



TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

**Mitglieder-
information
2022/1**

Lesen Sie in diesem Sonderheft:

Abschiede und Neueinstellungen bei der TWG eG	2 - 3
Vorwort.....	4 - 5
Der Aufsichtsrat hat sich konstituiert	6
Vertreterversammlung 27.06.2022	7 - 8
aktueller Aufsichtsrat.....	9
Wie geht es weiter mit Corona in der Verwaltung und Technik der TWG?	10
Unsere Projekte	11 - 14
Betriebskosten	15 - 18
Jahresabschluss 2021	19 - 20
alternative Energien	21
Impressum	22
Kontaktliste der TWG-Mitarbeiter/innen	23

Abschiede und Neueinstellungen bei der TWG eG

Alles ist im Fluss und so auch das TWG-Personal.



Jeane Bachmann

Unsere Vorstandsassistentin und Prokuristin, Frau Jeane Bachmann, hat nach über 25 Jahren erfolgreicher Arbeit in der TWG eG für einen neuen Abschnitt in ihrem Leben das Unternehmen zum 31.08.2022 verlassen. Eine so lange und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit ihr kann man sehr schlecht in wenigen Worten beschreiben. Wir sind dankbar und haben höchsten Respekt für ihre Leistungen in diesen Jahren. Keine Entwicklung der TWG eG, an der sie nicht ihren Anteil hatte. Ihre fachliche und menschliche Arbeit waren Vorbild für jeden Mitarbeiter.

Für ihren neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihr alles Gute und natürlich viel Gesundheit. Sicher werden wir uns nicht aus den Augen verlieren.

Seit dem 01.04.2022 arbeitet Herr Michael Bielecke für die TWG eG als Sanitärfachmann. Durch den Wechsel unseres Herrn Uwe Laubsch, der bisher die Heizungs- und Sanitär-Aufgaben in den Beständen wahrgenommen hat, in die technische Verwaltung ist mit Herrn Bielecke das Sanitär Duo „Herr Teichler und Co.“ wieder vollständig.

Wir wünschen viel Freude und immer nette Mitglieder im Alltag, besonders im Problemfall.



Michael Bielecke



Kristin Borchers

Frau Kristin Borchers arbeitet seit dem 01.01.2022 als Finanzbuchhalterin in unserer Buchhaltung. Nachdem unsere Mitarbeiterin, Frau Mandy Rohm, mit unseren guten Wünschen in die weite Welt gezogen ist, hat Frau Borchers nun ihre Aufgaben übernommen. Ihre bisherigen beruflichen Erfahrungen helfen der TWG eG und unserer kaufmännischen Leiterin, Frau Andrea Laubsch, im Besonderen sowie im Tagesgeschäft sehr.

Wir wünschen ihr viel Erfolg und immer gut gefüllte TWG eG Bankkonten.



Daniela Hauser

Seit dem 01.07.2022 wird der Vorstand durch unsere neue Sekretärin, Frau Daniela Hauser, unterstützt. Sie hat aufgrund ihrer bisherigen Tätigkeit alle Voraussetzungen für diese Arbeit mitgebracht. Aus 24 Bewerbern haben wir uns für die Richtige entschieden. Frau Hauser hat sich schon gut eingelebt und ist auch Ihre Ansprechpartnerin, wenn es um den Kontakt zum Vorstand geht.

Wir wünschen uns für sie nette Kollegen*innen, Mitglieder und Vorstände.



Steffen Kuhlmei

Herr Steffen Kuhlmei ist seit dem 01.01.2022 unser Hauswart für das Flussviertel und dort in den Anlagen unterwegs sowie natürlich im Vertretungsfall auch in allen anderen Wohngebieten der TWG eG. Er ist für unseren Herrn Peter Wengler, der den wohlverdienten Ruhestand angetreten hat, eingestellt. Wir haben mit ihm einen verlässlichen und kompetenten Mitarbeiter gefunden, der gut mit unseren Mitgliedern und Mitarbeitern*innen zusammenarbeitet.

Wir wünschen ihm viel Freude mit seinem Wohngebiet.



Uwe Laubsch

Am 01.05.2022 wechselte Herr Uwe Laubsch den Blaumann gegen das karierte Hemd im Büro. Seine fachlichen Voraussetzungen sind in der Geschäftsstelle unverzichtbar. Mit dem Ruhestand unseres Mitarbeiters, Herrn Andreas Schmidt, wird er nun den Bereich Technik ergänzen. Auch wenn er ab und zu noch mal „raus“ zum „gucken und schrauben“ geht, nicht wundern, das braucht er.

Wir wünschen ihm für alle noch zu lösenden „Verbindungen“ die nötige Kraft und Gelassenheit.



Ilona Teichert

Seit dem 01.05.2022 ist unsere ehemalige Aufsichtsrätin, Frau Ilona Teichert im operativen Geschäft der TWG eG als Verwalterin angestellt. In ihrem „Heimatwohngebiet“, dem Flussviertel, wird sie im Wesentlichen für alle Dinge der A-Z Verwaltung zuständig sein. Aus ihrer bisherigen Tätigkeit bringt sie die fachlichen Voraussetzungen dazu mit und ihr freundliches und lösungsorientiertes Wesen gepaart mit ihrer Freude am Beruf tut sehr gut.

Wir wünschen ihr immer zufriedene und konstruktiv mitarbeitende Mitglieder in unserer TWG eG.

Liebe Mitglieder, liebe Leser,

wir begrüßen Sie mit diesem 1. Mitgliederheft für das Jahr 2022 heute sehr herzlich.

Wir haben in 2021 ein gutes und erfolgreiches Jahr für unsere TWG eG erlebt. In unseren Berichten finden Sie das wieder. Was niemand geahnt hat, dass es außer Corona noch weitere schlimmere Dinge auf dieser Welt gibt und leider auch geben wird.

Womit fangen wir hoffnungsvoll an und womit hören wir zuversichtlich in diesem Mitgliederheft auf, damit Sie unseren roten Faden sehen und nicht verlieren?

Wir beginnen mit dem wichtigsten in der TWG eG, den Menschen, unseren Mitarbeitern*innen, die täglich für Sie da sind. Da gibt es bei der Vorstellung der neuen Mitarbeiter*innen einige Informationen über diese fünf „Neuen“. Der demografische Wandel ist voll zu Gange und in den nächsten 5 Jahren werden weitere Mitarbeiter*innen in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Gutes Fachpersonal zu finden und das Glück zu haben, dass die soziale Kompetenz dazu stimmt, wird immer schwieriger. Wir haben bei allen neuen Mitarbeitern*innen sehr gute Kollegen*innen in Ergänzung der bestehenden tollen Mannschaft gefunden. Das ist für den Vorstand einfach wundervoll.

In unseren Aufsichtsrat sind in der diesjährigen Vertreterversammlung zwei Mitglieder nach Ablauf der Wahlperiode wiedergewählt worden, Herr Frank Look und Herr Bernd Neßel. Zwei neue Mitglieder sind in den Aufsichtsrat gewählt worden. Frau Anka Ratzmann vom Wohngebiet Ruhlsdorfer Platz und Frau Sybille Hermann aus Kleinmachnow haben sich engagiert beworben und die nötige Mehrheit bekommen. Über die weiteren Punkte unserer Vertreterversammlung finden Sie in dem entsprechenden Beitrag alles Wissenswerte ergänzt durch den Bericht des Aufsichtsrates.

