Ach, wenn das alles so einfach wär...

...mit dem Abschied. Ab einer bestimmten Dauer hat man das Gefühl, es gelte so etwas, wie eine Ewigkeitsklausel. Und dann stimmt es gar nicht. Als ich im Jahr 2000 in die Mollgenossenschaft zog – da war wirklich noch richtig Leerstand – wurde ich gleich gefragt, ob ich Zeit und Lust und Möglichkeit hätte, im Vorstand der Genossenschaft mitzuarbeiten. Ehrenamtlich. Ja klar.

Jetzt mache ich das schon 21 Jahre und in all den Jahren hat Matthias Schindler mir und uns das Gefühl gegeben, dass wir auch durch stürmisches Fahrwasser kommen.

Als ich das erste Mal eine Bilanz gesehen habe, dachte ich: Verdammt, wie soll das gehen, so ehrenamtlich. Und habe zugehört, wie Matthias erklärt und erläutert, in den Zahlen zu Hause, die Zusammenhänge immer im Blick. Mit einer Engelsgeduld. Muss man schon sagen, denn auch wenn es angeblich keine dummen Fragen gibt: Wir hatten immer eine Menge Fragen und wir waren ein lernendes System, keine Spezialistinnen oder Spezialisten.

Und ehrlich: Wir hatten auch großen Respekt. Es ging um Geld,

um Kredite, um eine vernünftige Bewirtschaftung, um den Genossenschaftsgedanken. wir lebendig und in Ehren halten wollten. Um Solidarität. Krisenbewältigung und Zukunftsszenarien. Man darf ruhig aroße Worte benutzen.

Wäre es nicht so gewesen, also mit Matthias an der Seite, hätte ich das Handtuch geschmissen. Ganz

Alle 14 Tage - bis auf wenige kleine Sommerpausen – sehen wir uns seitdem, sitzen zusammen, reden über die Genossenschaften, fassen Beschlüsse, beschäftigen uns mit den Zahlen und reden darüber, wie es gelingen kann, dass die Genossenschaft von so einer Ewigkeitsklausel getragen wird. Gut wirtschaften ist das eine. Das andere ist dieses Versprechen, dass wir eine gute Genossenschaft sein und bleiben wollen.

Eine doch recht kleine Insel im sich so rasant verändernden Wohnungsmarkt. Wir wollten eben nicht Markt sein, sondern soziale Vorsorge und auch Fürsorge. Wohnen ist Grundrecht. Finden wir.

Und Genossenschaft ist mehr als Gedanke. Das ist Mit-Denken und Mit-Tun und immer wieder den Stein nach oben rollen. Und Matthias Schindler hat Zeit und Kraft und noch mehr Zeit und noch mehr Kraft investiert für dieses Grundrecht auf Wohnen in unserer kleinen Genossenschaft.

Ich hätte ihn zu gern überredet, länger zu machen. Wegen der Ewigkeitsklausel und weil ich irgendwie immer dachte, das sei so unverrückbar, den Schindler im Vorstand zu haben. So ist es aber nicht im

Also sag ich mal: Danke. Ich weiß ziemlich aut, was wir Matthias Schindler zu verdanken haben. Ohne den müsste ich mich vielleicht mit einem Privatvermieter rumschlagen, dem es schnurzegal ist, ob ich mir die Wohnung leisten kann oder nicht. Ich habe auch durch Matthias gelernt, dass es anders geht. Man muss es wollen und klug sein. Er hat es immer gewollt und klug ist er sowieso.

Kathrin Gerlof



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: K. Denisow, K. Gerlof. M. Schindler Die nächste Ausgabe erscheint vorauss, im Herbst 2021

Berichtigung

Für alle aufmerksamen Leser:innen: Dies ist selbstverständlich nicht die Nummer 25 des mollmagazins. Es wäre die reguläre Nummer 51, wenn nicht (für aufmerksame Sammler:innen) irgendwo in den Dreißigern eine Nummer verloren gegangen wäre. Aber dies ist definitiv die Nummer zum 25. der mollgenossenschaft. Mit dieser Nummer verabschiedet sich der Autor als Verantwortlicher für das mollmagazín. Es ist auch das Ende von 23 Jahren Vorstandstätigkeit. Bleiben Sie genossenschaftlich! ms

Und wenn sie nicht gestorben sind...

dann wird 2031 der letzte Cent des ursprünglich aufgenommenen Darlehens getilgt sein. Die Mieten sollten stabil auf dem zuletzt 2019 vereinbarten Niveau gehalten worden sein. Die seit 1996 gelebten Prinzipien ehrenamtlicher Gremientätigkeit, kostengünstiger Verwaltung und genossenschaftlichen Zusammenlebens sollten Bestand haben. Aber das ist eine neue Geschichte.

