

## Ein gallisches Dorf mitten in der Großstadt

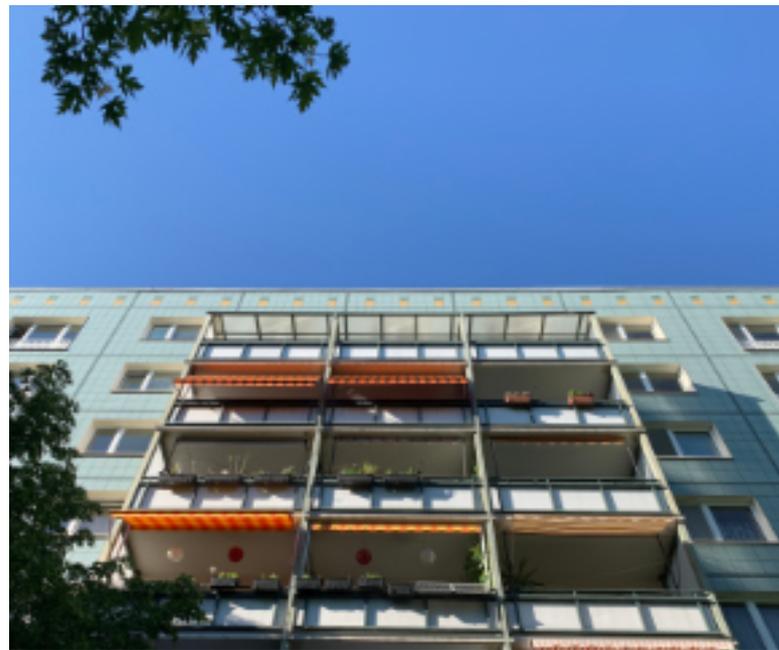
Kathrin Gerlof

Unsere Genossenschaft ist eine Insel der Stabilität, fast ein kleines gallisches Dorf, denn unsere Mieten liegen weit unter dem, was die meisten Menschen bei Neuanmietung einer Wohnung auf den Tisch legen müssen. Dieser Befund konnte mit dem Jahresabschluss 2023 (folgende Seiten zum Lagebericht) bestätigt werden.

Das Jahr 2023 und das erste Quartal 2024 waren insgesamt eher geprägt von einem weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarkt, einer fortlaufend verkündeten Sparpolitik sowohl der Bundesregierung und nun auch der neuen Regierung in Berlin, die allen Einzelhaushalten Einsparungen in Millionenhöhe verordnet.

Auch im vergangenen Jahr stiegen vielerorts die Wohnkosten stark an und lag der Leerstand weit unter jener Grenze, die als gesund für eine Großstadt bezeichnet werden kann. Die sogenannte Fluktuationsreserve ist mehr als abgeschmolzen, Änderung ist nicht in Sicht. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen sind von den Auswirkungen dieses Desasters betroffen. Kaum verfügbare freie Mietwohnungen, steigende Kosten für den Immobilienkauf und den Bau neuer Wohnungen – das alles schlägt inzwischen auch auf Haushalte mit mittlerem Einkommen durch.

Berlin stellt bis zum Jahr 2040 einen Bedarf von zusätzlichen 222.000 Wohnungen fest, der



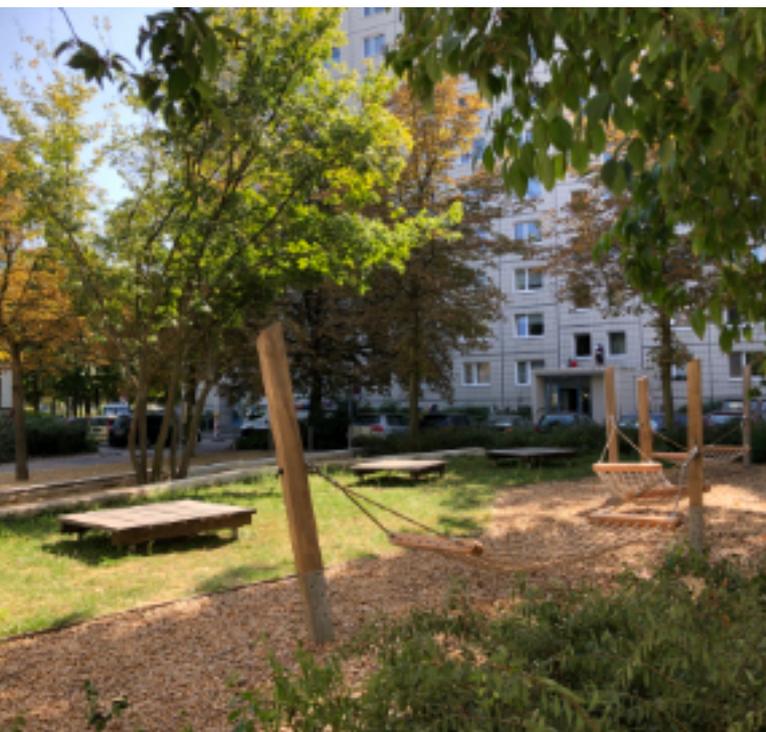
Neubau hinkt den Bedarfen weit hinterher und allen Ankündigungen zum Trotz ändert sich daran nichts. 2022 lag das Mietniveau bei 11,54 Euro pro Quadratmeter, 2023 waren es bereits 13,90 Euro. Gleichzeitig fielen im Jahr 2023 noch einmal 96.000 Wohnungen aus der Sozialbindung, was die Mieten weiter in die Höhe treibt.