Basis dafür waren unter anderem natürlich unser guter Jahresabschluss 2021, den Sie ebenfalls in diesem Mitgliederheft zusammengefasst finden, in wenigen Worten das Ergebnis der Arbeit unserer TWG eG mit allen Mitarbeitern*innen eines ganzen Jahres.

Wir alle wissen, was für eine Welle an Preiserhöhungen für alle Dinge des täglichen Lebens auf uns zu rollt. Wichtig ist es jetzt, dass Sie und wir alles dafür tun, um Ihnen so viel wie möglich zu „ersparen“. Was wird kommen? Was geht? Und wie können wir jedes Mitglied persönlich darauf vorbereiten?



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Bedenken Sie dabei, wir müssen für alle auf die TWG eG zukommenden Preisanpassungen erst einmal in Vorkasse gehen. Dabei muss die Liquidität der TWG eG immer gesichert sein. Lesen Sie dazu bitte unseren Bericht „Betriebskostenvorauszahlung aktuell und Vorschau“ und bitte kommen Sie rechtzeitig auf uns im Problemfall zu. Wir lassen als Ihre Genossenschaft niemanden unverschuldet hängen. Gemeinsam findet sich für Jeden eine Lösung. Wichtig, bitte melden Sie sich rechtzeitig.

Wir möchten Sie hiermit auch weiter über das nun in 2023 startende Projekt „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5“ informieren. Die Gespräche mit jedem einzelnen Mitglied von 79 Mietwohnungen sind in vollem Gange und natürlich nicht nur informativ auf Mitgliederseite, sondern auch für uns, wenn der ein oder andere über seinen Lebenslauf in unserer Genossenschaft berichtet. Die Vorbereitungen laufen also und sind anspruchsvoll für jedes einzelne Mitglied, aber auch für jeden unserer Mitarbeiter.

Was ist aus den Außenanlagen der Mahlower Straße 110-116 nach dem Aufzugsanbau geworden? Lesen Sie dazu unseren kurzen Bericht und auch an dieser Stelle an alle fleißigen Mitglieder dort, die uns beim Bewässern unserer Neuanpflanzungen unterstützen, den herzlichen Dank des Vorstandes. Nun kann alles wachsen (je nach Wärme) und im nächsten Jahr erkennt man gar nicht mehr, dass überhaupt gebaut wurde.

Ganz aktuell nach der Betriebskostenabrechnung haben der Vorstand und der Aufsichtsrat das Gespräch zu unserem Fernwärmeversorger gesucht und gefunden. Was kann die TWG eG mit der Fernwärme Teltow GmbH und anderen Versorgern tun, um die Preislawine der Gaslieferanten etwas abzubremesen?

Wie sicher ist unsere Fernwärmeversorgung in Teltow und ihr Preis? Lesen Sie dazu unseren Beitrag „Information Versorgung Heizung“.

Übrigens hat der Vorstand alle Möglichkeiten der Einsparung von Energie für Heizung und Warmwasser auch im Geschäftsgebäude in der Ruhlsdorfer Str. 23 umgesetzt. So wird zum Beispiel komplett auf Warmwasser verzichtet und die Heizung läuft nur zwischen 6.00 Uhr und 19.00 Uhr. Ein kleiner Beitrag, aber etwas Wirkung nicht nur in der Abrechnung, sondern natürlich auch für das Klima.

Natürlich wirkt sich das Preisgeschehen im Bausektor und die Klimaentwicklung auch auf die Planung unserer Baumaßnahmen in 2023 aus. Es ist ein derzeitiger Stand, den wir Ihnen hier im Beitrag „Aussichten Baumaßnahmen 2023“ offerieren, der wie immer durch den „täglich überraschenden Moment“ auch einmal überarbeitet werden kann bzw. muss.

An was müssen Sie denken, wenn Sie den Wunsch haben, ein sogenanntes Balkonkraftwerk auf unseren Balkonen zu installieren bzw. ein Elektrofahrzeug mit Strom versorgen möchten? In der Vertreterversammlung haben wir dazu den Vertretern unsere Möglichkeiten vorgestellt und nun sollen auch Sie wissen, was es hier zu beachten gibt.

Unsere große Hoffnung war, dass wir endlich mit den gewählten Vertretern neben der satzungsgemäßen Vertreterversammlung wenigstens eine Vertreterinformationsversammlung in 2022 durchführen können. Dieser Wunsch ist wahr geworden und die Veranstaltung fand am 07.09.2022 im Stubenrauchsaal der Stadt Teltow statt. Unsere Vertreter erfuhren aus rechtsanwaltlich fachkundigem Munde der Justiziarin des Verbandes Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V., Frau Degen, alles über die Rechte und Pflichten des Vertreteramtes. Im Anschluss berichtete der Vorstand unter anderem über das Baugeschehen und die Entwicklung der Betriebskosten in der TWG eG.

Wie gehen wir im täglichen Geschäftsbetrieb weiter mit Corona um? Lesen Sie dazu unseren Beitrag und achten Sie immer auf aktuelle Veröffentlichungen der Landesregierung oder der Stadt Teltow zu diesem Thema. Schauen Sie am besten auch auf unsere WEB-Seite www.twg-eg.de und achten Sie auf eventuelle aktuelle Hinweise von uns in Ihrem Hausaufgang.

Zum Schluss bevor Sie „los lesen“:

DANKE an Sie, liebe Mitglieder, die uns in dieser Zeit wie immer zur Seite stehen.

Viel Freude beim Stöbern und Lesen und bleiben Sie immer schön gesund!

Ihr Vorstand



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Werte Genossenschaftlerinnen, Werte Genossenschaftler!

In unserer Genossenschaft werden wichtige Entscheidungen gemeinschaftlich in der jährlichen Vertreterversammlung getroffen. Am 27. Juni 2022 trafen sich im Stubenrauchsaal die Vertreter, der Aufsichtsrat und der Vorstand, um sich gemeinsam zu informieren, zu beraten und wichtige Beschlüsse zu fassen.

Unsere beiden Vorstände, Frau Eckhardt und Herr Petzold, informierten über die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft, die Bilanz für das Geschäftsjahr 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Nach der Verlesung des Berichtes des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2021 folgte der Bericht des Wirtschaftsprüfers über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschluss 2021.

Im Anschluss folgten die gemeinsame Beratung und die Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2021, die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Look und Herr Neßel stellten sich nach Ablauf ihrer Amtszeit als Kandidaten zur Wiederwahl und wurden beide erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Weiterhin wählten die Vertreter Frau Ratzmann und Frau Hermann erstmalig in den Aufsichtsrat. Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit und wünschen beiden in ihrer neuen Funktion als Aufsichtsratsmitglied viel Erfolg.



Torsten Trautmann

Frau Teichert hat ihr Aufsichtsratsmandat zum 30. April 2022 niedergelegt und eine Tätigkeit als A-Z Verwalterin in der TWG eG aufgenommen. Herr Tietz scheidet nach Ablauf seiner Amtszeit altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich für die langjährige, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit und wünscht beiden alles Gute für die Zukunft.

Mit genossenschaftlichem Gruß



Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Am 27.06.2022 fand unsere diesjährige Vertreterversammlung im Ernst von Stubenrauchsaal in Teltow in Präsenz statt.

