

Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG



*Hier riecht Berlin nach Brandenburg*

**HAUS  
POST**

mietwohnschau.de



**01  
25**

**2**

**Neu im Team**

Mehr Stabilität im  
Hauswartebereich

**4**

**Grundsteuerreform**

Relevantes für unsere  
Mitglieder und Mieter

**9**

**Entdecke die Welt der Musik**

Melodika oder Akkordeon spielen lernen  
beim Kursangebot am WuhleAnger

**12**

**Glasfaserausbau**

Aktueller Stand der  
Realisierung



## Vier Neue im Team

Mehr Stabilität im Hauswartebereich

BBWBG  
aktuell

Auch unser Unternehmen berichtete in den letzten Jahren immer wieder von einer angespannten Personalsituation. Besonders im Hauswartebereich belastete uns der hohe Krankenstand. Langzeitkranke führten zu erheblichen Engpässen. Die Arbeitsbelastung war für alle in den vergangenen Monaten sehr groß. Trotz des guten Teamgeistes, hohem Engagement und Leistungswillens konnten die vielen Ausfallzeiten nicht zu jeder Zeit kompensiert werden.

Zum 01. Januar 2025 haben drei neue Hauswarte, Herr **Marcel Bansen**, Herr **Christian Haar** und Herr **Felix Tetzlaff**, ihre Arbeit in unserer Genossenschaft aufgenommen. Nun kommt es darauf an, dass sie sich schnell einarbeiten und gesund bleiben, um den Hauswartebereich endlich zu stabilisieren.



Christian Haar



Marcel Bansen



Felix Tetzlaff

## 10-jähriges Betriebsjubiläum

Der Vorstand gratuliert



Manuela Bock

Des Weiteren hat Frau **Manuela Bock** im Sekretariat des Vorstandsbereiches angefangen. Sie wird die Nachfolgerin von Frau **Birgit Wittstock**, die sie umfangreich einarbeitet und somit dafür Sorge trägt, dass zu gegebener Zeit der Wechsel im Sekretariat des Vorstandes hoffentlich unproblematisch stattfinden kann.

Zum 10-jährigen Betriebsjubiläum konnte der Vorstand Anfang des Jahres Herrn **Marco Haase**, der im Hauswartebereich der Wohnanlage Märkische Karrees im Einsatz ist, gratulieren. Dafür dankte ihm der Vorstand und wünschte Herrn Haase sowohl beruflich als auch privat alles Gute.



Marco Haase und Vorstand Jörg-Peter Schulz

# Grundsteuerreform

trat am 1. Januar 2025 in Kraft

Auslöser für die neue **Grundsteuerreform** war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes von 2018. Darin hatten die Richter die bisherige Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, weil sie auf Basis völlig unterschiedlicher und veralteter Zahlen zum Wert der Grundstücke kalkuliert wurde.

Das neue Grundsteuergesetz enthält aus diesem Grund andere Bewertungsregeln. Es sah vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den **Stichtag 1. Januar 2022** neu bewertet wird. Hierfür mussten wir als Eigentümer für alle bebauten und unbebauten Grundstücke eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes elektronisch an das Finanzamt übermitteln.

In 2023/24 erhielten wir von den Finanzämtern für alle Grundstücke die neuen **Grundsteuerwertbescheide**, die als Grundlage für die Berechnung der neuen Grundsteuer dienen. Gegen diese Bescheide haben wir wegen verfassungsrechtlicher Bedenken aufgrund der angewendeten Bewertungsverfahren vorsorglich Einspruch eingelegt.

Im Februar 2024 setzte der Berliner Senat dann die für die Berechnung der Grundsteuer notwendige **Steuermesszahl** und den **Hebesatz** fest. Ende 2024 wurden die Grundsteuerbescheide zugestellt.

Durch die Absenkung des Hebesatzes von ehemals 810 % auf 470 % wird die Grundsteuer



in Berlin ab dem 01.01.2025 im Wesentlichen geringer ausfallen. Ausgenommen davon sind nur unsere neu gebauten Objekte in der **Cecilienstraße 184-186** und **Schleusinger Straße 8-10**. Für die Cecilienstraße 184-186 wird die Grundsteuer um ca. **9 % höher** ausfallen.

