

Finanzen und Jahresabschluss 1998

Nach Abschluss der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Anfang des Jahres konzentrierte sich die Tätigkeit des Vorstandes insbesondere darauf, die Bedingungen für die sichere Refinanzierung der eingesetzten Kreditmittel zu schaffen. Hierzu wurden mit den Genossenschaftsmitgliedern die Vereinbarungen über die neue Nutzungsgebühr geschlossen und für die Mieter im Rahmen der gesetzlichen Regelungen die Mieten nach § 2 MHG und § 3 MHG erhöht. Ab 01.08.99 sind diese letzten Erhöhungen wirksam. Damit ist gegenüber dem ursprünglich anvisierten Zeitplan eine verspätete Einführung von drei Monaten zu verzeichnen. Zu den Ursachen wird auf der kommenden Vollversammlung der Genossenschaft Stellung genommen. Diese Verzögerung wird sich auf das Betriebsergebnis des Jahres 1999 auswirken. Die Liquidität der Genossenschaft war aber jederzeit sichergestellt. Auf der Basis der jetzt gültigen Mieten, den 1999 entstandenen Aufwendungen und Erträgen aus Neuvermietungen wird jetzt der Finanzplan für das Jahr 2000 erarbeitet. Er wird ebenfalls auf der Vollversammlung der Genossenschaft vorgestellt.

Gleichzeitig hat sich der Vorstand mit der Senkung der Aufwendungen für die Verwaltung der Genossenschaft beschäftigt. Der Vertrag mit dem bisher beauftragten Buchhalter wurde im gegenseitigen Einvernehmen zum 30.06.99 gelöst. Die Buchhaltung der Genossenschaft ist jetzt Bestandteil der komplexen Leistungen, die die neue Verwaltung für die Genossenschaft erbringt. Dabei

wurde gleichzeitig das Honorar der Leistungen gegenüber der Korrekt GmbH von 487,20 DM auf 400 DM je Wohneinheit und Jahr gesenkt. Beide Maßnahmen bedeuten bereits in diesem Jahr eine Einsparung von rund 17.000 DM.

Eine weitere für die Genossenschaftsmitglieder und Mieter wesentliche Frage ist der Umgang mit den Betriebskostenvorauszahlungen. Hier erfolgt gegenwärtig eine Aufarbeitung der bisher vorliegenden Unterlagen und eine Neuabschätzung der tatsächlichen Kosten für das kommende Jahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass eine abschließende Messung der neuen Heizkosten eigentlich erst mit dem Ende der Heizperiode möglich ist. Der Vorstand wird sich in Zusammenarbeit mit der Verwaltung bemühen, bereits zum Jahresende entsprechende zuverlässige Einschätzungen zu treffen.

Wie bereits im mollmagazin 1 dargestellt, ist die Vorbereitung des Jahresabschlusses 1998 komplizierter als angenommen. Ungeachtet mehrmaliger Aufforderungen liegt nach wie vor von Seiten der Korrekt GmbH keine, den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Buchhaltung entsprechende Abrechnung der Häuser vor. Aus diesem Grund mußte sich der Vorstand entschließen, die Buchhaltung für 1998 erneut anzufertigen. Dabei konnten zwar Kosten weitgehend vermieden werden, aber bei einzelnen Vorstandsmitgliedern hatte dies einen hohen Zeitaufwand zur Folge. Der Vorstand geht davon aus, dass die Arbeiten bis Ende Dezember abgeschlossen werden können.