Die Nebenkosten sind vielerorts explodiert, nicht nur private Immobilienkonzerne bescheren ihren Mieter\*innen schlimme Krisen mit den Abrechnungen, die ins Haus flattern.

Kein Wunder also, dass unsere Genossenschaft auch 2023 Vollvermietung verzeichnete, eine

stabile wirtschaftliche Lage und kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das tägliche Tun, die Bewirtschaftung unserer Wohnungen, wird verlässlich und gut von unserer Verwaltung, der Wohnwerkstatt, gemeistert und durch die ehrenamtliche Arbeit des Vorstandes und des Aufsichtsrates ermöglicht. Unsere Mieterinnen und Mieter machen die Erfahrung, dass man sich auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnwerkstatt verlassen kann, die Wege kurz sind und Probleme lösungsorientiert angegangen werden.



Wir danken ihnen also auch an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich für diese gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wir wissen auch, dass wir es mit dem, was wir tun und wie wir es tun, nie allen gleichermaßen Recht machen können, sind jedoch immer bemüht, alle auftretenden Interessenskonflikte oder Gegensätze fair und dialogisch zu besprechen. Dass im Ergebnis dieser Bemühungen doch nicht alle zufriedengestellt sind, liegt in der Natur der Sache, wenn so viele Menschen in einer Genossenschaft wohnen.

Den größten Gesprächsbedarf gibt es sicher in dem Bereich, der für alle sichtbar ist und von allen genutzt wird: Den Außenanlagen. Da stehen nun schon seit 2022 zwei Fahrradhäuser, ein paar Bänke und inzwischen und endlich auch Hochbeete. Um die kümmern sich Mieter\*innen, worüber wir uns sehr freuen. Zumal wir feststellen, dass so zugleich ein wunderschöner Ort für Kommunikation entstanden ist. Keine Gespräche über'n Gartenzaun, aber am Hochbeet. Wir haben uns erneut Expertise eingeholt, wie oft jener Teil des Rasens, der viel genutzt wird, gemäht werden sollte. Und auch wenn wir damit nicht alle erfreuen: Das wird auch weiterhin monatlich erfolgen. Um die weitere Aufwertung unserer Blühstreifen und Insektenwiese kümmert sich die Firma Allerhand. Gerade die Blühstreifen brauchen ihre in Jahren gerechnete Zeit, um eine viele zufriedenstellende Vielfalt vorzuweisen.

Unsere Häuser sind umgeben von Baustellen. Neben dem Block 15-18 ist der Spielplatz neu gemacht. Die Außenanlagen der Charlotte-Pfeffer-Schule sind schön geworden, auch wenn wir mit Bedauern feststellen mussten, dass trotz vieler Kämpfe des Nachbarschaftsrates, bei

diesen Arbeiten ein wertvolles und schönes Biotop zerstört wurde. Überhaupt macht uns der Umgang mit dem Grün und dem Baumbestand im Quartier Sorgen, allzu oft wird allzu leichtfertig gefällt und zerstört, ohne dass adäquater Ersatz geschaffen wird. Mehr zu den Planungen und Bauvorhaben im Quartier auf Seite 12.

Vorstand und Aufsichtsrat bemühen sich sehr darum, unsere Häuser nicht nur gut in Schuss zu halten, sondern auch zu schauen, wie wir – ohne den Boden des seriösen und auf Langfristigkeit ausgerichteten Wirtschaftens zu verlassen – Verbesserungen in Zeiten des Klimawandels und eine Erhöhung des Komforts (zum Beispiel im Sinne der Barrierefreiheit) ermöglichen können. Wir denken, dass die Lösung für einen Hitze- und Sonnenschutz an den Fenstern vielen Erleichterung verschafft. Geprüft hatten wir auch größere Lösungen, die jedoch alle nicht nur mit erheblich mehr Kosten, sondern auch mit der Einrüstung der Häuser verbunden gewesen wären. Wir sind in Verhandlungen mit den Stadtwerken (Dank an den Aufsichtsrat und Dr. Schindler, der sich darum kümmert), was eine mögliche Ausrüstung der Balkonflächen außen mit Photovoltaik anbelangt.

Gleichzeitig mussten wir dem verständlichen Wunsch einiger Mieter\*innen, eigene PV-Anlagen auf den Balkonen oder an Fenstern zu installieren, eine Absage erteilen und das aus einer ganzen Gemengelage von Gründen heraus: Gefahrenlagen, die durch das Anbringen an den Fenstern entstehen, Denkmalschutz und eine mögliche Überlastung der Wohnungselektrik. Wir

wissen um die Verantwortung auch unserer kleinen Genossenschaft für eine gelingende Energiewende und bemühen uns nach Kräften, Möglichkeiten auszuschöpfen, die unsere Häuser bieten, wie wir es auch schon mit der Photovoltaik auf unseren Dächern getan haben.



Wir unterstützen weiterhin tätig und finanziell in Form einer Mitgliedschaft die Arbeit des Nachbarschaftsrates und engagieren uns, so dafür noch Zeit bleibt, im Quartier. Das ist nun nicht Weltkulturerbe geworden, aber schön ist und bleibt es.