Dies liegt zum einen daran, dass das Gebäude erst im Jahr 2021 errichtet wurde und damit noch eine längere Restnutzungsdauer hat als der restliche Wohnungsbestand. Die Alterswertminderung fiel bei der Berechnung des Gebäudewertes deshalb sehr gering aus. Zum anderen wurden für die Ermittlung des Grundsteuerwertes fiktive Nettokaltmieten von bis zu 16,31 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt.

Die tatsächlichen Nettokaltmieten durften laut Bewertungsgesetz (BewG) nicht herangezogen werden. Durch diese Vorgabe wird sich die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 trotz Senkung des Hebesatzes auf 470 % **um ca. 0,30 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöhen**.

Das Objekt in der Schleusinger Str. 8-10 ist zu mehr als 20 % gewerblich genutzt (Kita, Pflegedienst) und zählt deshalb zu den Nichtwohngrundstücken. Der Berliner Senat hat für diese Grundstücksart eine höhere Steuermesszahl von 0,45 Promille festgesetzt. Für Wohngrundstücke gilt eine Steuermesszahl von 0,31 Promille. Außerdem fällt auch hier die Alterswertminderung nicht so hoch aus, da das Gebäude erst 2014 errichtet wurde. Die Grundsteuer für die Schleusinger Str. 8-10 wird sich ab dem 01.01.2025 daher **um ca. 1,15 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöhen**.

Für Oranienburg wurde Ende des Jahres 2024 durch die Stadtverordnetenversammlung der neue Hebesatz ab 2025 in Höhe von 270 % festgesetzt. Durch die Senkung des Hebesatzes um 130 % werden für alle Oranienburger Mieter die Grundsteuern ab dem 01.01.2025 **geringer** ausfallen.

# Vertreterwahl 2025

Ein Update



In der letzten Hauspost 3 – 2024 informierten wir bereits über die **Vertreterwahl** in diesem Jahr. Der Wahlvorstand ist bestellt und Ende Februar wurden Ihnen die ersten Anschreiben zur Vertreterwahl 2025 zugestellt. Inhalt waren der Aufruf, als Vertreter der Genossenschaft zu kandidieren sowie die dazugehörigen Bereitschaftserklärungen.

Diese mussten wiederum bis zum 18.03.2025 bei der Genossenschaft eingegangen sein, damit fristgerecht die Stimmzettel gefertigt werden konnten.

Mitte April erfolgt dann das zweite Anschreiben, mit dem die Wahlunterlagen an die Mitglieder versendet werden. Bis zum **30.04.2025** haben unsere Mitglieder nun Zeit, entsprechend ihres Wahlkreises einen Vertreter zu wählen.

Nach der Auszählung Anfang Mai und den im Anschluss zu erfolgenden Erklärungen der neu gewählten Vertreter über die Wahlannahme wird die Vertreterwahl im Juni 2025 abgeschlossen sein. Wir freuen uns auf eine rege Wahlbeteiligung.

# EED-Verbrauchsinformation

Verpflichtung zur monatlichen Bereitstellung

In der Ausgabe 01/2022 der Hauspost informierten wir über die Neuregelung der Heizkostenverordnung, da seit Beginn des Jahres 2022 für jeden Vermieter eine gesetzliche Verpflichtung besteht, die unterjährigen Verbraucherinformationen (EED) jedem Mieter zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Verbraucherinformation soll es sein, durch unterjährige Vergleichsmöglichkeit, die Energieverbräuche zu senken und somit zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission beizutragen.

## Fehlerhaft erstellte Verbrauchsinformation für Januar 2025 bei TECHEM

Aufgrund eines IT-Fehlers bei unserem Dienstleister TECHEM wurde die Verbrauchsinformation in einigen unserer Liegenschaften in Berlin für Januar 2025 mit fehlerhaften Werten in den Verbraucherinformationen übersandt. Inzwischen wurde der Fehler von TECHEM lokalisiert und behoben. Es wurden bereits korrigierte EED-Verbrauchsinformationen für Januar 2025 zur Verfügung gestellt.

