

CHARLOTTE 1907

DAS MITGLIEDERJOURNAL

Jahresabschluss 2019 beschlossen

08

Neue Obleute gewählt

12

Mietendeckel: erste Auswirkungen

14



Titelgeschichte

Urlaub auf Balkonien?!

Ausgabe 68 | August 2020



Editorial

Urlaub auf Balkonien?!

Bisher wurde Balkonien umgangssprachlich als fiktives Urlaubsland auf dem eigenen Balkon bezeichnet. In diesen ungewöhnlichen Zeiten gewinnt Balkonien eine ganz neue Bedeutung, denn viele von uns können, wollen oder dürfen in diesem Jahr keine Urlaubsreise antreten. Und so gewinnen der eigene Balkon und auch das Grün in der Umgebung und der Nachbarschaft eine völlig neue Bedeutung. Diesem Umstand wollen wir in dieser Ausgabe Ihres Mitgliederjournals Rechnung tragen und unter verschiedenen Aspekten das Thema Balkon und Nachbarschaftsgrün beleuchten.

Nicht fehlen werden natürlich auch aktuelle Informationen zu unseren Neubauvorhaben (Seite 07, 13 und 15), zum Jahresabschluss 2019 (Seite 08), zum Mietendeckel (Seite 14) ... und wir animieren Sie zum Mitmachen bei unserem kleinen Balkon-Fotowettbewerb. Wir hoffen, unsere Sommerausgabe der CHARLOTTE1907 gefällt Ihnen und Sie nutzen das Mitgliederjournal als Lektüre auf der Parkbank oder eben auf Balkonien.

Trotz allem einen schönen Sommer und bleiben Sie gesund und munter.

Es grüßen Sie herzlichst

*Carsten - Dr. Böding
Dank Anwesenden*



Titelgeschichte

Urlaub auf Balkonien?!

Früher war ein Balkon oft Schmuck für die Fassade oder hatte repräsentative Zwecke. Ein Balkon ist heute ein wichtiger Wohn- und Lebensraum, in normalen Zeiten lassen sich zum Beispiel Fußballmeister auf dem Balkon blicken und feiern. Lesen Sie zu dem Thema Balkon und Charlotte aus unterschiedlichsten Perspektiven von Alltagsarchitektur über Balkon-Accessoires bis hin zum Tanz auf dem Balkon.

Lesen Sie weiter auf Seite 04

Genossenschaft

Aufsichtsrat beschließt den Jahresabschluss 2019

In „normalen Zeiten“ ist es eine der wichtigsten Aufgaben der Vertreterversammlung, nach einer Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat, über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung zu beschließen. Das ist in Corona-Zeiten anders, da eine Präsenzveranstaltung wegen der Pandemie noch untersagt gewesen war.

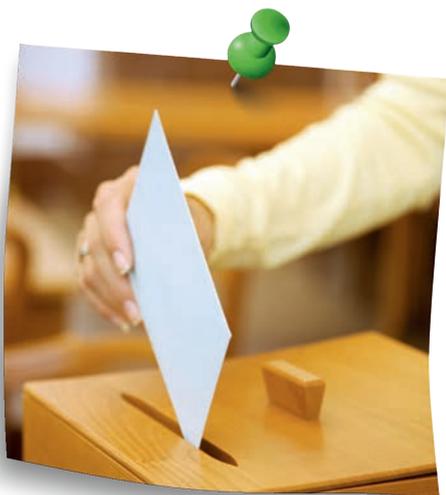
Lesen Sie weiter auf Seite 08

CHARLOTTE | Pinnwand 02
Editorial

CHARLOTTE | Titelgeschichte..... 04
Urlaub auf Balkonien?!

CHARLOTTE | intern 07
Geisterrichtfest am Spektepark
Aufsichtsrat beschließt den
Jahresabschluss 2019
Zahlen, Daten, Fakten
Neue Teamleitung
In stiller Trauer
Informationen aus den
Vertreterinformationsgesprächen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



Genossenschaft

Informationen aus den Vertreterinformationsgesprächen

Im Februar als auch im Juni – noch in Form einer Präsenzveranstaltung – fanden Vertreterinformationsgespräche statt. Im Februar wurden alle Vertreter in das Hotel Holiday am Rohrdamm eingeladen. Neben erstem Kennenlernen der neuen und alten Vertreter sowie Aufsichtsrat und Vorstand wurden verschiedene Informationen rund um die Charlotte und das Vertreteramt vermittelt.

Lesen Sie weiter auf Seite 12

Information

Nutzer und Charlotte spüren erste Auswirkungen

Seitdem der Mietendeckel Gesetz geworden ist, wurden unsere Wohnungsangebote und Mietverträge auf die neuen Vorschriften gesetzeskonform umgestellt. Inzwischen machen sich die erwarteten Folgen bemerkbar.

Lesen Sie weiter auf Seite 14

Information

Hinweis zu Veranstaltungen

Alle Veranstaltungen der Charlotte (Richtfeste, Hoffeste, Spielplatzfest, Lesegartenfest) müssen leider aufgrund der derzeitigen Situation bis auf Weiteres entfallen oder verschoben werden.



Das gilt auch für die Veranstaltungen in unseren CHARLOTTE I Treffs. Aus diesem Grund haben wir in dieser Ausgabe auch keine Übersicht (Wochenpläne) veröffentlicht.

Fragen dazu beantwortet Ihnen gerne unser Team von CHARLOTTE I Sozial.

CHARLOTTE | informiert..... 13
 Serie: „Wer hier wohnt, möchte so schnell nicht mehr weg!“
 Dachgeschoss-Neubau in Steglitz gestartet
 Mietendeckel: Nutzer und Charlotte spüren erste Auswirkungen
 Vier großzügige Dachgeschosswohnungen vor der Fertigstellung
 Spaziergang rund um den Lietzensee

CHARLOTTE | informiert..... 17
 Gelungener Badumbau mit Hilfe der CHARLOTTE | Stiftung
 CHARLOTTE ist ... auch ein Zierapfel
 Schreib' doch mal wieder
 Serie: Wir müssen über Trennung reden
CHARLOTTE | sozial..... 19
 Trickbetrug in Corona-Zeiten
 Wichtige Telefonnummern

Impressum

Herausgeber:
 Charlottenburger Baugenossenschaft eG,
 Dresselstraße 1, 14057 Berlin
 V.i.S.d.P: Der Vorstand der
 Charlottenburger Baugenossenschaft
 Redaktion/Satz: Michael Krebs
 (redaktion@charlotte1907.de)
 Alle Fotos:
 Veröffentlichung nur mit Genehmigung
 des Herausgebers erlaubt!



Dankbare Bewohner: Die Aktion „Tanz auf dem Balkon“ am Mellerbogen in Reinickendorf kam gut an © Tina Merkou

Titelgeschichte

Urlaub auf Balkonien?!

Ein Balkon [bal'ko:n] ist laut Wikipedia eine Plattform vor einer Gebäudefassade. Ein Balkon wird von einer Brüstung oder einem Geländer eingefasst. Früher war ein Balkon oft Schmuck für die Fassade oder hatte repräsentative Zwecke. In normalen Zeiten lassen sich zum Beispiel Fußballmeister auf dem Balkon blicken und feiern. Ein Balkon kann heute aber auch ein wichtiger Wohn- und Lebensraum sein, ob zum Wäschetrocknen, als Kräutergarten oder Erholungsoase... und das ist vielen in diesen Zeiten besonders bewusst geworden. Wir wollen daher das Thema Balkon und Charlotte aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchten.

Wie wir bauen (sollten) ...

„Mehr Luft und Licht, bitte!“, so überschrieb der Journalist und Architekturkritiker Falk Jaeger seine Generalkritik an der Gegenwartsarchitektur, die den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse, gerade auch in Pandemiezeiten, nicht gerecht würden: Mini-Balkone, 08/15-Grundrisse, kein Interesse an Qualität, sondern nur an der Kostenoptimierung ...

Auch wenn Genossenschaften wie die Charlotte ausdrücklich von einer Generalkritik ausgenommen wurden, haben wir dies zum Anlass genommen, unsere Neubauvorhaben mal selbstkritisch zu hinterfragen. Denn der Ansatz, dass gutes Wohnen eine wesentliche Rolle für ein gutes Lebensgefühl und Zufriedenheit bietet, ist unbestreitbar richtig und Teil unseres genossenschaftlichen Anspruchs.

Balkone, zu klein zum Sitzen ...

... das ist die Kritik von Falk Jaeger an der neuen Alltagsarchitektur vieler Neubauten. Zudem kritisiert er, dass Balkone, wenn man sie heute baut, wie Schubladen aus dem Gebäude geschoben werden und für jeden einsehbar sind – null Aufenthaltsqualität. Wie sieht es bei der Charlotte aus? Bei unseren Ergänzungs-

bauten CHARLOTTE | Am Spektepark und CHARLOTTE | An der Jungfernhöhe haben wir unseren Architekten die Vorgabe gegeben, nach dem sogenannten ready-Standard des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zu planen. Das bedeutet große und nutzbare Balkone mit einer Größe von ca. 5 m² und einer Tiefe von mindestens 1,20 m (Anmerkung: Am Spektepark sind sie 1,60 m tief) und das für alle Wohnungen unabhängig von ihrer Größe. Darüber hinaus sind bei unserem Projekt CHARLOTTE | Am Spektepark die Balkone größtenteils als 2- oder 3-seitige ins Gebäude eingefasste Loggien konzipiert. So entsteht ein attraktiver „Außenwohnraum“.

Wenn wir im Bestand bauen, Fassaden oder Dächer erneuern, dann ist es leider aus Sicherheitsgründen oft notwendig, Balkone temporär zu sperren oder ihre Nutzung einzuschränken. Wir wissen, dass dies gerade in der Sommerzeit zu Einschränkungen führt, die wir versuchen, möglichst kurz zu halten. Leider gelingt dies baulich bedingt nicht immer.

Balkon richtig nutzen

So schön ein Balkon sein kann, so viel mehr Freiheit er gerade in Corona-Zeiten bedeutet, so rücksichtsvoll sollte man auch bei der Nutzung sein – rücksichtsvoll bezüglich der Bausubstanz und der Nachbarn. Unsere Hausordnung gibt dafür den Rahmen vor. Unsere Comic-Familie Burg widmet sich übrigens in ihrem aktuellsten Erklärfilm genau diesem Thema.

