

## Aussichten, Absichten, Einsichten



Der Herbstputz am 11.11. war kein einfaches Unterfangen. Kühl und regnerisch der Tag und die Teilnahme - das lag vielleicht am Wetter - nicht so groß wie sonst. Trotzdem wurde sehr fleißig gearbeitet und geschafft, die Laubberge jedenfalls konnten beseitigt werden. Dank an alle, die gekommen sind und durchgehalten haben. Für die gute Vorbereitung ein extra Dankeschön an Frau Degelow und Herrn Senst und Herrn Treumann Dank dafür, dass er uns bei Wind und Regen mit warmer Suppe, Glühwein, Pfannkuchen und Bratwurst versorgt hat.

Auch wenn es schon eine Weile her ist: Unsere diesjährige Mitgliederversammlung im Juni stand auch im Zeichen des zehnjährigen Bestehens der Mollgenossenschaft, die am 19. Juni 1996 gegründet wurde. 69 Gründungsmitglieder trafen sich damals im BVV-Saal im Haus des Lehrers, um den mutigen Schritt zu wagen, 248 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 22.577 Quadratmetern zu übernehmen und in einer Genossenschaft zu bewirtschaften. Heute gehören zur-

Mollgenossenschaft mehr als 200 Mitglieder.

Für die kommenden Jahre stehen wichtige und nicht einfache Aufgaben an. Ein Ziel ist, noch mehr Genossenschaftsmitglieder zu werben (Interview Seite 2). Ein weitere Aufgabe wird sein, den Leerstand so gering zu halten, wie er in den ganzen vergangenen Jahren war. Dies ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass wir unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen, die sich zum einen aus der noch abzugeltenden Restkaufsumme an die WBM ergeben und zum anderen aus den für die Sanierung aufgenommenen Darlehen, die abgezahlt werden müssen.

Über die Modalitäten der Zahlung der Restkaufsumme an die WBM sind in den vergangenen Wochen viele Gespräche geführt worden, die sich wegen der schwierigen Situation, in der sich die WBM befindet, nicht einfach gestalteten. Die WBM ist gehalten, um eine Insolvenz abzuwenden, alle Forderungen möglichst vorzeitig beizutreiben. Das erforderte unsererseits ein strategisches Konzept

zur Sicherung der Existenz der Genossenschaft auf dem Wege der Umfinanzierung und Abgeltung der Restkaufpreissumme über einen Zeitraum von fünf Jahren. Viel Arbeit und viele Gespräche waren dafür notwendig.

Die HSH Nordbank hat bereits im Sommer bekundet, dem von uns vorgelegten Konzept folgen zu können. Damit war eine wichtige Voraussetzung geschaffen, die Existenz der Genossenschaft auch für die kommenden Jahre solide und gut zu sichern. Der zur Realisierung des vorgelegten Konzeptes notwendigen Erhöhung der Nutzungsentgelte um 25 Cent pro Quadratmeter, die von der Mitgliederversammlung im Juni beschlossen wurde, haben fast alle Genossenschaftsmitglieder zugestimmt. Mit den wenigen, die noch Vorbehalte haben, werden Gespräche geführt.

Wenn es uns gelingt, in den kommenden Jahren weiter so gut zu wirtschaften, wie bisher, weiterhin einen hohen Vermietungsstand zu halten und weiterhin die Kosten für die Bewirtschaftung so niedrig zu halten, wie sie gegenwärtig sind, wird die Existenz der Mollgenossenschaft gesichert sein. Nun ist bald Weihnachten und Vorstand, Aufsichtsrat und Verwaltung wünschen Ihnen allen an dieser Stelle ein zauberhaftes und friedvolles Fest und natürlich eine gute und glückliche Ankunft im neuen Jahr.



Gespräch mit dem Vorstandsvorsitzenden, Dr. Klaus Singer

## Aus Mietern sollen Mitglieder werden

*Mollmagazin:* Herr Singer, die Mitglieder des Vorstandes und Mitarbeiter der Verwaltung haben in den vergangenen Wochen viel Zeit mit Mietergesprächen verbracht.

*Aus welchem Anlass?*

Klaus Singer: Es gab zwei Gründe. Zum einen haben wir wenig Gelegenheit, mit Mieterinnen und Mietern ins Gespräch zu kommen. Unsere Mitglieder sind jährlich zu unserer Vollversammlung geladen, da kann man über Probleme und Genossenschaftsfragen gut reden. Uns interessiert aber natürlich auch, ob sich die Mieter hier wohl fühlen mit und in der Genossenschaft. Einzelgespräche sind eine gute Gelegenheit, das zu erfahren.

