

Lust auf Kultur?

Die älteste deutsche Besucherorganisation, Freie Volksbühne e.V., wird in diesem Jahr 125 Jahre alt. So lange schon vermittelt sie als gemeinnütziger Kulturverein Karten für Theater-, Konzert- oder Opernaufführungen und neuerdings auch für ausgewählte Sportveranstaltungen. Die Karten werden zugeschickt, so dass die Mitglieder ohne Aufwand an dem reichen Kulturleben in und um Berlin teilnehmen können. Die Tickets für die mehr als 10.000 Veranstaltungen pro Jahr sind bis zu 40 Prozent vergünstigt. Darüber hinaus gibt es ermäßigten Eintritt in viele Museen und Kinos.

Das besondere Angebot: In einer kostenlosen Mitgliedschaft können alle Mitglieder und Mitarbeiter der Mollgenossenschaft diesen Service in Anspruch nehmen. Diese Mitgliedschaft endet automatisch nach 12 Monaten, kann aber verlängert werden, wenn man Gefallen daran gefunden hat.

Bezahlt werden müssen im ersten Jahr nur die von der Freien Volksbühne e.V. angebotenen Kartenpreise. Je Veranstaltung können auch mehrere Karten gebucht werden, solange sie verfügbar sind. Jedes Mitglied erhält eine Kulturkarte als Mitgliedsausweis und bekommt das monatliche Mitgliedermagazin „Kulturfoyer“ frei Haus zugeschickt.

Weitere Informationen sind unter www.lustaufkultur.de zu finden. Dort gibt es auch die Möglichkeit, sich mit dem Stichwort „Mollgenossenschaft“ anzumelden.

Weitere Möglichkeiten, sich mit Namen, Adresse, Telefonnummer und Stichwort anzumelden sind per Post (Freie Volksbühne Berlin e.V., Ruhrstraße 6, 10709 Berlin), per Telefon 86 00 93 – 51/52) und per E-Mail (service@lustaufkultur.de).

Wir und der Wohnungsmarkt in Berlin

„Es geht auch anders.“ So könnte die Antwort unserer Genossenschaft auf die aktuelle Debatte um die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt im generellen und die der Mieten im speziellen aussehen.

Allerdings ist das nur ein Teil der Wahrheit. Wir sind ein kleines Unternehmen mit einem Anteil am Berliner Wohnungsmarkt unterhalb des Promillebereichs, auch nach 17 Jahren gut saniertem und kompaktem, gleichartigen Bestand, Vollvermietung und einer soliden Finanzierung. Neubau ist für uns auf Grund unserer Größe und der wirtschaftlichen Voraussetzungen kein Thema.

Das was uns begrenzt, ist in diesem Fall gleichzeitig unser Vorteil.

Dennoch lässt sich aus der Verfasstheit, dem Agieren und den wirtschaftlichen Ergebnissen unserer Genossenschaft vieles zu Rahmenbedingungen der Bewirtschaftung von Wohnungen und manche Schlussfolgerung für die gegenwärtige Debatte ableiten. Die Fakten sind nicht neu, aber es lohnt sie, wieder ins Gedächtnis zu rufen.

1. Da ist zunächst der Kaufpreis unseres Bestandes, der sich ja aus Grund und Boden im Innenstadtbereich und der Gebäudesubstanz zusammensetzt. Die 350 €/m² Wohnfläche, die wir zahlen mussten, waren damals für uns angesichts der Finanzierungsbedingungen fast ein K.o.

2. Haben wir kostengünstig und zügig saniert. Sicher, wir haben nicht alle Wünsche erfüllen können. Fahrstuhlsanierung und Balkons an den Zehngeschossen blieben zunächst unrealisiert, aber wir haben einen vernünftigen und gleichen Standard für alle gesichert, und da viele der damaligen Bewohner als Mitglied oder Mieter blieben, die Sanierung im bewohnten Zustand mitmachen und die eigene Wohnung selber in

Schuss hielten, senkte auch das die Kosten.

