



TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Mitglieder-
information
2018/2



Lesen Sie in unserer Juli-Ausgabe:

Vorwort Vorstand	3 - 4
Artikel vom Aufsichtsrat	5
Jahresabschluss 2017	6 - 15
Die TWG-Bauprojekte des Jahres 2018	16
TWG-Neubauprojekt	17
Aufzugsanbau	18
Baumpflege / Verkehrssicherungspflichten	19
Mieter erinnern sich	20
TWG-Prämien	21
10 Jahre TWG Hoffest	22 - 23
Genossenschaftliches Leben - Geburtstagsrunde	24
Genossenschaftliches Leben - Yoga	24
Genossenschaftliches Leben - Kreativ Club	25
Qualitas	26
Genossenschaftliches Leben - Übersicht	27
Kuddel Weltkindertag	28
Tewi und Tewine	29
Wichtige Rufnummern Havariedienst / Service	30
Impressum	31
Kontaktliste der Mitarbeiter der TWG	32

Wichtige Termine

Terminvorschau 2018	Datum	Ort	Einladung
Geburtstagsjubiläumsrunde	22.08.18	wird in den Einladungen bekannt gegeben	persönliche Einladung
Informationsveranstaltung Vertreter / Ersatz - Vertreter	26.11.18	Stubenrauchsaal	persönliche Einladung
Weihnachtsfeier für die Mitglieder 2018	04.12.18	wird noch bekannt gegeben	persönliche Einladung
Geburtstagsjubiläumsrunde	19.12.18	wird in den Einladungen bekannt gegeben	persönliche Einladung

Alle Termine finden Sie auch auf unserer Webseite www.twg-eg.de unter: Aktuelles

Änderungen vorbehalten

Liebe Mitglieder, liebe Leser,

der Sommer ist da und Sie bekommen mit diesem Mitgliederheft pünktlich für die sonnigen Tage eine interessante Lektüre über all die Dinge, die unsere Genossenschaft bewegen.

Wir zeigen auf, wie weit sich unsere Projekte von der Planung bis zur Umsetzung entwickelt haben, welche Vorbereitungen wir für die nächsten Vorhaben treffen und was sonst noch alles so in unserer TWG passiert.

Einen großen Teil nimmt - wie gewohnt - der Jahresabschluss 2017 ein, er ist erstellt, geprüft und von der Vertreterversammlung verabschiedet. Hierzu haben wir in anschaulichen Diagrammen eine Übersicht der Ergebnisse für Sie aufbereitet.

Ein der Planung entsprechendes und erfolgreiches Jahr liegt hinter uns und ist Ergebnis einer konsequenten, fleißigen und verlässlichen Arbeit aller Mitarbeiter sowie der Gremien Aufsichtsrat und Vorstand.

Es ermöglicht uns die Vorhaben der nächsten Jahre auf einer guten Finanzbasis anzugehen und zu bewältigen.

Der Wirtschaftsprüfungsbericht des Verbandes Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. liegt uns vor und bescheinigt der TWG, dass die Vermögens- und Finanzlage geordnet ist und das Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Wenn Sie als Mitglied dazu vielleicht Fragen haben, beantworten wir Ihnen diese jederzeit gern.

Ganz besonders freuen wir uns über die Resonanz auf unser diesjähriges Hoffest. Fast 400 Mitglieder mit 79 Kindern sind unserer Einladung zur Schlangenshow, zur Copacabana



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Sambashow und der Seifenblasenshow der Prinzessin Pippifax gefolgt.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern der Genossenschaft, die in aufwendiger Arbeit dieses Hoffest wie jedes Jahr selbst entwickelt, gestaltet, organisiert und betreut haben. Es war ein Augen-, Gaumen- und Ohrenschmaus.

Wenn wir in diesem Heft bereits über unser Richtfest am Neubau Albert-Wiebach-Straße 6 berichten, erkennen Sie, wie schnell die Zeit seit der Grundsteinlegung vergangen ist. Den Baufortschritt können Sie täglich auf unserer WEB Seite www.twg-eg.de verfolgen.

Auch die Vorbereitungen für den Aufzugsanbau in der Mahlower Straße 110 -116 sind in der heißen Phase. Lesen Sie dazu auf der Seite 18 nach. In Vorbereitung dazu konnten unsere Mitglieder mit uns bei einer gemeinsamen Besichtigungsfahrt die Bauphasen und die Ergebnisse bei der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh in Berlin Buch besichtigen. Die Erläuterungen waren sehr anschaulich, die Mitglieder stellten interessiert Fragen und somit ist hoffentlich so manche Sorge genommen worden.

Für die Zeit des 14tägigen Verlassens der Wohnung in 2019 wurden Mitte Juli 2018 dann auch mit allen 95 Familien Einzelgespräche geführt. Unsere Mitarbeiter und der Vorstand haben teilweise recht umfangreiche Vorbereitungen zu treffen, denn nicht nur 95 Familien, sondern auch insgesamt 20 Katzen, 7 Hunde, 5 Aquarien (die Anzahl der Fische ist unbekannt) und 1 Hase werden umziehen.

Weiterhin finden Sie in unserem Mitgliederheft Informationen zur jährlichen Baumschau und zu Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie zum Stand Baumaßnahmeplan 2018, die verdeutlichen, dass unsere Hausmeister und Mitarbeiter hier immer mit wachen Augen in unseren Wohngebieten unterwegs sind.

In unserer TWG geschehen auch viele verwaltungstechnische und organisatorische Veränderungen, insbesondere derzeit im digitalen Bereich, hier werden Vorbereitungen für die zukünftige digitale Archivierung unserer Daten getroffen. Natürlich ist auch bei uns die Einführung der EU-Datenschutzgrundverordnung inzwischen gut vorbereitet und in der Umsetzung.

Nicht zuletzt möchten der Aufsichtsrat und wir Vorstände unserer Mitarbeiterin Frau Erdmann zum 25. Firmenjubiläum auch in dieser Form ganz herzlich gratulieren. In der neuen Wohnstadt, in Kleinmachnow und auch darüber hinaus ist Sie Ihnen sicher gut bekannt als Ihre Verwalterin. Das Wohl ihrer Mitglieder geht ihr über alles und damit ist sie Vorbild für jeden Mitarbeiter. Wir bedanken uns und wünschen ihr für all ihre zukünftigen Aufgaben viel Gesundheit, Kraft, Glück und immer zufriedene Mitglieder.

Wir hoffen, wir haben Sie wieder neugierig gemacht und eingestimmt. Bitte informieren Sie sich selber ausführlich in unserem 2. Mitgliederheft in diesem Jahr. Lesen Sie die vielen interessanten Artikel.

Wir wünschen uns und Ihnen wie gewohnt den verständnisvollen Blick bei dem ein oder anderen Thema und viel Freude. Genießen Sie den Sommer, den wir wirklich Hochsommer nennen können.

Ihre Vorstände



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Werte Genossenschaftlerinnen, Werte Genossenschaftler!



Torsten Trautmann

Unser Neubau in der Albert-Wiebach-Str. 6 a und b geht in sichtbaren Schritten voran. Schon jetzt ist gut erkennbar, hier wird es sich gut wohnen lassen.

Der dritte Höhepunkt nach dem „Baggerbiss“ und der Grundsteinlegung war das Richtfest am 08.06.2018. Bei strahlendem Sonnenschein begrüßte der Vorstand unter dem Richtkranz den Ehrengast Herrn Schönfelder

vom BBU e.V., die Vertreter der am Bau beschäftigten Gewerke, weitere geladene Gäste, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der TWG und die Mitglieder des Aufsichtsrates. Nach den Dankesreden der beiden Vorstände und dem Grußworten von Herrn Schönfelder sprach der Polier den traditionellen Segensspruch der Zimmermänner aus. Anschließend schlug der Technische Vorstand, Herr Petzold, in seiner Funktion als Bauherr den letzten Nagel in das Gebälk.

Dem Grundsatz der TWG folgend, die Wohnungen des Neubaus an unsere langjährigen Mitglieder und an jene, die auf Grund ihres Gesundheitszustandes auf eine barrierearme Wohnung angewiesen sind, zu vermieten, ist die Erstvermietung erfolgreich abgeschlossen.

Am 26.06.2018 um 19:00 Uhr fand im Stubenrauchsaal die jährlich wiederkehrende Vertreterversammlung statt. Nach der Begrüßung aller Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Trautmann, informierte der Vorstand über die wirtschaftliche Lage der TWG, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, den Neubau in der Albert-Wiebach-Str. 6 und das Projekt Anbau Aufzüge in der Mahlower Str. 110-116.

Es folgte die Verlesung des Berichtes des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2017 und des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017.

Mit diesen ausführlichen Informationen war die Basis für die Vertreter geschaffen, um über den Jahresabschluss und den Bilanzgewinn abstimmen zu können. Jahresabschluss wie auch der Bilanzgewinn wurden von den Vertretern einstimmig beschlossen. Weitere Tagesordnungspunkte beinhalteten die Entlastung der Vorstände für 2017, die Entlastung des Aufsichtsrates für 2017 und die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern. Vorstände und Aufsichtsrat wurden für den Wirtschaftszeitraum 2017 entlastet.

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Look und Herr Neßel stellten sich nach Ablauf ihrer Amtszeit als Kandidat des Aufsichtsrates zur Wiederwahl. Die Vertreter brachten Herrn Look und Herrn Neßel Vertrauen entgegen und wählten beide einstimmig wieder in den Aufsichtsrat. Frau Fischer hat auf eigenen Wunsch nach Ablauf ihrer Amtszeit nicht mehr als Mitglied des Aufsichtsrates kandidiert. An dieser Stelle möchte der Aufsichtsrat die Gelegenheit nutzen und Frau Fischer ein ganz herzliches Dankeschön für die langjährige, vertrauensvolle und engagierte Mitarbeit auszusprechen. Wir wünschen Frau Fischer alles Gute und viel Kraft für die anstehenden Herausforderungen. Aufsichtsratsmitglied Herr Deppe schlägt Herrn Tietz als Kandidat für die Wahl in den Aufsichtsrat vor. Als neu von den Vertretern gewähltes Aufsichtsratsmitglied begrüßen wir ganz herzlich Herrn Tietz. Auch ihm bringen die Vertreter Vertrauen entgegen und wählten ihn mit hoher Mehrheit in dieses Organ. Wir wünschen ihm in seiner neuen Funktion als Aufsichtsratsmitglied viel Erfolg.

Wir wünschen allen Mitgliedern einen erholsamen Sommer.

Mit genossenschaftlichem Gruß

Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Eckpunkte aus dem Lagebericht 2017

Das Jahr 2017 beschließt die Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG wieder mit einem positiven Ergebnis. Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist als sehr gut einzuschätzen. Die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft ist nach wie vor hoch.

Mit dem ersten Spatenstich am 10.08.2017 und der Grundsteinlegung am 10.11.2017, begann der Neubau der Genossenschaft mit 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow. Das geplante Gesamtbauvolumen unseres Neubaus umfasst 9,8 Millionen € und er soll bis Anfang 2019 fertiggestellt sein.

Neben den im Baumaßnahmenplan beschlossenen Maßnahmen hat die Genossenschaft in den ersten drei Monaten umfassende Baumaßnahmen aus Mitteln von u.a. rückerstatteten Altanschließergebühren in Höhe von ca. 1,0 Millionen € vorgenommen (Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Jahresabschluss 2016). Dabei wurden Abwasseranlagen der Wohngebäude saniert, Neuinstallationen von Vordächern umgesetzt sowie Erneuerungen von Hauseingängen im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten und die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern in großem Umfang vorgenommen. Der notwendige Ersatz von Pufferspeichern und Zirkulationsanlagen in den Warmwasseranlagen, der Einbau von Rauchwarnmeldern und die Erstellung eines Kanalkatasters für Abwasseranlagen wurden ebenfalls realisiert.