Mollmagarine Mollstraße of Juni 2021



Eigentumsfragen...

In den 90er Jahren hatten wir in unserer Genossenschaft viele leerstehende Wohnungen. Unsere wirtschaftliche Lage war kompliziert. Bei Wohnungsbesichtigungen spielte die Frage, wer Eigentümer der Wohnung ist, keine besondere Rolle. Die hohen Genossenschaftsanteile waren eher ein Vermietungshemmnis.

25 Jahre später sieht die Welt ganz anders aus. Die Eigentumsfrage ist zum beherrschenden Stadtgespräch aeworden. Plötzlich Wohnungskonzerne, wie Deutsche Wohnen und Vonovia, so bekannt, wie VW und Siemens. Allerdings ist ihr Ruf denkbar schlecht. Sie treiben die Mieten in unbekannte Höhen und investieren wenig in die Instandhaltung der Wohnungen. Immer wieder melden sich bei

mir Menschen, die vor gierigen Wohnungsunternehmen die Flucht ergreifen wollen. Da können wir nur noch selten helfen, da Leerstand für uns schon fast zum Fremdwort geworden ist.

Ich bin immer wieder beeindruckt, wie profitabel Wohnungen für Konzerne sind. Deutsche Wohnen ist sogar in den DAX aufgestiegen. Die Fusion von Deutsche Wohnen und Vonovia zu einem Super-Konzern, wird den Druck auf die Mieterinnen und Mieter weiter erhöhen, auch wenn der Vorstandschef von Vonovia gerade Kreide gefressen hat.

Wir haben unsere Genossenschaft vor 25 Jahren gegründet, um einer Privatisierung unserer Häuser zuvorzukommen. Unsere Mieten sind auch deshalb so niedrig, weil mit unse-

ren Wohnungen keine Geschäfte gemacht werden können. Hinzu kommt, dass wir einen Vorstand haben, der mit ökonomischen Sachverstand in den vergangenen 25 Jahren die richtigen Entscheidungen getroffen hat. Insbesondere gilt der Dank Dr. Matthias Schindler, der nicht wieder für den Vorstand kandidieren wird.

In den nächsten 25 Jahren wird sich in unserer Stadt und in unserem Land viel verändern, doch wir können schon heute sagen, dass alle Genossenschaftsmitglieder sicher sein können, dass wir unser Handeln auch in Zukunft in erster Linie darauf richten werden, soziale Mieten zu sichern.

Klaus Singer Vorsitzender des Aufsichtsrates



Im Anfang war...?

Die Frage, `was im Anfang war', gehört spätestens seit Goethes `Faust` zu den brisantesten philosophischen der Neuzeit. Faust beantwortete noch suchend diese zunächst mit das `Wort'. Hier stockt er zweifelnd, ob das Wort allein genüge und nicht Sinn und Kraft treffender die Antwort auf die Herausforderung wären. Allein auch diese beiden Begriffe sind es ihm nicht, die alles schaffen. So schreibt er denn, `Im Anfang war die Tat!' und wendet sich fortan des Pudels Kern zu.

Was das mit den damaligen Bewohner:innen der Mollstraße 5 – 18 zu tun hat, die Ende 1995 damit konfrontiert wurden, dass ihre Häuser von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM verkauft werden sollten? Faustens vom Wort zur Tat beschreibt kurz und bündig den kurzen Weg der Erkenntnis. Den vom Wort 'Was wird aus unseren Wohnungen' zur Tat 'Wir übernehmen diese selber'.

