

Aus der Verwaltung

Zuerst sei an dieser Stelle noch einmal all jenen Bewohnerinnen und Bewohnern gedankt, die sich außerhalb von Frühjahrs- und Herbstputz um unsere Grünanlagen kümmern. Sie tun dies, wie zu sehen ist, mit großem Einsatz und Engagement, pflanzen, gießen, mähen den Rasen, sammeln den Müll weg, pflegen Sträucher und Hecken. Darüber sind wir froh und glücklich.

Nachdem es viele Hinweise über wachsende Staubbelastung in den Bädern gegeben hatte, wurden die Filter gereinigt. Künftig wird dies jährlich geschehen. Auch Regenwasserabflüsse und Müllcontainer werden ab sofort einmal im Jahr gründlich gesäubert.

Ab August 2009 werden die Arbeiten im Außenbereich unserer Häuser beginnen und die Gehwegflächen nach und nach saniert.

Sicher haben Sie unseren neuen Hauswart schon gesehen oder kennengelernt. Herr Kay ist an jedem Wochentag um die Mittagszeit zwei Stunden in den Häusern und auf den Außenanlagen unterwegs und telefonisch unter 44 67 07 64 38 zu erreichen oder über die Hausbriefkästen in der Mollstraße 6, 9, 13 und 15.

Auch in der Verwaltung gab es personelle Veränderungen: Andreas Schulze verließ die Wohnwerkstatt nach jahrelanger erfolgreicher Mitarbeit. Wir wünschen ihm viel Glück und Erfolg. Frau Barth und Frau Grill sind die Neuen, die eine zuständig für Neuvermietung und Mietverträge, die andere für unsere Betriebskostenabrechnungen.

Mietersprechstunde ist weiterhin immer dienstags von 15 bis 19 Uhr.

Die Verwaltung

Impressum

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

Nachtrag zum Frühjahrsputz

Die gute Nachricht zuerst: immer weniger Familien entsorgen ihren nicht mehr benötigten Hausrat durch das Fenster, obwohl die undurchdringlichen Sträucher an der Berolinastraße die Bewohner der Mollstr. 5-7 geradezu einladen, schnell und bequem die Wohnung zu entmüllen.

Die schlechte Nachricht: Es kann noch immer sehr viel gefunden werden. Aber das ist nun auch wieder interessant! Man kann den Geschmack und die Vorlieben unserer Bewohner ziemlich genau ermitteln.

Kronkorken sind der Renner – nahezu alle Biersorten waren vertreten! Bei den Sektkorken ließ sich erkennen, dass Deutschlands Einheitsmarke „Rotkäppchen“ favorisiert wird. Bei den Hygieneartikeln waren die Marken nicht mehr so deutlich erkennbar, aber das ist ja klar, schließlich werden sie erst entsorgt, nachdem sie ihrer Bestimmung zugeführt wurden. Wie schnell ist dann so ein Kondom aus dem Fenster gefallen.

Man konnte sich in diesem Jahr allerdings zumindest darüber freuen, dass keine Flaschen, Puppen, CDs, Schuhe und dergleichen einzusammeln waren.

Ihre Ingelore Andresen
Mollstraße 7

Kompakte Aufklärung

Seien wir ehrlich: Einfach ist es nicht, die jährlich ins Haus flatternde Betriebskostenabrechnung zu verstehen. Verständlicher macht diese Abrechnung eine höchst informative, knapp 30-seitige Broschüre der DEGEWO-Gruppe mit dem Titel „Betriebskosten kompakt. Informationen und Tipps rund um das Thema Betriebskosten“. In ihr wird leicht verständlich erklärt, was Betriebskosten sind, wie sich die Betriebskosten verteilen und welche Arten an Betriebskosten es gibt.

Die Broschüre ist gegen eine Schutzgebühr von drei Euro erhältlich im DEGEWO-Kundenzentrum Nord in der Brunnenstraße 128, sowie in den KÖWOG-Kundenzentren und dem WBG Marzahn-Kundenzentrum.