Planmäßig wurden im Berichtsjahr Modernisierungen für eine verbesserte Wohnqualität und die Hebung des Ausstattungsniveaus der Wohnungen und der Außenanlagen getätigt. Im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbereich konzentrierte sich die Genossenschaft neben den regelmäßigen Instandhaltungsaufgaben auf die Instandsetzung und Modernisierung der frei gezogenen Wohnungen sowie die Fortführung der Instandhaltung und Erneuerung von Dächern, Fassaden der Immobilien und der Wasser- und Abwassersysteme.

Die Umsatzerlöse insgesamt stiegen um 0,2 %, wobei die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 28,2 T€ auf 11.965,1 T€ (2016 = 11.936,9 T€) verzeichneten.

Die durchschnittliche Leerstandsquote lag 2017 bei 0,75 %. Der Leerstand zum Bilanzstichtag betrug unverändert 0,62 %. Er resultierte lediglich aus Nutzerwechsel bzw. Instandhaltung.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) konnte im Geschäftsjahr auf 51,97 % (Vorjahr 53,38 %) weiter gesenkt werden.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Die langfristigen Vermögenswerte (78,2 Mio. €) werden zum Bilanzstichtag durch die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (83,1 Mio. €) finanziert.

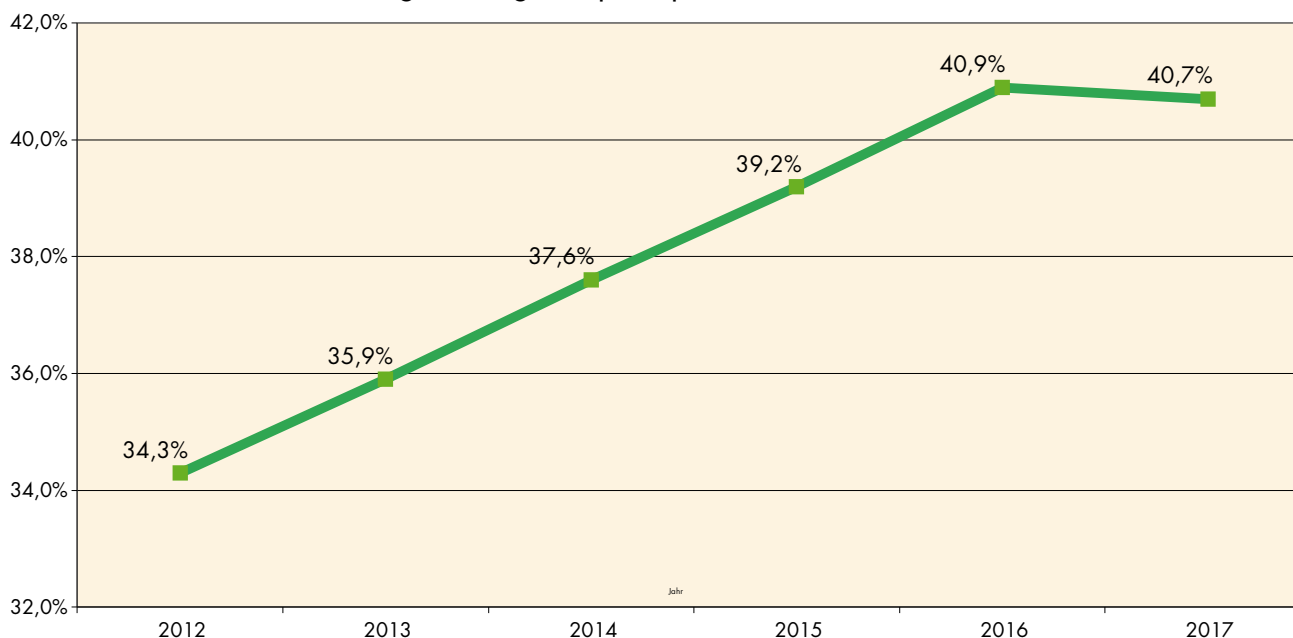
	2017	2016	2015
o Bilanzvolumen	85,2 Mio. €	83,1 Mio. €	83,5 Mio. €
o Jahresgewinn	679,7 T€	1.245,7 T€	493,5 T€
o Eigenkapitalquote	40,7 %	40,9 %	39,2 %
o Kreditvolumen	49,0 Mio. €	46,8 Mio. €	49,5 Mio. €
o Mieterlöse	8.755 T€	8.761 T€	8.655 T€
o Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	0,62 %	0,62 %	0,81 %
o Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.108	2.108	2.109
o Registrierte Mitglieder	2.258	2.259	2.241

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, sank zum Ende des Geschäftsjahres 2017 planmäßig geringfügig um 0,2 % Punkte auf 40,7 %.

Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2016 bei 41,0 %.

Entwicklung der Eigenkapitalquote 2012 – 2017 Angaben in %

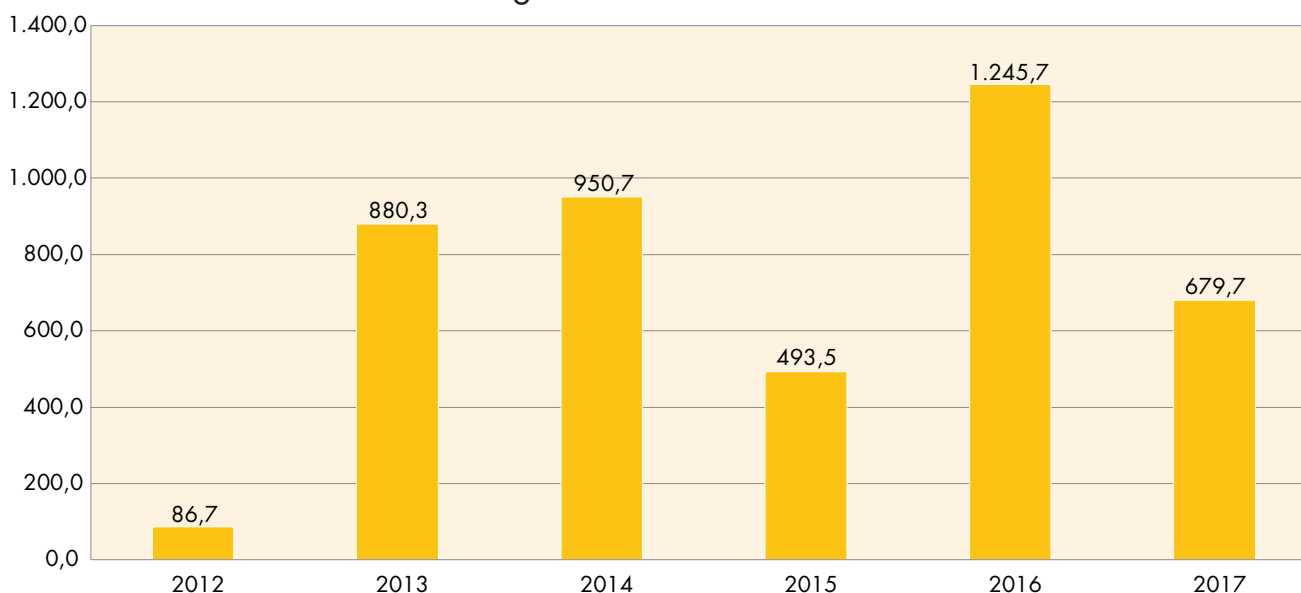


Jahresergebnis, Umsatzerlöse und Erlösschmälerung

Die Genossenschaft verzeichnete für das Geschäftsjahr 2017 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 679,7 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes erwirtschaftet.

Die Sonstigen Erträge wurden hauptsächlich aus Erstattungen nach dem AAG durch die Krankenkassen über 56,7 T€, Lohnkostenzuschüsse über 10,4 T€, Versicherungsentschädigungen über 12,2 T€ und Erträge aus Kfz-Nutzung über 14,2 T€ generiert.

Jahresergebnisse 2012 – 2017 (Angaben in T€)



Die im Jahr 2016 begonnene Einführung des Tarifs für die Wohnungswirtschaft wurde im Geschäftsjahr fortgesetzt, so dass die Personalkosten planmäßig von 1.554,9 T€ auf 1.623,7 T€ stiegen.

Der Zinsaufwand der Genossenschaft verminderte sich weiter von 1.989,9 T€ im Vorjahr um 173,6 T€ auf 1.816,3 T€ im Geschäftsjahr.

Die Abschreibungen lagen bei 1.905,8 T€ (Vorjahr = 1.908,7 T€). Davon entfielen als größte Position 1.710,1 T€ auf die Wohngebäude.

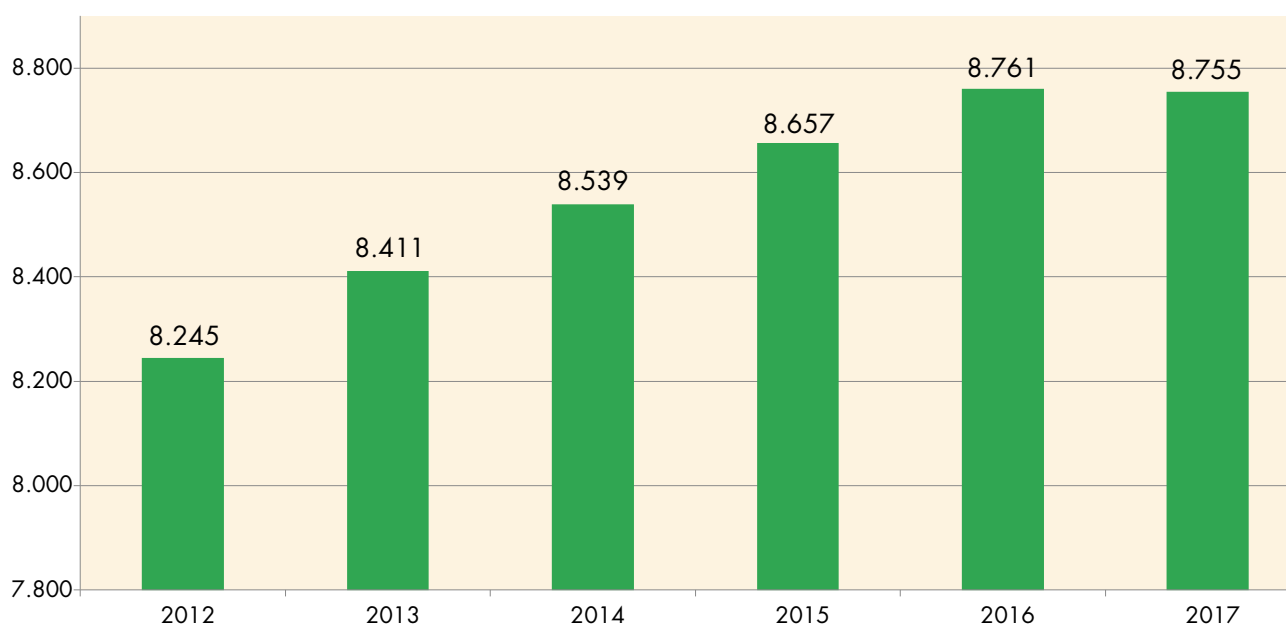
Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ erhöhten sich von 596,1 T€ in 2016 auf 679,7 T€ in 2017. Hauptursache bilden Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 94,3 T€ aus dem Tausch von Verkehrsflächen mit der Stadt Teltow. Für Aktivitäten im genossenschaftlichen Leben wendete die Genossenschaft 76,6 T€ auf.

Das Betriebsergebnis wurde durch die Erlösschmälerungen um 96,5 T€ (Vorjahr 73,0 T€) gemindert. Dabei entfallen auf den Instandsetzungsleerstand 74,5 T€ (Vorjahr 68,8 T€) und auf Mietminderungen 22,0 T€ (Vorjahr 4,2 T€). Die Steigerung bei den Mietminderungen resultiert hauptsächlich aus den Lärm- und Emissionsbelastungen für die Wohnanlagen im Wohngebiet Ruhlsdorfer Platz durch die Neubau-Baustelle in der Albert-Wiebach-Straße 6 und die dortigen Baustellen fremder Investoren.

Das prozentuale Niveau der Erlösschmälerungen insgesamt im Verhältnis zu den Sollmieten lag im Geschäftsjahr bei 1,09 % (Vorjahr 0,83 %).

