

Einwurf! Nicht jeder Deckel passt auf jeden Topf!

Die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße könnte sich zurücklehnen. Der Mietendeckel entfacht keine negative Wirkung auf ihre Existenz. Das ist beruhigend.

Allein es hätte anders kommen können. Und man hätte – im Übrigen nicht nur für die Mollstraße – ergänzend auch andere Lösungen der Mietenbegrenzung in Angriff nehmen können.

Die Genossenschaft gehört von ihrer Gründung an zu den Vermietern, bei denen zunächst jede erwirtschaftete DM und später jeder Euro direkt für die Bewirtschaftung und die Rückzahlung aufgenommen wurde bzw. als Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung in den Bestand zurückgeflossen ist. Ihre Gremien arbeiten ehrenamtlich und unentgeltlich. Die Kosten von Geschäftsstelle und Verwaltung sind insgesamt niedrig. Das ist Politik der Genossenschaft. Das war und ist eine zentrale Voraussetzung für die Mietenpolitik der letzten zehn und die kommenden Jahre.

Und doch gab es Phasen in der Existenz der Genossenschaft, da hohe Zinsen dazu geführt haben, dass die Nutzungsentgelte und Mieten über die ortsübliche Durchschnittsmiete stiegen. Verstärkt wurde diese Situation durch hohen Leerstand. Eine Situation, die heute kaum noch vorstellbar ist. Unter diesen Bedingungen wäre die Genossenschaft mit den heutigen Regelungen des Mietendeckels in Konfrontation geraten.

Insofern ist es zunächst der Umstand, dass die Zinsen gegenwärtig auf einem extrem niedrigen Niveau liegen, dafür verantwortlich, dass die Genossenschaft Miethöhe mit Zins und erforderlicher Tilgung in Übereinstimmung bringen konnte. Es hätte nicht oder nur begrenzt in ihrer Macht gelegen, hier eigenständig Lösungen zu finden.

Sicher das Mietendeckel-Gesetz sieht Härtefallregelungen vor. Aber möchte und sollte eine gut wirtschaftende Genossenschaft zum Härtefall werden und auch noch als solcher gegenüber der Bank und Dienstleistern benannt werden? Welche Auswirkungen hätte das auf Bonität, Preise etc.?

Und was wäre gewesen, wenn nun ausgerechnet die steuerlichen Verpflichtungen auf Gewinne, die zur Bedienung der Tilgung zu erwirtschaften sind, dazu geführt hätten, dass die Miethöhe über der im Gesetz vorgeschriebenen läge? Wäre die Genossenschaft dann ein staatlich verordneter Härtefall geworden?

Und wie hätte die Genossenschaft Eigenkapital für den doch in dieser Stadt so gewünschten und geforderten Neubau erwirtschaften sollen? Angesichts der Baukosten hätte sie dieses kaum aus gezeichneten Genossenschaftsanteilen bereitstellen können. Sie hätte also nach dem genossenschaftlichen Solidarprinzip dies über die Mieten in den eigenen Beständen erwirtschaften müssen.

Sicher all diese Fragen muss sich die Mollstraße nicht stellen.

Es sind aber Fragen, die andere Genossenschaften, insbesondere kleinere, in Berlin umtreiben. Das haben sie im Vorfeld der Beschlussfassung des Gesetzes auch lautstark geäußert und sind so in die Ecke der Immobilienlobby gerückt worden. Das war und ist kontraproduktiv.

Für die Mollstraße hätte eine Initiative des Landes Berlin zur Änderung des Körperschaftsteuergesetzes auf Bundesebene bereits den seit 2007 geltenden eigenen Mietendeckel erhalten können. Gegenstand wäre die Aussetzung der Körperschaftsteuer bei Wohnungsunternehmen im Falle thesaurierter und reinvestierter Gewinne sowie die Aussetzung der Gewerbesteuer. Aber dazu haben die Akteure vielleicht jetzt Zeit.

ms



Impressum:
Wohnungsgenossenschaft
Mollstraße e.G.
Mollstraße 13, 10178 Berlin
Fon (030) 24 72 78 13
Fax (030) 24 72 29 00

V.i.S.d.P.:
Dr. Matthias Schindler
Redaktion:
K. Denisow, K. Gerlof,
M. Schindler
Die nächste Ausgabe erscheint
vorauss. im Juni 2020

mollmagazin 46

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e.G.

