 10243 Berlin-Friedrichshagen
 Zugang über Mühlenstraße 60
 Zwischenhalt am Anleger:
 Tickets an Bord erhältlich

Tour A (1 h)
 City-Spreefahrt
 täglich / every day
 Auf der Spree durch das
 Zentrum Berlins /
 On the river Spree through
 the center of Berlin

Tour B (2.5 h)
 East-Side-Tour*
 täglich / every day
 Entdeckungsreise in den Osten
 und durch das Zentrum Berlins /
 Discoveries in the East and
 through the center of Berlin

Tour C (2.5 h)
 Architektortour**
 Geführte Kombi-Tour (Wasser
 & Land) zu einigen architekto-
 nischen Glanzlichtern Berlins:
 1 Stunde Schiff (Tour A)
 (deutsch / englisch) und 1,5
 Stunden Landgang mit kunst-
 historischer Führung (deutsch)

optional und auf Anfrage

Wen kontaktiere ich bei Fragen zum Angebot?
 Das Ticketbüro der BWSG.
 Montag bis Freitag von 09:00 bis 18:00 Uhr
 per Telefon: (030) 651 34 15 oder
 täglich per E-Mail: info@bwsg-berlin.de

Ein Angebot der BWSG Berliner Wassersport und
 Service GmbH & CO. Betriebs KG
 Firmensitz der BWSG:
 Wendenschloßstraße 350-354
 12557 Berlin-Köpenick

COUPON




City-Spreefahrt täglich bis 05. November 2023
 Anlegestelle: „Alte Börse“ 10178 Berlin, Burgstraße ggü. Nr.27
 Nähe S-Bahnhof Hackescher Markt und Friedrichsbrücke

MS „BärLiner“	MS „Belvedere“
11:15 / 12:45 / 14:15	11:45 / 13:15 / 17:45 Uhr
15:45 / 17:15 Uhr	



Sonderkonditionen
 für Mitglieder der
WBG Treptow Nord eG

25 JAHRE
 1998-2023
 WIR GEBEN DEN HELLEN CHINWART

BWSG Berliner Wassersport und
 Service GmbH & Co. Betriebs KG

Gegen Vorlage dieses Coupons beträgt der Fahrpreis pro Erwachsenen:

- für 1 Stunde City-Spreefahrt statt € 20,00
- max. 2 Tickets für Erwachsene pro Coupon
- Kinder bis 3 Jahre frei
- Kinder von 4-6: 5,00 €
- von 7 bis 14 Jahre 10,00 €

nur € 16,00

BWSG Berliner Wassersport und Service GmbH 12557 Berlin Wendenschloßstraße 350-354
 Tel.: 030/ 6513415 • Fax.: 030/ 6519422 • info@bwsg-berlin.de • www.bwsg-berlin.de

INFORMATION VOM TRÄGER FIPP E.V. ZUM NEUBAU DER KITA HÄNSELSTRASSE, HÄNSELSTRASSE 13, 12437 BERLIN

Vor allem den Anwohner*innen der Hänsselstraße und des Heidekampweges möchten wir uns hiermit als freier Träger in der Kinder- und Jugendhilfe vorstellen. Im Mittelpunkt unserer Arbeit steht die Förderung der individuellen und sozialen Entwicklung von Kindern, Jugendlichen sowie deren Familien. Berlinweit engagieren wir uns in über 60 Projekten und Einrichtungen, davon 24 Kindertagesstätten, allein im Bezirk Treptow-Köpenick sind es acht.

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat einen großen Bedarf an Kitaplätzen angemeldet. In der Region um den Baumschulenweg ist die Nachfrage nach Plätzen besonders groß. Hierfür hat das Jugendamt das Grundstück Hänsselstraße 13 mit der Maßgabe, darauf eine Kita zu errichten, ausgeschrieben. Wir haben als Träger den Zuschlag und Nutzungsvertrag erhalten und freuen uns, dass wir damit für die Region Baumschulenweg eine neue Kita für 150 Kinder mit einem großen Garten und eigener Küche entstehen lassen können.

In unseren Kitas sorgen wir mit dem Konzept der vorurteilsbewussten Bildung und Erziehung dafür, dass alle Kinder in ihrer Besonderheit wahrgenommen und gestärkt werden. Sie erleben Respekt für ihre eigenen Familienkulturen und für die der anderen. Darüber hinaus legen wir in unseren Einrichtungen sehr viel Wert auf ein vielfältiges Bewegungsangebot und eine gesunde und ausgewogene Ernährung. All das wirkt über unsere Kitas, Einrichtungen und Projekte hinaus auch in die Nachbarschaft.

