

## So ist die Lage und so sind die Aussichten

Der Sommer ist Vergangenheit und wir nähern uns mit Riesenschritten dem Jahresende. Die wichtigste Nachricht zuerst:

Am **5. November** findet unser **Herbstputz** statt, wie immer ab 9 Uhr am



Morgen und mit Tombola und ausreichend Angeboten fürs leibliche Wohl.

Die Miniermotte hat auch dieses Jahr zugeschlagen, deshalb muss das Kastanienlaub möglichst vollständig entsorgt werden. Wir hoffen also, dass möglichst viele kommen und helfen können. Auf der diesjährigen Mitgliederversammlung, die nun schon ein Vierteljahr zurückliegt, konnten wir uns davon überzeugen, dass sowohl die Bilanzen als auch die Aussichten der Genossenschaft gut sind, auch wenn oder obwohl die Zeiten schwieriger werden. Dass sie schwieriger werden, liegt nicht nur an steigenden Preisen. Auch eine Situation, wie wir sie bei der Wohnungsgesellschaft Mitte (WBM) zu verzeichnen haben, wirkt sich auf unsere Genossenschaft aus. Schließlich gilt es noch, die genauen Modalitäten für die Rückzahlung des Restkaufpreises, den die

Mollgenossenschaft an die WBM zu entrichten hat, zu verhandeln.

Auf der Mitgliederversammlung wurde über den Jahresabschluss 2004 berichtet und ein Ausblick gegeben, der bis 2007

reicht (Interview Seite 3). Im Lagebericht und in der anschließenden Diskussion ging es u.a. auch um den Schwerpunkt Vermietung und Leerstand. Wir haben in der Genossenschaft eine größere Fluktuation als noch vor wenigen Jahren zu verzeichnen. Das heißt, wir müssen unsere Anstrengungen verstärken, neue Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen. Aus diesem Grund haben Vorstand und Aufsichtsrat über Möglichkeiten diskutiert, den Erwerb des Genossenschaftsanteils in Höhe von 6000 Euro zu erleichtern (Seite 4). Gleichzeitig wurde und wird an der Verbesserung des Erscheinungsbildes unserer Häuser und Grünanlagen gearbeitet. Die Renovierung der Hausflure im Eingangsbereich gehörte zum Beispiel dazu. Sukzessive werden wir auch in den kommenden Jahren die 14 Fahrstühle rekonstruieren lassen,

eine Investition in Höhe von insgesamt rund 200.000 Euro. Eingebaut werden u.a. neue Steuerungen, damit die Fahrstühle ökonomischer betrieben werden können.

Im Jahr 2004 wurden rund 70.000 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen investiert, über die Hälfte davon floss in die Instandhaltung von Wohnungen. Für 2005 haben wir entsprechend des Wirtschaftsplanes 138.000 Euro für Instandhaltungsarbeiten eingestellt. Der größte Teil davon wird dafür verwandt, leergezogene Wohnungen so herzurichten, dass sie gut vermietbar sind, und Bäder zu sanieren. Erfreulich ist, dass angelaufene Mietschulden gesenkt werden konnten. Das verdanken wir vor allem der Arbeit der Verwaltung. Überhaupt haben wir erfreulich geringe Mietschulden zu verzeichnen. ■



Am 5. November werden wir ab 9 Uhr früh unsere Grünanlagen winterfest machen

## Schöner Wohnen

# In der Küche kann man schlafen

*Kennst du eine, kennst du alle. Dieses Vorurteil über Wohnungen in Plattenbauten haben noch viele. In unserer Genossenschaft allerdings wird schon lange das Gegenteil bewiesen. Viele Wohnungen sind durch einfache Umbauten oder Umnutzung von Zimmern, durch besondere Gestaltung, raffinierte Farbgebung oder pfiffige Aufstellung von Möbeln auf ganz individuelle Bedürfnisse zugeschnitten worden. In unseren Ausgaben des Mollmagazins möchten wir Ihnen ein paar Beispiele vorstellen.*

Gunnar und Susanne wohnen mit ihren drei Kindern in einer Fünf-Zimmer-Wohnung. Fünf Zimmer sind nicht wenig, aber drei Kinder auch nicht, vor allem dann, wenn jedes von ihnen gern ein eigenes Zimmer hätte. Friederike (10 Jahre), Johann (7 Jahre) und Friedemann (13 Jahre) bekamen durch kluge Aufteilung der Zimmer und eine unkonventionelle Lösung ihren Wunsch erfüllt. Gunnar und Susanne haben sich für eine große Küche im Zentrum der Wohnung entschieden. Für gemeinsame Mahlzeiten zu fünft braucht man Platz. Die Wand zum Flur ist entfernt worden, so dass ein offener Raum entstand. Einen interessanten Einfall hatten die beiden als es um die Verkleidung der Wand über der langen Arbeitsfläche ging. Da noch Laminat übrig war, wurde dies anstatt der sonst üblichen Fliesen an die Wand gebracht. Das Material ist widerstandsfähig und

