



---

<b>AKTUELLES</b> . Wechsel und Ergänzung der Balkone	08
<b>KULTUR</b> . Das Sommerfest und „25 Jahre FELIX“	16
<b>IN EIGENER SACHE</b> . Tipps zur Betriebskostensenkung	22

---





## **AKTUELLES**

**4**  
**EnSikuMaV**

**5**  
**Selgros Einkaufsgutschein**

**7**  
**Fenstereinstellungen**

**8**  
**Wechsel und Ergänzung  
der Balkone**



## **KULTUR**

**12**  
**Busfahrt nach Mildenberg**

**14**  
**LäuferCup 2022**

**16**  
**Sommerfest und  
„25 Jahre FELIX“**



## **IN EIGENER SACHE**

**18**  
**Betriebskosten  
umlagefähig**

**22**  
**Tipps zur  
Betriebskostensenkung**

**24**  
**Fotowettbewerb**

**28**  
**Vorstellung Herr Jänke**

**29**  
**Geschäftsbericht**

**30**  
**Der Aufsichtsrat**



### **Kontakt**

Telefon: 030 - 93 77 18 26  
Telefax: 030 - 93 77 18 27  
Mail: felix-wg@onlinehome.de  
Internet: www.FELIX-WG.de

### **Sprechzeiten**

Dienstag und Donnerstag:  
09.00 bis 12.00 und  
13.00 bis 19.00 Uhr

### **IMPRESSUM**

Herausgeber und Texte: FELIX Wohnungsgenossenschaft eG | Schwarzburger Str. 10, 12687 Berlin  
Tel.: 030 - 93 77 18 26, Fax: 030 - 93 77 18 27, www.felix-wg.de

### **SATZ:**

TiTo Werbeagentur | Freienwalder Str. 12a, 13055 Berlin | Tel.: 030 - 98 63 98 36

### **HAFTUNG:**

Der Inhalt des Mieterblattes wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch übernehmen Herausgeber, Redaktion und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit des Inhalts.



Liebe Mitglieder, liebe Mieter,  
liebe Leser und liebe Interessierte,

in Zeiten von Energiekrisen, Preissteigerungen und beginnender Entfremdung möchten wir Ihnen mit unserem Mieterblatt wieder ein Lächeln ins Gesicht zaubern.

Heute, etwas später als gewohnt, erhalten Sie unser Mieterblatt 3/2022 mit vielen interessanten Themen.

Sie haben sicherlich schon mitbekommen, dass wir in den Jahren 2023 und 2024 Modernisierungsmaßnahmen in unseren 11-Geschossen planen. Über die Notwendigkeit dieser Maßnahmen können Sie sich in diesem Heft in der Rubrik „Aktuelles“ informieren.

Und was verbirgt sich eigentlich hinter „EnSikuMaV“? Die Antwort dazu finden Sie in diesem Blatt.

Unter der Rubrik „Kultur“ können Sie sich die Höhepunkte unseres Sommerfestes, zu dem wir ca. 450 Mitglieder und Mieter, Gäste und umliegende Interessierte begrüßen durften, noch einmal in Erinnerung bringen.

Nachdem im August unsere schon traditionelle Schiffstour ausfallen musste, wurde unsere Tagesfahrt zum Ziegeleipark Mildenberg ein voller Erfolg.

Unter der Rubrik „**In eigener Sache**“ stellt sich Ihnen unser neuer Mitarbeiter, Herr Sebastian Jänke vor. Herr Jänke ist seit dem 01.08.2022 in unserer Buchhaltung beschäftigt.

Die ersten Bilder unseres Fotowettbewerbs, zu dem wir im Blatt 1/2022 aufgerufen hatten, veröffentlichen wir auch in dieser Rubrik.

Ein wichtiges jährlich immer wiederkehrendes Thema ist die bevorstehende Betriebskostenabrechnung. Erläuterungen zu den Betriebskosten und Tipps zur Betriebskostensenkung finden Sie ebenfalls in diesem Blatt.

Abschließend informiert Sie, liebe Mitglieder und liebe Mieter, der Aufsichtsrat über seine in den letzten Wochen geleistete Arbeit.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des Mieterblattes.

Ihr Vorstand

Kerstin Lüttke

Michael Ullmann



# EnSikuMaV

## Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen

Die Bundesregierung hat aufgrund der aktuell wegen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sehr angespannten Lage am Gasmarkt am 24. August 2022 die Kurzfristenenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) erlassen. Ziel der Verordnung ist es, Ihren persönlichen Verbrauch für Sie nachvollziehbar zu machen und Ihnen aufzuzeigen, welche Kosten durch die gestiegenen Energiepreise auf Sie zukommen können. Zugleich sollen Ihnen Möglichkeiten aufgezeigt werden, Ihren Verbrauch zu senken.

Der Gasversorger bzw. Wärmelieferant hat uns auf Grundlage dieser Verordnung nach § 9 Abs. 1 S. 2 EnSikuMaV vorerst nur eine Information auf der Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte zur Verfügung gestellt. Das Versorgungsunternehmen hat bis zum 31. Dezember 2022 Zeit, um eine individualisierte Mitteilung vorzulegen. Sobald uns diese Informationen vorliegen, werden wir Ihnen zusätzlich auch die für Ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Informationen über den Verbrauch der Wohneinheit, über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie die für Ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale mitteilen.

Außerdem weisen wir Sie darauf hin, dass Sie Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzervergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte auf der

Website der Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für den Energiewechsel“ ([https:// www.energie-wechsel.de](https://www.energie-wechsel.de)) im Bereich „Alltag“ finden.

### Bitte beachten Sie:

Es ist nachvollziehbar, wenn Sie angesichts der extremen Preissteigerungen sowie der angespannten Lage bei der Energieversorgung Energie sparen wollen und die Heiztemperatur herunterdrehen. Haben Sie dabei aber bitte immer im Blick, dass Sie als Mieter bzw. Mieterin für die Vermeidung von Schäden an der Wohnung verantwortlich sind. Denken Sie deshalb im Falle einer niedrigeren Heiztemperatur an das dadurch höhere Risiko von Schimmelbildung. Deshalb gilt auch in Ihrem Interesse:

- wirken Sie der Gefahr der Schimmelbildung durch sorgfältiges Lüftungsverhalten entgegen;
- treffen Sie Vorkehrung, dass auch während (längerer) Abwesenheiten ausreichend gelüftet wird;
- halten Sie ein angemessenes Temperaturenniveau in der Wohnung aufrecht.