Nach einer intensiven Planungsphase liegt uns nun die Baugenehmigung für den Neubau der Kita vor. Die Arbeiten auf dem Grundstück werden ab Juni 2023 beginnen und voraussichtlich bis Ende 2024 andauern.

Uns ist bewusst, dass während des Baugeschehens auch mit Lärm, Schmutz und ggf. mit zeitweisen Behinderungen auf den anliegenden Straßen für Sie als Anwohner*innen zu rechnen ist. Wir sind daher bemüht, die Beeinträchtigungen während der Arbeiten so gering wie möglich zu halten.

Unser Ziel ist es, mit der neuen Kita einen Mehrwert für den Sozialraum rund um die Hänsselstraße zu schaffen und mit allen Anwohnern*innen und Familien in ein gutes Miteinander zu kommen. Wir freuen uns, dass wir nach dem Bauabschluss besonders für die Eltern in Wohnortnähe einen Kitaplatz in unseren neuen Räumen bereitstellen können.

» www.fippev.de



Ansicht vom Neubau der zukünftigen Kita in der Hänsselstraße, © PLAFOND Gesellschaft für kostenoptimiertes Bauen mbH

Tage der offenen Tür

am 22.04.2023, 17.06.2023, 23.09.2023,
18.11.2023 und 02.12.2023

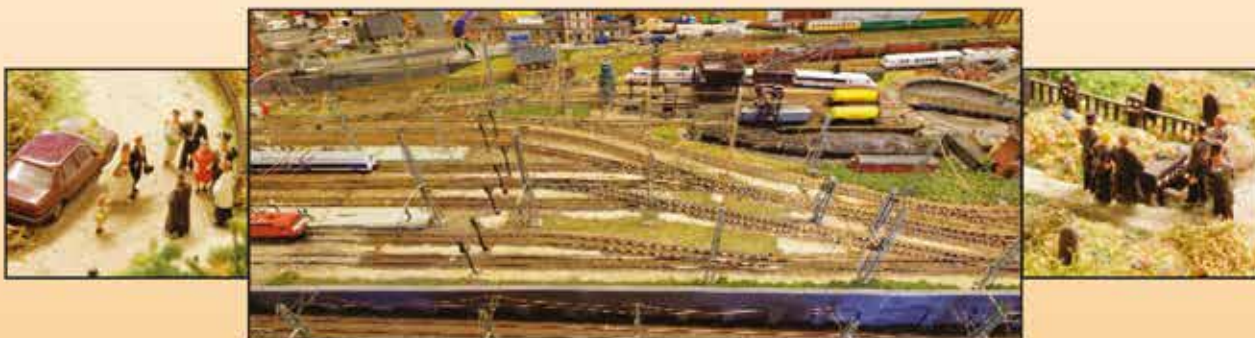
jeweils von 10:00 - 16:00 Uhr

in unseren Vereinsräumen des MC93



Wir zeigen Euch unsere Anlage Hoppengrund mit der Nebenbahn nach Schwarzburg im Fahrbetrieb.

Zudem kann man sich den Neubau einer weiteren Segmentanlage anschauen und fachsimpeln. Wir stehen gern für Informationen und Fachgespräche zur Verfügung.



Es besteht die Möglichkeit seine ESU Decoder bei uns an diesen Tagen updaten zu lassen.

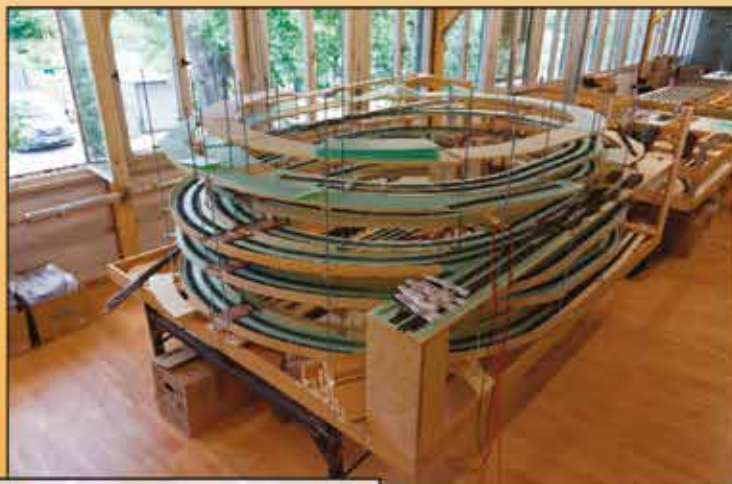
Für Getränke und Speisen ist gesorgt.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.
<https://www.mc93-imbsw.eu>