## Lagebericht: Lebendig, solide und mit guten Aussichten

*Karin Denisow, Kathrin Gerlof, Katrin Lompscher (Vorstand)*

*Am 15. Juni 2024 fand die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. In den Räumen der Charlotte-Pfeffer-Schule trafen sich knapp 80 Mitglieder, um sich über die wirtschaftliche Lage zu informieren, die Mitglieder der Gremien zu entlasten und zu wählen sowie den Beschluss über die Gewinnverwendung zu fassen. Wir veröffentlichen hier Auszüge aus dem Lagebericht des Vorstandes zur wirtschaftlichen Situation und Bilanz.*

Unsere Genossenschaft verzeichnete auch 2023 Vollvermietung, eine stabile wirtschaftliche Lage und kontinuierliche Weiterentwicklung. Das Geschäftsergebnis lag mit 745 T€ (Vorjahr 648 T€) über dem Niveau des Jahres 2022 und stieg um 97 T€.

Wir sind all unseren Verpflichtungen gegenüber Banken nachgekommen und tilgten 2023 weitere 815 T€. Alle Mitglieder, Vorstand und Aufsichtsrat haben im Geschäftsjahr 2023 wieder zu unserer soliden Entwicklung beigetragen und den Jahresüberschuss ermöglicht.

Die Erhöhung der Betriebskosten um 25 Prozent zum 1. Februar 2023 war eine richtige Entscheidung. Sie hat möglichen Risiken vorgebeugt.

Unser Dank geht an den Aufsichtsrat und die Verwaltung: Wir haben gut zusammengearbeitet, vertrauensvoll, verlässlich. Unser Dank geht auch an alle Mitglieder. Die Miete wird pünktlich gezahlt, man engagiert sich in der Nachbarschaft und in der Genossenschaft.



© Rico Prauss

## Ertragslage

Die Erlöse lagen 2023 um 151,76 T€ über denen des Geschäftsjahrs 2022. Die sonstigen Erträge sind etwa gleichgeblieben (+1,32 T€). Hier sind die zusätzlichen Einnahmen aus der Vermietung der Fahrradstellplätze ab 01.06.2023 (5,00€ pro Platz und Monat) enthalten. Die Betriebskosten stiegen im Vergleich zu 2022 um 127 T€ und betragen nun 35 Prozent der Gesamteinnahmen. Die Instandhaltungskosten betragen 2023 176,45 T€ und sanken um 96,62 T€. Damit sind 7 Prozent der Einnahmen für Instandhaltung verwendet worden. Grund: nur zwei voll sanierungsbedürftige Wohnungen und geringerer Instandhaltungsbedarf. Das zeigt einerseits die Qualität unserer Bausubstanz. Andererseits legen wir Augenmerk auf mögliche Instandhaltungsaufgaben, die auftauchen können. Dafür haben wir einen Bauingenieur beauftragt, der regelmäßig den Zustand der Infrastruktur und der

Bausubstanz prüft, dem Vorstand berichtet und auf notwendige Maßnahmen hinweist.

Die sonstigen Aufwandspositionen betragen insgesamt 37,9 T€ und liegen damit unter dem Niveau des Vorjahres (Vergleich 2022: -10,92 T€). Vor Steuern erzielte die Genossenschaft ein Ergebnis von 885,32 T€ und liegt damit um 115 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres. In den Steuern auf Einkommen und Ertrag schlagen sich die Steuerverpflichtungen für das Jahr 2023 nieder. Sie betragen 140,1 T€ (Vorjahr 122,37 T€) und stiegen aufgrund der ansteigenden Tilgung, die nicht durch Abschreibungen gedeckt ist.

Fazit: Das Geschäftsergebnis 2023 speist sich aus steigenden Erlösen sowie geringeren Aufwendungen und zeigt eine solide wirtschaftliche Lage auf.

	31.12.2023 (T€)	31.12.2022 (T€)	Veränderung in %	Veränderung in T€
Erlöse gesamt	2.475,54	2.323,78	+ 6,5	+ 151,76
- Betriebskosten/Grundsteuer	- 874,13	- 747,07	+ 17,0	+ 127,07
- Aufwendungen Hausbewirtschaftung	- 91,96	- 85,64	+ 7,3	+ 6,33
- Instandhaltungskosten	- 176,45	- 273,07	- 35,4	- 96,62
- Abschreibungen	- 293,49	- 267,81	+ 9,6	+ 25,68
- Zinsen	- 118,24	- 131,08	- 9,8	- 12,83
- Sonstige Aufwendungen	- 37,89	- 49,03	- 22,7	- 11,15
Ergebnis vor Steuern	885,32	770,11	+ 15,0	+ 115,22
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 140,10	- 121,87	+ 15,0	+ 18,23
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>745,22</b>	<b>648,24</b>	<b>+ 15,0</b>	<b>+ 96,99</b>

*Ertragslage 2023 (gemäß Jahresabschluss)*

## Bestandsbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der 1996 erworbenen 248 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 22.577 m<sup>2</sup> ist der Gegenstand der Tätigkeit der Genossenschaft und weiterhin voll vermietet. 2023 erfolgten nur zwei Aus- oder Umzüge. Die Genossenschaft verfügt über 20 PKW-Abstellplätze, die alle vermietet sind. Außerdem sind nun insgesamt 64 Fahrradabstellplätze vermietet. Die monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum 31.12.2023 bei 5,82 €.

Die Instandhaltungskosten für Grünanlagen, Gemeinschaftsanlagen sowie die Wohnungen (lfd. Instandhaltung sowie Instandhaltung Neuvermietung) sanken im Vergleich zu 2022 um 40 Prozent. Die Gründe:

- Für die Sanierung von Leerwohnungen wurden 2023 55 % weniger ausgegeben als 2022 (-53 T€). Dies hängt mit der geringen Zahl der Wohnungen zusammen, die saniert werden mussten bzw. neu übergeben wurden.