Von unseren 57 gewählten Vertretern waren 32 anwesend. Es hatten sich 9 Vertreter entschuldigt und 16 Vertreter blieben ohne Entschuldigung fern. Das ist wieder ein Zeichen für die Schwierigkeiten der TWG eG bei einer Vertreterversammlung. Es ist äußerst bedauerlich, wenn die von Ihnen gewählten Mitglieder ihr Amt nicht im Interesse aller Mitglieder wahrnehmen.

Um Beschlussfähigkeit für die „normalen“ Beschlüsse laut Satzung zu haben, müssen mehr als die Hälfte der gewählten Vertreter anwesend sein. Das haben wir am 27.06.2022 mit 32 Stimmberechtigten von notwendigen 29 Stimmberechtigten gerade so knapp erreicht.

In Ihrem eigenen Interesse appellieren wir auch hier wieder sehr eindringlich, wenn Sie gewählter Vertreter sind, sollten Sie Ihre Aufgaben bitte auch wahrnehmen. Wenigstens einmal im Jahr an der Vertreterversammlung teilnehmen, muss möglich sein.

Der AR-Vorsitzende, Herr Trautmann, übernahm satzungsgemäß die Leitung der Vertreterversammlung und eröffnete diese um 19.00 Uhr.

Zu Gast war Herr Kallfaß, Vertreter des Prüfungsverbandes BBU e.V.

Der Vorstand, Frau Eckhardt und Herr Petzold, berichteten über das Geschäftsjahr 2021 und den Jahresabschluss 2021.

Dabei waren die Themen zu aktuellen Brennpunkten u.a.:

- Die Wohnungswirtschaft ist im Umbruch. Viele Geschehnisse bewegen ganz Deutschland. Das sichere Wohnen wird durch Bauweise, den Klimaeinfluss, die Energieeinspeisung, die Versiegelung von Flächen auf den Prüfstand gestellt. Die Weltpolitik mit dem Ukraine-Russland-Krieg bewirkt sehr starke Material- und Preissteigerungen in der Bewirtschaftung des Bestandes.
- Die TWG will, was derzeit möglich ist, umsetzen und vorantreiben: Verhandlungen mit dem Fernwärmeversorger, Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge (mit Wohnung, Spenden, Begleitung und Hilfestellungen), Überlegungen unser Umfeld bewusst mit- und um zu gestalten.
- Es belasten die starken Anstiege der Preise für Strom und Gas durch den Angriffskrieg. Noch kann nicht eingeschätzt werden, wie sich das auf die Betriebskostenabrechnungen der nächsten Jahre auswirken wird.

- Im Bericht über die baulichen Aktivitäten in 2021 wurden u.a. die zukünftigen Schwerpunkte und Herausforderungen benannt:
 - weitere barrierefreie Erschließung des Bestandes
 - Neubauaktivitäten Ruhlsdorfer Platz
 - Solarthermie für Warmwasser und Heizung in Zusammenarbeit mit der Fernwärme Teltow
 - Photovoltaik für allg. Hausstrom und Aufzüge (Einzelfallprüfung)
 - Möglichkeit für Mitglieder auf Antrag ihre gemieteten Außenstellplätze auf eigene Kosten mit Ladesäulen auszustatten
 - Möglichkeit für Mitglieder auf Antrag „Balkonkraftwerke“ sich auf eigene Kosten anzuschaffen.

Der Aufsichtsrat berichtete über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 und der Wirtschaftsprüfer, Herr Kallfaß, berichtete in seinem zusammengefassten Prüfungsergebnis über den Prüfungsverlauf und die Feststellungen der Ordnungsmäßigkeit durch den Prüfungsverband.

Nach den Beratungen und der Aussprache fassten die anwesenden Vertreter die folgenden Beschlüsse:

Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses für 2021

Mit **32** Ja-Stimmen und **0** Nein-Stimmen sowie **0** Enthaltungen wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von 1.385.479,84 € für 2021

Mit **32** Ja-Stimmen und **0** Nein-Stimmen sowie **0** Enthaltungen wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes für das beschließende Geschäftsjahr 2021

Mit **32** Ja-Stimmen und **0** Nein-Stimmen sowie **0** Enthaltungen wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das beschließende Geschäftsjahr 2021

Mit **32** Ja-Stimmen und **0** Nein-Stimmen sowie **0** Enthaltungen wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Zur Wahl zum Aufsichtsratsmitglied stellten sich nach dem turnusgemäßen Ablauf ihrer Wahlperiode Herr Frank Look und Herr Bernd Neßel zur Wiederwahl. Herr Helmut Tietz schied turnusgemäß entsprechend Satzung aus. Frau Ilona Teichert legte ihr Amt zum 30.04.2022 aus beruflichen Gründen nieder, so dass von den 7 zur Kandidatur aufgestellten Mitgliedern nach der Wahl folgende Mitglieder in den Aufsichtsrat der TWG eG wiedergewählt bzw. gewählt wurden:

Herr Frank Look, Herr Bernd Neßel, Frau Anka Ratzmann, Frau Sybille Hermann.

Alle neu Gewählten haben die Wahl angenommen.

Frau Hermann und Frau Ratzmann erklärten gemäß Satzung vor Annahme ihrer Wahl in den Aufsichtsrat, ihren Rücktritt als Vertreterin.

Wir gratulieren den Kandidaten zur Wahl und wünschen Ihnen immer ein offenes Ohr für alle Belange unserer TWG eG.

Nach der Vertreterversammlung haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates konstituiert. Die Besetzung entnehmen Sie bitte dem folgenden Rundschreiben des Aufsichtsrates.

s. Rundschreiben AR / Blatt Herr Trautmann

TWG eG | Ruhlsdorfer Str. 23 | 14513 Teltow

Rundschreiben zur
Vertreterinformationsveranstaltung 07.09.2022
sowie zum Mitgliederheft 2022

Teltow, 10. August 2022
unser Zeichen: AR
Tel. 03328 45 77-11

Konstituierung des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zur ordentlichen Vertreterversammlung am 27.06.2022 wählte der Aufsichtsrat in seiner konstituierenden Sitzung

Herrn Torsten Trautmann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates
Herrn Frank Look zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates
Herrn Mike Suchowski zum Schriftführer.

Aktuell setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Herrn Torsten Trautmann, Vorsitzender
Herr Frank Look, stellvertretender Vorsitzender
Herr Mike Suchowski, Schriftführer
Herr Bernd Neßel, Aufsichtsratsmitglied
Herr Dirk Pagels, Aufsichtsratsmitglied
Frau Corinna Kaiser, Aufsichtsratsmitglied
Frau Susanne Grudda, Aufsichtsratsmitglied
Frau Sybille Hermann, Aufsichtsratsmitglied
Frau Anka Ratzmann, Aufsichtsratsmitglied.

Mit freundlichen Grüßen



Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Vorsitzender: Torsten Trautmann
Stellvertreter: Frank Look



Bis es neue gesetzliche Vorgaben der Bundes- bzw. Landesregierung eventuell verbunden mit Eingrenzungen gibt, gelten zum Schutz der Mitglieder und Mitarbeiter*innen der TWG eG folgende Regeln im Geschäftsgebäude sowie im Kontakt mit unseren Mitgliedern in der Wohnung:

Mitglieder-Sprechstunden Dienstag und Donnerstag

Unsere Mitgliedersprechstunden finden zu den bekannten Besuchszeiten statt, bitte weiterhin unter Beachtung der Abstands- und Hygieneregeln. Zur Vermeidung von langen Wartezeiten mehrerer Besucher im Geschäftsgebäude empfehlen wir eine vorherige **Terminabsprache**.