Anschrift:
MC93 im BSW
Groß-Berliner-Damm 79
12487 Berlin Johannisthal
Kontakt:
Norbert Suchmüller
Tel.: 0151 18446277



Unsere Website



MITGLIEDERZUSCHRIFTEN

Edelberg, Grit

Von: Ursula Canet
Gesendet: Sonntag, 12. Februar 2023 12:56
An: ZZ Öffentlichkeitsarbeit
Betreff: ISTAF INDOOR 2023

Sehr geehrte Frau Edelberg,
wie besprochen, hier der kleine "Bericht" vom ISTAF INDOOR:

Welch großartige Stimmung beim ISTAF INDOOR am 10. Februar in der Mercedes Benz Arena:
Wir waren ein starker FAN-BLOCK, dank der Großzügigkeit unserer WBG Treptow Nord (und anderer Genossenschaften), haben Jubel und Tränen unmittelbar erlebt, einen Fast-Weltmeister-Stabhochspringer mit standing ovations angefeuert - und die roten Karten bei Fehlstartauslöser:innen beklagt!
Eine tolle Veranstaltung!
Wir danken der WBG-Treptow Nord herzlich für die Karten und sehen dem nächsten ISTAF INDOOR (Februar 2024) mit Spannung entgegen!

Ursula Canet



Sehr geehrte Frau Hanke,
sehr geehrter Herr Peters,
meinen herzlichsten Dank
für die Glückwünsche
zu meinem 85. Geburtstag.
Ich wünsche Ihnen für
die Zukunft viel Schaffens-
kraft zum Wohle unserer
Genossenschaft.

Mit freundlichen
Grüßen
Gloria Hoffmann

Sehr geehrte Frau Hanke, sehr geehrter Herr Peters,
Geburtstage sind gut für die Gesundheit - je mehr man
davon hat, desto länger lebt man.
Und so möchte ich mich bei Ihnen für Ihre Gratulation
und die guten Wünsche zur Vollendung des achten Jahr-
zehnts recht herzlich bedanken.
Starten wir also mit „Ob-die-Miss-muss“ ins nächste
Jahrzehnt, in dem wir „Goldene Hochzeit“ mit der Ge-
nossenschaft feiern können.
Auch Ihnen möchte ich gute Gesundheit wünschen,
ein gutes Händchen bei allen Entscheidungen
für die „Treptow Nord“ und natürlich die nötige
Prise Humor.

Herzliche Grüße,
Klaus-Peter Fließ

Berlin, 20. Oktober 2022



Sehr geehrte Frau Hanke und
Herr Peters,
die letzte Vorkonferenz, sehr
informative. Besonders Dank möchte ich
für die ausführliche Darstellung der Ent-
wicklung der Energiekosten sagen. Dazu die
praktischen Tipps in der Mitgliederinformation
wirklich gut!
Ich wünsche ich Ihnen bei aller Arbeit auch
eine besinnliche Adventzeit. Viele Grüße
Ulrike Heine

Sehr geehrte Frau Hanke
sehr geehrter Herr Peters
Wenn auch mehr als bespielt, möchte ich
mich ganz herzlich für die Grüße und Glück-
wünsche zu meinem 80. Geburtstag bedanken.
Über die ich mich sehr gefreut habe.
Wir haben seit 1977 hier gelebt und
Mitglied der Wohnungsgenossenschaft sind
in keinem Tag davon. In dieser Halle machen wir es
nicht nur wohnen, ein großer Dankeschein allen Mitarbei-
tern unserer Genossenschaft. Wir
wünschen der Management
sehr viel Gesundheit
und Freude
Mit freundl. Grüßen
Karin Lehmann

Ein Ort zum Wohlfühlen

WBG Treptow Nord	W	V
Bsp	19. Okt. 2022	
Reg		
HV		
FIBU		
MIBU		
BEKO		

Seit September sind wir Mitglieder der WBG Treptow Nord und Mieter einer
Parterrewohnung; hell, freundlich, keine Türschwellen, aber einen Balkon mit
Blick auf ein Wäldchen. Eine richtige Wohltat.