Die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum stiegen leicht von 8.439,2 T€ im Vorjahr auf 8.469,4 T€ im Berichtsjahr. Die Steigerung wurde durch Neuvermietungszuschläge erzielt, Mieterhöhungen erfolgten 2017 nicht. Die Durchschnittsmiete von 5,88 €/m² entspricht dem Vorjahresniveau.

Entwicklung der Nettokaltmiete 2012 - 2017 (Angaben in T€)



Entwicklung Kreditvolumen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern valuierten zum Bilanzstichtag in Höhe von 49,1 Mio. €. Davon entfielen 48,4 Mio. € auf langfristige Darlehen und 0,7 Mio. € auf kurz- und mittelfristig fällige Zinsen und Tilgungsleistungen. Die Ausgaben für die Darlehenstilgung lagen bei 2,7 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,8 Mio. €.

Im Jahr 2017 wurden zwei weitere Darlehen mit einem Gesamtbetrag von 2,46 Mio. € von der Deutschen Pfandbriefbank zur Berliner Volksbank umgeschuldet. Dazu wurden bereits 2013 Forwardkonditionen vereinbart. Der Zinssatz sank von 5,28 % auf 3,76 %.

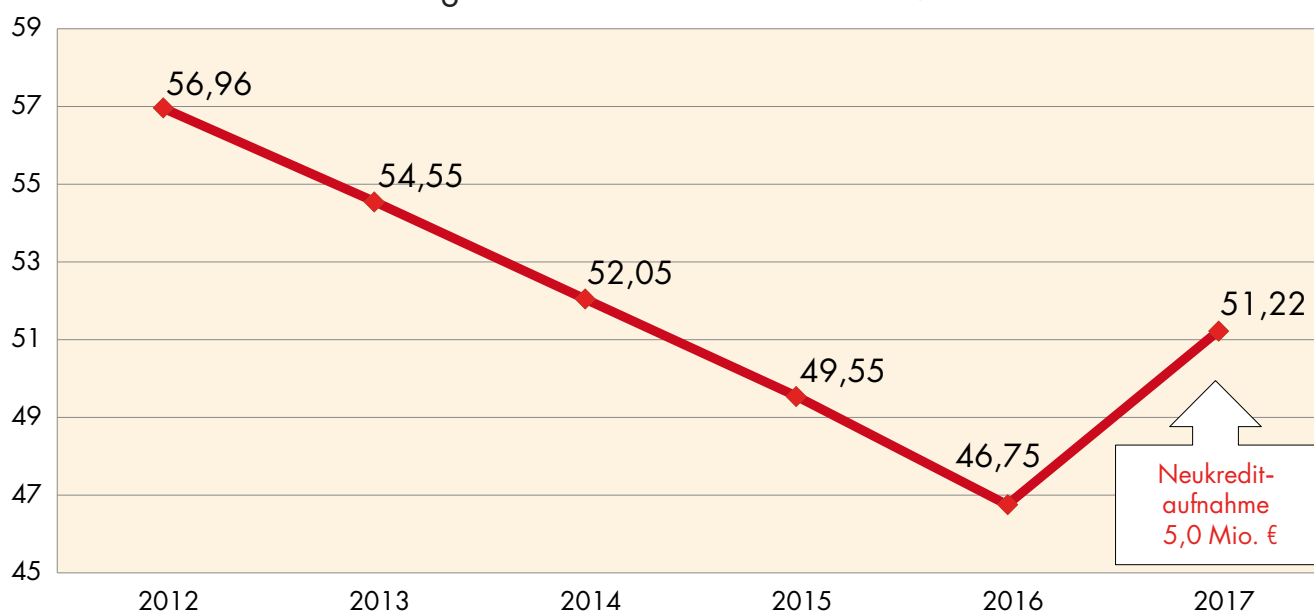
Zur Finanzierung des geplanten Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow wurden mit der WL-Bank AG Darlehensverträge mit einem Gesamtwert von 8,2 Mio. € abgeschlossen.

Dabei handelt es sich um ein KfW-Darlehen über 5,5 Mio. € mit 1,30 % Zinsen und 20 Jahren Zinsbindungsfrist sowie drei Kapitalmarktdarlehen über 2,7 Mio. € mit Zinssätzen von 2,27 % bzw. 2,38 % und Zinsbindungsfristen von 30 Jahren. Im Geschäftsjahr wurden aus dem KfW-Darlehen 5,0 Mio. € abgerufen.

Darüber hinaus sicherte die Genossenschaft für 24 Bestandsdarlehen mit einem Prolongationsumfang von 9,3 Mio. € Forwardkonditionen für die Jahre 2019 bis 2021. Der Zinssatz wird sich damit deutlich reduzieren. Des Weiteren wurde der Kreditrahmenvertrag über 500,0 T€ bei der DKB weiterhin in Anspruch genommen.

Weitere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte bestanden zum Bilanzstichtag mit Ausnahme branchenüblicher Forderungen und Geldanlagen nicht.

Entwicklung Kreditvolumen 2012–2017 (Angaben in Mio.€)



Vermietungssituation und Leerstand

Der von der Genossenschaft verwaltete Immobilienbestand stellt sich per 31.12.2017 wie folgt dar:

	Wohnungen	Parkplätze	Garagen	Gewerbe
Bestand gesamt	2.101	1.171	24	8
Wohnfläche gesamt	120.168,02 m ²			557,40 m ²
Eigenbestand	2.100	1.170	24	8
Wohnfläche Eigenbestand	120.097,37 m ²			557,40 m ²
Fremdbestand	1	1		
Wohnfläche Fremdbestand	70,65 m ²			

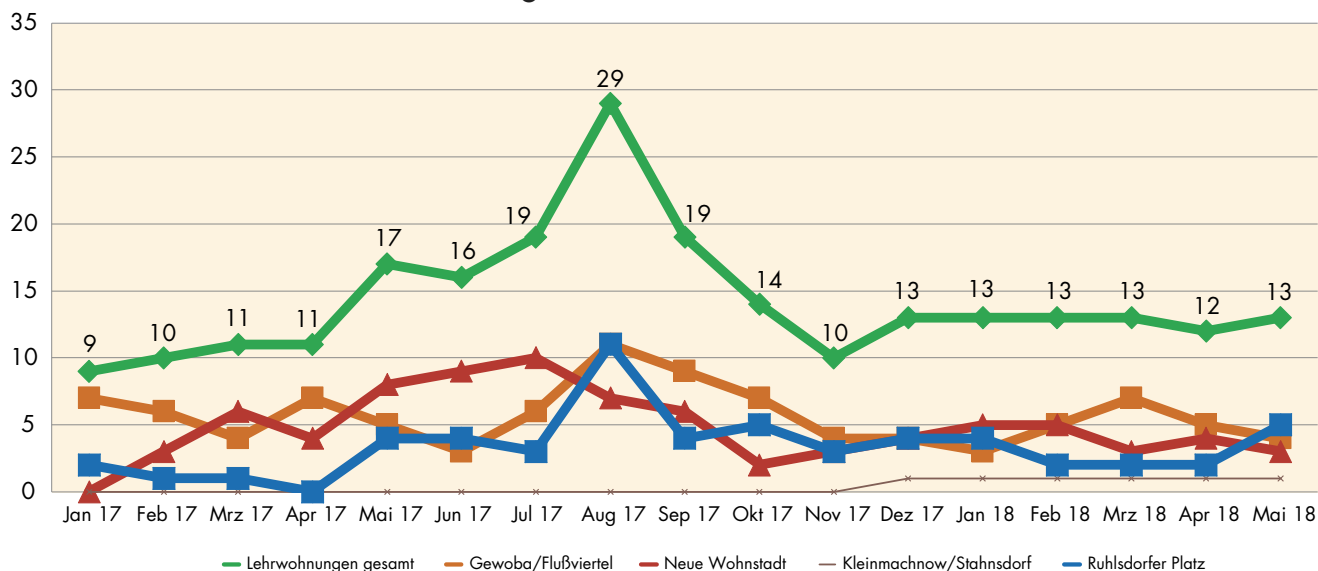
Die Genossenschaft hat im Zuge eines Tauschgeschäftes zur Flächenbereinigung mit der Stadt Teltow zwei Verkehrsflächen (Gehwegland) mit einer Gesamtfläche von 730 m² abgegeben und eine Verkehrsfläche mit 52 m² (Straßenland) vereinbart. Durch die Stadt Teltow erfolgte eine Ausgleichszahlung.

Die Verwaltung der Wohneigentümergeinschaft Lieselotte-Herrmann-Straße 3 a-d in Teltow wurde aus Rentabilitätsgründen zum 01.05.2017 an die Optima GmbH Potsdam übergeben.

Die Fluktuationsrate stieg leicht von 6,12 % im Vorjahr auf 6,48 % im Berichtsjahr. Es wurden 136 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 128) und 138 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr 132).

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Leerstand 0,62 %. Es waren 13 Wohneinheiten (Vorjahr 13) betroffen. Zum 31.03.2018 ist ebenfalls ein Leerstand von 13 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu verzeichnen.

Leerstand Wohnungen 01/2017 – 05/2018 (Anzahl der Wohnungen)



Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag wurden Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 116,1 T€ (Vorjahr 110,1 T€) ausgewiesen. Davon entfielen 102,1 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 14,0 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Diese Forderungen wurden in Höhe von 84,2 T€ wertberichtigt. Der Anteil der Einzelwertberichtigungen lag bei 78,8 T€, die jedoch noch aus Vorjahren resultieren. Zum 28.03.2018 wurden Mietforderungen in Höhe von 103,8 T€ registriert.

Die Betriebskosten gesamt verzeichnen eine Steigerung um 35,3 T€ von 3.298,9 T€ im Vorjahr auf 3.334,2 T€ im Berichtsjahr. Darunter reduzierten sich die Heiz- und Warmwasserkosten um 21,6 T€. Die kalten Betriebskosten erhöhten sich um 56,9 T€.

Bei den kalten Betriebskosten stiegen die Kosten für Hausreinigung um 23,3 T€ und die Kosten der Gartenpflege um 13,2 T€ konstant weiter. Immer mehr Mitglieder nehmen für diese Leistungen unsere Dienstleister in Anspruch.

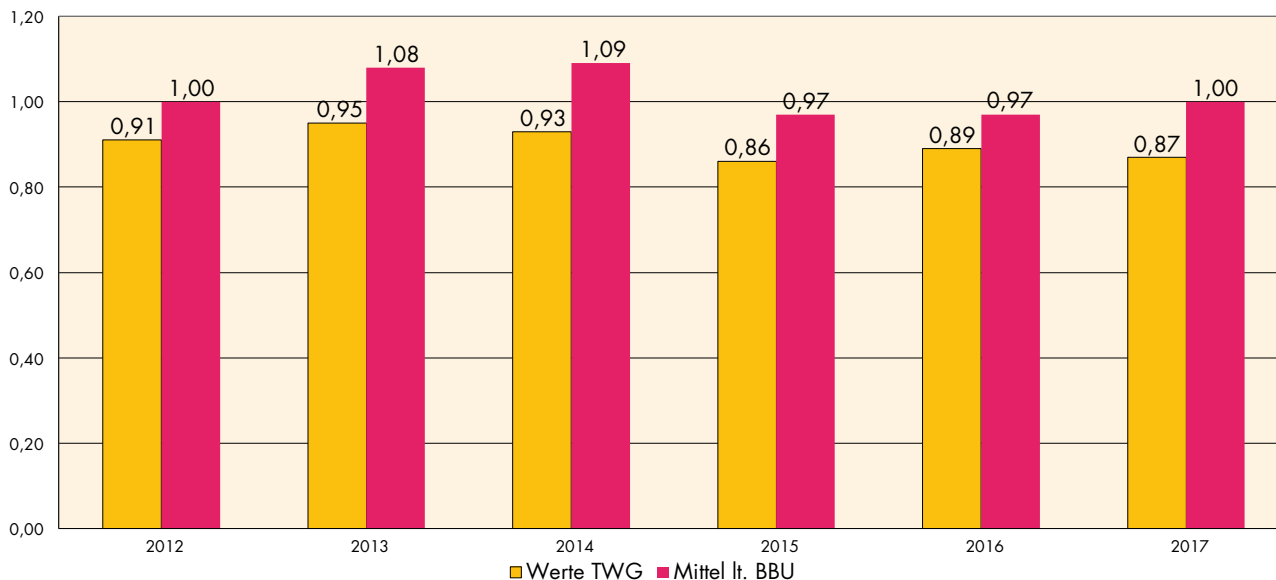
Die Versicherungskammer Bayern hat die Prämie für die Gebäudeversicherung ab 2017 aufgrund des stark gestiegenen Schadenaufkommens um 12,1 T€ erhöht. Auch in Zusammenarbeit mit unserem Partner GVV- Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH konnte kein günstigerer Versicherer gefunden werden.