3. Gab es damals wenig Glaube an die Perspektive von Plattenbauten. Den hatte beinahe nicht einmal die Bank.

4. Der Wohnungsmarkt war 1996 am Boden, aber Finanzierungen waren verhältnismäßig teuer. Deshalb war der Mietanstieg nach der Sanierung zwar verhältnismäßig gering, die Mieten anschließend jedoch relativ hoch und für manche nicht einfach zu bewältigen.

5. Erst mit der Umfinanzierung, die trotzdem über den aktuellen Kapitalmarktzinsen liegt, haben wir nach zwölf Jahren die Luft bekommen, die uns ermöglicht mit 5,29 €/m² Durchschnittsmiete, alles in Form von Darlehensrückzahlungen, heutiges bei der Bewirtschaftung und Vorsorge für Zukünftiges zusammen zu bewältigen. So viel brauchen wir auf mittlere Sicht, um eine perspektivreiche Entwicklung unserer Genossenschaft zu sichern. Aber mehr brauchen wir eben auch nicht.

6. Unser Bestand ist klein und gleichartig, wir wollen und können nicht wachsen. Das macht unsere Investitionen überschaubar. Es sei aber auch der Ehrlichkeit halber gesagt, dass unsere Mieten auch nur im Durchschnitt des Berliner Mietmarktes liegen. D.h., wir sind auch nicht billig, weil man ja nicht allein die Neuvermietungsrenten als Maßstab nehmen darf, auch wenn sich daran Tendenzen für die Zukunft erkennen lassen. Und man muss auch sagen, unsere neuen Mieter profitieren von der Leistung derer, die diese Genossenschaft in Gang gesetzt haben. Das ist auch in Ordnung so, da wir eine Genossenschaft und nicht mehrere in einer Unternehmenshülle sind.

Matthias Schindler

„Vollvermietung, Stabilität und Kontinuität“

Die Mitglieder der Mollgenossenschaft zeigten sich zufrieden über den Stand der Dinge. Die Versammlung fand erstmals im Rosa-Luxemburg-Saal im Karl-Liebknecht-Haus statt. Rund ein Viertel der Mitglieder der Genossenschaft hatte sich auf den Weg gemacht, um sich über den Stand der Dinge der Genossenschaft zu informieren. Das „mollmagazin“ dokumentiert, leicht gekürzt, die Rede des Vorstandsvorsitzenden Schindler.

Die Diskussion über die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum beherrscht die stadtentwicklungspolitische Debatte Berlins.

Wirtschaftliches Wachstum Berlins (es lag erneut über dem Bundesdurchschnitt), anhaltender Zuzug, ungebremster Zufluss aus- und inländischen Kapitals auf den Immobilienmarkt und weiter steigende Tourismuszahlen verändern das Gefüge der Stadt. Die Folge sind steigende Immobilienpreise, sinkendes Angebot an freien Wohnungen und dynamische Preisentwicklungen bei Mieten.

Erste Neubauprojekte kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften werden umgesetzt, können jedoch wegen der Baukosten keine unmittelbare Entspannung im Segment der kostengünstigen Mieten schaffen.

Die sowohl von Medien als auch von Teilen der Politik, insbesondere dem Berliner Senat suggerierte unmittelbare Dämpfung der Mietpreise durch ein generell erhöhtes Neubaueangebot – hier vor allem durch Private – stellt sich

angesichts dessen jetzt als Fiktion dar.

In diesem Sinn kann die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße, die ein marginaler Anbieter auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist, in ihrer Verfasstheit und praktischen Politik die Widersprüche des Berliner Wohnungsmarkt und mög-

Es wird gefeiert!

Die Mollgenossenschaft wird im kommenden Jahr 20. Das werden wir feiern!

Wer Lust und Zeit hat, unser ehrenamtliches Festkomitee zu unterstützen, ist herzlich willkommen. Bitte melden Sie sich per Mail bei Klaus Singer (singer_klaus@web.de) oder telefonisch bei Kathrin Gerlof (030.44650926).

Die Lösungsansätze zwar aufzeigen, reale Wirkung entfaltet dies jedoch nur für die eigenen Mitglieder und Bewohner.