M. Schindler



Heißes Eisen (Fortsetzung von Seite 1)

arbeiten, die bei ordentlicher Spülung/Reinigung des Systems vor Inbetriebnahme nicht eingetreten wären. Auf der Suche nach Ursachen für die lästigen und unzumutbaren Strömungsgeräusche wurden falsch angebundene Steiger und mehrere verdrehte eingebaute Steigerventile entdeckt. Völlig geöffnete Strang- und Heizkörperventile sorgten zusätzlich für entsprechenden Lärm. Nachdem mehrere Mängelanzeigen mit Fristsetzungen zur Mängelbeseitigung, eine Beratung mit den beteiligten Firmen vor Ort und weiterer Schriftverkehr ohne Wirkung blieben, wurde eine Ersatzvornahme durchgeführt. Zwar sind dadurch die Planungsfehler noch nicht zu korrigieren und eine gründliche Reinigung des Systems kann während der Heizperiode auch nicht durchgeführt werden, jedoch sind wir zuversichtlich, dass die gravierenden Mängel minimiert werden können.

W. Senst

Impressum:

Wohnungsgenossenschaft

Mollstraße e.G.

Mollstraße 8, 10178 Berlin

Fon (030) 24 72 78 13 (14)

Fax (030) 24 72 29 00

Funk(0172) 314 61 32

V.i.S.d.P.: Dr. Schnindler

Vorstandssprecher: Dr. Singer

mollmagazin 2

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e.G.

Dezember 1999

"Herbstputz – We can do it!"

Wir können es schaffen! So lautete unser Motto für den Herbstputz 99. Und wir haben es geschafft. Unser Aufsichtsratsmitglied Waltraut Hölzel hat 129 Teilnehmer an diesem Tag gezählt. Die Jüngste war 11 und der Älteste war 80 Jahre alt. Die Erwartungen des Vorstandes wurden weit übertroffen. Wir gingen davon aus, dass vielleicht ein Container gefüllt werden würde, doch da hatten wir uns gründlich verschätzt. Der vierte Container war am darauffolgenden Sonnabend randvoll.

Bei Bratwurst und Bier waren sich alle einig: Der Einsatz hat sich



gelohnt. Nicht nur, dass wir Geld gespart haben, nein, viele nutzten die Gelegenheit, um mit dem Nachbarn ins Gespräch zu kommen, dem man im hektischen Alltag sonst auf dem Treppenabsatz nur einen guten Morgen wünschen kann.

Hinzu kommt, dass

die Bereitschaft unter den Bewohnerinnen und Bewohnern wächst, den Zustand der Grünflächen zu verbessern und zu erhalten. Auch wenn jetzt das Laub unsere Arbeit etwas überdeckt, ist es doch für alle sichtbar, dass wieder eine gewisse 'Grundordnung' hergestellt ist. Doch jeder Gärtnerin und jedem Gärtner ist klar, dass es bei diesem Einsatz nicht bleiben kann. Der Vorstand hat schon den Frühjahrsputz in seine Planung aufgenommen. Im kommenden Frühjahr wollen wir dann auch die ersten Pflanzen in die Erde bringen. Sollte es entsprechende Vorschläge geben, sind wir gern bereit, diese aufzugreifen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, dass auch zwischen Frühjahrs- und Herbstputz die Grünflächen gepflegt werden. Wenn sich dafür Interessenten in unserer Genossenschaft finden, wäre das schön.

Einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben sich vor dem Herbstputz aus den verschiedensten nachvollziehbaren Gründen entschuldigt. Ich glaube, alle haben Verständnis, dass nicht (Seite 2)

Heißes Eisen

Niemand von uns hätte vermutet, dass uns die Probleme mit der Heizung so lange beschäftigen würden. Und noch immer ist kein Ende zu sehen. Dennoch sind wir ein entscheidendes Stück weiter. Am 12. November 1999 ist nunmehr durch das Landgericht Berlin der Beschluss ergangen, durch einen Sachverständigen die Anlage bezüglich der Fehlerhaftigkeit der Planung und der Ausführung überprüfen zu lassen und aufzuzeigen, wer von den beteiligten Firmen in welchem Umfang verantwortlich zu machen ist bzw. wie und mit welchem Aufwand die Mängel zu beseitigen sind. Das Landgericht ist in seiner Begründung und Aufgabenstellung an den Gutachter unseren Argumenten und Anträgen vollständig gefolgt. Damit besteht berechtigte Hoffnung, dass wir mit Beginn der nächsten Heizperiode eine richtig berechnete und einregulierte Anlage betreiben können.

