

Reinickes Hof

Ausgabe 8 / Oktober 1998

Mitgliederinformation der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

2. Jahrgang



Seite 4

Die Mitglieder haben gewählt

Bericht zur Mitgliederversammlung



Seite 6

Sanierung im Becherweg

Betroffene erzählen von ihren Erfahrungen



Seite 7

Neue Wege für die Energie

Wärmelieferung durch Nahwärme



Sprechzeiten von Reinickes Hof

montags, dienstags, donnerstags
9 bis 12 Uhr,
dienstags von
16 bis 18 Uhr



Vorn die Brusebergstraße mit dem Neubaugrundstück (im roten Kreis), dahinter der Bauteil Becherweg.

Foto: Archiv

Sanierung am Becherweg ist fast beendet

Wir erneuern unseren Bestand

Erstmalig in der Geschichte der Genossenschaft Sanierung im großen Stil

Nach über 1 Jahr Vorbereitung, Planung und Mietergesprächen: Bei Reinickes Hof wird saniert und modernisiert. In nur 5 Monaten haben wir in ca. 300 Wohnungen die Rohre erneuert und in 90% dieser Wohnungen eine neue Heizung eingebaut. Mehr als 100 Wohnungen erhielten neue Bäder.

Über 700 Menschen in 300 Wohnungen mischten bei unserem Großbauvorhaben mit. Da war einiges los: Schnell war die Besonderheit der Baumaßnahme vergessen, daß keiner der Betroffenen mit höheren Mietkosten rechnen muß. Schnell war es selbstverständlich, daß die Bauleute alles auf die Beine zu stellen hatten, um die vielfältigen Mieterwünsche zu befriedigen.

Wir haben ein für die Genossenschaft lebensnotwendiges Ergebnis: Die Wohnungen haben neue Rohrleitungen, die alten, gesundheitsgefährdenden Speicheröfen der Mieter wurden durch eine neue Heizung ersetzt. Die Wohnungen können auf dieser Grundlage gegebenenfalls ordentlich wiedervermietet werden, und unsere Bewohner haben einen Grund mehr, weiter bei uns zu wohnen.

Dieses Bauvorhaben ist an sich eine völlig normale Maßnahme, wie sie in allen Wohnungsunternehmen immer wieder notwendig wird. Und jedes Wohnungsunternehmen geht mit dieser Notwendigkeit anders um. Alle hier eingesetzten Verantwortlichen brachten sehr viel Sanierungserfahrung aus anderen Projekten mit. Dennoch lief es am Becherweg anders.

Die jahrzehntelange direkte Einwirkung der Bewohner auf die Haussubstanz hat eine Menge von Veränderungen innerhalb der Häuser geschaffen. Die Bestandszeich-

nungen und -pläne stimmten kaum noch mit der Wirklichkeit überein. Die Baufirmen fanden teils völlig andere Gegebenheiten vor und konnten deshalb nicht sofort - bzw. nach Plan - mit ihrer Arbeit beginnen. Damit konnte keiner rechnen.

Dazu kam noch die recht ungewöhnliche Vorgabe des Vorstands, daß möglichst alle Wünsche der einzelnen Mieter zu berücksichtigen sind. Damit wollte die Genossenschaft den Einschnitt in das selbst mitgestaltete Heim, die vielen individuellen Einbauten und Investitionen weitgehend erhalten und zugunsten der Bewohner schonen. In zahllosen Gesprächen und in der Vorankündigung für die Maßnahme wurde dieses Ziel herausgestellt und weckte neben Hoffnungen auch eine Vielzahl von Bedürfnissen und Begehrlichkeiten bei den Mietern.

Ungewöhnliche Ziele erfordern ungewöhnliche Maßnahmen. Die Baufirmen mußten aufgrund der Gegebenheiten gesondert - beinahe „von Hand“ - geführt werden, und verloren so manches Mal die Übersicht. Und die Baugenossen?

Ihre Geduld wurde sehr strapaziert. Augen zu und durch - haben sich viele gesagt. Aber da kamen die Sonderwünsche, die Unentschlossenen und die „Gegner“ gegen alles. Eigentlich auch nicht ungewöhnlich bei einem Bauvorhaben dieser Größe. Ungewöhnlich ist nur

die Zahl der Sonderwünsche, die Zahl der Unentschlossenen, die Art der massiven Mundpropaganda gegen die Sanierung.

Wir können uns diese Reaktion nur aus der jahrelangen „Untätigkeit“ der Genossenschaft innerhalb der Wohnungen erklären. Es gibt demnach nur wenig Erfahrung mit größeren Maßnahmen bei unseren langjährigen Bewohnern. Nur einige Wenige, Mieter in Häusern mit nachträglichem Dachgeschoßausbau, haben eine solch einschneidende Bautätigkeit der Genossenschaft schon einmal erlebt.

Nun gehört ja Bautätigkeit nicht zum alltäglichen Wohnen. Aber ein altes Haus muß zum Erhalt baulich angefaßt werden. Damit muß jeder Mieter einmal rechnen. Die einzigen, die das anscheinend nicht tun, sind einige Baugenossen von Reinickes Hof. Der Eingriff in die Wohnung ist natürlich erheblich, das ist unbestritten. Aber es ist dann auch wieder Ruhe in den Häusern, die Rohre halten einige Jahrzehnte.

Das alles hat zu komplizierten Situationen auf der Baustelle geführt. Aus der Sicht der Beteiligten, der Verantwortlichen und Bauausführenden einerseits und der betroffenen Mieter andererseits schien diese Schwierigkeiten vermeidbar. Aber sie waren da, mußten bewältigt werden mit allen Folgen, die am Ende unnötige Verzögerungen in einzelnen Wohnungen und manchen Baufehler zur Folge hatten.

Wir haben viel erlebt, das Ergebnis läßt sich trotz aller Widrigkeiten sehen - es ist geschafft. Am Ende werden auch die ärgsten Nörgler zufrieden sein.

Grundsteinlegung bei Reinickes Hof

Staatssekretär Ulrich Arndt übernimmt die Grundsteinlegung

Unser Grundstück Brusebergstraße ist geräumt, die Baugruben sind ausgeschachtet, die Bodenplatte ist betoniert. Zeit für den Startschuß: Am 8. Oktober 1998 feierte Genossenschaft und Bauleute die Grundsteinlegung für den Neubau. Der Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übernahm als prominenter Gast diesen Akt.

Über 220 Gäste waren eingeladen, mehr als 100 haben ihre Teil-

nahme zusagen können. So war die Bürgermeisterin von Reinickendorf, Marlies Wanjura, ebenso mit einem Grußwort dabei wie die Vorsitzende des Bauausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses, Heidrun Meissner.

Es war ein wichtiger Tag für die Genossenschaft und ein hoffentlich interessanter Tag für die Gäste, und die Fachwelt aus Politik und Wirtschaft.

Das Bauvorhaben hat mit einer

ungewöhnlichen Geschichte begonnen: Es gab schon eine Baugenehmigung bevor das Grundstück überhaupt gekauft wurde. Vorbildlich wurde das Vertrauen der Partner zum gegenseitigen Vorteil genutzt: Erst die genehmigte bauliche Ausnutzung zeigte dem Verkäufer - der Senatsverwaltung Berlin, vertreten durch das Bezirksamt - den tatsächlichen Grundstückswert.

Fortsetzung auf Seite 2

Vorgestellt: Detlef Dörschel

Unser neuer Aufsichtsratsvorsitzender

Der neue Aufsichtsratsvorsitzende ist ein alter Hase. Detlef Dörschel, Jahrgang 1948, seit über 30 Jahren Polizeibeamter, wacht seit 23 Jahren im Aufsichtsrat über die Geschicke der Genossenschaft.

Reinickes Hof: Was verbindet Sie mit der Baugenossenschaft Reinickes Hof?

Dörschel: Ich habe fast mein ganzes Leben lang in der Genossenschaft gewohnt. Zuerst im Saalmannsteig, dann in Reinickes Hof, und zuletzt, nach meiner Heirat, 23 Jahre lang im Becherweg 3.

Reinickes Hof: Was hat Sie dazu bewegt, Verantwortung für die Genossenschaft zu übernehmen?

Dörschel: Ich wurde am 4. Juni 1975 in den Aufsichtsrat gewählt. Damals waren viele Mitglieder erobert, weil nur repariert und nicht von Grund auf instandgesetzt wurde. Ich ging in die Baukommission des Aufsichtsrates, um die weitere Entwicklung dieser Fragen zu beeinflussen.

Reinickes Hof: Auch jetzt ist Bauen wieder ein Reizthema.



Detlef Dörschel Foto: hard

Was ist los im Becherweg?

Dörschel: Wegen des Neubaus in der Brusebergstraße erschien eine gleichzeitige Badsanierung und Heizungssanierung als beste Lösung. Damit haben wir das Notwendige getan, gleichzeitig aber auch den Betroffenen viel zugemutet. Baufirmen haben ihre Termine nicht eingehalten, verschiedene Firmen haben in unterschiedlicher Qualität gearbeitet, die Heizung läuft erst jetzt an, und das Wetter spielt auch nicht mit. Alle Fehler der Baufirmen fallen natürlich auf die Genossenschaft zurück.

Reinickes Hof: Welche Rolle hat der Aufsichtsrat?

Dörschel: Wir sind nicht der Ko-Trainer der Geschäftsführung, wir beraten und überwachen. Wir sind auch nicht „die da oben“, sondern Baugenossen wie alle anderen auch.

Reinickes Hof: Was sind die Aufgaben der Zukunft?

Dörschel: Im gesamten Altbestand müssen die Heizungen und Bäder modernisiert werden. Die Ansprüche von Mietern sind gewachsen, dem müssen wir begegnen, um Leerstand zu vermeiden.

Reinickes Hof: Nächstes Jahr steht ihre Wiederwahl an. Kandidieren Sie erneut?

Dörschel: Ich fühle mich der Genossenschaft verpflichtet. Deshalb kandidiere ich wahrscheinlich erneut.

Das Gespräch führte Christof Hardebusch..

Standpunkt

Editorial

Liebe Baugenossinnen, liebe Baugenossen, liebe Leserin, lieber Leser,

diese achte Ausgabe unserer Mitgliederzeitung beschäftigt sich aus gutem Grund ausschließlich mit dem Leben in der Genossenschaft. Denn die Mieter interessiert natürlich am meisten, was vor ihrer Haustüre passiert oder hinter ihrer Haustüre schon passiert ist. Und das mit Recht. Deshalb stehen die Themen Sanierung und Neubau im Vordergrund.

Trotzdem möchte ich einen kurzen Blick auf das aufgeregte Bonn werfen. Denn spannend war es ja, am 27. September. Fest steht, daß es eine neue Regierung geben wird. Und einen neuen Bundeskanzler Gerhard Schröder. Gott sei dank ist es nicht meine Aufgabe, Wahlergebnisse kommentieren oder über Koalitionen spekulieren zu müssen. Endgültig klare Sicht wird es erst geben, wenn der Bundeskanzler seine erste Regierungserklärung abgibt und wir in der Folge allmählich erfahren, was sich außerdem noch in der Koalitionsvereinbarung findet. Das gilt auch für den Wohnungsbau.

Der amtierende Bundesbauminister Eduard Oswald wird nicht auf seinen Stuhl am Kabinettschisch zurückkehren. Er hat seine Pflicht getan. Bei der Kürze seiner Amtsdauer hatte er keine wirkliche Chance, in seinem Ressort etwas in Bewegung zu setzen. Sein Nachfolger oder seine Nachfolgerin werden da mit anderen Maßstäben zu messen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Schöne

P.S.: In diesem Editorial, in dieser Mitgliederzeitung stecken eine Menge von orthographischen Fehlern, wenn es nach der neuen Rechtschreibung geht. Geht es aber nicht! Man muß nicht jedem angeblichen Fortschritt sofort hinterher hecheln. Wir werden das bei Reinickes Hof ebenso behutsam angehen wie die Umstellung auf den Euro.