Insofern hat sich die Genossenschaft auch 2014 auf Stabilität, Kalkulierbarkeit

und Mitgliederförderung konzentriert. Der Trend einer das Angebot an frei werdenden Wohnungen übersteigenden Nachfrage hielt unvermindert an.

Ungeachtet bestehender Miet- bzw. Nutzungsentgeltsteigerungsmöglichkeiten bleiben die Gremien der Genossenschaft bei ihrer Position, längerfristig stabile Mieten auf dem Niveau des Jahres 2007 zu halten. Das sichert die mit der Gründung für die Mitglieder unterstellten Vorteile dauerhaft und lässt sie immer deutlicher zutage treten.

In Folge der hohen Altersstruktur bei Gründung der Genossenschaft sinkt die Zahl der Gründungsmitglieder kontinuierlich. Die mit der Gründung verankerte Vererbbarkeit der Anteile führt auch weiterhin zu einem Nachzug von Enkeln und Urenkeln der Gründer. Das ermöglicht auch diesen Mitinitiatoren der Genossenschaft und damit Mitträgern der Risiken der Gründung die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens an ihre direkten Verwandten weiterzureichen. Das war und ist im Interesse des Gründungskonsenses der Genossenschaft.

Unternehmenssituation

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft war auch 2014 durch Vollvermietung, Stabilität und Kontinuität geprägt. Das Geschäftsergebnis vor Steuern lag mit 17% der erwirtschafteten

Forstsetzung Seite 2 oben

Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates

59 Mitglieder haben am 19.6.1996 unsere Genossenschaft gegründet. Die Genossenschaft hatte 249 Mitglieder zum Jahresende 2014.

Der Zuwachs an Genossenschaftsmitgliedern ist ein eindeutiger Beweis, dass unser Genossenschaftskonzept aufgegangen ist. Uns ist gemeinsam die Konsolidierung der Genossenschaft gelungen. Ein wichtiger Grund dafür ist ein gutes Finanzkonzept und die Vollvermietung unserer Wohnungen.

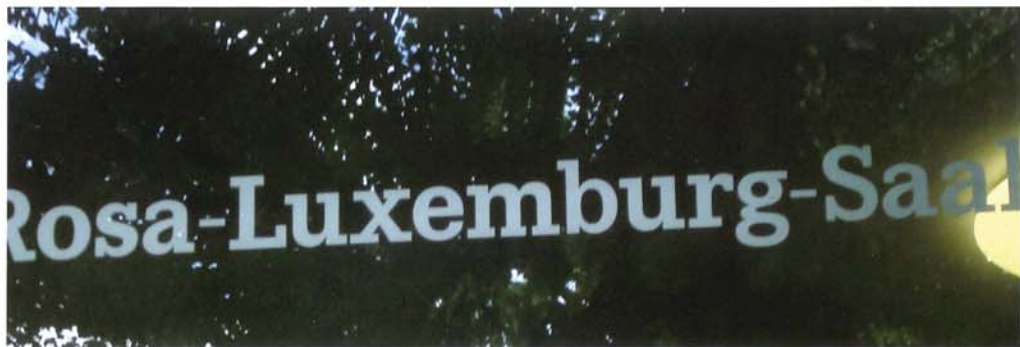
Einen großen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung haben die Verwaltung

und der Vorstand der Genossenschaft.

Aber auch viele Genossenschaftsmitglieder haben dazu beigetragen, dass unsere Wohnungen sehr begehrt sind. Wo freundliche und umsichtige Menschen wohnen, die sich solidarisch verhalten, ziehen auch gern Menschen hin, die ähnlich denken und fühlen.

Der Aufsichtsrat tagte seit der Mitgliederversammlung 2014 fünf Mal. Den jeweiligen Sitzungen ging immer eine gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand voran. Die Zusammenarbeit

Forstsetzung Seite 2 unten



Fortsetzung von Seite 1 oben

NKM (Ist) erneut auf hohem Niveau, war jedoch niedriger als in den beiden Vorjahren. Das lag insbesondere darin begründet, dass die Genossenschaft die erwirtschaftete Liquidität zur schrittweisen Instandsetzung der seit Errichtung in Betrieb befindlichen Aufzüge einsetzte.

