

## Balkonsanierung

An den Vorstand wurden in den letzten Monaten immer wieder Fragen zur Fortsetzung von Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen herangetragen. Dieses Thema hatte ja auf der Mitgliederversammlung aus unterschiedlichen Gründen zu Nachfragen und Kritiken geführt.

Noch einmal kurz zum Sachverhalt: 20 Jahre nach der Balkonsanierung von 1998 zeigten sich Verschleißerscheinungen an den Übergängen zwischen Bodenplatte und Stützen bzw. ihrer Anbindung an das Gebäude. Ein natürlicher Vorgang des Alterns unserer Gebäude. Damit bestand die Gefahr, dass eindringendes Wasser die Substanz der Bodenplatten langfristig gefährdet. Dem mussten wir frühzeitig mit Sanierungsmaßnahmen begegnen. Da die Zugänge zu den schadhafte Stellen eben nicht direkt vom Balkon aus möglich waren, mussten dafür Gerüste aufgestellt werden. Die eigentliche Sanierung war kein Problem, allerdings zeigte sich, dass die Verbindung der von uns damals aufgebrauchten Fliesen zur Bodenplatte an den bearbeiteten Stellen nicht stabil war. Vor diesem Hintergrund stellte sich konsequenterweise die Frage, ob aus der notwendigen rechtzeitigen Sanierung der Verschleißerscheinungen ein Abbruch der Fliesen folgen müsste. Dies galt es zu prüfen. Die Folge: eine Unterbrechung der Maßnahme und Zeitverlust. Das hat zu berechtigtem Unmut bei den Bewohnern



der Mollstraße 15 – 18 geführt. Vor allem auch deshalb, weil es dann scheinbar ohne eine neue technische Lösung weiterging und die Fliesen blieben. Und das in dem Jahrhundertsommer 2018.

Die Sanierung an der 8 – 11 verlief dann im Zeitplan und die Fliesen blieben.

Stellen sich die Fragen: Fehleinschätzung? Falscher Alarm? Fehlentscheidung? Rausgeworfenes Geld durch längere Rüstzeiten?

Zunächst hat die technische Prüfung alternativer Beläge Zeit benötigt. Die verschiedenen vorgeschlagenen Komplettlösungen sprengten dann das Budget der Genossenschaft. Darüber hinaus zeigte sich auch, dass – nicht nur aus Sicht der Bewohner – das Schadensbild nicht einheitlich war und möglicherweise jeweils nur Teilbereiche betroffen sind.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand entschieden, Schritt für Schritt eine Schadenskartierung vorzunehmen. Dazu benötigen wir die Mithilfe der Bewohnerinnen und Bewohner. Auch die möglichen technischen Lösungen bedürfen weiterer Prüfung. Ebenfalls zu prüfen ist, ob alle Balkone gleichzeitig realisiert werden müssen und ob dafür erneut Rüstungen erforderlich sind. Am Ende muss dann alles in einer Kostenschätzung münden und mit den verfügbaren Mitteln in Übereinstimmung gebracht werden.

Was heißt das nun für den kommenden Sommer 2019? Da die Nutzungsmöglichkeit der Balkone in keiner Weise eingeschränkt ist, können sich alle mit dem beginnenden Frühjahr der Begrünung Ihrer Balkone widmen. Das Wachstum der Pflanzen wird in diesem Jahr nicht von neuen Gerüsten gefährdet.

## Wir reden nicht, wir handeln! Solidarität mit den Bauern Griechenlands.

Solidarischer Direkthandel von 10.000 Liter extra-nativem Olivenöl der griechischen Bauernkooperative »Messinis Gea«.

1-Liter-Flasche 12 Euro / 5-Liter Kanister 50 Euro

Bestellungen und mehr Infos:  
solidaritrade.de / kontakt@solidaritrade.de

**SolidariTrade**

### 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:  
Dr. Matthias Schindler,  
Dr. Karin Denisow  
Die nächste Ausgabe erscheint  
vorauss. im Juni/Juli 2019

# mollmagazin 43

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e.G.