Zuvor lebten wir viele Jahre in einer Wohnung im 3. OG, ohne Fahrstuhl, ohne
Balkon und direkt an der vielbefahrenen Kreuzung Kieffholz-/Ecke
Baumschulenstraße. So, dass wir den Entschluss fassten, trotz
fortgeschrittenen Alters einen Umzug zu wagen. Wir haben uns an
verschiedenen Stellen umgehört und uns letztendlich für eine Wohnung der
WBG Treptow Nord entschieden. Warum? Weil wir uns bereits vom ersten
Gespräch an Willkommen fühlten. Von Beginn an - bis zur Schlüsselübergabe
sind wir von den zuständigen Mitarbeitern stets sachlich, freundlich und
zuvorkommend betreut worden. Dafür ein Dankeschön!

Besonders möchten wir Herrn Großmann erwähnen, der uns bei der
Bewältigung der Formalitäten bis zum Abschluss des Mietvertrages geduldig
unterstützte und viel Verständnis für unsere Aufgeregtheit hatte.

Wir sind froh, den Umzug gewagt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

M. + M. Lehmann
Die Eheleute Mathilda und Manfred Lehmann

Gollnick, Anita

Von: Karin Lehmann
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2022 16:51
An: ZZ Info
Betreff: Re: Vorstand

Sehr geehrte Frau Hanke, sehr geehrter Herr Peters,
Herzlichen Dank für Ihre Glückwünsche zu meinem 80. Geburtstag. Ich habe mich sehr darüber gefreut, dass Sie zu
ganz besonderen Anlässen an Ihre Genossenschaftsmitglieder denken. Es grüßt die Jubilarin Karin Lehmann
Karin Lehmann

schrab am So., 23. Okt. 2022, 12:34:
Karin Lehmann
Guten Tag, ich möchte mich bei Ihnen für die kostenlose Entsorgung unseres Sperrmülls am 22.10.22 an der
Lohmühlenstr. herzlich bedanken. Die Aktion wurde sehr gut genutzt und es herrschte eine freundliche
Atmosphäre. Wir belohnen die Entsorger mit Kaffee und Pfefferkuchen, was für Fröhlichkeit sorgte. Ich wünsche
allen Mitarbeitern unsrer WBG weiterhin Erfolg und beste Gesundheit. Freundliche Grüße Karin Lehmann,
Isingstrasse 18

WBG Treptow Nord eG	W	V
Reg	17. Nov. 2022	
HV		
FIBU		
MIBU		
BEKO		

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG
Kiefholzstraße 289, 12437 Berlin
Telefon: (030) 536 356 -0
info@wbg-treptow-nord.de
www.wbg-treptow-nord.de

Gesamtherstellung: Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23, 12683 Berlin
Telefon: (030) 500 185 -0
info@gruenwald-werbung.de
www.gruenwald-werbung.de

Anzeigen: Grünwald Werbegesellschaft mbH
Hans-Michael Schneider
Telefon: (0177) 2 61 51 89
m.schneider@gruenwald-werbung.de

Bildnachweise: Titel: ©Andrea Becker/Grünwald Werbegesellschaft, ©WBG „Treptow Nord“
S.18: ©Talaj/AdobeStock, ©WBG „Treptow Nord“
S.22: ©Architekturbüro R. Lichtl
S. 24/25: ©Andrea Becker/Grünwald Werbegesellschaft, ©WBG „Treptow Nord“
S. 28: ©j-mel/AdobeStock
S. 29: ©Andrea Becker/Grünwald Werbegesellschaft
S. 30: ©Trueffelpix/AdobeStock
S. 31: ©MarkRademaker/AdobeStock
S. 32: ©Andrea Becker/Grünwald Werbegesellschaft
S. 34: ©Andrea Becker/Grünwald Werbegesellschaft
S. 35: ©Zerbor/AdobeStock
S. 36: ©Tartila/AdobeStock
S. 37: ©Andrea Becker/Grünwald Werbegesellschaft
S. 39: ©ISTAF INDOOR/Camera4
S. 40: ©Daniel Freier/Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e.V., ©Deutsches Technik-museum
S. 41: ©Constanze Vielgosz, ©Cehie Kim, ©Michael Reinicke, ©René Löffler
S. 42: ©macrovector/AdobeStock
S. 44: ©WBG „Treptow Nord“, ©WDnet Studio/AdobeStock
S. 46: ©BSR
S. 47: ©bht2000/AdobeStock
S. 49: ©Oran Tantapakul/AdobeStock
S. 54/55: ©BWSG Berliner Wassersport und Service GmbH & CO. Betriebs KG
S. 56: ©Fipp e. V., ©PLAFOND Gesellschaft für kostenopti-miertes Bauen mbH