Mitgliederservice / Handwerkerbesuch

Für Reparaturen und Havarie-Einsätze in Wohnungen bitten wir Sie, in dieser Zeit eine FFP2 Maske zu tragen.

Mobiles Arbeiten

Unsere Verwaltungsmitarbeiter*innen haben mit uns arbeitsrechtliche Vereinbarungen getroffen, welche ihnen auch mobiles Arbeiten an definierten Tagen im Jahr gestatten.

Zusätzlich in Pandemiesituationen weist der Vorstand, eventuell auch über längere Zeiträume, mobiles Arbeiten für alle Mitarbeiter an.

Immer sind unsere Mitarbeiter*innen, bei Krankheit und Urlaub ihre jeweilige Vertretung, telefonisch oder per E-Mail auch im mobilen Arbeiten für Sie erreichbar.

Bauvorhaben 2023 Käthe-Niederkirchner Straße 3 + 5 Aufzugsanbau und Dachgeschoss-Ausbau (Beitrag 1 - Einführung und Baustart)

Wir hatten diese Baumaßnahme aus 2021 wegen der Baumaterialpreise und wegen Corona leider verschieben müssen.

Nun sind zwar die Preise nicht besser, doch wenigstens die Hotelunterkunft ist derzeit möglich.

Denn unser Aufzugsanbau erfolgt im bewohnten Zustand und 14 Tage bis 3 Wochen sogar im unbewohnten Zustand, um die Treppenanlagen der Aufgänge gegen neue auszutauschen.

Wir werden technologisch nicht über 2 Jahre in den Objekten bauen, sondern beide Häuser in einem Jahr mit Aufzügen erschließen. Natürlich wird es Restarbeiten sowie den Innenausbau der neuen insgesamt 14 Dachgeschosswohnungen bis ca. Mitte 2024 geben.

Nach der erzwungenen langen Planungsphase werden wir nun im Januar 2023 mit den Schachtarbeiten für die Aufzüge beginnen, denn die Preise werden auf Grund der derzeitigen Weltlage wahrscheinlich auch zukünftig nicht besser werden.

Beginnen heißt auch, erst einmal die in den 79 Wohneinheiten befindlichen teils sehr betagten und gesundheitlich belasteten Bewohner umfassend zu informieren, die notwendigen Auszugsmodalitäten für die 2-3 Wochen des Auszuges je Umzugsfall genau zu organisieren und zu begleiten. *Lesen Sie dazu auch den nachfolgenden Artikel.*

Beginnen heißt auch, nach Abschluss der Mitgliedergespräche für jeden Haushalt die Modernisierungsankündigung zu erstellen und die noch offenen Fragen dazu zu klären.

Und beginnen heißt, mit den ausführenden Baufirmen den Bauablauf so genau zu koordinieren, dass tatsächlich immer dann, wenn unsere Mitglieder je Aufgang kurzzeitig ausziehen, auch ihr Treppenhaus erneuert wird. Eine logistische Meisterleistung, wie wir sie in der Mahlower Straße 110-116 ohne Verzug umgesetzt haben.

Wir bedanken uns bei allen hier wohnenden Mitgliedern für ihre Unterstützung bei diesem gewaltigen Projekt. Wir wissen, dass es nicht einfach wird, aber freuen uns mit Ihnen auf ein gutes Ergebnis.



Bauvorhaben 2023 Käthe-Niederkirchner Straße 3 + 5 Aufzugsanbau und Dachgeschoss-Ausbau (Beitrag 2 - Bericht über die Mitgliedergespräche)

In 2023 ist es nun soweit – das seit 2020 umfassend geplante Bauvorhaben Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e geht in die Umsetzung. An beiden Liegenschaften werden insgesamt zehn Aufzugsanlagen angebaut, das Treppenhaus dafür komplett umgebaut sowie parallel dazu das Dachgeschoss angehoben und neuer Wohnraum geschaffen. Dazu werden die Kaltwasser-, die Heizungs-, die Elektroanlagen und die Schmutz- und Regenwasserleitungen erneuert, teilweise saniert und umverlegt.

Ein so großes, kaum vorstellbares Bauvorhaben in den Bestandsbauten der 60er Jahre, erfordert unzählige, sehr detaillierte Vorbereitungen und terminkoordinierende Planungen.

Unter den betroffenen Mitgliedern gab es bereits Verunsicherungen bis hin zu großen Ängsten und schlaflosen Nächten. Berechtigte Fragen

Wie soll das funktionieren?

Wie stark wird die Lärmbelästigung sein?

Ist die Umsetzung des Bauvorhabens in diesen unruhigen politisch wirtschaftlichen Zeiten überhaupt realisierbar?

Ist der Anbau des Aufzuges bezahlbar?

Was wird mit meinem Haustier?

Geht der Aufzug bis in den Keller?

gilt es selbstverständlich mit den Mitgliedern zu klären und zu besprechen.

Mitte Juli 2022 haben wir die Einzelgespräche mit jedem Mitglied aus diesen Objekten aufgenommen und stellen das Projekt in einer Präsentation mit Bildern, Zahlen und umfangreichen Informationen vor.

Dabei erleben wir staunende Gesichter, wenn den Mitgliedern die Bilder vom Aufzugsanbau in der Mahlower-Straße 110 -116 gezeigt werden. Diese Anlagen sind gelungen und auch das Bauvorhaben in der Käthe-Niederkirchner-Str. 3-5 wird gelingen.

In diesen Gesprächen werden die Modernisierungsvereinbarungen besprochen, Ansprechpartner für die Mieterbetreuung benannt, benötigte Unterstützungen für hilfsbedürftige Personen, für Haustiere und Autostellplätze im Detail abgestimmt, Klärungen zu Aus-/Rückzug und Unterbringung während der leider unausweichlichen Sperrung der Treppenhäuser getroffen. Gerade unseren „älteren“ Mitgliedern, die sehr in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind, konnten wir hier Ängste und Sorgen nehmen. Die Genossenschaft hat mit dem Bethesda eine Betreuung für diese Mitglieder vereinbart.

Bisher liefen alle Gespräche sehr positiv. Die Mitglieder stehen unserem Bauvorhaben offen gegenüber und können es kaum erwarten. Ein Mitglied versicherte uns, dann könne es die 100 Jahre oder mehr schaffen.

Wir danken Ihnen an dieser Stelle für Ihre Aufgeschlossenheit und das Vertrauen, das Sie in uns setzen!

Außenanlagen Mahlower Str. 110-116 nach dem Aufzugsanbau



Wie in fast allen Bereichen des Lebens hat uns die Pandemie in vielerlei Hinsicht reichlich Geduld abverlangt. Das hatte nicht nur auf jedes einzelne Privatleben seine Auswirkungen, sondern fand auch in vielen wirtschaftlichen Segmenten seinen Niederschlag. Trotz dieser unvorhersehbaren Ausnahmesituation sind in enger Zusammenarbeit mit der Firma DGL GmbH nun die Außenanlagen fertig gestellt. Wir möchten Ihnen allen für das entgegengebrachte Vertrauen und die notwendige Geduld danken.