März 2019

www.mollgenossenschaft.de



## Haus der Statistik - die zweite!

Am 16. Januar hatten die fünf am Planungsprozessbeteiligten Akteure, das Land Berlin, der Bezirk, die WBM und die organisierten Aktivisten zu einer Bürgerversammlung in den Saal der BVV im Rathaus Mitte geladen, um die bisherigen Ergebnisse dreier unterschiedlicher Planungskollektive zum Areal zu präsentieren. Ungewöhnlich war, dass diese öffentliche Vorstellung vor einer eigentlichen Entscheidung des Gutachtergremiums erfolgte. Das nötigte Respekt ab, entsprach aber dem bisherigen transparenten Verfahren mit seinen Werkstätten und Zwischenpräsentationen.

Als ebenso ungewöhnlich muss angesehen werden, dass das Bezirksamt Mitte am selben Tag die frühzeitige öffentliche Bürgerbeteiligung zum Plan eröffnete. Laufzeit vier Wochen, obwohl eigentlich da schon klar war, dass erst nach dem Ende der Frist für Stellungnahmen ein Gesamtkonzept vorliegen würde. Das verwunderte dann schon.

Im Lichte der präsentierten Ergebnisse und der anschließenden Diskussion auf der Bürger\_innenversammlung betrachtet, muss man festhalten, dass schon das Eingangsstatement von Bezirksbaustadtrat, Ephraim Gothe, das zentrale Problem des gegenwärtigen Planungsstandes offenbarte, sprach dieser doch davon, dass das Gebiet als bedeutende Adresse zentral dem Alexanderplatz zuge-

wandt sei. Dafür sei eine starke Lösung durch die Planer zu finden gewesen. Über die Anbindung an das Wohngebiet der KMA II. Bauabschnitt, in dem auch unsere Genossenschaft liegt, kein Wort. Auch nicht über die Herausforderungen des für dieses Gebiet durch Land und Bezirk fixierten städtebaulichen Denkmalschutzes.

Insofern sahen die Teilnehmer dann auch Entwürfe eines weitgehend auf sich fixierten Modellprojekts mit Autofreiheit, Büro, Wohnen, gemeinwohlorientierten alternativen Nutzungen, Rathaus, kleinen Geschäften und großen Plätzen. Wahlweise waren auch überdachte Sportmöglichkeiten an der Otto-Braun-Straße im Angebot. Abstrahiert man von der Visualisierung der geplanten Bebauung (Fassaden waren nicht Gegenstand der Aufgabenstellung), eine scheinbar gelungene Mischung der Vielfalt von Stadt im Kleinen, wäre da nicht... Ja, wäre da nicht die Tatsache, dass die Gemeinwohlorientierung und Autofreiheit an einer kleinen, schmalen Wohngebietsstraße endete. Diese Straße ist die aus der Mollstraße kommende Berolinastraße. Ihr wurde in allen Planungen die Funktion der alleinigen Erschließungsstraße für ein Gebiet zugedacht, dass in Zukunft über eine erhebliche höhere Bebauungsdichte verfügen würde.



### Editorial

Eigentlich müssten die Neujahrskarten noch nachhallen, ist das Jahr 2019 doch gerade erst gut 60 Tage alt. Stattdessen zeigen sich in der Stadt schon die ersten Krokuswiesen in voller Blüte. Das Frühjahr wird ausgerufen.

In diesen zeitigen Frühlingsbeginn hinein kommt nun unser *mollmagazin* 43, das sich mit einer bereits auf der Mitgliederversammlung 2018 angesprochenen Frage - der notwendigen Erhöhung unserer Nutzungsentgelte und Mieten beschäftigt.

Ebenso hatten wir versprochen, Sie bezüglich des Planungsprozesses zum 'Haus der Statistik' weiter auf dem Laufenden zu halten. Auch hier sind in den letzten Wochen wichtige Weichen gestellt worden. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich mit diesen und möglichen Folgen beschäftigt und dazu eine Position erarbeitet.