Drahtesel gesucht

Man kann es auch so sehen: Der große und lange Streik der BVG im vergangenen Jahr hat wesentlich dazu beigetragen, dass sich viele aufs Fahrrad geschwungen haben, um zur Arbeit oder auch sonst wohin zu kommen. Folge dieses Aufschwungs: Manches Fahrrad, das jahrelang im Keller herumgestanden hatte, genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Also wurde ein neues gekauft und fortan stand das alte eigentlich nur im Weg, weil niemand so genau wusste, wohin mit alten und auch noch defekten Fahrrädern.

Daraus hat die Beschäftigungsagentur Berlin-Brandenburg (BABB e.V.) das Projekt „Fahrradrecycling“ gemacht: 25 Ein-Euro-Jobber retten diese alten Fahrräder vor der Verschrottung, reparieren sie und machen sie wieder fahrfähig.

Wer ein altes Fahrrad nur herumzustehen hat wende sich unter der Rufnummer 63 22 51 77 an Bettina Johannsen, die Leiterin dieses Projekts. Wer sein Fahrrad selbst abliefern will, bringe es zur BABB e.V. in der Teupitzerstraße 39 in 12059 Berlin-Neukölln. Die Internetseiten der Beschäftigungsagentur finden Sie unter www.babb-ev.de/.

mollmagazin 23

Wohnungsgenossenschaft Mollstr. e.G.

Mai 2009

www.mollgenossenschaft.de

Begegnungen, Vermietungen, Entscheidungen

Wir freuen uns über viele neue Nachbarinnen und Nachbarn



Am 30. Juni findet um 19 Uhr in der Berolina-Schule unsere diesjährige Mitgliederversammlung statt. Die Alteingesessenen werden dann viele neue Gesichter sehen: erfreuliches Ergebnis unserer Vermietungsanstrengungen. Dafür ist vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung zu danken, die unermüdet darum bemüht sind, aus Interessenten Genossenschaftsmitglieder zu machen. Zum ersten Mal seit langem konnte deshalb auf unserem Schaukasten angezeigt werden, dass es derzeit keine freien Wohnungen gibt. Das stärkt unsere Genossenschaft, denn in diesen Krisenzeiten sind solide Bewirtschaftung und geringer Leerstand lebenswichtige Grundlage für deren Bestehen.

Was die Verwaltung in den Bereichen Vermietung und Bewirtschaftung geleistet hat, ist durch die monatlichen Anstrengungen von Vorstand und Aufsichtsrat ergänzt worden, eine der Finanzsituation der Genossenschaft zuträglichere Umfinanzierung der offenen Darlehensverbindlichkeiten zu erreichen. Die Bemühungen sind aus verschiedenen Gründen notwendig geworden. Zum

einen gehört auch die HSH Nordbank, bei der unsere Genossenschaft Darlehen aufgenommen hat, zu den Banken, die im Zuge der Finanzkrise ins Straucheln geraten sind. Bereits im Jahr 2005 hatte die Bank entschieden, die Restkaufpreissumme für unsere Häuser – ungeachtet geleisteter Sondertilgungen – nicht zu finanzieren. Daraus entstand die Notwendigkeit, mit der WBM parallel zur Darlehenstilgung bei der HSH Nordbank eine Vereinbarung abzuschließen. Für die Genossenschaft stand die Frage der pünktlichen und vollständigen Begleichung aller Verpflichtungen immer im Vordergrund und wir haben sicher und pünktlich beglichen. Gleichzeitig ist es wichtig, bei objektiv begrenzten Mieteinnahmen und hohen Tilgungsraten Partner zu haben, die die soliden Finanzierungsmodelle unserer Genossenschaft mittragen. Näheres dazu können Sie auf der Seite 3 dieses Mollmagazins nachlesen.

