



2023

Ein aufregendes und doch weitgehend normales Jahr

Als Ihre Wohnungsbaugenossenschaft blicken auch wir nun schon auf das Jahr 2023 zurück. Es verlief weitgehend „normal“. Bauvorhaben konnten weitgehend sicher geplant und durchgeführt werden. Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen ist hoch. Den noch vorhandenen Leerstand beseitigen wir Stück für Stück. Mit hohem Aufwand sanieren wir jedes Jahr über 300 freie Wohnungen. Insgesamt werden wir knapp 600 Wohnungen neu vermieten.

Das ist positiv aufregend: Wenn der Zuzug nach Brandenburg weiter hoch bleibt, werden wir den Leerstand, der uns finanziell seit vielen Jahren drückt, zukünftig deutlich senken können. Das ist unser Beitrag dazu, Brandenburg an der Havel als attraktiven Wohnstandort weiter voranzubringen.

Das beste Beispiel, an dem diese Entwicklung deutlich wird, ist unser Programm #WirLiebendiePlatte. In der Brösestraße 4-16 hatten wir damit begonnen. Zunächst hatten wir das technische Innenleben der Häuser saniert und alle freien Wohnungen hergerichtet. In diesem Jahr haben wir die Balkone saniert, alle Fugen abgedichtet und das Dach inklusive einer Dämmung der obersten Geschossdecke saniert. Nun sind alle Wohnungen dort vermietet.

Negativ aufgeregt hat uns die lange Unklarheit seitens der Politik zum Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz). Wir wissen aber nun, woran wir sind, und planen die nächsten Jahre. Wir sammeln Erfahrungen mit Photovoltaik sowie Wärmepumpen und entwickeln uns stetig weiter.

Aufregend, aber zu einem guten Ende kommt nun das Thema Fernwärme aus der Abfallverwertungsanlage Premnitz. Voraussichtlich ab Beginn des neuen Jahres werden wir von dort versorgt. Das ist CO₂-neutral und die Preise steigen in den nächsten Jahren nicht so sprunghaft an, wie zuletzt beim Erdgas. Der Einstiegspreis wird ca. auf Höhe der aktuellen Preise mit Preisbremse sein und diese nicht mehr benötigen. Wir schließen deshalb in den nächsten Jahren viele weitere Wohnhäuser an die Fernwärme an.

Zum Jahresende blicken wir auch ehrlich auf das, was kommt. Wir werden in den nächsten Jahren nicht nur Modernisierungsvorhaben umsetzen und Neumieter finden. Wir wollen auch in die Wohnungen der Bestandsmieter investieren, also in Ihre Wohnungen, sei es für klimafreundliche Heizungen oder in die Instandhaltung der technischen Infrastruktur. Die hohen Baukosten fordern uns als Genossenschaft heraus, deshalb werden wir auf Mieterhöhungen nicht verzichten können. Unser genossenschaftlicher Ansatz ist dabei: Zu einem sicheren, bezahlbaren Wohnen gehört, nur das zu verlangen, was wirklich nötig ist.

Der genossenschaftliche Zusammenhalt ist uns wichtig. Auch deshalb haben wir in diesem Jahr wieder viele kulturelle, gemeinschaftliche Aktivitäten durchgeführt. Beispielhaft nennen wir hier das genossenschaftliche Kaffeetrinken, das Balkontheater und das Herbst-Familienfest.

Im nächsten Jahr 2024 wird unsere Genossenschaft 70 Jahre alt. Ein stolzes Alter und ein solides Fundament. Das werden wir mit Ihnen, unseren Mitgliedern, im Juni 2024 gebührend feiern. Wir freuen uns auf Sie. Erst einmal wünschen wir Ihnen frohe Weihnachten und einen besinnlichen Jahreswechsel. Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihre Unterstützung und Treue und werden weiter unser genossenschaftlich Bestes tun. ■



Heidrun Fleege



Christian Heublein



Matthias Osterburg

EIN AUSBLICK IN DEN BAUPLAN 2024

WIE GEHT ES WEITER MIT DEM QUARTIER DER MITTE?



„Quartier der Mitte“ und die Bauabschnitte

Von der Rosa-Luxemburg-Allee 52/54 angefangen, entlang des Hauses Rosa-Luxemburg-Allee 56-60, zur Friedrich-Grasow-Straße 43 -77 und dann wieder in die Rosa-Luxemburg-Allee 72-62 abbiegen, wenn Sie das ablaufen, dann haben Sie das „Quartier der Mitte“ vollständig umrundet. Die Bauabschnitte 1-3 sind fertig. Im kommenden Jahr wird das Wohnhaus Friedrich-Grasow-Straße 49-55 modernisiert.