Der Versuch, aus den Wahlprogrammen der Parteien, etwas zu künftigen Wohnungspolitik zu erfahren, ist nicht besonders ergiebig. Kein Wunder, denn dieses Politikfeld steht ja nicht gerade im Mittelpunkt der öffentlichen Debatte. Arbeitsplätze waren das Thema, soziale Gerechtigkeit, Steuerreform, Rentenreform. Außerdem haben Wahlprogramme aller Parteien den entscheidenden Nachteil, daß sie nach der Wahl mit den politischen Zielen eines vorher nicht bekannten Koalitionspartners in einen Konsens gebracht, manchmal auch gezwängt werden müssen.

Was also wird die nächste Wahlperiode für die Wohnungspolitik bringen? Ich wage die Prognose, daß es nichts Dramatisches sein wird. Die in den letzten Jahren stark forcierte Eigentums politik wird wieder auf Normalmaß gebracht, im sozialen Wohnungsbau wird man den x-ten Versuch unternehmen, ein wenig mehr Gerechtigkeit zu schaffen, eine Wohngeldreform wird kommen oder zumindest etwas, was diesen Namen trägt, die Mieten werden sich stärker am tatsächlichen Einkommen und am Wohnwert orientieren dürfen und der Mieterschutz, wenn es denn überhaupt geht, verstärkt werden.

Das ist auch nicht der große Wurf, meinen Sie? Seien wir bescheiden!

Klartext zur Sanierung

Viele Aufgeregtheiten oder Undank ist der Welt Lohn

Eine sehr persönliche Sicht der Dinge von Brigitte Schöne

Fast ist es überstanden. Denn in diesem Monat wird die Sanierung am Becherweg beendet sein. Ein Grund, einige Betrachtungen aus der Sicht eines Vorstands anzustellen. Viele Menschen, Bewohner/Mitglieder/Mieter, habe ich persönlich kennengelernt bei dieser Maßnahme. In jedem Fall eine weitere Erfahrung, und deshalb möchte ich diese Zeit nicht missen. Im Vordergrund stand zunächst Kritik, berechtigt oder unberechtigt. Oft hat sie sich mit dem Ende der „Bauerei“ in der betroffenen Wohnung in verhaltene Zustimmung gewandelt.

Da gibt es aber auch viel Dankeschön und Zuspruch. Besonders unsere älteren Baugenossinnen und Baugenossen sind immer wieder optimistisch und freuen sich, wenn alles überstanden ist. Da wird dann auch nicht nachgewartet. Ich wiederum freue mich sehr darüber, daß es bei allem angeleglichen Chaos möglich ist, völlig unbeirrte Bewohner mit ihrem Humor und ihrer Herzlichkeit anzutreffen.

Da gibt es aber noch die andere, die schwer erträgliche und schon gar nicht verträgliche Seite der Medaille. Da sind Mieter schon von vornherein voller Abwehr und bauen während des ganzen Projekts Unruhe und Widerstand bis hin zum persönlichen Haß auf. Unruhe kann sehr gesund sein, Widerstand ist Pflicht. Zum Rest schweigt man besser.

Ins baustellendeutsch übertragen heißt das: Wenn Mieter den Standort des WC's nicht richtig finden und um 2 cm nach hinten ändern wollen, dann fehlen die Bauarbeiter in einer anderen Wohnung.

Wenn Mieter den Bauleiter dergestalt zitieren, er solle gefälligst dann kommen, wenn es dem Mieter paßt, dann erschwert das den Bau-

stellenablauf. Wenn Bauarbeiter in der Wohnung angefeindet werden, weil der immer schon bessere Westberliner Baugenosse keine Ossi leiden kann, und die Beschimpfungen in offene Kampfansagen münden, dann stockt die Baustelle. Mir stockt ehrlich gesagt der Atem.

Gestatten Sie mir den Vergleich mit einem hohen Verkehrsauftkommen auf der Autobahn: Wenn die Autos dicht an dicht rollen, und der Stau für alle erkennbar ist. Eine kontrollierte und weitsichtige Fahrweise könnte den Stau verhindern.

Dann stören einige, fahren dicht auf, bremsen, springen von Spur zu Spur und schaffen brenzlige Situationen. Was dann passiert, erleben wir täglich: Ganz andere, Unbeteiligte haben den Auffahrunfall. Der Verkehr steht, und die Mitverursacher schimpfen am meisten...

So kommt eins zum anderen. Einige haben sehr bewußt die Baustelle behindert. Dieselben Mieter haben die lautesten Beschwerden, wenn Bauzeiten nicht eingehalten wurden.

Wir haben ein Bauvorhaben so realisiert, wie es andernorts kaum

geht. Die Genossenschaft hat ihre lange angesparten Rücklagen eingesetzt und damit eine unbestritten notwendige Baumaßnahme finanziert.

Den Modernisierungsteil Heizung gibt es mal eben gratis dazu. Noch ein gutes Stück privater Einsparung bei den Heizkosten wird hinterhergereicht. Da wird erfahrener (deutsches!) Personal eingesetzt, das geduldiger nicht sein kann. Eine Soziale Bauleitung schafft Entlastungen für die Betroffenen. Was darf's noch sein?

Ich habe das unterschätzt, dieses Mieterverhalten. Die „Wenn's und Aber's“, diese Querschläge. Die Baustelle hatte nicht etwa „Koordinierungsschwierigkeiten“, weil falsche Leute eingesetzt waren, oder die Firmen Schwierigkeiten machten. Alle Bauvorhaben haben naturgemäß auch kleinere Probleme mit den Baufirmen. Wir auch. Dies ist aber bei Sanierungen im bewohnten Zustand beherrschbar und im Rahmen zu halten.

„Noch nie habe ich eine derartige Baustelle erlebt, bei der die Mieter so viel zu sagen haben“, hören wir von allen beteiligten Fachleuten. Eigentlich könnten wir stolz darauf sein. Stattdessen glaube ich, daß ich und daß wir lernen müssen. Ich vielleicht das: Mietermitbestimmung geht nur soweit, als sie nicht zur Durchsetzung egoistischer Interessen mißbraucht wird. Wir gemeinsam vielleicht das: Beschimpfungen der Verwaltung aus der Stammtischecke mögen ja in Ordnung sein. Unappetitlich wird es, wenn man sich vorher von der Genossenschaft auch noch die Zeche bezahlen läßt.

„Der Verkehr steht – die Mitverursacher schimpfen“

Grundsteinlegung bei Reinickes Hof

Fortsetzung von Seite 1

Auf der anderen Seite konnte die Bauherrin – die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG – die Baugrundbeschaffenheit sorgfältig analysieren, um grundstücksbedingte Mehrbelastungen, z.B. aggressives Grundwasser, kaufpreismindernd geltend zu machen. Bezirksamt und Reinickes Hof haben sich einfach gegenseitig sehr fair behandelt. Nochmals Dank an unsere Partner bei Senat und Bezirksamt.

An der Brusebergstr. findet eine klassische Lückenbebauung statt. Nachbarn sind das Bezirksamt, ein Immobilienfonds der Köpenicker Bank und die Genossenschaft selbst. Die drei Gebäude werden angepaßt an die umliegende Wohnbebauung errichtet. Für die Nachbarn bedeutet diese Veränderung in jedem Fall eine Verbesserung gegenüber der vorher ungeordneten Baracken- und Stellplatzbebauung. Die Autos verschwinden in einer Tiefgarage, die Wohnungen erhalten Mietergärten und werden für ihre Fußbodenheizung mit einer modernen Heiztechnik versorgt. Damit sind wir bei einer weiteren Besonderheit dieses Bauvorhabens. Die Genossenschaft initiiert gleichzeitig die Modernisierung der Nachbarbebauung am Becherweg. Altbau und Neubau werden gemeinsam an ein neues Blockheizkraftwerk angeschlossen. Die großzügigen Außenanlagen des Neubaus und die gewachsenen Grünanlagen der Nachbarbebauung von Reinickes Hof werden sich hervorragend ergänzen. Ein ehrgeiziges Vorhaben, bei dem die Bauherrin mit den Architekten Busse und Geitner, dem Generalunternehmer Hochtief und dem Wärmelieferer BTB die ungewöhnlich guten Anfänge gerne mit außergewöhnlichen Leistungen zu einem guten Ende führen will.

Mitgliederversammlung 1998

Die Verantwortung der Mitglieder für unsere Zukunft

Vorstand zeigt Ziele und Richtung der Genossenschaft für die nächsten Jahre auf

Aus der Rede von Vorstandsmitglied Brigitte Schöne

Liebe Baugenossinnen, liebe Baugenossen, zunächst will ich Sie auf Dinge aufmerksam machen, die teilweise schon Jahre zurückliegen, deren Folgen aber erst jetzt im vollen Umfang wirksam werden.

Da ist einmal der Wegfall der Gemeinnützigkeit für viele Wohnungsunternehmen und für die Baugenossenschaften Ende der achtziger, Anfang der neunziger Jahre.

Als zweites nenne ich das ständige Zusammenstreichen der öffentlichen Förderung im Wohnungsbau. Der Kostenfaktor braucht somit bei den jetzigen Maßnahmen ein weit größeres Augenmerk als früher.

Und drittens müssen wir uns dem neuen Wohnungsmarkt stellen, der seit gut zwei Jahren verstärkt Ansprüche an die Qualität unseres Bestands stellt. Denn die private Wohnungswirtschaft und das Umland konkurrieren mit vergleichsweise höherwertigen und trotzdem finanziell interessanten Angeboten.

Sie sind als Baugenossinnen und Baugenossen nicht nur Nutzer von Wohnungen sind sondern Miteigentümer. Und als Eigentümer haben Sie ein durchaus legitimes Interesse daran, daß sich Ihr Eigentum erhält und vermehrt. Dazu gibt es das Unternehmen Genossenschaft mit dem Auftrag an den Vorstand, dieses Unternehmen nach allen Regeln eine sorgfältigen Kaufmanns zu führen. Das Unternehmen muß sich am Markt halten

und erhalten bleiben. Das ist das Interesse von Eigentümern. Ich weiß, daß der „Mieter im Eigentümer“ dies manchmal vergißt, wenn es um Mieterbelange geht.

Ihr Eigentum besteht aus dem Geschäftsanteil und bildet das Eigenkapital der Genossenschaft. Mit diesem Eigenkapital bildete die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand. In der Bilanz drückt sich das als Anlagevermögen aus. Das Vermögen der Genossenschaft hat sich nominal innerhalb von 12 Jahren mehr als verdoppelt. Es übertrifft die Verbindlichkeiten um ca. 25%. In der Bilanz ist das unsere „stille Reserve“ und hat eine Größenordnung von etwa 18 Mio DM.

Dieser Zustand darf jedoch nicht zu dem Trugschluß verleiten, wir könnten aus dem Vollen schöpfen. Wir müssen hierbei sorgfältig auf eine solide Entwicklung im Unternehmen achten. Übrigens liegen die 18 Mio DM nicht einfach auf dem Konto.

Zur Lagebeurteilung muß man auch die Höhe der sogenannten Umsatzerlöse betrachten. Bei uns werden diese Erlöse praktisch ausschließlich aus den Nutzungsentgelten, den Mieten, erzielt. Die Einnahmen liegen zur Zeit jährlich ungefähr bei 11 Mio DM. Daraus sind die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zu finanzieren, sowie die Rücklagen für spätere Baumaßnahmen zu bilden. Und daraus ist vor allem der Zinsdienst für aufgenommene Kredite zu leisten. Das Entscheidende ist, daß die Relationen zwischen diesen einzelnen Größen stimmen.