## Unklare Verbrauchswerte für Heizung in der EED-Verbrauchsinformation?

Uns erreichen in den letzten Monaten immer wieder Anfragen, dass die in der EED-Verbrauchsinformation enthaltenen Verbräuche für Heizung nicht stimmen können, da bei annähernd gleichen Einheiten die Verbräuche in kWh stark abweichen, insbesondere im Vergleich zum Vorjahresmonat.

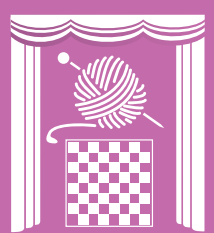
## Geänderter Faktor für Abweichungen in den Verbraucherinformationen verantwortlich

Da wir gesetzlich verpflichtet sind, die Verbräuche in der EED-Verbrauchsinformation auch in kWh auszuweisen, nutzt TECHEM für die Umrechnung der Einheiten in kWh seit Oktober 2024 einen Faktor, der sich aus der Heizkostenabrechnung 2023 ergeben hat. Bis September 2024 war der Faktor aus der Heizkostenabrechnung 2022 maßgeblich. Zusätzlich zum ermittelten Faktor hat TECHEM im System einen Grenzwert definiert. Wird dieser überschritten, wird ein allgemeiner Faktor angewandt. Die Diskrepanz zwischen den verwendeten Faktoren führt letztendlich zu den Verbrauchsabweichungen der EED-Verbraucherinformationen, die in kWh angegeben werden.

**Wichtig zu wissen:**  
Die EED-Verbraucherinformationen dienen lediglich als Hinweis zum Verbrauchsverhalten und bilden keine Grundlage zur Erstellung der Heizkostenabrechnung.

Für die jährliche Heizkostenabrechnung im Zuge der Betriebskostenabrechnung sind nur die Einheiten der Heizkostenverteiler an den Heizkörpern relevant, da ausschließlich diese Einheiten in die Heizkostenabrechnung einfließen.





# Was ist los am WuhleAnger?

Angebote und Kurse im April 2025

## Unsere Veranstaltungen

### Kurs: Akkordeon-Unterricht

Für Kinder und Erwachsene

Anmeldung und Informationen 0176 55507312  
oder per Mail an [musikschule@musika-akkordia.de](mailto:musikschule@musika-akkordia.de)  
montags 16:00-18:30 Uhr

### Schach-Nachmittag

Strategie und Erfahrung sind gefragt

Dienstag 14-17 Uhr · Kostenbeitrag: 1,00 €

### Spielspaß ab 40

Rommé, Canasta, Mühle, Domino...

09.04. ■ 23.04. mittwochs 15-17 Uhr · Kostenbeitrag: 1,00 €



### Mieterfrühstück

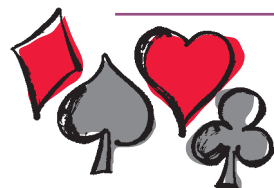
Beim gemeinsamen Frühstück quatschen und klönen...

02.04. ■ 16.04.  
mittwochs · 9-12 Uhr · Kostenbeitrag: 5,00 €

### Strick-Liesel

Anregende Unterhaltung  
beim Klappern der Nadeln

09.04. ■ 23.04.  
mittwochs 16-18 Uhr  
Kostenbeitrag: 1,00 €



### Skat-Nachmittag

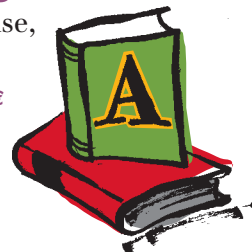
Reizend in vergnüglicher Runde

02.04. ■ 16.04.  
mittwochs 16-18 Uhr · Kostenbeitrag: 1,00 €

### Spiel – Spaß – Bewegung

Stuhlgymnastik mit Katja, Denise,  
Uwe und der Sockenbande

donnerstags 10-11 Uhr · Kostenbeitrag: 1,00 €



### Leseratten-Treff

10.04. Donnerstag 15-17 Uhr  
Kostenbeitrag: 1,00 €

# Entdecke die Welt der Musik!



Die Mieter und Mitglieder der Berlin Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft eG können ab März 2025 im Mietertreff »WuhleAnger« einen kostenfreien Probemonat bei MUSIKA AKKORDIA absolvieren.

