

EINBLICKE

Das Mietermagazin der Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG

**Wir wünschen allen
Mitgliedern und Mietern
ein frohes und friedliches
Weihnachtsfest!**



Seite 2

Editorial
Impressum

Seite 3

Was passiert
mit unseren
Spenden?

Seite 4/5

Kalender
Veranstal-
tungen

Seite 6/7

Hausmeister
und Techni-
ker

Seite 8/9

Aktuelles
Betriebs-
kosten

Seite 10/11

Rückblick
Veranstal-
tungen

Seite 12

Mietspiegel
Strausberg

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

das Jahr neigt sich dem Ende zu und mit der Adventszeit kehren hoffentlich Ruhe und Besinnlichkeit in Ihren Alltag ein. Wir jedenfalls versuchen mit Weihnachtsbasteln und Weihnachtsfeiern etwas zur vorweihnachtlichen guten Stimmung beizutragen. Die Bestellungen für die Weihnachtsbasteltüten haben ein neues Rekordhoch erreicht und so setzt sich fort, was die vielen Aktionen und Veranstaltungen der letzten Monate gezeigt haben: In der Gemeinschaft ist vieles einfacher!

Die Weihnachtszeit ist auch die Zeit, an andere zu denken. Da passt es gut, dass wir berichten können, wofür einige der auf unserer Mitgliederversammlung vergebenen Spenden von den Vereinen verwendet wurden. Wir bedanken uns bei den Firmen, die uns seit Jahren hilfreich zur Seite stehen und trotz aller Widrigkeiten, wie Fachkräftemangel und gestiegener Kosten, zuverlässige Partner unserer Genossenschaft sind. Sie sind es auch, die zusammen mit unserer Fotografin, den neuen Mitgliederkalender ermöglicht haben.

In dieser Zeitung stellen wir Ihnen unser Team aus Hausmeistern und Techniker vor und freuen uns, dass nach Zeiten der Veränderung Stabilität, Kollegialität und Motivation das Team kennzeichnen. Ein paar ernste und aktuelle Themen gibt es natürlich auch. Lesen Sie nach und fragen Sie nach!

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein erholsames und fröhliches Weihnachtsfest. Genießen Sie die Zeit, tun Sie sich etwas Gutes und vergessen Sie dabei auch Ihre Nachbarn und Freunde nicht!

Ihre beiden Vorstandsfrauen

Dr. Martina Jakubzik und Daniela Seek

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion: Neues Wohnen

Wohnungsgenossenschaft eG

Am Försterweg 1 a, 15344 Strausberg

Tel.: 03341 449906, 03341 449037

info@neues-wohnen-genossenschaft.de

www.neues-wohnen-genossenschaft.de

Text und Layout: Dr. Martina Jakubzik, Susanne Jakubzik

Bildnachweis:

Titel © 123rf.com

Seite 3 oben © Jugendfeuerwehr Strausberg

Seite 3 unten © Cheerleader SG Grün-Weiß Rehfelde e.V.

Seite 4 © Susanne Jakubzik

Seite 5 © 123rf.com

Seite 6-7 Dennis Gurgel

Seite 8 © Neues Wohnen eG

Seite 10-11 © Neues Wohnen eG

Seite 12 © 123rf.com

Was passiert mit unseren Spenden? Wir haben nachgefragt

Auch in diesem Jahr hatten die anwesenden Mitglieder auf unserer Mitgliederversammlung beschlossen, jeweils 500 € an Vereine aus der Region zu spenden. Einige Monate später haben wir nachgefragt, was mit den Spenden passiert ist bzw. wofür sie verwendet wurden.

Die **Jugendfeuerwehr Strausberg** hat uns ein Foto der ganzen Mannschaft und vom Übungskoffer geschickt, der Dank unserer Spende angeschafft werden konnte. Jugendfeuerwehrwart Andreas Schwiering erklärt, was es damit auf sich hat: „ Mit dem Notfallkoffer üben wir, wie man sich richtig

verhält, wenn ein Notruf bei der Feuerwehr eingeht. Das macht den Kindern richtig Spaß und wenn man Erste Hilfe mit einbaut, wird es noch etwas schwieriger.“

Die Mitglieder der **Jugendfeuerwehr Bad Saarow** möchten das Geld erst

im kommenden Jahr für ein Jugendfeuerwehrlager nutzen, an dem Kinder aus allen sozialen Schichten teilnehmen können. Es sollen aber auch Unternehmungen organisiert werden. So waren die Kinder beispielsweise im Bad Saarower Kletterpark.