Darüber hinaus finden Sie in dieser Ausgabe Informationen zu Fragen der Instandsetzung und Bewirtschaftung unserer Genossenschaft.

Fortsetzung S. 2

Ihr Vorstand

Ganz abgesehen davon, dass zumindest auf den präsentierten Folien der Respekt vor der gerade denkmalgeschützten DDR-Moderne des angrenzenden Wohngebiets nicht zu erkennen war.

Widerspruch ließ in der anschließenden Diskussion deshalb nicht lange auf sich warten. Die Einwände wurden sorgsam auf einer Pinnwand notiert und am Ende wurde versprochen, diese im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. So lange wollte der Vorstand dann nicht warten. Er hatte außerdem die Fristen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan im Blick. Er hat sich rechtlichen Rat eingeholt und im Namen unserer Genossenschaft detailliert und fristgemäß Stellung genommen.

In dieser Stellungnahme wurde die besondere Befassthheit der Genossenschaft als unmittelbare Anliegerin dargestellt und auf das Fehlen von Gutachten insbesondere zum Verkehrsaufkommen und zu Emissionen verwiesen.

Weiterhin wurden aus Sicht der Genossenschaft die zentralen Mängel des aktuellen Planungsstandes hinsichtlich der Erschließung über die Berolinastraße und der fehlenden Anbindung an die denkmalgeschützte Architektur und die städtebauliche Verfasstheit des scheinbar im Rücken des 'Haus der Statistik' liegenden Wohngebiets rechtlich begründet.

Dem Schreiben fehlt auch nicht der Verweis, dass sich der im Kontext des bisherigen Planungsprozesses fast gebetsmühlenartig wiederholte gemeinwohlorientierte Charakter

des Areals als Chimäre erweist, wenn diese an seinen Grenzen endet und letztlich zu Lasten anderer Akteure der Stadtgesellschaft geht.

Der Vorstand hat deutlich gemacht, dass die Genossenschaft notfalls bereit ist, die Legitimität ihrer formulierten Interessen und deren angemessene Berücksichtigung rechtlich durchzusetzen.

Bereits vorab hatten wir das Land Berlin und die WBM über die möglichen Folgen informiert. Noch können wir nicht erkennen, dass in dem Ende Februar vorgestellten Siegerentwurf diese erheblichen Einwände abgestellt wurden. Sicher sieht dieser nun eine in den Vorentwürfen noch ausgeschlossene Erschließung des vorderen Bereichs von der Otto-Braun-Straße vor. Die jedoch vom Geschäftsführer der WBM auf der Präsentation getätigten Aussagen zu Autofreiheit und eine lediglich begrenzte Ver- und Entsorgung über die Berolinastraße lassen noch nicht darauf schließen, dass die Problematik in der Dirksenstraße angekommen ist. Ebenso wenig bei den seit Monaten rühriigen Aktivisten.

Insofern bleibt nach der positiven Besprechung der grundsätzlichen Entwicklung am 'Haus der Statistik' im mollmagazin 42 aus den letzten beiden Monaten zunächst Ärger, zumal die Genossenschaft auf beide hier benannten Probleme bereits vorab hingewiesen hatte.

Das Schreiben zum Bebauungsplan schließt aus gutem Grund dann auch mit den Worten: 'Wir werden diesen Umstand nicht hinnehmen.' Die Voraussetzungen haben wir mit unserer Stellungnahme geschaffen.

## Nachbarschaftsrat mit eigenen Räumen

Am 01.03., 15 Uhr, war es soweit. Der Nachbarschaftsrat eröffnete seinen Treffpunkt im Ärztehaus in der Schillingstraße 12. Frisch renoviert stehen nunmehr drei Räume für die öffentliche Beteiligung an den Projekten des städtebaulichen Denkmalschutzes im II. Bauabschnitt der KMA zur Verfügung. Hier können sich Bewohnerinnen und Bewohner über die Vorhaben informieren und an Initiativen des Nachbarschaftsrates mitwirken. Von Vorteil ist, dass in den Räumlichkeiten nun auch das Koordinierungsbüro seine neue Heimstätte gefunden hat. Damit ist die Zusammenarbeit direkt vor Ort möglich.