Schauen Sie doch mal in unsere Mediathek unter www.charlotte1907.de oder scannen Sie mit Ihrem Smartphone oder Tablet den nebenstehenden QR-Code.



Das Anbohren der Fassade ist zum Beispiel grundsätzlich nicht erlaubt, ferner das Aufstellen von Satellitenschüsseln und auch beim Gärtnern auf dem Balkon gibt es einiges zu beachten. So ist zum Beispiel darauf zu achten, dass keine Blumenerde über die Balkonabläufe oder – wo vorhanden – Plattenbeläge weggespült wird. Dies verschlammte und verstopft die Entwässerung und kann zu größeren Wasserschäden führen. Blumen und Pflanzen machen den eigenen Balkon häufig zu einer kleinen grünen Oase – für Menschen und auch für Insekten. In Zeiten des Insekten- und Artensterbens ist es besonders wichtig, Schmetterlingen, Wildbienen, Hummeln und Co die richtigen Pflanzen anzubieten. Bienenfreundliche Gewächse sind zum Beispiel Glockenblumen, Lavendel, Verbena und viele weitere. Sie sind beim Blumenladen oder in Pflanzencentern mittlerweile auch oft so ausgeschildert. Unsere bzw. Ihre schönsten Charlotte-Balkone wollen wir in diesem Sommer würdigen. Senden Sie uns ein Foto und gewinnen Sie interessante Balkon-Accessoires (siehe Balkon-Fotowettbewerb, Seite 06). Beachten Sie aber bitte beim Pflanzen: Pflanzgefäße gehören nicht hinter die Balkongitter an der Straßen- oder Hoffassade oder aufs Fensterbrett. Dies ist aus Verkehrssicherheitsgründen (unter anderem Absturzgefahr bei Wind) verboten. Apropos verboten: Verboten ist bei uns in der CHARLOTTE das Grillen auf dem Balkon nicht grundsätzlich, allerdings dürfen Dritte dadurch nicht gestört werden, zum Beispiel durch Geruchs- oder Rauchentwicklung. Daher sind Kohle oder Gasgrills nicht zu benutzen, sondern nur Elektrogrills.



Szene aus unserem neuen Hausordnungs-Comic „Balkone“

Rechtsprechung

Mit der Frage, wie häufig gegrillt werden darf, haben sich auch schon diverse Gerichte befasst. Das Amtsgericht Westerstede befand, dass zweimal Grillen im Monat angemessen ist (Beschluss vom 30.6.2009), das Amtsgericht Bonn hingegen nur einmal im Monat und das Landgericht Stuttgart erachtet nur eine Grilledauer von 6 Stunden im Jahr als angemessen. In jedem Fall heißt es: **Bitte Rücksicht nehmen!**

Balkone für alle?

Über 6000 Wohnungen von 6667 Charlotte-Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse – das sind immerhin mehr als 90%, aber nicht 100%. Daher hatte die Charlotte in den letzten Jahren auch nachträgliche Balkonan-



Charlotte-Mietergarten in Wilmsdorf © #Krebs/Charlotte

bauten als Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so zum Beispiel in Spandau-Hakenfelde. Dies ist heute leider kaum noch (wirtschaftlich) möglich, da das Berliner „Mietendeckelgesetz“ Balkonanbauten ausdrücklich nicht als Modernisierungsmaßnahmen definiert und somit der Nutzeranteil an den hohen Investitionskosten, selbst wenn es vom Bewohner gewünscht ist, nicht erhoben werden darf. Als Alternative sehen wir, dort wo möglich und von der Nachbarschaft gewünscht, die (gärtnerische) Nutzung von Teilen unserer Hof- und Freianlagen. So haben einige Nachbarn von Weißensee über Adlershof und Wilmsdorf bis Spandau bereits Nachbarschaftsbeete – teilweise über den Nachbarschaftsfonds gefördert – zum gemeinsamen Gärtnern anlegen lassen. Ein Antrag für den Nachbarschaftsfonds kann bei der Charlotte gestellt werden unter [@ mail@charlotte1907.de](mailto:mail@charlotte1907.de). Gefördert werden zum Beispiel notwendige Gartengeräte und die Erstbepflanzung mit 20 Euro/m² Beetfläche.

Bei unserem Neubauvorhaben CHARLOTTE | An der Jungfernheide planen wir einen begehbaren Gemeinschaftsdachgarten. Das Land Berlin unterstützt dies politisch durch das GründachPlus-Förderprogramm. Ob, und wenn ja wie, wir diese Förderung beantragen kön-



RoofGarden © #benedek_iStock

nen, wird derzeit geprüft. Aber „politisch eigentlich gewollt“ heißt in Berlin nicht, dass so ein Vorhaben auch in der Umsetzung von allen unterstützt wird. Der Charlotte-Gemeinschaftsdachgarten benötigt nicht nur das vorhandene Wohlwollen des grünen Baustadtrates, sondern auch die Akzeptanz des Denkmalschutzes. Kaum vorstellbar, dass ein genossenschaftlicher Gemeinschaftsdachgarten den Denkmalwert des umliegenden Ensembles unzulässig beeinträchtigt, selbst in Berlin nicht ... oder doch? Wir werden weiter berichten.

Tanz auf dem Balkon

Unter diesem Motto hat die Charlotte in einigen Höfen Musik und Artistik angeboten. „Unsere“ Künstler, die von den Corona-Beschränkungen stark betroffen sind, hat es sehr gefreut, dass wir ihnen die Möglichkeit einiger Auftritte gegeben haben ... und unseren Bewohnern hat es auch sehr gut gefallen, gemeinschaftlich wieder etwas Kulturelles zu erleben – wenn auch mit Abstand.

Die Charlotte wird die Musik vor dem Balkon in diesem Sommer in einigen weiteren Höfen fortsetzen. Achten Sie auf Ihre Hausaushänge.

Ein Balkon ist also mehr als eine per Definition davorgehängte Plattform. Er kann ein wichtiger Wohn- und Lebensraum für Menschen (und Insekten) sein. Er erfordert Wertschätzung, Pflege und Rücksichtnahme. Dann kann er Erholung und vielleicht auch ein wenig Urlaubsgefühl bieten. Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer – vielleicht auch auf Balkonien.

Foto-Wettbewerb



Fotografieren Sie Ihren Balkon, von innen oder von außen, mit Menschen, Insekten oder auch ohne, mit Kaffeetasse oder Cocktail, als Blütenmeer oder mit Wäscheständer. Fotografieren Sie das, was Ihren Charlotte-Balkon ausmacht und gewinnen Sie eines von zehn attraktiven Balkon-Accessoires:

- 1. Preis:** Gutschein beim Pflanzencenter Der Holländer über 100 €
- 2. Preis:** 1 Balkon-Liegestuhl
- 3. Preis:** 1 Allibert Beistelltisch und Kühlbox 40 Liter
- 4.-10. Preis:** jeweils 2 Charlotte-Becher für den Kaffee oder Tee auf Balkonien

Senden Sie Ihr Foto möglichst in digitaler Form an [@redaktion@charlotte1907.de](mailto:redaktion@charlotte1907.de) oder als Abzug/Ausdruck mit der Post an die Dresselstraße 1 in 14057 Berlin. Stichwort: Balkone. **Einsendeschluss ist der 15.10.2020.** Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Genossenschaft

Neubauprojekt

Geisterrichtfest am Spektepark



Richtfest mit den am Bau Beteiligten
© Tina Merkau

Anstelle eines großen Richtfestes mit bis zu 400 geladenen Gästen aus beteiligten Firmen, Interessenten, Politik und Wirtschaft fand am 24.04.2020 bei schönstem Wetter und unter strikter Einhaltung der Corona-Eindämmungsverordnung der traditionelle Richtspruch für unser Neubauprojekt CHARLOTTE | Am Spektepark statt.

„Dieses Geisterrichtfest war ‚mit Abstand‘ die beste Lösung, um insbesondere der jahrhundertalten Tradition für Handwerksleute und Gewerke gerecht zu werden“, meint Vorstandsmitglied Carsten Röding. Nach gut fünf Minuten war der „Spuk“ auch schon wieder vorbei.

Aktuell befinden wir uns in der Zuteilungsphase. Sie können das Neubauprojekt übrigens weiterhin auf unserer

Webseite unter charlotte1907.de/ AmSpektepark mit unserer Webcam verfolgen. Fragen zu unserem Projekt

Bauen hat viel mit Tradition zu tun. Für die Liebhaber solcher Bräuche drucken wir hier den Richtspruch ab

Richtspruch

Mit Gunst und Verlaub auf das Wohnen am Spektepark
„Seid willkommen zum Richtfest heute
all Ihr Gäste und Handwerksleute.“

Vernehmt den Spruch aus Luft'ger Höh,
allwo nach altem Brauch ich steh,
hier oben auf dem flachen Dache,
als Polier vom Fache.

Den Dächstuhl seht Ihr nicht aus Holz,
was für Zimmerleut wär' der ganze Stolz
und wenn ich dennoch sprech' zur Stund',
so hat das seinen guten Grund!
Wie wär's an diesem Bau mit Beton,
gab ihm der Zimmermann nicht die Fassung?
Oh, was wären das für Qualen,
gab's keine Handwerksleut zum Mauern,
Flechten und Schalen?

Doch wollen wir uns kurz besinnen,
wie war's im letzten Sommer zum Beginnen.

Im Juni begannen wir zu schauen,
um möglichst schnell 5 Häuser zu bauen.
Danach ging es Schlag auf Schlag
mit großem Fleiß bis zum heutigen Tag.

So sehen wir heut' die Mauer- und Betonkonstruktion
und wollen bald fertig stellen mit viel Bedacht,
was Architekten und Statiker sich ausgedacht.

So wurden kleine Hindernisse überwunden
Dank Ausdauer und Überstunden,
jetzt ist das Werk nun doch vollbracht,
ein jeder hat sein Sach' geschafft,
auch uns hat die Arbeit Brot gebracht,
wir haben sie gerne und glaub' auch gut gemacht.
So wollen wir das Werk nun weihen,
möge Gott es beschützen und lassen gedeihen.

Drum schenke ich den edlen Rebensaft
und lasst ihn in dem Glase blinken,
auf des Bauherrn Wohl will ich nun trinken.
Prost.

Das zweite Glas widme ich denen,
die den Bau in Nutzen nehmen.
So soll den reisenden ihr neues Heim
Ein Ort der Ruh' und Erholung sein.
Auf die zukünftige Arbeit,
manchmal fröhlich, manchmal mit Pein,
auf des Betreibers Wohl trink ich den Wein.
Prost.

