

## Die Lage, die Bilanz, die Zukunft

*Kathrin Gerlof*

Am 3. Juli fand im Kino International die Mitgliederversammlung der Mollgenossenschaft statt. Später als sonst üblich, um zu garantieren, dass wir uns tatsächlich werden treffen können, ohne gegen Pandemie-Bestimmungen zu verstoßen. 59 von 246 stimmberechtigten Mitgliedern waren da. Das ist nicht viel, aber beschlussfähig war die Mitgliederversammlung. Sommer, Urlaubszeit, Corona – es gab viele Gründe, warum die diesjährige Zusammenkunft nicht so gut besucht war wie sonst. Und es lag ja auch ein anstrengendes Jahr hinter uns allen. Die Pandemie hat uns zur Distanz gezwungen, viel mehr Abstand, als gut für uns ist. Nicht wenige aus der Genossenschaft haben im Homeoffice gearbeitet, Kinder mussten wegen geschlossener Schulen und Kitas den ganzen Tag zu Hause bleiben, ältere und alte Menschen konnten ihre Lieben über Wochen und Monate nicht sehen, waren mehr als sonst auf sich allein gestellt, hinter den Masken konnten wir nicht wirklich erkennen, ob es der Nachbarin, dem Nachbarn gerade gut oder schlecht ging. Aber wir haben erfahren und gemerkt, dass die Nachbarschaften in unseren Aufgängen gut funktionieren, die Hilfsbereitschaft groß ist. Verwaltung und Vorstand waren trotz Pandemie erreichbar und ansprechbar. Ja, der eine und andere Nachbarschaftskonflikt ist während des Stresstests Pandemie ein wenig eskaliert, in mancher Wohnung war es lauter als gewohnt.

Aber wir möchten an dieser Stelle allen danken dafür, dass wir auch in dieser schwierigen Zeit

eine gute Nachbarschaft gewesen sind, aufeinander achtgegeben haben, füreinander da waren. Dass viele sich so wunderbar um die kleinen Vorgärten vor den Häusern gekümmert haben, Nachbarschaftshilfe geleistet haben. Wir möchten der Verwaltung für ihre gute Arbeit danken und den ehrenamtlichen Gremien der Genossenschaft, die ihre Arbeit solide und verlässlich weitergeführt haben.

Bei der Mitgliederversammlung wurde Dr. Matthias Schindler verabschiedet, der so viel dazu beigetragen hat, dass es unsere Genossenschaft gibt und dass sie wirtschaftlich bestens dasteht. Er wird künftig nicht mehr im Vorstand arbeiten. Uns ist der Abschied schwergefallen.

Neu im Vorstand ist nun Katrin Lompscher, somit besteht der Vorstand aus drei Frauen, was einer Frauenquote von 100 Prozent entspricht. Dr. Karin Denisow, Katrin Lompscher und Kathrin Gerlof werden künftig Ihre Ansprechpartnerinnen sein und wir versprechen, uns gut um unsere Genossenschaft zu kümmern.

Wir hätten am 3. Juli gern mit Ihnen allen unser 25-jähriges Jubiläum gefeiert und wollen das nachholen, wenn es die Situation erlaubt. Denn stolz können wir auf dieses Vierteljahrhundert schon sein. Die gegenwärtige Lage ist auch beste Voraussetzung für ein weiteres Vierteljahrhundert Mollgenossenschaft. Dazu mehr auf der nächsten Seite.

# Zusammenfassung Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 und Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates

Kathrin Gerlof

Auf Bundesebene ist im Jahr 2020 die Wirtschaftsleistung um fünf Prozent gesunken. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann noch nicht abgeschätzt werden, aber es ist davon auszugehen, dass der negative Trend im laufenden Jahr nicht gestoppt werden kann und eine Erholung Zeit brauchen wird.

Noch im ersten Halbjahr 2019 waren die Wohnungsmieten in Berlin dynamisch gestiegen. Im Juni 2019 wurde in Berlin ein Mietendeckel beschlossen und gleichzeitig ein Mietenmoratorium. Das Gesetz über den Mietendeckel trat im Februar 2020 in Kraft. Gut ein Jahr später, im April dieses Jahres, kippte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel, der ein mutiger politischer Versuch gewesen war, etwas gegen steigende Mieten zu tun.

