

## Bessere Jahre nach schwierigen Zeiten

Die Genossenschaft steht auf solidem Boden, die Situation hat sich entspannt



Mitgliederversammlung 2008 in der Berolina-Oberschule

Am 23. Juni findet um 19 Uhr in der Berolina-Schule unsere diesjährige Mitgliederversammlung statt. Die Einladungen werden rechtzeitig an alle Mitglieder der Genossenschaft verschickt. Im Gegensatz zu den vergangenen Zusammenkünften werden wir in diesem Jahr aufgrund der geglückten Umfinanzierung entspannter in die Zukunft blicken können. Unserer Genossenschaft geht es gut (siehe Seite 3). Das hat jenseits der nun gesunkenen Last aus Zins und Tilgung seine Ursache auch in der guten Vermietungssituation. Vollvermietung ist, wovon viele Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften träumen. Die attraktive Wohnlage, der gute Zustand unserer Häuser, die monatlichen Durchschnitts-Nettokaltemieten in Höhe von 5,25 Euro pro Quadratmeter und die trotz steigender Preise moderaten Betriebskosten machen es möglich, dass wir keinen Leerstand zu verzeichnen haben. Dazu kommt die unermüdliche Akquisearbeit der Verwaltung, der es zu verdanken ist, dass der Strom der Wohnungsinteressenten nie versiegt.

Um die Attraktivität unserer Wohnungen zu erhalten und zu verbessern, haben Vorstand und Aufsichtsrat ein Investitionsprogramm beschlossen, das

wir auf Seite 2 näher erläutern.

Nach dem langen und harten Winter war der Frühjahresputz trotz nicht allzu frühlingshaften Wetters ein Hoffungsschimmer. Die Beteiligung war wie immer gut und es gilt – ebenfalls wie immer – allen zu danken, die vorbereitet und organisiert haben. Der größte Dank geht natürlich an die putzenden und pflegenden Nachbarinnen und Nachbarn, die gekommen sind oder bereits im Vorfeld in den Grünanlagen der Genossenschaft unterwegs waren, um die Spuren des Winters zu beseitigen. Ein extra Dankeschön noch an Herrn Treumann und seinen Sohn, die für das leibliche Wohl aller Arbeitenden sorgen und dies nun auch schon viele Jahre tun, auch wenn in diesem Jahr das Grillen dem Wetter zum Opfer fiel.

Noch ein Wort zu den Veranstaltungen in den Räumen der Volkssolidarität. Im vergangenen Jahr fanden einige sehr interessante und schöne Abendveranstaltungen statt. Oft waren sie gut besucht, manchmal blieben die Veranstalterinnen und Veranstalter mehr oder weniger unter sich. Die Ideenfindung, die Organisation und Begleitung der Veranstaltungen ruhte auf wenigen Schultern. Besonders ist hier Margrit Pawloff zu nennen, die zwar nicht mehr

in unserer Genossenschaft wohnt, aber nah geblieben ist und sich weiterhin engagiert. Jens Ostmann, der die Internetseite der Genossenschaft betreut, baut die Aushänge, Kathrin Gerlof vom Aufsichtsrat gehört mit zum Organisationsteam. Wir möchten an dieser Stelle all jenen danken, die als Gäste, Vortragende, Präsentierende, Ausstellende ehrenamtlich für den einen und anderen guten Abend zur Verfügung standen. Und wir hoffen, dass sich vielleicht doch noch mehr engagierte Menschen in der Genossenschaft finden, die an der Ideenfindung, Vorbereitung und Gestaltung weiterer Abende in den Räumen der Volkssolidarität mitwirken. Zwei sind zu wenig, mehr wären gut und motivierend. Wer also mal einen Abend in eigener Regie organisieren möchte, ist herzlich willkommen. Für Fragen steht Kathrin Gerlof, Mollstraße 17, Tel: 446 50 926, zur Verfügung.

Und zum Schluss noch ein Hinweis: Am 17. Mai wird eine Sperrmüllaktion stattfinden. Details sind bei der Verwaltung zu erfragen. Auf jeden Fall ist dies eine gute Gelegenheit sich auf ganz ordentliche Art und Weise der nicht mehr gebrauchten Dinge zu entledigen.