Der zweite Grund ist weniger schön. Es wird so sein, dass Genossenschaften, die über zehn Prozent Nicht-Mitglieder in ihren Beständen wohnen haben, Körperschaftssteuerpflichtig sind. Auf die Mollgenossenschaft trifft das leider zu. Deshalb werden wir, wenn sich das nicht ändert, im kommenden Jahr rund 100.000 Euro Körperschaftssteuer bezahlen müssen.

*Mollmagazin:* Woher würde das Geld kommen?

Klaus Singer: Genossenschaften sind angehalten, die Aufwendungen für diese Steuer aus den Mieten zu erwirtschaften. Wir müssten also eigentlich die Miete für alle um 0,25 Euro/Quadratmeter erhöhen, um Darlehen und Steuern begleichen zu können. Das wollen wir verhindern. Und deshalb führen wir mit allen Mieterinnen und Mietern Gespräche über den Erwerb einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

*Mollmagazin:* Waren die Gespräche erfolgreich?

Klaus Singer: Viele Mieterinnen und Mieter sind unserem Gesprächswunsch nachgekommen und es waren gute Gespräche. Unser Anliegen wurde verstanden und man kann sagen, von den meisten wohlwollend geprüft. Wir haben in den vergange-



nen zehn Jahren gut gewirtschaftet und die Kosten gering gehalten. Das findet Anerkennung. Bekannt ist aber auch, dass wir noch einige Jahre die Darlehen, die wir für Erwerb und Sanierung der Häuser aufgenommen haben, tilgen müssen. 17 Millionen Euro waren das damals. Der größte Erfolg ist natürlich, wenn jemand sich sofort bereit erklärt, Mitglied der Genossenschaft zu werden.

*Mollmagazin:* Gab es das denn?

Klaus Singer: Ja und das hat uns natürlich ermutigt und bestätigt, was wir erhofft hatten: dass ein persönliches Gespräch bei denen, die dem Genossenschaftsgedanken aufgeschlossen gegenüber stehen, den letzten Anstoß geben kann.

*Mollmagazin:* Das Eintrittsgeld beträgt 105 Euro. Dazu müssen 12 Geschäftsanteile gezeichnet werden, das sind 6135,50 Euro. Viel Geld also. Was spricht denn dafür, dies zu bezahlen?

Klaus Singer: Mit den Anteilen erwirbt das Mitglied ein lebenslanges und vererbbares Wohnrecht. Mitglieder können die Geschäftspolitik der Genossenschaft aktiv mitgestalten, sie haben Sitz und Stimme in der Mitgliederversammlung. Das Geld ist nicht verloren, sondern wird bei Austritt aus der Genossenschaft zurückgezahlt.



Weil wir wissen, dass dies nicht wenig Geld ist, räumen wir natürlich die Möglichkeit längerfristiger Zahlungsvereinbarungen ein. Und man kann bei der KfW einen zinsgünstigen Kredit zum Erwerb der Genossenschaftsanteile über die Hausbank aufnehmen. Wir bieten an, die Zinsen für einen solchen Kredit zu übernehmen.

*Mollmagazin:* Lässt sich schon abschließend etwas zu den Ergebnissen der Gespräche sagen?

Nein, noch nicht. Manche haben sich zur Mitgliedschaft entschlossen, andere aus verschiedensten Gründen nicht, viele wollen in Ruhe überlegen und werden von uns zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal angesprochen. Wir werden also erst Anfang kommenden Jahres wissen, wie erfolgreich unsere Anstrengungen waren. An uns soll es jedenfalls nicht liegen. Wir werden weiterhin das Gespräch suchen und für unsere Genossenschaft werben. Und auch unsere Vermietungspolitik hat natürlich zum Ziel, mit neuen Nachbarinnen und Nachbarn auch neue Genossenschaftsmitglieder zu bekommen. Da leistet unsere Verwaltung viel und vor allem viel Gutes.

## Akzeptanz und Offenheit

Aus gegebenem Anlass möchten wir an dieser Stelle zur Vermietungspolitik der Genossenschaft erklären:

Wer in unserer Genossenschaft wohnen möchte, ist uns willkommen. Das ist ein einfacher Satz und ist eine einfache Wahrheit. Die Namen an den Klingelschildern unserer Häuser belegen, dass es sich hier nicht nur um eine Absichtserklärung handelt. In der Mollgenossenschaft wohnen Menschen und Familien unterschiedlicher Herkunft und ethnischer Zugehörigkeit. Nicht alle haben einen deutschen Pass, aber alle leben hier und sind Teil unserer Gesellschaft.