- Die Aufwendungen für die Außenanlagen sanken um 82 % (- 23,8 T€). Gleichzeitig wurde in die Außenanlagen mit dem Bau der Fahrradhäuser sowie deren Umgebungsgestaltung investiert.
- Die Ausgaben für die Gemeinschaftsanlagen sanken um 29,5 % (-21,6 T€). Es gab keine größeren Schäden und damit verbundene Instandsetzungsmaßnahmen. 2022 wurde z.B. eine Regenrohrreinigung und -reparatur für ca. 20 T€ durchgeführt. Solche Schäden fielen 2023 nicht an.

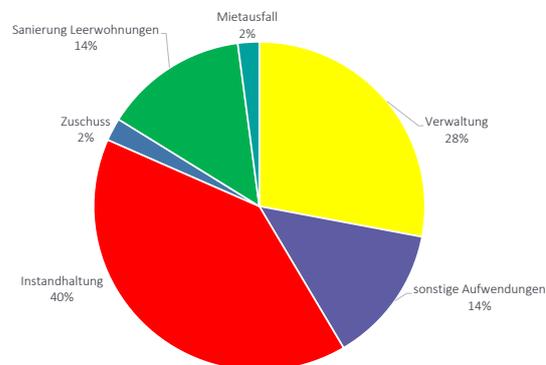
Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2023 um 24 % gesunken (- 96 T€). Somit wurden 20 % der Nettokaltmiete für die Bewirtschaftung aufgewendet (Vorjahr 26 %). Die Aufwendungen zur Instandhaltung und Instandsetzung (inkl. Zuschuss), Bestandteil der Hausbewirtschaftungskosten, betragen 56 % der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Somit fließen über die Hälfte der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in den Werterhalt unserer Bestände.

Kaltmiete: 5,82  
€/qm/ Monat

Bewirtschaftung:  
1,15 €/qm/Monat

= 20 % der Miete  
(Vorjahr 26 %)

= 80 % gehen in  
Zins, Tilgung und  
Überschuss



Wir bezahlten 2023 für Aufwendungen aus der Miete 1,15 €/m<sup>2</sup> und Monat (Vorjahr: 1,51 €/m<sup>2</sup> und Monat). Insgesamt gingen die Bewirtschaftungskosten der Genossenschaft 2023 zurück und betragen 2023 19,84 Prozent der vereinnahmten Nettokaltmieten.

Bestandsbewirtschaftung 2023

## Betriebskosten

Im Jahr 2023 sind die Betriebskosten (ohne Grundsteuer) um 19 Prozent (+ 123,32 T€) gestiegen. Haupttreiber sind die Kosten der Beheizung, die um 32 Prozent stiegen (+86,6 T€). Die Kosten für den Hausstrom stiegen um 70 Prozent (+23,7 T€), da die Berliner Stadtwerke ihre Preise angepasst haben.

Andere Positionen der Betriebskosten stiegen ebenfalls um 10 Prozent und mehr (z.B. Straßenreinigung, Versicherungen, Hauswartleistungen, Winterdienst). Gesunken sind nur die Wasserkosten (Wasser und Entwässerung = minus 6,4 T€).

Unter Abwägung der verschiedenen Kostenentwicklungen hat der Vorstand 2023 eine Erhöhung der Betriebskosten um 25 Prozent ab 1. Februar 2023 umgesetzt. Im Vergleich zu den Kosten ergibt sich ein Guthaben aus den Vorauszahlungen in Höhe von rund 139 T€. Es ist festzuhalten, dass die Kostensteigerungen, insbesondere bei den kalten BK, geringer ausgefallen sind als von uns prognostiziert. Die warmen Betriebskosten stiegen um 31, die Kalten nur um 8 Prozent.

- Die kalten Betriebskosten erhöhten sich von 2022 – 2023 um 10%.
- Warme BK: + 13 % (ohne Entlastung durch EWPBG\* +32 %)
- Die Steigerung der Betriebskosten insgesamt betrug von 2022 zu 2023 11%

Entwicklung der Betriebskosten 2021 – 2023 (in T€)



Entwicklung der Betriebskosten 2021 - 2023

## Investitionen

2023 schlossen wir zwei Investitionsvorhaben ab und nahmen weitere Einbauten in den Häusern vor.

1. Die Balkone an der Moll 5 - 7 wurden fertiggestellt. Dafür wurden bislang 937 T€ ausgegeben.
2. Die Außenanlagen wurden mit dem Kernstück Fahrradhäuser ebenfalls fertig gebaut. Für das Projekt zur Umgestaltung der Außenanlagen investierten wir über mehrere Jahre insgesamt 200 T€.
3. Für Einbauten in unsere Häuser, wie z.B. die Handläufe in den Fluren und Aufzügen gaben wir 7 T€ aus.

Alle Investvorhaben wurden bei anhaltend guter Liquidität durchgeführt.

## Mitglieder

Die Genossenschaft hatte zum 1. Januar 2023 insgesamt 247 Mitglieder. Im Verlauf des Jahres 2023 wurden keine Mitglieder neu aufgenommen. Es fanden 7 Übertragungen statt. Zum 31.12.2023 betrug die Zahl der Mitglieder 247.