Das dritte Glas gilt meinen Kameraden
und allen, die hier am Bau tätig waren.
Nehmt hin den Dank ihr Handwerksleut,
auf Euer Wohlsein trink ich heut.
Den letzten Schluck, den ich nun leere,
er bringt dem Neubau Glück und Ehre.
Prost.

So werf' ich nun nach alter Sitte
das Glas in Eure Mitte.
Des Glases Scherben, der funkelnde Wein,
sie sollen des Glückes Unterpfund sein.

Mein Spruch ist aus, das Glas ist leer,
hier oben gibt's nicht mehr.“

beantwortet Ihnen gerne unser Neubauteam unter ☎ 32 00 020 oder per Mail unter @neubau@charlotte1907.de.

Genossenschaft

Covid-19-Pandemie

Aufsichtsrat beschließt den Jahresabschluss 2019

Am 18.05.2020 hat der Aufsichtsrat anstelle der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2019 der Charlottenburger Baugenossenschaft festgestellt. Dies ist zunächst einmal ein ungewöhnlicher Vorgang, ist es doch in „normalen Zeiten“ eine der wichtigsten Aufgaben der Vertreterversammlung, nach einer Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung zu beschließen.

Dazu kommen die Vertreter, bei der Charlotte üblicherweise Anfang Juni, im Rahmen einer Präsenzveranstaltung zu einer Vertreterversammlung zusammen. Dies ist aufgrund der entsprechenden Eindämmungsverordnungen zur Covid-19-Pandemie jedoch noch untersagt gewesen.

Der Gesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie eine Möglichkeit geschaffen, dass sowohl Aufsichtsrat und Vorstand, auch wenn dies in der Satzung nicht vorgesehen ist, per Telefon- und Videokonferenzen tagen und Beschlüsse fassen zu können. So hat daher der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Videokonferenz mit dem Vorstand und dem Wirtschaftsprüfer anstelle der Vertreterversammlung nach dem Bericht des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) zum Jahresabschluss den Jahresabschluss gebilligt und festgestellt. Über die Gewinnverwendung selbst muss die Vertreterversammlung, die nun am 23.09.2020 stattfinden soll, wenn dies Corona-bedingt möglich ist, beschließen.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat einen Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von rund 4,17 Mio. € erzielt. Der Jahresabschluss wurde wie immer durch die Wirtschaftsprüfer geprüft und testiert. Die erheblichen Investitionen der Charlotte in

Modernisierung und Neubau zeigen sich auch im Jahresabschluss. So hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 33,5 Mio. € allein in Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung und Neubau investiert. Zur Finanzierung der Vorhaben hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 34



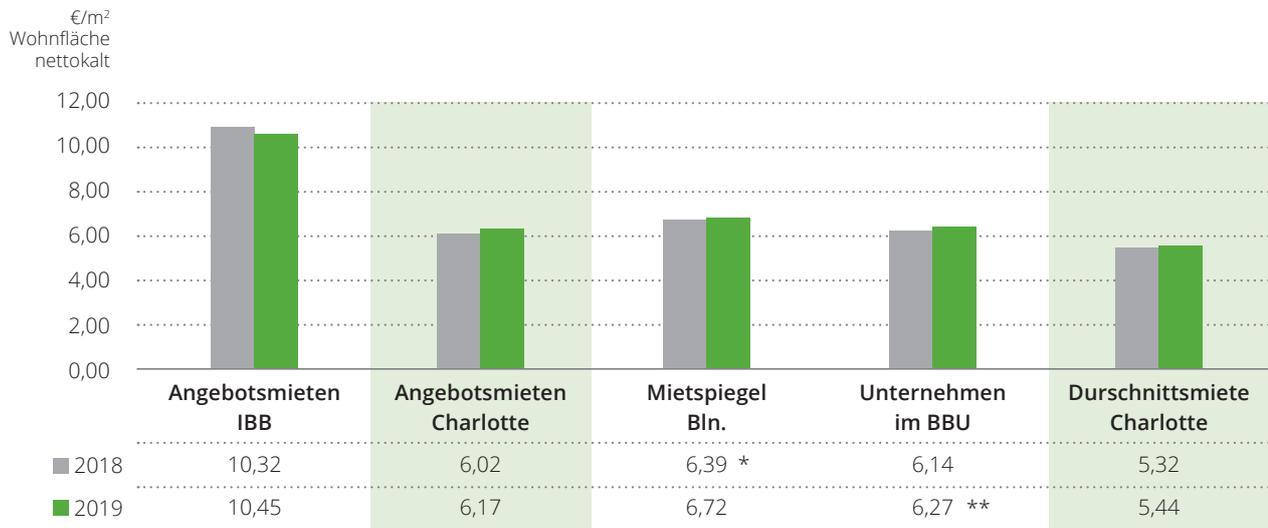
Dieses Motiv schmückt unseren Geschäftsbericht 2019, der gerade produziert wird. © Tina Merkau

Mio. € neu aufgenommen. Bedingt durch die günstige Zinssituation sinkt der Durchschnittszinssatz der Finanzierungsmittel der Genossenschaft auf 2,58%. Der Leerstand der Charlotte-Wohnungen verharrt auf niedrigem Niveau und betrug am 31.12.2019 0,84%. Im Geschäftsjahr 2019 haben 362 Nutzer ihre Verträge gekündigt. Das hohe Interesse an der Charlottenburger Baugenossenschaft als zuverlässiger Partner für faires Wohnen in Berlin zeigt sich nach wie vor in dem ungebrochenen Interesse an einer Mitgliedschaft bei der Charlotte. Trotz der fortbestehenden Aufnahmeerstränkungen

sind rund 700 Mitglieder neu in die Genossenschaft eingetreten. Leider sind auch fast 300 Mitglieder, meist durch Tod, ausgeschieden.

Der Wirtschaftsplan für die nächsten zehn Jahre zeigt, bedingt durch den Mietendeckel, reduzierte Investitionen in Neubau und Modernisierung sowie Ausgaben bei der Wiedervermietung von Wohnraum. Die ursprünglich geplanten Einnahmen aus Vermietung reduzieren sich aufgrund des Mietendeckels um rund 3,9 Mio. € in den nächsten fünf Jahren. Doch sind nach wie vor hohe Investitionen zur Fertigstellung der bereits laufenden Vorhaben erforderlich.

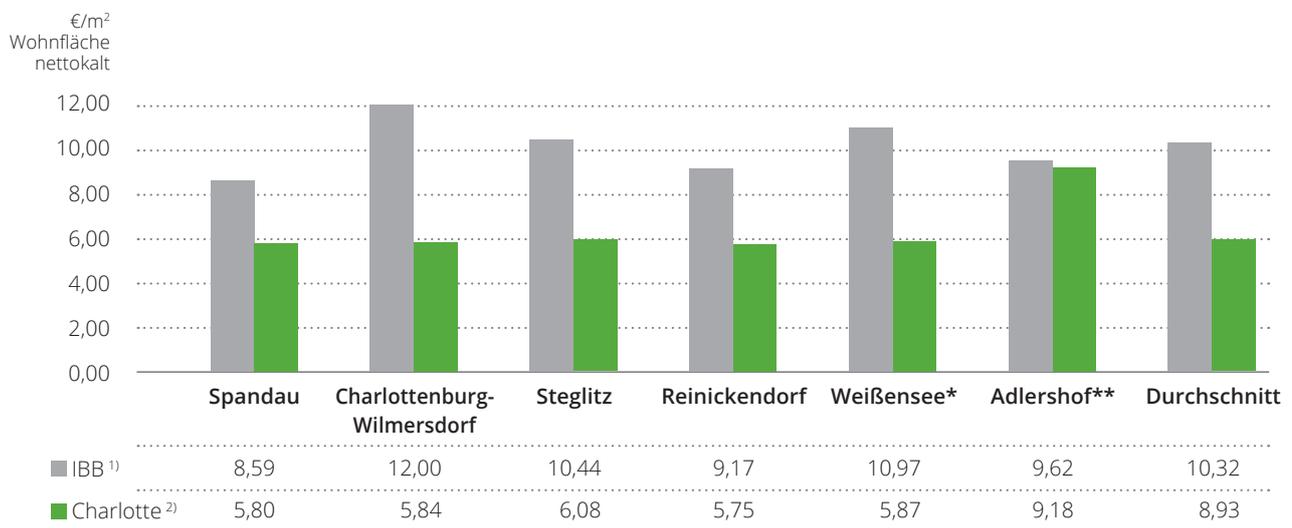
Bedingt durch die bereits vorgenommenen Einsparungen steht die Charlotte nach wie vor in allen relevanten Kennzahlen sehr solide da und steht finanziell auf „gesunden Füßen“. Vorstand und Aufsichtsrat wollen die Strategie der Genossenschaft, den Nutzern preiswerte Mieten anzubieten und notwendige Modernisierungen mit moderaten Anteilen auf die Nutzer umzulegen, auch unter den Prämissen des Mietendeckels, fortsetzen. Daher werden auch in Zukunft die Nutzungsgebühren nur moderat steigen. Aufgrund der Einschränkungen des Mietendeckels wird es zur Wahrung des wirtschaftlichen Gleichgewichts der Charlotte aber unumgänglich und anders als in der Vergangenheit erforderlich sein, alle nach dem Mietendeckelgesetz zulässigen Mieterhöhungen bei allen Nutzern geltend zu machen. Bisher waren Sie es gewohnt, dass wir Sie nur alle drei Jahre um die Zustimmung zu einer Nutzungsgebührenerhöhung von 5 bis 7,5% baten. Diesen Zeitraum müssen wir nun verkürzen und Sie daher ab 2022 ca. alle 15 Monate um eine Anpassung der Nutzungsgebühren von voraussichtlich 1,3% bitten.



Am 31.12.2019 war die Durchschnittsmiete der Charlotte mit 5,44 €/m²-Wohnfläche deutlich geringer als vergleichbare Mietpreise für Neu- oder Bestandsbauten in der Stadt.

* Basis Mietspiegel 2017

** Eigenschätzung auf Basis der Mietsteigerungen vergangener Jahre in Unternehmen im BBU



Auch wer neu bei der Charlotte einzog, zahlte 2019 für seine Wohnung teils eine um bis zu 40% günstigere Neuvertragsmiete als bei anderen Unternehmen.

