



Mollstraße:
Kücheneinrichtung
in den 1960er Jahren

Und wie ist die Lage?

Kathrin Gerlof

Das Jahr 2021 und das erste Quartal 2022 waren geprägt von der Pandemie und den damit verbundenen Einschnitten und Einschränkungen. Wobei festzustellen ist, dass der größte und schlimmste Einschnitt sich aus einer Verschlimmerung der geopolitischen Situation mit Ausbruch des von Russland begonnenen Krieges gegen die Ukraine ergab. Dieser Krieg verursacht viel Leid, kostet Menschenleben und macht unsere Welt unsicherer und gefährlicher. Viele Menschen aus unserer

Genossenschaft haben sich mit jenen, die aufgrund des Krieges fliehen mussten, solidarisch gezeigt. Dafür sagen wir: Danke.

Wir haben eine kleine Wohnung – unsere einzige 2-Raum-Wohnung – an eine ukrainische Familie vermietet. Dafür, dass dies schnell, unkompliziert und vor allem auch möbliert ging, sagen wir der Familie Adolf herzlichen Dank. Eine Warteliste für 2-Zimmer Wohnungen haben wir nicht.



Original Küchenmöbel vor der Sanierung einer Wohnung



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich im vergangenen Jahr nicht entspannt. Sie ist bundesweit in den Städten und besonders in Berlin weiterhin von einem eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum geprägt. Das spüren wir in der Genossenschaft, denn uns erreichen wöchentlich Wohnungsgesuche, die wir abschlägig bescheiden müssen. Dies ist für die Menschen, die dringend eine bezahlbare Wohnung suchen, schlecht.

Wie alles, hat auch diese Medaille zwei Seiten. Diese Bedingungen tragen weiterhin dazu bei, dass unsere Genossenschaft auch 2021 von Vollvermietung, einer stabilen wirtschaftlichen Lage und kontinuierlicher Weiterentwicklung geprägt war.

Der neue Vorstand mit Dr. Karin Denisow, Katrin Lomscher und Kathrin Gerlof hat sich kurz nach der Mitgliederversammlung 2021 zu einer Klausur getroffen, um Aufgabenverteilung und künftige

Arbeit zu besprechen. Seitdem trifft sich der Vorstand, so wie auch in den Jahren zuvor, alle 14 Tage.

Unser Dank geht an den Aufsichtsrat und die Verwaltung: Wir haben gut zusammengearbeitet, vertrauensvoll und zuverlässig. Das tägliche Tun, die Bewirtschaftung unserer Wohnungen, die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter, sind bei unserer Verwaltung, der Wohnwerkstatt, in besten Händen. Viele von Ihnen werden die Erfahrung gemacht haben, dass man sich auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlassen kann, die Wege kurz sind und Probleme lösungsorientiert angegangen werden.

Noch einige Anmerkungen zur Arbeit des Vorstandes im Berichtszeitraum: Wir haben uns mit der über viele Jahre entstandenen und stetig gewachsenen Warteliste befasst. In unserer Genossenschaft werden jährlich wenige Wohnungen frei. Wer hier wohnt, bleibt in den meisten Fällen



auch für lange Zeit. Wir haben im ersten Schritt alle Menschen, die sich – teilweise schon vor vielen Jahren – mit einem Wohnungsgesuch auf die Warteliste haben setzen lassen, angeschrieben, um abzufragen, ob der Wunsch noch aktuell ist oder sich inzwischen erledigt hat. Allein dadurch hat sich eine aktualisierte Warteliste mit einer überschaubaren Zahl von Wohnungsgesuchen ergeben.

Der Vorstand hat zudem beschlossen, die Kriterien für die Vergabe freierwerdender Wohnungen künftig zu erweitern. Bislang war es so, dass wir die Warteliste nur nach zeitlichem Kriterium abgearbeitet haben. Wer am längsten draufstand, bekam das nächste Angebot, so es von der Wohnungsgröße her dem Ansinnen entsprach.

Wir fügen dem nun noch hinzu, dass wir als Genossenschaft unseren Auftrag der Versorgung mit Wohnraum auch darin sehen, dass bei Neuvermietung extreme Unterbelegung vermieden wird,

was vor allem Gesuchen von Familien mit Kindern und von Wohn- und Fürsorgegemeinschaften jenseits dieser klassischen Konstellation eine etwas größere Chance gibt.