Aufgrund langer Wartezeiten auf eine Wohnung hatte der Vorstand bereits 2018 entschieden, zurzeit keine Neuaufnahmen zu ermöglichen. Diese erfolgen nur bei Tod eines Mitglieds und Vererbung der Anteile, bei Übertragung der Mitgliedschaft aufgrund des gemeinsamen Mietvertrages sowie aufgrund der Neuvermietung einer Wohnung aus der Warteliste der Nicht-Mitglieder.



### Ausblick 2024

Die Entwicklung 2024 vollzieht sich entsprechend der vom Vorstand für das neue Geschäftsjahr prognostizierten Kennziffern. Im Februar 2024 wurde eine Investitions- und Sanierungsstrategie beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat werden darauf hinwirken, dass die notwendigen Arbeiten zeitgerecht und im Budget erledigt werden.

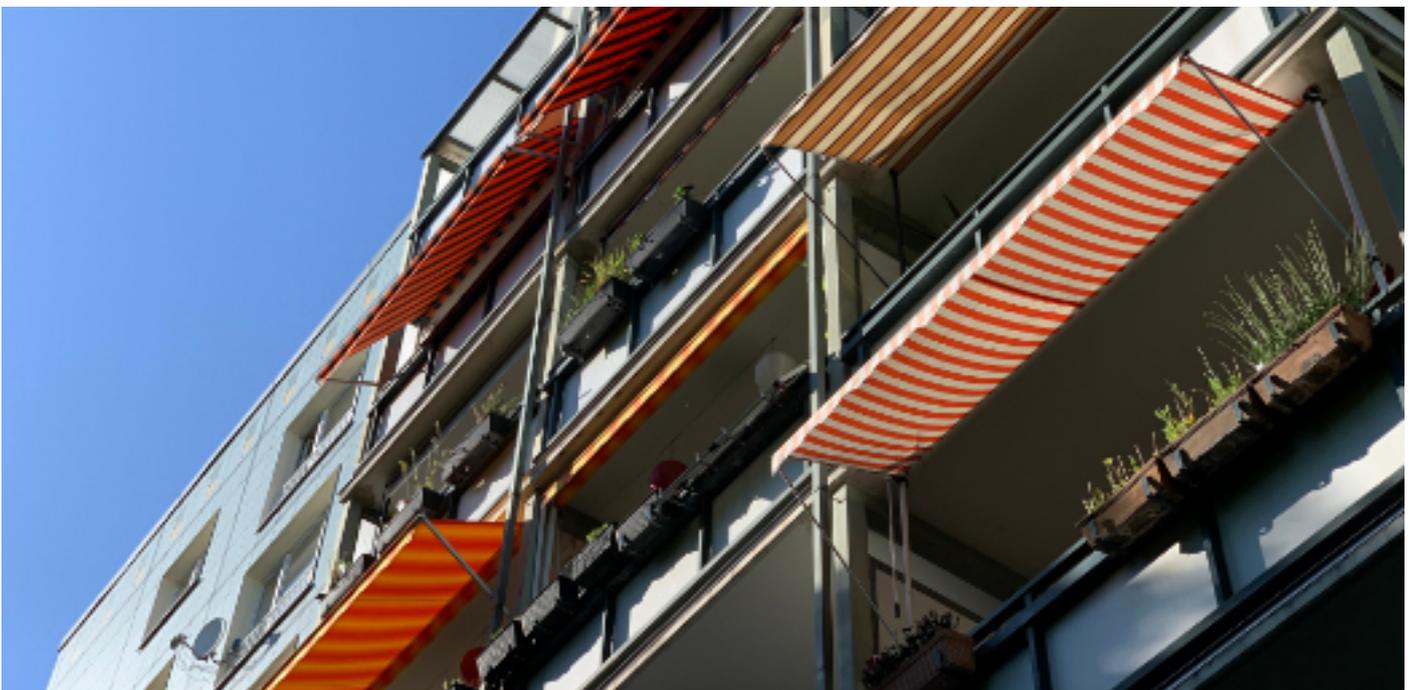
Der Einbau des Hitze- und Sonnenschutzes in die Fenster der Süd- und Westseite unserer Häuser wurde im Juli 2024 abgeschlossen.

Wir prüfen derzeit, wie ein barrierefreier Zugang in unsere Häuser ermöglicht werden kann. Dazu sind wir in Verhandlungen mit unserer Hausbank für einen entsprechenden Kredit. Eine technische Lösung haben wir prüfen und rechnen lassen. Für

das große Projekt gibt es bereits positive Signale unserer Bank, dass ein Kredit im Herbst 2024 zur Verfügung stünde.

Mit den Stadtwerken sind wir in Verhandlungen was eine mögliche Ausrüstung der Balkonbrüstungen mit Photovoltaik anbelangt. Ziel ist es, dass die Stadtwerke eine einheitliche Lösung für die geeigneten Balkone realisieren und der Strom in das Mieterstrommodell eingespeist wird. Die Investitionen des Jahres 2024 können aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Die Versammlung beschloss, den Jahresüberschuss in Höhe von 745 T€ in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Gewinnvortrag auf neue Rechnung beträgt 6.775,35 €.