Am 17. Mai ist Sperrmüllaktion

# Wissenswertes zur Lage der Genossenschaft

## Mitgliederversammlung bietet ausreichend Möglichkeit für Fragen und Diskussionen

Das vergangene Jahr teilte sich für unsere Genossenschaft in zwei grundsätzlich verschiedene Perioden.

Zu Beginn des Jahres war klar, dass die HSH Nordbank nicht bereit war, den Anträgen der Genossenschaft zur Tilgungsaussetzung bzw. -reduzierung Rechnung zu tragen. Dies war eine sehr schwierige Situation, die sich nur durch die kurzfristige Auflösung aller Vereinbarungen mit der HSH Nordbank und eine Umfinanzierung verbessern ließ. Im Mai 2009 lag dann die verbindliche Finanzierungsbestätigung durch die Berliner Volksbank vor. Wir konnten uns über diesen Erfolg auf unserer Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr gemeinsam freuen. Die Finanzierungsbedingungen für die kommenden zehn Jahre haben sich so erheblich verbessert.

Allerdings sank in Folge der hohen Verluste bei der Auflösung der Swap-

Geschäfte mit der HSH Nordbank die Eigenkapitalquote der Genossenschaft auf 5,02 Prozent.

Auf Basis der mit der Umfinanzierung vereinbarten Tilgungsleistungen sowie der insgesamt sinkenden Finanzierungsaufwendungen wird die Eigenkapitalquote der Mollgenossenschaft in den kommenden Jahren wieder steigen.

Aufgrund der für uns nun besseren Konditionen sinkt die Last aus Zins und Tilgung auf nun 64 Prozent der Nettokaltmieten per anno. Das ist immer noch viel, aber in den ersten zehn Jahren betrug die Belastung aus Zins und Tilgung durchschnittlich 85 Prozent der Erlöse aus Nettokaltmieten.

Gelingt es der Genossenschaft weiterhin, den Leerstand gering zu halten oder Vollvermietung zu haben, sind die Voraussetzungen für die langfristige Sicherung ihrer Existenz sehr gut.

## Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote ist eine Kennzahl, die das Eigen- zum Gesamtkapital ins Verhältnis setzt. Sie dient zur Beurteilung der finanziellen Stabilität und Unabhängigkeit eines Unternehmens. Je höher die Eigenkapitalquote, desto besser steht das Unternehmen da. Eine hohe Eigenkapitalquote verbessert die Kreditwürdigkeit und ermöglicht, Verluste besser aufzufangen. Ziel auch des Wirtschaftens unserer Genossenschaft muss also immer sein, langfristig die Eigenkapitalquote zu steigern.

## Kleine Kriege?

Nur weil wir (fast) alle, die wir hier wohnen, Mitglied einer Genossenschaft sind, müssen wir uns trotzdem nicht alle lieben. Wie in anderen Wohnanlagen, anderen Wohnhäusern auch, in denen mehr als ein Mensch lebt, kommt es auch in den Häusern der Mollgenossenschaft gelegentlich zu einem nachbarschaftlichen Streit, bei dem es allein beim Gemecker und Gemaule nicht bleibt. Aus Nachbarn werden plötzlich Parteien. Jede von ihnen wähnt sich im Recht. Jede hat vielleicht sogar Recht, aber bestenfalls nur ein kleines

bisschen.

Worum geht es zumeist: zu laute Musik, Krach im Treppenhaus, knalend ins Schloss fallende Türen, Blumenwasser von oben überschwemmt den eigenen Balkon, Kinder freuen sich über das Echo im Treppenhaus, auf den Parkplätzen vor den Häusern wird so geparkt als stünde uns allen ein weiträumiger Parkplatz zur Verfügung (viele ahnen nur, wo das eigenen Auto anfängt und wo es endet) und schließlich riecht es manchmal aus Küchen, in denen keine mitteleuropäischen Mahl-

zeiten zubereitet werden, so sonderbar. Bricht dadurch die Welt zusammen? Ist Lebensqualität dadurch entscheidend gestört? Mitnichten.

Aber ehe jemand das Ende aller Tage befürchtet, weil das persönliche Gespräch mit den Nachbarn nicht gefruchtet hat, kann man sich an die Verwaltung wenden. Die hat sich auch schon in der Vergangenheit bei kleinen nachbarschaftlichen Scharmützeln als Schlichter bewiesen, damit aus den Reibereien gar nicht erst kleine Kriege werden.