Die Kosten für Kaltwasser stiegen aufgrund einer Preissteigerung für die Abwasserentsorgung um 14,8 T€.

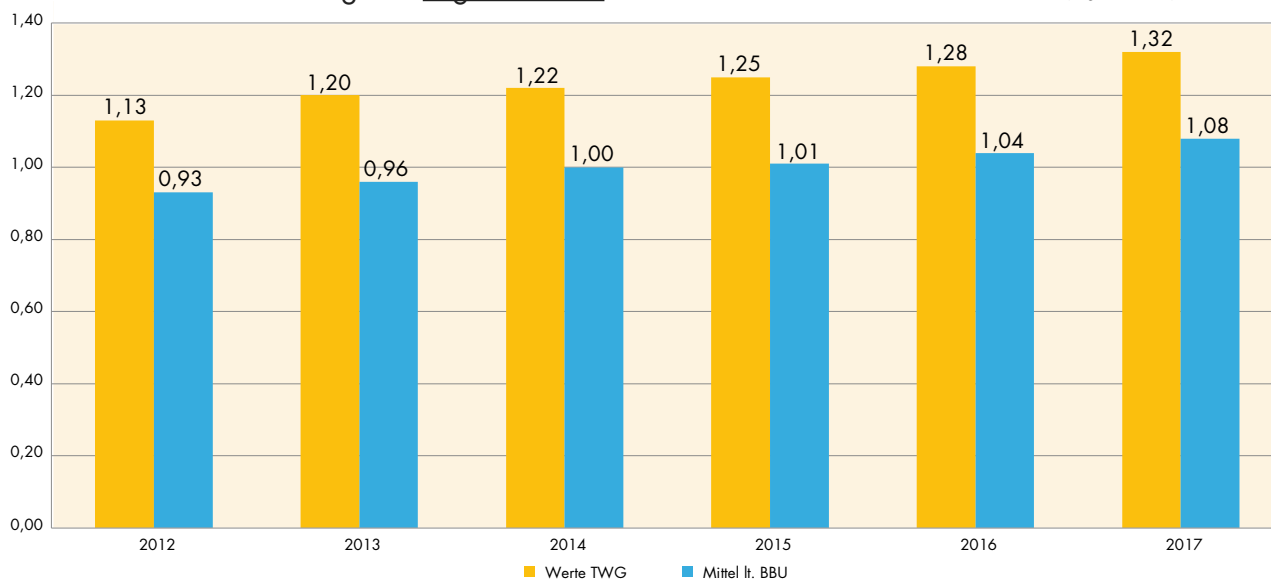
Die umlegbaren Betriebskosten erhöhten sich von durchschnittlich 2,24 €/m² im Jahr 2016 auf 2,27 €/m² im Jahr 2017. Dabei lag der Anteil der kalten Betriebskosten bei 1,42 €/m² und der Heiz- und Warmwasserkosten bei unverändert 0,85 €/m².

Die nicht umlegbaren Betriebskosten blieben mit 47,6 T€ nahezu konstant.

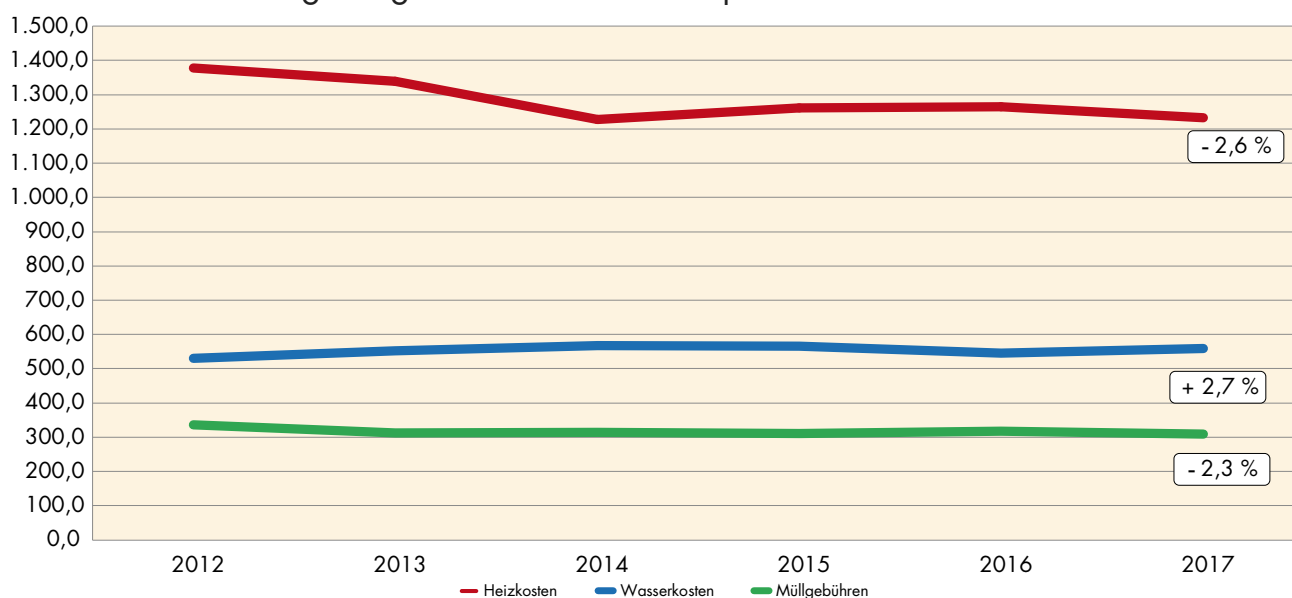
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten 2012 – 2017 (Angaben in €/m²)



Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten 2012 – 2017 (Angaben in €/m²)



Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen 2012 – 2017 (Angaben in T€)



Instandhaltung / Instandsetzung / Regiebetrieb

Die Genossenschaft wendete für die Instandhaltung/Instandsetzung sowie nicht aktivierter Modernisierung der Bestandsgebäude und Außenanlagen mit Berücksichtigung des Regiebetriebes 2.412,2 T€ auf. Im Vorjahr lagen diese Ausgaben bei 2.865,6 T€. Dabei ist jedoch eine Rückstellung zum 31.12.2017 für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung in Höhe von 992,0 T€ zu berücksichtigen.

Die Genossenschaft hat sich bei den bestandserhaltenden Bauausführungen auf umfangreiche Maßnahmen der Instandsetzung/Instandhaltung in den Beständen und Außenanlagen konzentriert.

Vor allem im Bereich der Instandsetzung und Herichtung leergezogener Wohneinheiten wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um die rasche Wiedervermietung abzusichern. Insgesamt stiegen die Kosten hier um 151,0 T€.

Im eigenen Regiebetrieb beschäftigte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 6 Handwerker in den Gewerken Maler/Fußbodenleger und Heizung/Sanitär.

Zu den umfangreichsten Maßnahmen zählten im Geschäftsjahr u. a.:

1. Dachsanierung und Fassadenerneuerung am Wohnblock Gustl-Sandtner-Straße 2 a-e,
2. Dachsanierung und Fassadenerneuerung am Wohnblock Käthe-Niederkirchner-Straße 7 a-d,
3. Ausstattung des Wohnungsbestandes mit Rauchwarnmeldern,
4. Strangsanierung im Hausaufgang Albert-Wiebach-Straße 1a,
5. Weiterführung der Sanierung der Außentreppen am Ruhlsdorfer Platz,
6. Sanierung der Hauseingangsbereiche der Wohnblöcke Elbestraße 11, 13 und 15,
7. Sanierung der Regenentwässerung in den Liegenschaften der Seelenbinderstraße 3 a-c und Leite 33 a-c
8. Sanierung des Abwasser-Hauptkanals in der August-Bebel-Straße 2-16
9. Errichtung provisorischer Parkplätze in der Ida-Kellotat-Straße zur Entlastung der Parksituation während der Bauzeit des Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6. Aufgrund der kurzen Nutzungsdauer von 1,5 Jahren erfolgte keine Aktivierung.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2017 bei 24,24 €/m².

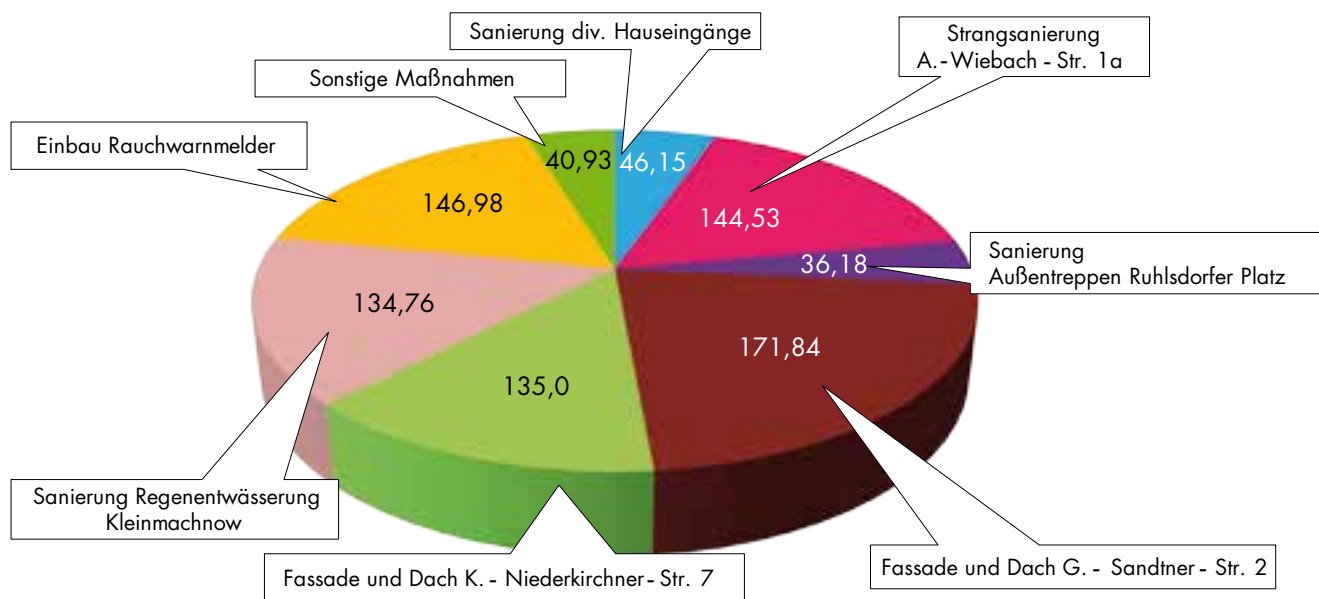
2.500 Wohneinheiten für das Jahr 2016 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 27,62 €/m².

Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 1.000 bis

Die langfristige Planung der Genossenschaft sichert auch zukünftig die Erhaltung der Qualität ihrer Bestände.