Du wolltest schon immer ein Instrument spielen?  
Komme gerne zu uns und lerne

## Melodika oder Akkordeon!

Egal ob Kinder (ab 6 Jahren) oder Erwachsene, mit oder ohne Vorkenntnisse, unsere erfahrene Musikschullehrerin der Musikschule MUSIKA AKKORDIA freut sich darauf, Dich zu begleiten.

Melde Dich zu einem unverbindlichen Probemonat an und tauche in die Welt der Musik ein!

Mehr Informationen über unsere Musikschule, das Orchester und unseren Freundeskreis e.V. findest du auf unserer Homepage [www.musika-akkordia.de](http://www.musika-akkordia.de)

Ort: Mietertreff »WuhleAnger«, Schleusinger Str. 8  
Zeit: Montags 16.00 Uhr oder 17.00 Uhr  
Kontakt: [musikschule@musika-akkordia.de](mailto:musikschule@musika-akkordia.de)  
oder [wuhleanger@kulturring.berlin](mailto:wuhleanger@kulturring.berlin)  
Telefon: 0176 55507312

Nach dem Probemonat kannst Du nahtlos in den regulären Musikschulunterricht übergehen und Dein Können weiter ausbauen. Jetzt ausprobieren und den ersten Schritt in die Musik starten!  
Wir freuen uns auf Dich!



Fotos: Karl Forster

#### Kultur pur im WuhleAnger

Donnerstag, 05.04. / 15:00 Uhr

»Frauen wissen mehr ...  
doch Männer alles besser«

Solokabarett von und mit Lutz Hoff. Der Berliner Entertainer Lutz Hoff (einst Moderator von »Schätzen Sie mal«) ist als echter Spaßmacher unterwegs! Damit bietet er Satire und Gags über das oft so kuriose Alltagsleben und das Miteinander von Weiblein und Männlein... und umgekehrt.

Kaffee und Kuchen ab 14 Uhr. Eine Veranstaltung des SeniorenserviceBüro in Zusammenarbeit mit dem Kulturring in Berlin e.V.  
Eintritt: 6,00 €, ein Kaffeegedeck 5,00 €

#### Geburtstagsrunde im WuhleAnger

Donnerstag, 17.04.2025 / 15:00–17:00 Uhr

»Herzlichen Glückwunsch«

Wir feiern mit den Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft Geburtstag. Die Teilnahme ist nur nach vorheriger schriftlicher Einladung möglich.

**Kontakt:**  
Kulturring in Berlin e.V.  
Mietertreff »WuhleAnger«  
der BBWBG eG · Schleusinger Straße 8 · 12687 Berlin  
Ansprechpartner: Uwe Ehlert · Telefon 050 25570558  
[wuhleanger@kulturring.berlin](mailto:wuhleanger@kulturring.berlin)

#### Kultur pur im WuhleAnger

ACHTUNG – Verändertes Datum

VORSCHAU Mai 2025  
Freitag, 09.05.2025 / 15:00 Uhr

»El Alemán y amigos«

El Alemán y amigos spielt für Sie spanische Hits, Flamenco-Pop, Samba, Salsa, Adaptionen aus der spanischen Klassik und viele Eigenkompositionen.

Kaffee und Kuchen ab 14 Uhr. Eine Veranstaltung des SeniorenserviceBüro in Zusammenarbeit mit dem Kulturring in Berlin e.V.  
Eintritt: 6,00 €, ein Kaffeegedeck 5,00 €



## Tue Gutes und sprich darüber

Unterstützung für unsere Kitas

BBWBG  
aktuell

Dass wir in unseren Neubauprojekten Kitas eingeplant haben, war eine bewusste Entscheidung für Kinder.