Der Anteil des Bilanzgewinns am Eigenkapital stieg weiter an und betrug zum Jahresende 2014 unter Einbeziehung der Kapitalrücklage nunmehr 26,2%.

Auf dieser Basis konnte die Genossenschaft ihre bereits mit Gründung fixierte Strategie zur Höhe der Nutzungsentgelte und Mieten – die von Beginn an durch die Finanzierungsbedingungen von Ankauf und Sanierung bestimmt war – stabil fortsetzen. Seit 2007 werden die Nutzungsentgelte – ungeachtet der Marktentwicklungen – stabil gehalten.

Der jährliche Liquiditätszufluss der Genossenschaft beträgt auf dieser Basis ca. 200 T€. Der Bestand Bankguthaben betrug am 31.12.14 340 T€, die zu 65% freie Liquidität darstellen. Die Erhöhung des Bestandes um 100 T€ war der noch nicht fälligen Rechnung aus der Instandsetzung der Aufzüge geschuldet.

Im Jahr 2014 hat die Genossenschaft 414 T€ für die Instandhaltung/Instandsetzung verausgabt. Die deutliche Erhöhung um 152 T€ ist der Instandsetzung von 3 der 14 seit Errichtung im Betrieb befindlichen Aufzüge geschuldet.

Diese Strategie wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt. Auf der Basis eines mehrjährigen Instandsetzungskonzeptes sollen zwischen 2014 und 2019 1.200 T€ für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorwiegend bei den Aufzügen sowie weiteren 36 Balkonanlagen eingesetzt werden.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung auf der Basis ehrenamtlicher und unentgeltlicher Vorstandstätigkeit, knapp kalkulierter Fremdverwaltung und sorgsamem Umgang mit laufenden Instandhaltungsmitteln sind von 2004 bis 2014 um 1,08 €/m² und Monat gestiegen und betragen 2014 1,99 €/m² und Monat. Damit betragen sie 2014 37,62% der NKM und werden wegen weiter angestiegener Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung und Instandsetzung) zu 77% durch diese geprägt. Die Aufwendungen für die Genossenschaft, die Verwaltung und die Leerstandskosten haben sich dagegen seit 2013 nicht verändert.

Damit wird durch die Genossenschaft die Strategie, jeden zusätzlich erwirtschafteten Euro direkt in den Bestand einzusetzen, immer stärker umgesetzt. Die bereits in den Lageberichten der letzten Jahre getroffene Einschätzung, dass auf längere Sicht das aktuelle Mietniveau stabil gehalten werden kann, ist auch für das Geschäftsjahr 2014 zu bestätigen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der 1996 erworbenen 248 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 22.577,28 m² ist der Gegenstand der Tätigkeit der Genossenschaft. Der Bestand ist seit 2009 bis auf kurzzeitige fluktuationsbedingte Leerstände voll vermietet.

2014 erfolgten 11 Auszüge, denen im selben Jahr noch 10 Neuvermietungen gegenüberstanden. Eine Wohnung stand über den Jahreswechsel 2014 leer.

Durch verstärkten altersbedingten Auszug von Erstmietern bzw. Mietern mit Altverträgen erhöhten sich die Erfordernisse an die Herstellung der Wiedervermietbarkeit der Wohnungen. Im Durchschnitt stehen

die Wohnungen 2,7 Monate zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen leer.

Die monatliche Durchschnitts-NKM (Soll) erhöhte sich 2014 in Folge der Anpassung der NKM nach Errichtung der Balkone (Sommer 2013) leicht auf 5,29 €/m². Für die Bestandsbewirtschaftung wurden 2014 1,99 €/m² je Monat aufgewandt. Das ist eine Erhöhung um 0,55 €/m² und Monat, die ausschließlich der Erhöhung der Instandhaltungskosten geschuldet ist.