Für die **Cheerleader der SG Grün-Weiß Rehfelde e.V.** stand bereits die Weihnachtsfeier auf dem Programm. Neben dem Tanzen und Feiern durften auch die Weihnachtsgeschenke

nicht fehlen. In diesem Jahr gab es dank der Spende unserer Genossenschaft tolle neue Haarschleifen für alle Sportlerinnen. Diese haben hoffentlich bereits am 24.11.2024 Glück

gebracht, als es für die Cheerleader nach Potsdam zur Meisterschaft ging. Im Namen aller Cheerleader hat uns Lucy-May die Fotos und ein großes Dankeschön geschickt.



Unser Bild-Kalender 2025

Blumig durch das Jahr!



Die Idee

Die vergängliche Schönheit von Blumen festhalten und betonen – das war das Ziel des Fotoprojekts für unseren diesjährigen Bildkalender. Festgehalten fotografisch, betont durch passende Vasen und Tapeten im Hintergrund. Die Formen und Farben der Blüten werden im Hintergrund oder der Gestalt der Vasen aufgegriffen. So scheint die Blume schon fast eine Symbiose mit Vase und Hintergrund einzugehen. Alles scheint in Harmonie miteinander zu spielen. Na dann: Auf ein buntes, verspieltes neues Jahr!

Die Sponsoren

Finanziert wurde der Kalender auch in diesem Jahr von unseren Handwerksfirmen und Partnern, bei denen wir uns an dieser Stelle namentlich bedanken wollen:

A. & N. Pankow GmbH & Co. Elektroanlagen KG aus Fürstenwalde, Bauschlosserei Karsten Raatz aus Bernau, Björn Lehmann – Malermeister aus Biesenthal, ENGIE Deutschland GmbH aus Heilbronn, Fubo-Gräber Fußbodenlegebetrieb aus Berlin, Fußbodenstudio Form und Farbe GmbH aus Ziltendorf, Holzbau Sven Beermann aus Eggersdorf, Hotel Esplanade Bad Saarow GmbH aus Bad Saarow, KEB Bauunternehmen GmbH aus Lebus, Kristian

Budach Schornsteinfegermeister aus Berlin, Rechtsanwälte Brunzlow Heinrich Jünemann aus Berlin, rapp mess technik aus Fröndenberg, Rechtsanwalt Steffen Siewert aus Eggersdorf, Atelier Zachariashof Galerie und Gartenkunst aus Oberbarnim, TELTA Citynetz GmbH aus Eberswalde, Toralf u. Holger Bätz GbR Gas-Wasser-Heizungsbau aus Rehfelde, MBV Bausanierungs GmbH aus Frankfurt (Oder), Pilch Dachbau GmbH aus Berlin, Ramon Pflug Um- und Ausbau aus Altandsberg, Colour Clean Berlin GmbH aus Berlin, WERU Fachhandel Fenster & Türen GmbH aus Eisenhüttenstadt, Galabau Christian Ertel aus Herzfelde, Wernicke & Schröder GmbH aus Berlin, Christian Schröter Baumspezi aus Rehfelde, BaumBüttner aus Berlin, RLD Rüdersdorfer Landschaftsdesign GmbH aus Rüdersdorf, Grabert GmbH Bad-Heizung-Solar aus Strausberg sowie GNW mbH & Co. KG aus Berlin.

Praktisches

Einen zusätzlichen Nutzen hat der Kalender auch wieder: Auf der letzten Seite finden Sie wichtige Ansprechpartner und Telefonnummern. Egal ob Sie den Hausmeister, eine Havariefirma oder die Verwaltung erreichen wollen, mit einem Blick in den Kalender haben Sie die richtige Rufnummer schnell parat.