Seit Beginn dieser Heizperiode beschäftigen uns zusätzlich Probleme, deren Ursachen nicht nur in der fehlerhaft berechneten und nicht einregulierten Anlage lagen, sondern eindeutig auf Mängel und Schlampereien in der Bauausführung zurückzuführen sind. Ursachen für massenhaften Ausfall von Heizkörperventilen waren Verunreinigungen durch Schweiß- und Gewindeschneid- (Seite 6)

Herbstputz (Fortsetzung von Seite 1)

mehr alle älteren Menschen die Kraft für einen solchen Arbeitseinsatz haben.

Es gab auch Anfragen an den Vorstand, ob die Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht an dem Einsatz teilgenommen haben, die entsprechenden Betriebskosten für die Grünpflege zahlen müssten. Der Vorstand folgt dieser Überlegung nicht. Doch wer das Bedürfnis verspürt, einen Beitrag zur Verschönerung des Wohnumfeldes leisten zu wollen, kann eine zweckgebundene Spende an die Genossenschaft überweisen.

Kritik gab es an dem englischsprachigen Ankündigungssplakat. Vielleicht nennen wir den Frühjahrsputz schlicht Subbotnik?

K. Singer

Genossenschaftsmitglieder

Unsere Wohnungsgenossenschaft hat per 02.11.1999 160 Mitglieder. Abzüglich zweier Gewerbeeinheiten sind das 65%, wobei 7 GenossenschafterInnen keine Wohnung in unserem Bestand haben. Seit Beginn des Jahres 1999 konnten wir bereits 23 neue Mitglieder gewinnen (darunter drei Neumitglieder mit Übertragung von Geschäftsguthaben in voller Höhe). Allerdings werden uns drei GenossenschafterInnen zum Ende des Jahres 1999 bedingt durch Wohnungsumzug o.ä. verlassen.

Als Vergleich ein Rückblick auf die Mitgliederbewegung zum Vorjahr: 1998 wurden 26 Mitgliedsbeitritte, zwei Kündigungen der Mitgliedschaft sowie eine Übertragung von Geschäftsguthaben verzeichnet.

D. Bassal

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

nachdem wir nun seit einiger Zeit mit der Verwaltung Ihrer Wohnhäuser beschäftigt sind, möchten wir Ihnen auch hier in Ihrer, Ihnen hier vorliegenden Mieterzeitung einen kurzen Überblick über unsere derzeitige Arbeit geben.

Unser Hauptaugenmerk richtet sich zur Zeit neben der allgemeinen Sichtung der vorhandenen Unterlagen vor allen Dingen auf das Bemühen, den Leerstand zu minimieren und die Instandsetzung der Leerwohnungen voranzubringen. Hierzu wurden seit Beginn unserer Arbeit, in enger Zusammenarbeit mit Herrn Senst und Herrn Singer, sehr viele Gespräche mit Bewerbern geführt. Hierbei sind nun auch die ersten Verträge mit neuen Mietern und GenossInnen abgeschlossen worden oder stehen kurz vor dem Abschluss. Es sind inzwischen über 40% der Leerwohnungen wieder vermietet. Fast alle neu vermieteten Wohnungen werden von neuen Genossenschaftsmitgliedern bezogen. Wir hoffen, möglichst bald wieder alle Wohnungen vermietet zu haben.

Ein weiteres Problem sind die Mängel an der Heizungsanlage. Über das laufende Verfahren wegen der Planungsfehler wurde schon früher durch die Genossenschaft detailliert informiert. Somit sei hier nur angemerkt, dass nunmehr alle Mängel, die sich auf die fehlerhafte

Ausführung der Baufirma beziehen, angezeigt sind und, so schnell es geht, behoben werden.