## Sicheres Wohnen – Schutz gegen Einbrüche

Karin Denisow, Kathrin Gerlof, Katrin Lompscher (Vorstand)

In den vergangenen Monaten haben einige Wohnungseinbrüche und Einbruchversuche für Beunruhigung gesorgt. Das ist verständlich – ein Einbruch in die Wohnung ist ein extremer Übergriff und schafft ein Gefühl der Verunsicherung und Angst.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich ausführlich mit der Thematik befasst und über geeignete Maßnahmen nachgedacht, die Sicherheit unserer Häuser und Wohnungen zu erhöhen. So wurden die Schlösser der Haustüren ertüchtigt, um zu verhindern, dass sie sich mit einfachem Werkzeug (Kreditkarte) öffnen lassen. Es gibt für den Einbau eines Querriegels einen Zuschuss von 200 Euro.

Wechselsprechanlagen, die nicht mehr oder nur noch sehr schlecht funktionieren, werden erneuert, so dass besser zu verstehen ist, wer sich da eigentlich unten an der Haustür anmeldet.



Ende August hatten wir auf Initiative des Aufsichtsrates hin (Dank an Max Berger) Herrn Lademacher von der Beratungsstelle Einbruchschutz der Polizei Berlin zu Gast in einer gemeinsamen Sitzung unserer Gremien. Die Beratungsstelle bietet Mieter\*innen von Erdgeschosswohnungen kostenfreie Beratungen vor Ort und Fachgespräche in der Beratungsstelle an.

Vor diesem Termin hatte sich Herr Lademacher eine Musterwohnung in der Genossenschaft angeschaut, um einen Eindruck von Türen und Fenstern und Hauseingangssituation zu bekommen. Die wichtigste Botschaft: Unsere Wohnungstüren sind solide, auch wenn sie nicht die höchste Widerstandsklasse (RC2) aufweisen. Die Dicke der Türen und die Mehrfachverriegelung der Schlösser stellen einen guten Schutz dar.

Mit einem eingebauten Querriegel erhöht sich dieser Schutz gegen Einbruchversuche noch einmal stark. Der Querriegel sollte immer unterhalb des Türschlosses angebracht werden, nicht in der oberen Hälfte oder gar im oberen Drittel der Tür.

Eine Haustür, das wissen wir alle und es wurde noch einmal vom Experten bestätigt, lässt sich nur bedingt absichern. Da böte, so Herr Lademacher, eine gute, aufmerksame

Nachbarschaft, die auf gegenseitige Hilfe setzt, einen weitaus größeren Schutz.

Bitte Sie Nachbarn, bei Abwesenheit Ihren Briefkasten zu leeren, einen Blick auf Ihre Wohnungstür zu werfen, ob Klebefäden zu finden sind. Auch kleine Tricks, wie die Simulation von Anwesenheit durch Radios oder Licht mit Zeitschaltuhren können hilfreich sein.

Handwerker kommen nie unangekündigt, wer sich als solcher ausgibt, ohne dass es einen entsprechenden Aushang der Verwaltung oder eine direkte Absprache mit der Verwaltung gegeben hat, ist mit Vorsicht zu genießen und nicht in die Wohnung zu lassen. Wenn man glaubt, verdächtige Menschen zu sehen, dann im öffentlichen Raum oder Hausflur ansprechen, freundlich fragen, zu wem sie wollen, was sie suchen, aber bitte auf Distanz bleiben. Zwei Meter Abstand und „Kann ich Ihnen helfen?“. Niemand muss die Heldin, den Helden spielen, eine aufmerksame Nachbarschaft aber wird auch von kriminellen Banden als solche wahrgenommen und „spricht sich rum“.

Zu Alarmanlagen ist der Befund des Experten differenziert. Die meisten Einbrüche sind eine zeitlich sehr kurze Angelegenheit. Für eine Wohnungstür gilt der Durchschnittswert drei Minuten Kontaktzeit, 15 Minuten Tatzeit. Selbst wenn die Alarmanlage mit einer Sicherheitsfirma oder Polizeidienststelle verbunden ist, wäre in

der kurzen Zeit nur selten jemand vor Ort. Es ist auch nicht angeraten, dass sich Nachbarn in Gefahr bringen, indem sie eingreifen. Mechanik, so der Experte, sei immer die bessere Lösung.



Hinweise jeglicher Art – und die Polizei ist dankbar dafür – gern an die Internetwache (digital) oder via Telefon oder Mail an die Beratungsstelle.

Die Beratung vor Ort ist kostenfrei, ebenso Fachgespräche in der Beratungsstelle.

#### **Beratungsstelle Einbruchschutz der Polizei Berlin**

Platz der Luftbrücke 5 in 12101 Berlin

Montag 10-18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag 8-15 Uhr

Tel: 030-4664 97 9999

Mail: [einbruchschutz@polizei.berlin.de](mailto:einbruchschutz@polizei.berlin.de)

[www.berlin.de/polizei/aufgaben/praevention/diebstahl-und-einbruch/](http://www.berlin.de/polizei/aufgaben/praevention/diebstahl-und-einbruch/)

## Was tut sich baulich im Kiez KMA II?

*Katrin Lompscher*

Das Kino International macht Pause. Daneben wächst ein neuer Achtgesosser in den Himmel. Die Mokka-Mich-Eisbar ist fast saniert. Die Städtebauförderung trägt erste Früchte im öffentlichen Raum. Die langjährigen Bauarbeiten an der Charlotte-Pfeffer-Schule neigen sich dem Ende zu. Am Haus der Statistik wird eifrig gewerkelt. Das ehemalige Appartementhaus/Hotel Mollstr. 4 steht leider vor dem Abriss... Diese kurze Aufzählung macht deutlich, dass allerhand im Umbruch ist in unserer Nachbarschaft.