Unsere Genossenschaft fühlt sich verpflichtet auch als Partnerin im Quartier. Im vergangenen Jahr, fortgeführt ins Jahr 2022 haben wir eine US-amerikanische Künstlerin unterstützt, die sich für eine angemessene Form des Gedenkens an das Jüdische Altenheim Gerlachstraße auf dem Gelände des heutigen Hauses der Statistik engagiert. Sie hat die Spuren der finsternen Vergangenheit freigelegt, von diesem Ort aus wurden Menschen in den letzten Jahren des Nationalsozialismus in die Vernichtungslager geschickt, und einen ersten, temporären Gedenkort in der Berolinastraße geschaffen. Das Projekt wurde finanziell und inhaltlich durch unsere Genossenschaft unterstützt.

Wir üben unsere Mitgliedschaft im Nachbarschaftsrat e.V., den wir ebenfalls mit einem quali-

fizierten jährlichen Mitgliedsbeitrag unterstützen, aktiv aus, nehmen regelmäßig an den Zusammenkünften teil, engagieren uns so für die Belange der Menschen, die im Quartier leben.

Wir freuen uns und danken den Engagierten sehr herzlich dafür, dass es Unterstützung seitens einiger Mitglieder unserer Genossenschaft für die Angelegenheiten der Genossenschaft gibt. Sei es die AG Grün, seien es die (alles Frauen!) Initiatorinnen von kleinen Nachbarschaftsfesten, sei es – deshalb namentlich unser Dank an Ursula Goldenbaum – bei der Unterstützung und Organisation der Kommunikation zwischen Gremien und Bewohner:innen in so aufregenden und schwierigen Phasen, wie dem Anbau der Balkone an der Mollstraße 5-7.

Wir wissen, dass in vielen Aufgängen Nachbarschaftshilfe einfach und verlässlich funktioniert, deshalb ein Dank an alle, die daran teilhaben und Teil dessen sind. Also an Sie, liebe Mitglieder und Mieter:innen. Machen wir weiter so.

Ein Rückblick auf das Jahr 2021

Karin Denisow

Die gute Nachricht in Kürze: die Mollgenossenschaft steht auf stabilen wirtschaftlichen Füßen und hat auch 2021 ihren Kurs fortgesetzt, mit stabilen Mieten für die kontinuierliche Bewirtschaftung unserer 248 Wohnungen zu sorgen. Das ist im Jahresabschluss 2021, im Lagebericht des Vorstandes sowie im Prüfbericht des Prüfungsverbandes für kleine und mittelständische Genossenschaften e.V. im Detail nachzulesen.

Erlös aus Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen:

2,2 Mio € (Vorjahr 2,2 Mio €)

Betriebskosten und Grundsteuer:

614 T€ (Vorjahr 576 T€)

Instandhaltungsaufwendungen:

355 T€ (Vorjahr 263 T€)

Zinsen:

140 T€ (Vorjahr 149 T€)

Steuern:

107 T€ (Vorjahr 124 T€)

Jahresüberschuss:

571 T€ (Vorjahr 663 T€)

Tilgung von Krediten:

783 T€



Besonderes Augenmerk legte der Vorstand auf die Instandhaltungsaufwendungen für unseren Bestand sowie die Sanierung von Leerwohnungen.

Die Instandhaltungskosten für Grün- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Wohnungen stiegen im Vergleich zu 2020 um 30% (+91,86 T€). Die Schwerpunkte lagen in der Instandhaltung der Wohnungen und dabei vor allem auf Fensterwartung und Reparaturarbeiten an Elektroanlagen sowie in den Bädern. Von den ca. 120 Tsd € für Instandhaltung von Wohnungen wurden 74% für die Fensterwartung, 11% für Arbeiten in den Bä-

dern und an den sanitären Einrichtungen sowie 9% für Instandhaltung der Elektroanlagen ausgegeben. Insbesondere die Fensterwartung war ein wichtiges Vorhaben, um die Substanz unserer Häuser, die Wärme- und Lärmbilanz der Wohnungen zu verbessern. Dieses Vorhaben wird auch im Jahr 2022 weitergeführt.