### Weitere Informationen finden Sie hier:

- zu Möglichkeiten des Einsparens von Energie: <https://www.jetzt-energie-sparen.info/>
- zum richtigen Lüften: <http://www.jetzt-energie-sparen.info/#lueften>



**SELGROS**  
cash & carry

www.selgros.de

# HIER KAUFEN PROFIS & GENIESSER

Die **FELIX** WG eG macht es möglich!

Sichern Sie sich exklusiv Ihre kostenlose SELGROS Cash & Carry-Kundenkarte!

Hier finden Sie uns:

SELGROS C&C Markt Berlin-Lichtenberg

Rhinstr. 141 - 10315 Berlin

Wir sind für Dich da: Mo - Fr 6 - 22 / Sa 6 - 20

Weitere Informationen unter [www.selgros/markt/berlin](http://www.selgros/markt/berlin)

So einfach geht's:

1. Vorbeikommen
2. SELGROS-Antrag sowie Personalausweis vorlegen, Kundenkarte und Willkommens-Rabatt aktivieren
3. Einkaufen und genießen!

Das Angebot basiert auf der Partnerschaft mit der FELIX WG eG, ansonsten ist die Mitgliedschaft Selbständigen, Gewerbetreibenden und Vereinen vorbehalten.



SELGROS - Der Partner der FELIX WG eG und von Selbständigen, Gewerbetreibenden und Vereinen

Einkaufsgutschein auf der nächsten Seite

# Einkaufsgutschein

Exklusiv für alle Mieterinnen und Mieter der FELIX WG eG

Bitte melde Dich an der Kundeninformation, um Deinen Rabatt zu sichern

# 7% RABATT

(netto\*)

Anmeldung:

Gültig ab Anmeldung für 4 Wochen bei jedem Einkauf in Deinem SELGROS Cash & Carry Markt Berlin-Lichtenberg. Bitte immer vor dem Erfassen der Ware an der Kasse vorlegen.

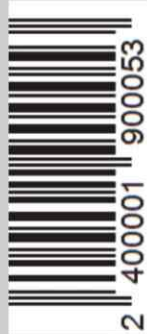
Der Gutschein ist nur mit der persönlichen SELGROS-Kundenkarte auf einer Rechnung einlösbar. Gültig für alle Neuanmeldungen und für alle Mieterinnen und Mieter der FELIX WG eG, die bereits eine SELGROS-Karte besitzen.

Die Kundenkarte kannst Du direkt in Deinem ausgewählten Selgros-Markt vor Ort bei Vorzeigen des Gutscheins und des Personalausweises an der Kundeninformation erhalten. Barauszahlung nicht möglich. Nicht mit anderen Gutscheinaktionen kombinierbar. Nur bei Abholung gültig.

Es gelten die Liefer- und Zahlungsbedingungen der Transgourmet Deutschland GmbH & Co.OHG. \*Rabatt gilt auf Nettopreise, ausgenommen Werbung, Tabakwaren, Treueprämien, alle Produkte der Marke Apple, Transporthilfsmittel, Leergut, preisgebundene Ware und Kaufanträge, SELGROS-APP-Coupons und gültig bis 31.12.2022. Rabatt ist gültig für alle Mietenden der FELIX WG eG.



www.selgros.de



GUTSCHEIN

&



VOR dem Erfassen der Ware vorlegen!

# Fenstereinstellungen

## „Wintereinstellung“

Liebe Mieter,

augenblicklich findet man Anzeigen, wie die hier aufgeführte, nach denen den Menschen suggeriert werden soll, dass die Fenster, also auch unsere Kunststofffenster, sogenannte Wintereinstellungen besitzen

Diese Information ist so nicht korrekt.

In diesen Artikeln werden die Einstellmöglichkeiten zur Erhöhung des Anpressdrucks zum Schließen der Fenster mit einer „Wintereinstellung“ der Fenster verwechselt.

Unsere Fenster haben tatsächlich einen Wintermodus.



Der Anpressdruck muss immer dann angepasst werden, wenn die Fenster auf Grund von Alterungsprozessen der Fensterdichtungen nicht mehr richtig schließen und neu eingestellt werden müssen.

Würde man den Anpressdruck bei voll funktionsfähigen Fensterdichtungen erhöhen, erschwert man damit die Handhabung der Fenstergriffe deutlich.

Bitte machen Sie, liebe Mieter, nichts alleine an den Fenstern. Wir schicken turnusmäßig immer wieder eine Firma bei Ihnen vorbei, die die Fenster auf ihre Funktionalität prüft. Sollten Sie zwischenzeitlich unsicher sein, können Sie auch in unserer Geschäftsstelle anfragen.

**Fenster-Wintermodus: Kleiner Dreh kann Heizkosten senken**

# Wechsel und Ergänzung der Balkone

WBS 70 | 11-Geschosser

Heute möchten wir Sie über unsere wichtigsten Baustellen für die Jahre 2023 und 2024 informieren.

Wie Sie sich bestimmt noch erinnern können, haben wir Ende 2020 in Zusammenhang mit den Rauchmelder montagen eine Bestandsaufnahme unseres Wohnungsbestandes durchgeführt.

Ein wesentliches Thema dabei war die Prüfung unserer Balkone und Fassaden.

Nach Abschluss aller Begehungen innerhalb der Wohnungen, der Dachkontrollen und Fassaden-

begutachtungen ergab sich ein Leistungskatalog für die kommenden Jahre.

Hauptsächlich der Zustand der Balkone an den 11-geschossigen Wohngebäuden, sowie die Fassaden in diesem Bereich wiesen deutliche Schäden bzw. Verschleißerscheinungen auf. Die letzten Instandsetzungsmaßnahmen an diesen Gebäuden fanden Anfang der 2000er Jahre statt.