Der Wohnungsbestand verliert

im Anlagevermögen seinen Bilanzwert. Deshalb muß die Genossenschaft jährlich 2% des Bestands werts investieren, um im wirtschaftlichen Sinne „gesund“ zu bleiben. Und zwar in wertverbessernde Maßnahmen, sprich in Modernisierung oder in einen Neubau. Je weiter wir das hinauschieben, um so schlechter wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Die Regel ist ganz einfach: Wer am Markt bleiben will, muß bauen.

Vielen von uns ist nicht bewußt, daß wir seit 1993 uneingeschränkt steuerpflichtig sind. Der Körperschaftsteuersatz beträgt zur Zeit 45%. Das heißt, wir müssen alle Erlöse aus Mieten zu diesem Satz versteuern, wenn wir nicht entsprechende Verluste gegenhalten können. Verluste bedeutet hier: Abschreibungen aus Neuinvestitionen. Bis einschließlich 1997 haben die Verluste aus Bautätigkeit ausgereicht, um steuerfrei zu bleiben. Ich sage Ihnen, wir stecken lieber etliche Millionen in die Genossenschaft, als sie in Form von Steuern beim Staat abzuliefern.

Ich komme im Zusammenhang mit den Mieteinnahmen wieder auf das Unternehmen Genossenschaft zurück. Im Unterschied zu jedem Unternehmen anderer Rechtsform wird bei uns keine eingemommene Mark an private oder institutionelle Kapitalgeber ausgeschüttet. Alle Einnahmen fließen ohne Einschränkungen an die Eigentümer zurück. Viele Mitglieder fragen uns trotzdem oder eben deswegen, ob es sich denn überhaupt lohnt, heute noch zu bauen. Liebe Baugenossen, wir haben ein Nachbar-

Impressum

Reinickes Hof ist eine Mitgliederzeitung der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG, Reinickes Hof 14, 13403 Berlin, Telefon 413 30 35, Fax 41 78 58 23. Auflage: 2600 Exemplare. Sie erscheint vierteljährlich im Verlag Der Nord-Berliner, Zeitung und Zeitschriften Verlag GmbH, Oranienbäum 48, 13469 Berlin, Telefon 41909-0. Herausgeber und Redaktion: Brigitte Schöne (V.i.S.d.P.). Bearbeitung, Gestaltung und Layout: Christof Hardebusch, Koordination: Wolf-Ingo Wengel. Satz: PreSprint Publishing GmbH, Druck: Möller Druck. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder.

Energie für Alt- und Neubau

Die neue Heizzentrale für Becherweg und Brusebergstraße

„Kosteneinsparung im Vergleich zu Nachtstromspeicheröfen 30 bis 50 %“

Interview mit Dipl.-Ing. Engelbert Giesen, Geschäftsführer der BTB

Die Energieversorgung der Zukunft unterscheidet sich deutlich von herkömmlichen Modellen. „Wärmelieferung“ ist das Stichwort für die Heizung und Warmwasserversorgung der Zukunft. Die Blockheizkraftwerks-Träger und Betreibergesellschaft Berlin (BTB) liefert im Bau teil Becherweg und in den Neubauten Brusebergstraße zusätzlich zur Wärme den Strom gleich mit dazu. Reinickes Hof sprach mit BTB-Geschäftsführer Herr Giesen.

Reinickes Hof: Herr Giesen, Ihr Unternehmen versorgt künftig unseren Altbau am Becherweg und den Neubau an der Brusebergstr. mit Wärme und Warmwasser. Dazu errichten Sie ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einem Nahwärmenetz? Was ist das?

Giesen: Das Blockheizkraftwerk erzeugt Wärme und Strom. Der erdgasbetriebene Verbrennungsmotor treibt den Generator zur Stromerzeugung an, die dabei entstehende Abwärme wird sinnvoll genutzt. Diese Wärme wird über das Nahwärmenetz zur Raumheizung und für die Warmwasserbereitung an Ihre Mieter geliefert. Der Anschluß von möglichst vielen Gebäuden verbessert die Nutzungsmöglichkeiten des Blockheizkraftwerkes.

Reinickes Hof: Das klingt nach Energieeinsparung und Verminderung der Luftverschmutzung. Was bringt diese Technik im Vergleich zur herkömmlichen Energieerzeugung?

Giesen: In konventionellen Kondensationskraftwerken werden bei der Stromerzeugung etwa zwei Drittel der Energieressourcen ungenutzt als Abwärme an die Umwelt abgegeben. Der überwiegende Teil der Stromerzeugung in Deutschland stammt heute noch aus solchen Kraftwerken, die im Durchschnitt einen Wirkungsgrad von nur 35 % haben. Blockheizkraftwerke arbeiten nach dem Prinzip der „Kraft-Wärme-Kopplung“, dadurch können bis zu 90 % des eingesetzten Brennstoffes genutzt werden. Das ist ressourcenschonend und gut für die Luftqualität. Durch Schadstoffminderungsstechniken werden die Emissionen auf ein Minimum reduziert.

Reinickes Hof: Solche Daten erfreuen die Fachwelt und sind für den Laien häufig ein Buch mit sieben Siegeln. Was muß der Abnehmer – nämlich unser Mieter – bei Ihnen für die Wärme bezahlen?

Giesen: Für eine übliche Wohnung und durchschnittlichem Abnehmerverhalten können Sie mit monatlichen Kosten von 0,70 bis 0,80 DM je m² Wohnfläche rechnen. Die Mehrwertsteuer und die Kosten für die Warmwassererwärmung sind darin bereits enthalten. Der anteilige Grundpreis, unter anderem für die Errichtung der Energieversorgungsanlagen, wird durch die Wohnungsbaugenossenschaft und nicht durch den Mieter getragen. Die Kosteneinsparung

für Ihre Mieter dürfte im Vergleich zu den bisherigen Nachtspeicheröfen zwischen 30 und 50% liegen.

Reinickes Hof: Wenn Sie also Wärme günstiger anbieten können, warum steigen nicht viel mehr Abnehmer auf Blockheizkraftwerke um?

Giesen: Blockheizkraftwerke stellen für den potentiellen Anwender fast immer eine neue Technik dar, die aus seiner Sicht mit technischen und wirtschaftlichen Risiken verbunden ist. Für uns als Energiedienstleister und führende BHKW-Betreibergesellschaft in Berlin ist das tägliches Geschäft.



Engelbert Giesen.

Wir gehen davon aus, daß sich in ähnlichen Konstellationen, wie hier mit Ihnen, weitere Kunden für die Versorgung aus Blockheizkraftwerken entscheiden werden. Blockheizkraftwerke sind jedoch kein „Allheilmittel“. Um BHKW wirtschaftlich sinnvoll betreiben zu können ist unter anderem mög-

lichst ein ganzjähriger Wärmebedarf erforderlich. Bei der Versorgung von Wohnungen wird dies im Sommer durch den Warmwasserbedarf einer Vielzahl von Mieterparteien gewährleistet. Diese werden wie bereits erwähnt über das Nahwärmenetz an die Energiezentrale angeschlossen.

Reinickes Hof: Im Auftrag von Reinickes Hof prüfen Sie zur Zeit die Wirtschaftlichkeit und technische Machbarkeit des Einsatzes von Photovoltaikzellen, die das Licht unmittelbar in elektrischen Strom umwandeln. Wird es gehen?

Giesen: Photovoltaik ist sicherlich die sauberste, weil schadstofffreie Erzeugung von Strom. Wirtschaftlich gesehen ist diese Technik heute allerdings noch nicht voll konkurrenzfähig. Die technischen Voraussetzungen in Form von geeigneten Dachflächen sind in Ihren Liegenschaften vorhanden. Wir prüfen derzeit verschiedene Möglichkeiten, Fördergelder in die Finanzierung einzubeziehen, um so für alle Beteiligten ein wirtschaftlich interessantes Ergebnis zu erzielen.

Reinickes Hof: Für die Stromwirtschaft ändert sich zur Zeit einiges. Das neue Energiewirtschaftsrecht, Stromdurchleitung, Stromeinspeisung sind dafür Stichworte. Tragen da die alten Monopolisten ihre Diadachenkämpfe weiter auf der politischen Ebene aus? Oder bringt das auch etwas für den Endabnehmer?

Giesen: Das neue Energiewirtschaftsrecht ermöglicht prinzipiell für jeden Stromkunden die freie Lieferantwahl. In der Praxis werden jedoch auf absehbare Zeit in erster Linie industrielle Großkunden profitieren. Für den Haushaltskunden wird das, von Ausnahmefällen abgesehen, vorerst kaum Auswirkungen haben. Einen solchen Ausnahmefall können allerdings die Liegenschaften Ihrer Baugenossenschaft darstellen, da Sie hier mit der BTB einen Versorger gebunden haben, der über Stromerzeugungskapazitäten „vor Ort“ verfügt. Entscheidend für den Endabnehmer in diesem Fall ist,

sich gemeinsam mit vielen Mitbewohnern für einen günstigeren Versorger zu entscheiden. Aufgrund der Hürden, die von den bisherigen Monopolisten aufgelegt werden, ist es für einzelne Stromkunden derzeit nicht möglich, von der Liberalisierung zu profitieren.

Reinickes Hof: In Berlin stehen sie in unmittelbarer Konkurrenz zur Bewag und zur Gasag. Wir überlebt man denn da als mittelständisches Unternehmen?

Giesen: Ein wichtiger Punkt während des Aufbaus unseres Unternehmens war sicherlich die Nutzung von Marktnischen, die die klassischen Energieversorger

nicht besetzt hatten. Inzwischen haben wir uns in Berlin nach den beiden genannten Gebietsversorgern als größter unabhängiger Strom- und Wärmeversorger etabliert. Gerade in den Bereichen Kraft-Wärme-Kopplung und Energiedienstleistung konnten wir weitreichende Erfolge und Know-how sammeln.

Wir halten uns weiterhin zugute, daß wir als mittelständisches Unternehmen flexibler und schneller auf neue Marktanforderungen reagieren. Auf eine überdimensionierte Administration mit langen Entscheidungswegen haben wir verzichtet.

BTB - Wärme für den Wohnungsbau

Unsere Leistungen

Wir versorgen Sie mit Wärme und Strom über maßgeschneiderte Energielösungen.

Wir versorgen Wohnungen, öffentliche Einrichtungen, Industrie und Gewerbe in Nah- und Fernwärmegebieten aber auch dezentral aus BHKW-Anlagen und Wärmezentralen mit insgesamt mehr als 180.000 kW Wärme und 13.000 kW Strom.

Das Konzept

Im Betreibermodell als private Drittfinanzierung setzen wir Energiesparteknik ein. Wir liefern Wärme mit einem geringeren und damit ressourcenschonenden Brennstoffeinsatz und einer Verringerung der CO₂-Emissionen.

Wärme und Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung bedeuten umweltschonende und wirtschaftlich attraktive Energieversorgung

Der Vorteil

Neben geringeren Energiekosten und einer Entlastung der Umwelt entfällt bei unseren Kunden der Wartungs- und Instandhaltungsaufwand. Da die Versorgungsanlagen von uns errichtet und finanziert werden, entfallen für unsere Kunden die Investitionen.

Haben Sie Fragen zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung? Rufen Sie uns an.

BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin

Reuchlinstr. 10-11 • 10553 Berlin-Tiergarten
Telefon: 030 / 34 99 07-0 • Fax: 030 / 344 27 20



Energie für den Becherweg

Technische Daten

Elektrische Leistung des Blockheizkraftwerks (BHKW):	5-20 kW
Wärmeleistung BHKW:	12-50 kW
BHKW-Betriebsart: Otto-Mager-Motor	
Wirkungsgrad des BHKW:	>85 %
Spitzenkessel als Reserve für besonders kalte Tage	
Anzahl der Heizkessel:	2
Leistung Kessel insgesamt:	1300 kW
Brennstoff für BHKW und Spitzenkessel:	Erdgas
Vorlauf-/Rücklauftemperatur:	80°C/50°C
Länge der Nahwärmeleitung:	320 m
Verlegeart: Kunststoffmantelrohr	
Standort der Heizzentrale: Lübener Weg 24b	
Angeschlossene Kunden:	350 Wohnungseinheiten

Die Mitgliederversammlung

Im Interview:

„Sanierungsvorhaben notwendig“

Die letzte Mitgliederversammlung wählte zwei neue Gesichter in den Aufsichtsrat. Das eine heißt Anneliese Scheppmann. Die 73jährige wohnt seit 1954 in der Ollenhauerstraße 78. Sie blickt nicht nur auf ein langes Berufsleben als Kindertagesstättenleiterin zurück, sondern hat auch viel Erfahrung mit gesellschaftlichem Engagement.

Reinickes Hof: Warum wollten Sie Verantwortung für unsere Baugenossenschaft übernehmen?

Scheppmann: Einige Baugenossinnen und Baugenossen sind mit der Bitte an mich herangetreten, für den Aufsichtsrat zu kandidieren. Reinickes Hof ist ja an sich ein ruhiger, freundlicher Wohnbereich, aber in letzter Zeit habe ich Anzeichen von Unmut entdeckt. Einige Mitglieder sind derzeit von der Genossenschaft nicht begeistert.

Reinickes Hof: Welche Aufgaben haben Sie im Aufsichtsrat?

Scheppmann: Ich bin in der Prüfungskommission für die Rechnungsprüfung zuständig. Aber ich passe bei allen Themen auf und habe nach. Der Vorstand unterrichtet ja den Aufsichtsrat über seine Vorhaben. Wir stimmen dann darüber ab.

Die Einarbeitung in die häufig komplexe Materie ist mühsam, gerade im Baubereich. Zu meinem Glück habe ich Baufachleute in meinem Freundeskreis. Auf meinen Wunsch hin wird zum Beispiel derzeit die Statik der Nachkriegsbauten Ollenhauer Straße 77 und 78 und Reinickes Hof 1 bis 3 geprüft.

Reinickes Hof: Was möchten Sie für die Baugenossinnen und Baugenossen erreichen?

Scheppmann: Wir müssen uns um die Unzufriedenheiten mehr kümmern. Allen, die mich als Kummerstante sehen, empfehle ich, ihre even-



Anneliese Scheppmann.

tuellen Sorgen und Beschwerden an die Verwaltung zu richten und mir dann eine Ablichtung zu schicken, damit ich den Vorgang im Auge behalten kann. Auf jeden Tratsch kann ich allerdings nicht reagieren. Dinge, die ich nur vom Hörensagen kenne, werde ich nicht weitergeben. Da wird ja oft aus einem kleinen Schnupfen eine lebensbedrohliche Lungenentzündung gemacht.

Reinickes Hof: Wie sehen Sie die Zukunft unserer Baugenossenschaft?

Scheppmann: Ich hoffe, daß wir unsere Bauvorhaben ohne große Verschuldung überstehen. Vielleicht hätte man den Neubau aber später in Angriff nehmen sollen, wenn die Sanierung abgeschlossen ist. Ich bin überzeugt, daß Sanierungsvorhaben notwendig sind. Der vorhandene Leerstand zeigt uns, daß die Wohnungen attraktiver werden müssen. Im Bestand ist es vor allem wichtig, die Wasserleitungen zu erneuern. Gegen Zentralheizungen habe ich nichts, wenn sie preisgünstig und platzsparend eingebaut werden.

Reinickes Hof: In drei Jahren läuft Ihre Amtszeit ab. Werden Sie noch einmal kandidieren?

Scheppmann: Wenn ich gesundheitlich dann auf der Höhe bin, ja. Die Genossenschaft braucht einen Gegenpol, der auch mal Nein sagen kann.

Das Gespräch führte Christof Hardebusch

Großer Andrang im Ernst-Reuter-Saal

Die Mitglieder haben gewählt

Bürgermeisterin Marlies Wanjura zu Gast bei der Mitgliederversammlung 1998

Wie schon im Vorjahr haben erneut viele Baugenossen an der Mitgliederversammlung teilgenommen. Es wurden 352 stimmberechtigte Eintragungen am Einlaß registriert, fast 600 Teilnehmer waren im gut gefüllten Saal und man mußte sogar am Einlaß anstehen. Der Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. präsentierte sich im Foyer mit einer Ausstellungstafel und die Genossenschaft stellte ihr Modell zum Neubauvorhaben Brusebergstr. vor.

Die Bürgermeisterin von Reinickendorf Marlies Wanjura kam diesmal zu einem Grußwort in die Mitgliederversammlung und hieß die Baugenossen als Hausherrin herzlich willkommen. Eindrucksvoll erzählte sie von der Verbundenheit des Stadtbezirks mit der Geschichte unserer Genossenschaft. Ermunternde Worte fand sie für die jüngsten Initiativen der Genossenschaft, wie den Neubau und die Selbsthilfe-Initiative.



Bezirksbürgermeisterin Marlies Wanjura.

Der Vorstandsvorsitzende des Reinickes Hof Selbsthilfe e.V., Detlef Wendt berichtete aus der Arbeit des neu gegründeten Vereins. Die in der vorangegangenen Mitgliederversammlung initiierte Bewegung brachte eine Vielzahl von Aktivitäten hervor. Zum Zeit-



Der ehemalige Aufsichtsratsvorsitzende Günter Zeßner.

punkt der Mitgliederversammlung waren über 50 eingetragene Selbsthelfer-Mitglieder zu verzeichnen (Anm. d. Red., heute sind es bereits 86.). Und die Projekte können sich sehen lassen. Sie reichen von der Sozialbetreuung älterer und hilfsbedürftiger Bürger über interessante Freizeitangebote bis hin zu groß angelegten Handwerksleistungen, wie z.B. eine Dachräumung oder die Renovierung der Musterwohnung für die Sanierung. Der Verein ist wirtschaftlich selbstständig und kann sich bereits eigene Aktivitäten leisten, etwa die Vorbereitung einer Dampferfahrt.

Der Bericht des Vorstands wurde von der Mitgliederversammlung anerkennend zu Kenntnis genommen. Die Baugenossen richteten anschließend auf der Grundlage des Geschäftsberichts Fragen an den Vorstand. Mit großer Mehrheit wurden Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 1997 entlastet und der Vorschlag zur Gewinnverwendung angenommen. Damit konnte die Dividendenzahlung von 4% auf die Geschäftsanteile auf den Weg gebracht werden.

Die Wahl zum Aufsichtsrat erfolgte in geheimer Abstimmung mit Wahlurnen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Günter Zeßner und Aufsichtsratsmitglied Klaus schieden nach drei Jahren Amtszeit aus und stellten sich zur Wiederwahl. Als Kandidaten stellten sich weiterhin Paul Kutz (ehemals

Vorstandsmitglied), sowie die von Mitgliedern vorgeschlagenen Baugenossen Wolfgang Heim (Becherweg) und Anneliese Scheppmann (Ollenhauerstr.) zur Wahl. Jeder Kandidat erhielt die Möglichkeit, sich kurz vorzustellen und die Gründe für die Kandidatur zu benennen.

Die Stimmenausschüttung brauchte ihre Zeit, die Wahlhelfer hatten viel zu tun. Fehlende Arbeitsmittel (Taschenrechner) erschwerten die Arbeit und es schlichen sich auch Zähl-Fehler ein. Nach einer weiteren Überprüfung des Ergebnisses konnten die endgültigen Stimmenverhältnisse mitgeteilt werden, die jedoch an dem Ergebnis nicht änderten. Im ersten Wahlgang erhielten die Kandidaten Anneliese Scheppmann und Wolfgang Heim die erforderliche Mehrheit und waren damit gewählt.

Bereits nach erster Verkündung des Ergebnisses verließen viele Baugenossen die Veranstaltung. Die vorgesehene Beschlussfassung



Detlef Wendt, Vorsitzender des RHS e.V.

über eine Satzungsänderung mußte deshalb vertagt werden.

In der folgenden Diskussion zu allgemein interessierenden Fragen stand das Thema Sanierung am Becherweg im Mittelpunkt, zu dem auch in dieser Ausgabe ausführlich berichtet wird.



Aufmerksam: die „Basis“ der Genossenschaft füllte den Ernst-Reuter-Saal bis zum letzten Platz. Fotos (6): hard

Die Verantwortung der Mitglieder...

Fortsetzung von Seite 2

Wir spüren in der Verwaltung den rasanten Anstieg der Einzelschäden sehr genau. Da wir bei dieser Gelegenheit in allen Bädern in die Wände müssen, bietet es sich an, die Naßräume in einem Zug mit zu modernisieren, wo Bedarf ist. Das wird niemandem aufgezwungen.

Gezwungen wird auch niemand zum Anschluß an eine neue Wärmerversorgung, also Heizung und Warmwasser. Wer sich jetzt dazu entschließt, erhält die komplette Installation kostenlos. Die vorhandenen mietereigenen Nachstromspeicheröfen werden kostenlos entsorgt oder je nach Alter und Brauchbarkeit von der Genossenschaft abgelöst. Außerdem haben unsere Selbsthelfer eine soziale Bauleitung eingerichtet, die in be-

sonderen Fällen Hilfe anbietet.

Mir ist sehr hewußt, daß auch bei uns nicht alles so gut läuft, daß man es nicht noch besser machen könnte. Immer noch verschieben sich Termine. Aber wenn sich jetzt jemand beklagt, in der Musterwohnung seien die Heizkörper im Wohnzimmer noch nicht montiert, man könne sich deshalb nicht entscheiden, frage ich mich schon, wo wir hier eigentlich leben.

Bei uns wird nicht einer über den Tisch gezogen. Wir haben Lösungswege angeboten und werden sie mit jedem einzelnen suchen und finden.

Ich frage Sie mit allem Ernst, was soll ein Wohnungsunternehmen bzw. eine Baugenossenschaft noch tun, damit sie vor den Betroffenen Gnade findet?

Soweit der geschäftliche Teil unserer heutigen Verabredung.

Eine persönliche Bemerkung schließe ich an. Es ist die alltägliche Geschichte von zwei Partnern im Auto bei einem Sonntagsausflug. Sie, die Baugenossen, bestimmen das Ziel, ich darf etwas lenken, Gas geben oder bremsen.

Über das Ziel sind wir uns einig: eine gut gerüstete Genossenschaft ins nächste Jahrtausend bringen.

Beide haben wir gegnert, daß unser Weg über eine schöne, aber auch schwierige Strecke führt.

Es rüttelt und holpert ein bißchen, weil ich angeblich zu schnell fahre, Sie werden ärgerlich, weil es auch noch anfängt zu regnen, wofür ich nichts kann. Sie schimpfen, ich poltere zurück. So ist es eben.

Aber, das Ziel ist in Sicht. Und am Ende hat sich der Ausflug doch gelohnt.

Im Interview:



Wolfgang Heim.

„Ich wohne gern hier“

Der zweite „Neue“ im Bund der Aufsichtsräte ist Wolfgang Heim. Seit einem Jahr ist der Ingenieur für Verfahrenstechnik in Rente. Zuletzt, und das für 21 Jahre, arbeitete er bei den Berliner Wasserbetrieben. In der Genossenschaft, genauer im Becherweg 5, wohnt er und seine Lebensgefährtin seit zweieinhalb Jahren.