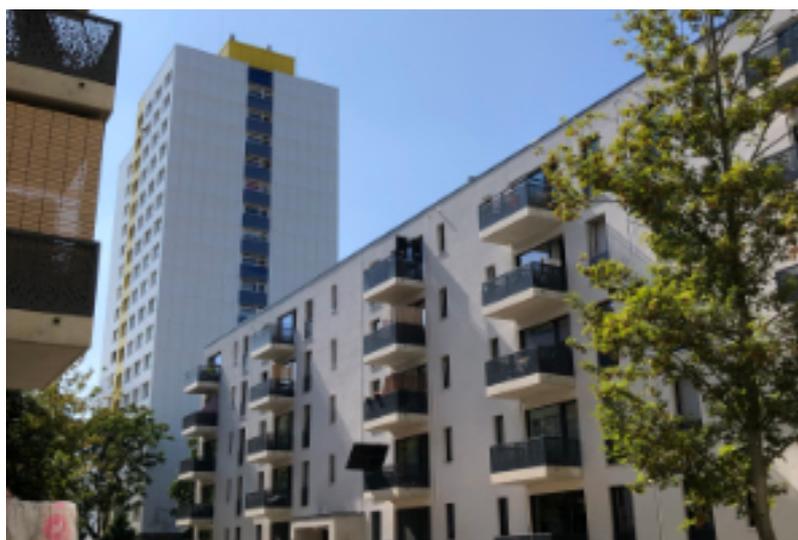
Lange Zeit nach der Sanierung der Wohnhäuser und dem Neubau eines Wohnhauses mit Supermarkt anstelle des alten Wohngebietszentrums am Rathaus Mitte war es ruhiger

geworden. Das Bezirksamt hat mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung auch einen Masterplan für unseren Kiez erstellt, der Potenziale für ergänzende Neubauten enthält.

An der Schillingstraße entstand auf dieser Grundlage ein neues Wohngebäude mit einem Supermarkt im Erdgeschoss. Am Ende der Schillingstr. in Richtung Bahnhof Jannowitzbrücke steht das umstrittene Wohn- und Geschäftshaus – für dessen Bau nicht nur die alte Kaufhalle, sondern auch etliche stattliche Bäume weichen mussten – kurz vor der Fertigstellung. Die drei ergänzenden Wohnblöcke der WBM in der Ifflandstraße entsprechen ebenfalls den Vorgaben des Masterplans.



*Holzmarktstr.*

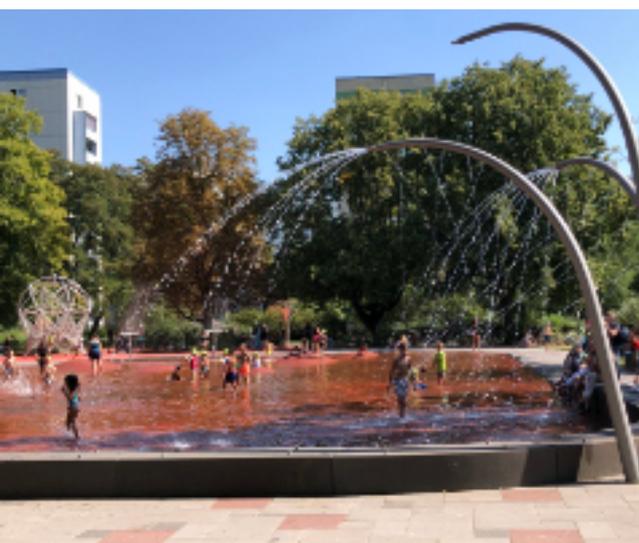


*Ifflandstr.*

Ein großes Highlight zu Beginn dieses Sommers war die Eröffnung des neuen Wasserspielplatzes in der Singerstraße. Er erfreut sich riesiger Beliebtheit. Ebenfalls in diesem Jahr wurde der sogenannte Spinnenspielplatz nördlich der Karl-Marx-Allee neu gestaltet der Öffentlichkeit übergeben. Auch der Spielplatz neben der Mollstr. 18 ist jetzt fertig. Das sind alles Vorhaben, die aus Mitteln der Städtebauförderung vom Bezirksamt Mitte realisiert werden. Es ist erfreulich, dass es inzwischen eine offizielle Mitteilung des Bezirksamtes zum Bauvorhaben Spielplatz/Bolzplatz hinter der Mollstraße 8 bis 11 gibt. Im November soll hier der Bau starten und, wenn alles gut klappt, im Sommer nächsten Jahres abgeschlossen werden. Zeit wird's, schließlich ist

der Bolzplatz vor nunmehr fünf Jahren geschlossen worden.

Interessante Entwicklungen gibt es rund um den U-Bahnhof Schillingstraße. Das Kino International ist seit Mai geschlossen und wird denkmalgerecht saniert. Hoffen wir, dass die veranschlagten zwei Jahre Bauzeit dafür ausreichen werden. Unmittelbar daneben wächst ein 8-geschossiges Wohnhaus der WBM, das künftig von Rat und Tat e.V. als lesbisches Wohnprojekt mit Angeboten für die Nachbarschaft betrieben wird. Die ergänzenden Pavillonbauten an der KMA sind erstmal ins Haushaltsloch gefallen. Mal sehen ob es gelingt, sie daraus zu befreien.