Auf den Beispielbildern kann man Schäden an der Wärmedämmung innerhalb der Balkone sowie Schäden am Beton der Loggien erkennen.







Nach der Analyse der vorgefundenen Schäden wurde durch den Vorstand ein Konzept zur Instandsetzung der Schäden erarbeitet.

Neben den Reparaturarbeiten an den Fassaden wurden die Möglichkeiten zur Instandsetzung der Balkone untersucht und mit einer Kosten-schätzung unterlegt.

Zwei grundsätzliche Möglichkeiten zur Instandsetzung der Balkone wurden untersucht.

1. Betoninstandsetzung (dabei bleibt die Nutzfläche der Balkone erhalten)
2. Wechsel der Bestandsbalkone (dabei wäre die Form der Balkone abhängig von den Kosten und die nutzbare Fläche könnte deutlich vergrößert werden)

Als zusätzliches Thema in diesem Zusammenhang musste die Frage geklärt werden, was mit den vorhandenen Loggiaverglasungen passieren sollte.



Parallel dazu rückten in Auswertung der CORONA-Zeit Überlegungen in den Vordergrund, Wohnungen, die bisher ohne Balkone auskommen mussten, zukünftig mit Loggien auszurüsten, um allen Mieter die Möglichkeit zu geben, bei Bedarf an die frische Luft zu gelangen.

Der Vorstand holte sich eine Reihe von Angeboten von Firmen ein, die bereits für unsere Genossenschaft bzw. für uns bekannte Wohnungsgenossenschaften in Marzahn gearbeitet und solche Projekte realisiert hatten.

Nach Auswertung der eingegangenen Zahlen und eine Abwägung der langfristigen Nutzung der Loggien ergab sich ein klares Ergebnis.

Alle vorhandenen Balkone sollten, inklusive der Verglasungen rückgebaut werden und durch neue, größere Balkone ersetzt werden. Die Mieter, die bisher Loggiaverglasungen nutzten, erhalten neue Verglasungen.

Alle Wohnungen, die bisher über keine Loggien verfügten, werden zukünftig damit ausgestattet. Dabei muss beachtet werden, dass zusätzliche Arbeiten an den Heizkörpern (Umverlegung oder andere Form), Elektroleitungen (Wohnraumversorgung-Elektroring in den jeweiligen Räumen) und Malerarbeiten an den entsprechenden Wänden ausgeführt werden müssen.

Das Problem der Balkonzugänglichkeit wurde beachtet. Alle Zugänge der neuen Balkone werden so ausgelegt, dass man bequem hinaus-treten kann.

Augenblicklich prüfen wir, ob ein solcher Umbau auch bei allen Bestandsbalkonen möglich wäre. Das hätte zur Folge, dass in jeder Wohnung unserer 11-geschossigen Objekte, temporär Arbeiten ausgeführt werden müssten.

Nachdem sich der Vorstand mit dem Aufsichtsrat beraten hatte und die Vorlage zur Instandsetzung der Balkone und Fassaden bestätigt wurden, erfolgte der nächste Schritt.

Es musste ein Planungsbüro gefunden werden, dass diese Arbeiten planen und durchführen konnte. Der Vorstand führte dazu eine Ausschreibung durch, an der sich 6 namhafte Planungsbüros beteiligten.

Letztendlich konnten wir die BBP Bauconsulting mbH für unsere umfangreichen Arbeiten gewinnen.

## **Wie wird es weitergehen?**

In Abstimmung zwischen der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG und der BBP GmbH wird der Bauantrag vorbereitet.

Parallel dazu erfolgten am 11. und 13. Oktober 2022 die Wohnungsbegehungen in allen Wohnungen, die einen neuen Balkon erhalten sollen.

Nach Klärung aller auszuführenden Arbeiten und nach Vorlage des Konzeptes der Instandsetzung und Modernisierung der Objekte werden wir mit Ihnen, liebe Mieter, getrennt nach den Bauvorhaben, Mieterveranstaltungen durchführen, zu denen Ihnen die Vorhabenvorgestellt werden.

Die Realisierung der Arbeiten planen wir für die Objekte der Allee der Kosmonauten 133-135, 137-139 im Zeitraum Mai bis November 2023, für die Kienbergstraße 58-64 April bis Oktober 2024.

Zusätzlich zu den Arbeiten an den Loggien und Fassaden werden wir Forderungen der Berliner Feuerwehr und der Berliner Bauordnung erfüllen müssen.

Dazu gehören zusätzliche Feuerwehraufstellflächen, damit im Brandfall die Feuerwehr in die Lage versetzt wird, Mieter retten zu können.

# Busfahrt

## nach Mildenberg

Am Montag, den 12.09.2022 war es wieder soweit.

Der Bus wartete wieder auf uns mit dem Ziel: **Ziegeleipark Mildenberg.**

Unsere freundliche Busfahrerin und Reiseleiterin, Frau Bertsch steuerte in gewohnt entspannter Form den Bus über die Autobahn, durch Zehdenick zur Ziegelei Mildenberg.

Nachdem alle Mitreisenden ihre Eintrittskarten hatten, spazierten wir zu einem hübschen Restaurant, direkt an der Havel gelegen.

Gestärkt konnte dann unser Rundgang, oder besser gesagt, unsere Rundfahrt beginnen.

Mit einer kleinen Industriebahn durchqueren wir, begleitet von Erklärungen zum technischen Denkmal Ziegelei Mildenberg durch den Lokführer, die Anlage.

Die sehr gepflegten Grünflächen und Gebäude, die Funktionstüchtigkeit der technischen Ausrüstungen und letztlich die Vorführung des alten Generators der, im Falle eines Stromausfalls auch heute noch die gesamte Museumsanlage mit Strom versorgen könnte, begeisterten alle Mitfahrenden.

Nach Abschluss der Rundfahrt ging es mit dem Bus zum Thomas Hof in Klein Mutz. Unscheinbar, hinter einem großen Holztor verbarg sich ein hübsches Café mit einem tollen Garten.