Reinickes Hof: Warum haben Sie sich zur Kandidatur für den Aufsichtsrat entschlossen?

Heim: Ein wichtiger Grund war, daß mich Bekannte, Freunde und Nachbarn darum gebeten haben. Außerdem möchte ich der Genossenschaft meine 40jährige Berufserfahrung zur Verfügung stellen. Es gibt ja kaum Techniker im Aufsichtsrat.

Reinickes Hof: Welche Aufgaben haben Sie übernommen?

Heim: Gemeinsam mit Detlef Dörschel bin ich in der Baukommission. Entsprechend haben wir uns um den Umbau in der Humboldtstraße, im Klentzefad und im Becherweg gekümmert. Ich habe der Geschäftsführung auch Dinge gemeldet, die ich für mangelhaft halte. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand ja in jeder Hinsicht, auch was die Vermeidung von Zusatzkosten betrifft. An allem, was größere Kosten verursacht, wird der Aufsichtsrat ohnehin beteiligt.

Reinickes Hof: Soll die Genossenschaft ihren Altbaubestand weiter sanieren?

Heim: Ja, in den Jahren 1999 und 2000, das ist beschlossen. Die Strangsanierung ist vernünftig. Was die neue Zentralheizung im Becherweg betrifft, weiß ich nicht, ob die zugesagten Kosten für Heizung und Warmwasser auch genau einzuhalten sind, aber Wohnungen mit dieser neuen Zentralheizung sind vermutlich leichter zu vermieten. Deshalb ist auch die Heizungsumstellung sinnvoll. Im Becherweg entstanden Probleme, weil die Koordination der Arbeiten nicht so gut geklappt hat, wie man es sich wünscht. Die Verantwortung dafür ist meines Erachtens auf viele Schultern verteilt. Außerdem ist dort jede Wohnung anders, was die Bauleitung sehr schwierig macht. Die Art und Weise der bisherigen Sanierung und Heizungsumstellung ist sicherlich verbesserungsfähig.

Reinickes Hof: Was möchten Sie für die Genossenschaft in Zukunft erreichen?

Heim: Ich will dazu beitragen, daß Reinickes Hof eine gesunde Genossenschaft bleibt, daß das grüne Wohnumfeld und die Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten erhalten bleiben.

Reinickes Hof: Sie sind auch als Baugenosse recht frisch dabei. Wie empfinden Sie das Wohnen in der Baugenossenschaft Reinickes Hof?

Heim: Um eine Wohnung beworben habe ich mich auf den Rat von Bekannten bin. Im Haus und auf den Kieztreffen haben wir schnell Kontakte geknüpft, es ist ja fast wie ein Dorf hier, vieles spielt sich auf der Straße ab. Ich wohne gern hier.

Reinickes Hof: In drei Jahren läuft Ihre Amtszeit ab. Werden Sie noch einmal kandidieren?

Heim: Wenn gesundheitlich nichts dazwischen kommt, ja.

Das Gespräch führte Christof Hardebusch

Die Seite der Selbsthelfer



Dampferfahrt des RHS e.V.

„So etwas müssen wir unbedingt wiederholen“

90 Baugenossen erkunden Berlin vom Wasser aus

Sonnabend, 1. August 1998, Kaiserwetter in Berlin. Genau das richtige Wetter für eine Dampferfahrt. Also raus aus der Wohnung und rein ins Vergnügen mit Sonnencreme, Sonnenbrille und Hut konnten ca. 90 Baugenossen bei strahlendem Sonnenschein und blauem Himmel an der Schloßbrücke in Charlottenburg zu einer zweieinhalbstündigen Dampferfahrt über die Spree und den Landwehrkanal starten und Berlin aus einer ungewöhnlichen Perspektive erleben.

Eingeladen hatte der Reinickes Hof Selbsthilfe Verein. Die fröhliche Runde setzte sich je zur Hälfte aus Mitgliedern des Selbsthilfevereins und aus Baugenossen aus den Bauteilen Becherweg, Klentzepad

Einladung als Dank für große Geduld

und Humboldtstraße zusammen. Als Dank von Reinickes Hof für ihre große Geduld bei der Rohrsanierung und Heizungsumstellung waren auch sie zur Dampferfahrt eingeladen.

Neues Angebot: Die Mediothek

Wir haben beschlossen, eine für alle Baugenossen offene Mediothek einzurichten. Der Grundstock soll eine Leihbibliothek sein. Es stehen bereits zwei Regale und auch Ordnungsmittel zur Verfügung. Wir bitten um Spenden von Büchern, Cds, Videos, Spielen und sonstigem Freizeitzubehör. Bitte bringen Sie Ihre Spende zu unserem Vereinsladen oder rufen Sie an, um einen Abholtermin zu vereinbaren.

Geplant sind neben dem Verleih auch kulturelle Treffen mit Film/Video- und anderen Vorträgen. Allen Spendern sagen wir jetzt schon herzlichen Dank für ihre Mithilfe.

Rudolf Malecki

Leserbrief:

Betrifft: Richtigstellung zur Gartenpflege

Entgegen anderslautenden Behauptungen wurde der Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. bezüglich der Gartenpflege in der Liegenschaft Hermann-Piper-Straße 22 nicht tätig, da bisher keine vertragliche Regelung mit der Baugenossenschaft erfolgte.

Richtig ist, daß dort wohnende Mitglieder des Vereins auf „Zuruf“ durch den Vorstand der Baugenossenschaft „loszulegen“, diesen als Auftrag verstanden haben. Daraufhin wurden, wie bisher die Jahre zuvor auch, anfallende Gartenarbeiten im Bereich der großen Gartenfläche ausgeführt.

Diese Arbeiten wurden, wie alle vorangegangenen Jahre auch, ehrenamtlich und mit eigenen Mitteln der Mieter ausgeführt.

Eine vertragliche Regelung zwischen der Baugenossenschaft und dem Verein soll es voraussichtlich erst im Kalenderjahr 1999 geben.

Für das laufende Jahr wurde eine Fremdfirma mit der „ordnungsgemäßen“ Gartenpflege beauftragt.

Norbert Päsler

Anmerkung der Redaktion: Herr Päsler bezieht sich auf den Artikel „Selbsthilfe im Grünen“, erschienen in Ausgabe 7 dieser Zeitung, Seite 6. Der beanstandete Bericht beruht auf ungenügender Kenntnis der Sachlage. Wir bitten diesen Fehler zu entschuldigen.

Christof Hardebusch

und wenn man nicht immer wieder die Neubauten wie am Potsdamer Platz und am Spreebogen sehen

Akkordeonmelodien zum Mitsummen

würde, könnte man fast vergessen, daß die Fahrt mitten durch die Großstadt Berlin ging.

Der Kapitän versorgte uns mit Erklärungen, so daß wir immer wußten, wo wir uns gerade befanden. Untermauert wurde alles durch einen Akkordeonspieler, der einige Fahrgäste auch zum Mitsummen animierte.

Als der Dampfer nach zweieinhalb Stunden wieder an der Schloßbrücke am Charlottenburger Schloß anlegte, war man sich durchaus einig:

So etwas muß unbedingt wiederholt werden!

Detlef Wendt



Auch unter Deck war die Bootsfahrt ein Genuß.

Foto: Archiv

Mitgliederaktivitäten außerhalb des Vereins

Kinder- und Mieterfest in der Hermann-Piper-Straße

Unser diesjähriges Kinder- und Mieterfest fand am Sonnabend, den 5. September wie immer auf der Festwiese „Südhof“ statt.

Bereits am Freitag wurden die Tische und Stühle sowie die Pavillons aufgebaut. Am Sonnabend fanden sich die Aktiven und die Helfer gegen 9.30 Uhr auf der Festwiese ein und bauten die Spiele auf. Um 15 Uhr wurde das Eingangstor geöffnet und Kinder, Mieter und Gäste strömten auf die Wiese. Für alle Kinder, die noch keine Teilnehmerkarte hatten, war der Erwerb an der Versorgungszeile möglich. Für den Preis von nur 7.-DM gab es eine große Wiener, ein Stück Kuchen, ein alkoholfreies Getränk und einen Textildruck mit unserem Logo aufdruck.

Außerdem berechtigte die Karte zur Teilnahme an allen vorhandenen Spielen. Ein Kettenkarussell und eine Eisenbahn waren für die Kleinen vorhanden. Ebenso war eine Luftkissen-Hüpfburg und viele andere interessante Aktionsspiele vorhanden. Es bestand auch die Möglichkeit, kreativ tätig zu werden, indem Gipsfiguren bemalt und kleine Flaschen kunstvoll mit farbigem Sand befüllt und mit Fe-

dern geschmückt werden konnten. Die Torwand fehlte genau so wenig wie die Klettdartecke, der Nagelbalken und der Büchsenwerfstand.

Die Veranstalter und die Teilnehmer hatten Glück, den einzigen leidlich trockenen und warmen Tag erwischte zu haben. Zur Eröffnung waren zwei Twirlinggruppen des VfL-Tegel erschienen, die einen Auszug ihrer Darbietungen vorführten. Wie sich später herausstellte, handelte es sich bei der zweiten Gruppe um den deutschen Vizemeister in dieser Sportart.

Wie alle Jahre zuvor auch, war der Übergang vom Kinderfest zum Mieterfest hin fließend. Da mit einsetzendem Nieselregen gegen 22.00 Uhr viele Gäste gingen, endete das diesjährige Fest schon um 23.00 Uhr.

Unseren besonderen Dank an alle Aktiven und Helfer sowie an alle, die unser Fest unterstützt haben. In der Hoffnung, daß es Euch wieder gefallen hat, und daß im nächsten Jahr mehr Aktive den bisherigen Kreis der Veranstalter erweitern, sehen wir uns 1999 wieder.

Norbert Päsler

Betreutes Wohnen

Alt – Einsam – Vergessen!?

Nicht in der Baugenossenschaft Reinickes Hof!

Der Geburtstagsgruß von Reinickes Hof an seine betagten Baugenossen zum 75., 80., 85. und ab dem 90. Ehrentag in jedem Jahr wird in Form eines schönen Blumenstraußes persönlich von den Selbst Helfern überbracht. Im Rahmen der Nachbarschaftshilfe haben

es sich Frauen des Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. zur Aufgabe gemacht, die Grußbotschaft zu überbringen und so auch ein Zeichen der Zusammengehörigkeit zu setzen. Der immer mit Freude und oft als große Überraschung aufgenommene Geburtstagsbesuch ist nicht selten der erste Ansatz zu neuen sozialen Kontakten und Hilfeaktionen unter dem Motto „Helfen wo Hilfe gefragt ist“.

Der an jedem ersten Samstag im Monat im Vereinsladen ab 15 Uhr vorbereitete Kaffee- und Spielesnachmittag erfreut sich großer

Beliebtheit, ist er doch ein Höhepunkt in dem oft eintönigen Seniorenalltag. Der von den Selbst Helfern selbst gebackene Kuchen mündet allen und ruft Erinnerungen an Zeiten wach, in denen die Kaffeegäste selbst mit ihren Koch- und Backkünsten Familien und Freunde erfreut haben.

Bei einem Fläschchen Sekt kommt die vergessene gelaubte Spielfreude auf. Bei Karten- und

Würfelspiel oder dem gemütlichen Nachbarschaftsplausch vergeht die Zeit immer viel zu schnell. Gehbehinderungen und Bewegungseinschränkungen der Besucher sind für die Selbsthelfer kein Problem. Behinderte und betagte Samstagsgäste, die den Weg in die Ollenhauerstraße 78 nicht allein bewältigen können, werden von uns an der Haustür abgeholt und auch wieder heim gebracht.