Allerdings mussten die Bewohner:innen feststellen, dass das Wissen um die Notwendigkeit der Tat als Triebkraft noch nicht ausreicht, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

Auch war des Pudels Kern im Mollstraßen-Fall nicht der Teufel, obwohl auf dem Weg zur Genossenschaft der eine oder andere nahezu mephistotel`sche Ideen entwickelte, diese zu verhindern.





Es bedurfte tatsächlich des Tuns. Und so fand sich eine Initiative, die begann den Vorgang zum Verdrusse des Eigentümers voranzutreiben. So dauerte es kaum drei Monate vom ersten Treffen bis zur Gründungsversammlung. An der nahmen am 19.06.1996 schon 69 Mietparteien teil.

Schnelles Tun überraschte nicht nur die WBM, war doch auch die Möglichkeit des Erwerbs von Wohnungsbeständen nach den 'Altschuldenhilfegesetz' durch eine Genossenschaft gerade erst gesetzlich ermöglicht. Es fehlte an Beispielen. Also ein wahrlich faustischer Weg.

InkurzerZeitlerntendie Akteur:innen die große (Finanzierung) und die kleine (Bewirtschaftung von Wohnungen) Welt kennen und schafften es doch pünktlich vor dem Fristablauf den Pakt mit – nein nicht dem Teufel, sondern – mit der WBM (22.12.1996) abzuschließen, der die Wohnungen verschaffte.

Und fast hätte es schon zum Osterspaziergang am 30.03.1997 heißen können: Ich höre schon des Orts Getümmel, hier ist des Volkes wahrer Himmel...`. Aber der Kaufvertrag wollte es, dass die Häuser erst zum 01.04. auf die Genossenschaft übergingen.

Das allerdings war kein Aprilscherz, jedoch der Beginn neuer Mühen!...

Über den Wolken muss die Freiheit wohl grenzenlos sein...

Nun ja, das ist wohl etwas übertrieben. Auch das neue Reich der Freiheit hat seine Notwendigkeiten.

Wer ein Haus hat, hat immer was zu tun. Da zählt zunächst der dauerhafte Erhalt des mit der Sanierung Geschaffenen, denn Witterung und Nutzung setzen selbst bei größter Vorsicht den Gebäuden zu. Da geht es manchmal ums Detail, um es kostengünstig zu realisieren.

Auch warteten ja die schon vor der Sanierung geäußerten Wünsche noch auf ihre Erfüllung. Der konnte man sich dann beginnend ab 2011 zuwenden. Über mehrere Jahre erhielten die Aufzüge nicht nur ein neues Gesicht, sondern vor allem eine moderne Steuerung. 2013 konnten dann die ersten beiden gewünschten Balkontürme an der Moll 12-14 gesetzt werden.

Alles realisiert mit selbsterwirtschafteten Mitteln auf der Basis der Mietpreise des Jahres 2007. Auch hier war die Voraussetzung, günstige Preise zu vereinbaren. Diese jedoch schon in eine Phase des allgemeinen Anstiegs der Baukosten hinein, was die Vorhaben fast zum Scheitern gebracht hätte. Denn die Nachfrage in Berlin und in der Welt nach Stahl und Baustoffen sowie Handwerkern stieg weiter an.

Die Genossenschaft achtete weiter auf's Geld und musste das auch. Am Ende gelang es.

Als die neu gegründeten Berliner Stadtwerke ein Mieterstrommodell auflegten, wurde die Mollstraße Vorreiter im Bezirk Mitte. Auf jedem Werbeblatt der Stadtwerke wirbt seitdem der Blick über die genossenschaftlichen Dächer mit ihren Photovoltaikanlagen für ökologische Lösungen in der Stadt. An dieser Stelle ist die Mollstraße den Wolken tatsächlich ein Stück näher. Und wenn die meisten größeren Dinge erledigt sind, fallen nicht

mehr zeitgemäße oder ältere provisorische Lösungen stärker ins Auge. Im Fall der Genossenschaft richtete sich der Blick nunmehr aus dem Fenster auf die Außenanlagen.