Alle Anzeigenmotive: © beim jeweiligen Anzeigenkunden
Alle anderen Fotos: ©WBG „Treptow Nord“ eG

Alle Rechte sind dem Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG. Titel, Umschlaggestaltung, Art und Anordnung des Inhaltes sind urheberrechtlich geschützt. Für den Inhalt der Anzeigen zeichnet der Auftraggeber verantwortlich.



Wittenburg BESTATTUNGEN

Familienbetrieb seit 1882

Unser nun schon in 4. und 5. Generation geführtes Unternehmen ist eines der ältesten dieser Branche in Berlin und Brandenburg.

Wir, das sind Christina Pfennig, geb. Wittenburg mit Ehemann Hans-Jörg, Sohn Carsten und Tochter Janine, sind ständig bemüht, mit der vorhandenen Fachkompetenz und einem großen Maß an Einfühlungsvermögen unseren Kunden in allen Bestattungsfragen ein hilfreicher und verständnisvoller Ansprechpartner zu sein.

In einem ausführlichen Beratungsgespräch, vielleicht auch schon, um vorsorglich die eigenen Dinge zu regeln, versuchen wir für jede Bestattung den gewünschten, ganz individuellen Rahmen zu finden. Um dies in einem entspannten zeitlichen Rahmen zu ermöglichen, ist es ratsam, vorab telefonisch einen Termin zu vereinbaren.

In unseren Filialen erreichen Sie uns während der Geschäftszeiten Montag bis Freitag von 9:00 bis 17:00 Uhr oder nach Absprache auch außerhalb der genannten Geschäftszeiten.



Filiale Baumschulenweg

Kieholzstraße 249, 12437 Berlin

Filiale Adlershof

Hackenbergstraße 21, 12489 Berlin

24-Stunden-Bereitschaftstelefon

(030) 532 83 35 oder (030) 532 82 08

(030) 677 54 43

MAROTZKE
Erhalten + Verschönern

Gasgeräte-Service

Joachim Schulz

GAS*schulz*

Max-Steinke-Straße 42 · 13086 Berlin-Weißensee

Telefon (030) 925 07 55 · Telefax (030) 927 53 03

E-Mail: info@gas-schulz.de · www.gas-schulz.de

● Notdienst 0177 365 07 55

- Wartung
- Gasetagenheizung
- Neuanlagen
- Installation und Wartung
- Reparatur
- Solaranlagen
- Sanitäranlagen
- Wärmepumpen

Beratung und Auftragsannahme:

Montag 8.00–16.00 Uhr • Dienstag 8.00–18.00 Uhr

Mittwoch, Donnerstag und Freitag 8.00–16.00 Uhr

Ihr Service-Partner seit 1981

WIR VOR ORT!

BEI BEZIRKSPOLITISCHEN FRAGEN
STEHEN WIR IHNEN JEDERZEIT GERN
ZUR VERFÜGUNG.

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (WV Treptow-Köpenick)
Rathaus Treptow (Z. 7), Neue Krugallee 4, 12435 Berlin
Tel: 030/90 297 42 92
www.fraktion-gruene-treptow-koepenick.de

**TERMIN-
VEREINBARUNG**
fraktion.treptow-koepenick
@gruene-berlin.de

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**
ALTERNATIVE DURCHSETZUNG

GEBÄUDEREINIGUNG

Michael Zimmer

- Büroreinigung
- Aufgangsreinigung
- Glasreinigung
- Grundreinigung
- Teppichreinigung
- Grünanlagenpflege
- Hauswartsdienste



Otto-Franke-Straße 97 · 12489 Berlin
Tel./Fax 030-671 47 92
zimmer.krausse@t-online.de
www.zimmer-krausse.de