Einen Kostensprung verzeichneten wir bei der Sanierung von Leerwohnungen. Die Kosten stiegen auf das Vierfache im Vergleich zu 2020 (+388,77%). Für vier Wohnungen (meist Zweitbezug) gaben wir dabei durchschnittlich 30 Tsd. € pro Wohnung



für eine Standardsanierung aus. Hier kommen die stark gestiegenen Baukosten zum Tragen, sowie der jeweilige Zustand der Wohnungen. Nicht alle Wohnungen müssen so aufwändig saniert werden. Die Kosten für drei weitere Wohnungen waren weitaus niedriger. Wir bringen auch 2022 alle neu zu übergebenden Wohnungen in einen Zustand, der angemessen zeitgemäß ist, und tragen damit auch zum Werterhalt unserer Bestände bei.

Neben den Bewirtschaftungskosten aus der Miete liegt auf den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung aus den Betriebskosten die Aufmerksamkeit des Vorstandes. Im Jahr 2021 sind die Betriebskosten um 7% (38 T€) gestiegen. Haupttreiber waren die Kosten der Beheizung, die um 27% gestiegen sind. Das war zum Teil auf höhere Verbräuche zurückzuführen.

Im Juni 2021 war es nach Auslaufen eines langfristigen Vertrages zur Fernwärmeversorgung durch Vattenfall aber auch notwendig geworden, einen

neuen Vertrag abzuschließen. Zum Juli 2021 hat der Vorstand diesen Vertrag unterschrieben. Darin enthalten war eine Preiserhöhung um 14%, die je nach den Bezugskosten für Öl und Gas angepasst werden kann.

Andere Positionen der Betriebskosten stiegen leicht (z.B. Entwässerung, Müllabfuhr) oder sanken (Hausstrom, Winterdienst, Straßenreinigung). Unter Abwägung der verschiedenen Kostenentwicklungen hatten wir uns deshalb entschlossen, die Betriebskostenvorauszahlungen für alle Nutzer:innen und Mieter:innen ab Januar 2022 um 5% zu erhöhen.

Die Betriebskostenabrechnungen für 2021 liegen mittlerweile in allen Haushalten vor. In Anbetracht der aktuellen Preisentwicklung auf dem Energiemarkt haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, ab 01. August 2022 eine weitere Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen um 7% vorzunehmen. Beide Erhöhungen





dienen dem Ziel, die Preiserhöhungen der Heizwärme etwas abzufedern, die Liquidität der Genossenschaft nicht zu stark zu belasten und für Nutzer:innen und Mieter:innen hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Der Rückgang des Jahresüberschusses ist vor allem auf die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Die Liquidität der Genossenschaft war stets ausreichend, um unseren Verpflichtungen gegenüber den Banken mit Zins und Tilgung nachzukommen.

Der Wirtschaftsplan der Genossenschaft für 2022 sieht vor, dass wir das Außenanlagenprojekt in den Bauabschnitten 2 und 3 weiterführen. Der Balkonneubau ist durch den 2021 aufgenommenen Kredit in Höhe von 1 Mio € abgedeckt. Die laufende Instandhaltung sowie die Sanierung von Leerwohnungen ist auch weiterhin gesichert.

Der Vorstand geht davon aus, dass wir mit unseren Maßnahmen und Vorhaben trotz der Inflationsrisiken für die Zukunft gut gerüstet sind.

Gasumlage oder Umverteilung von unten nach oben?

Klaus Singer

Der Streit um die Gasumlage hat gezeigt, wie zerstritten die Koalition ist. Wirtschaftsminister Habeck musste die entsprechenden Verordnungen angeblich wegen handwerklicher Mängel überarbeiten. Dabei geht es weniger um Handwerk als um Umverteilung.

Wer die Gasumlage zahlen muss, ist immer noch nicht ganz klar. In der aktuellen Fernwärmeverordnung ist sie nicht enthalten. Unsere Genossenschaftsmitglieder müssten, Stand Mitte September, keine Gasumlage zahlen.

Unklar ist, wer aus den 34 Mrd. Euro finanziert werden soll. Es hat sich herausgestellt, dass nicht nur Gashändler gerettet werden sollen, die von Insolvenz bedroht sind. Einige Antragsteller haben im 1. Halbjahr Gewinnsteigerungen von bis zu 200% erzielt. Das ist mehr als ein Schuldbürgerstreich, das ist schon Lobbypolitik für Krisengewinner.