Renate Michalski

Geburtstagsbesuch: Off Anfang neuer Kontakte

Vereins Erfolg

Mitgliederzahl verdoppelt

Handwerker aber immer noch Mangelware

Am 11. November 1997 von 37 Mitgliedern gegründet, ist die Mitgliederzahl des Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. zum 1. September 1998 auf 76 angewachsen. Dieser Zuspruch ist für uns Ansporn, die Aktivitäten des Vereins erfolgreich weiter zu entwickeln.

Vier unserer Mitglieder haben das 90. Lebensjahr bereits erreicht, unser jüngstes Mitglied ist 21 Jahre alt.

Der Altersdurchschnitt der passiven Mitglieder beträgt 73 Jahre, der der aktiven Mitglieder 47 Jahre.

Die 26 passiven Mitglieder unterstützen den Verein durch ihren Jahresbeitrag, die 50 aktiven Mitglieder wollen darüber hinaus auch Leistungen erbringen, die allen Baugenossen von Reinickes Hof zum Vorteil gereichen.

Im Bereich der sozialen Aktivitäten wollen sich 13 Mitglieder (26 % der Aktiven) einsetzen. An handwerklichen Aktivitäten sind elf Mitglieder (22 %) interessiert. Die Grünflächen in ihrer Wohnanlage wollen neun Mitglieder (18 %) pflegen. Für verschiedene Aufgaben

von Modernisierungsplanung bis zu kulturellen Vorhaben wollen sich 17 Mitglieder (34 %) engagieren.

Trotz Verdoppelung der Mitgliederzahl haben wir einen großen Mangel an handwerklich befähigten Mitgliedern, die zur Mitarbeit in den Projekten bereit sind. Unsere Mitglieder im handwerklichen Bereich haben sich in den vergangenen Monaten sehr stark engagiert und es wäre gut, die Arbeit auf mehreren Schultern zu verteilen.

Herbert Fleige

Selbsthilfe für alle Baugenossen vorteilhaft

Unter dieser Nummer erreichen Sie den RHS e.V.: 41 78 38 39

Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. Betätigungsfelder

Betreutes Wohnen

- Soziale Bauleitung
- Krankenhausbesuchsdienst
- Ausführung kleiner Reparaturen und Hilfen im Haushalt
- Einkaufs- und Begleitdienst
- Hilfe bei Behördenangelegenheiten
- Geselliges Beisammensein für „Jung“ und „Alt“

Handwerkliche Selbsthilfe

- Mitarbeit bei der Gestaltung von Gemeinschaftsräumen
- Ausführung oder Mithilfe bei Sanierungsarbeiten
- gärtnerische Tätigkeiten

Soziale Bauleitung

- Fragen der Mieter entgegennehmen und sortieren nach Zuständigkeiten
- Technisches Problem: Weiterleitung an die Bauleitung
- Mietrechtliches Problem: Weiterleitung an Reinickes Hof

Hilfe bei älteren, kranken, hilfsbedürftigen Bewohnern

- Unterstützung, wo mal eine Hand mehr gebraucht wird (z.B. Keller freiräumen oder Möbelstücke rücken im Zuge der Rohrsanierung)

Jugendarbeit

- Spiel- und Bastelspaß

Gemütliches Kaffeetrinken

- jeden ersten Samstag im Monat von 15 bis 18 Uhr im Vereinsladen Ollenhauerstr. 78

Wer Interesse an einer Mitarbeit hat, kann sich persönlich in unserer Sprechstunde an jedem ersten Dienstag im Monat von 17 bis 19 Uhr in unserem Vereinsladen in der Ollenhauerstraße 78 in 13403 oder unter 41 78 38 39 melden (bitte nicht erschrecken, wenn sich der Anrufbeantworter meldet, wir rufen zurück).

Sanierung im Becherweg

Sanierung Bauteil Becherweg

Mit dem Ergebnis sind die meisten zufrieden

Sanierungsbetroffene erleben allerdings höchst unterschiedliche Bauzeiten

Zwei Gesichter hat die Sanierung und Modernisierung im Becherweg. Von viel Staub, manigfaltigem Ärger und wohl auch mancher Träne geprägt zeigt sich das eine, mit neuen Leitungen, blinkenden Bädern und eine modernen Zentralheizung strahlt das andere. Dabei erging es den Baugenossinnen und Baugenossen unterschiedlich, vor allem was die Sanierungszeiträume angeht. Reinickes Hof hat einige Sanierungsbetroffene nach ihren Erfahrungen befragt.

Gerda Reibestein, Becherweg 1

Frau Reibestein bezeichnet sich selbst gern als „Versuchskaninchen“. Ihr Aufgang war der erste, der saniert wurde, weil die Musterwohnung im Erdgeschoß vor dem eigentlichen Beginn der Maßnahmen bereitstehen mußte. Deshalb konnte Frau Reibestein auch noch nicht zwischen Badewanne oder Dusche wählen. Die entsprechende Wahlmöglichkeit wurde erst später eingeräumt.



Schmuckstück: Das Bad der Familie Richter. Fotos (4): hard

„Die Firmen haben ganz gut gearbeitet, es ging Hand in Hand“, erzählt Frau Reibestein.

„Allerdings war drei Wochen lang jeden Tag irgend etwas.“ Zu lang also. Den Grund vermutet Frau Reibestein in der Arbeitsorganisation des Bauunternehmens: „Die Handwerker mußten dauernd weite Wege machen, um Material oder Werkzeug zu holen. Früher haben „Stifte“ so etwas angereicht.“ Die Firma ist nicht identisch mit der späteren Bauhauptfirma. Bis auf die Wasseruhren ist alles fertig geworden. Frau Reibestein hat ihr Bad nur renovieren lassen und ist mit dem Ergebnis zufrieden. „Ich weiß ohne Herrn Rohrbeck und seine Selbsthelfer gemacht hätte.“

Gerda Lubjuhn, Becherweg 22

„Mir wurde gesagt, die Fliesenleger kommen Dienstag, also blieb ich Dienstag zu Hause, und Mittwoch und Donnerstag auch, weil sie da immer noch nicht gekommen sind.“ Geplatze Termine waren ihr Hauptärgernis. Außerdem gehört Frau Lubjuhn zu denen, deren vorhandene Badfliesen nicht mehr erhaltlich sind. Fast überall, wo das der Fall war, gab und gibt es offensichtlich Probleme.

Anderer Ärger war unvermeidlich. Frau Lubjuhn hätte, wie übrigens auch Gerda Reibestein, gern statt zweier kleiner Fenster im Bad ein großes bekommen. Das hat der Denkmalschutz verhindert. Im Becherweg schon vorhandene Fenster dieser Art wurden eingebaut, bevor die Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wurden.

Ihr Bad hat Gerda Lubjuhn bis obenhin fliesen lassen, und sich dabei auch gegen die Einwände der Fliesenfirma durchgesetzt. Wegen des leichteren Ein- und Ausstiegs hat sie statt einer Badewanne eine Dusche einbauen lassen. „Ich freue mich sehr über mein schönes Bad“, resümiert sie.



Gerda Lubjuhn.

Für Gerda Lubjuhn hat sich der Aufwand gelohnt.

Irene und Helmut Richter, Becherweg 7

„Die Handwerker begrüßen uns

jetzt noch mit Handschlag, auch wenn sie mit unserer Wohnung schon lange nichts mehr zu tun haben.“ Während andere während der Baumaßnahmen das „Handwerkerjagen“ als ihre Leidenschaft entdeckten, haben die Richters sich von Anfang an um einen freundlichen Kontakt zu den Arbeitern in ihrer Wohnung bemüht. Vielleicht liegt es daran; auf jeden Fall war das Bad der Richters in acht Tagen fertig. Am schlimmsten war für sie, wie wohl für alle anderen auch, der Tag des Heizungseinbaus: „In jedem Zimmer wird 12 bis 14 Stunden geackert“, erzählt Helmut Richter.

„Wohin soll man sich da zurückziehen?“ Allerdings habe man ja vorher gewußt, daß die Sanierung Lärm und Dreck mit sich bringen wird.

Natürlich gab es auch bei Richters mal eine Panne. Der Handtuchhalter im Bad wird erst nachträglich angebracht, also wieder Lärm und Dreck in der ansonsten perfekten und adretten Wohnung. Zudem setzte ein Trockenbauer eine Rigipswand an die falsche Stelle und die Fliesenleger kachelten einen Anschluß zu, der dann wieder freigelegt werden mußte. Helmut Richter hat in solchen Fällen die Handwerker auf der Straße abgepaßt, so wie viele andere Baugenossen auch. Gerade mit den Fliesenlegern sind die Richters aber besonders zufrieden. Irene Richter: „Das Ergebnis kann sich sehen lassen.“ Allerdings kennt sie Nachbarn, denen es schlechter erging, unter anderem ihrem Sohn, der im Becherweg 12 zur Zeit des Gesprächs gerade die dritte Badsanierungswoche erlebte. „Ich verstehe nicht, wieso bei manchen so viel kaputt ging und bei anderen nicht“, wundert sich Irene Richter.

Anfangs waren die Richters gegen die Sanierung: „Vor sechs Jahren haben wir neue Nachstromspeicheröfen gekauft“, begründet Helmut Richter die Opposition. „Mit Keramikverkleidung und Marmorplatte. Das waren die Schmuckstücke der Wohnung.“ Die Notwendigkeit der Sanierung bestreitet er aber nicht. „Es ist ja ein Sonderfall, daß die Rohre 70 Jahre halten und nicht wie üblich bloß 30 oder 50.“ Das hätten die Vorgänger in der Geschäftsführung schon längst machen müssen, meint er. „Beliebt macht sich ein Vorstand mit diesen notwendigen, aber unangenehmen Maßnahmen natürlich nicht.“

Von der neuen Heizung verspricht er sich vor allem mehr Bequemlichkeit. „In fünf Minuten wird das Zimmer warm. Die Nachstromspeicheröfen waren vor allem in Übergangszeiten nicht flexibel genug einzustellen.“ Er rechnet mit sinkenden Heizkosten

für alle, nur für sich nicht: Als ehemaliger Bewag-Mitarbeiter bezieht er den Strom zum vergünstigten Tarif.

Rosa Günther, Becherweg 26

Ihr war das Glück der termingerechten Sanierung und Modernisierung nicht beschieden. Statt der angekündigten zehn mußte Rosa Günther über 60 Tage verteilt die verschiedensten Baumaßnahmen ertragen. „Niemand hat die Termine eingehalten“, kritisiert sie die Bauorganisation. Wie bekannt sind ja die Handwerker verschiedener Subunternehmer zeitweise nicht auf der Baustelle erschienen, offenbar weil es Meinungsverschiedenheiten mit dem Generalunternehmer gegeben hat. Auch Frau Günther wurde eines der Opfer dieser auf Baustellen leider häufig gewordenen Situation.

„Einmal waren sieben Handwerker in der Wohnung, so schnell konnte ich gar nicht gucken“, erzählt Frau Günther. „Jeden Tag mußte ich umräumen und putzen, einmal sogar bis Mitternacht!“ Der 85-jährigen sind die Strapazen der vergangenen Wochen deutlich anzumerken. „Ohne Herrn Rohrbeck und Herrn Moh wäre ich aufgeschmissen gewesen.“ Die Selbsthelfer haben ausgeräumt, eingeräumt, Lampen aufgehängt und sich um das seelische Wohlbefinden von Frau Gün-



Gerda Reibestein.

ther bemüht.