Veranstungsausblicke

Januar bis April 2025

FRAUENTAG

In der Woche vor dem 8. März lassen wir bei Kaffee, Kuchen und einem Glas Sekt die Frauen unserer Genossenschaft hochleben. Es gibt ein kleines Programm und ganz viel Gelegenheit zum gemütlichen Plausch mit der Nachbarin.

Die Männer und Kinder bekommen wieder Gelegenheit, Frau, Freundin oder Mama mit einem selbst zubereiteten Essen zu verwöhnen. Dafür muss nur eine Dinnertüte bestellt und ein wenig Zeit investiert werden.



BOWLEN



Zum Bowling hatten wir uns in diesem Jahr nach langer Pause erstmalig wieder verabredet. Sowohl in Strausberg als auch in Basdorf waren sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einig: Das muss wiederholt werden! Deshalb werden wir im Februar im Strausberger Bowlingtower und in Basdorf im Hotel Barnimer Hof die Bahnen reservieren. Wir freuen uns auf Spaß und sportliche Erfolge.

Wir sind jetzt schon gespannt, wer sich die Pokale erspielen wird. Die ganze Familie ist eingeladen!

OSTERBASTELN

Im April wird es bunt! In Vorfreude auf das Osterfest wollen wir in gemütlicher Runde bei Kaffee und Kuchen eine schöne Osterdeko basteln.

Für diejenigen, die nicht kommen können oder wollen, gibt es wieder eine Basteltüte und weil in diesem Jahr so viele Kinder die versteckten Osterüberraschungen gesucht und gefunden haben, wird der Osterhase bestimmt wieder auf einen Abstecher in unserer Genossenschaft vorbeigehoppelt kommen.



Hausmeister und Techniker Für Sie im Einsatz

In unserem Hausmeisterteam gab es in den letzten Jahren einige Veränderungen. Kollegen, die lange für unsere Mitglieder und Mieter im Einsatz waren, haben sich in die Rente verabschiedet, neue kamen dazu. Inzwischen haben wir auch einen Springer und einen Techniker, der für die Anleitung und Koordination zuständig ist. Das gesamte Team stellen wir Ihnen heute vor.



KEVIN KÜHN

Bei uns seit 01.09.2022

Bestand Strausberg

Berufliches Highlight: Die Fenster- und Ventilwartung ist für mich immer eine besondere Aufgabe. Dabei komme ich mit den Mietern ins Gespräch, lerne sie besser kennen und schätze den persönlichen Kontakt, der diese Arbeit so bereichernd macht.

MARCEL STAHLBERG

Bei uns seit 01.12.2020

Bestand Strausberg

Berufliches Highlight: Es war spannend, wie sich die Außenanlagen entwickelt haben. Die neue Gestaltung ist nicht nur pflegeleicht und wassersparend, sondern kommt auch bei den Mietern sehr gut an. Es freut mich, dass die Veränderungen so positiv wahrgenommen werden.



TIM WALZGOTT

Bei uns seit 16.02.2022

Bestand Basdorf, Rüdersdorf

Berufliches Highlight: Ich habe in Basdorf neue Bänke und Tische einbetoniert und aufgestellt. Es freut mich, täglich zu sehen, wie die Mieter die Bänke nutzen, dort sitzen und ins Gespräch kommen. Auch die neuen Mülleimer werden gut angenommen, was meine Arbeit erleichtert.





DENNIS GURGEL

Bei uns seit 01.04.2024

Bestandalle

Berufliches Highlight: Mein berufliches Highlight war der Wechsel zur Neues Wohnen eG. Besonders bereichernd war es, zusammen mit dem Vorstand eine Vielzahl unterschiedlicher Bauprojekte zu betreuen und die Verantwortung für das Hausmeisterteam zu übernehmen.

LARS SCHAFFERHANS

Bei uns seit 01.09.2024

Bestand alle

Berufliches Highlight: Freude bereitet es mir, dass ich mit meinem Fachwissen die Kollegen bei der Fenster- und Ventilwartung unterstützen kann. Die größte Herausforderung in 2024 war und ist für mich das Kennenlernen der verschiedenen Objektbestände und deren „Eigenheiten“.