Der frische Kaffee, der selbstgebackene Pflaumenkuchen mit Schlagsahne und die vielen kleinen Souvenirs, von deren Kauf reichlich gebrauch gemacht wurde, beendeten die kleinen Ausflug über Land.

Die Rückfahrt nach Marzahn erfolgte dann Staufrei und schnell.

Wir freuen uns jetzt schon auf die kommende Busfahrt am 28.11.2022 nach Herrnhut und Bautzen zum Weihnachtsmarkt und hoffen auf große Beteiligung.

Über Ziele und Kosten können Sie sich bereits jetzt anhand der Aushänge informieren.





# LäuferCup 2022

## des VfL Fortuna Marzahn um die FELIX-Pokale 2022

Zur Freude der langjährigen Teilnehmer und des Veranstalters konnte nach 2019 endlich wieder ein Marzahner LäuferCup durchgeführt werden. Im Mieterblatt 2/2022 berichteten wir bereits über den Start am 06.04.2022.

Nachdem sechs Läufe im Rahmen des Marzahner LäuferCups um die FELIX-Pokale stattfanden, erfolgte am 06.10.2022 die Siegerehrung in den einzelnen Kategorien.

Die Finalläufe wurden vom Vorstand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG begleitet. Pünktlich zum Finale standen die heiß begehrten Trophäen, die ein weiteres Mal durch die

**TiTo Werbeagentur** gestaltet und produziert wurden, auf dem Tisch.

Unser Glückwunsch gilt allen Siegern aber auch den Teilnehmern, die in diesem Jahr keinen Pokal mit nach Hause nehmen konnten.

Für das nächste Jahr stehen die Termine bereits fest. Es sollen sieben Läufe stattfinden, wovon fünf in die Wertung eingehen. Der Auftakt ist für den 19.04.2023 geplant. Am 10.05., 07.06., 21.06., 05.07. und 06.09. sollen weitere Läufe folgen. Die Finalläufe mit anschließender Siegerehrung werden dann, nach heutigem Kenntnisstand am 27.09.2023 stattfinden.





# Das Sommerfest 2022

„25 Jahre FELIX“

Am 3. September 2022 war es nach drei Jahren endlich wieder soweit und wir luden unter dem Motto „25 Jahre FELIX“ unsere Mitglieder und Mieter zum Sommerfest im Garten der Geschäftsstelle ein. Ca. 450 Mitglieder und Mieter sind unserer Einladung gefolgt.

Musikalische Untermalung erhielten wir wieder von der Band „SoWieSo“ und Mr. Cuisine sorgte mit seinem Foodtruck für das Essen und die Getränke.

Für Spiel und Spaß sorgten der VfL Fortuna Marzahn, die Freiwillige Feuerwehr, die Bundeswehr, die Polizei und noch viele mehr.

Zu den Attraktionen des Sommerfestes zählten die Hüpfburg, das Bullenreiten und der Surfsimulator.

Wenn unsere Band eine kurze Erholungspause benötigte, stellte sich die Taekwondo-Truppe vom Großmeister Gierschner und die Blossom Cheerleader Marzahn mit ihren Highlights vor.





Das Sommerfest war eine tolle Party zum Mitsingen, Tanzen und Feiern.

Unser traditionelles Highlight waren wieder unsere Bingo-Runden mit tollen Preisen. Die Preise wurden allesamt von unseren Dienstleistern SKM, Mahlo-Bau, BIG-Bau, Peer Schwartz, Lieckfeldt, Elektro Lange, UNIROR, Garten-Boom und Schwede gesponsort, die FELIX bedankt sich an dieser Stelle nochmals recht herzlich für die Unterstützung.

Ein besonderer Dank gilt den fleißigen Kuchenbäckern, die wieder wahre Kunstwerke bzw. Geschmacksraketen gezaubert haben. Jeder Kuchen wurde mit viel Lob bedacht und mit sichtlichem Vergnügen bis zum letzten Krümel weggeputzt. Auch danken wir den Damen und Herren von Laib und Seele, die den Kuchenbasar betreuten.



# Betriebskosten umlagefähig

In diesen Tagen erhalten Sie, liebe Mitglieder und Mieter, die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021.

Gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) zählen folgende Punkte zu den umlagefähigen Betriebskosten:

## Wasser/ Abwasser

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs und des Abwassers, der Grund- und Zählergebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten für Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wärmemengenreglern und Trinkwasserfiltern, die Kosten der Trinkwasserprüfung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

**Die Eichungs-, Wartung- und Prüfungskosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

## Niederschlagswasser

Sämtliche Kosten der Grundstücksentwässerung sind in dieser Position enthalten. Die Entwässerung wird meist von einer öffentlichen Entwässerungseinrichtung übernommen. Neben den Kanal- und Sielgebühren werden ebenfalls die Kosten für den Betrieb einer Entwässerungspumpe hinzugerechnet.

## Aufzüge

Die Kosten des Betriebs, der regelmäßigen Wartung und Überwachung der Anlage, die Kosten des Notrufsystems sowie die regelmäßige TÜV-Prüfung können umgelegt werden und sind in dieser Position enthalten.

**Die Wartungskosten, der Notrufbereitschaftsdienst und die TÜV-Prüfungskosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

## Straßenreinigung

Umlagefähig sind sämtliche Straßenreinigungskosten, unabhängig davon, ob die Reinigung durch die Gemeinde, den Eigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten durchgeführt wird. Zu den Straßenreinigungskosten zählen auch die Kosten für den Winterdienst. Die Wartungs- und Reparaturkosten von maschinellen Arbeitshilfen gehören auch zu den umlagefähigen Betriebskosten. Die Kosten für Reinigungsmittel sind ebenfalls ansetzbar, im Winter vor allem Streugut.

**Die Arbeitskosten (Lohnkosten) der Straßenreinigung und des Winterdienstes auf dem Gehweg zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

### Müllabfuhr

Umlegbare Müllkosten sind nur solche, die laufend entstehen, unabhängig davon, ob es sich um gemeindliche Müllabfuhrgebühren oder Kosten einer privaten Müllentsorgung handelt.

### Hausreinigung

Die Kosten der Hausreinigung umfassen sowohl Personalkosten als auch Kosten für Reinigungsmittel, jedoch nicht die Anschaffungskosten für Reinigungsgeräte.