Thomas Wilhelm

Elektroinstallateurmeister

Thomas-Müntzer-Str. 11
12489 Berlin

Tel. (030) 6 77 48 94

Fax (030) 55 15 95 90

Funk (0171) 4 34 01 07

wilhelm-elektro@t-online.de

www.wilhelm-elektro.de



Gebäudeservice GmbH

Segelfliegerdamm 74
12487 Berlin

- Gebäudereinigung
- Glasreinigung
- Hauswartung
- Grünpflege
- Winterdienst

Telefon: 030-63 22 27 83-0
Telefax: 030-63 22 27 83-19
info@arcus-service.de
www.arcus-service.de



BURZLAFF
GMBH

» Maler- und Tapezierarbeiten

» Elektroarbeiten (Meisterbetrieb)

» Fußbodenverlegearbeiten

» Trockenbau

burzlaff.eu

Kiefholzstraße 191 · 12437 Berlin
(030) 533 64 51 · buero@burzlaff.eu

BADEWANNENTÜREN oder WANNE zur DUSCHE

Seniorengerechter Badumbau
INNERHALB EINES TAGES!
günstig & sauber!

Für mehr

- Sicherheit
- Komfort
- Selbstständigkeit

Mit Kassenförderung
BADUMBAU zum
NULL-TARIF möglich!

030 629 33 06 14

Sterndamm 106 • Ecke Megedestr.
12487 Berlin

www.seniorenbad24.de

Jetzt bis zu
€ 4.000,-
Zuschuss sichern!

Partner der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG

Notdienst

seit 1996

ABFLUSS
ROHRREINIGUNGS



DOC
SERVICE

Tel.: 56 70 08 70 · Fax: 56 70 08 72
www.abfluss-doc.de · info@abfluss-doc.de

Seit
1893

Bohne

Dachdeckermeister GmbH

Dachdeckermeister-Innungsbetrieb

Ausführung
sämtlicher Dach- und
Dachklempnerarbeiten

Hänselstraße 47 A · 12437 Berlin-Baumschulenweg
Telefon 532 69 53 · Fax 53 21 47 90
e-mail: mail@ddmbohne.de
web: www.ddmbohne.de



Selbstbestimmt leben, professionell betreut werden.

Domicil - Seniorenpflegeheim Baumschulenweg

MITTAGSTISCH täglich von 12.00 - 13.00 Uhr



Lernen Sie unsere
moderne Einrichtung
in zentraler Lage
von Treptow kennen.



Von **Montag – Sonntag** können Sie aus zwei verschiedenen Menüs sowie einem Salatteller auswählen, inklusive einem Getränk und Dessert. **Je Menü 5,00 €.**

Melden Sie sich bitte telefonisch bei der Rezeption an oder kommen Sie einfach vorbei! **Telefon: 030 / 530 075 - 0**

Wir freuen uns auf Sie.

Domicil - Seniorenpflegeheim Baumschulenweg

Mörikestr. 7, 12437 Berlin, Telefon: 030 / 530 075 - 0, Telefax: 030 / 530 075 - 1099
E-Mail: info@domicil-baumschulenweg.de

**GARDINEN · VORHÄNGE
STORES · RAFFROLLOS
SICHT- & SONNENSCHUTZ
BODENBELÄGE
WOHNTEXILILIEN**

RAUMAUSSTATTUNG

Marien

**AUFMASS & BERATUNG
MASSANFERTIGUNG
LIEFER-, MONTAGE-
UND VERLEGESERVICE
GARDINENREINIGUNG**

Baumschulenstraße 8a · 12437 Berlin

Telefon 030 | 74 92 13 06 · info@raumausstattung-marien.de

Öffnungszeiten Mo – Do 10:30 – 17:00 Uhr und nach Vereinbarung

www.raumausstattung-marien.de



**SAUERLAND & ZIRBEL GmbH
MALERMEISTERBETRIEB**

Vertragspartner der WBG „Treptow Nord“ eG

**Malerarbeiten jeglicher Art Bodenbelagsarbeiten
Fliesen- und Trockenbau Abriss und Entrümpfung**

Achillesstraße, Nr. 73 · 13125 Berlin · holger_sauerland@online.de

www.sauerland-zirbel.de · Online-Shop: www.Bodenleger-Berlin.com

Tel.: 030.923 09 76 · Fax: 030.920 921 71 · Funk: 0171.2 88 61 35

Favorit

Gas • Heizung • Sanitär GmbH



Badsanierungen

Heizung- und Sanitärinstallation

Heizungswartung

Ernst-Augustin-Straße 12 · 12489 Berlin

Telefon (030) 63 31 11 79 -0

Telefax (030) 63 31 11 79 -9

info@favorit-ghs.de

SPD-Fraktion Treptow-Köpenick
Neue Krugallee 4
12435 Berlin
Wir im Internet

buero@spd-fraktion-tk.de
Telefon: 030/902974446

Unsere SPD-Fraktion engagiert sich für Sie. Wir sichern den sozialen Zusammenhalt.