MARKUS SCHULZE

Bei uns seit 03.04.2023

BestandBad Saarow

Berufliches Highlight: Beim Bau des Bücherhauses für Strausberg konnte ich meine Kreativität und mein handwerkliches Können voll einsetzen. Es hat mir Freude gemacht, an diesem Projekt zu arbeiten, und es ist schön zu sehen, dass die Mieter das Bücherhaus gerne nutzen.



Vier Hausmeister haben einen festen Bestand und sind dort für Ordnung und Sauberkeit in den Gebäuden und Außenanlagen, die Kontrolle der Dienstleistungsfirmen, die Aufnahme und Begutachtung von Mängeln, Kleinreparaturen, die Reinigung der Leerwohnungen, Fenster- und Ventilwartung, Aufbau und Einkäufe für Veranstaltungen,

das Verteilen von Schreiben und Mieterzeitungen und die Unterstützung unserer älteren und hilfebedürftigen Mieterinnen und Mieter verantwortlich. Herr Schafferhans vertritt bei Krankheit und in Urlaubszeiten. Er unterstützt aber auch die „Einzelkämpfer“, wenn Arbeiten auszuführen sind, die eines zweiten Mannes bedürfen.

Aktuelles aus den Beständen

Parkplätze, Fahrradhaus und Glasfaseranschlüsse

Parkplatzbau in Bad Saarow

Die Gestaltung der Außenanlagen in Bad Saarow ist ein Großprojekt für unsere Genossenschaft und startete Ende September. Zwischen der Schulstraße 20-23 und der Schulstraße 16-19 entstanden in einer Rekordzeit von nur



zwei Wochen 11 neue Parkplätze. Gleich im Anschluss wurde der große Parkplatz für Vermessungsarbeiten an einem Tag von 7-12 Uhr gesperrt. Die Mieter waren vorab informiert und der Parkplatz vollständig geräumt. Danach wurde der Parkplatz in zwei Teilabschnitten neu angelegt. Um die Beeinträchtigungen für die Mieter zu minimieren, war während der Arbeiten immer ein Teilbereich nutzbar. Schon am 22.11.2024, nach nur 7 Wochen Bauzeit, konnte der gesamte Parkplatz wieder genutzt werden. Waren es vorher 44 Parkplätze, so sind es nach Abschluss der Arbeiten 54 PKW-Stellplätze. Zusätzlich entstanden noch drei Motorradstellplätze am Ende des großen Parkplatzes.

Wichtiger Hinweis: Die neuen Parkplätze sind ausschließlich für PKW nutzbar. Größere Fahrzeuge können dort nicht abgestellt werden.

Einziger Wermutstropfen war, dass während der Bauarbeiten die Hauptwurzeln von zwei Bäumen so beschädigt wurden, dass deren Standsicherheit nicht mehr gewährleistet war und sie gefällt werden mussten. Die dadurch entstandenen bzw. entstehenden Kosten (Gebühren für Fällantrag, Ersatzpflanzung inkl. Pflege, Gutachterhonorar etc.) werden durch die Baufirma getragen. Bis Mitte Dezember

werden noch Wege fertig gepflastert, Bänke, Lampen und Spielgeräte aufgestellt und es wird gepflanzt.

Glasfaserausbau in Bad Saarow

Wie in Rüdersdorf sollen nun auch alle Wohnungen in Bad Saarow einen Glasfaseranschluss erhalten. Inzwischen sind die dafür erforderlichen Tiefbauarbeiten durch die Firma TELTA abgeschlossen und es folgen noch im Dezember die ersten Arbeiten in den Kellern. Danach werden die Anschlüsse in den Wohnungen verlegt, natürlich nach vorheriger Anmeldung bzw. Terminvereinbarung.

Vertreter von Firmen, die bei unseren Mieterinnen und Mietern klingeln, sich auf den Ausbau berufen und in diesem Zusammenhang neue Telefon- oder Stromverträge verkaufen wollen, sind nicht von unserer Genossenschaft autorisiert und wir raten dringend, solche Angebote kritisch zu prüfen und sich nicht zu einem schnellen Abschluss „überreden“ zu lassen. Im Zweifel können Sie sich immer auch an unsere Verwaltung wenden.

Neues Fahrradhaus in Strausberg

Im Hof am Försterweg 43-68 steht seit wenigen Tagen ein neues Fahrradhaus mit insgesamt 20 zu vermietenden Stellplätzen. Der monatliche Preis beträgt symbolische 5,00 €.