Damit ist nicht nur die Ansicht der gesamten Anlage dieser Wohnblocks wieder etwas angenehmer, auch wurden zusätzlich alle Rettungswege und Aufstellflächen der Feuerwehr für den Notfalleinsatz wiederhergestellt (den wir natürlich nie haben möchten). Um die schweren Fahrzeuge der Feuerwehren mit einem standsicheren Untergrund an allen Einsatzstellen für das Anleiten abzusichern, waren tiefgreifende Arbeiten notwendig. Diese Flächen müssen zukünftig auch immer frei bleiben von Bepflanzung und Aufstellung.

Im Zuge der Fertigstellung der Außenanlagen kamen neue Herausforderungen auf unsere Genossenschaft zu. Der Klimawandel geht leider an Teltow nicht vorbei, sodass wir für die Möglichkeit der Wässerung gefordert waren, entsprechende Wasserzapfstellen nach den Vorschriften des WAZV „Der Teltow“ neu zu installieren.



Viele Mitglieder fragen sich, warum baut die TWG die Zapfstellen zurück, um dann wieder neue zu bauen. Die „alten“ Zapfstellen sind uns jedes Mal im Rahmen der gesetzlichen Legionellen-Prüfung auf die Füße gefallen.

Was bleibt, ist die Frage, wie kommen wir über die heißen Tage?

Auch hier haben wir erste Ansätze einer Lösung gefunden (Tropfschläuche in den Heckenanlagen). Einige Familien unterstützen uns tatkräftig und helfen bei der Wässerung der Jungpflanzen. Dennoch leidet unser Landkreis in diesem Jahr wieder an extremer Trockenheit und die Wassernahmen sind teilweise reglementiert, was es uns schwer möglich macht, ohne die Hilfe der Mitglieder eine Bewässerung durchzuführen. Also auch hier an dieser Stelle unseren herzlichen Dank.

Bei der Pflanzauswahl wurde im Vorfeld bereits darauf geachtet, dass sie robust sind und auch eine kurze Trockenperiode ertragen. Auch wenn die Rasensaat aufgrund der schon längeren Trockenperiode wenig Chancen hatte, zu keimen, so werden wir diese Bereiche nicht aus dem Blick verlieren.



Wir möchten Sie an dieser Stelle über die zum heutigen Stand geplanten Baumaßnahmen für das Jahr 2023 informieren.

Unser Hauptaugenmerk wird sicherlich auf den Aufzugsanbau und dem damit im Zusammenhang stehenden Dachgeschossausbau in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 gerichtet sein (siehe separater Artikel).

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen in der Planung:

1. Sanierung von Leer-Wohnungen zur Neuvermietung
2. Umbau / Erneuerung von Fernwärmestationen



3. Sanierung von Teilen der Kellergrundleitungen (Trinkwasser, Heizung)



4. Sanierung der letzten 3 unsanierten Fledermausgauben im Striewitzweg
5. malermäßige Instandsetzung einzelner Treppenhäuser
6. Gewährleistung der Verkehrssicherungspflichten
7. Rohr-sanierungen
8. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Das sind die in die Wirtschaftsplanung 2023 eingehenden Empfehlungen für die Planung. Die Beschlussfassungen und eventuellen Ergänzungen werden im Oktober 2022 einge- arbeitet und im November 2022 von den Gremien der TWG eG Aufsichtsrat und Vorstand beraten sowie verabschiedet.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Weltlage, kontinuierlich steigender Materialpreise, massiven Engpässen bei der Ma- terialbereitstellung sowie des sich verschärfenden Fachkräf- temangels können wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilen, wann in 2023 wir welche der genannten Bauprojekte realisieren werden.

Betriebskosten auf Rekordniveau Was bedeutet das für Ihre Vorauszahlungen?

Wir sind momentan beim Versand der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021. Dies ist auch jedes Jahr der Zeitpunkt, in dem Ihre monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten neu festgelegt werden. Wie erfolgt diese Festlegung?

Ausgangswert ist der gerade abgerechnete Betrag aus der Betriebskostenabrechnung des jeweiligen Mitgliedes. Auf diese Weise berücksichtigen wir das individuelle Verbrauchsverhalten. Dazu rechnen wir noch einen geschätzten Prozentsatz untersetzt durch uns bereits bekannte und eventuelle künftige Preissteigerungen, um unerwartete Nachzahlungen für Sie zu vermeiden. Diese Summe teilen wir durch die 12 Monate eines Abrechnungsjahres und erhalten so Ihren neuen monatlichen Vorauszahlungsbetrag.

Bereits seit dem dritten Quartal 2021 erleben wir stetige Preissteigerungen bei den Energie- und Heizkosten. Daher haben wir schon im letzten Jahr bei der Betriebskostenabrechnung für die Berechnung der Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten einen Aufschlag von 20 % bzw. teilweise auch 25 % berücksichtigt. Das hörte sich damals auch für uns sehr extrem an. Aber der Markt ließ uns keine andere Wahl. Uns stellt sich nun die Frage: Hat bzw. wird dieser schon sehr hohe Aufschlag reichen? Sie ahnen es: NEIN!

Die Preisinformationen auf der Internetseite der Fernwärme Teltow GmbH zeigen folgendes Bild zur Entwicklung der Arbeitspreise im Vergleich von 2021 zu 2022:

	2021	2022
	in €/MWh	in €/MWh
I. Quartal	45,80	57,70
II. Quartal	45,70	58,10
III. Quartal	46,00	59,10
IV. Quartal	46,40	ist noch offen
Durchschnitt	45,98	58,30

Bis zum III. Quartal 2022 verzeichnen wir schon eine Steigerung des durchschnittlichen Jahrespreises um ca. 27 % im Vergleich zum Durchschnitt des gesamten Jahres 2021. Und da ist der Anstiegssprung aufgrund des Krieges in der Ukraine noch nicht berücksichtigt, weil in der Preisgleitformel der Fernwärme Teltow GmbH der Verbraucherpreisindex von vor 8 Monaten zugrunde gelegt wird. Bei der Berechnung des Preises für das IV. Quartal (ca. Anfang September) wird demnach der Verbraucherpreisindex aus dem Januar 2022 angewendet!

Sie sehen, dass die richtig großen Preissprünge bei der Fernwärme eigentlich erst ab dem I. Quartal 2023 erfolgen werden.

Aber auch bei den kalten Betriebskosten erleben wir momentan stetige Steigerungen. Allein der Mindestlohn klettert in 2022 in zwei Etappen von 9,82 €/h auf 12,00 €/h, was einer Steigerung von rund 22 % entspricht. Es gibt kaum einen Dienstleister, der in den vergangenen Wochen keine Preiserhöhungen angekündigt hat. Lohnkosten, Materialpreise, Kraftstoffpreise, Energiepreise – alles steigt kräftig. Es betrifft jedes Unternehmen.

Was bedeutet das alles nun für die Festsetzung Ihrer neuen Vorauszahlungen?

Sie werden diese Vorauszahlungen ab 01.10.2022 bis ca. 31.08.2023 zahlen (Termin Betriebskostenabrechnung für 2022). Die jetzt für Sie abgerechneten Beträge betreffen noch das Jahr 2021. Der Aufschlag muss demnach also ungefähr der Preisentwicklung vom 01.01.2022 bis 31.08.2023 entsprechen.

Wir haben uns daher für die Festsetzung der Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten nach Rücksprache mit der Fernwärme Teltow GmbH vorsorglich zu einem Aufschlag von 100 % entschlossen.

Zur Festlegung Ihrer Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten werden wir mit einem Aufschlag von 30 % rechnen.