Unsere Genossenschaft war von beiden Ereignissen nicht berührt, denn die seit Gründung der Genossenschaft geltende Strategie, guten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anzubieten, hat sich bewährt. Die moderaten Nettokaltmieten sind

auch ein wesentlicher Grund dafür, dass die Genossenschaft von pandemiebedingten Ausfällen nicht betroffen war und ist.

Vollvermietung, Stabilität und Kontinuität sind die wichtigen Begriffe, die Lage der Genossenschaft zu beschreiben. Das Geschäftsergebnis lag mit 654,51 T€ (Vorjahr 358,14 T€) noch einmal deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Vor dem Hintergrund der erhöhten Tilgungsleistungen hatte die Genossenschaft die Nettokaltmieten (NKM) erstmalig seit 2007 und beginnend ab Mai 2019 angepasst. Die Erhöhung betrug einheitlich 0,50 €/Quadratmeter und Monat.

Auch im Jahr 2020 sanken die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung auf Basis ehrenamtlicher Gremienarbeit und knapp kalkulierter Fremdverwaltung, sowie durch sorgsamem Umgang mit laufenden Instandhaltungsmitteln. Sie betragen 1,43 €/Quadratmeter und Monat (im Vorjahr waren es 1,94 €) und betragen 24,7 Prozent der NKM. 70 Prozent davon für Instandhaltung und Instandsetzung.

Seit 2017 haben wir einen Pachtvertrag mit den Stadtwerken Berlin, die unsere Dächer für ihre Solaranlagen und somit die Bereitstellung sauberen Stroms nutzen. Eine große Zahl unserer Bewohnerinnen und Bewohner macht von dem Mieterstrommodell Gebrauch und leistet so einen Beitrag zur ökologischen Entwicklung Berlins.

Gegenstand unserer Arbeit ist die Bewirtschaftung der 1996 erworbenen 248 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 22.577 qm. Seit 2009 können wir, bis auf kurzzeitige fluktuationsbedingte Leerstände, Vollvermietung verkünden. Vier Auszügen im Jahr 2020 standen



drei Neuvermietungen gegenüber, bis Dezember waren alle Wohnungen vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete lag bis Mai 2019 bei 5,31 €/qm und erhöhte sich anschließend auf 5,80 €.

Zum 31.12.2020 hatte die Genossenschaft 251 Mitglieder, vier waren in dem Jahr ausgeschieden, ein Mitglied wurde aufgenommen. Bereits 2018 hatte der Vorstand entschieden, aufgrund der langen Wartezeiten keine Neuaufnahme von Mitgliedern außerhalb der Vergabe von Wohnungen zu genehmigen.

Wir haben im Jahr 2020 die Verbindlichkeiten gegenüber der Volksbank um weitere 766,91 T€ abgebaut. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich in dem Zeitraum von 22,53 Prozent im Vorjahr auf 27,64 Prozent.

Die Genossenschaft ist zu 98,15 Prozent aus Eigenkapital und Krediten langfristig finanziert. Wir haben im Jahr 2020 263,48 T€ in Instandhaltung investiert. Im Vorjahr waren es 407,08 T€. Grund für diesen Unterschied ist, dass wir Geld

für den Balkonanbau ansparen, einen hohen Sanierungsstand haben, sowie der Instandsetzungsaufwand von Wohnungen nach Auszug und bei Neuvermietung gering ist, da wir eine geringe Fluktuation haben.

Die Genossenschaft erzielte vor Steuern ein Ergebnis von 777,56 T€. Unsere Steuerverpflichtungen beliefen sich auf 123,05 T€.