Wie bereits berichtet, ist unsere Genossenschaft Mitglied des Rates und wird durch Kathrin Gerlof vertreten. Auch Frau Malcherowitz ist von Anfang im Rat aktiv.

Das nächste große Ereignis steht auch schon vor der Tür. Am 11. Mai findet das 2. Gebietsfest wieder auf der Schillingstraße statt.

## Digitalisierung braucht Ihre Hilfe

Das war die Überschrift unseres Schwerpunkthemas in der Ausgabe des mollmagazins 42. 135 Fragebögen von 248 sind in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, der wohnwerkstatt, eingegangen. Das ist eine gute Grundlage für die weitere Arbeit.

Aber für eine einheitliche Gesamtaufstellung fehlen uns eben noch 113 ausgefüllte Bögen.

Grund genug an dieser Stelle noch einmal zur Einsendung aufzurufen. Wer den Vordruck nicht mehr hat, kann ihn sich bei der wohnwerkstatt erneut aushändigen lassen.

Denken Sie daran, die Vorlage erleichtert die Einschätzung des Zustands und der Bewertung zukünftig erforderlicher Investitionen in unseren Bestand.

## Die Sache mit der Miete

Über ein Jahrzehnt konnte der Vorstand in seinen Berichten auf der Mitgliederversammlung auf die Stabilität unseres Nutzungsentgeltes verweisen. Die letzte Vereinbarung zu neuen Miethöhen gab es schließlich im Jahr 2007. Zum damaligen Zeitpunkt waren es die Konditionen der Finanzierung unserer Kredite bei der HSH Nordbank, die uns diesen Schritt auferlegten.

Mit der Umfinanzierung auf die Berliner Volksbank konnten wir dann 2009 die Grundlage für ein Jahrzehnt stabiler Mieten legen und hatten aus den vereinbarten Bestandsmieten noch ausreichend Mittel zur Verfügung, um zusätzliche Projekte der Instandsetzung und Modernisierung zu finanzieren, die der Verbesserung unserer Wohnbedingungen dienen. Dazu gehörten insbesondere der Anbau von Balkonen an der Mollstraße 12-14, der Umbau aller Aufzüge und die Sanierung von neu zu vermietenden Wohnungen. Dafür haben wir in den letzten 10 Jahren insgesamt 3.400 T€ in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung investiert. Das sind 2,5 Jahresnettokalmmieten.

Inzwischen hat sich das wirtschaftliche Umfeld in Berlin in diesen 12 Jahren erheblich verändert. Die seinerzeit vereinbarte Miete war im Vergleich mit den Marktmieten nicht niedrig. Das wussten wir, aber wir wollten gemeinsam den eigenständigen Entwicklungsweg unserer Genossenschaft fortsetzen.

Diese Mieten haben wir auch in den Zeiten gehalten, da überall die Nachfrage sowie die Bestands- und Neuvermietungsrenten anzogen. Wir hatten 2010 Vollvermietung erreicht und die Mieten waren auskömmlich, um unsere Vorhaben zu finanzieren. Es gab keinen Grund über Erhöhungen nachzudenken.

Inzwischen ist die Höhe der Nutzungsentgelte und Mieten nicht nur im unmittelbaren Einzugsgebiet, sondern bezogen auf Gesamtberlin im unteren Segment angesiedelt.

Nun 10 Jahre später steht die Verlängerung unserer Finanzierung an. Der Vorstand hatte sich mit die-

ser Frage frühzeitig im Jahr 2017 beschäftigt. Grundsatz war für uns, die Höhe der bisherigen Rate aus Zins und Tilgung auf gleicher Höhe zu halten, also keine höheren Belastungen aus der Finanzierung zuzulassen. Diese Position wurde von der Volksbank geteilt.