Deren Zustand war nicht mehr allein mit halbjährlichen Subbotniks beizukommen. Ein Plan musste her. Zumal auch der Bezirk seine Spielund Sportflächen umgestalten wollte. Den gibt es jetzt. Und da die Genossenschaft gut wirtschaftet, war auch die Bank bereit nachzufinanzieren.

So wird nicht nur die Umgestaltung der Grünflächen möglich, sondern auch die letzten beiden Balkontürme könnten in Angriff genommen wer-

ms



Genossenschaft: Erfolgreicher Start

Engagierte Hausbewohner in der Berliner Mollstraße gründeten im Frühjahr 1996 eine Mieterinitiative, aus der sich kurz darauf eine eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft entwickelte. Als erstes Projekt hatte sich die Genossenschaft – inzwischen zählt diese 142 Mitglieder – die Sanierung von vier Wohn-

blöcken mit insgesamt 248 Wohnungen vorgenommen.

Mehr als 16,2 Millionen Mark wurden investiert. Eine Thermofassade, neue Haustüren, Fenster, Balkone und Heizkörper, ein neu gedecktes Dach – mit all dem wurde der Wohnwert erheblich verbessert. Doch das triste äußere Erscheinungsbild mußte er-

halten bleiben – darauf achtete akribisch der Denkmalschutz. Nach der Sanierung wird die Kaltmiete etwa 8,50 Mark je Quadratmeter betragen. Als nächstes sind die Bäder an der Reihe. Dann hofft der Vorstand auf stärkeres Mieterinteresse, denn derzeit steht etwa jede zehnte Wohnung leer.

mollmagazín 25 25 mollmagazín

Wohn'im Glück...!

Dass es ein Glück ist, in einer Genossenschaft zu leben, zeigte sich erst vor kurzem sehr deutlich: Im Freundes- und Bekanntenkreis mussten sehr viele Menschen Miete nachzahlen, nachdem der Berliner Mietendeckel gekippt wurde. Manche mehr als 1000 Euro. Das ist viel, wenn mensch von einem Erzieher*innengehalt lebt. Ich, die ich nur Teilzeit arbeite und zwei Kinder großziehe, würde durch solche Summen in große Bredouille

Das ist also der erste Aspekt des Glücks, in einer Genossenschaft zu leben: Sicherheit. Sicher bin ich vor willkürlichen Mieterhöhungen und Modernisierungsmaßnahmen, sicher vor Eigenbedarfskündigungen. Sicher bin ich auch, dass, sollte etwas in meiner Wohnung kaputt sein, zeitnah jemensch kommt, um mir zu helfen.

Glück ist aber bestimmt mehr als die Abwesenheit von Bedrohung. Vielleicht bedeutet es auch, in einer gewachsenen Nachbarschaft zu leben. Ich habe in der Mollstraße meine Jugend verbracht und bin mit Ende zwanzig hierher zurückgekehrt. Viele Menschen habe ich wiedergetroffen, sie leben immer noch hier.

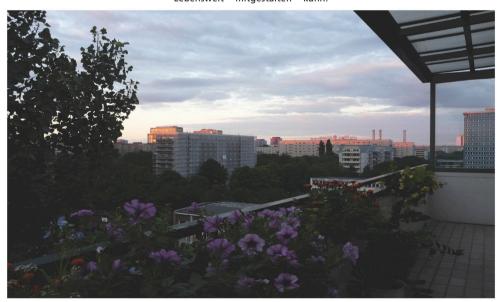
Die Menschen in meinem Aufgang kenne ich. Da ich im Erdgeschoss lebe, nehme ich häufig Pakete entgegen. Dann gibt es bei Abholung kurze Unterhaltungen, über und mit meinen Kindern und über die Katzen die versuchen, in den Hausflur zu entkommen.

Meine Nachbar*innen wissen mittlerweile ein bisschen, wie wir ticken in unserer kleinen WG. Bevor sie ihre ausgemusterten Regale wegschmeißen, klingeln sie bei uns und fragen, ob wir noch Verwendung dafür haben. Und den meisten scheint es tatsächlich eine Freude und kein Ärgernis zu sein, meinen (lauten) Kindern im Hausflur oder auf der Wiese hinter dem Haus zu begegnen. Da wird schon mal ein Hut für den Schneemann vom Balkon geschmissen.