April 2020

www.mollgenossenschaft.de



Deckel drauf!

Über ein Jahr wurde in Berlin über die Einführung eines sogenannten 'Mietendeckels' diskutiert. Die Debatte um seine Ausgestaltung hat wie kaum eine Gesetzesvorlage in den letzten Jahrzehnten polarisiert. Am 23.02.2020 ist nun das Gesetz 'zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ('Mietendeckel') inkraftgetreten.

Während sich die Seite der Befürworter von Beginn an weitgehend monolithisch aus Mietern und Mieterinnen sowie großen Teilen der Vertreter der Regierungsparteien konstituierte, fanden sich auf Seiten der Gegner und Gegnerinnen Vermieter, die in ihrer Praxis in der Vergangenheit völlig unterschiedliche Strategien der Mietentwicklung verfolgten.

Da saßen in Bezug auf das Gesetzesvorhaben plötzlich diejenigen Vermieter, die die Preise vor dem Hintergrund der Nachfrage in Schwindel erregende Höhen getrieben hatten, mit denen in einem Boot, die ihre wirtschaftliche Entwicklung und Vorsorge für die Zukunft auch durch Neubau in Gefahr sahen und weiterhin sehen. Darunter Genossenschaften und auch kommunale Unternehmen. Die Folge war, dass auch bei Mitgliedern nicht weniger Genossenschaften plötzlich zwei Herzen in der Brust schlügen. Das eine aus der Sicht des Wohnungsnutzers und das andere mit Blick auf die wirtschaftliche



Verfasstheit und die Perspektiven des eigenen Unternehmens. Denn plötzlich wurde über den möglichen Verzicht auf Instandsetzung, Modernisierung und Neubau gesprochen.

Noch problematischer war, dass sich die Verursacher der immensen Mietsteigerungen der letzten Jahre hinter denen, die Gefahren für ihr Unternehmen sahen, verstecken konnten. Dadurch bekam die Diskussion zeitweise eine Schiefelage. Die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße hat sich aus unterschiedlichen Gründen an dieser Debatte nicht aktiv beteiligt, auch wenn sie mit ihrer bisherigen Entwicklung, ihren konkreten

Editorial

Die Ausgabe dieses mollmagazin war geplant, bevor das Corona-Virus das gesellschaftliche Leben in dieser Stadt weitgehend zum Erliegen brachte.

Selbstverständlich hat dieser gravierende Einschnitt auch Einfluss auf unsere Genossenschaft.

Die wohnwerkstatt hat ihre Tätigkeit organisatorisch auf die neuen Bedingungen eingestellt, um auch im Falle einer Infektion arbeitsfähig zu sein. Wir bitten darum vorerst den Kontakt ausschließlich telefonisch oder per mail herzustellen. Sie können es auch per Brief tun.

Vorstand und Aufsichtsrat haben ebenfalls ihre Arbeitsfähigkeit gesichert. Hier ist die mail-Adresse vorstand@mollgenossenschaft.de die beste Kommunikationsadresse.

Zu einem wichtigen Anliegen dieses mollmagazin gehört die Information über das Inkrafttreten des Gesetzes 'zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ('Mietendeckel')'. Nach § 3 Abs. 1 Satz 4 des Gesetzes ist die Genossenschaft als Vermieter aufgefordert, über die Regelungen des Gesetzes zu informieren. Wir haben uns entschieden, diese Information über dieses mollmagazin vorzunehmen.

Wir hoffen, Sie bleiben gesund und wünschen auch in diesen Zeiten frohe Ostern

Ihr Vorstand

Fortsetzung S. 2



Information gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4

Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (`Mietendeckel`)

Die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße hat mit allen Mitgliedern sowie Mieterinnen und Mietern zum 01.04. 2019 neue Nutzungsentgelte bzw. Mieten vereinbart. Diese Nutzungsentgelte und Mieten liegen je nach Einordnung der Lage (EG oder höheres Stockwerk) und Ausstattung (mit oder ohne Balkon) in einer Bandbreite zwischen 5,75 und 5,85 €/m² und Monat.

Die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße hat damit erstmalig nach 2007 auf dem Weg der Einzelvereinbarung die Nutzungsentgelte und Mieten angepasst. Diese Anpassung erfolgte vor dem Stichtag des Gesetzes, dem 18.06.2019, und damit gesetzeskonform.