12 Plätze sind bereits vermietet. Die Nutzung kann zum 01.12.2024 beginnen. Wer Interesse an einem der acht verbleibenden Stellplätze hat, sollte sich ganz schnell bei Herrn Etschmann melden.



Betriebskostenabrechnung

Fragen und Antworten

In diesem Jahr wurden die Betriebskostenabrechnungen später zugestellt als in der Vergangenheit. Warum?

Bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für 2023 gab es einige Besonderheiten bzw. Neuerungen zu beachten. So musste die von der Bundesregierung ab 1. Januar 2023 gewährte Energiepreisbremse durch die Energieversorger berücksichtigt werden.

Ab 2023 werden außerdem die CO₂-Kosten bei allen Mietwohnungen, in denen Heizöl, Erdgas oder Fernwärme für das Heizen oder die Warmwasseraufbereitung verwendet wird, zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Die Energieversorger müssen die notwendigen Daten dazu in ihrer

Rechnung ausweisen. Anhand dieser Informationen kann der Messdienstleister die Verteilung der CO₂-Kosten vornehmen.

Infolge dieser Neuerungen kamen die Schlussrechnungen der Energieversorger

wesentlich später als bisher üblich bei uns an. Das von uns beauftragte Messdienstunternehmen erhielt die Daten somit auch später als sonst und musste, um diese zu verarbeiten, ein neues Abrechnungsprogramm entwickeln und installieren. Alles zusammen führte dazu, dass die Betriebskostenabrechnungen erst im Oktober bei unseren Mietern ankamen.

Ich habe eine hohe Erstattung und trotzdem wurden meine Vorauszahlungen erhöht. Weshalb?

Die Vorauszahlungsbeträge wurden wegen der befürchteten Steigerung der Energiekosten erhöht. Die Kostensteigerungen wurde 2023 durch die Energiepreisbremse aufgefangen, zusätzlich die Umsatzsteuer für Gas- und Wärmelieferungen für den Zeitraum vom 01.10.2022 bis 31.03.2024 von 19 auf 7 Prozent gesenkt. Alles zusammen ist der Grund für die hohen Erstattungsbeträge, über

die sich viele Mieterinnen und Mieter freuen konnten.

2024 gibt es keine Energiepreisbremse mehr, die Mehrwertsteuer liegt seit April wieder bei 19 Prozent. Die für 2023 befürchteten Kostensteigerungen bei den Heizkosten kommen also mit einem Jahr Verspätung. In der Tabelle haben wir die Daten für Strausberg beispielhaft dargestellt. Zu sehen ist, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser bei einem (angenommen) unveränderten Verbrauch das 1,5-fache betragen. Deshalb haben wir, um hohe Nachzahlungsbeträge bei der nächsten Abrechnung zu vermeiden, die monatlichen Vorauszahlungen trotz Erstattungen nicht verringert.

Jahr	Verbrauch in kWh	Gesamtkosten brutto (ohne Soforthilfen)	Soforthilfen	Gesamtkosten brutto (mit Soforthilfen)
2021	4.031.903	391.071,26 €	0,00 €	391.071,26 €
2022	3.416.423	485.943,19 €	55.998,00 €	429.945,19 €
2023	3.198.253	869.525,39 €	499.762,54 €	409.006,28 €
2024	3.198.253	640.536,43 €	0,00 €	640.536,43 €

Für meine Steuererklärung benötige ich eine Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen. Was verbirgt sich hinter diesem Begriff und wie komme ich zu der Bescheinigung?

Beschäftigungen im privaten Haushalt sind steuerlich absetzbar. Dazu gehören die sogenannten haushaltsnahen Dienstleistungen. Das sind zum Beispiel Kosten für Reinigung, Gartenpflege, Hauswart und Schornsteinfeger. Mieter können diese Kosten in ihrer Steuererklärung auch geltend machen, wenn der Vermieter die Leistungen in Auftrag gegeben hat und diese über die Betriebskosten bezahlt werden.

Eine Bescheinigung der auf ihre Wohnung entfallenden Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen haben alle unsere Mieterinnen und Mieter zusammen mit der Betriebskostenabrechnung erhalten.