Die stabile Bewirtschaftung wird nach wie vor auch durch die günstigen Betriebskosten, deren Sicherung der spezifischen Aufmerksamkeit des Vorstands unterliegt, geprägt. Im Jahr 2014 lagen diese mit 2,35 €/m² und Monat für kalte und warme Betriebskosten in Folge von Preissteigerungen leicht über denen des Jahres 2013 (+8,5 T€). Dabei entfielen 1,61 €/m² p.m. (+0,03 €/m²) auf die kalten und 0,74 €/m² (-0,11 €/m² p.m.) auf die warmen Betriebskosten.

Mitgliederentwicklung

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.14 249 Mitglieder, von denen 225 im Bestand der Genossenschaft wohnten. Im Verlauf des Jahres 2014 traten 13 Mitglieder neu in die Genossenschaft ein. Dem standen 6 Abgänge wegen Wegzug oder Tod gegenüber. Die Verringerung des Wachstumstempos der Mitgliedschaft liegt in der geringen Fluktuation und der Vollvermietung begründet.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage wurde im Berichtsjahr maßgeblich durch folgende Vorgänge geprägt.

Der Forderungsbestand hat sich um 8,64 T€ erhöht. Dies liegt in einem

leicht erhöhten Forderungsbestand aus NKM begründet. Der Forderungsbestand aus Vermietung ist dennoch weiterhin anhaltend gering und beträgt ca. 3,7% der Jahresbruttomiete.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 8,75 T€ wegen Steuerüberzahlungen erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Berliner Volksbank eG wurden im Verlauf des Jahres durch laufende Tilgungen bis zum 31.12.2014 um weitere 342,17 T€ abgebaut und betragen nunmehr 11.805,10 T€.

Die Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 13,29 % (Vorjahr: 12,22%). Damit ist das bilanzielle Eigenkapital im Zeitraum zwischen 2009 (743 T€) und 2014 (1.936 T€) um real 1.200 T€ gestiegen, mithin um 160%.

Der positive Trend der Erwirtschaftung relevanter Überschüsse aus laufender Geschäftstätigkeit wird sich bei normaler Geschäftsentwicklung auch in den Folgejahren fortsetzen. Allerdings ist davon auszugehen, dass mit der Instandsetzung der Aufzüge, die jährlich weitgehend voll aufwandswirksam werden, das Jahresergebnis bis zum Abschluss dieser Maßnahmen auf dem gegenwärtigen Niveau verbleibt.

Die Genossenschaft ist zu 98,62 % aus Eigenkapital und Krediten langfristig finanziert. Das entspricht annähernd dem Vorjahreswert. Die langfristigen Aktiva sind zu 102% durch langfristige Passiva gedeckt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind um 82,61 T€ angestiegen. Der Anstieg ist ausschließlich in der zum 31.12. 2014 noch nicht fälligen Schlussrechnung der Aufzugsinstandsetzung begründet.

Die Bilanzsumme hat sich um 115,28 T€ verringert.

In der Darstellung der Finanzlage der Genossenschaft schlägt sich die vollständig

aus Eigenmitteln finanzierte Instandsetzung der Aufzugsanlagen bei gleichzeitigem Aufrechterhalten der Ansparate nieder. Aus diesem Grund erhöhte sich das Nettogeldvermögen lediglich um 41,82 T€.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen 2014 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (+6,49). Die Erhöhung war ausschließlich der Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten geschuldet. Die sonstigen Erträge stiegen auf 104,38 T€ und lagen damit um 62,10 T€ höher als 2013. Ursächlich dafür sind erneut gestiegene Versicherungsentschädigungen für Wasserschäden in Höhe von insgesamt 73,28 T€.

Die Instandhaltungskosten sind 2014 auf 414,2 T€ gestiegen. Davon entfielen 43,1 T€ auf die Instandhaltung von bewohnten Wohnungen, 84,76 T€ auf die Sanierung von Leerwohnungen, 6,28 T€ auf Zuschüsse für Eigeninvestitionen der Mitglieder im Vorteilspaket der Genossenschaft und 32,4 T€ auf die Instandhaltung von Gemeinschaftsanlagen. Der größte Teil entfiel auf bauliche Instandhaltung sowie sonstige Instandhaltung unter Einschluss der Aufzüge mit 248 T€.