Inzwischen hat auch unser Nachbarschaftstreff in der Mollstraße 17 gut von sich reden gemacht. Eine kleine Initiativgruppe der Genossenschaft, zu der Frau Pawloff, Frau

Jensen, Frau Templin, Herr Ostmann und Frau Lewerenz von der Volkssolidarität gehören, hat die Veranstaltungsreihe „Begegnungen“ ins Leben gerufen. Regelmäßig – und meist an jedem 3. Dienstag im Monat – gibt es ab 18 Uhr im Nachbarschaftstreff Erstaunliches, Erfreuliches, Interessantes, Kluges, Schönes zu hören und zu sehen. Begonnen hat alles am 17. Februar mit einer musikalisch-literarischen Veranstaltung „Was man so träumt“. Autorinnen und Autoren der Literaturzeitschrift „Wortspiegel“ lasen Geschichten. Am 17. März stellte die Schriftstellerin Tessy Bortfeldt ihr Buch „Frühes Licht und späte Schatten“ vor. Am 5. Mai gestalteten der Theaterwissenschaftler Holger Adolph und der Musiker Werner Meyer aus unserer Genossenschaft einen Abend zum Thema „Alles nur Theater“. Da war das Haus dann schon „ausverkauft“, denn langsam spricht sich herum, dass man sich bei unseren „Begegnungen“ wirklich begegnet, Neues erfährt, einen guten Abend miteinander verbringen kann. Am 19. Mai konnten „Gemalte Landschaften“ von Martin Heinig aus der Mollstraße 11 bewundert werden. Der Maler, der eigentlich Musiker ist, kam viel durch die Welt und so gab es zu den gemalten Landschaften noch die erzählten Geschichten von Nortrud Heinig zu hören.

Am 16. Juni findet die Vorstellung des Buches „Ich habe alles doppelt gesehen“ von Ralf Bachmann aus der Mollstraße 10 statt. Geplant sind Veranstaltungen zur Stadtentwicklung in unserem Quartier mit Frau v. Schirmeister, Erzähl- und Musikabende und Filmvorführungen mit anschließendem Suppenessen. Klingt alles gut, macht Spaß und die Initiatorinnen und Initiatoren freuen sich über Vorschläge, Anregungen, vor allem aber über noch mehr Mitstreiter.

DVB-T: Das digitale Antennenfernsehen



Seit dem Start im November 2002 in der Region Berlin/Brandenburg hat sich das digitale Fernsehen per Antenne (DVB-T) in Deutschland zu einer Erfolgsgeschichte ohne Beispiel entwickelt. Mittlerweile können rund 90 Prozent der Bevölkerung Deutschlands DVB-T empfangen - sei es mit Dachantenne oder wie in unserer Wohnlage auch mit einer einfachen Zimmerantenne kleiner Bauform.

DVB-T ermöglicht hier in Berlin den Empfang von 31 Fernseh- und 15 Rundfunkprogrammen [1]. Vertreten sind dabei neben den öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten mit ihren Regionalsendern auch private Programmanbieter.

Auf Grund des digitalen Übertragungsverfahrens gibt es im Gegensatz zum analogen Fernsehen beim DVB-T kein störendes Bildrauschen und keine Geisterbilder mehr. Systembedingt eignet sich diese Übertragungstechnik allerdings nicht für große Bildschirmdiagonalen und bei Displays der Ein-Meter-Klasse beeinträchtigen streckenweise die bei Bewegtbildern auftretenden Klötzchenartefakte den Fernsehgenuss sichtbar.

Macht auf das Tor und frei den Weg

Die Redensart, dass mein Heim meine Burg sei, ist für Wohnungen in Mehrfamilien-Wohnhäusern nur bedingt richtig: Eine Wohnung ist eben keine Burg mit zig Unterstellräumen, mit Kellern en masse, mit Raum ohne Ende. Eher ist die eigene Wohnung immer ein wenig zu klein oder liegt dummerweise auch noch in einer der oberen Etagen, so dass Fahrräder und Kinderwagen schnell mal unten, im Eingangsbereich des Hauses abgestellt werden. Manch einer überlegt auch, ob man den Schuh-

schränk auf das Treppenpodest stellt, wo die Grünpflanzen sowieso schon seit Jahren zum Überwintern stehen und niemanden stören.