Beispiel:

Betriebskostenabrechnung 2021	Kosten Mieter siehe Spalte „Ihre Kosten“	Kosten je Monat	Aufschlag		neuer Betrag Vorauszahlung
			Prozent	Betrag	
Heiz- und Warmwasserkosten	650,00 €	54,17 €	100%	54,17 €	108,34 €
Summe kalte Betriebskosten	1.100,00 €	91,67 €	30%	27,50 €	119,17 €
gesamt	1.750,00 €	145,84 €		81,67 €	227,51 €

Diese Entscheidungen haben wir uns nicht leicht gemacht!

Die inflationäre Situation fordert auch uns heraus. Eine Balance zu finden zwischen der Verantwortung, möglichst realistische Vorauszahlungen festzulegen und dabei noch zumutbare Belastungen für die Mieter einigermaßen zu wahren, war extrem schwierig.

Viele Mitglieder haben in Anbetracht der Nachrichten zu den steigenden Kosten in den einschlägigen Medien bereits in den vergangenen Wochen von sich aus ihre Vorauszahlungen deutlich erhöht. Auf diese Weise schaffen sie sich einen gewissen Schutz vor hohen Nachzahlungen bei der Betriebskostenabrechnung im nächsten Jahr.

Aber es wird auch Mitglieder geben, die an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten geraten und dringend auf Hilfe angewiesen sind.

Auch die Bundesregierung hat erkannt welche immensen Belastungen auf die Bevölkerung zukommen und damit begonnen, Maßnahmen zur Unterstützung zu entwickeln. Nun treten die Entlastungspakete I und II in Kraft. Sie mindern die finanziellen Folgen des Energiepreisanstiegs für Bürgerinnen und Bürger.

Für Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld, BAföG, Bundesausbildungshilfe oder Ausbildungsgeld wurde ein Heizkostenzuschuss auf den Weg gebracht.

Für Wohngeldhaushalte wird der Heizkostenzuschuss nach Haushaltsgröße gestaffelt:

- bei einer Person 270 Euro
- bei zwei Personen 350 Euro
- für jede weitere Person 70 Euro.

Für BAföG-Empfänger, für Aufstiegsgefährdete mit Unterhaltszuschuss sowie für Auszubildende mit Beihilfe oder Ausbildungsgeld beträgt der Heizkostenzuschuss einheitlich 230 Euro.

Alle Berechtigten bekommen den Heizkostenzuschuss von Amts wegen gezahlt, also ohne gesonderten Antrag.

Weiterhin wird eine Einmalzahlung von 200 Euro für Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen erfolgen.

Zum 1. Januar 2023 sollen außerdem die Regelbedarfe an die hohen Preissteigerungen angepasst werden.

Allen einkommensteuerpflichtigen Erwerbstätigen (Steuerklassen 1-5) wird einmalig eine Energiepreispauschale in Höhe von 300 Euro als Zuschuss zum Gehalt ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt über die Lohnabrechnung des Arbeitgebers, ist jedoch einkommensteuerpflichtig.

Zur Abfederung besonderer Härten für Familien wird ab Juli 2022 für jedes Kind ergänzend zum Kindergeld einen Einmalbonus in Höhe von 100 Euro über die Familieneinkassen ausbezahlt. Der Bonus wird auf den Kinderfreibetrag angerechnet.

Viele Menschen scheuen sich, Sozialleistungen zu beantragen, obwohl sie ihnen zustehen. Es gibt Beratungsstellen auch in Ihrer Nähe, die Ihnen individuell helfen können. In diesen Zeiten und mit dem Wissen über die anstehenden immensen Betriebskostenerhöhungen möchten wir Sie ermutigen, bitte Ihre Vorbehalte und Bedenken zu überwinden. Lassen Sie unbedingt prüfen, ob Ihr Einkommen Sie zum Bezug von Wohngeld oder anderen Sozialleistungen berechtigt.

Es geht um Ihre finanzielle Sicherheit und damit um Ihre eigene persönliche Lebensqualität!

Auch wir stehen Ihnen bei allen Fragen zu eventuellen Mietforderungen aus Betriebskostenabrechnungen wie immer beratend zur Seite. Unsere Mitarbeiter in der Mietbuchhaltung können mit Ihnen einen Weg speziell für Ihr Problem beraten und finden, vorausgesetzt Sie melden sich rechtzeitig im Problemfall bei uns.

Die Heizperiode 2022/23 naht heran.

Auf Grund der aktuell steigenden Energiepreise geben wir Ihnen nachstehend einige Hinweise zum energieeffizienten Heizen und der Möglichkeiten zur Einsparung von Heizkosten.

Unsere Heizversorgung und Ausgangssituation

Alle unsere Heizstationen werden von der Fernwärme Teltow versorgt und betreut, ausgenommen hiervon sind die Objekte in der Seelenbinderstraße 3 a-c und der Leite 33 a-c in Kleinmachnow.

Unsere Hauswarte führen regelmäßig Kontrollen der Stationen durch und überprüfen Füllstände und Temperaturen.

Die Temperaturregelung unserer Heizungen erfolgt witterungsbedingt abhängig von den Außentemperaturen. Das heißt, je kälter die Außentemperaturen sind, umso höher werden die Temperaturen im Heizkreislauf gefahren (Heizkurve).

Von ca. 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr wird die Temperatur im Heizsystem abgesenkt. Die Beheizung bis ca. 18°C Raumtemperatur ist jedoch möglich.

Die Heizungsumwälzpumpen sind auf einen Sollwert eingestellt und regeln ihre Leistung selbsttätig nach Bedarf. Die einzelnen Heizstränge im Gebäude sind untereinander hydraulisch abgeglichen (Voreinstellung der Strangventile). Dies gewährleistet die möglichst optimale Wärmeversorgung im jeweiligen Gebäude.

Richtiges Heizen in den Wohnungen

Die Heizkörper sind für die Erreichung der Norminnentemperaturen in den jeweiligen Räumen ausgelegt. Sie sind in der Regel mit einem Thermostat am Heizkörperventil versehen.

Wie stellt man das Thermostat richtig ein?

Die Türen und Fenster des jeweiligen Raumes werden geschlossen. Nun das Thermostat auf die gewünschte Temperatureinstellung stellen. Nach ca. 20 Minuten die Raumtemperatur prüfen, eventuell Thermostatstellung korrigieren, erneut warten und prüfen.

Bitte beachten Sie generell!

Jeder Raumgrad Unterschied bewirkt ca. 6 % Heizkosten.

Die Reaktion des Thermostates ist abhängig von der sie umspülenden Raumlufttemperatur.

Gardinen oder Vorbauten können die Wärmewirkung behindern und einen Wärmestau vor den Thermostaten bewirken. Die Raumluft kann nicht richtig zirkulieren und die erwünschte Raumerwärmung bleibt aus, da sich das Thermostat ggf. frühzeitig schließt.

Grundsätzlich sind im Heizbetrieb geschlossene Innentüren am effektivsten. Man sollte bei geöffneten Türen nicht Räume über andere Räume beheizen. Dies führt zu erhöhten Heizkosten sowie zu einem Feuchtigkeitsniederschlag (Stockflecken oder Schimmelbildung) in kühler beheizten Räumen.

Räume mit gleicher Temperatureinstellung, wie zum Beispiel Wohn- und Kinderzimmer, können unbehelligt untereinander geöffnet sein.