Glück bedeutet auch, dass ich meine Lebenswelt mitgestalten kann. Nur einen Brief und einen Besuch beim Vorstand der Genossenschaft brauchte es, um eine Insektenwiese entstehen zu lassen. Diese beglückt uns nun im Frühling und Sommer mit ihrer Vielfalt, und häufig bleibe ich stehen, um mit Nachbar*innen gemeinsam darüber zu staunen. Gerade entsteht auch unter meinem Fenster ein Blühstreifen. Der Strom, den ich verbrauche, kommt von Solarzellen auf dem Dach. Glück heißt auch, zu sehen, dass die Menschen in meiner Umgebung Verantwortung übernehmen für die Gestaltung ihrer Umgebung und unserer aller Zukunft.

Und wie schön ist es, fast genau in der Mitte dieser chaotischen, lauten, wunderbaren Stadt wohnen zu können. Und trotzdem sehe ich, wenn ich aus meinem Wohnzimmerfenster gucke, Bäume, Vögel, Eichhörnchen und mit viel Glück mal einen Grünspecht. Vielfalt, das ist auch Glück

Hannah Gerlof



In Zeiten der Pandemie...

Corona war das beherrschende Thema des Jahres 2020. Auch die Tätigkeit der Genossenschaft hat die Pandemie geprägt. Seit März letzten Jahres gibt es nur nach Voranmeldung die Möglichkeit, Termine in der Verwaltung wahrzunehmen. Dann auch nur mit Maske und unter Beachtung der Abstandsregeln. Das trifft auch auf Treffen mit dem Vorstand zu. Die ordentliche Mitgliederversammlung zum Jahresabschluss 2019 musste ausfallen. Stattdessen kam es zu einer schriftlichen Abstimmung auf der Grundlage von besonderen Regelungen zur Tätigkeit von Unternehmen während der Pandemie. Immerhin konnte im Herbst unter Beachtung der AHA-Regeln eine außerordentliche Versammlung im gut klimatisierten Kino International stattfinden. Hier fanden auch die Wahlen zu Vorstand und Aufsichtsrat statt und es war möglich, miteinander zu diskutieren und aktuelle Fragen zu erörtern. Dann folgte schon der nächste lockdown.

Dennoch musste die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ihren normalen Gang gehen. Das war die Herausforderung vor der der Vorstand in der Zusammenarbeit mit der Verwaltung stand.

Da die Arbeit der genossenschaftlichen Gremien weiter ehrenamtlich ist, waren die regelmäßigen Treffen Voraussetzung dafür, diese Herausforderung weiterhin zu bewältigen. Dafür reichte bei den bekannten Abstandsregeln der Besprechungsraum in der Geschäftsstelle der Genossenschaft gerade noch aus. Schwieriger war es schon, gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat zu realisieren. Auch dafür wurden Lösungen gefunden. Seit Anfang 2021 können wir diese nun auch in Videokonferenzen durchführen.

Am Anfang der Pandemie mit der Einstellung der Tätigkeit vieler Branchen und ihrer finanziellen Folgen stand jedoch die Frage, welche Auswirkungen werden diese



auf die Mieterlöse und damit der Liquidität der Genossenschaft haben. Im Fazit kann festgehalten werden. Die Mietzahlungen erfolgten pünktlich und der Forderungsbestand der Genossenschaft ist auch am Ende 2020 sehr gering. Corona hatte aus dieser Sicht keine Auswirkungen für das Unternehmen. Das ist ein gemeinsamer Erfolg Und dafür sagen wir unseren Genossenschaftsmitgliedern, Mieterinnen und Mietern: 'Danke'.