Verteilung der nicht aktivierten Investkosten für den Bau 2017

Gesamtinvestition: ca. 856,40 (Angaben in T€)



Investition und Modernisierung

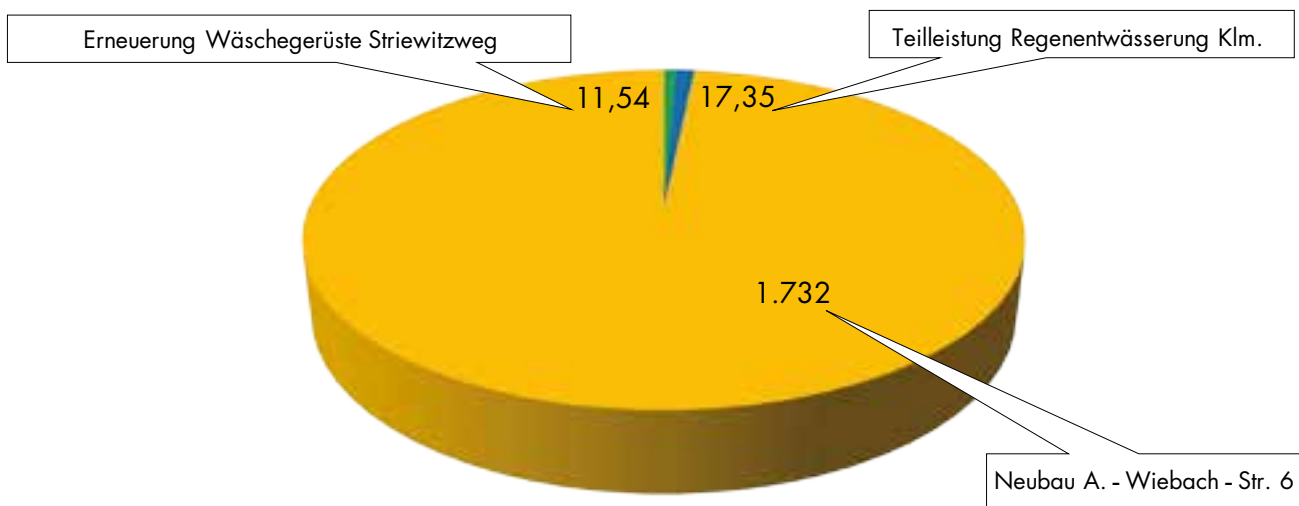
Das Hauptaugenmerk der Genossenschaft lag im Jahr 2017 auf dem Neubauvorhaben mit 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow. Nach verzögerter Erteilung der Baugenehmigung konnten die Bauarbeiten im August 2017 endlich beginnen. Im Geschäftsjahr wurden 1,73 Mio. € investiert. Die Gesamtkosten für Planung und Bautätigkeit betrugen bisher 2,05 Mio. € Über einen Zeitraum von ca. drei Jahren (2016-2018) sind Gesamtinvestitionen von ca. 9,8 Mio. € vorgesehen.

Daneben wurden folgende aktivierungsfähige Investitionen realisiert:

1. Errichtung einer Regenentwässerung auf dem Geschäftsgelände,
2. Schaffung von Wäschetrockenplätzen im Striewitzweg 31-49.

Die Genossenschaft hat in ihrer langfristigen Planung weitere Ausgaben für den Neubau und die Nachrüstung ausgesuchter Wohngebäude mit Aufzügen in den nächsten 10 Jahren festgeschrieben.

Verteilung der aktivierten Investkosten für den Bau 2017
Gesamtinvestition: 1.761 (Angaben in T€)



Prognose – Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018

Für das Jahr 2018 sind folgende Hauptschwerpunkte der Tätigkeit der Genossenschaft geplant:

1. Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestandes,
2. Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Albert-Wiebach-Straße 6,
3. Bauvorbereitung und Organisationsplanung zum Aufzugsanbau in der Mahlower Straße 110 bis 116,
4. Vorbereitende Planung zum Aufzugsanbau in der Neuen Wohnstadt,
5. Vorbereitende Planung zum Neubau am Ruhlsdorfer Platz,
6. umfassende Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes,
7. Einführung von Archivierungs- und Digitalisierungssoftware,
8. Umsetzung der EU- Datenschutzvorgaben,
9. Führung des genossenschaftlichen Mitgliederwesens.

Die langfristige Planung beinhaltet zwei Neubauvorhaben. Mit der Erteilung der Baugenehmigung begannen im August 2017 die Bauarbeiten für das Wohnungsbauprojekt in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow. Bereits Mitte April 2018 war die Vermietung von 96 % der Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 01.01.2019 bzw. 01.03.2019 durch abgeschlossene Vorverträge gesichert.

Daneben sollen auch die bestehenden Bestände attraktiver gestaltet werden. Bereits im Jahr 2015 erfolgte daher die Machbarkeitsprüfung von Möglichkeiten zum Anbau von Aufzügen an ausgesuchten Objekten. In Auswertung dieser Prüfungen wurden mehrere Projekte zum Aufzugsanbau mit teilweise gleichzeitigem Dachgeschoss-Ausbau in die langfristigen Planungen aufgenommen.

Parallel dazu wird von der Genossenschaft auch weiterhin ein faires Preis-/Leistungsverhältnis angeboten, um sowohl jungen Familien als auch Senioren bezahlbare Mieten zu ermöglichen. Die hohe Nachfrage gibt dieser Strategie recht.

Für die Umsetzung der vielschichtigen Aufgaben und unter Beachtung des zunehmenden Fachkräftemangels im Baugewerbe wird die Genossenschaft in den nächsten Jahren weiter an einer optimierten Organisation der Verwaltung und des Regiebetriebes arbeiten. Dazu werden u. a. folgende Instrumente eingeführt:

- Vorbereitende Software Archivlösung zur Umgestaltung der gesamten Verwaltung in ein sogenanntes „papierarmes Büro“,
- Weiterführung und Festigung der Instandsetzung und Instandhaltung mit eigenen Regiemitarbeitern.

Die Genossenschaft wird somit in den nächsten Jahren kontinuierlich die effektive Bewirtschaftung ihrer Bestände und die notwendigen Investitionen auf der einen Seite als auch die dafür notwendige Organisation im Unternehmen sowie das Angebot wohnwirtschaftlicher und sozialer Dienstleistungen als genossenschaftliche Aktivität auf der anderen Seite absichern.

Für das Geschäftsjahr 2018 plant die Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten für den Regiebetrieb in Höhe von ca. 2,1 Mio. € und Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von ca. 7,5 Mio. €. Die Leerstandquote wird mit ca. 1,25 % eingeschätzt. Die Liquidität soll zum Ende des Jahres 2018 bei ca. 2,1 Mio. € liegen. Es wird mit einem Jahresüberschuss von rund 870,0 T€ gerechnet.

2.1



2.3



2.4



2.7



1 Sanierung Leer- Wohnungen

laufend

2 Instandsetzung /- haltung / Modernisierung

Objekte im Bestand mit besonderem Aufwand

2.1 Sanierung Treppenhäusdächer

August-Bebel-Straße 4-14

erledigt

2.2 Abschluss Fassadenarbeiten

K.- Niederkirchner- Straße 7a-c

Ende Juli 2018

2.3 Sanierung Abwassergrund- und Regenwasserleitungen, Sanierung Hausanschlüsse

ab 09/2018

(Gebäudeanschlussleitungen)

L.-Herrmann-Straße 1a-e

Mahlower Straße 117a-e

Mahlower Straße 119a-e

Mahlower Straße 121a-e

Mahlower Straße 123a-e

Mahlower Straße 125a-e

(Sammelleitungen Keller)

Friedensstraße 11-17

erledigt

(Schmutzwasserhaupt- und Gebäudeanschlussleitungen)

Elbestraße 11a-d

Elbestraße 13a-d

Elbestraße 15a-d

erledigt

2.4 GALA- Bau Errichtung Gehweg

I.-Kellotat- Straße Giebel zur

E.- Waldheim- Straße 1

laufend

2.7 Gebäudereinigung Reinigung Balkondächer

(in allen Wohngebieten)

laufend

2.8 Verkehrssicherungspflichten diverse Arbeiten

laufend

Änderungen vorbehalten

Richtfest am 8. Juni 2018 in der Albert-Wiebach-Straße 6 a+b



Richtkranz überm Bau

Ein guter Grund stolz zu sein: Nach dem ersten Spatenstich im August und der Grundsteinlegung im November 2017 galt es, Richtfest am Objekt Albert-Wiebach-Str. 6 a und b zu feiern. Weithin sichtbar schwebte am 8. Juni 2018 der Richtkranz über dem Gebäudeensemble, in dem 55 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und eine Gewerbeeinheit entstehen werden. Kurz zuvor hatte TWG-Vorstand Jan Petzold letzte Hand angelegt und den Kranz mit Bändern in der Farbe der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft und dem brandenburgischen Rot-Weiß geschmückt. Dann erfolgte in Gegenwart von Gästen, Genossenschaftsmitgliedern und TWG-Mitarbeitern die traditionelle Zeremonie. In luftiger Höhe sprach TWG-Vorstand Angelika Eckhardt in ihrer Rede einige Probleme an, die während des Baus auftraten. Trotzdem hielt sich der dadurch entstehende Zeitverzug in Grenzen. Die ersten Wohnungen im Haus B sollen ab Dezember 2018 bezugsfertig sein, die im Haus A bis März 2019. Für alle Wohnungen sind bereits Mietvorverträge abgeschlossen.

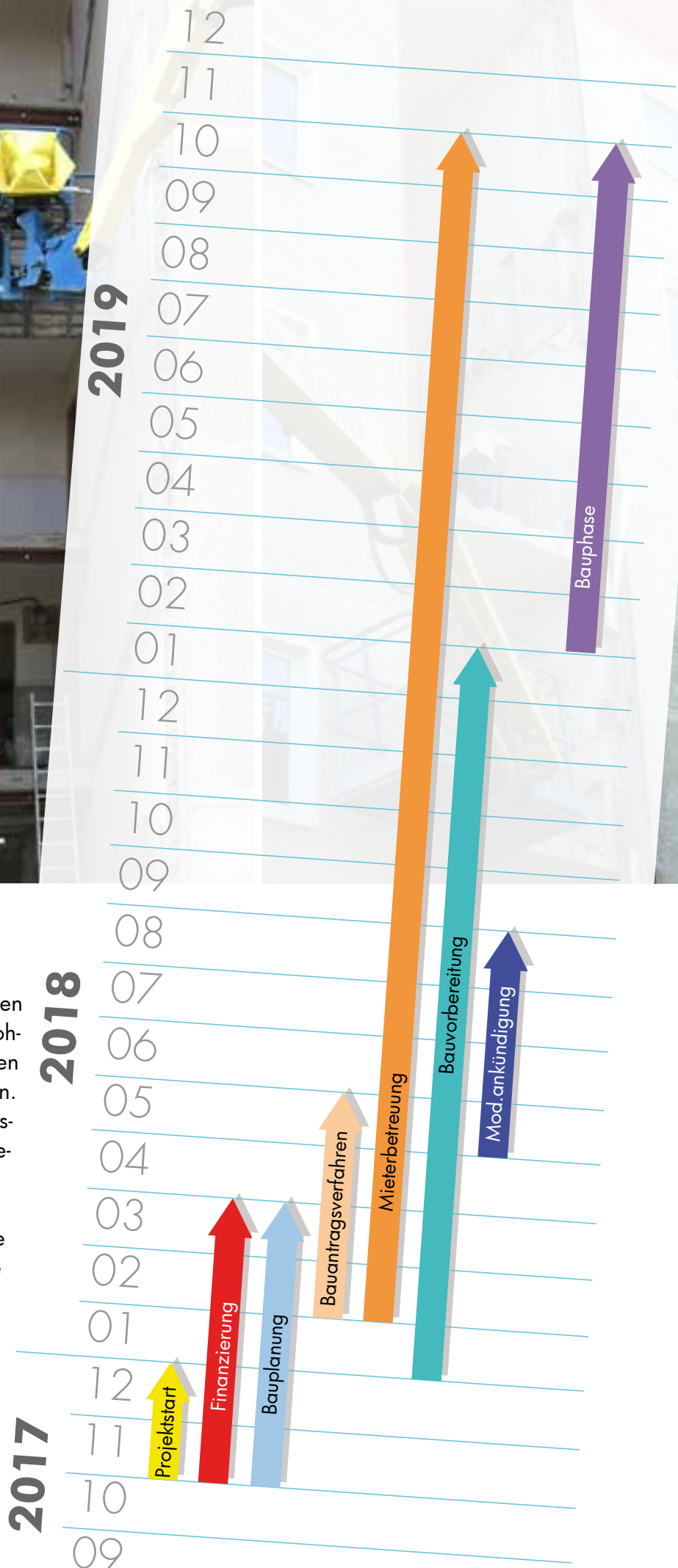
Da die beiden Wohngebäude kein Dach im üblichen Sinne besitzen, waren am Bau keine Zimmerleute tätig. Deshalb musste für den unverzichtbaren Richtspruch ein externer Fachmann engagiert werden und statt des letzten Nagels wurde eine Schraube ins vorbereitete Bohrloch versenkt. Anschließend ließen Genossenschaftler, Gäste und Bauleute das Richtfest bei einem geselligen Schmaus ausklingen.