Sie sind Mitglieder unserer Genossenschaft geworden und kennen ihre Rechte und ihre Pflichten. Die Genossenschaft sorgt sich darum, dass die Rechte jedes Mitgliedes gewahrt bleiben und kümmert sich, wenn ein Mitglied seinen Pflichten nicht nachkommt oder die Prinzipien vernünftigen und fairen Zusammenlebens in einer Nachbarschaft verletzt.

Das sind Grundlagen des Handelns für alle Gremien: Vorstand, Aufsichtsrat und Verwaltung.

Die Prinzipien vernünftigen und fairen Zusammenlebens sind verletzt, wenn jemand seiner Herkunft, seiner Hautfarbe, seines Lebensstils, seiner Religion oder seiner sexuellen Orientierung wegen diskriminiert oder zur nicht erwünschten Person, zum nicht genehmen Nachbarn erklärt wird. Es entspricht nicht den Statuten, nicht der Satzung der Genossenschaft und auch nicht unserem Gründungskonzept, solches Verhalten zu billigen. Wir sind allen Mitgliedern gleichermaßen verpflichtet, für ihr Wohlbefinden zu sorgen und sie als Teil unserer Gemeinschaft zu begreifen und zu unterstützen. Dafür arbeiten wir ehrenamtlich in den Gremien und wir hoffen und bauen darauf, dass dies Konsens und gelebte Wirklichkeit in unserer Genossenschaft ist.

**Vorstand, Aufsichtsrat und Verwaltung der Mollgenossenschaft**

### Schöner Wohnen Teil 4

## Ohne Tapeten geht es auch

*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.*

Tapeten sind schön, aber Beton ist auch nicht schlecht. Wenn man es einmal geschafft hat, die Tapetenschichten der letzten Jahrzehnte von den Wänden zu holen, offenbart sich, dass diese Häuser solide gebaut wurden,

auch wenn der Beton die eine und andere Unebenheit zeigt und kleine Löcher interessante Muster malen. Es gibt Leute, wie hier zu sehen, die das sehr mögen und im Angesicht dessen auf neue Tapeten verzichten. Der beste Wandschmuck, denken die, sind Bilder, Bücher und Möbel. Möglich ist natürlich, die hellgrauen Betonwände mit Farbe zu versehen, der Baustoff selbst gibt dann die Struktur vor.

Abrieb ist nach so vielen Jahren nicht mehr zu befürchten, auch wenn es sich in den Häusern der Mollgenossenschaft nicht um Sichtbeton handelt.

Allerdings sei gesagt, dass es Mut und Geduld braucht, alle Tapeten von den Wänden zu holen. Danach aber ist das Zimmer meist etwas größer.



## Aus der Verwaltung

Es ist vielleicht vor Weihnachten angebracht, noch einmal darum zu bitten, dass auf die konsequente Mülltrennung geachtet wird. Schließlich wird es bald viel Geschenkverpackungen geben. Mülltrennung spart richtig Geld. Das Leeren einer Restmülltonne kostet 26,10 Euro, das einer Papier- tonne nur 5,86 Euro, die gelbe Wertstofftonne wird gar kostenlos geleert. Das sollte Ansporn genug sein, sich die paar Sekunden Zeit zu nehmen, um den Müll zu trennen.

Das Leid mit dem Sperrmüll ist noch immer ein Leid. Manch einer macht es sich weiterhin ganz einfach mit den sperrigen Sachen, und stellt sie in Kellergänge und Treppenhäuser oder gar auf die Außenanlagen der Genossenschaft. Das ist ganz einfach unsoziales Verhalten und geht zu Lasten aller.

Wer in Hörweite zu den Glascontainern wohnt weiß, wie oft sich manche Mitbewohner nicht an die deutlich sichtbar aufgeschriebenen Befüllungszeiten halten. Es ist ein Akt der Höflichkeit und eine gutnachbarschaftliche Geste, das zu ändern. Und es gilt weiterhin: sonntags nie!

Nicht schön und im schlimmen Fall gar gefährlich ist es, wenn Fluchtwege in den Treppenhäusern mit Haushaltsgerät oder Möbeln verstellt werden, zumal wenn sie auch noch als Brandbeschleuniger „geeignet“ sind.



