



## **Information 01 / 2015**

Sehr geehrte Baugenossinnen,  
sehr geehrte Baugenossen,

**Berlin, 13.03.2015**

in unserer turnusmäßigen Information möchten wir zu folgenden Themen berichten:

- 1. Mietänderung**
- 2. Erweiterung unserer Öffnungszeiten**
- 3. Einhaltung der Verkehrsregeln**
- 4. Mischeigentum**
- 5. Splittbeseitigung**
- 6. Frühjahrsreinigung**

### **Zu 1. Mietänderung**

Sehr geehrte Baugenossinnen,  
sehr geehrte Baugenossen,

Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigen sich in regelmäßigen Beratungen mit der Liquiditätsentwicklung unserer Genossenschaft. Auf der Basis der jährlichen Einnahmen- und Ausgabenrechnung, der Bilanzabschlüsse sowie der jährlich durchgeführten gesetzlichen Prüfungen durch den Verband liegt ein Instrument vor, mit dem wir für die nächsten 10 Jahre die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft gut einschätzen können.

Zu den Rahmenbedingungen unserer Wirtschaftlichkeit gehört auch die rasante Preisentwicklung, die jeder private Haushalt gleichfalls zu spüren bekommt. Vor allem die steigenden Preise bei Baustoffen und Löhnen wirkt sich in unserer Arbeit als erheblicher Kostenfaktor aus. Unsere letzte Mieterhöhung erfolgte im Jahr 2009 und liegt somit 6 Jahre zurück. Während unsere Mieteinnahmen nur durch Neuvermietungen in einem geringen Umfang gestiegen sind, haben sich in diesen 6 Jahren die Kosten für Reparaturen sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich verteuert. Diese Entwicklung hatte eine Abnahme des Volumens derartiger Maßnahmen zur Folge, die wir im Interesse moderater Mieten als Vorstand und Aufsichtsrat mitgetragen haben. Die aktuellen Rahmenbedingungen lassen eine Fortsetzung dieser Entwicklung nicht mehr zu.

Um unsere Aufgaben zukünftig erfüllen zu können, ist eine Erhöhung der Mittel für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Hierfür ist der Weg einer Mietanpassung unumgänglich.

Gemeinsam haben sich Vorstand und Aufsichtsrat die Aufgabe gestellt, unter Beachtung folgender Prämissen die notwendige Mietanpassung durchzuführen:

- Die Mietanpassung soll ein hohes Maß an Mietengerechtigkeit sichern.
- Die historisch entstandenen Unterschiede in den Miethöhen werden behutsam weiter minimiert.

Auf der Grundlage dieser Anforderungen hat der Vorstand beschlossen:

1. Die Mietänderungen erfolgen auf der Basis des gültigen aktuellen Mietspiegels, der am 23.05.2013 in Kraft getreten ist (gilt nur für Mehrfamilienhäuser).
2. Die Mietänderung soll zum 01. Mai 2015 wirksam werden.
3. Die Mietänderungen werden zeitgleich für alle Wohnungen (Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, Neubau) vorgenommen.
4. Der absolute Mietänderungsbetrag wird bei 60,00 € gekappt.
5. Wohnungsnutzer, die nach dem 01.01.2014 einen Mietvertrag abgeschlossen haben, erhalten kein Mietänderungsverlangen.

Vorstand und Aufsichtsrat sind sich bewusst, dass eine Mieterhöhung nicht unbedingt eine populäre Maßnahme darstellt. Im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt wird aber jeder feststellen können, dass wir der Tradition unserer Genossenschaft folgend unsere Mieten sozialverträglich gestalten.

Wir haben die Hoffnung, dass alle Mitglieder unserer Genossenschaft die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme einsehen und diese als ein Erfordernis für den wirtschaftlich gesunden Fortbestand der Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG betrachten.

Der Vorstand hat beschlossen, dass die Mehreinnahmen aus dieser Mietanpassung vollständig in das Budget für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fließen.

## **zu 2. Erweiterung unserer Öffnungszeiten**

Um den Service für unsere Mitglieder zu verbessern, werden wir ab April 2015 die öffentlichen Sprechzeiten in unserer Geschäftsstelle weiter auszubauen.

Dienstag	09 - 12 Uhr und 13-18 Uhr
<b>Donnerstag</b>	<b>09 - 12 Uhr</b>

Wir bitten Sie, sich an diese Öffnungszeiten zu halten und die zusätzliche Öffnungszeit mit zu nutzen. Wir weisen darauf hin, dass unsererseits Termine außerhalb dieser Sprechzeiten zukünftig nur nach Absprache wahrgenommen werden.

## **zu 3. Einhaltung der Verkehrsregeln**

Auf Grund zunehmender Hinweise und Beschwerden von Anwohnern sehen wir uns als Vorstand veranlasst, mit Nachdruck auf die Einhaltung der Verkehrsvorschriften in unserem Wohngebiet hinzuweisen.

### **Parken Sie nicht auf Zufahrten, in Wendeschleifen oder im Halteverbot!**

Halten Sie unbedingt Zufahrten vor den Gebäuden, zu Wohnobjekten (z. B. **Wendedreieck Quaritzer Straße**) und Wohngebieten (z. B. **Straße im Wohnpark Paradies**) frei, damit die Rettungskräfte im Notfall schnell vor Ort Hilfe leisten können.