Blick auf die Häuser der Genossenschaft

Foto Jens Ostmann

# Instandhaltung ist Zukunftssicherung

## Neues Vorteilspaket für Mitglieder der Genossenschaft aufgelegt

Das Geschäftsjahr 2009 war für die Genossenschaft trotz angespannter Finanzlage auch das Jahr, in dem die bislang höchsten Investitionen für die Instandhaltung der Wohnungen getätigt wurden. 228.000 € standen zur Verfügung, um die in den Jahren 1996 bis 1998 sanierten Bestände, da wo es notwendig war, in einen guten Zustand zu bringen. Dabei kamen 57.000 € für die laufende Instandhaltung zum Tragen. Die weitaus höheren Aufwendungen von 169.000 € waren notwendig, weil 22 Wohnungen für die Neuvermietung hergerichtet werden mussten. Darunter viele mit einer Vermietungsdauer länger als zwanzig Jahre. Bei diesen Wohnungen, deren Mietverträge noch aus der Zeit vor 1989 stammen, waren die Aufwendungen zur Herrichtung für die Neuvermietung hoch bis sehr hoch. Sie beliefen sich auf rund 8000 € pro Wohnung, wobei die größten Kostenpunkte Maler- und Fußbodenarbeiten, Fliesenarbeiten und Elektroarbeiten waren.

Im Gesamtzeitraum 2005 bis 2009 wurden 380.000 Euro für die Instandsetzungen der Leerwohnungen zur Neuvermietung eingesetzt. Darüber hinaus wurde auf Grundlage eines Vorstandsbeschlusses bei eigenständiger Sanierung alter Bäder ein Zuschuss in

Höhe von 2000 € gezahlt. Inzwischen entsprechen die meisten Bäder den heutigen Standards. Andere Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung der Wohnungen rücken in den Vordergrund, um dauerhaft den Zustand der Vollvermietung zu erhalten. Dazu gehören:

- Fußbodenarbeiten,
- Elektroarbeiten,
- Tischlerarbeiten (z.B. Türen) und
- Bäder, soweit noch notwendig.

Da das Bäder-Vorteilspaket für viele Mitglieder der Anstoß war, ihr Bad sanieren zu lassen, sind Vorstand und Aufsichtsrat übereingekommen, ein weiteres Vorteilspaket zu schnüren.

Beschlossen worden ist, künftig jährlich 20 Antragstellerinnen und Antragstellern je Einzelmaßnahme 2500 € zur Verfügung zu stellen, deren Auszahlung in zwei gleich großen Raten erfolgt.

Maßnahmen aus den vier genannten Paketen sind über die wohnwerkstatt beim Vorstand zu beantragen. Die Mittel werden gewährt, unabhängig davon, wie hoch die notwendige Gesamtinvestition für die jeweilige Maßnahme ist. Der über 2500 € gehende Betrag muss von den beantragenden Mitgliedern getragen werden. Bis zum Auslaufen der

Zinsbindung im Jahr 2019 wird jedem Mitglied nur einmal der Zuschuss für die Wohnungsinstandsetzungsmaßnahmen gewährt.

Wer sich für das Vorteilspaket interessiert, kann in der Verwaltung der Genossenschaft in der Mollstraße 13 nähere Auskünfte einholen und sich beraten lassen.

Ein wichtiger Punkt bei der Diskussion darüber, wie Instandhaltungsmittel dort eingesetzt werden, wo sie am nötigsten gebraucht werden, sind die Aufzüge. Die Ausrüstung mit neuen elektronischen Steuerungen und neuen Fahrkörben sparte Energie, kostete aber auch pro Aufzug 32.000 €. Bei 14 zu sanierenden Aufzügen macht das einen Gesamtaufwand von 448.000 € aus. Das ist sehr viel Geld und deshalb kann die Sanierung, beginnend mit dem Jahr 2011, auch nur schrittweise erfolgen. Ziel ist, die Sanierung bis zum Jahr 2019 abzuschließen. Diese Entscheidung ist auch vor dem Hintergrund vernünftig, dass in den kommenden Jahren Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach notwendig sein werden, wobei die Dachflächen den Schwerpunkt bilden. Auch hierfür wird es einen gestaffelten Instandsetzungsplan geben.