Wir liegen im Plan

Aufzüge in unseren Bestandsbauten wird den Bewohnern, die in den höheren Etagen wohnen oder die, die nicht mehr Treppen steigen wollen oder können, sehr zu Gute kommen. Wir sprechen schon seit 1997 vom Aufzugsanbau. Immer wieder gab es Pläne und Ideen.

Nun werden sie umgesetzt und seit Ende 2017 laufen die Bauvorbereitungen. Die Mieterbetreuung liegt uns sehr am Herzen, dafür sind mit jedem einzelnen Mitglied ausführliche Gespräche geführt worden. Die Wohnung für 14 Tage nicht betreten zu können, ist schon eine Veränderung für jeden. Wir sind sehr optimistisch, dass auch dieses Vorhaben gut umgesetzt wird. Im nächsten Heft lesen Sie wieder mehr dazu.



Ihre häufig gestellten Fragen zur Baumpflege und zu den Verkehrssicherungspflichten – hier unsere Antwort:

Die Baumpflegearbeiten unterliegen einem jährlich immer wiederkehrenden Termin im Oktober. Begehungen in allen Wohngebieten durch die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der TWG und der Pflegefirma haben das Ziel, die Bäume zu kontrollieren und die entsprechenden Maßnahmen festzulegen wie z.B. Antragsstellung auf Baumfällungen und notwendige Nachpflanzungen. Die Baumpflegearbeiten wie z.B. die Entfernung von Totholz oder ein Kronenschnitt werden dann in aller Regel in der Zeit von Dezember bis einschließlich Februar des darauffolgenden Jahres realisiert.

Davon unberührt bleiben selbstverständlich zwingend notwendige Arbeiten wie z. B. Beseitigung von Sturmschäden, welche wir durch die regelmäßigen Kontrollen unserer Hauswarte sowie Informationen von Mietern und Firmen kurzfristig beauftragen.

Werden während der Baumschau erhebliche Probleme wie z.B. die Standsicherheit von Bäumen oder schwere und irreparable Schäden an Bäumen festgestellt, werden die hierfür notwendigen Fällanträge gestellt. Sofern diese durch die zuständige Behörde genehmigt werden, erfolgt in vielen Fällen die Auflage für Ersatzpflanzungen. Dabei wird klar definiert, welche Art von Bäumen für den Ersatz in Frage kommen. In Abstimmung mit der Stadt bzw. den Gemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow wird ebenfalls der konkrete Standort festgelegt.

In regelmäßigen Abständen führen die Hauswarte unserer Genossenschaft (mehrmals im laufenden Jahr) und auch der Leiter Technik mit dem verantwortlichen Arbeitsschutzbeauftragten (1 x pro Jahr) die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflichten durch. Die bei den Kontrollen festgestellten Mängel (hochstehende Gehwegplatten, abgesacktes Straßen- oder Gehwegpflaster etc.) werden dokumentiert und in die Budgetplanung für das darauffolgende Kalenderjahr einbezogen. Schäden, bei denen schnelles Handeln gefordert ist, werden umgehend behoben.

Wir möchten Sie an dieser Stelle um Verständnis bitten, dass nicht alle (vermeintlichen) Mängel innerhalb des laufenden Kalenderjahres durch uns beseitigt werden können, sondern, je nach Priorität abgearbeitet werden.



Handwerkliches Geschick und ehrenamtliches Engagement

Seit 53 Jahren lebt Detlef Pagels mit seiner Frau Christel in der Parterrewohnung Kätke-Niederkirchner-Str. 1e. Hier sind ihre beiden Söhne aufgewachsen und Pagels erinnert sich gern, was er in all den Jahren unternommen hat, um die Wohnung immer noch ein bisschen bequemer und schöner zu gestalten. Vorauszuplanen und selbst Hand anzulegen ist seine Sache und er ist gut damit gefahren.

Bereits als zwanzigjähriger Werkzeugmacher im Carl-von-Ossietzky-Werk (CvO) hatte sich Detlef Pagels entschlossen, eine Wohnung in Teltow zu finden. Nicht nur, um den täglichen Arbeitsweg von Potsdam, den er meist mit dem Fahrrad zurücklegte, zu verkürzen. Er hatte damals schon seine spätere Frau kennengelernt und wollte, statt der elterlichen, lieber eigene vier Wände. Damals ein schwieriges Unterfangen, denn Wohnraum war knapp. Doch in Teltow baute die AWG „Thomas Müntzer“, deren Träger die Großbetriebe CvO und GRW waren, gerade Block für Block die „Neue Wohnstadt“ auf. Im September 1963 gab Pagels seinen Antrag im auf dem Betriebsgelände stationierten AWG-Büro ab und wurde als Mitglied 1080 registriert.

Danach verlief alles erfreulich reibungslos: Zwei Jahre später konnte das inzwischen frisch verheiratete Paar eine moderne Zweieinhalbzimmerwohnung mit Kachelofenheizung und kombiniertem Kohle- und Gasherd in der Küche beziehen.

Doch ohne Fleiß keinen Preis. Wo neue Mitglieder heute die Genossenschaftsanteile zahlen, mussten in den 1960er Jahren, je nach Größe der Wohnung, Aufbaustunden geleistet werden. Es fehlte an Arbeitskräften, deshalb war es unumgänglich, die künftigen Mieter heranzuziehen. Während Handwerker in Feierabendbrigaden für die fachgerechte Arbeit am Bau verantwortlich zeichneten, galt es für sie vor allem, Fundamente zu schachten und Kabelgräben auszuheben.

„An den Wochenenden bin ich stets von Potsdam nach Teltow geradelt und habe geschippt“, so Pagels, der 550 Aufbaustunden nachweisen musste. In der neuen Wohnung begann er damit, sie nach den Ansprüchen der Familie umzugestalten, soweit ihm sein Abendstudium zum Diplomingenieur Zeit dazu ließ.

Als sich jedoch Ende der 1970er Jahre für links gelegene Parterrewohnungen mittels eines freien Schachtes die Möglichkeit bot, statt der Kachelöfen Zentralheizung zu installieren, zögerte er keinen Augenblick. Pagels besorgte die notwendigen Heizkörper – was leichter gesagt als getan war – und ging dem Handwerker beim passgerechten Zuschneiden und verlegen der Rohre zur Hand. Schon lange vor der Sanierung 1994, als dies Regel wurde, hatte er sein Bad umgebaut und die Wanne unterm Fenster platziert.

Doch nicht nur die Belange seiner Familie waren Detlef Pagels wichtig. Er engagierte sich als Vertreter bereits in der AWG. Insbesondere nach der Wende hatte er für die Sorgen der Mietmieter ein offenes Ohr. Als es nach 2000 erforderlich wurde, dem damaligen TWG-Vorstand etwas genauer auf die Finger zu schauen, um selbstherrlichen Entscheidungen entgegenzuwirken, erklärte er sich auf Bitten des damaligen Vorsitzenden bereit, sich in den Aufsichtsrat wählen zu lassen. Diese ehrenamtliche Tätigkeit übte Pagels aus, bis er nach damaligem Statut als 70-Jähriger nicht mehr kandidieren durfte.

Gegenwärtig ist er wieder als Vertreter tätig. Dabei bedauert er sehr, dass sich zu dieser wichtigen Aufgabe so wenig junge Leute bereitfinden. Stolz ist Pagels auf seinen Sohn Dirk, der in seine Fußstapfen getreten ist, zunächst als Vertreter und seit einigen Jahren ebenfalls als Aufsichtsratsmitglied.



Valea Wagner



Tim Anschütz



Riaz Raphael



Anna Mila
Linnecke



Lina Sophia Szalat



Anna Mila
Linnecke



Benjamin Staneczek

Das Team der TWG gratuliert allen jungen Eltern zu ihrem Nachwuchs.
Wir wünschen Ihnen und auch unseren jungen „Erwachsenen“ alles Gute, Gesundheit und viel Erfolg.
Genauerer über die TWG-Prämien und die Voraussetzungen dazu erfahren Sie auf unserer TWG-Homepage
oder Sie besuchen uns in der TWG-Geschäftsstelle.



Tim Anschütz





10 Jahre Hoffeste



Tolle Stimmung bei erster Senioren - Geburtstagsrunde 201

Seit 2016 lädt die TWG ihre Genossenschaftsmitglieder ab dem 70. Lebensjahr zu einer gemeinsamen Feier ein. Zu jährlich drei Terminen finden sich Jubilare, die ihren runden oder halbrunden Ehrentag begangen haben, in einem festlich geschmückten Raum der Genossenschaft ein. Dort gratuliert der Vorstand und stößt mit ihnen mit einem Gläschen Sekt an. Gemeinsam verleben die Geburtstagskinder dann zwei schöne Stunden, in denen sie von den TWG-Mitarbeitern verwöhnt werden. Es gibt Kaffee und Kuchen und ein kleines Geschenk und bei leiser Musik bietet sich die Gelegenheit zu einem Plausch untereinander und mit dem Vorstand.

Das nutzten auch die Teilnehmer an der ersten Geburtstagsrunde im April.

In gehobener Stimmung brachte eine Seniorin mit der „Ode an die Freude“ allen Anwesenden ein Ständchen.

Der Vorstand der TWG dankte den altgedienten Mitgliedern. „Sie waren es, die mit der Schippe in der Hand, die Genossenschaft groß gemacht haben“. Nachzulesen in der Rubrik „Mieter erinnern sich“. – Detlef Pagels, ehemaliges Aufsichtsratsmitglied und nicht nur Jubilar, sondern auch aktiv als Vertreter in seinem Wohngebiet tätig, sprach im Namen der Geburtstagskinder den Veranstaltern den Dank für die gelungene Feier aus.



Yoga, Yoga und immer wieder Yoga

„Yoga soll dir guttun und Spaß machen. Die Yoga-Praxis funktioniert mit Disziplin, aber ohne Zwang. Im Yoga ist alles darauf ausgelegt, dass du dein eigener Experte für deinen Körper, deinen Geist, deine Gemütsverfassung, deine Gesundheit und dein Wohlbefinden wirst. So lehrt uns der Yoga auf der einen Seite Selbstverantwortung und auf der anderen Seite Autonomie. Wahrscheinlich wirkt er deswegen auch nach so langer Zeit noch so frisch und zeitlos auf uns und ist so erfolgreich.“

Auch der Kurs im Frühjahr hat wieder Spaß gemacht. Yoga bringt Körper, Atem und Seele in Einklang. Wir würden uns freuen, wenn sich im Herbstkurs weitere Teilnehmer finden, die die Gruppe bereichern.

Die Teilnahmebedingungen haben sich nicht geändert. Ob Jung oder Alt, für alle ist etwas dabei und jede/ jeder ist uns willkommen. Beginn ist am 9. Oktober um 10 Uhr und um 18:30 Uhr.

Ihre

Christina Krüger –

Kursleiterin

Alle Kontaktdaten finden Sie im Überblick zum genossenschaftlichen Leben.



Kreativ Club - Sie werden sehen ...

Sie werden sehen, wie viel Freude die künstlerische Gestaltung Ihnen bringt und Sie werden feststellen, wie gut Ihnen eigene Bilder gelingen. Der Kurs wird angeboten/ finanziert von der Teltower Wohnungsbau Genossenschaft eG und wird geleitet von der bildenden Künstlerin, Thekla Furch.