¹⁾ Angebotsmieten gemäß IBB

²⁾ Neuvertragsmieten Charlotte

* Betrifft den ganzen Bezirk Pankow/Weißensee

** Betrifft den ganzen Bezirk Treptow-Köpenick

Informationen **Wissenswertes**

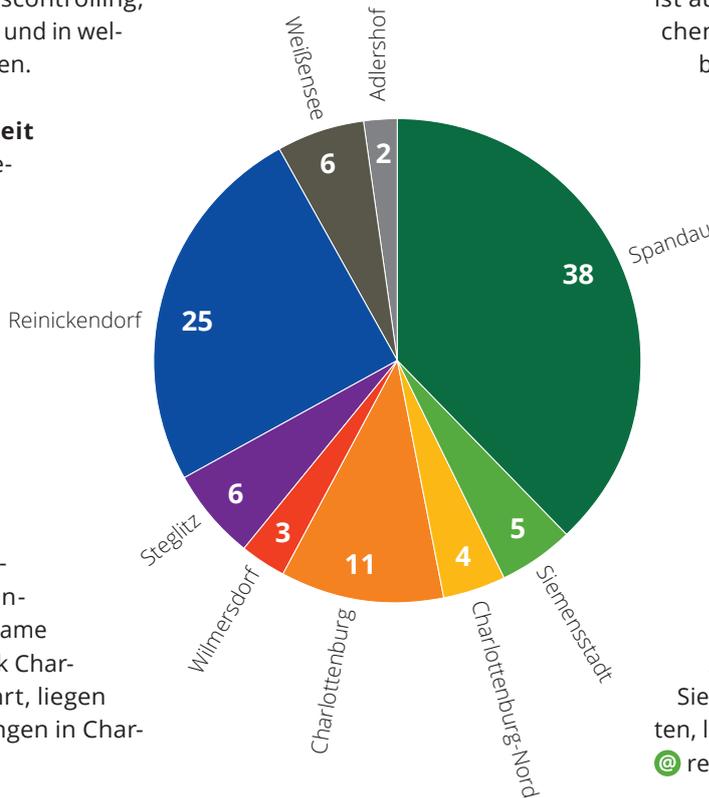
Zahlen, Daten, Fakten

Liebe Mitglieder, unter „Zahlen, Daten, Fakten“ finden Sie in dieser Ausgabe der CHARLOTTE1907 Wissenswertes aus der Genossenschaft. In dieser Ausgabe lesen Sie aus dem Bestandscontrolling, welche Wohnungen wir wo und in welcher Zimmeranzahl besitzen.

Die Charlotte hat derzeit

6.667 Wohnungen mit insgesamt 423.699,85 m² Wohnfläche. Die typische Charlotte-Wohnung ist damit 63,6 m² groß. Dies liegt unter dem Berliner Durchschnitt, hier beträgt das Mittel lt. dem Landesamt für Statistik 73,2 m². Dabei liegen große Teile unserer Bestände in Berlin-Spandau und in Berlin-Reinickendorf. Obwohl der Gründungssitz und der Firmenname der Charlotte ja den Bezirk Charlottenburg im Namen führt, liegen nur 15 % unserer Wohnungen in Charlottenburg selbst.

Wohnungsbestand der Charlotte nach Stadtteilen in Prozent



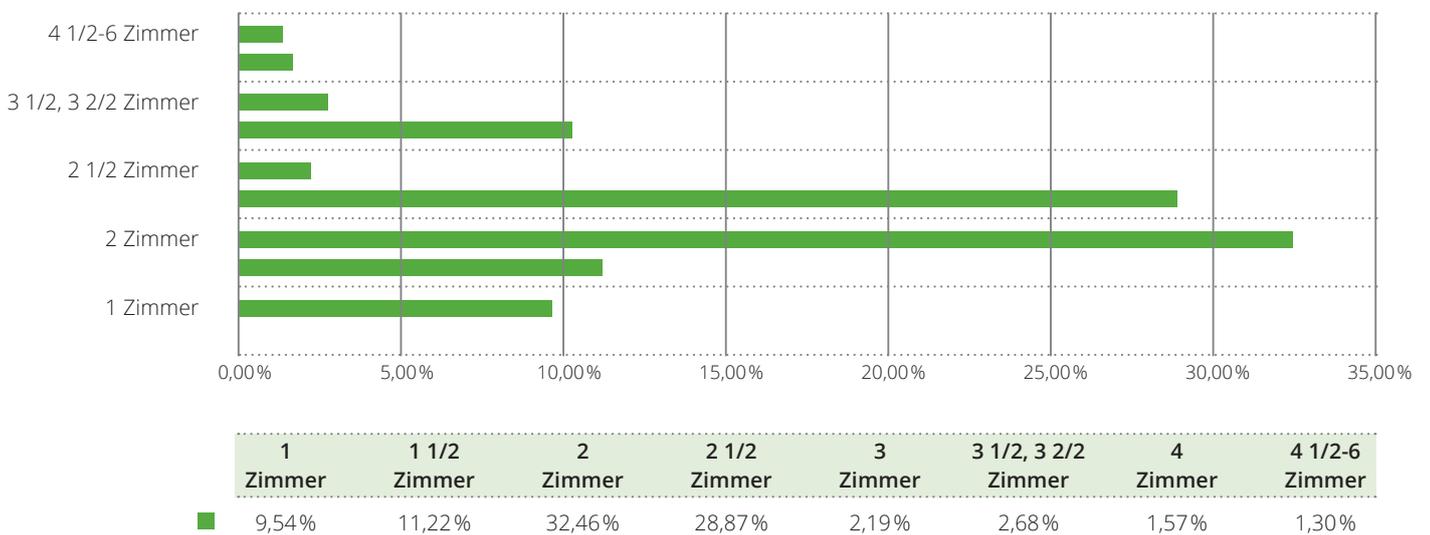
Interessant ist der Blick auf die Zimmeranzahl der Charlotte-Wohnungen. Rund 61 % aller Wohnungen im Bestand sind 2- bzw. 2 1/2-Zimmer-Wohnungen. Das ist auch der Grund, warum wir versuchen, in Neubau- oder Ausbauprojekten bevorzugt größere Wohnungen zu bauen. 4-Zimmer-Wohnungen und größer „machen“ leider nur 3% unseres Bestandes aus.

Ein Vergleich zu Gesamtberlin ist hier etwas schwieriger. Die Berliner Statistik zählt im Mittel 3,5 Räume je Wohnung, die Charlotte zählt aber nur Zimmer. Der Unterschied liegt sehr im Detail. 2-Zimmer, Küche, Bad sind aber auch bei der Charlotte 4 Räume.

Alles klar? Falls es etwas gibt, was Sie gerne an dieser Stelle lesen möchten, lassen Sie es uns wissen:

@ redaktion@charlotte1907.de

Verteilung der Zimmerzahl in Prozent



Personelles

Hausverwaltung Spandau

Neue Teamleitung



Kris Böttcher © privat



Susanne Holl © privat

Herzlich willkommen im Führungsteam der Charlotte heißen wir Kris Böttcher. Als neuer Leiter der Hausverwaltung Spandau führt der 34-Jährige ein Team von insgesamt 30 Mitarbeitern, die gemeinsam einen Bestand von über 2500 Wohneinheiten bewirtschaften. Nach seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei einem der städtischen Wohnungsanbieter in Berlin sammelte Herr Böttcher sechs weitere Jahre praktische Erfahrungen im kommunalen Bestandsmanagement, zunächst als Verwalter und später als Gruppenleiter. Zwischenzeitlich absolvierte er berufsbegleitend ein Bachelor-Studium mit der Spezialisierung im Immobilienmanagement.

2017 wechselte der verheiratete Vater eines eineinhalbjährigen Sohnes in ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen, um seine Kenntnisse der privatwirtschaftlichen Aspekte der Wohnungswirtschaft zu erweitern. Mit seinem Wechsel zur Charlotte per 01.06.2020 kommt nun die genossenschaftliche Betrachtungsweise hinzu. Hier möchte er seine Erfahrungen einbringen, um den Servicegedanken und die Effizienz in der Hausverwaltung weiter zu steigern.

Bereits seit dem 01.03.2020 verstärken Herr Ali Caman sowie Herr Heinrich Zimbelmann als Hauswartsspringer den Bereich Bestandsmanagement. Zum 01.08.2020 folgt Frau Susanne Holl, die als Allrounderin für die Hausverwaltungen zunächst in Spandau eingesetzt wird.

Im zweiten Quartal dieses außergewöhnlichen Jahres wurde auch fleißig geheiratet. Zur Vermählung gratulieren wir herzlich Frau Angela Köster (ehemals Drewicke) aus Spandau, Frau Kerstin Lich (ehemals Seidel) aus dem Rechnungswesen, Herrn Dirk Winkler aus der Technik, unserem Reinickendorfer Regiehandwerker Axel Strothmann sowie Frau Veronique Rittner (ehemals Weiß) aus der Hausverwaltung Charlottenburg.

Unser Dank für die vielen Jahre im Dienste der Charlotte gilt auch den folgenden Jubilaren:

10 Jahre: Frau Sabine Haupt | Abteilung Technik am 12.04.2020, Maryla Jurczynski-Kozak | Rechnungswesen am 01.11.2020

20 Jahre: Frau Angelika Kroke | Verwaltung/Organisation am 01.06.2020, Melanie Paul | Gewerbe-/Rechtsabteilung am 01.08.2020, Jaqueline Eckardt | Hauswartin Spandau am 01.11.2020

25 Jahre: Jörg Scheja | Hausverwaltung Spandau am 01.09.2020

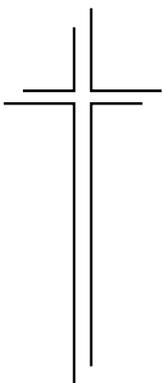
30 Jahre: Frau Manuela Vormelchert | Hauswartin Reinickendorf am 01.05.2020, Frau Heidi Ostermann | Hauswartin Reinickendorf am 01.05.2020

40 Jahre: Mehmet Harmanci | Hauswartin Steglitz am 08.10.2020, Sylvia Vondey | Hauswartin Reinickendorf am 15.12.2020

Nachruf

Charlottenburg-Nord

In stiller Trauer



Uns hat die traurige Nachricht erreicht, dass unsere Mitarbeiterin Frau Bozena Nowrot am 16.07.2020 im Alter von nur 53 Jahren nach schwerer Krankheit verstorben ist. Frau Nowrot war für uns viele Jahre als Hauswartin und guter Geist in Charlottenburg-Nord tätig. Wir haben Frau Nowrot als engagierten, zugewandten und aufgeschlossenen Menschen erleben dürfen. Sie war aufgrund ihrer Persönlichkeit bei unseren Mitgliedern und allen Mitarbeitern eine gern gesehene und besonders geschätzte Kollegin. Wir sind dankbar für die Zeit, die wir gemeinsam mit ihr für unsere Charlotte wirken konnten. Sie wird immer einen Platz bei uns haben. Wir sind in Gedanken und guten Wünschen aber heute auch bei den Familienangehörigen, Freunden und Kollegen, die Frau Nowrot in den letzten Wochen ihres schweren Weges begleitet haben.