Im Bauabschnitt 4 werden aus 40 Wohnungen durch verschiedenste Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen 35 neue 2-Raum bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 42 bis 88 m² entstehen. Alle Aufgänge erhalten einen Aufzug, zwei davon halten auf der Etage, so dass man keine Treppen laufen muss. Die anderen beiden Aufzüge halten auf den Treppenpodesten. Somit ist man mit wenigen Stufen schon in seiner Wohnung. Mit unseren Modernisierungsmaßnahmen

wollen wir in diesem Haus wieder mindestens einen KfW-Effizienzhaus-85-Standard erreichen.

Damit wir noch sorgsamer mit der Energie und der Warmmiete umgehen, sieht die Planung eine Fußbodenheizung vor. So erreichen wir geringere Vorlauftemperaturen und können das Haus noch energieeffizienter gestalten. Gerne würden wir solche Flächenheizungen in mehreren Häusern realisieren, leider ist so ein aufwendiger Heizungsumbau nicht im bewohnten Zustand möglich. Alternative Ideen zum Thema Flächenheizung werden aktuell geprüft.

Große Instandsetzungen aus dem Bauplan

Wir machen weiter mit der Balkon- und Fugensanierung an der Ecke Brösestraße 2-4 und der Rosa-Luxemburg-Allee 36-40. Die alten Fugen werden entkernt, neue Dämmung wird eingefügt und mit einem Fugenband verschlossen. Bei der Balkonsanierung werden



Balkoninstandsetzung

Brüstungsplatten entfernt und durch neue ersetzt. Bevor wir die neuen Brüstungsplatten montieren, muss der zu erhaltende Beton aufgearbeitet werden. Anhand der Fotos von der Brösestraße 4-16 aus dem diesjährigen Bauplan können Sie sehen, wie diese Instandsetzungen das Haus optisch und technisch aufwerten.

In den drei Häusern in der Vereinsstraße 49-57 stellen wir von Gasetagenheizung auf Fernwärme um und reduzieren weiter unseren CO₂-Fußabdruck. Mit dieser technischen Umrüstung sind die Mieter*innen dort ab 2024 nur noch minimal von Gaspreisen betroffen. Wir wollen und müssen weiter mit alternativen Energien bauen, deshalb werden wir im Jahr 2024 in der Max-Herm-Straße 2/4 eine weitere Solaranlage auf dem Dach montieren und den daraus gewonnenen Strom gleich vor Ort verbrauchen. Die Vorarbeiten haben wir schon in diesem Jahr vorgenommen, so dass wir im nächsten Jahr zeitnah beginnen können.

Des Weiteren richten wir, wie schon die letzten Jahre, wieder viele Wohnungen umfangreich her, um der hohen Nachfrage zu entsprechen. Ebenso legen wir weiterhin Wohnungen zusammen, somit können wir unseren Mitgliedern einen vielfältigen Wohnungsbestand für jede Lebenslage anbieten. Hierfür stehen uns ca. 9 Mio. Euro zur Verfügung. ■

Fugensanierung Brösestraße 6-16

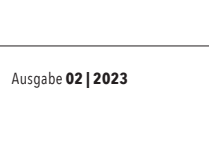


GENOSSENSCHAFT ENGAGIERT SICH !



Alle Jahre wieder und im Rahmen unserer Möglichkeiten versuchen wir guten Zwecken zu helfen. Mal sind es organisatorische und ein anderes Mal finanzielle Unterstützungen.

Bei unseren Veranstaltungen, ob Balkontheater oder Herbstfest, möchten viele Gäste angesichts der schönen Stunden auch für gute Zwecke spenden. Dabei sind in diesem Jahr insgesamt 488,92 Euro zusammengekommen. Dieses Geld übergaben wir zur Hälfte an Tino Haberecht vom Bürgerhaus in Hohenstücken für die Erneuerung eines Kühlschranks. Dieser wird dringend gebraucht, um Lebensmittel für Projekte wie Kochkurse im Anwohnertreff zu realisieren. Die andere Hälfte nahm Joana Kröger für den Förderverein der Wilhelm-Busch-Schule e.V. entgegen. Das Geld soll für die Erneuerung von Fußballtoren genutzt werden. Für beide Vorhaben legen wir als WBG noch einen Betrag in Höhe von insgesamt 800,00 Euro obendrauf. Wir hoffen, dass beide Wünsche vielleicht noch vor Weihnachten erfüllt werden können. ■



DER WBG- KALENDER 2024 IST DA!