pflegeleicht, außerdem sieht das Holz schön aus. Die einstige Küche ist nun Friederikes Zimmer. Die Wände leuchten gelb und Blickfang in dem kleinen Raum ist das Hochbett, das vom Fenster schräg bis zur gegenüberliegenden Wand läuft und dessen längste Seite zwei Meter beträgt. Friederike kann also noch wachsen, ohne dass es an Platz mangeln wird. Ganz hinten an der Fensterseite hat sie sich eine Einstiegs Luke gewünscht – so ist das Hochbett zugleich Rückzugsort, Versteck und Schlafstatt. Der Futon musste per Hand zurechtgeschnitten werden – im Dreieck gibt es sowas noch nicht zu kaufen. Der Schreibtisch steht unterm Bett und neben der Eingangstür ein Regal. Damit ist die Einrichtung des kleinen Raumes komplett und Friederike glücklich und zufrieden. Alles in allem hat der Einbau des Hochbettes und die Ausstattung des Kinderzimmers rund 500 Euro gekostet.

Auch in den anderen Zimmern der Wohnung haben Gunnar, Susanne und ihre drei Kinder Mut zur Farbe bewiesen. Blau, rot, grün, gelb und weiß sind die Zimmer gestrichen. Da sind alle Wünsche erfüllt worden und im Ergebnis ist eine richtige Wohlfühl-Wohnung entstanden. ■



## Interview mit Dr. Matthias Schindler, Vorstandsmitglied der Mollgenossenschaft und zuständig für die Finanzen

### Wir haben solide gewirtschaftet

*Der Jahresabschluss 2004 weist einen Überschuss in Höhe von 123.000 Euro aus. Ist alles im grünen Bereich?*

Der erwirtschaftete Überschuss entspricht unseren Planansätzen, die wir bereits bei Gründung der Genossenschaft aufgestellt haben. Das hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass wir seit 2002 unsere KfW-Darlehen mit fünf Prozent tilgen müssen und Tilgungen nur aus Abschreibungen und Überschüssen erwirtschaftet werden können. Insgesamt war die kurz- und mittelfristige Liquidität der Genossenschaft jederzeit gesichert. Das kann auch für 2005 eingeschätzt werden. Man kann jedoch nicht verhehlen, dass die Kosten insgesamt gestiegen sind, Vermietung, auch in der Innenstadt, schwieriger geworden ist und die Ansprüche an Wohnqualität gewachsen sind. Dass wir auf diese Herausforderungen reagieren konnten, hat viele Gründe. Einer ist, dass wir geringe Bewirtschaftungskosten, das heißt Kosten für die Hausverwaltung, die Genossenschaft und Instandhaltung, haben. Hier liegen wir mit zehn Prozent der Mieteinnahmen weit unter dem von Banken veranschlagten Durchschnitt von 30 Prozent.

*Warum sagt der Vorstand, das Jahr 2007 werde für die Genossenschaft ein entscheidendes Jahr sein?*

2007 läuft die Zinsbindungsfrist für das Hypothekendarlehen ab, das wir zum Ankauf der Objekte aufgenommen haben, und es

läuft die zinsgünstige Bindung des KfW-Darlehen für die Sanierung aus. Außerdem werden wir 2007 den Restkaufpreis und die darauf anfallenden Zinsen an die WBM zahlen müssen. Am 31. 12. 2007 endet zudem die Rückkaufvereinbarung mit der WBM. Insofern entscheidet sich in diesem Jahr, ob unsere Genossenschaft nur eine zehnjährige Episode war oder eine langfristige Perspektive hat. Wir haben bereits Ende 2004 begonnen, mit unseren Partnern über die erforderlichen Schritte zu verhandeln.

*Mit wem wurde denn bisher über diesen Komplex verhandelt?*

Wir haben uns an die HSH Bank gewandt, um über die notwendigen Neuvereinbarungen der Darlehen zu reden, auch unter dem Gesichtspunkt, dass die aktuelle Zinsentwicklung günstig ist. Mit der Bank sind wir übereingekommen, dass die bestehenden Darlehen optimiert werden, um so Spielraum für die Zahlung des Restkaufpreises zu schaffen. Wir sind aber auch mit der WBM im Gespräch was die Zahlungsmodalitäten betrifft. Wobei wir heute viel stärker als in der Vergangenheit die wirtschaftliche Lage der WBM beachten müssen.

*Wird das Auswirkungen auf die Nutzungsentgelte und Mieten haben?*

Darüber werden wir entscheiden müssen, wenn alle Gespräche und Verhandlungen abgeschlossen sind und wir die finanziellen Auswirkungen

vollständig abschätzen können. Als wertvoll erachte ich die Zusicherung der Bank, ihr Engagement dauerhaft zu halten. Das ermöglicht eine langfristige Partnerschaft auf einer sicheren verlässlichen Basis.