Die Vertreter, der Aufsichtsrat sowie der Vorstand und die Mitarbeiter der Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Informationen aus den Vertreterinformationsgesprächen – neue Obleute gewählt



Obwohl die Covid-19-Pandemie auch in unserem genossenschaftlichen Denken und Handeln seit März viel Raum ein-

genommen hat, haben sowohl im Februar, hier noch in der Form einer Präsenzveranstaltung, als auch im Juni Vertreterinformationsgespräche stattgefunden.

Sie erinnern sich bestimmt daran, dass wir Ende 2019 die Vertreterwahl erfolgreich abgeschlossen haben. Daher waren alle Vertreter im Februar in das Hotel Holiday Inn in Berlin-Rohrdamm eingeladen. Neben einem ersten Kennenlernen von neuen und alten Vertretern mit Aufsichtsrat und Vorstand haben wir die Gelegenheit genutzt, verschiedene Informationen rund um die Charlotte und das Vertreteramt zu vermitteln. Frau Sabine Degen, Referentin beim Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU), informierte in einem Vortrag über Rechte und Pflichten von Vertretern. Frau Hildegard Höllen, Vertreterin aus Berlin-Steglitz und Mitglied des Nachbarschaftsfonds-ausschusses, berichtete über Kriterien und Ergebnisse des Nachbarschaftsfonds. Zudem stellte Frau Höllen Anregungen zur Weiterentwicklung der Arbeit des Nachbarschaftsfonds vor.



© LisaS_shutterstock

Das Wahlergebnis zum neuen Nachbarschaftsfonds-ausschuss sieht nach Hausverwaltungen wie folgt aus:

Spandau | Christian Misztura

Spandau | Renate Winger

Charlottenburg | Claudia Bittger

Charlottenburg | Kerstin Richter

Reinickendorf | Ina-Alexandra Bolle

Reinickendorf | Günter Marzahn

Wir danken den bisherigen Nachbarschaftsfonds-ausschussmitgliedern Frau Draesel, Frau Höllen, Frau Richter, Frau Bolle, Frau Winger und Herrn Bockelmann für ihre geleistete Arbeit.

Ebenso wurden satzungsgemäß die Obleute und stellvertretenden Obleute der jeweiligen Wahlbezirke neu gewählt. Obleute haben die Aufgabe der Koordinierung der örtlichen Vertreter.

Wahlbezirk	Obfrau/Obmann	stellvertr. Obfrau/Obmann
11 - Spandau 1	Niels Gerrit Groß	Petra Lietz
12 - Spandau 2	Helmut Bockelman	Maja Schuster
13 - Spandau 3	Renate Winger	Ines Bonin
21 - Siemensstadt	Thomas Schmidt	Joachim Wüst
22 - Charlottenburg-Nord	Frank Westphal	Wencke Sabrina Schacht
23 - Charlottenburg	Thorsten Schulz	Claudia Bittger
24 - Wilmersdorf	Kerstin Richter	Robert Hildebrandt
25 - Steglitz	Hans-Rudolf Hampe	Hildegard Höllen
26 - Adlershof	Patricia Malerz	
31 - Reinickendorf 1	Ina-Alexandra Bolle	Thorsten Gutt
32 - Reinickendorf 2	Michael Kunze	Markus Vandczyk
33 - Weißensee	Frank Richter	Markus Hänelt
91 - Mitgl. ohne Gen.-Wohnung	Christian Kürten	Renate Amann

„Wer hier wohnt, möchte so schnell nicht wieder weg!“



Bingen am Rhein als Namensgeberin für die Binger Straße © saiko3p_shutterstock

Auf über 113 Lenze kann die Charlotte jetzt schon zurückblicken und dabei jede Menge Geschichten erzählen. Zu ihr zählen auch die Geschichten über unseren Bestand in den derzeit 66 Berliner Straßen. In dieser Folge stellen wir Ihnen die Binger Straße vor.

Die Binger Straße verläuft auf einer Gesamtlänge von rund 1,2 Kilometern quer durch das Rheingauviertel im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Unser Gebäudeensemble der Wirtschaftseinheit 400 wurde vom Architekten Georg Pötschke geplant, später beim Wiederaufbau nach dem II. Weltkrieg zeichnete Paul Voigt dafür verantwortlich. Es umfasst auch die Homburger Straße, Schlangenbader Straße und die Nauhei-

mer Straße, zählt aktuell 188 Wohneinheiten und ist in der Berliner Denkmaldatenbank unter der Nummer 09011386 als Baudenkmal verzeichnet.

Die Straße wurde am 25.04.1894 nach der Stadt Bingen am Rhein benannt. Zwei Jahre zuvor wurde sie bereits als „Bingener Straße“ angelegt, dann wurde der Name angepasst. Teilweise handelt es sich heute um eine Einbahnstraße. Das Wohnen in der Binger Straße bzw. im Rheingauviertel insgesamt ist sehr begehrt. Dazu trägt auch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bei, fünf Buslinien, zwei U-Bahnhöfe der Linie U3 sowie S-Bahn der Linien S41/42 (Ring) und S46 fahren durch das oder am Rheingau-

viertel vorbei. Auch für den Individualverkehr ist gesorgt, nordöstlich verläuft die Stadtautobahn A100, westlich wird das Viertel vom Abzweig Steglitz (frühere A104) tangiert.

Bingen liegt an der Mündung der Nahe in den Rhein und ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Der ursprüngliche Name der Siedlung war Bingium, keltisches Wort eventuell für „Loch im Fels“. Ursprünglich königlicher Besitz, ging das Areal anno in 983 bis 1792 in geistliches Besitztum über. 1815 kam Bingen nach mehrjähriger französischer Besatzung zum Großherzogtum Hessen, nach dem II. Weltkrieg zur französischen Besatzungszone und damit 1946 zum Bundesland Rheinland-Pfalz. Bekannt ist der Ort durch seine rheinhessischen Weine, Weinbrand- und Sekterstellung. Seit 1972 besteht eine Patenschaft des Bezirks mit dem Rheingau-Taunus-Kreis.



Information

Dachgeschoss-Neubau in Steglitz gestartet

Bergstraße Ecke Lauenburger Straße in Steglitz: Das Bauschild steht schon. Nachdem die Ertüchtigung des Bestandes und die Umstellung auf Fernwärme abgeschlossen wurden, startet nun in der Wirtschaftseinheit (WIE) 410 B der Dachgeschoss-Neubau von 52 teilweise barrierefreien Wohnungen. Über einen hofseitigen Nachbarschaftsgang verbunden kann man die 2-5+ -Zimmer-



Das Bauschild steht © Krebs/Charlotte

Wohnungen mit zwei Aufzügen erreichen. Die Wohnungen im neuen zweigeschossigen Dach werden als Etagen- und Maisonette-Wohnungen in drei Bauabschnitten realisiert. Los geht es in der Lessingstraße 9. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich 20 Monate dauern. Mehr Informationen gibt es etwa zum Jahreswechsel unter www.charlotte1907.de/obenauf

Information

Der Mietendeckel ist Gesetz

Nutzer und Charlotte spüren erste Auswirkungen

Seit Februar 2020 ist der sogenannte **Mietendeckel** im Rahmen des MietenWoG. Bln. Gesetz geworden. Ging es für Mitarbeiter der Charlotte in den ersten Wochen darum, unsere Wohnungsangebote und Mietverträge nun auf die neuen Vorschriften gesetzeskonform umzustellen, die vorgesehenen Informationsschreiben an die Wohnungsnutzer zu erstellen und fristgerecht alle Modernisierungsanzeigen an die IBB anzuzeigen, machen sich nun die erwarteten Folgen des Gesetzes bemerkbar.

Um unseren Wohnungsbestand qualitativ in einem guten Zustand zu erhalten, ist es erforderlich, ausreichende Einnahme und Überschüsse zur Wahrung des wirtschaftlichen Gleichgewichts zu erzielen. Dies ist uns in den vergangenen Jahren immer gelungen. Lesen Sie auch dazu die Erläuterungen zu unserem Jahresabschluss auf Seite 08. Die genossenschaftliche Mietenstrategie folgte daher im Wesentlichen drei Prämissen:

- Geringe Steigerungen der Bestandsmieten (ca. 5–7,5% alle 3–5 Jahre).
- Moderate Umlage von Modernisierungskosten (ca. 50% der gesetzlich möglichen Modernisierungsumlage).
- Angemessene Refinanzierung von Investitionen bei der Herrichtung von Wohnungen im Rahmen der Wiedervermietung nach einem zeitgemäßen genossenschaftlichen Standard. Neuvermietungs-mieten liegen ca. 0,50 bis 0,75 €/m² Wohnfläche über den mittleren Bestandsmieten des gleichen Objekts.

Kurzum: Die Charlotte hat nie das genommen, was möglich, sondern nur, was nötig war. Sowohl Neumieter und Neumitglieder als auch langjährige Nutzer trugen ihren Teil zum wirtschaftlichen Gleichgewicht bei. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete (für neu abgeschlossene Mietverträge) der Charlottenburger Baugenossenschaft lag 2019 bei 6,17 €/m². Die Durchschnittsmiete

des gesamten Wohnungsbestands lag bei 5,44/m² Wohnfläche. Damit liegen die Mieten der Charlotte im Mittel 15 bis 40% unter dem Mietspiegelmedian von 6,72 €/m² Wohnfläche der Stadt Berlin.