Die Heizung nachts abdrehen: Lohnt sich das?

Für einen erholsamen Schlaf sollte die Wohnraumtemperatur während der Schlafenszeit im Idealfall zwischen 16 und 18°C liegen.

Der Gedanke, die Thermostate Ihrer Heizung nachts oder in kurzer Abwesenheit komplett abzudrehen, ist naheliegend, ergibt in der Praxis jedoch kein Sparpotential. Die Raumtemperatur sinkt rapide ab, Decken und Wände kühlen stark aus. Um am nächsten Tag wieder die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen, müssen Sie mehr heizen. Die über Nacht erzielte Einsparung wäre dahin.

Die effektivste Lösung zur Heizkosteneinsparung ist eine nächtliche Leistungsrosselung, in dem Sie das Thermostat um eine Stellung und damit die Raumtemperatur um ca. 2°C absenken. Bei Fußbodenheizungen allerdings, wie zum Beispiel in unseren Neubauten in der Albert-Wiebach-Str. 6a-b, rentiert sich eine Leistungsrosselung nicht, da das System sehr träge reagiert.

Ergänzend ist das Schlafen bei offenem Fenster unter 12 Grad Außentemperatur zu überdenken. Die Frostschutzstellung am Thermostat (siehe * / Stern) öffnet bei ca. 10 °C und führt zum ungewollten Erwärmen des Heizkörpers, welches in Folge zu erhöhten oder unnötigen Heizkosten führt.

Was tun im Urlaub oder längerer Abwesenheit?

Bei längerer Abwesenheit stellen Sie die Thermostate mindestens auf Stellung eins. Zur Vorbeugung von Schimmel sollte eher auf eine ausreichende Beheizung aller Räume mit einer Temperatur von mindestens 16 °C geachtet werden. Eine komplette Auskühlung der Zimmer begünstigt leider die Schimmelbildung.

Die richtige Lüftung

Im Laufe des Tages verbraucht sich zwangsläufig der Sauerstoff in der Luft. Die Luftfeuchte nimmt zu (Atmen, Baden, Kochen, Zimmerpflanzen). Es muss also regelmäßig gelüftet werden. Dies erreicht man am energieärmsten durch mehrmaliges Querlüften der Wohnung (ca. 5 Minuten) bei geschlossenen Thermostaten.



Wie schließt die TWG das Jahr 2021 buchhalterisch ab?

Der Jahresabschluss 2021 wurde bereits geprüft und hat das Prüfsiegel des Wirtschaftsprüfers, des Verbandes Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V., erhalten.

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2021 wieder mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 1.539,4 T€ ab. Sie kann am Wohnungsmarkt Teltow und Umgebung auf eine gefestigte und etablierte Stellung verweisen. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist weiterhin sehr hoch.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote in Bezug auf das Bilanzvolumen stieg 2021 um 2,2 % Punkte auf 46,2 %. Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2020 bei 45,5 %.

Die Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft ist stabil. Am 31.12.2021 betrug der effektive Finanzmittelbestand 2,44 Mio. €. Die Genossenschaft kam auch in 2021 allen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nach.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betrugen zum 31.12.2021 44,2 Mio. €. Es wurde ein Darlehen über 0,64 Mio. € zur weiteren Finanzierung der Planungsleistungen und erster Bauleistungen für die baugleichen Investitionsvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5a-e“ aufgenommen. Darüber hinaus hat die Genossenschaft 2021 mehrere Darlehen mit einer Gesamtsumme von 3,9 Mio. € bei verschiedenen Darlehensgebern mit sehr guten Zinseinsparungen prolongiert.

Die Vermietungssituation ist nach wie vor positiv zu bewerten. In 2021 wurden 128 Wohnungswechsel verzeichnet, davon zogen 37 Mitglieder innerhalb des Bestandes der Genossenschaft um. Der Instandsetzungsleerstand betrug 1,33 %.

Nach Wertberichtigungen weist die Genossenschaft zum 31.12.2021 Mietforderungen über 46,2 T€ aus. Darunter bestand ein hoher Anteil an Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung für 2020, deren Zahlungsziel zum Teil erst im Dezember 2021 lag.

Die umlegbaren Betriebskosten 2021 sanken um 29,4 T€ auf 3.230,4 T€. Dabei lag der Anteil der kalten Betriebskosten bei 2.067,9 T€ (Vorjahr 2.125,5 T€) und der Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten bei 1.162,5 T€ (Vorjahr 1.134,4 T€).

Der Instandhaltungsaufwand betrug in 2021 2,16 Mio. €. Neben der laufenden Instandhaltung wurden folgende Sondermaßnahmen umgesetzt:

1. Sanierung Abwasser-Hauptkanäle Mahlower Straße 123 a-e, Mahlower Straße 125 a-e und Geschwister-Scholl-Str. 5 a-e,
2. Sanierung und Umverlegung Abwasser-Hauptkanal und Hausanschlüsse Käthe-Niederkirchner-Str. 3 a-e,
3. Sanierung und Umverlegung Regenwasser-Hauptkanal und Hausanschlüsse Käthe-Niederkirchner-Str. 3 a-e,
4. Erneuerung des Gehwegs Ida-Kellotat-Str. 1 a-c.

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

Im Bereich Investition/Modernisierung wurden 2021 die Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ fortgeführt. Es wurden weitere Planungs- und Ingenieurleistungen in Anspruch genommen, organisatorische Abläufe vorbereitet und erste Bauleistungen in der Versorgungstechnik realisiert. Insgesamt wurden dafür im Berichtsjahr 455,8 T€ investiert. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, siehe oben unter Sondermaßnahmen Instandhaltung. Diese Bauvorhaben sollen in den Jahren 2023 bis 2024 realisiert werden.

Ein weiterer Aspekt war die Fertigstellung der Umgestaltung bzw. Neuanlage der gesamten Außenanlagen im Striewitzweg 31-49 und in der Mahlower Straße 110-116. Die Investitionssumme in 2021 betrug für beide Anlagen 527,5 T€.

Zum 31.12.2021 hatten wir 2.329 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 3,63 Mio. €.

Die Genossenschaft kann 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.

Ein umfangreicher Geschäftsbericht steht auf unserer Webseite unter der Rubrik Download Geschäftsberichte für alle Mitglieder zur Verfügung.



Welche Möglichkeiten haben Mitglieder Energie der Natur zu nutzen und was müssen sie dabei beachten?

Nutzung von Photovoltaik durch Balkonkraftwerke

Fangen wir an mit den sogenannten Balkonkraftwerken mit bis zu 600 Watt Gesamtleistung.

Die Duldung einer solchen Anlage bis max. 600 W Leistung setzt klar voraus, dass sie fachgerecht installiert wird. Vermieter müssen sie nur akzeptieren oder dulden „wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht rückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht“, heißt es dazu.

Fragen Sie uns auf jeden Fall nach einer Erlaubnis. Werden die oben aufgeführten Punkte beachtet, ist eine zusätzliche spezielle Steckdose von einer Fachfirma und ein spezieller Wechselzähler von Ihrem Energieversorger installiert, ist der Rückbau bei Auszug vereinbart, gibt es nach Abnahme durch unsere E-Firma dagegen keine Einwände. Erfolgen allerdings bauliche Maßnahmen heimlich oder wird die Substanz der Mietsache verändert (Überlastung der vorhandenen Elektroanlage, Beschädigung von Dämmwänden, Bohrlöcher usw.), verweigern wir unsere Erlaubnis und bei Nichteinhaltung von Auflagen fordern wir den kompletten Rückbau.