Der Kurs findet an jedem Dienstag von 18 - 21 Uhr und jeden Mittwoch von 11 - 14 Uhr statt. Die Kursgebühr beträgt 2,50 € pro Kurs und Teilnahme für Mitglieder der TWG eG und Nichtmitglieder zahlen 7,50 € pro Teilnahme. Probieren Sie es aus! Sie zahlen nur bei Anwesenheit und gehen keine Verpflichtungen ein. Kommen Sie mal rein, zu uns, denn Sie wissen ja, malen macht glücklich!

Ihre *Thekla Furch*

Alle Kontaktdaten finden Sie auf der Seite 27 in diesem Heft



Liebe Mitglieder der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG, werte Leserinnen und Leser,

sehr gern informieren wir Sie über unsere Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum des Wohnhauses in der Geschwister-Scholl-Straße 4.

Jeden Dienstag findet unsere beliebte Seniorengymnastik statt, am Donnerstag organisieren wir einen Spielenachmittag- selbstverständlich mit kleinen Überraschungen und Preisen.

Ziel unseres gemeinsamen Beisammenseins ist es Körper und Geist fit zu halten, uns gemeinsam auszutauschen und dem Alleinsein zu entfliehen.

Ist der Körper fit, bleibt auch der Geist besser in Form. Untersuchungen haben gezeigt, dass durch Bewegung die geistige Leistungsfähigkeit steigt. Wie der Muskel braucht auch der Denkapparat genügend Training und sollte deshalb stets gefordert und gefördert werden.

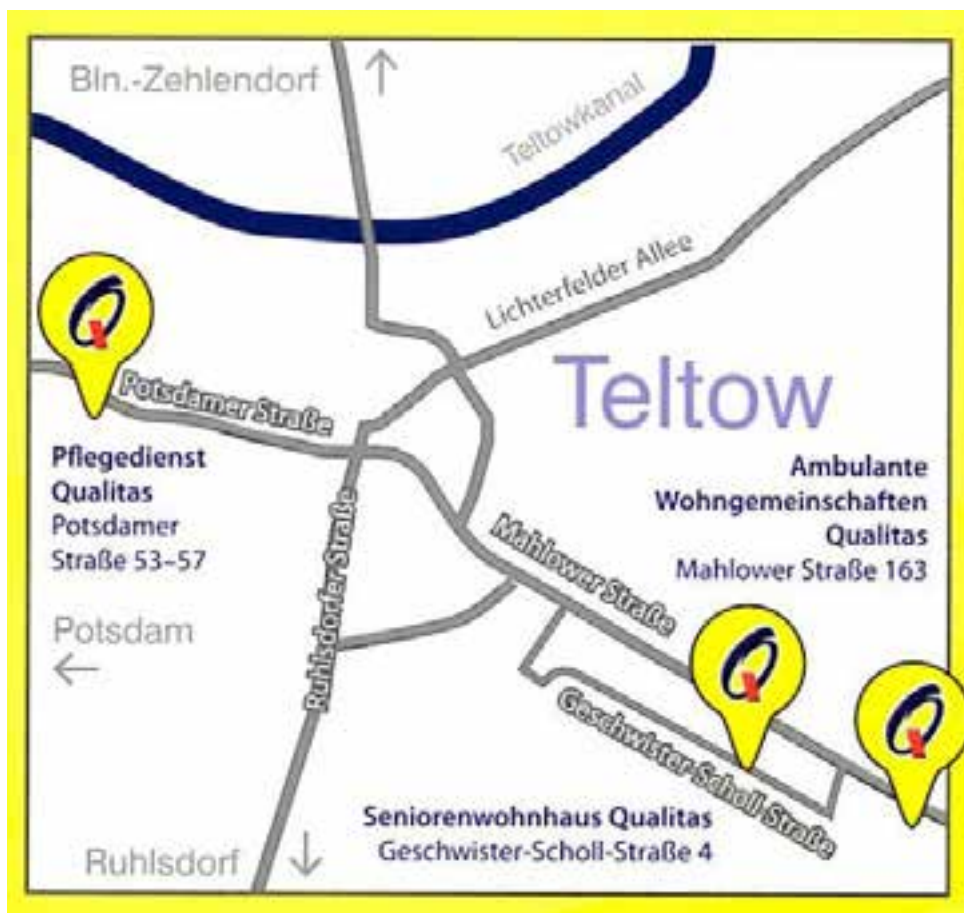
Der Mensch ist ein geselliges Wesen und Einsamkeit kann Gehirn und somit auch der körperlichen Fitness schaden. Kommen Sie deshalb zu unseren Treffen, die vorbereitet, durchgeführt und begleitet werden von zwei Mitarbeitern des Pflegedienstes Qualitas GmbH, die jahrelange Erfahrung in der Arbeit mit älteren Menschen haben.

Der Pflegedienst betreut in Teltow 3 Wohngemeinschaften für Senioren, eine Seniorentagestätte und einen klassischen Tourenbereich der ambulanten Pflege- mit Geschäftssitz in der Potsdamer Straße 53-57.

Kommen Sie bitte gut durch den Sommer, wenn Sie nähere Informationen benötigen, rufen Sie uns bitte an- oder kommen Sie vorbei!

Telefon: 03328-3086880

Ihr Team vom Pflegedienst Qualitas GmbH grüßt Sie herzlich!



TWG - Handarbeiten & Tee

- Handarbeiten und Basteleien für alle Altersgruppen in geselliger Runde
- Anleitung: Roswitha Morach
- Tel.: 03328 312 966



TWG - Babyprämie

- Willkommensgruß im Mitgliederheft
- Geschenkgutschein für das Baby
- Tel.: 03328 45 770
- E-Mail: info@twg-eg.de



TWG - Seniorensport

- Übungen zur Erhaltung & Verbesserung der Mobilität und des Körpergefühls
- professionelle Anleitung: Jana Pählich
- Tel.: 0176 21 144 208
- E-Mail: jana@sport-in-teltow.de



TWG - Zuckertütenprämie

- Gruß im Mitgliederheft
- Geschenkgutschein
- Tel.: 03328 45 770
- E-Mail: info@twg-eg.de



Nähkurse

für Anfänger und Fortgeschrittene

- Frau Gabriele Csatho Tel.: 03328 353 823
0152 27 220 369



TWG - Jugendprämie

- Gruß im Mitgliederheft
- Geschenkgutschein
- Tel.: 03328 45 770
- E-Mail: info@twg-eg.de



TWG - Yoga

- Körperwahrnehmung, Atemtechniken, Gleichgewichts- und Konzentrationsübungen, Entspannung
- professionelle Anleitung: Christina Krüger
- Tel.: 03329 612 510
- E-Mail: christ.k.yoga@gmx.de



TWG - Gästewohnungen

- komfortable komplett ausgestattete Ferienwohnungen für bis zu 6 Personen in unseren TWG-Wohngebieten
- Tel.: 03328 457 788
- E-Mail: k.feldmann@twg-eg.de



TWG - Tanzcafé

- gesellige Tanznachmittage mit Kuchen, Kaffee und Tee mit DJ Steffen Senf
- auch saisonale Veranstaltungen
- Tel.: 0177 31 31 567
- E-Mail: steffen.senf@dj-804.de



TWG - Veranstaltungsraum

- Partyraum 70m² / für ca. 40 Personen
- voll ausgestattet, Küche, WC, Audio-/Video
- Parkplätze und öffentl. Verkehrsanbindung
- Tel.: 03328 457 788
- E-Mail: k.feldmann@twg-eg.de



TWG - Kreativ Club

- Malen, Zeichnen, Modellieren u.v.m.
- künstlerische Leitung: Thokla Furch
- Tel.: 0171 54 35 849
- E-Mail: thekla.f@t-online.de



TWG - Seniorenbetreuung

- Informationsveranstaltungen und liebevolle Betreuung (singen, tanzen, essen uvm.) durch Qualitas Pflegedienst GmbH
- Tel.: 03328 30 86 880
- E-Mail: mail@pflagedienstqualitas.de



TWG - Jubilare

- 3x jährlich Jubiläums-Feierstunde in unserem TWG-Genossenschaftstreff
- mit Kaffee, Tee und Kuchen
- Tel.: 03328 45 770
- E-Mail: info@twg-eg.de



Alle aktuellen Informationen zu unseren Freizeitangeboten finden Sie ebenfalls auf unserer Website: www.twg.de

Bunt, bunter ... ein Bild für den Frieden!

Kinder malen gerne. Es ist ihre ureigenste Art auszudrücken, was sie bewegt. Also Eltern aufge-merkt! Unter dem Motto „Wie sieht für euch der Frieden aus?“ sind alle Kinder zu einem Malwettbewerb aufgerufen. Anliegen der Aktion ist es, die Welt ein bisschen bunter zu machen. Dieser Teltower Aktion schließt sich da unsere Wohnungsbaugenossenschaft gern an. Sie ist sehr gespannt darauf, was kleine Künstler mit dem Wort FRIEDEN in Verbindung bringen. Kinder haben eigene Assoziationen, die sie mit dem Begriff Frieden verbinden. Also motivieren Sie Ihre Sprösslinge, sich an dieser Aktion zu beteiligen! Es lohnt sich.

Aus den schönsten der eingesandten Motive soll ein Kalender für 2019 entstehen. Außerdem nimmt jeder Einsender an einer Verlosung mit tollen Preisen teil.

bunt, bunter.....
ein Bild für den Frieden!

Wir wollen die Welt ein bisschen
bunter und friedlicher machen.
MACHT ALLE MIT!

„Wie sieht für euch
Frieden aus?“

Wir laden alle Kinder ein, bei unserem
Malwettbewerb mitzumachen.

Am 1. September 2018 ist
Weltfriedenstag, da möchten wir mit euch
gemeinsam ein großes Fest feiern.

Was ihr tun müsst, steht auf der Rückseite

Am 1. September 2018 ist Weltfriedenstag

Malt Bilder zum Thema
„Wie sieht für euch Frieden aus?“
auf Papier.

Die Bilder könnt ihr bis zum 15. August in
eurer Kita abgeben oder an unser Stadtbüro,
Potsdamer Str. 74, 14513 Teltow senden
(oder einfach in den Briefkasten werfen).

Aus einigen der Bilder werden wir einen schönen Kalender
für das Jahr 2019 erstellen. Alle die ein Bild malen und bei
uns abgeben, nehmen an einer großen Verlosung teil.

Wenn ihr etwas gewonnen habt, werden wir euch
Bescheid geben und ihr könnt euren Preis auf dem Fest
am 1. September in Empfang nehmen.

Bitte denkt daran auf die Rückseite der Bilder euren Na-
men, euer Alter und eure Kontaktdaten zu schreiben!

Zum Abschluss findet ein großes Kinderfest statt.

Wann: Am Weltfriedenstag, dem 1. September 2018
Wo: Auf dem Außengelände des Jugendtreffs Teltow
Osdorfer Str. 9
Uhrzeit: Von 11.00 bis 16.00 Uhr

Eine Initiative der AG Frieden
ViSP: Iris Bonowsky und Kay Kudell, Potsdamer Straße 74, 14513 Teltow

Bis zum 15. August 2018 können die Zeichnun-
gen zum Stadtbüro der LINKEN, Potsdamer Str.
74, geschickt oder in den dortigen Briefkasten
geworfen werden. Nicht vergessen: Auf der Rück-
seite Name, Alter und Kontaktdaten zu notieren!

Am 1. September, dem Weltfriedenstag, wird auf
dem Gelände des Jugendtreffs Teltow, Osdorfer
Str. 9, von 11 bis 16 Uhr ein großes Kinderfest
veranstaltet. Dort erfolgt die Ehrung der Gewin-
ner.

TWG-Maskottchen Tewi und Tewine melden sich zu Wort

Hallo, liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler,



jetzt ist er endlich da, der Sommer! Mal sehen, ob er seinem Namen gerecht wird. Einen Vorschuss an hochsommerlichen Temperaturen haben wir ja schon im Mai bekommen. Man konnte gar nicht so schnell schauen, wie die Bäume und Pflanzen von einem Tag auf den anderen ihr Grün entfalteten. Forsythien, Flieder, Magnolien – nicht zu vergessen die Obstbäume – sie alle zeigten sich vorfristig in

voller, leider nur kurzer Pracht. Die Trockenheit machte ihnen zu schaffen. Wie den unzähligen Straßenbäumen auch. Bei unseren Rundflügen über die Stadt waren wir froh über jede Vogeltränke in den Gärten, die Erfrischung bot. Was das Straßengrün betrifft, sind die Bürger aufgerufen, Baumpatenschaften zu übernehmen. Diese Form der persönlichen Betreuung gibt es schon seit einigen Jahren. Es haben sich bereits wieder Teltower gefunden, die ausgewählte Exemplare vor ihrer Haustür pflegen werden, damit diese wachsen und gedeihen können. Ein nachahmenswertes Beispiel.