**Die Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

### Ungezieferbekämpfung

Die Kosten der Ungezieferbekämpfung sind umlagefähig, wenn sie regelmäßig, das heißt laufend entstehen. Die Ungezieferbekämpfung muss im Bereich der Gemeinschaftsflächen vorgenommen werden, wozu der Zugangsbereich, der Flur, die Treppe, der Keller, der Bodenraum oder die Waschküche zählen. Zu den umlagefähigen Kosten gehören z. B. Material- und Personalkosten zur Rattenbekämpfung.

**Der Arbeitslohn sowie die Fahrtkosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

### Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Die Gartenpflege umfasst das Rasenmähen und Nachsäen, das Schneiden und Fällen von Bäumen etc., die Beseitigung von Unkraut, das Vertikutieren, die Abfuhr der Gartenabfälle sowie das Bewässern der Flächen.

**Die Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

### Spielplatz

Zu diesen Kosten gehört die Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand. Auch die Kosten für die monatliche Wartung und die jährliche Inspektion der Spielplätze gehört zu den umlegbaren Betriebskosten.

**Die Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten sowie die Wartungs- und Inspektionskosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

### Hausstrom

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen. Auch können die Kosten des Aufzugsstroms hier enthalten sein, sofern alle Bewohner auch die Kosten des Aufzugs tragen.

**Haustechnische Anlagen (Lüftungsanlagen)**

Hierzu gehören die Kosten für die erfolgte Wartung der haustechnischen Anlagen. Haustechnische Anlagen sind die Lüftungsanlagen, die Rauchwarnmelder, die Feuerlöschgeräte, Brandmeldeanlagen, Rauchabzugsanlagen etc. Bei den Lüftungsanlagen gehören die Kosten gemäßkehr- und Überprüfungsordnung des Schornsteinfegers mit dazu.

**Der Arbeitslohn sowie die Fahrtkosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

**Sach- und Haftpflichtversicherung**

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstigen Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

**Hauswartleistungen**

Klassische Hauswartkosten, sofern zutreffend, sind laufende Reinigungsarbeiten, Winterdienst, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Heizung/ Warmwasserversorgung, Kontrolle der Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, Überwachung der Hausordnung, Betreuung und Bedienung des Aufzugs und Kontrolle der Wartungsfirmen. Diese Arbeiten zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten. Zu den Kosten zählen die Vergütung, die Sozialbeiträge, Zahlungen an die Berufsgenossenschaft (Unfallversicherung) und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt.

**Der Arbeitslohn sowie die Fahrtkosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

**Blitzschutzanlagen**

Die im Laufe der Zeit fälligen Kosten der Wartungsarbeiten und Prüfungskosten für die Blitzschutzanlagen sind umlagefähige Betriebskosten. Die regelmäßigen Intervalle der Arbeiten können auch mehrjährig erfolgen. Anschaffungskosten gehören nicht zu den Betriebskosten.

**Der Arbeitslohn sowie die Fahrtkosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

**Müllabwurfanlage**

Die Kosten für die turnusmäßige Reinigung und Wartung einer vorhandenen Anlage sind umlagefähige Betriebskosten.

**Die Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten sowie die Wartungs- und Inspektionskosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**

**Grundsteuer**

Zu den umlagefähigen öffentlichen Lasten gehören die Grundsteuer, Realkirchensteuer, Deichabgaben sowie Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden. Die Lasten müssen im direkten Zusammenhang mit der Immobilie stehen.

### Heizung und Warmwasser

Hier enthalten sind die Kosten, die durch den Betrieb einer Heizungsanlage entstehen. Hierzu zählen insbesondere die Wärmelieferung sowie die Kosten der Wartung und Reinigung. Für die Warmwasserversorgung gelten ebenso alle Kostenpunkte, die regelmäßig durch den Betrieb einer zentralen Warmwasserversorgung anfallen. Darunter fallen auch unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls die Kosten der regelmäßigen Inspektionen.

**Der Arbeitslohn sowie die Fahrtkosten zählen zu den Haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG).**



# Tipps zur Betriebskostensenkung

(Quelle: ratgebermagazin24.de)

## Heizkosten

Wer Nebenkosten sparen möchte, sollte beim Heizen anfangen. Denn im Schnitt muss ein vierköpfiger Haushalt derzeit mit etwa 1.200 € Heizkosten jährlich rechnen. Am effizientesten heizen Sie, wenn Sie die **Temperatur in der Wohnung konstant** halten.

Viele schalten nachts oder wenn sie die Wohnung verlassen, ihre Heizung komplett aus. Doch dass man dadurch Kosten spart, ist ein Trugschluss. **Im Gegenteil:** Wenn die Heizung komplett ausgeschaltet ist, kühlen die Räume aus. Das erneute Wiederaufheizen kostet mehr als das konstante Halten einer Temperatur.

Regeln Sie nachts oder beim Verlassen des Hauses die Heizung lieber herunter anstatt Sie komplett auszustellen (jedoch nicht auf unter 16 Grad). **Die ideale Raumtemperatur liegt zwischen 19 und 21 Grad. Jedes Grad mehr erhöht die Heizkosten um ca. sechs Prozent.**

## Lüften

Ein gekipptes Fenster im Winter sorgt dafür, dass ständig Wärme entweicht und stärker nachgeheizt werden muss. **Es ist daher sinnvoll, gezielt und kurz zu lüften.**

Öffnen Sie dafür dreimal täglich die Fenster für wenige Minuten und machen Sie dabei die Heizung aus. Das beugt der Schimmelbildung vor und hilft Ihnen Heizkosten zu sparen.

## Wasserkosten

Die Wasserkosten haben sich in den letzten 2 Jahren fast verdoppelt. Im Hinblick darauf ist es eine gute Idee, den eigenen Wasserverbrauch

einzuschränken um Nebenkosten zu sparen. Hier gibt es mehrere Ansätze, die Ihnen beim Wasser sparen helfen können.