*Wovon hängt denn erfolgreiches Wirtschaften in den kommenden Jahren ab?*

Zunächst von der Umsetzung der durch den Vorstand mit Unterstützung des Aufsichtsrates bereits eingeleiteten Schritte. Wir müssen effizient mit unseren Mitteln wirtschaften. Auch in den kommenden Jahren wird der Kapitaldienst – also Zins und Tilgung – unsere wirtschaftliche Tätigkeit prägen. Immerhin beträgt er 89 Prozent unserer Gesamteinnahmen. Vor allem aber ist der Vermietungsstand entscheidend. Wohnungsunternehmen geraten bei zu hohem Leerstand unweigerlich in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Wir sind eine Genossenschaft und bauen hier natürlich auch auf das Engagement unserer Mitglieder, wenn es darum geht, unsere Wohnungen weiterzuempfehlen. Vorstand und Verwaltung werden ihre Vermietungsbemühungen verstärken und gleichzeitig auf die sogenannten weichen Faktoren mehr Einfluss nehmen. Das sind gute und lebendige Nachbarschaften, Wohnklima, Wohnumfeld. Wir bauen darauf, hier Mitstreiterinnen und Mitstreiter in der Genossenschaft zu finden. ■

## Aus der Verwaltung **Aufruf**

Zur Finanzierung der Genossenschaftsanteile neuer Mitglieder hat die Genossenschaft eine Ratenkreditfinanzierung mit der Berliner Volksbank vereinbart. Die Kreditsumme soll 4000 Euro betragen und kann über einen Zeitraum von sechs oder acht Jahren zurückgezahlt werden. Dabei übernimmt die Genossenschaft für die Zeit der Mitgliedschaft die Zinsbelastung. Unter dem Aspekt der Mitgliedererwerb ist dies aus Sicht des Vorstandes eine Maßnahme, die Interessenten die Entscheidung für eine Wohnung in der Mollgenossenschaft erleichtern wird. Denn vielen, denen die Wohnungen hier sehr gefallen und auch eine Wohnung anmieten möchten, ist die Zahlung des Genossenschaftsanteils nur in Raten möglich. Nachdem die Hausflure im Eingangsbereich renoviert wurden, bitten wir an dieser Stelle darum, sorgfältig mit den neuen Wänden umzugehen. Vor allem sollten keine Fahrräder in den Eingangsbereichen abgestellt werden. Die hinterlassen meist unschöne Spuren, die schwer zu beseitigen sind. Auf der Mitgliederversammlung wurde angeregt, zu prüfen, ob Fahrradgatter aufgestellt werden können, um Fahrräder draußen sicher abstellen zu können. Eine Prüfung ergab, dass dies aus platztechnischen und finanziellen Gründen zurzeit nicht möglich ist. ■

## Balkon für alle?

Auf der Mitgliederversammlung wurde gefragt, ob es nicht möglich sei, Balkone an jene Genossenschaftswohnungen anzubauen, die bislang keinen haben. Ganz sicher, darin sind sich auch Vorstand und Aufsichtsrat einig, erhöhte das die Vermietungschancen ebenso wie die Wohnqualität. Wir haben einmal rechnen lassen, was es kosten würde, und sind auf die Summe von 6000 Euro pro Balkon gekommen. Gegenwärtig und auch in absehbarer Zeit ist eine solche Investition für die Genossenschaft nicht machbar. Man kann allerdings darüber

nachdenken und diskutieren, ob sich Genossenschaftsmitglieder und MieterInnen eine finanzielle Beteiligung vorstellen können. Aus diesem Grund wüssten wir gern von Ihnen, ob wir einen Vorschlag für ein Modell Eigenbeteiligung entwickeln sollen. Wer Interesse hat und über eine Eigenbeteiligung nachzudenken bereit ist, sollte uns dies wissen lassen. Am besten per E-Mail an [kathrin.gerlof@mollgenossenschaft.de](mailto:kathrin.gerlof@mollgenossenschaft.de) oder durch eine Nachricht an die Verwaltung der Genossenschaft. ■

## Sicher Überwintern

Die meisten Balkonpflanzen werden im Herbst weggeworfen, aber der Trend geht zur Mehrjahres-Pflanze. Rosen, Dahlien, Fuchsien, Knollenbegonien, Pelargonien sowie viele Kübelpflanzen, um nur einige zu nennen, sollen lange Freude machen. Die Frage ist: Wie bekommt man sie über den Winter? Es ist gut möglich, die Blumenkästen an ihrem Platz zu lassen oder sie in eine Ecke auf dem Balkon zu rücken. Vor dem Winterfestmachen müssen unbedingt die verwelkten Blüten und abgestorbenen Äste entfernt werden. Um Pilzinfektionen zu vermeiden, sollten die Pflanzen während des Winters nur mäßig gegossen werden, aber etwas Gießen muss

sein, da viele Pflanzen eingehen, weil sie vertrocknen und nicht, weil sie erfrieren. Die einfachste Möglichkeit für die Überwinterung auf dem Balkon ist das Abdecken mit Tannenzweigen. Etwas aufwändiger, aber dafür sicherer ist es, wenn man die Blumenkästen in einer Ecke des Balkons auf eine Styroporplatte stellt (schützt gegen Frost von unten) und mit einer licht- und luftdurchlässigen Plane abdeckt. Die meisten Pflanzen können den Winter auch in einem hellen trockenen Raum bei höchstens acht Grad Celsius verbringen (Geranien mögen es etwas wärmer). Viele Keller in unseren Häusern sind dafür allerdings zu warm. ■