Veranstaltungsrückblick

Italienische Abende und Halloween

Der Italienische Abend im Oktober war an allen Standorten trotz kleiner technischer Pannen, die aber mit Humor genommen wurden, ein voller Erfolg. Besonders gelobt wurden Deko und Ambiente, die für Restaurantfeeling sorgten. Die Stimmung war überall ausgelassen und auffallend gut, was unter anderem am leckeren Weißwein lag. Die Pizzen wurden fleißig belegt und später genossen. Eifrig wurde das Rate-Quiz gelöst. Interessanterweise war die Frage nach dem Neigungswinkel des Schiefen Turms von Pisa eine der schwierigsten.

In Bad Saarow hielt Frau Müller eine Abschiedsrede als Verwalterin und ließ eine zusammengestellte Fotoübersicht aus den vergangenen

Veranstaltungsjahren an den Tischen herumgehen. Darüber haben sich die Mieterinnen und Mieter sehr gefreut und es wurde ausgiebig in der Vergangenheit geschwelgt. Danach wurde Frau Müller mit einer Dankesrede, einer wunderschönen Blumenschale, einem historischen Kalender von Bad Saarow und anderen persönlichen Dingen überrascht. Es war ein bewegender Abschied. Frau Müller sagt: „Ich werde den Bestand und die Mieterinnen und Mieter sehr vermissen.“

Das Halloween-Basteln im Oktober war dieses Mal herausfordernder und trotzdem ist es allen sehr gut gelungen. In Bad Saarow haben die Gäste sofort das Zepter übernommen. Schnurstracks ging es nach der Be-

grüßung zum Tisch und die Bastelutensilien wurden aufgeregt ausgepackt. So schnell konnte man gar nicht schauen, da waren die großen und kleinen Gäste schon im Bastelfieber! Es wurden dann die blutigen Drinks gereicht und hier und da beim Basteln geholfen. Familie Kaminski war am schnellsten, manch anderer hatte mit dem Basteln begonnen und wollte in Ruhe zu Hause weitermachen.

Nachdem die meisten mit dem Basteln fertig waren, gab es eine leckere Kürbissuppe mit frischen Brezeln. Beim Essen wurde noch ein netter Schnack über Ferien, Urlaub oder auch die Umgestaltung der Außenanlagen gehalten. Alles zusammen kam sehr gut an.



Veranstaltungsrückblick

Laubfeste, Weihnachtsbasteln und Weihnachtsfeiern



Zum Laubsammeln trafen sich im November Mieterinnen und Mieter in allen Beständen. In Strausberg waren sie so fleißig, dass das gesamte Laub hinter dem Haus Am Försterweg 4-7 und vor den Häusern Am Försterweg 15-18 und 19-23 aufgenommen und zusammengetragen wurde. Die beiden Laubcontainer konnten nicht mal alles fassen. Im Nachhinein hatten wir wieder grüne Flächen ohne Laub und das Beste war, dass es auch so bleibt. Die Laubbäume hatten dort Ihre Blätter fast komplett abgeworfen. Zum Schluss saßen alle beisammen, erzählten und ließen sich die Bratwurst und den Glühwein schmecken.

In Basdorf konnten Wind und Wetter unseren fleißigen Helfern nichts anhaben. Mit Harken, Gummistiefeln

und festen Allwetterjacken bewaffnet, zogen sie los und sagten dem Laub den Kampf an. Pünktlich um 16.00 Uhr wurde gestartet. Der Regen war gerade in Niesel übergegangen und hielt niemanden vom Harken ab. Zehn Unerschrockene nahmen es mit den großen Basdorfer Wiesen auf und kamen zu einem Ergebnis, das sich sehen lassen kann.

Verwalterin und Hausmeister staunten nicht schlecht über ihre Mieterinnen und Mieter, die sich selbst von der Dunkelheit nicht abhalten ließen, ihr Tagwerk zu beenden. Beim anschließenden Beisamensitzen mit Grillwurst und Glühwein kamen einige neu ins Gespräch, genauso wie sich alte Bekannte trafen.