Leistungslose Gewinne müssen besteuert werden. Mit den Einnahmen aus einer Übergewinnsteuer könnten wir auf eine Gasumlage vollständig verzichten. Die Rosa-Luxemburg-Stiftung hat eine Studie zur Übergewinnsteuer vorgelegt. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine solche Steuer für Mineralöl-, Gas- und Stromkonzerne über 100 Mrd. Euro Mehreinnahmen in Deutschland bedeuten würden. Eine Übergewinnsteuer gibt es bereits in Italien, Großbritannien, Spanien, Griechenland, Rumänien und Ungarn.

Doch die FDP wehrt sich mit Händen und Füßen dagegen. Die Begründung: Steuererhöhungen seien im Koalitionsvertrag nicht vorgesehen. Nun ist seit der Unterzeichnung des Koalitionsvertrages einige Zeit vergangen. Der Kanzler spricht sogar von einer Zeitenwende. Doch wenn es darum geht, Kriegsgewinner zu besteuern, scheint die Zeit stehen geblieben zu sein.

Unabhängig von der Gasumlage, werden die Heizkosten steigen. Vattenfall hat uns bereits Preiserhöhungen angekündigt. Preissteigerungen sind für viele Menschen nicht einfach zu stemmen. Auch unsere Genossenschaft wird darüber nachdenken müssen, wie sie damit umgehen soll. Vorstand und Aufsichtsrat werden sich dazu laufend verständigen.

Wir wissen: Gegen diese Preisexplosionen hilft auch kein radikales Sparen. Mehr Optionen als die Heizung im Winter abzudrehen, haben wir nicht. Preisexplosion klingt nach Naturgewalt, dabei ist sie nur eine besonders brutale Umverteilung von unten nach oben. Sozialer Protest gegen diese unsoziale Politik ist zu erwarten und zu erhoffen.