Zu unseren beiden Kitas **Hand in Hand** am **WuhleAnger** und **WuhleBlick** pflegen wir von Beginn an ein sehr vertrauensvolles und enges Verhältnis. Auftretende Probleme bringen wir gemeinsam und konstruktiv zur Lösung. Da wo es möglich ist, unterstützen wir gern.



Frau Lieckfeld, Leiterin der Kita »Hand in Hand«



So gingen auch in diesem Jahr die Einnahmen aus unserem Weihnachtsbasar in Höhe von **910,00 €** direkt an unsere Kitas.

Finanziell unterstützen wir seit Jahren den **Kita-Grand-Prix**, der dieses Jahr am 25. Juni in den Gärten der Welt stattfinden wird. Gemeinsam mit anderen Marzahn-Hellersdorfer Genossenschaften loben wir den **Pokal der Wohnungsgenossenschaften** aus. Wir werden in der kommenden Hauspost darüber berichten. Eins steht jedoch schon heute fest: Das Geld ist gut investiert, denn was gibt es Schöneres als fröhliches und unbeschwertes Kinderlachen.



Frau Grundmeier, Leiterin der Kita »WuhleBlick«



# Glasfaserausbau

Informationen zum aktuellen Stand der Realisierung

BBWBG  
aktuell

Bereits in der Ausgabe 02/2023 berichteten wir über den damals bevorstehenden Beginn des Glasfaserausbaus in unseren Wohnanlagen.

Der Glasfaserausbau wurde durch die Firma **PYUR** im Juli 2024 mit den Arbeiten vor und in den Häusern im 1. Karree der Wohnanlage Märkische Karrees begonnen. Neben den Arbeiten in den Häusern waren auch Tiefbauarbeiten vor den Häusern notwendig. Für den neuen Anschluss mussten die Glasfaserkabel vom Keller bis in jede Wohnung gezogen werden. Im Zuge des Glasfaserausbaus entstand ein neues Multifunktionsgehäuse, in welchem unsere Aktivtechnik installiert und in Betrieb genommen wurde.



Im 1. Bauabschnitt konnten im letzten Jahr 425 Wohnungen auf das neue Glasfasernetz umgestellt werden.

Der Ausbau geht dieses Jahr planmäßig weiter. Im Juli /August 2025 sind zunächst Arbeiten im Treppenhaus für den Glasfaserkabelausbau von knapp 380 Wohnungen im 2. Karree der Wohnanlage Märkische Karrees avisiert. Im September sind dann die Arbeiten innerhalb der Wohnungen vorgesehen.

Wichtig hierbei: Da eine Verlegung bis in jede Wohnung mittels Kabelkanal bis zur Anschlussdose erfolgt, ist der **Zugang zu jeder Wohnung zwingend erforderlich**. Hier ist die Mitwirkung jedes Haushaltes gefragt.

Begleitet wird dieser Umbauprozess durch umfassende Kommunikationsmaßnahmen. Alle Mieter werden detailliert über alle Schritte – von der ersten Begehung bis zum fertigen Anschluss – mittels Hausaushang und per Brief informiert.

Die Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt haben gezeigt, dass die Mehrheit unserer Mieterschaft ihrer Mitwirkungspflicht sehr kooperativ und verständnisvoll nachgekommen ist. Dafür möchten sich alle Beteiligten an dieser Stelle bedanken. Wir gehen davon aus, dass auch in diesem Jahr alle an einem Strang ziehen und die Maßnahmen erfolgreich verlaufen.

Bei Fragen steht unser PYUR-Produktberater **Martin Schilling** (0160 5712930), unser PYUR- Retail-Partner Handy Comfort in der Flämingsstraße 122 oder unser Kundenservice unter der kostenfreien



**Hotline 030 25 777 777** zur Verfügung. Unter [www.pyur.com/glasfaser](http://www.pyur.com/glasfaser) finden Interessierte zusätzliche Informationen zum Glasfaserausbau und den Produkten von PYUR.