Blick aus den Häusern der Genossenschaft (1963)

Foto Familie Schöps

# „Wer schreibt, der bleibt...“

## und wer will nicht noch bleiben?

Wenn man glaubt, dem Leben gewisse Erfahrungen und auch Reife abgewonnen zu haben, kommt es gelegentlich zu dem Wunsch, jemandem unbedingt etwas mit auf den Weg zu geben ... irgendetwas vor dem Vergessenwerden zu bewahren, einen guten Rat unbedingt erteilen zu müssen ... tja und dann, dann ist es plötzlich einfach weg.

Unwiderruflich verschwunden.

Sie wissen genau, was ich meine.

Was nicht aufgeschrieben ist, ist schon vergessen.

Von allen. So, als sei es nie gedacht worden. So, als habe es nie existiert.

Das Anliegen der Leute rund um den „Wortspiegel“ im Bürgerverein Berolina e.V., (gemeinnützig natürlich), ist, dem Vergessen durch Schreiben entgegenzutreten.

Der „Wortspiegel“ ist eine Literaturzeitschrift, die seit 15 Jahren vier Mal im Jahr erscheint. Die Macherinnen und Macher der kleinen Zeitschrift kommen aus den unterschiedlichsten Berufen. Wir alle arbeiten ehrenamtlich, mit viel Freude und höchstem Engagement. Wir schreiben zum einen selbst, aber wir sammeln auch Erinnerungen, Erlebnisse und kunterbunte

Geschichten vieler anderer Menschen, die Freude am Schreiben haben. All das schütteln wir kräftig, verbinden es zu einem Zeitdokument und machen daraus unseren „Wortspiegel“.

Dass wir mit unseren Ideen auf einem guten Weg sind zeigen die Ergebnisse. Bisher sandten uns 426 Autoren aus dem gesamten deutschsprachigen Raum ihre Beiträge in Lyrik oder Prosa mit der Post oder über Internet als CD, DVD oder Diskette.

Die Auswahl unter den vielen guten Beiträgen fällt schwer. Wir sind keine Literaturwissenschaftler, uns eint jedoch der Gedanke und das Bestreben, Erlebtes vor dem Vergessen zu bewahren. Jede Lebensgeschichte ist einmalig, nicht wiederholbar und originell.

Wir treten in der Berliner Öffentlichkeit mit Lesungen auf, lesen in Nachbarschaftstreffs, in Seniorenresidenzen und in sonstigen sozialen Einrichtungen des Landes Berlin. Ein Musiker im Ruhestand sorgt gelegentlich für stimmungsvolle musikalische Begleitung unserer Lesungen. Ein Mitglied unseres Bürgervereins leitet den „Chor der fröhlichen Rentner“. Höhepunkte unseres Vereinslebens jedoch sind meist gut besuchte Veranstaltungen im Kiez.

Unsere Redaktion würde sich gern auch mit Ihrem Beitrag beschäftigen ... und wer weiß, vielleicht wird er ja sogar veröffentlicht?

Schreiben Sie einfach eine schöne Sache. Ob nun für sich selbst oder für andere. Durch Schreiben wird man auch mit schmerzlichen Erinnerungen fertig. Ist es mir gelungen, Sie ein wenig neugierig auf unseren „Wortspiegel“ zu machen?

Prima, lesen Sie ruhig mal rein und vergleichen Sie ihr Leben, Ihre Geschichten mit denen anderer Zeitzeugen.

Und teuer ist unser Jahresabonnement mit elf Euro nun wahrlich nicht.

Wir schicken es Ihnen viermal im Jahr gern ins Haus. Denken Sie mal darüber nach.

Ich grüße Sie herzlich und wünsche Ihnen beste Gesundheit und gute Schreibideen.

Ihre Prof. Margrit Pawloff

Wenden Sie sich bitte an:

Mpawloff@freenet.de

oder

Margrit Pawloff, Berolinastr. 5,  
10178 Berlin



Gestalten den Nachbarschaftstreff (von links): Margrit Pawloff, Werner Meier und Vera Geißler

Fotos Andrea Degelow