Matthias Hertel verwaltet uns ab Januar

**Impressum**  
Redaktion: Kathrin Gerlof  
Layout: Jens Ostmann  
v.i.S.P.: Klaus Singer

## Kosten und Sparpotenziale

Auch im Jahr 2005 sind in Berlin die Preise fürs Wohnen gestiegen. Für unsere Genossenschaft stiegen die Ausgaben für kalte Betriebskosten um 5,39 Prozent, das sind rund 18.500 € mehr.

Gegenwärtig weist der Berliner Mietpiegel für die kalten Betriebskosten einen Durchschnittswert von 1,48 € pro Quadratmeter aus. In unserer Genossenschaft liegt er, dank guter Bewirtschaftung und Verwaltung und sorgsamem Umgang mit Ressourcen bei 1,33 €. Viele Mitglieder und Mieter haben aber bei der diesjährigen Betriebskostenabrechnung 2005 gemerkt, dass die in den Jahren davor rekrutierten Guthaben gesunken sind, einige mussten zum ersten Mal Betriebskosten nachzahlen.

Auch im kommenden Jahr muss mit Preissteigerungen gerechnet werden,

meinen Mieterverein und Hausbesitzerverband. Die Mehrwertsteuererhöhung wird sich auf drei Viertel der Betriebskosten auswirken. Eine durchschnittliche Mietwohnung mit rund 70 Quadratmeter wird dadurch im Jahr 30 bis 45 Euro mehr kosten. Die steigende Mehrwertsteuer lässt auch die Kosten für Warmwasser und Heizung steigen, hier rechnet man für die gleiche Wohnung mit rund 28 € jährlichen Mehrkosten. Das Land Berlin hat beschlossen, die Grundsteuer zu erhöhen, auch das wird sich auf die Kosten auswirken, und steigen sollen auch die Wasser- und Müllgebühren. Sorgsamer Umgang im Verbrauch und konsequentes Trennen von Müll ist also angebracht und kann auf jeden Fall die Betriebskosten beeinflussen.

## Leute heute (ohne Nina Ruge)

Es ist zwar schon eine Weile her, dass Werner Senst seinen 70. Geburtstag feierte, aber wir wollen die Gelegenheit nutzen, ihm noch einmal alles Beste zu wünschen. Wir alle wissen, dass Werner Senst für die Genossenschaft wertvoller ist, als eine ganze Handwerkerbrigade, wie es der Vorstandsvorsitzende, Klaus Singer, einmal beschrieb: „Ich kenne kein Handwerk, in dem sich Werner nicht auskennt. Er ist unermüdlich in den Häusern unterwegs, kleine Reparaturen erledigt er sofort, größere eigentlich auch, und er spart der Genossenschaft viel Geld und manchen Verdruß. Viele Genossenschaftsmitglieder waren schon Nutznießer der goldenen Hände von Werner.“

Danke von uns allen und natürlich hegen wir die große Hoffnung, lieber Werner Senst, weiterhin auf deine goldenen Hände bauen zu können.

Arnd Augustin, der Geschäftsführer der Wohnwerkstatt und unser zuständiger Verwalter scheidet zu Beginn des kommenden Jahres aus. Darüber können wir nur traurig sein, denn

Arnd Augustin ist ein Stück Seele der Genossenschaft. Die große Zufriedenheit der Mitglieder und Mieter und der stets hohe Vermietungsstand sind wesentlich auf die gute Arbeit und das große Engagement von Arnd Augustin zurückzuführen. Wir finden zwar, dass er sich mit seinen 65 Jahren den Ruhestand mehr als verdient hat. Aber wirklich gutheißen können wir es nicht, dass er uns verlässt.

Das Erbe mit hohem Anspruch tritt Matthias Hertel an, Jahrgang 1955 und wohnhaft in der Mollstraße 18. Er ist Betriebswirt und Geschäftsführer der Vulkan Gesellschaft für Grundbesitz mbH. Matthias Hertel hat sich schon vertraut gemacht mit der Arbeit der Verwaltung und der Gremien der Genossenschaft. Wir finden, dass er gut zu uns passt und sind sicher, dass er beste Arbeit leisten wird.

Lieber Arnd, es bleibt trotzdem beim lachenden und weinenden Auge, im Angesicht dieses Wechsels. Bleib uns wohl gesonnen und lass es dir richtig gut gehen.