Die Genossenschaft hat 2020 einen Gewinn von 663,40 T€ realisiert, womit sich die Bilanzsumme auf 677,5 T€ erhöhte. Von diesem Bilanzgewinn werden 650 T€ in die Ergebnisrücklage der Genossenschaft eingestellt und der verbleibende Betrag von 27,5 T€ wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Das waren viele Zahlen. Nun noch ein wenig Ausblick: Da sich unsere freie Liquidität weiter erhöht (zum 31. März 2021 betrug sie 300 T€), können wir auch in diesem Jahr den Anforderungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entsprechen und unsere vorsorgende Investitionstätigkeit fortsetzen. Trotzdem haben wir uns für eine weniger lange Ansparphase für die Errichtung der beiden Balkontürme (Moll 5-7) entschieden und bei der Volksbank die Aufnahme neuer Kreditverbindlichkeiten prüfen lassen. Wir konnten eine Million Euro Kreditmittel vereinbaren und sind damit in die Lage versetzt, den Bau der Balkone 2021 vorzubereiten und 2022 durchzuführen. Auf die Miethöhen wird die Kreditaufnahme keine Auswirkungen haben, die Genossenschaft kann die Refinanzierung vollständig aus den aktuellen Mieterlösen decken und gleichzeitig für weitere Maßnahmen ansparen.



## Genossenschaft leben und gestalten

*Katrin Lompscher*

Im Frühling 2002 bin ich hierher gezogen. Die Genossenschaftsanteile waren nicht ohne, aber ich konnte sie zum Glück in Raten zahlen. Von Anfang an begeisterte mich der riesige Balkon, die zentrale, dennoch grüne und zumindest auf einer Seite ruhige Lage sowieso. Die zum Teil noch im Originalzustand erhaltene Ausstattung fand ich einerseits charmant, andererseits erneuerungsbedürftig. Bei befreundeten Nachbarn hatte ich die Umbaumöglichkeiten bereits gesehen und bin sogleich zur Tat geschritten, mit versierten Handwerkern natürlich. Wand raus, Küche verlegt, neue Böden in einigen Zimmern, später noch ein kleines Bad renoviert und seit kurzem steht endlich die Badewanne in einem Raum, der ehemaligen Küche, mit Fenster. Ein großartiger Platz zum Leben!

Die Mieten waren damals nicht die günstigsten, aber auch bei weitem nicht die teuersten im Umfeld. Heute ist die Genossenschaft ein sicherer Hafen für bezahlbares und gutes Wohnen. Dass eine Mietgarantie über 2030 hinaus gegeben werden konnte, zeugt von der soliden wirtschaftlichen



Lage und den klaren wohnungspolitischen Vorstellungen meiner, unserer Genossenschaft. Darüber bin ich sehr froh und darauf auch ein wenig stolz.

Vor längerer Zeit habe ich im Aufsichtsrat mitgewirkt, konnte das aufgrund meiner früheren Arbeitsbelastung aber nicht mehr fortsetzen. Ich habe mich daher gefreut, als ich Anfang des Jahres nach meiner Bereitschaft gefragt wurde, im Vorstand mitzuarbeiten. Sehr gern habe ich zugesagt und verstehe meine Wahl durch die Mitgliederversammlung im Juli als Auftrag, den seit 25 Jahren erfolgreich beschrittenen Weg fortzusetzen. Ich nutze gern die Gelegenheit, mich beim Gründungsvorstand Dr. Matthias Schindler für seine tolle Arbeit zu bedanken. Wir kennen uns seit langem, auch aus anderen beruflichen Zusammenhängen, und es ist beruhigend, dass er bei Bedarf auch künftig ein Ohr für gelegentlich Ratsuchende haben wird.

Unsere aktuelle Frauenmannschaft (gäbe es dafür ein passenderes Wort?) im Vorstand vereint nun die gleiche Begeisterung für das Leben hier, Teamgeist sowie unterschiedliche Erfahrung und Expertise. In einer ersten gemeinsamen Klausur haben wir uns über die Aufgaben und Arbeitsteilung verständigt. An erster Stelle stehen die Wohnverhältnisse der Mitglieder. Hier gilt es, den guten Service durch die Verwaltung und ihre Partner zu erhalten und auszubauen. Dazu gehören die laufende Umgestaltung der Grünflächen und perspektivisch die Ergänzung von Fahrradabstellmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten.

