

Misslich

Wenn das gemeinsame Eigentum nicht geachtet wird

Wir haben uns nicht entmutigen lassen und auch in diesem Jahr in den Aufgängen unserer Häuser Wasserschläuche installiert, mit deren Hilfe unsere Grünanlagen und Bäume vor den Häusern gewässert werden können. Nicht entmutigen meint: Im vergangenen Sommer sind in einigen Aufgängen immer wieder Anschlüsse, Spritzen – all jene Teile, die in Hand- oder Hosentasche passen – verschwunden. Hausnummern 8 und 11 waren besonders betroffen.

Wir haben uns geärgert, uns oft gefragt, warum diese nicht allzu teuren und in jedem Baumarkt erhältlichen Teile so begehrt sind, und wir haben wieder und wieder nachgerüstet. Schließlich ging

es um unsere Bäume, unser Grün, unser Klima, unser Wohlbefinden. Und unter der kreativen Auslegung einiger weniger in Bezug auf Genossenschaftseigentum sollten nicht alle leiden.

Trotzdem haben wir uns geärgert. Nicht des Geldes wegen, obwohl auch diese kleinteiligen Anschaffungen natürlich zu Buche schlagen, sondern weil wir unter genossenschaftlichem Zusammenleben tatsächlich etwas anderes verstehen, als diejenigen, die mal schnell und weil sie zu faul sind, zum Baumarkt zu fahren, ein Anschlussstück, eine Spritzdüse abschrauben und mitgehen lassen.

Nun steht die Logistik fürs Bewässern wieder zur Verfügung, und wir haben bereits nach kurzer Zeit das

gleiche Problem. Dinge verschwinden. Das ist ärgerlich, frustrierend, es ist einfach eine Sauerei.

Wir können nur appellieren und darum bitten, sich nicht auf Kosten der Nachbarinnen und Nachbarn, der Genossenschaft zu bedienen. Der nächste Baumarkt steht am Ostbahnhof, das ist wirklich um die Ecke.

Auch dieser Sommer wird trocken. Zu trocken. Und unsere Bäume, die Sträucher, das Grün sind kostbares Gut. Es ist wunderbar, dass sich Nachbarinnen und Nachbarn finden, die wässern und pflegen. Jene, die das mit diesen unschönen Eigentumsübertragungen verhindern, missachten dieses Engagement. Das ist mehr als schade. *kg*

Sauber im Schacht

Wenn der Putzteufel kehrt

In allen Wohnungen unserer Genossenschaft sorgen Lüftungsschächte für die Belüftung der Bäder und führen im Herbst/Winter gleichzeitig warme Luft in die Wohnung.

Bereits 2017 hat die Genossenschaft in Erfüllung der Heizkostenverordnung begonnen, die über die Lüftungsschächte zugeführte Wärme zu messen und diese in die Heizkostenabrechnung einzubeziehen.

Dazu gab es in den letzten beiden Jahren eine Reihe von Nachfragen. Vor allem in den Wohnungen, wo gefühlt geringe Wärmemengen ankommen. Das hat den Vorstand veranlasst, mögliche Ursachen zu suchen.

Dabei wurde festgestellt, dass auf Grund der jahrzehntelangen Nutzung die einzelnen Schächte unterschiedlich verschmutzt sind. Grund genug, nunmehr in diesem Frühjahr und Sommer die Reinigung in Angriff zu nehmen.

Ein in Preis und Leistung günstiges Angebot konnte auch gefunden werden. Also steht der Reinigung nichts mehr im Wege.

Über die Termine und die entsprechende Vorbereitung informiert die Verwaltung in Hausaushängen. Im Anschluss sollte einer verbesserten Wärmezufuhr in der kommenden Heizperiode nichts im Wege stehen.

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 August 2020

mollmagazin 47

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e.G.

Mai 2020

www.mollgenossenschaft.de



Was tun?

Wenn versammeln keine gute Idee ist

Jährlich Anfang Juni erhalten die Mitglieder unserer Genossenschaft die Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung. Sie findet seit vielen Jahren immer im Umfeld des Gründungstages unserer Genossenschaft, dem 19. Juni, statt.

Zentrale Inhalte sind Information, Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss auf den 31.12. des Vorjahres und erforderlichenfalls die Wahl von Mitgliedern in Vorstand bzw. Aufsichtsrat unserer Genossenschaft.

So hatten wir es auch für den 16.06. dieses Jahres geplant.