*Singerstr.*



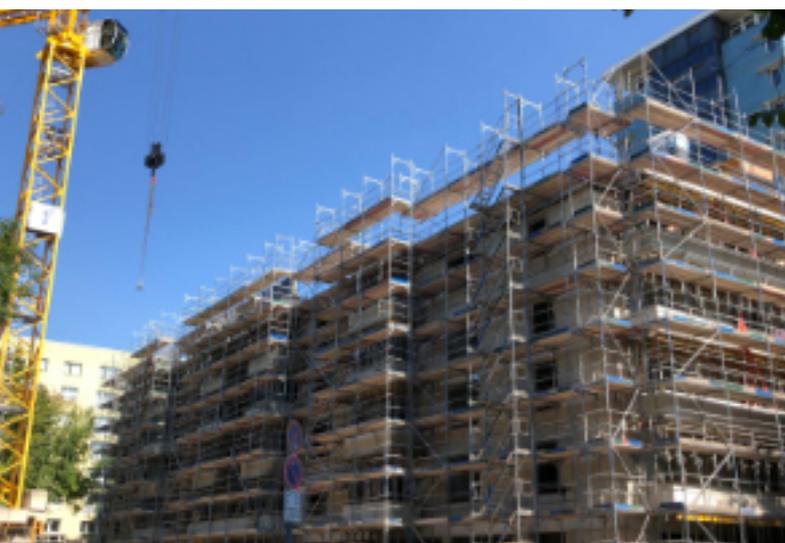
*Spinnenspielplatz*



*Kino International*

Die Mokka-Milch-Eisbar sollte eigentlich – laut Internet – im August fertig saniert sein. Die Arbeiten liegen in den letzten Zügen und es wird spannend, welche Nutzung es hier künftig geben wird. Der Eigentümer hat bisher vergeblich nach einem gastronomischen Betreiber gesucht. Last but not least der große Bereich zwischen Otto-Braun-Str. und Berolinastraße. Die Arbeiten am Haus der Statistik gehen sichtlich voran, haben aber länger gedauert als ursprünglich geplant und sind deutlich teurer geworden. Die Bauvorhaben der Genossenschaft Zusammen-

kunft werden dadurch leider behindert und verzögert. Die WBM hat für die von ihr geplanten Wohnhäuser bereits die Entwürfe in Fachgremien vorgestellt und überarbeitet sie derzeit. Ob der Bau hier 2025 startet, ist noch nicht sicher. Für das neue Rathaus an der Otto-Braun-Straße beginnen die Vorbereitungen für den Wettbewerb im Herbst. Dass das frühere Hotel Mollstraße 4 voraussichtlich abgerissen und durch einen ähnlichen Neubau ersetzt wird, ist außerordentlich bedauerlich. Alle Versuche, auch unserer Genossenschaft, dies zu verhindern sind leider gescheitert.



*RuT e.V.*



*HdS*

## Erzählen wie es war und gewesen ist

Kathrin Gerlof

In unserer Genossenschaft wohnen viele ältere Menschen und einige von ihnen gehörten zum sogenannten Erstbezug. Andere sind kurze Zeit nach dem Bau der Häuser eingezogen.

Es gäbe und gibt also viel zu erzählen, denn Geschichte, die nicht erzählt wird, ist eine flüchtige und manchmal auch vergessene Angelegenheit.

Deshalb hatten wir die Idee, dass es doch schön wäre, für unsere Genossenschaftschronik und alle, die noch nicht so lange hier wohnen, diese Geschichten zu heben. Wir dachten an einen Erzählsalon oder auch Einzelgespräche, wobei so ein Salon in der Winterzeit sicher mal eine schöne Gelegenheit wäre, sich bei Kaffee und Kuchen zusammzusetzen und voneinander zu erfahren.

Deshalb an dieser Stelle die Frage, wer von Ihnen denn Lust hätte, uns an den Geschichten und der

Geschichte teilhaben zu lassen? Dann organisieren Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates (namentlich Kathrin Gerlof und Laura Krauß) eine schöne Zusammenkunft. Was wir dann aus den Geschichten machen, entscheiden wir gemeinsam.

Und bei der Gelegenheit fragen wir auch gleich mal an, wer von unseren Bewohnerinnen und Bewohnern bereit wäre, für ein kleines Fotoprojekt einen Fotografen in die Wohnung zu lassen. Wir haben ja inzwischen so viele tolle Wohnvarianten mit offenen Küchen, umgebauten Bädern, anderen Grundrissen, schönen Balkongestaltungen, dass es bestimmt für viele interessant wäre, sich das einmal in einer kleinen Fotodokumentation anzuschauen.

Wir freuen uns über Rückmeldungen. Per Post mit einem Zettel im Briefkasten von [Kathrin Gerlof in der Mollstraße 17](#) oder per Mail gern an [vorstand@mollgenossenschaft.de](mailto:vorstand@mollgenossenschaft.de)



Bundesarchiv, Bild 183-D0816-0014-001 / CC-BY-SA 3.0: Mollstrasse 1965



## Schon mal vormerken - Herbstputz 2024

*Vorstand, Aufsichtsrat und Verwaltung der Mollgenossenschaft*

Am 9. November ist es wieder so weit. Wir treffen uns vor und hinter den Häusern unserer Genossenschaft zum alljährlichen Herbstputz!

Der Miniermotte muss der Kampf angesagt, das Laub aus den Anlagen gefegt werden. Vorgärten brauchen winterfeste Maßnahmen und wir alle eine schöne Zusammenkunft. Mit Tombola, Verpflegung fest und flüssig und vor allem nachbarschaftlichem Elan.

Wir freuen uns auf Sie und Euch.