- **Versuchen Sie auf langes Duschen und Baden zu verzichten.** Bereits fünf Minuten kürzer Duschen spart schon 60 Liter Wasser.
- Drehen Sie auch beim Zähne putzen den Hahn zu.
- Zusätzlich können Sie ihr Bad modernisieren. Ein **Dusch-Sparkopf** verbraucht pro Minute nur acht bis zehn Liter Wasser. **Moderne Durchfluss-Begrenzer** für die Wasserhähne lassen nur sechs Liter pro Minute durch.

## Müllkosten

Jedes Haus in Deutschland produziert jährlich bis zu 300 kg Müll. Das kostet nicht nur Müllgebühren, sondern belastet auch die Umwelt. Wer Müll vermeidet und konsequent trennt, der kann seine Nebenkosten senken.

Mit ein paar einfachen Handgriffen können Sie beim Einkaufen Müll vermeiden. Sie leben in einer großen Stadt, hier könnten **Unverpackt-Läden** eine Option für Sie sein. Hierbei bringen Sie ihre eigenen Beutel und Gläser mit und können alle Lebensmittel ohne jegliche Verpackung kaufen.

Im normalen Supermarkt versuchen Sie, mehr **Sachen im Glas oder Papier zu kaufen** statt in Plastik.

**Vermeiden** Sie wenn möglich Einweg-Plastikflaschen oder Dosen. Trennen Sie ihren Müll und werfen Sie Glas, Papier, Plastik und Biomüll in die entsprechenden Container.



## Tipps zur Stromkostensenkung

### Stromtarife

In Deutschland gibt es über 1000 Stromanbieter mit mehr als 12500 Tarifen. Es kann also sein, dass es einen günstigeren für Sie gibt und Sie ihren Anbieter wechseln sollten. Auf diversen Online-Plattformen können Sie sehr einfach mit ihrem Kilowattverbrauch Preise vergleichen und sich unverbindliche Angebote von anderen Anbietern holen. Diese kümmern sich in der Regel auch um die Kündigung ihres derzeitigen Tarifes.

### Beleuchtung

Wer kennt es nicht: Man geht von einem Zimmer ins andere und vergisst dabei, die Lichter auszuschalten. Doch wenn alle Lichter im Haus brennen wird unnötig mehr Strom verbraucht. Nutzen Sie nur die Lampen die Sie in dem Moment benötigen und **schalten Sie beim Verlassen des Zimmers alle Lichter aus.** Sollten Sie noch alte Glühbirnen im Haus benutzen, tauschen Sie sie gegen neue Energiesparlampen aus, denn diese verbrauchen 80 Prozent weniger Strom.

### Elektrogeräte

Nur wenige Geräte müssen ständig ans Stromnetz angeschlossen sein und dennoch laufen viele durchgehend im **Standby**. Dabei verbrauchen eingesteckte Ladegeräte, Fernseher oder Musikanlagen unnötig Strom. Fünf bis zehn Prozent ihres gesamten Stromverbrauches können Sie sparen, wenn Sie ihre Elektrogeräte an eine **ausschaltbare Steckdosenleiste anschließen oder einfach aus der Steckdose ziehen.**

Mit diesen einfachen Handgriffen können Sie sich im Hinblick auf die nächste Nebenkostenabrechnung entspannt zurücklehnen. Sie müssen natürlich nicht alle Tipps auf einmal umsetzen, aber wenn Sie Schritt für Schritt kleine Änderungen vornehmen, werden Sie immer mehr Geld für sich einsparen können und gleichzeitig umweltfreundlicher leben!

**Jede auch noch so kleine Veränderung macht einen Unterschied!**

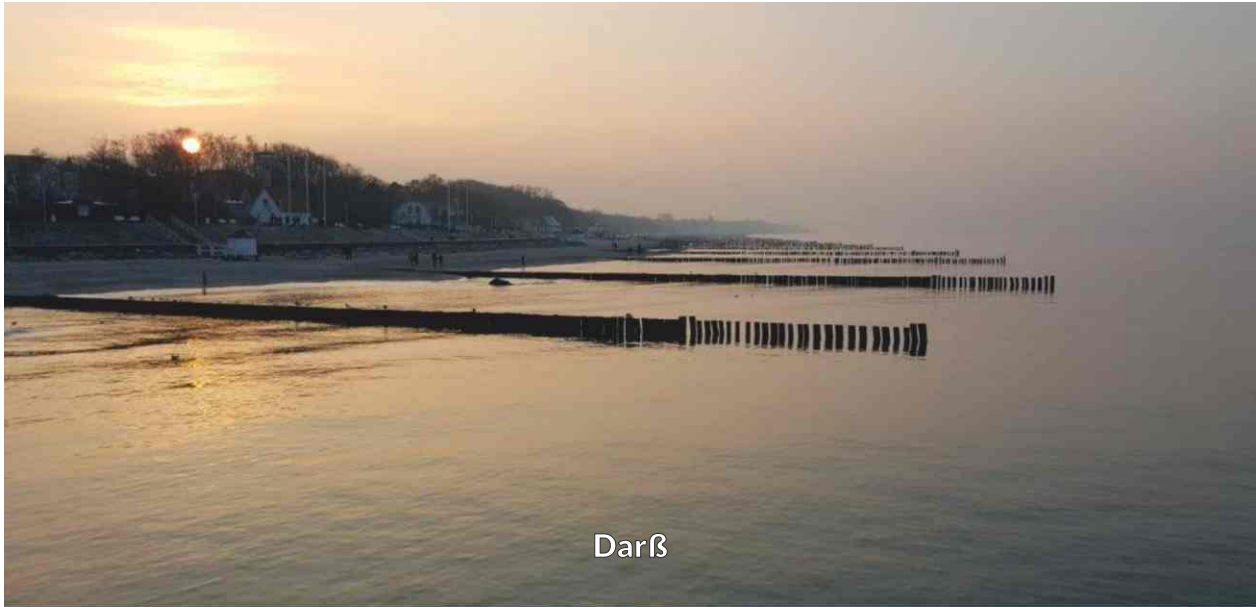
# Fotowettbewerb

## Einsendungen Teil 1

In unserem Mieterblatt 1/2022 haben wir zum Fotowettbewerb aufgerufen. Fotobegeisterte, Hobbyknipser und Kreative hatten die Möglichkeit, uns bis zum 30.06.2022 ihre Werke zukommen zu lassen. Dies haben einige Mitglieder/Mieter genutzt. Folgend können Sie die erste Auswahl betrachten.