Die Miethöhe, der 1964 fertiggestellten Wohnungen, liegt unterhalb der im § 6, Abs. 1, Pkt. 7 aufgeführten Mietobergrenze von 6,08 €/m² für Wohnungen, die zwischen 1950 und 1964 fertig gestellt wurden und

über Sammelheizung und Bad als Ausstattungsmerkmal verfügen.

Die Genossenschaft hatte bereits Mitte 2018 umfassend über die geplante Mieterhöhung und ihre Hintergründe informiert. Dabei hatte sie klargestellt und erläutert, dass diese Mieterhöhung notwendig für die Sicherung ihrer Existenz ist.

Diese Hintergründe seien hier zum Verständnis noch einmal aufgeführt.

Mit der Prolongation ihrer Darlehen trat die Genossenschaft 2019 bei Beibehaltung der Höhe der monatlichen Annuität wegen des erheblich verringerten Zinssatzes für die kommenden zehn Jahre in eine Phase erhöhter Tilgung. Die Höhe der jährlichen Tilgung übersteigt das aufwandswirksame jährliche Abschreibungspotenzial erheblich. Tilgungen sind deshalb aus erwirtschafteten Jahresüberschüssen vollumfänglich zu leisten. Diese Jahresüberschüsse führen angesichts der gesetzlichen Steuerpflicht

der Genossenschaft zu erheblichen und ansteigenden Körperschafts- und Gewerbesteuern, die ebenfalls aus den Mieterträgen zu sichern sind. Die Mieterhöhung entspricht, verteilt auf die Gesamtfläche der Wohnungen der Genossenschaft und die einzelnen Monate, den in den folgenden Jahren durchschnittlich zu tragenden Steuerlasten. Sie wird demzufolge solidarisch und zu gleichen Teilen je m² von den Mitgliedern und Mietern erwirtschaftet.

Auf dieser Grundlage behält die Genossenschaft gleichzeitig ihre Innovationskraft, um erforderliche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen wie in der Vergangenheit zu realisieren.

Die getroffene Vereinbarung ist längerfristig angelegt und weist über den Wirkungszeitraum des Gesetzes hinaus.

Vorstand der Genossenschaft

Deckel drauf!

Fortsetzung von S. 1

Existenzbedingungen und ihrer Vermietungsstrategie sachlich zur Aufhellung in Bezug auf Mieten und ihre notwendige Höhe hätte beitragen können. Allein in der zugespitzten Debatte wäre jede abwägende Stellungnahme untergegangen oder möglicherweise abstrahiert von ihren konkreten Fakten instrumentalisiert worden.

Insofern teilen wir die Auffassung, es kommt jetzt darauf an, die Wirkung des erlassenen Gesetzes zu beobachten und dort, wo erforderlich, gegebenenfalls nachzusteuern.

Allerdings wollen wir die Gelegenheit ergreifen, die Auswirkungen des Gesetzes auf unsere Genossenschaft darzustellen und damit gleichzeitig unserer Pflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 4 des Gesetzes über die Konformität und den Bestand der vor dem 18.06.2019 zwischen der Genossenschaft und unseren Mitgliedern bzw. Mietern zu informieren.



Corona-Zeiten - Einander helfen

Als Genossenschaft helfen wir Mitgliedern und Mietern in Not. Bitte melden Sie sich, wenn Sie durch die Corona-Krise in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind und die Miete derzeit nicht zahlen können. Gemeinsam finden wir eine Lösung.

In unserer Nachbarschaft zeigt sich, dass solidarisches Verhalten und gebotene Distanz einander nicht widersprechen. Aushänge mit Hilfsangeboten zeigen das, wir hören kleine, ermutigende Geschichten.

Familie Hammerschmidt aus der Mollstraße 18 hat in ihrer Küche literweise Desinfektionsmittel hergestellt und sich von den Nebenerscheinungen beim Einatmen von Ethanol nicht schrecken lassen (kann zu leichtem Rausch führen). Auch die Verwaltung konnte so in ihren Räumen Spender mit Desinfektionsmittel aufhängen.

Wenn Kinder, für die das eine harte Zeit ist ohne Kita, Schule, Rausgehen,

Über die Situation unserer Bäume wurde von Baumfreunden und anderen Mitgliedern schon häufiger diskutiert. Muss ein Baum beschnitten werden oder nicht? Ist ein Baum krank oder nicht? Bei der Beantwortung solcher und ähnlicher Fragen gab es oft diametrale Einschätzungen. Wir wollten es nun im Interesse unserer Mitglieder und unserer Bäume genau wissen.