Eine nächste Aufgabe wird die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für 1998 sein, deren Ausfertigung von uns mit übernommen wurde. Hierzu sind aber noch umfangreiche Abstimmungen vorzunehmen. Wir gehen trotzdem davon aus, Ihnen diese Abrechnung kurzfristig zustellen zu können. Bei Fragen an uns erreichen Sie uns telefonisch unter 440 10 555 von Montag bis Freitag von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr oder per Fax unter 440 10 556 und per e-mail an post@wohnwerkstatt.de.

Die Sprechstunden im Büro in der Mollstr.8 finden dienstags von 15.00 bis 19.00 Uhr oder nach Vereinbarung statt. Ihre Schadensmeldungen geben Sie bitte auch weiterhin an die Hausmeisterin Frau Hoffmann weiter. Wir haben mit Frau Hoffmann vereinbart, dass alle Meldungen von ihr sofort per Fax zu uns weitergeleitet werden, damit alle notwendigen Schritte schnellstmöglich eingeleitet werden können und Ihnen so wenig Unannehmlichkeiten wie möglich entstehen.

Sollten Sie Anregungen haben, wie wir unsere Arbeit verbessern können, zögern Sie nicht, uns diese zuzusenden oder persönlich zu erläutern.

In diesem Sinne verbleiben wir mit freundlichen Grüßen, Ihr Team der Wohnwerkstatt.

Betriebskosten dürfen es weniger werden ?

...oder verschaffen uns Stromsteuer, Mineralölsteuer und andere Entwicklungen weitere Kosten? Zutreffend ist sicherlich, dass von uns allen diese Kosten zu tragen sind. Dennoch gibt es guten Grund zu der Aussage, dass es trotzdem gelingen kann und muss, den Faktor Betriebskosten nach unten zu korrigieren. Viele Faktoren sind dafür maßgebend. Einige Voraussetzungen für die Minimierung von Kosten wurden durch die Sanierung geschaffen. Die Wärmedämmung der Fassaden, der Fenster und Dachbereiche minimiert Heizkosten. Einen erheblichen Anteil an den Kosten hat der Verbrauch an Elektroenergie. Aufzüge, Lüftung und Warmwasserbereitung sind die größten Verbraucher. Der geöffnete Strommarkt macht es möglich, günstigere Konditionen für die Hausstromlieferung auszuhandeln. Bis zu 25 % sind auf diesem Weg reduzierbar. Die Müllentsorgung erfolgt wesentlich kostengünstiger, als das vor der Sanierung möglich war. Die Mülltrennung macht's möglich. Es eigentlich Teuere bei den Entsorgungskosten ist die Restmülltonne. Die "gelbe Tonne" sowie die Container für Pappe/Papier und für Glas sind wesentlich kostengünstiger und führen zu den gewünschten Einsparungen, wenn..... ja wenn denn alle auch ein wenig dazu beitragen. Zunächst sei gesagt, dass der überwiegende Teil unserer Bewohner dieses Problem verstanden hat. Es gibt aber auch Ausnahmen... Biotonnen werden mit Plaste, mit Glas und anderen Dingen gefüllt. Auch in den Glastonnen finden sich immer wieder alle möglichen Dinge. In den Papiertonnen wird

massenweise Verpackungsmaterial (Schaumstoffe, Plasteabfälle, Getränkeverpackungen etc.) und sonstiger Hausrat entsorgt. Jede derart gefüllte Tonne wird aber teuer. Jeder, der sich hier sorglos verhält, trägt zu höheren Betriebskosten bei. Und es gibt noch weitere Unsitten. Überall wird möglichst mit geringstem Aufwand für sich selbst versucht, Hausrat und Sperrmüll zu entsorgen. In Kellern, Treppenhäusern, Müllschluckerräumen, ja sogar in den Hauseingangsbereichen und vor den Häusern werden Sachen einfach "abgelegt", obwohl der einzelne Bürger diese Dinge bequem und kostenlos bei der BSR abgeben kann. Die Genossenschaft zahlt dafür hohe Gebühren, wenn sie diese Sachen abholen lassen muß. Alte Fernseher und andere elektrische Geräte sind zwar auch nur kostenpflichtig zu entsorgen, aber die Gebühren sollte doch der Eigentümer und nicht die Gemeinschaft tragen.