Schauen Sie sich die Bilder an. Was steckt hinter den Bildern? Jeder Betrachter wird auf diese Frage eine andere Antwort finden. An dieser Stelle danken wir allen Einsendern für die Teilnahme und wer weiß, vielleicht findet sich ja das eine oder andere Bild in unserem Clubraum wieder.





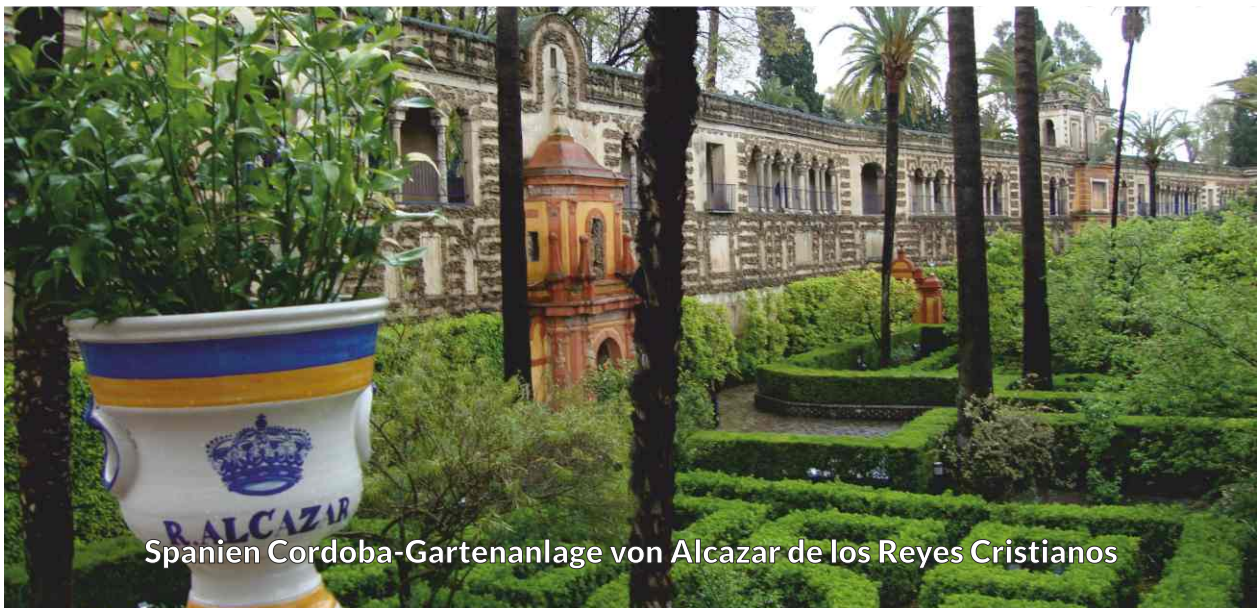
Darß



Traditionslok Ilmenau



Promenade am Genfersee - Montreaux Vevey



Spanien Cordoba-Gartenanlage von Alcazar de los Reyes Cristianos



Reifenspuren



Spreewald



Reichstag 1995



# Vorstellung

Herr Jänke

Hallo liebe Mitglieder,  
liebe Mieter,

Mein Name ist Sebastian Jänke, ich bin 36 Jahre alt und seit dem 01.08.2022 bin ich als gelernter Steuerfachangestellter in der Buchhaltung der FELIX WG tätig und stehe Ihnen gern auch für allgemeine Fragen zur Verfügung.

Ich wurde im beschaulichen Lübz in Mecklenburg-Vorpommern geboren. Als ich 4 Jahre alt war, entschieden sich meine Eltern für einen Umzug nach Binz auf der schönen Insel Rügen. Diese sollte für knapp 20 Jahre meine Heimat sein.

Als Kind staunte ich auf der Durchfahrt zur Verwandtschaft nach Sachsen aber immer über das große Berlin und war beeindruckt von all den Möglichkeiten die es hier gibt. So war es nur eine Frage der Zeit und ich zog 2009 nach

Berlin-Westend, das ich seitdem als mein Zuhause bezeichnen darf.

Nach Abschluss meiner Ausbildung war ich zuletzt in einem mittelgroßen, seit den 80er Jahren bestehenden familiengeführten Steuerbüro am Savignyplatz, unweit der City-West tätig.

Auf der Suche nach neuen Herausforderungen bin ich nun in der FELIX WG angekommen und freue mich auf neue Gesichter sowie neue Aufgaben. Ebenso freue ich mich, Sie liebe Mitglieder und Mieter nach und nach kennenzulernen. Sie treffen mich zu den gewohnten Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle an. Kommen Sie gern vorbei. Ich stehe Ihnen gern für alle Fragen zur Verfügung.



# Mieter Geschäftsbericht

## der FELIX WG eG

### Luettke

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Oktober 2022 18:00  
**An:** Felix WG  
**Betreff:** Geschäftsbericht 2021

Sehr geehrter Vorstand ,  
bezüglich meiner E-Mail vom 30.07.2021 sah ich mit Spannung der im  
Geschäftsbericht dargelegte Bilanz 2021 entgegen. Und siehe da , die erreichten  
Ergebnisse liegen erfreulicherweise über meinen Erwartungen.

Die Eigenkapitalquote stieg um 3,2 Prozentpunkte auf den Wert von 35,1 %.  
Der Verschuldungsgrad , als Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital  
, verringerte sich von 2,14 : 1 im Jahre 2020 auf 1,848 : 1 im Jahre 2021.  
Ergebnisse , die sich sehen lassen können !

Seien Sie auch weiterhin erfolgreich bei der Stabilisierung der finanziellen  
Ergebnisse der Genossenschaft.