Auch unser eigenes Bauvorhaben in der Albert-Wiebach-Straße wächst und gedeiht. Im Juni wurde Richtfest gefeiert und im Dezember sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Insgesamt entstehen 55 komfortable Nester für unsere Genossenschaftsmitglieder. Hier werden Alt und Jung, Senioren und Familien mit Kindern in Frieden und Harmonie miteinander leben.

Apropos Frieden und Kinder! Zu diesen Stichworten möchten wir Eltern von Kita- und Grundschulkindern auf die Malaktion zum Weltfriedenstag am 1. September aufmerksam machen. Unter dem Motto: „Wie sieht für euch der Frieden aus?“, sind die Kleinen aufgerufen, zu Malfarben zu greifen und dem Begriff Leben einzuhauchen.

Kinder des Ernst-von-Stubenrauch-Hortes haben das bereits mit einem Theaterstück getan, das kürzlich im neuen Rathaus aufgeführt wurde. Hier gaben die Jungen und Mädchen am Schluss ihre Definition vom Frieden in eigenen Worten

wieder. Für sie zählen Gerechtigkeit, Freundschaft, Heimat und vieles mehr dazu.

Es wäre schön, wenn sich nun auch viele Kinder an dem Malwettbewerb beteiligen würden, denn etwas Kostbareres als den Frieden gibt es nicht.

Ihr Tewi und Ihre Tewine



Wer kennt sie nicht?

Michaela Erdmann ist seit 25 Jahren im Unternehmen und mit Leib und Seele Verwalterin ihres Wohngebietes. Zu Beginn Ihrer Tätigkeit in der TWG hat sie die erste Modernisierung nach der Wende mitbegleiten können. Jung, gut ausgebildet und frisch von der Schule hat die Praxis ihr viel gezeigt, was sie zuvor theoretisch gelernt hat und noch viel mehr.

Wir hören gern den alten Geschichten zu, wenn es um die Modernisierung im bewohnten Zustand geht. Mit Umstrukturierung und Einführung der A-Z-Verwaltung hat sie hauptverantwortlich die Wohngebiete „Neue Wohnstadt“ und „Kleinmachnow“ übernommen, welche sie heute noch mit Hingabe und Berufung betreut.

Wie eingangs im Vorwort schon erwähnt, ist sie Vorbild für jeden Mitarbeiter. Ihr Engagement für die Mitglieder ist in besonderer Weise zu erwähnen. Es gab eine kleine, jedoch feine Feierstunde mit Torte und vielen kleinen Geschenken. Wir sagen Dankeschön und freuen uns auf weitere gemeinsame Jahre.



Havarie in Ihren Wohnungen bzw. Liegenschaften

außerhalb der Ihnen bekannten Geschäftszeiten

Innerhalb der Sprechzeiten der TWG eG können Sie wie gewohnt anrufen.

Firmen, die Sie selbst anrufen können:

Havarie / Störung / Service	Firma	Telefonnummer	
		Vorwahl	Rufnummer
Heizung / Sanitär¹	Firma WISAG	030 030	557 701 55 695 126 75
Wasser / Abwasser²	MWA	033203 033203	34 52 10 34 52 00
Elektro	Firma Gubela	0162	13 178 01
Rohrreinigung	Firma Rohr-Klein	0172 0160	30 075 14 989 674 41
Kabelanschluss	PYÜR	030	25 777 777
Schlüsseldienst	Fa. Clayallee	030	80 167 14
Abschleppdienst³	Firma Triller	0331	50 00 78
Kostenlose Sperrmüllentsorgung	Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark	033843	306 78
Brand- und Was- serschäden	Firma Gubela	0162	13 178 01

1 innerhalb der Wohnung und Liegenschaft

2 bezogen auf Straßen und Gehwege

3 bitte beachten Sie nachfolgende Regeländerungen

Regelung zum Abschleppen widerrechtlich geparkter PKWs

- Außerhalb der Geschäftszeiten einschließlich aller Feiertage, Samstage, Sonntage und Brückentage rufen Sie bitte bei der Firma Triller direkt an und melden das widerrechtliche Abstellen.
- Wenn die Firma Triller vor Ort ist, weisen Sie sich bitte mit Ihrem PKW-Stellplatz-Mietvertrag aus.
- Wenn möglich können Sie auch Fotos machen.
- Während der TWG eG-Geschäftszeiten ändert sich nichts, denn Sie rufen bei uns an und wir regeln es für Sie.

Es kommen keine Kosten auf Sie zu. Dieses können wir Ihnen versichern, denn nach wie vor wird die Kostenfrage zwischen dem Abschleppdienst und einem Rechtsanwalt geklärt. Die TWG eG und Sie sind damit außen vor.



Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Str. 23, 14513 Teltow

Telefon (Zentrale): 03328 45770
Telefon: (Vorstandssekretariat) 03328 457711
Telefax: 03328 457777
E-Mail: info@twg-eg.de
Internet: www.twg-eg.de
Vorstand: Ing. (FS) Angelika Eckhardt
Vorstand: Dipl.-Ing. (FH) Jan Petzold
Aufsichtsratsvorsitzender: Torsten Trautmann

Öffnungs- und Besuchszeiten
Dienstag: 8:30 - 13:00 Uhr
Donnerstag: 9:00 - 13:00 Uhr - 14:00 - 18:00 Uhr

Geschäftszeiten / Telefonische Erreichbarkeit
Montag - Mittwoch: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr
Donnerstag: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag: 8:00 - 14:00 Uhr

Deutsche Kreditbank AG Potsdam
Konto-Nr.: 415 786
Bankleitzahl: 120 300 00
IBAN: DE75 1203 0000 0000 4157 86
BIC: BYLADEM1001

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam
Konto-Nr.: 3 522 780 026
Bankleitzahl: 160 500 00
IBAN: DE37 1605 0000 3522 7800 26
BIC: WELADED1PMB

Amtsgericht/Steuer-Nr.
Amtsgericht Potsdam: GnR-39
Steuer-Nr.: 04613600189

Mitgliederinformation 2 Juli 2018

Herausgeber:

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23
14513 Teltow

Telefon:

03328 45770

Telefax:

03328 457777

Internet:

www.twg-eg.de

E-Mail:

info@twg-eg.de

Verantwortlichkeiten:

Beiträge Vorstand:
Ing. Angelika Eckhardt
Dipl.-Ing. (FH) Jan Petzold

Gesamtkoordination:

Jeane Bachmann

Grafische Gestaltung:

MM büro-marketing
Landsbergerstraße 253
12623 Berlin
Tel: 030 / 921 03 72 50
Internet: www.mmenges.de
E-Mail: versand@mmenges.de

Fotos/Grafiken:

Archive: iStock, fotolia, pixabay, TWG und MM

Mitarbeiterportraits: Foto Blumrich

S.1 © Sergii Figurnyi

S.3 © Foto Blumrich

S.14 © darkmedia

S.16 © TWG - Archiv

S.17 © Frau Kuhlbrodt

S.18 © JBRF U 36

S.19-23 © TWG Archiv

S.24 © Frau Kuhlbrodt

Seniorensportgruppe

S.25 © Frau Furch

S.26 © Qualitas GmbH

S.29 © TWG Archiv

Kontaktliste der Mitarbeiter der TWG

Name	Vorname	Bereich	Funktion	Telefon 03328-	E-Mail Adresse
Eckhardt	Angelika	Geschäftsführung	Kaufmännischer Vorstand	45 77 11	a.eckhardt@twg-eg.de
Petzold	Jan	Geschäftsführung	Technischer Vorstand	45 77 11	j.petzold@twg.de
Bachmann	Jeane	Geschäftsführung	Prokuristin / Assistentin	45 77 11	j.bachmann@twg-eg.de
Mohaupt	Rosemarie	Empfang / Zentrale	Haupttelefon / Auftragsannahme	45 77 0	r.mohaupt@twg-eg.de
Schumann	Detlef	Administration	EDV- Administrator	45 77 38	d.schumann@twg-eg.de
Laubsch	Andrea	Verwaltung	Leiterin Verwaltung	45 77 15	a.laubsch@twg-eg.de
Rohm	Mandy	Verwaltung	Kreditorenbuchhalterin	45 77 24	m.rohm@twg-eg.de
Kröhling-Spaniel	Katrin	Verwaltung	Anteilebuchhaltung / Mitgliederwesen / Rechtsfälle Betriebskostenabrechnung	45 77 27	k.kroehling-spaniel@twg-eg.de
Goldmann	Vera	Verwaltung	Mietenbuchhalterin	45 77 31	v.goldmann@twg-eg.de
Abshagen	Anna	Verwaltung	Mietenbuchhalterin	45 77 31	a.abshagen@twg-eg.de
Erdmann	Michaela	Verwaltung	A-Z-Verwalterin „Neue Wohnstadt“ & „Kleinmachnow“	45 77 32	m.erdmann@twg-eg.de
Hoffmann	Claudia	Verwaltung	A-Z-Verwalterin „Flussviertel“ & Versicherung	45 77 52	c.hoffmann@twg-eg.de
Musow	Korina	Verwaltung	A-Z-Verwalterin „Flussviertel“	45 77 36	k.musow@twg-eg.de
Schröder	Gabriele	Verwaltung	A-Z-Verwalterin „Ruhlsdorfer Platz“ & „Stahnsdorf“ Leistungsabnahmen	45 77 35	g.schroeder@twg-eg.de
Sulz	Josephie-Marie	Verwaltung, Buchhaltung, Technik	Auszubildende	45 77 0	j.sulz@twg-eg.de
Mernitz	Uwe	Technik	Leiter Technik	45 77 55	u.mernitz@twg-eg.de
Graff	Oliver	Technik	Regiebetrieb, Instandsetzung, Wohnungsabnahmen	45 77 18	o.graff@twg-eg.de
Schmidt	Andreas	Technik	Wohnungsabnahmen, Instandsetzung / Instandhaltung	45 77 80	a.schmidt@twg-eg.de
Feldmann	Kerstin	Technik	Vermietung / Gäste-Wohnungen	45 77 88	k.feldmann@twg-eg.de
Polixa	Ivonne	Technik	Mitarbeiterin Technik u. a. Vermietung Neubau	45 77 81	i.polixa@twg-eg.de
Lenk	Harry	Technik	Lager, Arbeitssicherheit, Digitalisierung	45 77 57	h.lenk@twg-eg.de
Kühne	Uwe	Technik	Maler / Fußbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Tügel	André	Technik	Maler / Fußbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Dahlke	André	Technik	Maler / Fußbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Rabisch	Mario	Technik	Maler / Fußbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Krüger	Uwe	Technik	Hauswart „Neue Wohnstadt“ und „Kleinmachnow“	45 77 0	info@twg-eg.de
Wengler	Peter	Technik	Hauswart „Flussviertel“	45 77 0	info@twg-eg.de
Bittner	Sven	Technik	Hauswart „Ruhlsdorfer Platz“ und „Stahnsdorf“	45 77 0	info@twg-eg.de
Teichler	Jens	Technik	Heizungs- und Sanitär-Installateur	45 77 0	info@twg-eg.de
Laubsch	Uwe	Technik	Heizungs- und Sanitär-Installateur	45 77 0	info@twg-eg.de

TWG eG-Geschäftsstelle: Ruhlsdorfer Straße 23, 14513 Teltow

Geschäftszeiten NEU NEU NEU ab 01.01.2018

Montag - Mittwoch: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr

Donnerstag: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr / Freitag: 8:00 - 13:00 Uhr

Alle Kontaktdaten
auch unter:
www.twg-eg.de