Was wir tun können

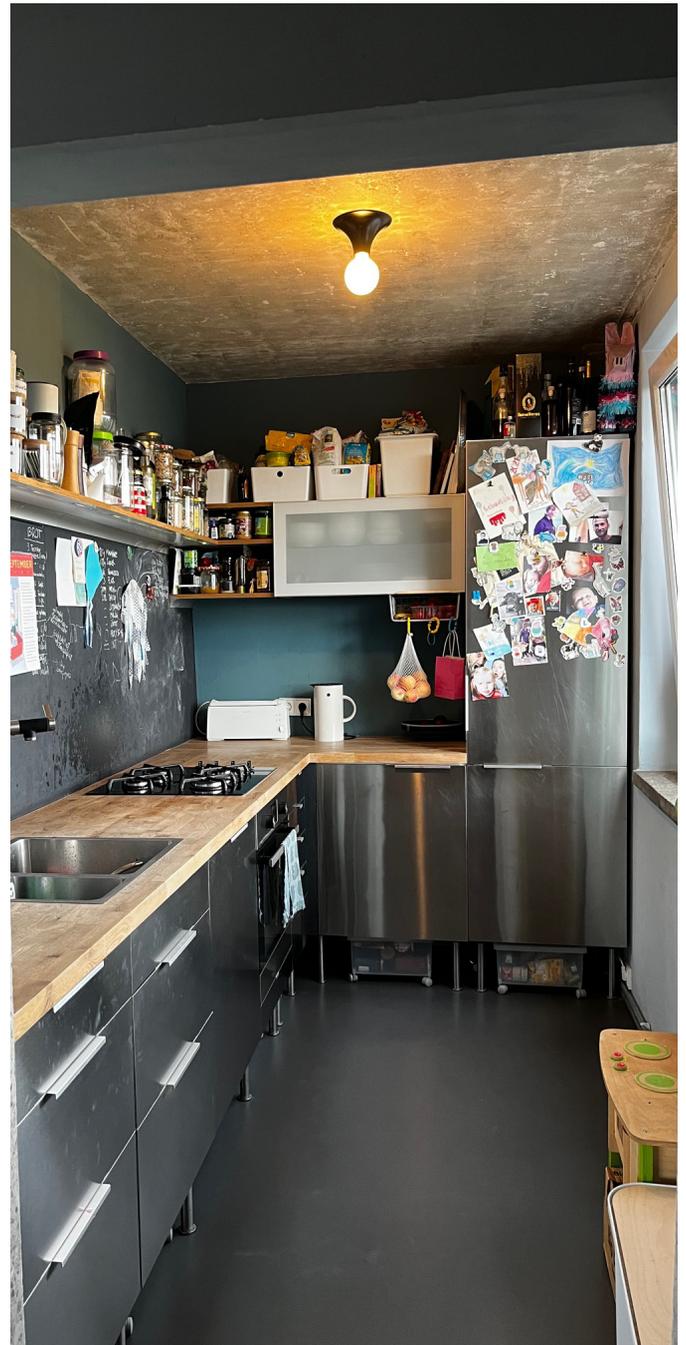
Der Vorstand

Wir möchten nicht erzählen, dass jede und jeder in der Hand hat, wie viel Heizkosten gespart werden können. Denn es sind nur wenige Dinge, die sich individuell beeinflussen lassen.

Ein Grad weniger Raumtemperatur macht ungefähr sechs Prozent weniger Kosten aus. So sagt es eine Faustregel. Ein Grad weniger Raumtemperatur erhöht aber gleichzeitig die Gefahr der Schimmelbildung, wenn nicht ausreichend gelüftet wird. Es wird also ein angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten erwartet, das ist nicht einfach und bedarf sicher der Sorgfalt.

Als Vermieterin sind wir verpflichtet, Mieter:innen zu informieren. Das ist ebenfalls nicht einfach, da die Handlungsempfehlungen der Regierung oft schwammig sind. Und wir haben auch keine Lust, jetzt die »klugen« Ratschläge in Bezug auf warme Pullover und Waschlappen statt Dusche zu wiederholen. Wir werden aber ganz sicher alle uns zur Verfügung stehenden Informationen an Sie weiterreichen und stehen auch für Fragen und Gespräche zur Verfügung. Noch haben wir keine ausreichenden Informationen von unserem Fernwärmeversorger, wie es mit der Wärmeversorgung sein wird und in welchem Maß die Preise, also unsere Vorauszahlungen, steigen werden.

Vorausschauend haben wir uns einen Berater in Sachen Einsparpotenziale in unseren Häusern geholt. Die Ergebnisse des Gutachtens und die damit verbundenen Vorschläge werden wir Ihnen in der Dezemberausgabe des Mollmagazins vorstellen.



Mobilitätswende

Kathrin Gerlof

Viele Nutzer:innen und Mieter:innen der Mollgenossenschaften fahren Rad. Das ist toll. Es werden immer mehr. Das ist auch toll. Die neuen Möglichkeiten (E-Bike, Lastenrad) finden ebenfalls stetig wachsenden Zuspruch. Wunderbar.

Allerdings ist es nicht so einfach – denn auch dieses Quartier wurde einst erdacht, als Stadtplaner noch von der autogerechten Metropole träumten – ein Fahrrad sicher und gut abzustellen, wenn es nicht genutzt wird. Die Parkplatzsuche hat also eine ganz neue Dimension erreicht.

Wir haben in einem ersten Schritt in den Kellerräumen unserer Häuser und in einem Raum des Trafohäuschens hinter dem Block 8-11 insgesamt



71 zusätzliche Abstellplätze geschaffen. Das ist hilfreich, allerdings wissen wir alle, dass es einer gewissen sportlichen Leistung bedarf, ein Fahrrad die steile Kellertreppe runterzutragen. Ab einem gewissen Alter oder auch nur mit der geringsten körperlichen Einschränkung fast ein Ding der Unmöglichkeit. Daran lässt sich nichts ändern: Unsere Kellertreppen sind und bleiben eine Schikane.

Geplant ist nun schon seit langem, hinter den Häusern 8-11 und 15-18 zwei »Fahrradhäuser« zu errichten, in denen die alten oder neueren Schmuckstücke sicher stehen können. Wir gehen optimistisch davon aus, dass dies noch in diesem Jahr gelingt. Endlich. Die Bürokratie selbst für eine vergleichsweise so kleine Baumaßnahme ist beträchtlich, zumal alles, was wir außen tun, unter den strengen Augen der Ensemble- und Denkmalschützer:innen geschieht. Es sind also zudem noch viele Auflagen zu beachten.