Mit freundlichen Grüßen  
Ing.oec. [REDACTED]

Gesendet von [Mail](#) für Windows

# Der Aufsichtsrat

## Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Mitglieder und Mieter in der Genossenschaft, liebe Leserinnen und Leser,

seit unserer Mitgliederversammlung ist nun schon wieder einige Zeit vergangen, und es geht nun voll in den Herbst. Leider sind viele Sorgen aus den Vormonaten immer noch da; einige sind vielleicht sogar größer geworden.

Bleiben wir aber bei unserer Genossenschaft: Am 14. und 15.10. haben wir eine Klausurtagung durchgeführt. Unter anderem haben wir uns über die Kommunikation innerhalb des Aufsichtsrates, mit dem Vorstand und mit Externen verständigt. Ein Tagungsordnungspunkt war die anstehende Novellierung der Satzung, wozu wir als Referenten Herrn Prof. Keßler gewinnen konnten. Außerdem haben wir die Konkretisierung der Bauplanung bis 2027, die darauf bezogene Wirtschafts- und Finanzplanung des Vorstandes und die Quartalsberichtserstattung des Vorstandes zur Kenntnis genommen,

Natürlich haben wir auch die Mitgliederversammlung ausgewertet. Aus unserer Sicht ist sie insgesamt gut verlaufen, obwohl wir auf manchen Diskussionsbeitrag lieber verzichtet hätten. Selbstkritisch müssen wir vermerken, dass die Zeitvorgaben sowohl beim Bericht des Vorstandes als auch bei dem des Aufsichtsrates überschritten wurden. Da müssen wir alle in der Zukunft deutlich besser werden!

In der o. g. Tagung hat der Aufsichtsrat sehr gern zur Kenntnis genommen, dass die in den letzten Jahren

bestätigten Pläne auch durch die engagierte Arbeit des Vorstandes sogar noch besser umgesetzt werden konnten. Unsere notwendigen Investitionen zur Ertüchtigung des Bestandes und zur Verbesserung der Wohnqualität können in vollem Umfang erbracht werden. So kann die durchgehende Balkonsanierung und – neugestaltung zeitlich kompakter realisiert und durch günstigere Bankkredite abgesichert werden. Zum positiven Bild gehört auch, dass wir eine fast durchgängige Vollvermietung verbuchen können – einschließlich unserer Gewerberäume und Wohnräume für Studenten.

Das alles soll nicht heißen, dass überall und immer „Friede, Freude, Eierkuchen“ herrschen würden. Die Stärke unserer Gemeinschaft zeigt sich gerade darin, dass unterschiedliche Positionen ausdiskutiert und bereinigt werden. So haben wir uns z. B. in der Klausur über die allgemeine wirtschaftliche Lage und über daraus resultierende Belastungen für Mitglieder unserer Genossenschaft ausgetauscht. (Wir sind ja selbst von der Inflation und den Preissteigerungen im Energiesektor usw. betroffen.) Trotzdem haben wir uns alle einstimmig darauf verständigt, an den beschlossenen Mietengrundsätzen festzuhalten, die ab 01.01.2023 für einige Mitglieder moderate Mietanpassungen zulassen. Diese sind Anteil an der oben charakterisierten Wirtschafts- und Investitionstätigkeit der Genossenschaft und deshalb unverzichtbar. (Im Gegensatz zu den Mietbeschlüssen für landeseigene

Wohnungsunternehmen durch das Abgeordnetenhaus vom 20.10.2022 gibt es u. a. für Genossenschaften keinen finanziellen Ausgleich für eintretende Verluste, die aber leider auch für die FELIX zu erwarten wären.) Gleichzeitig betonen wir jedoch unsere soziale Verantwortung: Niemand wird bei ernsthaften Problemen die Unterstützung der FELIX verlieren: Bitte wenden Sie sich bei Schieflagen unbedingt möglichst rechtzeitig vertrauensvoll an den Vorstand! Bereits jetzt gibt es ja über unser nun neues Aufsichtsratsmitglied Patrick Schwarz eine fachlich fundierte Sozialberatung in der Genossenschaft. Gegen Ende des Jahres werden wir Ihnen allen zusätzlich ein Informationsmaterial mit einer Zusammenstellung von Unterstützungsmöglichkeiten übergeben, und wir wollen Ihnen zusätzlich helfen, die möglicherweise bestehenden Hemmschwellen zu überwinden. Aber auch hier gilt, dass wir alle keine Hellseher sind. Bitte haben Sie entsprechendes Vertrauen; es ist alles unverbindlich und vertraulich!

Eine letzte Regelung seit der Tagung: Nun sind Frau Alexandra Frank Schriftführerin und Herr Rainer Lindholz stellvertretender Schriftführer im Aufsichtsrat.

Wir danken Ihnen für die Geduld beim Lesen und für Ihr Vertrauen und grüßen Sie herzlichst

Ihr Aufsichtsrat

Berlin, 22.10.2022



**VOLLVERMIETUNG**

# Herzliche Glückwünsche an

## Mitgliederyubilar

André Hanke  
Kerstin Kluge  
Hannelore Otto  
Mareen Schumann

## Geburstagskinder

Margot Juhr

Annette Fiedler  
Elke Lange

Doris Stubenrauch  
Ingrid Kost  
Manfred Schmidt  
Angelika Pohle

Süleyman Erbaykent  
Christian Waldenburger  
Holger Westphal

Hans-Joachim Obuchoff  
Ruth Theurich

Kai Mahrenholz

Jürgen Thieke  
Birgit Perroux  
Carola Wagner  
Albrecht Sengel  
Heidrun Wedekind  
Edith Taft  
Horst Schmidt  
Manfred Wilke  
Sabine Schmiking  
Burkhard Pöche

Irina Roppel  
Marina Heinze  
Marco Berger  
Mareen Schumann  
Falk Graf

Gabriele Thier  
Andrea Frank  
Dieter Schlapa  
Angela Marciniak  
Bärbel Jokisch  
Gabriele Stein  
Uwe Grandke  
Wolfgang Gellert

Sergej Ebert  
Sören Thielsch  
Matthias Sengel

Marcel Wolf  
Jennifer Pokrandt  
Grigori Cebotari

Dennis Bingöl

Charlyn Domke

Celina-Charlyn Huth