Bei mehr als 1750 Nutzungsverträgen der Charlotte aber liegt die Stichtagsmiete nach Mietendeckelgesetz gegenwärtig unter 5,02 €/m² im Schnitt bei 4,58 €/m² Wohnfläche. Kommt eine solche Wohnung nach einer Kündigung zur Neuvermietung, kann in diesen Fällen nur zur Stichtagsmiete, max. zu 5,02 €, sofern eine moderne Ausstattung vorhanden ist, vermietet werden. Alternativ ist eine Modernisierung nach § 7 MietenWoG möglich, dann darf diese Miete um max. 1,00 €/m² Wohnfläche erhöht werden.

Die Investitionen zur Wiedervermietung und Herstellung unseres genossenschaftlichen Wohnstandards (Bad/Elektrik/Bodenbelag, Maler usw.) betragen bei diesen langjährig genutzten und besonders günstigen Wohnungen, nun auf den genossenschaftlichen Standard anzupassenden Wohnungen, ca. 30.000,00 € je Wohnung. Diese Investitionskosten können aufgrund der Beschränkungen der Wiedervermietungs-mieten nach dem MietenWoG nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums refinanziert werden. Ein Verzicht auf Investitionen verschlechtert den Zustand des Wohnungsbestandes und führt zu Ungleichbehandlungen der Genossenschaftsmitglieder. Vielleicht haben Sie folgendes Beispiel auch in der Abendschau gesehen?

Beispielrechnung einer Wohnung, Am Doggelhof 6, Berlin-Reinickendorf, Baujahr 1966 mit 69,4 m².

- Bisherige Neuvermietungsmiete vor Mietendeckel dieser Wohnung: 5,90 €/m²
- Zulässige Neuvermietungsmiete nach Mietendeckel: 4,29 €/m²
- Vergleich bislang gesetzlich zulässige Neuvermietungsmiete: 7,04 €/m²
- Einbuße zu bisheriger genossenschaft-

licher Mietenstrategie: 1,61 €/m² und Monat oder 111,74 €/Monat

Wir hatten in vorherigen Ausgaben bereits über die notwendigen Einsparungen aus dem Mietendeckel zur Wahrung des wirtschaftlichen Gleichgewichts der Charlotte berichtet. Für die o.g. Wohnung wären nach dem bisherigen genossenschaftlichen Standard Ausgaben in Höhe von rund 27.500,00 € notwendig gewesen. Aufgrund der erforderlichen Einsparungen können wir aber nur noch rund 7.500 € investieren, um die Elektrik auf den neuesten Stand der Dinge zu bringen usw. Wir haben jedoch die Wohnung nicht neu tapeziert oder gemalert, sondern nur die alten Tapeten entfernt. Wir haben den Fußboden in Teilen erneuert, aber keinen Bodenbelag ausgelegt, also weder Fußbodenfliesen noch Linoleum eingebaut. Aber wir haben die Toilette, die hier getrennt vom Bad ist, komplett erneuert und neu gefliest.

Bislang waren Sie es von der Charlotte gewohnt, bei einem Umzug in eine fast bezugsfertige Wohnung zu ziehen. War es ggf. malermäßig etc. nicht ganz optimal, so haben Sie von uns einen finanziellen Ausgleich erhalten. Dies ist nun nicht mehr so.

Was zeigt sich nun an diesem Beispiel? Viel mehr Interessenten als bislang schlagen Wohnungsangebote wie dieses aus. Warum ist das so? Darauf bekommen wir meist zwei Antworten. Mitglieder sind oft nicht in der Lage, die erforderlichen Arbeiten selbst durchzuführen oder eine Firma damit zu beauftragen. Damit führen meist finanzielle Gründe zur Absage. Weniger handwerklich Geschickte können die Maler-, Lackier- und Fußbodenverlegearbeiten nicht selbst ausführen. Die erforderlichen 3.000–5.000 €, oder auch manchmal etwas mehr, können leider nur die wenigsten Interessenten aufbringen. Zudem benötigt man für die Ausführung der Arbeiten Zeit. Daraus folgen

häufig Doppelbelastungen von Mieten und dies ist von vielen zusätzlich finanziell nicht tragbar. Damit benötigt die Charlotte auch deutlich mehr Zeit, um eine solche Wohnung zu vermieten. Unsere Leerstandsdauer in Tagen steigt bereits geringfügig an. Statt 3-5 Interessenten müssen wir häufig 10-15 Bewerbern die Wohnungen zeigen.

Gerade weniger wohlhabende Mitglieder „blasen“ daher ihren Wohnungswechsel ab. Hätte die Genossenschaft wie bislang die notwendigen Arbeiten solidarisch vorfinanziert, hätten die meisten Bewerber aber kein Problem damit gehabt, 112 € mehr, wie im beschriebenen Beispiel gezeigt, als monatliche Miete zu entrichten. Und die ge-

nossenschaftliche Miete wäre, um es mit dem Moderator der Abendschau zu sagen, „immer noch ein Schnäppchen“. Zusätzlich findet hier eine genossenschaftliche Ungleichbehandlung, die wir ebenso kritisch bewerten, statt. Bislang war es so, dass ein Mitglied für zwei Mitgliedsanteile erwarten konnte, eine solidarisch finanzierte, fast bezugsfertige Wohnung zu erhalten. Nun muss häufig aus eigenen Mitteln kräftig zusätzlich investiert werden. Wer umzieht, ist nun im Nachteil. Da hilft – wie oben beschrieben – die günstige Einstiegsmietendeckelung auch nicht. Und gleichzeitig wird die „günstige Mitgliedsnummer entwertet“. Es zählt zwar die Mitgliedsnummer immer noch. Doch was nutzt die noch, wenn man den Umzug nicht bezahlen

kann. So verliert diese „durch die Hintertür“ an Bedeutung.

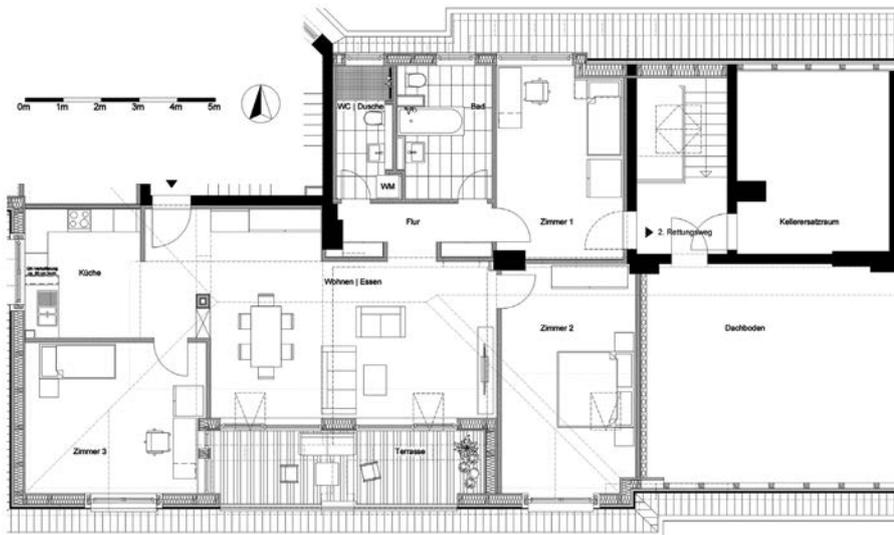
Übrigens, wir verlieren hochgerechnet allein bei den besonders günstigen Wohnungen an der Wiedervermietung rund 1,5 Mio. € an Einnahmen in den nächsten fünf Jahren. Diese Mindereinnahmen müssen, neben weiteren Mindereinnahmen, durch alle Nutzer, mittels Einsparungen und Mieterhöhungen in kürzeren Abständen ausgeglichen werden.

Mietendeckelung – hätte man auf die Genossenschaften gehört, wäre es besser gewesen. Jetzt ist es so, warten wir ab, was die Zukunft so bringt.

Gesellschaft braucht Genossenschaft!

CHARLOTTE | Stiftung **Hakenfelde**

Vier großzügige Dachgeschoss-Wohnungen vor Fertigstellung



Unsere vier großzügig gestalteten Wohneinheiten in Hakenfelde mit 4 bis 5 Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 110 und 155 m² stehen kurz vor der Fertigstellung. Jeweils zwei Wohnungen gehören zu unseren Wohneinheiten (WIE) 40 und 50. Die Wohnfläche der hier exemplarisch gezeigten Wohnung Nr. 050-03-501 beträgt 130 m². Die Nutzungsgebühr beläuft sich auf 11,00 €/m² nettokalt zzgl. Betriebskostenvorschuss in Höhe von 2,53 €/m².

Die Bezugsfertigkeit der beiden Wohnungen in der WIE 50 ist zum 01.10.2020 vorgesehen, für die Wohnungen in der WIE 40 zum 01.01.2021.

Beide Gebäude erhalten einen Aufzug. Alle Wohneinheiten verfügen über eine Fußbodenheizung, einen Eichenparkettboden in den Wohnräumen, ein Gäste-WC, eine Badewanne und Dusche, eine große Loggia sowie einen großen Kellersersatzraum auf Dachgeschoss-Ebene.



Blick von der neuen Dachterrasse. © Tina Merkau

Kontaktinfo

Interessenten wenden sich bitte an unser Neubauteam unter

☎ 32 000 020 oder per Mail an
✉ neubau@charlotte1907.de

CHARLOTTE//bewegt Spaziergang...

... rund um den Lietzensee



Der Lietzensee © A-Savin-Wikipedia

Bewegung an der frischen Luft ist gut für Körper und Seele – Joggen, Walken oder einfach nur Spazierengehen. In unserer neuen Serie CHARLOTTE//bewegt stellen wir Lauf- und Spazierwege in der Nähe unserer CHARLOTTE | Wohnquartiere vor. Nebenbei gibt es noch einige Hintergrundinformationen und kulinarische Tipps zum Einkehren. Vielleicht haben auch Sie eine Anregung für einen CHARLOTTE//bewegt-Ort. Dann schreiben Sie uns. Jetzt aber erstmal viel Spaß am Lietzensee in Charlottenburg.