Den Jahresabschluss 2019 hatte der Vorstand am 01.04. 2020 aufgestellt, der Aufsichtsrat hatte ihn beraten und zur Vorlage zur Prüfung und an die Mitgliederversammlung überwiesen. Am 06.04. begann dann die Prüfung durch den genossenschaftlichen Prüfverband.

Kurz zuvor wurden die umfassenden Regelungen zum Lockdown in Kraft gesetzt. Dennoch konnten die Gremien den ursprünglichen Plan zu den Jahresabschlussarbeiten und zur Prüfungsvorbereitung einhalten. Dennoch blieb unklar, wie zu einem damals noch weit entfernt liegenden Termin im Juni eine ordentliche Mitgliederversammlung durchführbar sein sollte. Aber irgendwie gab es noch ein Stück Hoffnung, dass sich im Juni eine Möglichkeit ergeben könnte.

Inzwischen ist klar, dass ungeachtet bereits erfolgter gesellschaftlicher Lockerungsübungen die Risiken der Pandemie fortbestehen, ein erheblicher Teil der Teilnehmenden zur Hochrisikogruppe gehört und versammeln keine gute Idee ist.

Vor Vorstand und Aufsichtsrat stand also die Frage der Verschiebung auf einen unbestimmten Zeitpunkt. Oder böten sich andere Möglichkeiten, den Abschluss ordnungsgemäß festzustellen? Und wer sollte dies tun? Wer entscheidet über den Abschluss, Entlastung und die Gewinnverwendung? Wer wählt die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat, deren Amtszeit mit der Mitgliederversammlung endet?



Fortsetzung S. 2

Editorial

Wie Sie alle täglich erleben, wirft die Corona-Krise bereits lange Schatten bis in das kommende Jahr. Im Mittelpunkt stehen immer wieder die Zahl von Menschen, die sich treffen oder versammeln können, und die Frage der Einhaltung des Abstandsgebots.

Vor diesem Hintergrund mussten sich Vorstand und Aufsichtsrat auch mit der Frage beschäftigen, wie wir in diesem Jahr unsere diesjährige Mitgliederversammlung durchführen, die traditionell in der 2. Hälfte des Monats Juni stattfindet.

Alle, die in den letzten Jahren an den Mitgliederversammlungen teilgenommen haben, kennen die Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer und die räumliche Situation der jeweiligen Versammlungsorte. Ganz zu schweigen davon, dass eine wie auch immer geartete Versammlung in diesen Zeiten einen Teil der Mitglieder aus Risikogründen von vornherein ausschließen würde.

Andererseits ist gesetzlich auferlegt, die ordentliche Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung des Jahresabschlusses bis zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

Über unsere Vorgehensweise möchten wir in diesem mollmagazin informieren. Dazu zeigen wir Bilder aus dieser Zeit, wie sie uns täglich begegnen.

Ihr Vorstand

Was tun?

Wenn versammeln keine gute Idee ist

Fortsetzung von S. 1

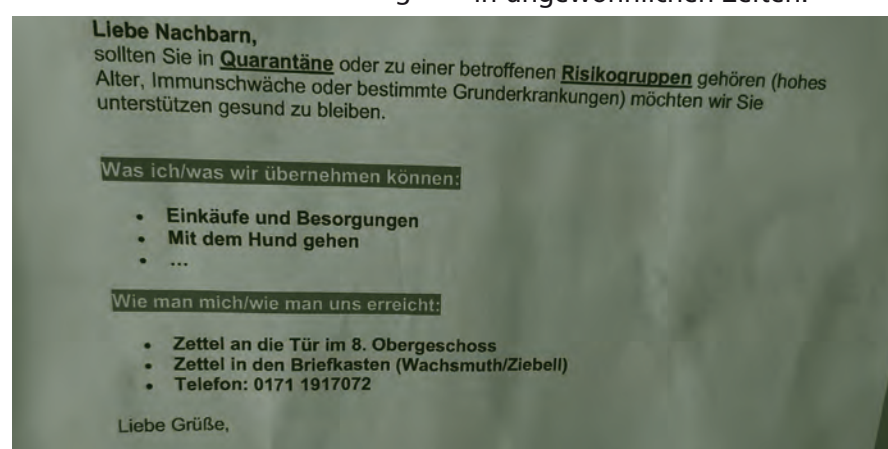
Bereits am 27.03.2020 hatte der Gesetzgeber mit seinem `Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht` den Weg dafür aufgezeigt. Dieses Gesetz räumt in Art. 2 § 3 Abs. 1 allen Genossenschaften die Möglichkeit ein, dass ihre Mitglieder die im Jahr 2020 notwendigen Beschlüsse und Wahlen auch ohne Versammlung fassen können und zwar in einem schriftlichen Verfahren. Das geht unter normalen Umständen nur dann, wenn die Satzung entsprechende Regelungen enthält, was die Satzungen der meisten Genossenschaften – auch unsere – (noch) nicht tun.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nunmehr entschieden, von diesen Regelungen Gebrauch zu machen und bis 30. Juni schriftliche Beschlussfassungen durchzuführen.