Grundsätzlich trägt der Antragsteller die Kosten und es ist dafür ein formloser schriftlicher Antrag zu stellen. Nach Prüfung durch uns ist eine Vereinbarung zu schließen. Diese beinhaltet u.a. die Anmeldung beim Netzbetreiber durch das Mitglied, die Befestigungsart, den Versicherungsschutz und alle technischen Voraussetzungen.



Wallboxen für Elektrofahrzeuge an PKW Stellplätzen der TWGeG (im Außenbereich)

Viele unserer Mitglieder haben PKW Stellplätze im Außenbereich gemietet und natürlich kommt die Frage auf:

Kann ich mir für meinen neuen Wagen eine Wallbox auf dem vom mir gemieteten Stellplatz installieren lassen?

Es kommt darauf an.

Die gewünschte Wallbox (derzeit bis zu 11 kW) Ihres frei gewählten Anbieters muss von Ihnen mit dem Netzbetreiber abgeglichen werden. Der Netzbetreiber kann feststellen, ob die Anschlusswerte für Ihren Stellplatz in Ihrem Wohnhaus ausreichen.

Der Anschluss würde über Ihren Wohnungszähler laufen. Das heißt der Stellplatz muss sich in der Nähe Ihres Hauseinganges befinden.

Die Kosten der baulichen Umsetzung und die Organisation und Finanzierung liegen beim Mitglied.

Auch hier gilt, nur mit schriftlichem Antrag und Einreichen dieser Zustimmung des Netzbetreibers an uns können wir der Anlage nach erfolgreicher Prüfung im Rahmen einer elektrotechnischen Abnahme durch unsere Fachfirma zustimmen und eine schriftliche Vereinbarung treffen. Diese enthält weiterhin die Regelungen eines eventuellen Rückbaus bei Auszug und notwendige Versicherungen.

Leider können wir nach wie vor in unserer Tiefgarage in der Albert-Wiebach-Str. 6a und b derzeit keine Genehmigung für Wallboxen geben. Hier ist bei Brandfällen noch kein ausreichendes Sicherheitskonzept der Hersteller von E-Fahrzeugen für das Gebäude gegeben.

Fazit für beide Vorhaben:

Es muss eben immer - auch beim Klima retten - alles seine Sicherheit und unsere unkomplizierte Genehmigung haben.

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: 9:00 - 13:00 Uhr

Donnerstag: 9:00 - 13:00 Uhr - 14:00 - 18:00 Uhr

Geschäftszeiten

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

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 1 September 2022

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:

Daniela Hauser
Alexandra Menges

Grafische Gestaltung:

MM büro-marketing
Lenzstraße 4
15569 Woltersdorf

Tel: 03362 / 50 89 85 0

Internet: www.mmenges.de

E-Mail: versand@mmenges.de

Fotos/Grafiken:

Archive: Adobestock, TWG und
MM büromarketing

Seite 1: Racamani - Adobe-Stock

Seite 2: Knippser - Adobe-Stock

Seite 2: © Foto Blumrich

Seite 3: © Foto Blumrich

Seite 4: © Foto Blumrich

Seite 6: © Foto Blumrich

Seite 10: Fokussiert - Adobe-Stock

Seite 11: TWG eG

Seite 13: TWG eG

Seite 14: TWG eG

Seite 18: OFC Pictures - Adobe-Stock

Seite 20: PaeGAG - Adobe-Stock

Die Kontaktliste der TWG-Mitarbeiter/innen

Name	Vorname	Funktion	Telefon 03328-	E-Mail Adresse
Vorstand				
Eckhardt	Angelika	Kaufmännischer Vorstand	45 77 11	a.eckhardt@twg-eg.de
Petzold	Jan	Technischer Vorstand	45 77 11	j.petzold@twg.de
Hauser	Daniela	Sekretariat Vorstand	45 77 11	d.hauser@twg-eg.de
Empfang				
Kühnapfel	Rosemarie	Haupttelefon / Zentrale & Auftragsannahme Technik	45 77 0	r.kuehnapfel@twg-eg.de
IT Administration				
Schumann	Detlef	IT-Administration	45 77 38	d.schumann@twg-eg.de
Buchhaltung / Verwaltung				
Laubsch	Andrea	Kaufmännische Leiterin	45 77 15	a.laubsch@twg-eg.de
Abshagen	Anna	Mietenbuchhaltung	45 77 42	a.abshagen@twg-eg.de
Borchers	Kristin	Kreditorenbuchhaltung	45 77 24	k.borcher@twg-eg.de
Erdmann	Michaela	A-Z-Verwalterin „Neue Wohnstadt“ & „Kleinmachnow“	45 77 32	m.erdmann@twg-eg.de
Kröhling-Spaniel	Katrin	Mitgliederwesen / Anteilebuchhaltung / Rechtsfälle / Betriebskostenabrechnung	45 77 27	k.kroehling-spaniel@twg-eg.de
Musow	Korina	A-Z Verwaltung: Flussviertel	45 77 36	k.musow@twg-eg.de
Schröder	Gabriele	A-Z Verwaltung: Ruhlsdorfer Platz und Stahnsdorf	45 77 35	g.schroeder@twg-eg.de
Teichert	Ilona	A-Z Verwaltung: Flussviertel	45 77 52	i.teichert@twg-eg.de
Technik				
Mernitz	Uwe	Technischer Leiter	45 77 55	u.mernitz@twg-eg.de
Feldmann	Kerstin	Vermietung: Wohnungen und Gäste-Wohnungen	45 77 88	k.feldmann@twg-eg.de
Graff	Oliver	Regiebetrieb, Instandsetzung, Wohnungsabnahmen	45 77 18	o.graff@twg-eg.de
Laubsch	Uwe	Wohnungsabnahmen, Instandsetzung u. -haltung, Legionellenprüfung	45 77 80	u.laubsch@twg-eg.de
Polixa	Ivonne	Baubetreuung, Auftragsvergabe, Wohnungsabnahmen	45 77 81	i.polixa@twg-eg.de
Lenk	Harry	Instandhaltung, Arbeitssicherheit, Verkehrssicherungspflichten, Lager	45 77 57	h.lenk@twg-eg.de
Bittner	Sven	Hauswart Ruhlsdorfer Platz und Stahnsdorf	45 77 0	info@twg-eg.de
Krüger	Uwe	Hauswart Neue Wohnstadt und Kleinmachnow	45 77 0	info@twg-eg.de
Kuhlmei	Steffen	Hauswart Flussviertel	45 77 0	info@twg-eg.de
Bielecke	Michael	Heizungs- und Sanitärinstallateur	45 77 0	info@twg-eg.de
Bittner	Björn	Maler / Fussbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Dahlke	André	Maler / Fußbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Rabisch	Mario	Maler / Fußbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Teichler	Jens	Heizungs- und Sanitär-Installateur	45 77 0	info@twg-eg.de
Tügel	André	Maler / Fußbodenleger	45 77 0	info@twg-eg.de
Auszubildende				
Meltendorf	Simon	Auszubildender Immobilienkaufmann	45 77 41	s.meltendorf@twg-eg.de

TWG eG-Geschäftsstelle: Ruhlsdorfer Straße 23, 14513 Teltow

Geschäftszeiten

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