Auf dieser Grundlage betragen die Instandhaltungskosten 18,35 €/m² p.a. Der Zustand der 1996 – 1999 sanierten Objekte ist technisch und baulich weiterhin hoch. Die Genossenschaft hat jedoch 2014 einen weiter erhöhten Betrag zur vorsorgenden Instandsetzung der nunmehr 50 Jahre in Betrieb befindlichen Aufzüge und zur Schadensbeseitigung wegen der genannten Wasserschäden eingesetzt.

Das Geschäftsergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt unter diesen Bedingungen 166,24 T€ (Vorjahr 217,25 T€). Das entspricht 11,5% der Nettokaltmieten (Soll). Das Jahresergebnis nach Steuern beträgt 139,93 T€.

vorgelegten Unterlagen zur wirtschaftlichen und finanziellen Situation der Genossenschaft zur Kenntnis genommen und beraten. Insbesondere handelt es sich hierbei um die betriebswirtschaftlichen Auswertungen und den Liquiditätsstatus der Genossenschaft sowie den Stand der Vermietung.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für 2014 gebilligt. Die Entwicklung der Genossenschaft verläuft stabil. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Dr. Klaus Singer

Losung-Lösung, die Sechste



Jeder Fiffi, der ein bisschen bellen kann, kann auch kacken. Jeder Fiffi-Halter und jede Fiffi-Halterin läuft auf dem Areal der Mollgenossenschaft weiterhin ziellos durch das Quartier, um Korbeuteln zu entsorgen. Ist das kein Thema mehr?

Kein Thema sind offensichtlich auch Vorschläge zu der Frage, wie mit den vielen Fahrrädern umgegangen werden könnte, die nicht nur in den Sommermonaten vor den Häusern abgestellt werden. In den Kellern gibt es keinen Abstellräume. Und sonst? Auch kein Thema mehr der Mollgenossenschaft?

Eine Wohnung für Flüchtlinge

So schnell kann es gehen: Ende November des vergangenen Jahres schlug der Vorstand vor, die nächste freierwerdende Wohnung einer Flüchtlingsfamilie zu Verfügung zu stellen. Zu Beginn des Jahres hat die Wohnwerkstatt Kontakt mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) aufgenommen. Ende März wurden die Bewohner des Hauses Mollstraße 6 zu einem Informationsgespräch gebeten. Zahlreiche Mieter erschienen, viele hatten Fragen, manche äußerten ihre Besorgnis, andere taten ihre Freude kund und schlugen gar eine Willkommensparty vor. Mittlerweile hat eine Familie – Mutter, zwei Töchter und ein Sohn im schulpflichtigen Alter – eine 3-Raum-Wohnung mit umgebauter größerer Küche bezogen. Sie stammen alle aus Ägypten.

Die Rahmenbedingungen sind klar geregelt: Hauptmieter sind die Flüchtlinge selbst. Das Sozialamt trägt die Kosten für die Miete, das Landesamt für Gesundheit und Soziales sorgt für die Erstaussstattung. Die soziale Betreuung obliegt den entsprechenden Behörden und Diensten des Bezirks oder des Landes. Das EJF war ausschließlich für die Wohnraumbeschaffung zuständig.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für 2014 gebilligt. Die Entwicklung der Genossenschaft verläuft stabil. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Dr. Klaus Singer

Fortsetzung von Seite 1 unten

mit dem Vorstand ist vertrauensvoll und von gegenseitigem Respekt geprägt.

Weil wir gut gewirtschaftet haben, haben wir jetzt Geld zur Verfügung, das wir sparsam und effektiv einsetzen und auch in Zukunft einsetzen werden.

Der Aufsichtsrat hatte den Vorstand um eine Prioritätenliste für die Investitionen gebeten. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde festgelegt, dass der Blitzschutz als erstes in Ordnung gebracht werden muss. Das wurde realisiert.

Auf die 2. Stelle unserer Investitionsplanung wurden die Aufzüge gesetzt. Dieses Investitionsprojekt ist in der Mollstraße 5, 6 und 8 erfolgreich abgeschlossen worden.