Irrtum: Hausflure und Treppenhäuser sind Fluchtwege. „Die Fluchträume“, so Wilfried Gräfling, Chef der Berliner Feuerwehr, „müssen frei bleiben, denn im Ernstfall können sie lebensrettend sein. Wenn Sie im Brandfall durch einen verqualmten Flur müssen, um ins Freie zu gelangen, kann schon ein

Um DVB-T empfangen zu können, benötigt man ein Fernsehgerät mit integriertem DVB-T Empfangsteil oder eine DVB-T-Settop-Box, wie sie von verschiedenen Herstellern ab etwa 50 Euro angeboten werden und eine DVB-T Stabantenne für ca. 10 Euro. Im Mollmagazin Nr. 16 vom November 2004 [2] wurde der Selbstbau einer einfachen Empfangsantenne beschrieben, welche beim Autor seit Jahren für störungsfreie Fernsehbilder sorgt.

Zukünftig wird auch über DVB-T hochauflöstes Fernsehen (HDTV) und Pay-TV möglich sein. Die ersten Testaussendungen haben in ausgewählten Regionen Deutschlands schon stattgefunden.

Für den terrestrischen Empfang fallen im Gegensatz zum Empfang via Kabel keine laufenden Gebühren an den Kabelbetreiber an, lediglich die Rundfunkgebühren werden weiterhin fällig.

Bei Fragen oder auch zur Hilfe bei der Einrichtung des DVB-T Empfanges stehe ich gerne zur Verfügung.

Jens Ostmann

[1] www.mabb.de
[2] www.mollgenossenschaft.de

kleiner Eimer zu einem unüberwindbaren Hindernis werden.“

Doch freie Fluchtwege im Treppenhäuser allein tun es nicht. Wichtig ist ebenso, dass die Haustür auch und gerade des nachts nicht abgeschlossen wird. Denn eine verschlossene Haustür erhöht nicht die Sicherheit der Hausbewohner. Ganz im Gegenteil. Sie ist eine zusätzliche Gefährdung.

Vollvermietung ist keine Fata Morgana

Am 28.04.09 hat der Vorstand unserer Genossenschaft auf seiner Sitzung den Jahresabschluss für das Jahr 2008 verabschiedet und ihn in der anschließenden Sitzung des Aufsichtsrates diesem zur Behandlung vorgelegt. Dieser hat den Abschluss gebilligt und vorgeschlagen, ihn der Mitgliederversammlung Ende Juni zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Soweit die nüchterne Darstellung des Standes der Vorbereitung unserer Mitgliederversammlung.

Welche Erkenntnisse bringen nun Jahresabschluss und Lagebericht des Vorstandes für den Entwicklungsstand unserer Genossenschaft und ihre Zukunft?

Hinsichtlich der Bewirtschaftung unseres Bestandes - und dies ist in Zeiten weltweiter wirtschaftlicher Krisenprozesse keine alltägliche Feststellung - ist festzuhalten, dass gegenüber 2007 die Mieterträge wieder leicht gesteigert werden konnten. Unsere gemeinsamen Bemühungen, den 2006 angestiegenen Leerstand wieder nachhaltig zu verringern, haben Mitte 2008 begonnen erste Früchte zu tragen und haben so diese Ertragssteigerung getragen. Diese Entwicklung hat sich auch in diesem

Wenn das nichts ist: Wir sind nicht Spitze

Mittlerweile ist es eine Binsenwahrheit: „Wohnen in der City muss man sich leisten können“, titelte jüngst wieder die „Berliner Zeitung“ und zeigte in farbigen Grafiken, dass in der Mitte Berlins die Wohnungen am teuersten sind, ganz gleich ob es sich um Miet- oder um Eigentumswohnungen handelt. Nirgendwo im Zentrum liege die Nettokaltmiete unter sechs Euro, nirgendwo liege der Kaufpreis für Eigentumswohnungen unter 2000 Euro pro Quadratmeter. Inmitten dieser hochpreisigen Wohngegend nimmt sich die Moll-