2020 war das erste volle Geschäftsjahr, in dem die erhöhte Tilgung der bei der Berliner Volksbank gebundenen Kredite bei gleicher Rate wie in den Vorjahren das wirtschaftliche Ergebnis prägte. Bei Nettokaltmieten-Einnahmen von jährlich 1.575 T€ p.a. hat das Unternehmen vor Steuern ein Betriebsergebnis von 790 T€ ausgewiesen. Das sind 50% der gesamten Erlöse. Damit konnten nicht nur die planmäßigen Tilgungen gesichert, sondern auch weitere 151 T€ freie Liquidität für zukünftige Investitionen angespart werden. Damit wurde auch im Geschäftsjahr 2020 ein weiterer Beitrag für die stabile Entwicklung der Genossenschaft bei gleichbleibenden NKM geleistet. Dies obwohl die erwirtschafteten Überschüsse steuerliche Folgen für die Genossenschaft haben, denn von

den eigentlich erwirtschafteten 275 T€ galt es 124 T€ Körperschaftssteuer zu zahlen. Diese Zahlungen werden das Unternehmen die kommenden 10 Jahre mit steigender Tendenz weiter begleiten.

2020 war aber auch das Jahr in dem in Berlin der Mietendeckel galt. der nach Jahren überhitzter, allgemeiner Mietanstiege in Berlin zur Entspannung der der Budgets der Mieter:innen in der Stadt beitragen sollte. Im November 2020 folgte nach dem Stopp von 2019 für viele Mieter:innen in den zentralen Lagen der Innenstadt die Absenkung ihrer Miete. Die unmittelbare Tätigkeit der Genossenschaft Mollstraße war von beiden Entwicklungen unberührt. Die NKM je m² lag weiterhin stabil unter den im Gesetz genannten Mietobergrenzen.

Die Bedingungen der Existenz der Genossenschaft und die Unternehmensstrategie - insbesondere des letzten Jahrzehnts - waren dafür die Basis. Für andere Genossenschaften in der Stadt sah die Situation schon anders aus, wie aus den vielfältigen Debatten in unterschiedlichen Zusammenhängen deutlich wurde. In der Genossenschaft sollte das weiterhin nicht aus dem Blick geraten, wenn über die eine oder andere Frace diskutiert wird.

Insofern hat auch das Scheitern des Gesetzes vor dem Bundesverfassungsgericht im April 2021 keine Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens.

Das Jahresergebnis, die kontinuierliche Entwicklung auch 2021 und die Möglichkeit der Zuführung weiterer Mittel aus einer neuen Kreditlinie (mollmagazin 50 berichtete) bieten nun am Anfang des 2. Vierteljahrhunderts der Existenz der Genossenschaft gute Voraussetzungen weiter in den Erhalt und die Entwicklung des Bestandes zu investieren. Und das bei gleichbleibenden Mieten. Auch das erfordert Augenmaß, damit das so bleibt.

Die Mühen der Ebene...!

Die Mühen der Gebirge liegen hinter uns..., dachten sich die Verantwortlichen und freuten sich auf die der Ebene. Kauf und Sanierung waren gestemmt. Die ausgereichten Kredite hatten wie kalkuliert gereicht. Ja die Zinssätze lagen in Bereichen, die aus heutiger Sicht kaum vorstellbar sind. Bei über 6 Prozent. Das hatte zunächst eine erhebliche Erhöhung der Nettokaltmieten zur Folge. Aber für den Zeitraum bis 2007 sollten diese als Basis ausreichen. So der Plan.

Es war jedoch eine Zeit, da der Berliner Wohnungsmarkt – auch dies klingt heute je nach Betrachtung wie ein Märchen (für Wohnungssuchende) oder eine Horrorgeschichte (für eine junge, auf jeden Euro Miete angewiesene Genossenschaft) – von stetig wachsendem Leerstand erfasst war. Die Stadt verlor an Einwohner:innen und damit Mieter:innen. So traf es auch die Mollstraße eG. Der Leerstand lag zeitweise bei fast 15 Prozent.

Auch stellten sich zu selber Zeit die Voraussetzungen für die Zahlung einer letzten Kaufpreisrate von 100 DM/m² durch endgültige Zuordnung der Grundstücksflächen ein. Das dafür erforderliche Geld hatte die Genossenschaft zwar zurückgelegt, abersie ächzte bereits erheblich unter der Last der Finanzierung. Es bedurfte eines konzertierten Eingriffs in das Finanzierungskonstrukt unter Beteiligung von Bank, WBM und KfW, um Leistungsfähigkeit und Leistungspflicht der Genossenschaft wieder in Übereinstimmung zu bringen.