Das Weihnachtsbasteln war schon aufgrund der vielen Anmeldungen und Bestellungen eine große Herausforderung. Weil die 100 eingeplanten Basteltüten schnell vergeben waren, wurden noch einmal 20 zusätzliche Tüten gepackt. Und es hätten noch mehr sein können! Beim gemeinsamen Basteln waren alle hochkonzentriert. Der Schwierigkeitsgrad war dieses Mal allerdings etwas zu hoch. Es wurde improvisiert und die Heißklebepistole kam rettend zum Einsatz. Die Ergebnisse können sich sehen lassen! Beim folgenden Kaffeepauschen gab es viel zu erzählen und alle waren bestens gelaunt!

Auch **für die Weihnachtsfeiern** gab es bei Redaktionsschluss schon viele erwartungsfrohe Anmeldungen.

Neuer Mietspiegel in Strausberg

Wir waren beteiligt

Seit dem 1. November hat Strausberg einen neuen Mietspiegel. Durch eine Veränderung der Erhebungs- und Berechnungsmethode weist er differenziertere und genauere Werte aus als der Vorgängermietspiegel von 2021.

Entstehung

Erstellt wurde der Mietspiegel vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg, das zuletzt auch für den Berliner und den Rostocker Mietspiegel verantwortlich war.

Am Entstehungsprozess haben für die Vermieterseite die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft, die WBG „Aufbau“, die TAG, die Vonovia, die Pruß Hausverwaltung, natürlich unsere Genossenschaft und der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen mitgewirkt. Auch verschiedene Mietervertreter und der Mieterverein nahmen an den von der Stadtverwaltung im Zeitraum von Juni bis Oktober organisierten vier Sitzungen des Arbeitskreises Mietspiegel teil. Die Vertreter des „Arbeitskreis Mietspiegel“ befürworteten den Mietspiegel einhellig.

Datenlage

Grundlage für die Datenerhebung war eine Vollbefragung der ortsansässigen Vermieter. Auch wir haben für alle Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurden oder deren Miete sich geändert hat, Daten zur Wohnungsgröße, Raumzahl, Be-

zugsfertigkeit, Mietbeginn, Höhe der Miete und der Betriebskosten, Ausstattung und Beheizung geliefert.

Wohnlage

Ausgiebig diskutiert wurde die Einteilung unterschiedlicher Quartiere in Wohnlagen. Im Mietspiegel 2021 gab es eine Unterscheidung in mittlere und gute Wohnlage. Es fiel den Beteiligten schwer, für diese Einordnung nachvollziehbare und stichhaltige Kriterien zu finden. Deshalb einigte man sich darauf, wie in kleineren Städten üblich, künftig keine Unterscheidung nach Wohnlagen mehr vorzunehmen.

Verkehrsbelastung

Adressen, an welchen der Grenzwert von 60 dB überschritten wird, wurden als lärmbelastet eingestuft. Als Grundlage für die Einstufung wurden die vorliegenden Werte der Lärmkartierung von 2022 und Daten des Eisenbahnbundesamts verwendet. Die Wohnungen Am Försterweg sind als nicht lärmbelastet eingestuft.

Mietentwicklung

Der Mittelwert für eine unserer typischen 3-Zimmer-Wohnungen mit 60,40 m² liegt bei 6,20 € pro m²



Wohnfläche, die Spanne zwischen 5,28 € und 6,70 €. Beim Mietspiegel 2021 lag der mittlere Wert noch bei 5,59 €. Dies entspricht einer Erhöhung der Mieten in diesem Segment um 0,61 € pro m² Wohnfläche und bestätigt die moderate Steigerung der Strausberger Mieten in den letzten Jahren.

Unsere Strausberger Mieter haben „Glück“ gehabt, weil sich die von der Genossenschaft in diesem Jahr verschickten Mieterhöhungen noch nach dem alten Mietspiegel gerichtet haben. **An dieser Stelle geht ein großes Dankeschön an alle betroffenen Mieter, die, bis auf eine einzige Ausnahme, dem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt haben!**

Veröffentlichung

Den neuen Mietspiegel finden Sie auf der Seite der Strausberger Stadtverwaltung unter https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2024/11/Qualifizierter-Mietspiegel-2024_final.pdf.