Und das Ergebnis? „Das Bad ist schön. Vorher war es aber auch nicht schlecht.“ Frau Günthers Bad war schon gefliest, allerdings in einem nicht mehr erhältlichen altrosa Farbton. Ergänzungsfliesen sind deshalb in Weiß gehalten - eine etwas gewöhnungsbedürftige Kombination. Den Sinn der Sanierung zweifelt Frau Günther trotzdem nicht an: „Die alten Rohre mußten raus.“

Anna Schaefer, Becherweg 15

„Um sieben Uhr dreißig standen plötzlich vier Handwerker in meiner Wohnung. Zehn Minuten später war alles aus meiner Badstube raus“, erinnert sich Anna Schaefer an ihre erste Begegnung mit der Sanierung. „Die vier waren kräftig, und so haben sie auch zugelangt.“ Frau Schaefer fand sie nett, kochte Kaffee und schmierte Marmeladenbrote. „Prompt kam noch ein fünfter aus dem Treppenhaus. Der hatte den Kaffee gerochen.“

Die 90-jährige ist nicht nur erstaunlich fidel, sondern lacht auch sehr gern. Das

hat ihr auch über die Sanierungsphase hinweg geholfen. „Der Tag, an dem die Heizkörper eingebaut wurden, war hart. Da habe ich bis elf Uhr abends geputzt. Dann begannen die Kleinarbeiten, das zog sich sehr in die Länge.“

Froh ist sie auch über die Selbsthelfer. Heinz Rohrbeck hat ihre Speisekammer für die Arbeiten vorbereitet, um die Baumaßnahmen zu beschleunigen. Wie in vielen Wohnungen hat er gemeinsam mit Manfred Moh außerdem die Regalböden der verbleibenden Restspeisekammer angepaßt und so gleich wieder benutzbar gemacht.

Ein paar Beschwerden bleiben Frau Schaefer noch für die Mängelreste. Ansonsten ist sie zufrieden. Das Bad - wie bei vielen älteren Baugenossinnen- und -genossen mit Dusche statt Wanne - zeigt sie Besuchern mit Stolz. Vom Fliesenleger erzählt sie jetzt noch begeistert: „Der junge Mann hat ganz intensiv und gut gearbeitet.“ Auch für die Selbsthelfer findet Anna Schaefer viel Lob.

Nicht nur Handwerker und Selbsthelfer kommen bei ihr gut weg: „Frau Schöne ist eine Wucht.“ Sicherlich etwas besonderes nach einer Maßnahme, mit der sich, wie Helmut Richter bemerkte, kein Vorstand beliebt machen kann.

Das Gespräch führte Christof Hardebusch.



Anna Schaefer.

Stimmen aus der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Gute Vorbereitung ist alles

Ein „Neuer“ berichtet von seinen Erlebnissen

Noch nie vorher war ich bei einer ordentlichen Mitgliederversammlung meiner Baugenossenschaft. Im Wahljahr 1998 wollte ich nicht nur meiner Bürger-

Wahl der Aufsichtsräte lockt viele Mitglieder an

pfligt im September nachkommen, sondern mich auch an der anstehenden Aufsichtsratswahl beteiligen, um mein genossenschaftliches Gewissen zu beruhigen. Da sind offensichtlich viele Gleichgesinnte. Denn als ich kurz vor Beginn in den Ernst-Reuter-Saal will, stehen da schon viele Menschen. Einreihen, warten, Stimmkarte in Empfang nehmen, was soll schon sein.

Der Saal ist voll. 500 Leute, schätze ich, vielleicht 600. Es herrscht eine merkwürdig gedämpfte aggressive Stimmung. Ich weiß nicht, was es ist, aber die Leute zeigen Anspannung. Das macht nicht den Eindruck eines gelassenen Auditoriums. Meine Sitznachbarin bittet mich, einen Zettel weiterzureichen. „Scheppmann und Heim wählen“ steht drauf. Wer, zum Teufel, sind Scheppmann und Heim, überlege ich, sehe aber gleichzeitig, daß mehrere dieser handgeschriebenen Botschaften mit dem Aufdruck „Schultheiss“ in Umlauf sind. Ich muß einen etwas verwirrten Eindruck machen, denn meine Nachbarin erklärt mir: „Aber für die haben wir doch Unterschriften gesammelt!“ Ach so. Es geht los. Die Genossenschaft

hat die Bezirksbürgermeisterin, Frau Wanjura, als Gastrednerin eingeladen. Aber gleich nach der Eröffnung kommen die Rufe aus einer Ecke des Saals: „Wann wird denn nun gewählt“ und die Forderung „Frau Wanjura soll erst nach der Wahl reden“. Einen Gast, eine Politikerin, die immerhin Chefin einer Stadt mittlerer Größe ist, eine Stunde oder länger warten lassen? Das kann ja wohl selbst in Berlin nicht sein.

Der Aufsichtsratsvorsitzende setzt seine Begrüßung fort, die Stimmung wird gereizter, die Zwischenrufe werden mehr. Genau genommen kenne ich in der Genossenschaft fast niemand. Aber zwei von den besonders aktiven Stimmungsmachern sind mir jedenfalls schon mal als Hauswarte begegnet. „Was iss'n mit denen?“ frage ich die Baugenossin neben mir. „Aber die ham'm doch auch die Unterschriften gesammelt!“ Ach so.

Der freundliche Redner am Podium ist inzwischen akustisch erledigt - egal was er sagt. Es fehlen nur die Pfiffe. Wie in der Westkurve im Stadion, wenn der Schiedsrichter dem Gegner einen Elfmeter zuspricht. Der erholt sich bis zum Schluß des Spiels auch nicht mehr. Frau Wanjura

darf reden, der vom Selbsthilfeverein auch. Dann die von der Geschäftsleitung, die viel weiß und die deshalb viel redet; so schnell, daß der Saal kaum Zeit zum Lüften hat. Dann wird gefragt, geantwortet und schließlich entlastet, was manche auch nicht besonders zu freuen scheint.

Endlich die Wahlen zum Aufsichtsrat. Die fünf Kandidaten stellen sich artig vor und werden je nach Bedarf mit Hohn oder Beifall bedacht. Hinter mir sagt ein Mann: „Die da oben müssen weg!“, die Wahlzettel werden eingesammelt, gezählt, falsch addiert, nochmal gezählt und dann sind sie weg, die da oben, der Zehner und der Wesemann aus Hohenschönhausen. Wir haben uns neue zwei neue Aufsichtsräte

Wie in der Westkurve im Fußballstadion

gewählt: Scheppmann und Heim, wen schon sonst. Und während ich noch über unzulässige Wahlbeeinflussung, Chancengleichheit und Unterschriftensammlungen von Hauswarten nachdenke bei mir waren sie nicht wohl gezielt ausgesucht besorgen sich eigentlich Hauswarte ihre Chefs selbst und ich mich freue, daß ich nun weiß, wer Scheppmann und Heim sind, meint meine Nachbarin beim Gehen: „Det iss eben noch echte Demokratie in uns're Jenossenschaft!“ Ach so.

- my - (Name ist der Redaktion bekannt)

Sanierung im Becherweg

Bauleiter im Becherweg

„Rohrleger machen sich immer unbeliebt“

Trotz aller Widrigkeiten ist Günter Richard mit dem Resultat der Sanierung zufrieden

Allein vor Ort, mit 700 Bewohnern und 70 Handwerkern als Gegenüber: Bauleiter Günter Richard hatte keinen leichten Start im Bauteil Becherweg. Mit dem ganzen Gewicht seiner 42jährigen Berufserfahrung hat er die Sanierung auf Kurs gehalten. Seit August unterstützt ihn sein Sohn bei dieser Aufgabe. Christof Hardebusch sprach mit dem Bauleiter.

Reinickes Hof: Von den Sanierungs-betroffenen hört man Lob über die Ergebnisse, aber auch Kritik am Ablauf. Wo hat es gehakt?

Richard: Einige Faktoren haben den Bauablauf ungünstig beeinflusst. So war die Zahl derer, die ihre Heizung umstellen wollten, höher als erwartet. Dasselbe gilt für die Zahl derer, die ihr Bad nicht nur saniert, sondern auch modernisiert sehen wollten. Die genauen Zahlen haben sich erst durch meine Wohnungsbegehungen feststellen lassen. Das führte dazu, daß die Kapazitäten an Handwerkern und Material manchmal nicht ausreichend und auch nicht gleichmäßig genug verteilt waren.

Dann hatten wir Probleme mit der Urlaubszeit. Manche Mieter hatten sich dafür am Bauzeitplan orientiert. Den konnten wir nicht einhalten, weil er von zu optimistischen Annahmen ausging. Komme ich dann nicht in eine Wohnung, weil der Mieter im Urlaub ist, kann ich den ganzen Strang nicht machen. In manchen Häusern haben engagierte Bewohner den Zugang zu den Wohnungen für uns organisiert, in anderen mußten wir auf die Urlauber warten.

Bei den Wohnungsbegehungen hat sich außerdem herausgestellt, daß die Grundrisse nicht stimmen. Die Häuser sind nicht so gebaut, wie es auf dem Plan steht. Die Abweichungen waren zum Teil gravierend. Also mußte ich vieles korrigieren, in manchen Fällen sogar neu vermessen und neue Pläne anfertigen. Überhaupt ist jede Wohnung anders, was erst über die Begehungen durch die Bauleitung zu

ermitteln war. Der neue Sanierungsstrang verläuft ja durch die Speisekammern, aber manche hatten dort mittlerweile eine Dusche installiert oder ihre Badewanne. Es



Kurzfristige Verwüstungen unvermeidbar: Strangsanierung im Becherweg.

gab viele technisch schwierige Aufgaben dieser Art, die so nicht vorhersehbar waren.

Reinickes Hof: Für einige Tage ruhte die Arbeit ganz. Wie kam es dazu?

Richard: Anfangs war die Firma Müller Generalunternehmer. Das bedeutet, daß sie die übrigen Subunternehmer anheuert, koordiniert und bezahlt. Letzteres hat sie offensichtlich nicht in ausreichendem Maße getan, deshalb haben die übrigen Handwerksfirmen zeitweise die Arbeit niedergelegt.

Wenn das Schiff mal so aus dem Ruder gelaufen ist, kommt es natürlich nicht dadurch wieder auf Kurs, daß die Handwerker da weitermachen, wo sie vor 14 Tagen aufgehört haben. Da gehörte wesentlich mehr dazu. Seit dieser Zeit koordiniere ich die Handwerksfirmen.

Reinickes Hof: Wie lief die Zusammenarbeit mit den Sanierungs-betroffenen?

Richard: Anfangs waren viele Mieter gegen die Maßnahmen und haben mir eine gewisse Ablehnung und auch Aggressivität gezeigt. Gegenüber der ausführenden Firma gab es ebenfalls gewisse Vorbehalte, weil deren Handwerker aus den Neuen Ländern kommen. Man muß eben mit den Leuten reden und ihnen erklären, worum es geht. Manche haben sich sehr aufgeregt, wenn was nicht geklappt hat. Manches ist auch unvermeidlich. Rohrleger machen sich immer unbeliebt, weil sie Boden und Decke aufreißen und dabei viel Staub und Krach verursachen. Bei Fliesenlegern ist das anders. Dort gab es allerdings auch nur ganz wenige Beanstandungen.

Manche der Betroffenen haben sich zwei Tage nach der Begehung noch einmal alles ganz anders überlegt. Das macht die Sache natürlich nicht leichter. In meinen 42 Jahren Berufserfahrung habe ich noch nie erlebt, daß so viel Rücksicht auf Mieterwünsche genommen wird.

Sehr gut ausgekommen bin ich vor allem mit den älteren Baugenossinnen und Baugenossen. Ich habe ein Faible für alte Leute. Ihre Begeisterungsfähigkeit auch für kleine Dinge ist eine schöne Erfahrung, für die man schlechte Begehungen mit anderen Sanierungs-betroffenen gern wegsteckt. Das hat Spaß gemacht.