CONEX

Baugesellschaft mbH

- Gewerbe-/Wohnungsbau
- Rohbau
- Schlüsselfertige Objekte
- Sanierung
- Mieterausbau

Am Stichkanal 25 · 14167 Berlin
Telefon: (030) 89 000 69 - 0
www.conex-gmbh.de



Pflege- & Gesundheitszentrum

**Kompetente stationäre Betreuung
für Demenzkranke**

Kieffholzstraße 117
12437 Berlin-Baumschulenweg
Telefon 030 53 60 86 13
E-Mail info@pgz-treptow.de
www.pgz-treptow.de

bock GmbH seit 1993
MARKISENBau RS FACHBETRIEB

Markisen · Jalousien · Rollos
Plissees · Duettes (Hitzeschutz innen)
Insektenschutz · Pollenschutz
Rollladen · Vorsatzelemente
(Hitzeschutz aussen auch jalousierbar)
Steuerungen · Elektroantriebe

532 98 98
Baumschulenstraße 66 · 12437 Berlin
www.bockmarkisenbau.de · info@bockmarkisenbau.de



JENS DAU

Straßenbauermeister
Betriebswirt des Handwerks

- Straßenbau
- Steinsetzarbeiten
- Winterdienst
- Experte für Kinderspielplätze
- Tiefbau

Groß-Ziethener Chaussee 43 · 12355 Berlin
Tel. 030-53 69 70 33 · Fax 030-53 21 71 53
info@strassenbaumeister.berlin

SAUBERE ARBEIT! DER HORNBACH HANDWERKER- SERVICE

Montieren. Installieren. Verlegen.

Profis fürs Projekt!

Alles aus einer Hand mit HORNBACH als Vertragspartner.

Arbeiten am Haus



- Dachflächenfenstermontage
- Vordachmontage
- Haustürmontage
- Markisenmontage
- Fenstermontage
- Garagentormontage

Energie & Sanitär



- Heizkörpermontage
- Badsanierung
- Sanitärobjektmontage
- Kaminofenmontage
- Innenwandkaminmontage
- Außenwandkaminmontage

Arbeiten im Haus



- Innentürmontage
- Teppich-/PVC-Verlegung
- Küchenmontage
- Maler-/Tapezierarbeiten
- Arbeitsplattentausch
- Fliesenverlegung
- Parkett-/Laminat-/Vinylbodenverlegung
- Kottelservice
- Sonnenschutzmontage

Hof & Garten



- Gartenhausmontage
- Carportmontage
- Zaunmontage
- Installationsservice
- Mähroboter
- Pflasterverlegung
- Gartenplattenverlegung
- Holzterrassenverlegung

Weitere Informationen erhalten Sie im Markt oder online unter www.hornbach.de/hws

12526 Berlin-Bohnsdorf

Grünbergallee 279, Tel.: 0 30 / 63 41 76-0
Öffnungszeiten: Mo.-Sa. 7-20 Uhr



**FERA
FUNK**

**TV · VIDEO · FUNK
ANTENNEN · SATELLITENANLAGEN**

BERLINS FERNSEHDIENST

Kundendienst – unser Service

seit 1958

- 24-Std.-Sofortdienst im Großraum Berlin
- Service Funkwagen
- Service und Reparatur aller Marken mit Garantie
- Innungsbetrieb



**Autoradio · Navigation · Handy
Telefon: (030) 533 73 37**

www.ferafunk.de · E-Mail: info@ferafunk.de

532 82 25

FERA FUNK GmbH · Neue Krugallee 39 · 12435 Berlin · 532 82 25



Allianz

Allianz Hauptvertretung Niklas Wünsch

Ihr Ansprechpartner für Versicherung, Vorsorge und Vermögen

Zingster Straße 2 · 13051 Berlin

☎ (030) 9279690

www.allianz-wuensch.de



ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo.–Mi. 09:00–13:00 Uhr / 14:00–18:00 Uhr
Do. 09:00–13:00 Uhr / 14:00–16:00 Uhr
Fr. nach Vereinbarung

Wir wünschen eine schöne Sommerzeit!