Und natürlich die Balkone am Block Mollstr. 5-7. Ein großes Zukunftsthema, mit dem wir uns an-

gesichts der demografischen Struktur unserer Bewohnerschaft nicht zu viel Zeit lassen können, ist die barrierefreie Gestaltung der Hauseingänge. Vorbereitungen dafür haben begonnen, aber unsere finanziellen Möglichkeiten sind beschränkt. Es wird nur schrittweise gehen und wir werden sondieren, ob und wo es Unterstützungsmöglichkeiten gibt.

Und noch etwas ist mir als gelernter Stadtplanerin wichtig: Wir sind Teil eines Quartiers mit Nachbarn, Projekten und Ambitionen. Wie geht

es weiter beim Haus der Statistik, wie lange dauert der Schulbau noch, was plant der Bezirk im Stadtumbaugebiet KMA, 2. Bauabschnitt, gibt es Möglichkeiten die Wege zu Straßenbahn sicherer zu gestalten, was haben die anderen Genossenschaften und die WBM für Baupläne, können wir voneinander lernen oder etwas gemeinsam anpacken?

Die Mollgenossenschaft kann und wird dabei eine aktive Partnerin sein, dafür werde ich mich gern mit Ihnen und Euch zusammen einsetzen.



## Eigentlich müsste unsere Geschichte auf den Titelseiten großer Tageszeitungen stehen...

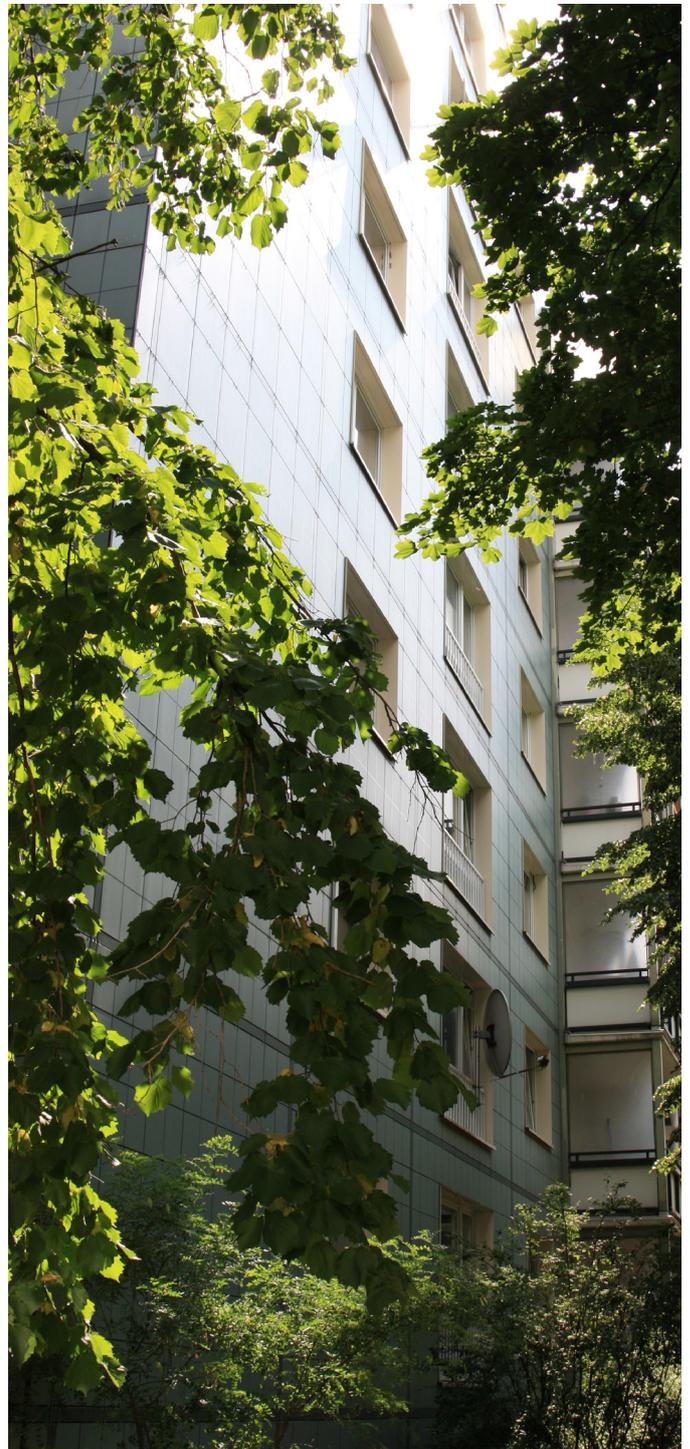
*Dr. Klaus Singer, Vorsitzender des Aufsichtsrates*