Wir müssen uns, wollen wir bei den beeinflussbaren Kostenfaktoren der Betriebskosten wirklich Einsparungen erreichen, noch mehr engagieren. Man darf doch auch dem Einzelnen zumuten, z.B. größere Verpackungskartons zu zerlegen und erst dann in die Tonnen sowie die beiliegenden Plasteteile in die gelben Tonnen zu geben. Der Aufwand ist zu groß? nicht zumutbar? Ich denke, was die große Mehrheit immer wieder zeigt, ist auch den wenigen anderen zuzumuten (anzuerziehen).

Neben den entstehenden Kosten für uns alle macht es übrigens auch kein gutes Bild im Umfeld, wenn aus einer Wohnung in der Mollstraße 12 regelmäßig Getränkeverpackungen aus dem Fenster auf den Rasen "ent-

sorgt", oder in anderen Fällen die vollen Aschenbecher aus dem Fenster entleert, oder wenn nicht mehr benötigte Matratzen auf dem Parkplatz neben der Mollstraße 11 abgelegt werden. Auch Anzeichen von Vandalismus, Schmierereien, zerkratzte Glasscheiben, herausgerissene hydraulische Türschließer verursachen enorme Kosten, die letztlich alle tragen. Der Einwand, daß vieles von dem Genannten nicht durch unsere Bewohner sondern durch andere verursacht wird, die man leider nie erwischt, mag zum Teil zutreffen. Jedoch sprechen auch deutliche Zeichen von der "Mitwirkung" von Kindern und Jugendlichen aus unseren Häusern. Schauen wir nicht einfach weg, sondern sorgen gemeinsam für Veränderungen.

W. Senst

Müll im freien Fall

Es ist schon kaum zu glauben, dass prompt einige Tage nach unserem initiativreichen Oktober-Herbstputz erneut Müll per Fensterflug auf der grünen Wiese landet. Und dennoch kann dies immer wieder in der Mollstr. 12 beobachtet werden. Ungeachtet der vorhandenen Entsorgungsmöglichkeiten von Recycling-Wertstoffen und Biogut werden Abfälle wie S'cool drink-Saftkartons (0,5 l) oder geschälte Apfel- und Apfelsinenhälften in Frischhaltebeuteln auf solch eine saloppe Art entsorgt. Und sogar Bananen positioniert man im Fluge auf dem Flachdach des Hauseingangsbereiches. All dies kann doch wohl für unsere Bewohner nicht nachahmenswert sein? Ist denn die Müllentsorgung im eigenen Haushalt wirklich so kompliziert?

D. Bassal

In eigener Sache - Aufsichtsrat

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates möchte ich heute etwas über uns schreiben. Normalerweise stehen wir nicht so in der Öffentlichkeit, wie der Vorstand unserer Genossenschaft. Unsere Entscheidungen und Empfehlungen richten sich in erster Linie an den Vorstand, so dass wir eher im 'Hintergrund' tätig sind. Jedoch könnte die Genossenschaft ohne uns nicht existieren.

Wer sollen die Aufgaben und die Mitglieder des Aufsichtsrates vorgestellt werden.

Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates heißt es in unserer Satzung (§25, Absatz 1 und 2): "Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern".

Kurz gefasst bedeutet das: Wir vertreten die Interessen der Mitglieder unserer Genossenschaft gegenüber dem Vorstand zu vertreten und dafür zu sorgen, dass der Vorstand im Sinne unserer Mitglieder arbeiten kann und auch in die Lage versetzt wird, ordentlich arbeiten zu können.