Auf unserem Privatgelände - Wohnpark Paradies - werden wir es uns verstärkt zu Aufgabe machen, Parksünder zu stellen. Zu diesem Zweck sind bereits 2 Fahrzeugkrallen durch die Geschäftsstelle erworben worden, die bei besonders „hartnäckigen“ Falschparkern auf ihren Einsatz warten.

Für das Parken im Wohnpark sollte jeder Stellplatznutzer berücksichtigen, dass vorwärts einzuparken ist. So vermeiden Sie eine Belästigung der Anwohner und Gartennutzer. Die vorhandenen Anpflanzungen werden es ihnen ebenfalls danken.

#### **Zu 4. Mischeigentum**

An den Vorstand wird immer wieder der Wunsch herangetragen, die in den Wohnungen befindliche Standardausstattung durch eine höherwertige Ausstattung aufzuwerten. In diesem Zusammenhang erfolgt dann die Frage nach einer Kostenbeteiligung durch die Genossenschaft in dem Sinne, dass die Genossenschaft den Standard bezahlt und der Wohnungsnutzer die Mehrkosten.

Prinzipiell verwehrt sich der Vorstand dem Einbau einer höherwertigen Ausstattung nicht. Wichtig für die Genossenschaft sind jedoch klare Eigentumsverhältnisse. Eine Vermischung, die beispielsweise durch eine Kostenbeteiligung entsteht, wird der Vorstand nicht mehr zulassen.

Damit sollen vor allem Mehrkosten bei Wartungen und Reparaturen, die höherwertige Geräte gegenüber Standardgeräte mit sich bringen, vermieden werden. Diese Mehrkosten würden schließlich zu Lasten der Gemeinschaft gehen. Auch bei einem späteren Auszug aus der Wohnung könnte es Probleme geben, bspw. Forderungen nach Abstandszahlungen usw., die der Vorstand mit seiner Haltung umgehen möchte.

Prinzipiell ist also der Einbau von Sonderlösungen möglich, diese hat dann aber der Mieter vollständig selber zu tragen.

#### **Zu 5. Splittbeseitigung**

Jahreszeitgerecht gibt es immer wieder Wortmeldungen zum Thema Umgang mit dem Abstumpfungsmittel.

Die Beräumung der Abstumpfungsmittel (Kies oder Splitt) auf öffentlichen Straßen obliegt der Berliner Straßenreinigung. Diese reinigt aber nicht die Zuwegungen zu den Häusern, hier sind wir auf die **genossenschaftliche Solidarität** angewiesen.

Für uns alle ist es sehr hilfreich, wenn auch einmal selber zu Besen und zur Schaufel gegriffen wird. Es schont unser aller Geldbeutel, wenn nicht so viel Splitt in die Häuser getragen wird und die Bodenbeläge darunter leiden. Die Ausführung dieser Arbeiten durch eine Fachfirma würde zwangsläufig zur Erhöhung der Betriebskosten führen.

Für den Wohnpark haben wir seit zwei Jahren mit unserem Winterdienstunternehmen eine Endreinigung vereinbart.

#### **zu 6. Frühjahrsreinigung**

##### **Reinigung der Regenentwässerung an Häusern und der Fußbodeneinläufe auf Balkonen und Terrassen:**

Der Winter neigt sich langsam dem Ende zu. Wir möchten Sie daher bitten, auf den Balkonen und Terrassen die Fußbodenein- und -abläufe für das Regenwasser zu kontrollieren und zu reinigen.

Die Reihenhausbewohner möchten wir bitten, die Regenentwässerungsrohre, die das Wasser vom Haus weggleiten sollen, zu kontrollieren sowie Schmutz und Blätter zu entfernen.

Bei verschiedenen Begehungen ist uns aufgefallen, dass dies häufig versäumt wird. Die Folge sind nasse Kellerwände, die dann in den Kellern und Wohnungen zur Schimmelbildung führen. Es sollte daher unbedingt stauendes Wasser vermieden werden.

Entsorgung von Gartenabfällen:

Auch in diesem Jahr werden wieder an folgenden Terminen Container zur Entsorgung von Gestrüpp aus unseren Gärten und Grünanlagen zur Verfügung stehen:

**Wochenende 21. März 2015**  
**Wochenende 28. März 2015**  
**Wochenende 11. April 2015**

**Standorte: Polkwitzer Straße / Paradiesstraße**  
**Polkwitzer Straße / Leschnitzer Straße**  
**Dahmestraße 76 B Höhe Müllstandsanlage**

**Entsorgen Sie bitte ausschließlich Gestrüpp, Äste, Laub und keinen Unrat, verwenden Sie bitte keine Plastiksäcke. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.**

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, zur Entsorgung von Gartenabfällen die dafür bereitgestellten Container zu nutzen.

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass die Hausmüllbehälter nur mit Gartenabfällen befüllt wurden. Hier ist auch die Biotonne zu nutzen.

Mit genossenschaftlichem Gruß



Vorstand



Aufsichtsrat