Der Aufsichtsrat versteht sich nicht nur als Kontrollgremium. Wir wollen zusammen mit dem Vorstand langfristig das gute Leben in der Genossenschaft und im Wohngebiet gestalten.

Auf der Mitgliederversammlung ging es in erster Linie um die Darstellung unserer wirtschaftlichen Situation. Jahresabschlüsse haben nur einen geringen Unterhaltungswert. Doch hinter den drögen Zahlen steckt viel erfolgreiche Arbeit. Mitten in Berlin haben wir es in 25 Jahren geschafft, preiswerten Wohnraum zu sichern. Wir müssten eigentlich auf den Titelseiten der großen Tageszeitungen stehen. Stehen wir aber nicht. Im Gegenteil, es wird der Eindruck erweckt, dass steigende Mieten eine Normalität in der Großstadt sein müssten. Wir haben den Gegenbeweis angetreten.

Wie ist der Erfolg zu erklären? Wir hatten zum richtigen Zeitpunkt eine Genossenschaft gegründet und die vier Blöcke von der WBM gekauft. Das war ein Husarenstück! Eine Hand voll Leute hat Verantwortung für Millionenkredite übernommen. Wir waren Schuldenmillionäre. Doch zum Glück gesellte sich Kompetenz dazu. Dr. Matthias Schindler war das betriebswirtschaftliche und strategische Gehirn des Projekts. Ohne ihn hätten wir die Verhandlungen mit der WBM und den Banken nicht gestemmt. Dafür habe ich mich im Namen des Vorstandes und der Mitgliederversammlung bei ihm bedankt.

Natürlich wäre der Erfolg auch nicht ohne die solide Hausverwaltung möglich gewesen. Herr Göcks und sein Arbeitskollektiv sind mehr als eine Verwaltung. Sie denken bei ihrem Handeln immer die Genossenschaft mit. Das ist in dem Preis, den



## Warm, wärmer, zu warm

*LeserInnenBrief*

wir für die Verwaltung zahlen, nicht inbegriffen. Dafür hat der Aufsichtsrat auf der Mitgliederversammlung ausdrücklich Danke gesagt.

Wir haben uns auch von Werner Senst verabschiedet. Er starb vor wenigen Monaten. Er war der Handwerker der Genossenschaft, der mit den goldenen Händen. Er konnte alles reparieren. Vor allem hatte er den Genossenschaftsgedanken verinnerlicht. Er hatte seine Erwartungen nicht an die Genossenschaft allgemein gerichtet, sondern an die vielen Mitglieder der Genossenschaft. Für ihn war die Genossenschaft kein Dienstleistungsunternehmen, sondern ein Zusammenschluss von Menschen, die gemeinsam und rücksichtsvoll miteinander leben wollen.

Wie geht es weiter? Wir haben jetzt drei Frauen an der Spitze der Genossenschaft. Sie sind nicht nur Expertinnen, sondern auch mit Herz und Blut dem Genossenschaftsgedanken verbunden. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand weiter kontrollieren und natürlich unterstützen.