Zu Beginn unserer Tätigkeit mussten wir uns erst einmal mit unserer Rolle vertraut machen. Das war nicht ohne Hinweise durch unsere Mitglieder und den Vorstand möglich. Als Aufsichtsrat sind wir nicht nur Kontrollorgan, sondern haben dafür zu sorgen, dass der Vorstand ein entsprechendes Arbeitsumfeld bekommt, um im

Sinne der Genossenschaft tätig sein zu können. Nach einer Einarbeitungszeit ist es uns auch gelungen, diese Anforderungen zu erfüllen. Es wurden Organe geschaffen, die uns bei der Arbeit unterstützen und somit Vorstand sowie Aufsichtsrat entlasten können.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen bedanken, die uns dabei geholfen haben. Gemeint sind damit die Mitglieder der verschiedenen Kommissionen, die in ihrer Freizeit für die Genossenschaft tätig waren und sind. Weiterhin gilt mein Dank den Mitgliedern des Vorstands, die ein enormes Pensum an Arbeit erledigen mussten, damit wir heute stolz auf einige Ergebnisse zurückblicken können.

Zum Schluß möchte ich uns in unserer aktuellen Besetzung vorstellen:

Herr D. Andresen
Vorsitzender

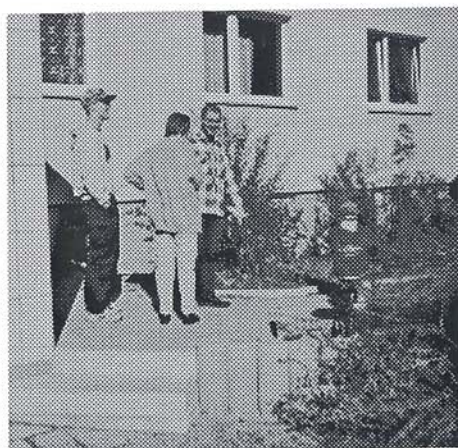
Herr W. Senst
Stellvertreter (z.Zt. im Vorstand tätig)

Frau W. Hölzel
verantw. für Mitgliederwerbung

Frau U. von Schirmeister
verantw. für Baugeschehen und Protokoll

Frau M. Pawloff
verantw. für Öffentlichkeitsarbeit

Herr W. Ballaschk
verantw. für rechtliche Aspekte



Stadtteilausschuss

Im Bezirk Mitte hat sich ein Stadtteilausschuss Karl-Marx-Allee (Mitte) gebildet. Die Gründung ist eine Reaktion auf das Planwerk Innenstadt. Dieses sieht für das Wohngebiet Karl-Marx-Allee (2. Bauabschnitt am Alexanderplatz) einschneidende Veränderungen vor. Nach den Vorstellungen des Senats sollen Wohn- und Geschäftshäuser das Wohngebiet verdichten und alte Vorkriegsgrundrisse in Form von Straßen wieder sichtbar werden. Der Stadtteilausschuß (STA) will die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebietes bei weiteren Planungen vertreten. Was die Menschen nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee von ihrer Wohngegend halten, hat jetzt eine Einwohnerbefragung ergeben.

Im Senatsbeschluss zum Planwerk Innenstadt wird festgestellt, dass das Wohngebiet "zur Zeit von gravierenden Verlusten integrationsfähiger Bevölkerung sowie urbanen Lebens gekennzeichnet ist". Nimmt man die Ergebnisse der Einwohnerbefragung, so kann diese Einschätzung nicht mit konkreten Zahlen unteretzt werden. Das Wohngebiet ist relativ stabil. 44% der Befragten leben länger als 20 Jahre in ihrer heutigen Wohnung. Jeder zweite Haushalt kann der Erstbeziehergeneration bzw. der Stammmieterschaft zugerechnet werden. Über die Ergebnisse der Befragung und über die Arbeit im Stadtteilausschuss werden wir in unseren nächsten mollmagazinen weiter informieren.

Für diejenigen, die bereits heute aktiv mitarbeiten möchten, hier die Kontaktadresse: Frau Stöcker Tel.2427044.

Frau Stöcker ist Mitglied unserer Genossenschaft.