Die Operation glückte und sicherte erst einmal die weitere Entwicklung. Es war die WBM, die 1996 gern noch die Entstehung verhindern wollte, die nun ihren Anspruch auf den Restkaufpreis bis 2007 stundete. Aber nicht nur die Mollstraße litt unter den Marktbedingungen, auch die WBM wurde in den Folgejahren davon erfasst. Die auf Immobilienfinanzierung spezialisierten Banken – darunter die



Gläubigerin der Genossenschaft - gerieten ebenfalls in den Strudel fehlender Geschäftsperspektiven in der Wohnungswirtschaft und begaben sich als Glücksritter auf das risikoreichere internationale Parkett. Gern wären sie zu diesem Zeitpunkt ihren armen Schuldner in der `arm, aber sexy' Stadt Berlin losgeworden. In dieser Konstellation wäre die Genossenschaft fast zum Spielball der berühmten 'Märkte' geworden und nach zehn Jahren wäre trotz erhöhter Mieten Schluss gewesen.

Ja! Wenn nicht die im Märchen stets bemühte gute Fee aufgetaucht wäre und eine neue lokale Bank in die Phase sinkender Zinsen und rasant steigender Nachfrage nach Wohnungen, die die Mollstraße schnell zur Vollvermietung führte, eine neue Finanzierung ermöglichte. So ließ die Genossenschaft denn mit der Unterschrift unter die Verträge 2009 die Ebene mit ihren Mühen hinter sich und landete im Reich der Freiheit.



Willst du fleißige Handwerker sehn...?

musste man zwischen 1997 und 1999 in die Mollstraße geh'n. Dach, Fassade, Dämmung, Elektrosteigleitungen, Heizungsanlage, Hausein- und -aufgänge, Balkone wurden angefasst. Für die seinerzeit Verantwortlichen eine enorme Herausforderung. Plötzlich Bauherr, Mittel in Höhe von etwa 8.300 T€ auf 22.577 m² Wohnfläche richtig verteilen und alle Maßnahmen ohne Mängel umsetzen. Wer sich heutige Baupreise vergegenwärtigt, begreift, dass die zur Verfügung stehenden 366 €/m² eine wirklich geringe Summe waren. Zweifel hatte nicht nur die WBM, auch die Bank war skeptisch. Gern hätte die Genossenschaft noch andere Dinge angefasst. Z.B. die Aufzüge und neue Balkone für die beiden 10-Geschosser. Aber mehr Kredit wurde nicht gewährt. Am Ende reichte das Geld und im Frühjahr 1999 zogen die letzten Bauleute ab. Für knapp 750 €/m² hatte da die Genossenschaft den Bestand erworben und saniert. Dennoch musste die Miete zur Sicherung der Refinanzierung zunächst auf eine Höhe von durchschnittlich 4.45 €/m² steigen. Eine deutliche Veränderung gegenüber dem vorigen Stand. Gleichzeitig konnten jedoch die Betriebskosten gesenkt werden.





Ganz schadensfrei kam man nicht durch die Sanierung. Der Heizungsplaner hatte sich seine Arbeit erleichtert und einfach ein anderes Projekt über die Mollstraße gelegt. Der Heizungsbauer wollte das dann nicht bemerkt haben. Es kam wie es kommen musste. Zum Streit und dieser vor Gericht. Der Planer war verschwunden, das Heizungsunternehmens uneinsichtig und verlangte ein Gutachten. Dieses ordnete das Gericht an.

Es war eine gute Grundlage für die technische Analyse der Missstände. Die Kosten waren überschaubar. Anlass, statt jahrelanger Warterei auf ein Urteil, einen Vergleich anzustreben, dessen Ergebnis in der Höhe der zuvor bezahlten Rechnungen lag. Damit ließen sich die Defizite beseitigen und brachte zusätzlich Liquidität in die Kasse.

Rückblickend war die Gesamtheit der Maßnahmen – entgegen der Vermutungen seinerzeitiger Banker – so nachhaltig, dass der Aufwand für Erhalt des Erreichten über die folgenden 22 Jahre gering ausfiel und die selbst erwirtschafteten Mittel für andere, noch gewünschte Maßnahmen eingesetzt werden konnten.