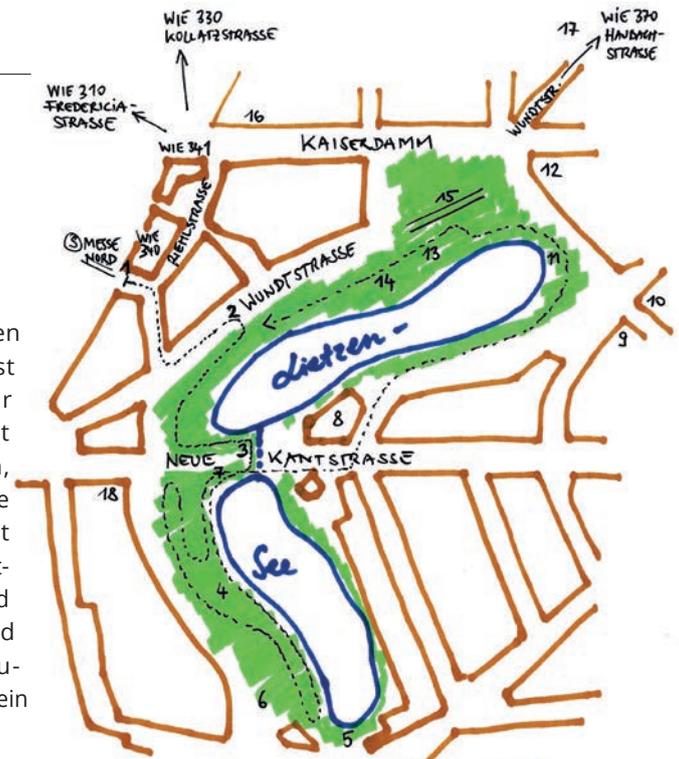
Ein Park für alle

Rund um den Lietzensee entstand auf Geheiß von General Witzleben, dem damaligen Eigentümer, schon in den 1820er-Jahren ein großer (privater) Park mit Landhaus. Nachdem dieser 1910 von der damals noch eigenständigen Stadt Charlottenburg erworben wurde, ließ diese ihn von Deutschlands erstem Professor für Gartengestaltung (1929) Erwin Barth umgestalten. Barth schenkte Berlin als späterer Gartenbaudirektor viele Gartenanlagen und Plätze wie zum Beispiel den Brixplatz oder den Garten Fraenkel. Erwin Barth gestaltete den heutigen Lietzenseepark in sehr schwierigen Zeiten um. In den Nachkriegsjahren gab es wenig Geld und Material, aber viele Arbeitslose. So wurde improvisiert und das Projekt Lietzenseepark zu einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme in den Jahren 1919–1922. Böschungen wurden durch alte Baumstämme oder Betonbruch erzeugt, statt üppiger Blumenrabatten wurden „unkaputtbare“ Iris und Funkien oder auch Flieder gepflanzt, mit denen er verschiedene Garten„räume“

erzeugte. Für Barth waren Parkanlagen Gartenkunst und Gartenkunst war Raumkunst. Das erkennt man auch heute noch, wenn man den Lietzensee umrundet. Vor allem ist aber ein Ort für alle entstanden, für Arbeiter und Bürgertum, für Junge und Alte, für Erholungssuchende und Sportliche, ... ein Park für alle.

Der Lietzenseepark (ca. 10 ha) umschmiegt den 6,6 ha großen, sichelförmigen, grundwassergespeisten Lietzensee, der durch einen Kanal unter der Neuen Kantstraße verbunden und der nördlichste See der eiszeitlichen Grunewaldseenkette ist.

Unsere kleine Rundtour von ca. 2,8 Kilometer (die für sportlich Ambitionierte auch mehrfach wiederholbar ist) startet an unserer Charlotte-Zentrale in der Dresselstraße 1 (Skizze 1). Von dort biegen wir nach rechts in die Riehlstraße und an der nächsten Kreuzung nach links in die Wundtstraße ein. Ca. 100 m weiter können wir endlich in den tieferliegenden Park eintauchen (2). Nachdem wir die große Treppenanlage überwunden haben, laufen wir nach rechts zum Ende des ersten Teils des Lietzensees zur Unterführung unter der Neuen Kantstraße (3). Jetzt folgen wir immer der Uferlinie vorbei an der großen Wiese (4). Vor den Kaskaden am Ende des Sees (5) machen wir eine 180-Grad-Wendung und laufen am Spielplatz (6) vorbei zurück in den Park. Wir halten uns immer links, überwinden Treppenanlagen und eine kleine Brücke und gelangen an die Neue Kantstraße. Wir verlassen nicht den Park, sondern laufen nach einer erneuten 180-Grad-Wendung eine Rampe hinunter Richtung Lietzensee. Am Lietzensee biegen wir nach links ab und nehmen dann die steile Rampe hoch zur Neuen Kant-



Legende zur Skizze

- 1 Startpunkt: Dresselstraße 1, Zentrale der CHARLOTTE
- 2 Eingang zum Lietzenseepark an der Wundtstraße (Treppenanlage)
- 3 Unterführung/ Kanal unter der Neuen Kantstraße
- 4 Große Wiesenfläche mit Kletterbaum
- 5 Große Kaskaden (mit traumhaften Blick)
- 6 Spielplatz/ Bolzplatz
- 7 Rampe hoch zur Neuen Kantstraße
- 8 Hotel Seehof Berlin mit großer Terrasse zum Lietzensee
- 9 Restaurant Engelbecken
- 10 Bistro/ Café Mannstein
- 11 Stella Restauration im Alten Bootshaus
- 12 Pizzeria Rocco
- 13 Fitnessgeräte im Park /SenioreAktivplatz
- 14 Großer Spielplatz
- 15 Sportstraße mit Basketballkörben und Tischtennisplatten in der Alten Wundtstraße
- 16 Café Dreikäsehoch, Kaiserdamm 20
- 17 Eisfabrik Alan, Wundtstraße 4
- 18 PianoCafé am Lietzensee

straße (7). In Laufrichtung folgen wir dieser bis zur nächsten Ampel und überqueren dort nach links die Neue Kantstraße, laufen dann am Hotel Seehof Berlin (8) vorbei und haben nun wieder den Lietzensee auf der linken Seite im Blick. Nun kann man auch schon das Alte Bootshaus (8) am Ende des Sees sehen, das heute eine Restauration beherbergt mit schöner Seeterrasse. Wir bewegen uns in diese Richtung und laufen daran vorbei zum Kaiserdamm. Vor dem Parkausgang und den Tischtennisplatten (15) biegen wir nach links ab und laufen den Parkweg vorbei an den Fitnessgeräten (13) und am großen Spielplatz (14). Nun haben wir ca. 2,8 Kilometer hinter uns gebracht und wiederholen die Runde um den Lietzensee – oder kehren als Spaziergänger in einen der vielen gastronomischen Orte ein. **Viel Spaß!**

Information

Straßenbäume

Jeder Liter hilft!



Berlin ist eine grüne Stadt. Mehr als 430.000 Straßenbäume tragen dazu bei. Gerade diese leiden unter der auch in diesem Jahr wieder herrschenden Trockenheit. So war der April 2020 nach Bundesumweltamt der drittrockenste April seit Beginn der Wetteraufzeichnungen 1881. Auch Charlotte-Mitglieder folgen dem Aufruf von Umweltverbänden und dem Land Berlin und wässern schon Bäume vor der Haustür. Und auch unsere Hauswarte sind angehalten viel zu wässern, das ist auch notwendig, wenn ein wenig Regen fällt oder ein Regenschauer angesagt ist – denn der Boden muss durchfeuchtet sein, damit er Wasser auch in den Wurzelschichten der Pflanzen halten kann. Dies ist keine Wasserverschwendung, sondern hilft, wertvolle Bepflanzungen zu erhalten. Es gilt also auch in diesem Jahr: Jeder Liter hilft!

CHARLOTTE | Stiftung

Gelungener Badumbau mit Hilfe der CHARLOTTE | Stiftung

Ein Charlotte-Mitglied aus Weißensee zählt zu den ersten, das von einer konkreten Hilfeleistung durch die CHARLOTTE | Stiftung profitiert. Die 80-jährige Nutzerin darf sich nun über ein barriere-reduziertes Bad freuen, bei dem ihr insbesondere der niedrige Einstieg der Dusche sehr dienlich ist (siehe Foto rechts © Krebs/Charlotte).

Diejenigen zu unterstützen, die es gebrauchen können, die unverschuldet in Not geraten sind, die aus eigener Kraft sich keine Erleichterungen des alltäglichen Lebens leisten können – das ist das Ziel der CHARLOTTE | Stiftung. Hier kann sie ganz im genossenschaftlichen Sinne unter die Arme greifen und einen Beitrag für eigenständiges, lebenslanges Wohnen in der eigenen Wohnung leisten.



© Krebs/Charlotte

Kontaktinfo

Förderanträge bitte an
 @ info@charlotte-stiftung.org

Spendenkonto
 Deutsche Kreditbank AG
 DE 94 1203 0000 1020 8352 68

Genossenschaft

Charlotte ist ...

... auch ein Zierapfel!



Der Zierapfel Malus Charlottae besticht durch seinen Blütenreichtum. Im Mai zeigt sich ein zartrosa Blütenmeer aus halbgefüllten Blüten an diesem hübschen Zierstrauch. Aus diesen attraktiven Blüten entwickeln sich ab September kleine, grün-gelbe, glänzende Zieräpfel, die einen schönen Kontrast zum mattgrünen Laub des Zierapfels bieten. Die Herbstfärbung setzt noch einen farbenfrohen Schlusspunkt im Herbst: Die Blätter erstrahlen in einem gold-gelb Farbton. Mit der Pflanzung des Zierapfels Charlottae leisten Sie auch einen Beitrag zum Naturschutz, denn die Blüten und Früchte stellen eine gute Nahrungsquelle für Bienen bzw. Vögel dar.



Dieser Zierapfel, ein Exemplar davon können Sie im Innenhof der WIE 130/140 bewundern, bevorzugt einen sonnigen Standort mit einem nährstoffreichen, mittelschweren Boden. Im Laufe der Jahre entwickelt sich dieses Gehölz zu einem Strauch bzw. Baum mit einer Wuchshöhe von 3 bis 5 Metern. Gut zur Geltung kommt der Zierstrauch als Solitär, aber auch in Blütenhecken lässt sich Malus Charlottae gut integrieren. Wie alle Zieräpfel ist diese Sorte gut frosthart und schnittverträglich, essbar oder gar genießbar ist der etwa kirschgroße Zierapfel hingegen nicht. Er ist auch für ungeübte Gärtner leicht zu kultivieren.

Zierapfel Malus Charlottae © Martin Hughes-Jones, AlamyStockFoto

Information

CHARLOTTE mit 

Schreib' doch mal wieder!