Auf der Mitgliederversammlung war das Thema Hitzeschutz emotional diskutiert worden. Wir wollen uns in den nächsten Wochen gemeinsam mit dem Vorstand mit dieser Aufgabe beschäftigen. Wir werden unseren langfristigen Investitionsplan überprüfen und uns natürlich um die tausend kleinen Dinge kümmern, die für gutes Wohnen in der Mitte der Stadt notwendig sind. Insbesondere mit dem Senat, dem Bezirksamt und unseren Nachbarn, werden wir über die Gestaltung des Wohngebietes sprechen. Dabei setzen wir auf die Ideen unserer Mitglieder.

Meine Wohnung ist bei Sonnenschein vormittags von 6 bis gegen 13 Uhr von der einen Seite bestrahlt und ab 14 von der anderen. Im Sommer ohne Unterbrechung bis nach 20 Uhr, auch wenn ich »nur« im 3. Stock wohne. Sie heizt sich also sehr auf, denn wir hatten ja in der Vergangenheit schon viel längere und heißere Hitzeperioden als in diesem Sommer. Vor etwa vier Jahren habe ich mir daher auf der Nachmittagsseite lichtundurchlässige Rollos anbringen lassen. Die Türen von Küche und Bad auf der Vormittagsseite halte ich geschlossen, da die beiden Räume sich nach wie vor aufheizen. Ich plane aber, diese Rollos auch da anbringen zu lassen. Nachts halte ich alle Fenster offen, wenn kein Sturm angesagt ist, bis spätestens 7 Uhr morgens. Auf diese Weise habe ich die Temperatur auf der Rollo-bestückten Seite meiner Wohnung auf max. 27 Grad halten können, um einiges kühler als im Treppenhaus, wie ich beim Eintreten bemerke. Übrigens schließe ich auch die Zwischentür im Hausflur, wenn es so heiß ist (und auch, wenn es draußen sehr kalt ist).

Ich danke Ihnen für Ihre gute Arbeit und verbleibe mit freundlichem Gruß

Ursula Goldenbaum (Mollstraße 5)





## Richtig wegschmeißen

*Mollgenossenschaft vs. BSR*

Seit dem 1. April 2021 gibt es in der Gradestraße 73 in Berlin-Neukölln einen neuen Recyclinghof Plus. Er gilt als der modernste von allen und hat von Montag bis Samstag jeweils 12 Stunden, von 7 bis 19 Uhr, geöffnet.

So wirbt die Betreiberin BSR selbst: »Neben einer umfassenden Abfalltrennung sowie Schadstoffentsorgung kann zusätzlich, über eine separate Re-Use-Aannahmestelle (also für Dinge, die noch nicht am Ende ihres Lebens angekommen sind, sondern wiedergenutzt werden könnten), gutes Gebrauchtwaren zur Weitergabe in unserem Gebrauchtwarenkaufhaus NochMall abgegeben werden. Zu großen Teilen erfolgt die Entsorgung auf den Recyclinghöfen gebührenfrei. Falls doch Gebühren anfallen – für spezielle Entsorgungsgegenstände oder durch den Kauf von Produkten – können diese in der Gradestraße selbstständig am besten per EC-Karte an Kassenautomaten bezahlt werden.«

Wir legen Ihnen, liebe Nachbarinnen und Nachbarn, ans Herz die Angebote zu nutzen. Hin und wieder kommt es ja auch bei uns vor, dass Dinge, die nicht auf die Straße oder neben die Tonnen gehören, einfach abgeladen werden in der Hoffnung, irgendjemand erbarmt sich der Dinge und entsorgt den Müll. Das ist nicht schön und manchmal vielleicht auch einfach nur der Tatsache geschuldet, dass die Entsorgenden nicht genau wissen, wohin mit dem Zeug.

Wer gar nicht weiß, wie und vor allem womit er oder sie das alte Hab und Gut von A nach B transportieren soll: Vielleicht hat ein netter Nachbar oder eine hilfsbereite Nachbarin ein Auto. Fragen kostet wirklich nichts, aber illegal abgeladene Sachen zu entsorgen, ist recht teuer und geschieht auf unser aller Kosten.

[www.BSR.de/RCH-Gradestrasse](http://www.BSR.de/RCH-Gradestrasse)