Alle Mitglieder unserer Genossenschaft erhalten in den nächsten Tagen statt einer Einladung zur Mitgliederversammlung eine

Einladung zur Teilnahme am schriftlichen Beschlussverfahren. Diese Einladung dokumentiert die Beschlussvorschläge, veröffentlicht die Kandidatenliste und informiert über Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Abschlussunterlagen.

Ihre Stellungnahme können sie mit einem Kreuz - bei `Ja` (Zustimmung) oder `Nein` (Ablehnung) - abgeben. Der `Abstimmungszettel` muss dann innerhalb der aufgedruckten Frist an die Genossenschaft zurückge-



schickt werden, wo die jeweiligen Abstimmungsergebnisse festgestellt und protokolliert werden. Das mollmagazin 48 informiert im Sommer über die von den Mitgliedern getroffenen Entscheidungen.

Die Mitgliederversammlung, die dann auch eine rege Diskussion zu den unterschiedlichen Fragen der Genossenschaft ermöglichen soll, wird zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt.

Bis dahin bleibt die Hoffnung auf eine rege Beteiligung an dieser ungewohnten Form der Beschlussfassung in ungewöhnlichen Zeiten. ms

Rauchwarnmelder

Wenn es um die Sicherheit geht

Die Genossenschaft hat lange gewartet. Die Berliner Bauordnung sieht seit dem 01.01.2017 die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Aufenthaltsräumen und allen Fluren, die als Fluchtweg dienen können, vor. Es galt eine Übergangsfrist bis 31.12.2020.

Dieser rückt nun näher und damit auch die Notwendigkeit, auch in der Wohnungsgenossenschaft Mollstraße, diese einzubauen. Frühzeitig hatte sich der Vorstand über mögliche Lösungen informiert, unterschiedliche Modelle begutachtet sowie verschiedene Angebote eingeholt und geprüft. Von Anfang an war er jedoch der Auffassung, die mögliche Frist zur Prüfung zu nutzen.

Am Ende hat sich der Vorstand aus Kosten- und logistischen Gründen für Techem, das schon für die Erfassung von Heizkosten und Wasserverbräuche zuständig ist,

und dessen Modelle entschieden. Diese Rauchwarnmelder dienen der Früherkennung von Bränden und der direkten akustischen Alarmierung im betroffenen Raum. D.h., sie sind nicht mit anderen Meldern in der Wohnung oder im Haus und auch nicht mit der Feuerwehr verbunden. Sie dienen ausschließlich der Benachrichtigung der Bewohner der Wohnung.

Da bei allen Modellen die Pflicht zur Wartung besteht, war abzuwägen, ob eine elektronische Fernwartung möglich oder jedes Jahr ein Besuch in den Wohnungen erforderlich ist. Um hier Unabhängigkeit zu erreichen, hat sich der Vorstand für die elektronische Fernwartung entschieden. D.h., bei der jährlichen Überprüfung wird elektronisch die Funktionsfähigkeit des jeweiligen Rauchwarnmelders abgefragt. Mehr kann und soll dieses Gerät nicht. Mehr ist auch nicht gewollt.

Jetzt rückt der Endtermin näher und die Pflicht des Einbaus besteht. Niemand hatte jedoch mit Corona gerechnet. Was also tun? Am Ende hat sich der Vorstand entschieden, den Einbau trotz der aktuellen Lage umzusetzen. Der Dienstleister wurde gebeten, die geltenden Regeln einzuhalten und die Belastungen für die Bewohner möglichst gering zu halten. Sollte es sachlich begründete Einwände gegen den aktuellen Termin geben, dann gibt es die Möglichkeit, für eine Wiederholung zu einem späteren Termin. Darüber sollte die Verwaltung durch die Bewohner informiert werden. Dann kann sie das in der weiteren Planung berücksichtigen. Allerdings ändert das nichts daran, dass der Termin zum 31.12. gehalten werden muss. Insofern ist die konstruktive Mitwirkung aller erforderlich. ms

Das Jahr 2019

Wenn es Bilanz ziehen gilt

Normalerweise steht am Anfang jeder Mitgliederversammlung der Informationsbericht des Vorstandes zu den Ergebnissen des vorigen Geschäftsjahres und den Entwicklungen des laufenden.