genossenschaft wie eine schöne Schnäppchen-Insel aus. Jahr fortgesetzt und Ende April konnten wir erstmalig die Vergabe aller Wohnungen konstatieren. Dies ungeachtet der Tatsache, dass die Fluktuation aus unterschiedlichen, aber vor allem Altersgründen weiter anhält. Die Attraktivität von Mitte als Wohnstandort und die im Vergleich zu anderen Anbietern im Bezirk inzwischen niedrigeren Mieten sind die scheinbar nahe liegenden Gründe. Sicher, sie sind notwendige Bedingungen für die Zunahme der Nachfrage, aber sie allein führen nicht zwingend zu neuen Mietverträgen.

Gemeinsam mit der wohnwerkstatt haben die Gremien mit hoher Intensität auf den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen mit neuen Genossenschaftsmitgliedern hingearbeitet. Insgesamt konnten seit Anfang 2008 bis heute 42 neue Verträge abgeschlossen werden. Das sind 17 Prozent unseres Gesamtbestandes. Inzwischen wohnen 159 Mietparteien in unserer Genossenschaft, die erst nach deren Gründung eingezogen sind. Über 95 Prozent von ihnen sind Genossenschaftsmitglied.

Die Neuvermietung hat aber auch unsere Ausgaben nicht unwesentlich beeinflusst. Da viele der Leerwohnungen sich noch im Zustand des Erst-

genossenschaft wie eine schöne Schnäppchen-Insel aus.

Die Statistiker sind sich nicht einig, wie teuer in Berlin im Durchschnitt ein Quadratmeter (netto/kalt) einer Mitwohnung ist: 5,61 Euro sagt die Investitionsbank Berlin, 6,35 Euro meint die GSW. Gewiss aber ist, dass die entsprechenden Preise der Mollgenossenschaft - zwischen 5,21 und 5,31 Euro pro Quadratmeter - deutlich niedriger sind. Da wundert es auch nicht, dass wir keinen Leerstand haben. Das allerdings ist Spitze.

bezuges befanden, waren 2008 Mittel von insgesamt 80.000 Euro für ihre Instandsetzung aufzuwenden. Dennoch sind in Folge des sehr guten Zustandes unseres Bestandes insgesamt die Instandhaltungsaufwendungen auch 2008 auch auf dem Niveau der Vorjahre geblieben.

Da auch hinsichtlich aller anderen Aufwendungen die solide Ausgabenpolitik der letzten Jahre fortgesetzt wurde, konnte die Genossenschaft zum Jahresende ein Betriebsergebnis von fast 300.000 Euro ausweisen.

Und weil die übergroße Mehrzahl unserer Mitglieder und Mieter zuverlässige, pünktliche Zahler sind, haben wir die Miete tatsächlich auch als Liquidität eingenommen. Dies ist zentrale Voraussetzung für die Bedienung von Zins und Tilgung. Beide prägen die Lage der Genossenschaft seit Anfang 2007 noch stärker als in der Vergangenheit. Insbesondere die dauerhaft verweigernde Haltung der HSH Nordbank - die heute regelmäßig bei der Aufzählung der Zockerbanken genannt wird - zur Finanzierung des Restkaufpreises bei der WBM und ihr Geschäftsgebaren hat unser solide geführtes Unternehmen in eine schwierige Lage gebracht. Gewohnt - weder bei Gründung, Sanierung, noch bei Auslaufen der ersten Bindungsfrist der Kredite - uns nicht von Verhinderern abhalten zu lassen, haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, die HSH zu veranlassen, die Finanzierungsbedingungen endlich den Gegebenheiten der Genossenschaft anzupassen oder eine Umfinanzierung auf eine andere Bank zu vollziehen. Für letzteres bestehen inzwischen die Voraussetzungen. Es kommt darauf an, sie in den nächsten Wochen im Interesse unserer Mitglieder durchzusetzen.

Wir hoffen, Ihnen 13 Jahre nach Gründung der Genossenschaft das Ergebnis auf der Mitgliederversammlung vorlegen zu können. Und wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.