Jetzt liegt er druckfrisch bereit, der neue WBG-Wandkalender mit den stimmungsvollen Bildern von Bastian Otto. Freuen Sie sich auf 12 Brandenburger Motive und die bereits eingetragenen Spieltermine für die Handballer*innen des SV63 und die Fußballer des BSC Süd 05 für die laufende Saison. Die Kalender warten auf Sie bei der WBG in der Silostraße 8-10, und das solange der Vorrat reicht. ■



WBG- WEIHNACHTS- MARKT VOR NIKOLAUS

Freuen Sie sich auf eine Premiere: Einen Tag vor Nikolaus, am 05.12.2023, laden wir Sie ein, unseren geschmückten Weihnachtsmarkt auf dem Hof und im Geschäftshaus der WBG in der Zeit von 15:00 bis 18:00 Uhr zu besuchen. Es gibt Gebäck, Kaffee, Glühwein und Bratwurst für den Bauch und ein vorweihnachtliches Programm mit Liedern unseres WBG-Chores inkl. Weihnachtstheater. ■

BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG 2022

Im Jahr 2022 hatten wir zwei Mal eine Erhöhung bei unseren Fernwärmemietern für die Vorauszahlungsanpassung der Heizkosten vorgenommen. So versuchten wir auf die schon zu Jahresbeginn gestiegenen Fernwärmepreise der StWB zu reagieren, um Nachzahlungen der Mieter*innen zu vermeiden. Das Ergebnis kam im August 2023 mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2022 zu Tage. Der im Dezember von der Bundesregierung beschlossene Zuschuss zu den Energiekosten, die milden Temperaturen und das sparsame Verbrauchsverhalten wirkten sich insgesamt positiv auf die gesamten

Heizkosten aus. Mit der Abrechnung für das Jahr 2022 konnten somit sehr viele Guthaben an unsere Mieter ausgezahlt werden.

Mit der Betriebskostenabrechnung 2022 und mit der im kommenden Jahr für 2023 werden wir Stück für Stück wieder zu normalen Verhältnissen zurückkehren können. Wir können dann die Vorauszahlungsbeträge wieder jährlich ohne „Hauruck“ anpassen. Genossenschaftlich wichtig ist uns immer, hohe Nachzahlungsbelastungen zu vermeiden. Zugleich achten wir darauf, nicht zu viel Geld von den Mitgliedern zu verlangen, das wir dann später zurückgeben müssen.

Vorausschauend für das Jahr 2023 erwarten wir eine ähnliche Entwicklung der Heizkosten. Bisher hatten wir ebenfalls ein sehr mildes Jahr und nach Einführung der Preisbremse 2023 konnten wir die Vorauszahlungen wieder senken. Stand jetzt ist dieses Preisniveau konstant geblieben.

Da wir Vorauszahlungen aber treuhänderisch verwalten, dürfen sie auch nicht zu hoch sein. Unsere Spezialisten für Betriebskosten haben die Entwicklung im Blick und wir verlangen die nach den jeweiligen Umständen angemessenen, aber auch ausreichenden Vorauszahlungen. ■

Wenn Sie uns Gründe für einen höheren individuellen Verbrauch nennen können, sprechen Sie uns bitte für eine Vorauszahlungsanpassung an. Sie erreichen uns unter betriebskosten@wbg-brandenburg.de oder **03381/356-180**.



Sehen Sie hier unser Video zur Betriebskostenabrechnung 2022 und 2023.

WBG-KreativSpace rege genutzt

LEICHTER UND GESÜNDER LEBEN

Vortragsreihe mit Manuela Kossert



Wenn es um unser Wohlergehen geht, sind wir wohl alle bereit, etwas zu tun. Die Frage lautet dann aber meist, wie starten. Manuela Kossert hat sich den Aspekten des leichten und gesunden Lebens angenommen. Am 14. Februar 2024 startet ihre 7-teilige Vortragsreihe. Damit umfasst sie die wichtigen Bereiche unseres Lebens und gibt Orientierung, Inspiration und Motivation. ■

Wir freuen uns über diese rege Nutzung unseres KreativSpace in der Brösestraße 16.

14.02.2024 **Glaubenssätze** | KreativSpace | 17:00 - 18:30 Uhr
 21.02.2024 **Ernährung** | KreativSpace | 17:00 - 18:30 Uhr
 28.02.2024 **Entspannung** | Saal | 17:00 - 18:30 Uhr
 06.03.2024 **Stress- und Zeitmanagement** | Saal | 17:00 - 18:30 Uhr
 13.03.2024 **Bewegung** | Saal | 16:00 - 17:30 Uhr
 20.03.2024 **Me-Time** | KreativSpace | 17:00 - 18:30 Uhr
 10.04.2024 **Gesundes Wohnen** | KreativSpace | 17:00 - 18:30 Uhr

Alles Weitere zur Teilnahme, zum Ort und Teilnahmebedingungen erklärt Ihnen bei Interesse Manuela Kossert: manuela.kossert@gmail.com oder per Telefon **0178/8891327**.