Als wir jedoch 2009 die Finanzierung vereinbarten, lag der Zins noch bei 4,785 %. Die Finanzkrise war da erst richtig ausgebrochen. Heute zehn Jahre später, liegt dieser Zins deutlich niedriger, für den verlängerten Kredit bei 1,6%.

Das ist gut für unsere Genossenschaft. Das fremde Geld kostet weniger und wir können bei gleichbleibender Rate schneller tilgen. Das ist eine wirkliche Investition in die Zukunft. Schließlich gilt es im Blick zu behalten, dass 2024 unsere Gebäude bereits 60 Jahre alt sein und die Sanierungen von 1996 - 1999 spätestens zum Ende des nächsten Jahrzehnts 30 Jahre zurückliegen werden. Das muss auch die Gründergeneration unserer Genossenschaft im Blick haben.

Allerdings gibt es auch eine Schattenseite. Tilgungen stellen in der Gewinn- und Verlustrechnung unserer Genossenschaft keinen Aufwand dar. D.h., sie müssen zwar finanziell erwirtschaftet werden, zu ihrer Deckung lassen sich jedoch nur die Abschreibungen und Gewinne heranziehen. Da unser Abschreibungspotential bedingt durch den verhältnismäßig niedrigen Einkaufspreis relativ gering ist, bleiben uns am Ende nur darüber hinaus erwirtschaftete Gewinne zur Deckung der erforderlichen Tilgung. Das hat zur Folge, dass unsere, der Körperschafts- und Gewerbesteuer unterworfenen, Genossenschaft für jeden Euro, den wir aus

Gewinnen in die Tilgung stecken müssen, dann weitere 16 Cent für die Erfüllung der daraus folgenden steuerlichen Verpflichtungen erwirtschaften muss. So ist die Gesetzeslage, auch wenn diese mit Blick auf die aktuellen Debatten über Mietenentwicklungen in Ballungszentren absurd erscheint.

Der Vorstand hatte alle hier beschriebenen Zusammenhänge bei der Vereinbarung der Verlängerung und der Bewertung ihrer Effekte für die Genossenschaft abzuwägen.

Unter Berücksichtigung aller Anforderungen, die sich aus der Bewirtschaftung unserer Häuser, der Sicherung von laufender Instandhaltung, der Finanzierung von weiteren Vorhaben der Instandsetzung und Modernisierung in den kommenden Jahren sowie aus der Finanzierung ergeben, macht sich deshalb die Erhöhung des Nutzungsentgeltes der Mitglieder und der Mieten um 0,50 € m<sup>2</sup> p.m. notwendig.

Wie 2007 werden wir diese Erhöhung auf der Basis einer Einzelvereinbarung zwischen den Nutzern bzw. Mietern und der Genossenschaft als Anlage zum bestehenden Vertrag vornehmen.

In den nächsten Tagen geht Ihnen deshalb diese Vereinbarung zur Unterzeichnung zu, damit sie zu anlage an ihren Vertrag wirksam wird..

Wie aus der untenstehenden Aufstellung zu erkennen ist, sind damit 70% der Faktoren, die die Nutzungsentgelte und Mieten bis 2031 beeinflussen, fix. Über die verbleibenden 30% entscheiden wir wie in den letzten zehn Jahren als Mitglieder letztlich selbst. Damit sind erneut die Voraussetzungen für längerfristige Stabilität der Mieten gegeben.

	€ p.a.		€ p.a.	
	2017		ab 2019	
Nutzungsentgelte/Mieten	1.440.000		1.575.464	
Abflüsse durch				
Zins/Tilgung	915.000	64%	915.000	58%
Instand./Inst.Mod.	430.000	30%	430.000	27%
sonstiges	57.000	4%	57.000	4%
Steuern	38.000	2%	173.464	11%