Wir gratulieren!



**70**  
1954/55

Herr Burkhard Albrecht  
Frau Maritta Behlert  
Herr Klemens Behnert  
Herr Andrey Bitter  
Frau Charmen Bohm  
Frau Helga Buch  
Frau Uta Busch  
Frau Cornelia Cielinsky  
Frau Iris Damm  
Frau Helga Hapeof  
Frau Ilona Helms  
Herr Detlef Herrmann  
Herr Thomas Höhn  
Herr Peter Hübner  
Frau Angelika Hundertmark  
Frau Gabriele Jackisch  
Herr Hans-Joachim Jung  
Herr Eberhard Kieslich  
Frau Ludmila Krasovska  
Frau Michaela Lehmann  
Herr Bernd Lieber  
Frau Jutta Merten  
Frau Rita Müller  
Frau Elke Nitschke  
Frau Petra Nossack  
Herr Dietmar Puhlmann  
Frau Jutta Rödl  
Herr Lutz Scheltzke  
Frau Ute Schermer  
Herr Lutz Schmidt  
Herr Egon Senger  
Herr Walter Stiedenroth  
Herr Volker Tanz  
Frau Cornelia Theiler  
Frau Gabriele Thoms  
Herr Andreas Urbansky  
Frau Margitta Voege  
Herr Peter Weber

**91**  
1933/34

Frau Gertrud Bey  
Herr Gerhard Ewald  
Frau Erika Pöhle

**75**  
1949/50

Herr Udo Borleis  
Herr Wolfgang Drewes  
Herr Rainer Feld  
Frau Gudrun Haberstroh  
Herr Joachim Kaiser  
Frau Helga Kuhlke  
Herr Ralf Miekautsch  
Frau Gabriele Paukschus  
Herr Henry Przewosnik  
Herr Rolf Rädcl  
Frau Ingrid Randel  
Frau Elisabeth Schuldt  
Herr Ronald Schulze  
Frau Salbine Setzer  
Frau Monika Völker  
Frau Sonja Weber

**85**  
1939/40

Herr Karl-Helmut Breitreiter  
Herr Rolf Götte  
Herr Hans-Uwe Heinsohn  
Herr Rudolf Kaiser  
Herr Götz Keipus  
Herr Wolfgang Keller  
Frau Ingeborg Polenz  
Frau Ingrid Schaaf  
Herr Jürgen Wadewitz

**92**  
1932/33

Frau Irene Brunner  
Frau Gitta Göring  
Herr Klaus Hutschreuther

**93**  
1931/32

Frau Olga Lich  
Herr Helmut Mesa  
Frau Lisa Zimmermann

**80**  
1944/45

Herr Peter Ackermann  
Frau Dagmar Feindura  
Herr Helmut Franz  
Frau Heidemarie Göhler  
Frau Sylvia Grabowski  
Frau Ilona Hamm  
Frau Christel Hohm  
Frau Marianne Kaiser  
Herr Horst Landeck  
Frau Monika Lüttge  
Frau Helga Pflantz  
Frau Regine Schulze  
Herr Hans-Joachim Severin  
Frau Barbara Troge  
Frau Heidrun Wolf

**90**  
1934/35

Herr Hermann Biese  
Herr Samuel Brem  
Herr Rolf Hartmann  
Frau Evelyn Herrath  
Frau Hannelore Janitzek  
Herr Waldemar Meier  
Frau Brigitte Schwabe  
Herr Norbert Wohlgenuth

**96**  
1928/29

Herr Friedrich Cunow



Unser Team wünscht Ihnen und Ihren Familien

*Frohe Ostern!*



Telefon  
93653-0

**Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Mehrower Allee 53A  
12687 Berlin  
info@bbwbg.de

**bbwbg.de**

Impressum

Herausgeber: BBWBG eG · Der Vorstand

Mehrower Allee 53A · 12687 Berlin

Redaktion: J. Zwick · Gestaltung: J. Lengert

Fotos: BBWBG