Wann haben Sie das letzte Mal eine Postkarte als Urlaubsgruß geschrieben oder bekommen? Heute ruft man kurz an, schickt eine WhatsApp oder ändert einfach seinen Status ... Die Charlotte möchte nun die gute alte Tradition der Postkarte wiederbeleben. Dazu haben wir vier Motive mit Charlotte-Bezug auf Postkarten drucken lassen. Unsere Charlotte-Mitarbeiter schreiben alle über 80-jährigen wohnenden Mitglieder eine Postkarte als kleine Geste in den gerade auch für unsere älteren Bewohner schwierigen und manchmal einsamen Zeiten. Wenn Sie auch eine unserer Postkarten haben möchten, kommen Sie einfach in unserer Zentrale vorbei.

Information

Hinweis zu Veranstaltungen

Alle Veranstaltungen der Charlotte (Richtfeste, Hoffeste, Spielplatzfest, Lesegartenfest) müssen leider aufgrund der derzeitigen Situation bis auf Weiteres entfallen oder verschoben werden.

Das gilt auch für die Veranstaltungen in unseren CHARLOTTE I Treffs. Aus diesem Grund haben wir in dieser Ausgabe auch keine Übersicht (Wochenpläne) veröffentlicht.

Fragen beantwortet Ihnen gerne unser Team von CHARLOTTE I Sozial.

Genossenschaft

Serie Mülltrennung | Folge 2: Altglas

Wir müssen über Trennung reden!



Altglas-Entsorgung © mb-fotos_iStock

Trennen Sie Müll? Na sicher doch, werden jetzt einige von Ihnen denken. Aber trennen Sie auch richtig? Papier, Pappe, Karton? Kein Problem! Altglas? Ja, wo kommen denn nun blau gefärbte Flaschen und Flakons hin, wenn es doch nur Behälter für Weiß-, Grün- und Braunglas gibt? Bio? Logisch? Oder doch nicht?

Und wenn wir bereits so viel getrennt haben, gibt es dann überhaupt noch Restmüll? Mal ehrlich, diese Fragen hat sich der eine oder andere von Ihnen doch auch schon gestellt. Und sicherlich sind die Antworten darauf auf den zweiten Blick nicht ganz so einfach und einleuchtend. Da wir leider hin und wieder eine nicht fachgerechte Entsorgung von Müll jeder Art in unseren Beständen feststellen, möchten wir Ihnen diese einzelnen Themenfelder im Rahmen einer kleinen Serie näherbringen. Somit kann jeder Bewohner bei der allgegenwärtigen Diskussion um den Klimawandel mit der richtigen Entsorgung von Müll seinen ganz persönlichen Beitrag gegen eine weitere Umweltverschmutzung leisten.

Folge 2: Altglas

Wo kommen denn blau gefärbte Flaschen und Flakons hin, wenn es doch nur Behälter für Weiß-, Grün- und Braunglas gibt?

Glas ist nicht gleich Glas! Getränkeflaschen, Senf- und Marmeladengläser kommen in den Altglascontainer. Das gilt auch für pharmazeutische und kosmetische Glasbehälter, wie zum Beispiel für Hustensaft, Gesichtscrème oder Parfümflakons, denn diese gelten als Verpackungen und haben eine andere Glaszusammensetzung als etwa Trinkgläser. Werden diese zwei unterschiedlichen Glasarten beim Recycling und der Herstellung neuer Verpackungsgläser vermischt, können diese zu Produktionsstörungen führen. Kaputte oder alte Trinkgläser also nicht in den Altglascontainer werfen, sondern bitte über den Restmüll entsorgen!

Wie verhält es sich nun mit blauen, roten oder gelben Flaschen? Altglas, das sich nicht eindeutig den Behältern für Weiß-, Grün- und Braunglas zuordnen lässt, gehört zum Grünglas. Diese Mischung kann beim Einschmelzen mit dem größten Anteil an sogenannten Fehlfarben klarkommen. Und was ist mit Fensterscheiben, Glühbirnen und Bleikristallgläsern? Diese Materialien stören den Schmelzprozess erheblich und gehören somit in den Restmüll. Dasselbe gilt auch für kaputte Weihnachtsgugeln. Auch Gegenstände aus Keramik, Porzellan und Steingut haben hierin nichts zu suchen.

Wie verhält es sich nun mit blauen, roten oder gelben Flaschen? Altglas, das sich nicht eindeutig den Behältern für Weiß-, Grün- und Braunglas zuordnen lässt, gehört zum Grünglas. Diese Mischung kann beim Einschmelzen mit dem größten Anteil an sogenannten Fehlfarben klarkommen. Und was ist mit Fensterscheiben, Glühbirnen und Bleikristallgläsern? Diese Materialien stören den Schmelzprozess erheblich und gehören somit in den Restmüll. Dasselbe gilt auch für kaputte Weihnachtsgugeln. Auch Gegenstände aus Keramik, Porzellan und Steingut haben hierin nichts zu suchen.

Übrigens:

Verschlüsse und Deckel von Gläsern und Flaschen sollten extra über den Verpackungsmüll, also die gelbe Tonne, entsorgt werden. Das Altglas selbst muss hingegen nicht sauber im Container landen. Der Verzicht auf einen Spülgang schont die Umwelt zusätzlich!

Trickbetrug in Corona-Zeiten



Vorsicht bei Abzocke am Telefon! © SpeedKingz

Sie haben es alle schon vielfach gehört und gelesen: Die derzeitige Corona-Situation fordert uns alle in besonderem Maße und bedeutet für viele eine große Herausforderung. In dieser Zeit gibt es Menschen, die sich besonders hilfsbereit und unterstützend zeigen. Vielen Nachbarn helfen Menschen aus der Risikogruppe bspw., indem sie Einkäufe übernehmen. Diese Solidarität freut uns sehr und wir möchten an dieser Stelle all den Unterstützenden einmal unseren Dank für ihr wahrlich genossenschaftliches Handeln aussprechen: Herzlichen Dank!

Und jetzt zu der Kehrseite: Leider gibt es aber auch Personen, die diese schwierige Situation ausnutzen!

So wurde von der Polizei eine Warnung zu dem sogenannten „Enkel-Trick“ herausgegeben. Die Trickbetrüger rufen bei älteren Mitmenschen an und nutzen die Angst vor Corona aus! So geben sie sich am Telefon als Verwandte aus, die an Corona erkrankt seien und für die Behandlung dringend Geld benötigen würden. Sehr plausibel erklären die Betrüger, dass sie einen Freund vorbeischieken, der das Geld abholen soll, da sie selber krankheitsbedingt nicht kommen könnten.

Diese Tipps sollten Sie beachten:

- Fordern Sie den Anrufer immer dazu auf, seinen Namen selber zu nennen (und lassen Sie sich nicht dazu verleiten, den Namen – des Enkels oder der Nichte – zu erraten)

- Fragen Sie nach Dingen und Situationen, die nur der echte Verwandte wissen kann
- Rufen Sie Verwandte unter der Ihnen bekannten Telefonnummer zurück
- Geben Sie nie Details zu familiären oder finanziellen Verhältnissen preis
- Wenden Sie sich sofort unter 110 an die Polizei, wenn Ihnen die Situation verdächtig vorkommt

Leider sind die Trickbetrüger hier besonders kreativ und flexibel und geben sich mitunter auch direkt an der Wohnungstür als Mitarbeitende des Gesundheitsamtes aus, um Geld für angebliche Corona-Tests zu ergaunern. Lassen Sie sich hier nicht verunsichern und schließen Sie den Trickbetrügern selbstbewusst die Tür vor der Nase.

Darüber hinaus ist auch besondere Vorsicht für Menschen im Homeoffice geboten: Wer Anrufe von vermeintlichen Microsoft-Mitarbeitenden erhält, die eine Fernwartung des PCs durchführen wollen, sollte folgende Tipps beachten:

- Gewähren Sie Fremden keinen Fernzugriff auf Ihren PC.
- Seriöse Unternehmen nehmen nicht unaufgefordert Kontakt zu Kunden auf. Wenn sich unangemeldet ein Servicemitarbeiter bei Ihnen meldet, legen Sie auf.
- Sollten Sie dennoch Opfer geworden sein, schalten Sie den PC ab und trennen sie ihn vom Internet.
- Ändern Sie über einen anderen (nicht infizierten) Computer alle Passwörter
- Erstellen Sie Anzeige bei der Polizei und melden Sie den Vorfall bei Microsoft.

Weitere Hinweise und Betrugsmaschen können Sie auf der Seite der Polizeilichen Kriminalprävention (www.polizei-beratung.de) nachlesen. Wir hoffen, dass Sie auch in dieser Hinsicht gut und unbeschadet durch die Corona-Situation kommen und lieber einmal zu oft vorsichtig und skeptisch sind als einmal zu wenig!

Wichtige Telefonnummern

Hotline zum Coronavirus

☎ 030/346 465 100

Bürgertelefon zur

Krankenversicherung

☎ 030/340 60 66 -01

Pflegeversicherung

☎ 030/340 60 66 -02

Gesundheitliche Prävention

☎ 030/340 60 66 -03

Beratungsservice für Gehörlose und Hörgeschädigte

Fax: 030/340 60 66 -07

@ info.deaf@bmg.bund.de

@ info.gehoerlos@bmg.bund.de

Gebärdentelefon (per Video)

www.gebaerdentelefon.de/bmg

Telefonseelsorge

(anonym und kostenfrei)

☎ 0800 111 0 111 oder

☎ 0800 111 0 222 oder

☎ 116 123

Chat und E-Mail unter www.telefonseelsorge.de

Berliner Krisendienst

☎ 030 3906 -20 Charlottenburg

☎ 030 3906 -50 Reinickendorf

☎ 030 3906 -30 Spandau

www.berliner-krisendienst.de

Hilfetelefon Gewalt gegen Frauen

☎ 0800 0 116 016 (kostenfrei)

Chat, E-Mail und weitere Beratungsangebote in mehreren Sprachen unter www.hilfetelefon.de

Jugendnotdienst

☎ 030 61 00 62

www.berliner-notdienst-kinderschutz.de

Silbernetz für Menschen ab 60

(kostenlos und anonym)

☎ 0800 4 70 80 90 (täglich 8-22Uhr)

www.silbernetz.org



**GENOSSEN
SCHAFT**

KOMMT

WONN

GENIEßEN

Wir haben Wohnungen zum Wohlfühlen

wohnungsbaugenossenschaften.de

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



BERLIN