Dieser Bericht bezieht sich auf den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht und ordnet diese Informationen in die Entwicklung der Genossenschaft ein.

Das entfällt nun in diesem Jahr. Deshalb hier einige wesentliche Informationen zum Verlauf und Ergebnis des Jahres 2019.

Am Ende der Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019 steht ein Gewinn von 358,14 T€. Damit liegt dieser Gewinn 259 T€ höher als 2018 und entspricht 24% der Jahresnettokaltmieten.

Und der Gewinn vor Steuern fällt mit 425,7 T€ sogar noch höher aus.

Zur Erinnerung: Ab Mai 2019 wurden Mieten vereinbart, die um 0,50 €/m² und p.m. höher lagen als zuvor. Das macht bei etwa 22.600 m² vermietbarer Fläche monatlich 11.300 € oder von April bis Dezember 90.400 € mehr auf dem Konto der Genossenschaft.

Nur, um den Gewinn der Genossenschaft zu steigern? Wozu das? Noch dazu, wo der ganze Gewinn im Unternehmen verbleibt und nichts ausgeschüttet wird?

Stimmt also die aktuelle Erzählung von mieterhöhungswütigen Vorständen auch für unsere Genossenschaft? Profitieren die am Ende davon? Dagegen spricht erst einmal die Höhe des Gewinns. Auch die unentgeltliche Ehrenamtlichkeit. Und die betrieblichen Aufwendungen, die zu fünfzig Prozent Abschluss- und Prüfungskosten sind, liegen auf gleicher Höhe wie im Vorjahr. Hier ist die Ursache also nicht zu suchen.

Oder können die einfach nicht kalkulieren? Haben die vorher nicht gesehen, dass 2019 fast 200 T€ weniger Zinsen zu zahlen sind. Doch. Aber was die Gewinn- und Verlustrechnung eben nicht zeigt,

die Tilgung der Kredite ist eben um den selben Betrag gestiegen und betrug 2019 insgesamt 593 T€. Hintergrund sind die Konditionen der Prolongation des Kreditvertrages mit der Berliner Volksbank.

Dem stehen in der Gewinn- und Verlustrechnung zur Deckung jedoch nur Abschreibungen in Höhe von 271 T€ gegenüber.

Bei gleicher monatlicher Rate entfällt nun ein deutlich geringerer Betrag auf Zinsen und ein eben höherer auf die Tilgung. D.h. zur Absicherung der erforderlichen Tilgungen ergibt sich objektiv schon ein Gewinnerfordernis von 320 T€.

Hätte man nicht woanders sparen können? Da die betrieblichen Aufwendungen (32 T€) gering und für den Betrieb erforderlich sind, entfällt diese Position als Quelle. Auch die erforderlichen Verwaltungskosten sind auf gleichem Niveau geblieben, bliebe also nur die laufende Instandhaltung und Instandsetzung.

Diese lag bei 407 T€ und damit zwar um 63 T€ niedriger als im Vorjahr, aber weiter auf hohem Niveau. Ein langfristiger Erhalt des Bestandes erfordert eben entsprechende Investitionen. Und diese schlagen sich dann in dieser Position nieder.

Und die Gewinne werden – so lange keine anderen gesetzlichen Grundlagen bestehen – versteuert. Für 2019 waren das fast 60 T€.

Im Fazit heißt das, der erreichte Gewinn war nicht nur geplant, sondern auch erforderlich für den langfristigen Erhalt der Genossenschaft. Bilanziell erhöht er das Eigenkapital unserer Genossenschaft auf nunmehr 23% unserer Bilanzsumme. Deshalb sollen gemäß Beschlussvorschlag des Vorstandes auch 350 T€ des Gewinns in die Eigenkapitalrücklage überführt werden.

Wenn man nun auf 2020 und die Folgejahre schaut, muss man konstatieren, diese Gewinne werden weiter zunehmen. Für 2020 heißt dies etwa weitere 200 T€ mehr. Das erhöht zwangsläufig die Steuern.

Dies allerdings ohne, dass wir erneut über Erhöhungen von Mieten oder Nutzungsentgelten sprechen müssen. Diese Entwicklungen hat der Vorstand im Vorfeld des letzten Jahres mit der Sorgfalt des ordentlichen Kaufmanns einkalkuliert. Und er hat auch so kalkuliert, dass die erforderlichen Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung auch umgesetzt werden und für größere Maßnahmen auch noch Geld angespart werden kann. ms