Wir wissen, dass auch mit der Errichtung dieser beiden Abstellmöglichkeiten der Bedarf größer sein wird, als das Angebot. Wenn es endlich ans Bauen geht und absehbar ist, wann Einzug gefeiert werden kann, werden wir via Aushang darüber informieren. Ab dann können Sie an den Vorstand der Mollgenossenschaft via Mail (vorstand@mollgenossenschaft.de) schreiben, ob Sie einen Abstellplatz möchten. 64 sind es insgesamt, allerdings ist dies erst einmal für »normale« Fahrräder gerechnet. Für uns wird also hilfreich sein, wenn Sie gleich dazu schreiben, ob es sich um ein einfaches Fahrrad, ein E-Bike oder gar ein Lastenrad handelt. Lastenräder, soviel ist klar, brauchen mehr Platz. E-Bikes, soviel ist auch klar, trägt wohl niemand die Kellertreppe runter. Wer es nicht per Mail machen kann, steckt einen Zettel

in den Briefkasten von Kathrin Gerlof (Vorstandsmitglied) in der Mollstraße 17.

Sind es mehr Anträge als Plätze, werden wir im Losverfahren entscheiden (müssen). Wir versprechen, uns auch künftig Gedanken darüber zu machen, ob und wie sich weitere Abstellplätze für Fahrräder schaffen lassen. Denn wir wissen: Der Erfolg einer Mobilitätswende hängt auch davon ab, dass ausreichend Infrastruktur für Radfahrende vorhanden ist.



Mehr als 25 Jahre gelungene Nachbarschaft

Laura Krauß

Das Jahr 2022 steht ganz im Zeichen der Nachbarschaftspflege. Die Corona-Pandemie hat uns gezwungenermaßen lange voneinander getrennt, selbst das 25. Jubiläum der Mollgenossenschaft mussten wir aufschieben. Es wurde daher Zeit, endlich wieder Begegnungsmöglichkeiten für Nachbar:innen zu schaffen.

Nach der Mitgliederversammlung luden Vorstand und Aufsichtsrat daher am 25. Juni 2022 gemeinsam zur Jubiläums-Nachfeier auf der Wiese hinter der Moll 8-11 ein. Der Zulauf und die Beteiligung waren besonders hoch, von Klein bis Groß und Jung bis Alt. Es war eine Gelegenheit, die alle nutzten, um an die Diskussionen bei der Mitgliederversammlung anzuknüpfen und Ideen und Gedanken auszutauschen.

Neben der obligatorischen Grillstation, kam auch der Spiel- und Spaßfaktor für die jüngsten Bewohner:innen nicht zu kurz.

Rund 60 Genossenschaftler:innen verbrachten bei strahlendem Sonnenschein den Nachmittag miteinander, tauschten sich über Entwicklungen im Quartier aus, lernten sich neu kennen oder nutzen die Gelegenheit sich nach dem Wohlbefinden der Nachbar:innen zu erkundigen.

Wir danken der Familie Balbeci/Idres aus der Mollstraße 5, die uns mit Köstlichkeiten aus ihrem Restaurant »Café Morgenlicht« in der Schlossstraße versorgte.

Vor allem sei den Organisator:innen gedankt, die sich im Vorfeld und am Tag selbst ins Zeug gelegt haben, um es für alle schön zu machen.

Eines war an diesem Tag wieder sehr deutlich: Wir sind eine intakte Mehrgenerationen-Nachbarschaft – heutzutage ist das nichts Selbstverständliches! Wir freuen uns auf die nächsten 25 Jahre.



Vielfalt zeigen

Küchenmemory 2.0

Nachdem wir einen kleinen, aber richtig schönen Anfang mit einem Küchenmemory machen konnten (beim Nachbarschaftsfest hinter dem Haus Moll 8-11), haben wir uns gedacht:

Es wäre schön, auf unserer Webseite und in den nächsten Mollmagazinen zu zeigen, wie verschieden und unterschiedlich schön unserer Wohnungen sind. So viele Gestaltungsmöglichkeiten bieten die standardisierten Grundrisse, kaum eine Wohnung gleicht der anderen. Deshalb freuen wir

uns über alle, die bereit wären, uns ihre Raumlösungen vorzustellen. In Bild und Wort, wobei wir uns darum kümmern würden, dass es schöne Bilder werden, und ein paar Fragen hätten, warum die jeweilige Wohnung genauso aussieht und geworden ist.

Wer Lust dazu und irgendwann ein bisschen Zeit dafür hätte, kann gern eine Mail an vorstand@mollgenossenschaft.de schicken. Danke!