Im März 2020 wurde erstmals ein Baumkataster erstellt. Der Auftrag war, den Zustand aller Bäume des Bestandes und deren Verkehrssicherheit zu überprüfen, die Erhaltungsfähigkeit (Vitalität) und Lebensdauer der Bäume zu beurteilen sowie ggf. Maßnahmen für die Entwicklung des Baumbestandes abzuleiten.

Das uns nun vorliegende Kataster umfasst 147 Seiten, davon beschreiben 135 Seiten jeden Baum im Detail. Auf unseren Grundstücken stehen also 135 Bäume. Grob gerechnet kommt auf 2 Wohnungen ein Baum.

Freunde treffen, in den Wohnungen hin und wieder auch mal ihren Frust rauslassen müssen, ist die Toleranzbreite der Nachbarinnen und Nachbarn erheblich größer geworden. Uns fällt es allen schwer und wir wissen, wie schwierig es ist, mit Kindern im Haushalt auch noch Homeoffice machen zu müssen. Haben Sie Geduld mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn.



Unser Baumbestand setzt sich nach Hausnummern folgend zusammen:

Mollstraße 12 – 14: 24 Bäume

Mollstraße 8 -11: 53 Bäume

Mollstraße 5 – 7: 19 Bäume

Mollstraße 15 – 18: 38 Bäume

Wir verfügen über 19 verschiedene Baumarten und 3 Bäume unbekannter Art. Der Baum-Hasel ist am meisten vertreten (31 Bäume). Danach folgen Linde (23), Spitz-Ahorn (16), Berg-Ahorn (14) und die Grau-Pappel (11). Zu den eher seltenen Bäumen auf unserem Grundstück zählen die Gemeine Rosskastanie (9), der Silber-Ahorn (5), der Eschen-Ahorn (4) und die (Zier)-Kirsche (3). Die Eberesche, die Robinie, die Korkenzieher-Weide, die Schein-Zypresse, die Schwarz-Pappel und die Stiel-Eiche

Wir danken allen für ihre Mühen, ihre Solidarität, ihr Verständnis. Wer Hilfe braucht, kann sich an die Wohnwerkstatt oder den Vorstand wenden. Dort haben sich bereits eine Reihe von Mitgliedern gemeldet, die helfen könnten.

Aber auch die Freiwilligen-Agentur Mitte hat eine Hotline zur Nachbarschaftshilfe eingerichtet, die von Montag bis Freitag von 10 bis 14 Uhr und Dienstag bis Donnerstag von 10 bis 18 Uhr unter der Nummer 030/4862 0944 erreichbar ist. Hier können sich Menschen melden, die ihre Wohnung nicht mehr verlassen können. Aber auch solche, die Hilfe anbieten. Angeboten werden Apothekengänge, Dolmetschen, Einkaufen, Fahrdienste, ein telefonischer Besuchsdienst und Hilfe bei der Versorgung von Tieren. Die Anmeldung ist auch online möglich unter <https://freiwilligenagentur-mitte.de>. Bleiben Sie gesund

kg

sind jeweils 2 mal vertreten. Je ein Exemplar wurde vom Götterbaum, der Gemeinen Esche, der Pflaume und der Säulenhain-Buche gesichtet. 85 % unserer Bäume sind geschützt (115).

Die gute Nachricht: Alle unsere Bäume sind verkehrssicher bzw. die Verkehrssicherheit ist wiederherstellbar. Kein einziger Baum ist stark geschädigt, kein Baum muss gefällt werden. Die Vitalität unserer Bäume ist also gegeben.

Dennoch wurden 40 Maßnahmen zur Bestandspflege empfohlen, die im Jahr 2020 realisiert werden sollten. Dazu gehören vor allem Totholzabfuhr, Kronenpflege und Lichtraumprofilschnitt. Für diese Maßnahmen werden Angebote eingeholt und ein Auftrag ausgelöst.

Das Baumkataster kann von jedem Mitglied eingesehen werden. Die Wohnwerkstatt stellt es auf Anfrage per Mail gerne zur Verfügung. (mail@wohnwerkstatt.de)

In Zukunft werden wir unseren Baumbestand mit Hilfe von Experten regelmäßig begutachten.

kd

Unsere Bäume sind vital und sicher