Reinickes Hof: Sanierungs-betroffene haben ihre Verwunderung darüber geäußert, daß einige Rohre in der Wand bleiben dürfen.

Richard: In diesen Fällen sind die Rohre in jüngerer Vergangenheit nachweislich fachmännisch erneuert worden. In Einzelfällen kamen auch andere Gründe zum Tragen. Zum Beispiel wollten wir einer 93jährigen die Bauarbeiten nicht zumuten und haben die Wohnung deshalb ausgelassen. In der Regel waren die Rohre aber viel zu alt. Wir haben Exemplare aus der Gründerzeit gefunden, die nur noch vom darin gesammelten Dreck zusammengehalten wurden.

Reinickes Hof: Mindestens eine Sache gab es im Bauteil Becherweg, die Sie trotz ihrer langjährigen Erfahrung sicher noch nie erlebt haben - die soziale Bauleitung. Wie war Ihr Eindruck?

Richard: Anfangs war ich ehrlich gesagt skeptisch. Der Bauleiter bin ich, eine andere gab es bisher nie, was soll da eine soziale? Dann aber habe ich die Männer der Selbsthilfe sehr schätzen gelernt. Vieles wäre ohne sie nicht so glimpflich abgegangen, gerade bei den älteren Mietern. Die soziale Bauleitung hat gute Arbeit geleistet und viel zur Versachlichung des Klimas beigetragen. Über eine weitere Zusammenarbeit würde ich mich sehr freuen.

Reinickes Hof: Eine weitere Zusammenarbeit könnte sich bei der Sanierung der übrigen Altbauten von Reinickes Hof ergeben. Was würden Sie anders machen?

Richard: Ich plädiere für eine Vorbereitung, in der der tatsächliche Bedarf an neuen Heizungen und Bädern früher exakt bestimmt wird. Dann wäre auch der Bauzeitplan realistischer.

Im Gegenzug würde ich die Sanierungs-betroffenen dann aber auch verpflichten, zu den angesagten Terminen den Zugang zur Wohnung sicherzustellen. Außerdem braucht es verbindliche Grundsätze dafür, welche Mieterwünsche realisiert werden sollen und welche nicht.



Heinz Rohrbeck.

„Am wichtigsten war die Seelsorge“

Heinz Rohrbeck kennt fast jeden im Becherweg. Und fast jeder kennt ihn. Der gelernte Gas-Wasser-Installateur ist Leiter der sozialen Bauleitung für den Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. Im aktiven Berufsleben war er vierzig Jahre lang für die Gasag als Bauleiter tätig. Mit Baustellen kennt er sich also aus.

Reinickes Hof: War Ihre Arbeit als soziale Bauleitung erfolgreich?

Rohrbeck: Ja. Wir haben vielen Baugenossinnen und Baugenossen helfen können, besonders den Älteren, und wir haben der Genossenschaft geholfen. Vieles, was als Ärger bei Reinickes Hof angekommen wäre, haben wir vor Ort abgefangen und gelöst. Außerdem haben wir dabei geholfen, Nachbarn wieder miteinander ins Gespräch zu bringen. Die Kommunikation schläft ja im Allgemeinen eher mehr und mehr ein.

Reinickes Hof: Was waren die Probleme?

Rohrbeck: Vor allem die Nichteinhaltung von Terminen durch die Firmen. Außerdem wurden in einigen Fällen die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt. Bei solch großen Projekten ist das unvermeidbar. Wir haben dann mit der Bauleitung vermittelt und meistens eine Lösung gefunden.

Der vielleicht wichtigste Teil unserer Arbeit war allerdings seelsorgerischer Art. Die Baumaßnahmen waren ein sehr starker Eingriff in die Privatleben der Menschen. Vor allem bei der Heizungsumstellung waren ja alle Räume gleichzeitig betroffen.

Reinickes Hof: Welche Erfahrungen haben Sie mit den Sanierungs-betroffenen gemacht?

Rohrbeck: Viele, gerade auch Senioren, haben eine positive Lebenseinstellung. Die möchten kultiviert und modern wohnen. Deshalb können sie mit der Sanierung und Modernisierung etwas anfangen, trotz all der Belastungen. Manche waren sehr unzufrieden. Einige davon wären allerdings auch mit goldenen Türklinten nicht zufrieden gewesen. Auch wir Selbsthelfer haben das zu spüren bekommen. Wir hatten ja sogar eine anonyme Anzeige wegen Schwarzarbeit, die sich bei der behördlichen Überprüfung aber als nichtig herausgestellt hat.

Reinickes Hof: Die soziale Bauleitung war das bislang größte Projekt des RHS e.V. Wie sieht die Bilanz der Selbsthelfer aus?

Rohrbeck: Rund zehn Selbsthelfer haben einschließlich der Herrichtung der Musterwohnung und der Präsenzzeiten rund 1000 Stunden geleistet. Wir haben viele Baugenossinnen und Baugenossen getroffen, die ständig hilfsbedürftig sind, bislang aber nie um Hilfe gebeten haben. Um die werden wir uns natürlich weiterhin kümmern. Wir selbst hatten an der gewaltigen Lebenserfahrung der älteren Bewohner teil. Der Selbsthilfeferein hat ein Dutzend Neuaufnahmen zu vermelden. Für uns war unsere Arbeit also auch eine gute Werbung.

Das Gespräch führte Christof Hardebusch.

Auf der Höhe der Zeit

Wärmelieferung durch Nahwärme

Blockheizkraftwerk mit Betreiberlösung als optimale Energieversorgung

Sanierung im Altbau und Neubau von 45 Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft waren Grund genug, sich genauer auf dem reichhaltigen Markt der Energieanbieter umzusehen. Das Ziel: Eine preiswerte Wärmeversorgung, umweltgerecht und auf dem neuesten technischen Stand. Unter 7 Angeboten haben wir die Versorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ausgewählt (s. Interview Seite 3), auch weil es die günstigsten Wärmepreise ermöglicht.

Bei dieser Technik der Energieversorgung setzen sich die Heizungs- und Warmwasserkosten aus mehreren Teilen zusammen. Da sind zunächst der „Grundpreis“ und der „Arbeitspreis“, wie wir das schon von der Gaslieferung her kennen.

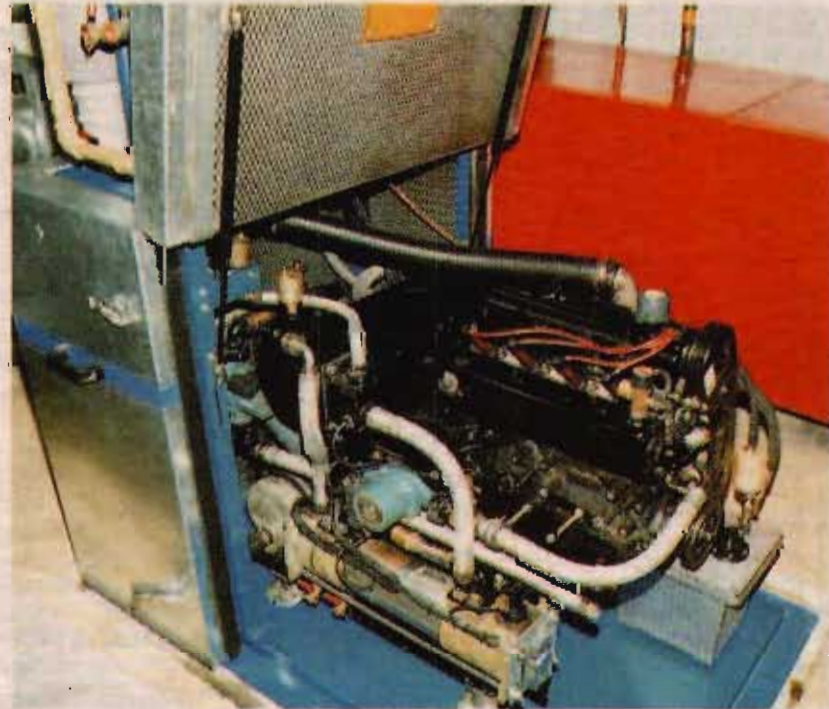
Der Grundpreis errechnet sich aus den Investitionskosten, die der Wärmelieferer aufwendet, um Energie zu erzeugen und zu transportieren. An diesen Kosten haben wir uns bereits beteiligt - und sie damit zum Teil dem Lieferer abgenommen - indem wir die Heizleitungen ab Kellerdecke selbst finanzieren.

Aber andere Kosten, für die Motoren, Turbinen, das Heizhaus und die Rohrleitungen bis zum Keller einschließlich Kesselanlagen und Wärmetauscher, gehen am Ende in den Lieferpreis des Wärmeproduzenten ein. Sie werden auf die Kilowattstunde Wärme umgelegt. Die Genossenschaft übernimmt anfangs diesen Kostenbestandteil für

wohnende Mietparteien. Der Arbeitspreis bildet sich aus der Menge des verbrauchten Gases und hängt damit entscheidend vom Gaspreis ab. Aber auch der Brennwert des Gases spielt eine wichtige Rolle. Hinzu kommen noch die Nebenkosten, wie Lohnkosten für die Betriebsüberwachung oder Wartungskosten. Umgerechnet werden diese Positionen schließlich in ei-

nen Preis pro Kilowattstunde.

Am Ende werden diese beiden Kostenbestandteile gemindert durch die Erlöse aus der Stromproduktion des BHKW, denn der Strom wird natürlich verkauft. Zunächst an die Bewag, später vielleicht direkt an die Mieter. Der Wärmepreis hängt demnach auch von diesem dritten Bestandteil ab, dem erzielbaren Strompreis.



Moderne Blockheizkraftwerke werden - wie dieses hier - in der Regel mit auf Gasbetrieb umgestellten Otto-Motoren betrieben.

Foto: hard

Leserbrief:

An die Baugenossenschaft Reinickes Hof -Vorstand-

Sehr geehrte Vorstandsmitglieder, im Rückblick auf die durchgeführten, heute fast abgeschlossenen Baumaßnahmen in unserer Wohnung, ist es uns ein Bedürfnis unseren Dank auszusprechen.

Unser Dank richtet sich an alle Handwerker der verschiedensten Gewerke, die bei uns tätig waren und die ausnahmslos unsere Wünsche und Hinweise positiv aufnahmen und zu unserer Zufriedenheit berücksichtigten. Gleichfalls danken wir der Bauleitung, Herrn Richard, der ebenfalls immer ein offenes Ohr für unsere Probleme hatte, die dann vom Vorstand unserer Genossenschaft in unserem Sinne geregelt wurden.

Auch wenn es zeitlich zu kleinen Engpässen kam, sind wir zuversichtlich, daß die noch ausstehenden Arbeiten zügig erledigt werden.

Alles in allem sind wir der Meinung, daß die durchgeführte Baumaßnahme im Sinne unserer Genossenschaft war und danken auch dem Vorstand für die geleistete Arbeit.

Mit genossenschaftlichen Grüßen
Hannelore Weber, Klaus Weber

Die letzte Seite

Fuchsfährte

Unter diesem Titel berichten wir fortlaufend über Belangloses aus der sonstigen (Nicht-Baugenossenschafts-) Welt. Heute erinnern wir daran, daß ein heiratswilliges Paar in Berlin zum Bezug einer Zweizimmer-Sozialwohnung immer noch eine Heiratsurkunde braucht. Deshalb hier die unautorisierte Kurzfassung eines "Berichts" der Neuen Juristischen Wochenschrift (NJW) zur „Deregulierung des Eherechts“ im nächsten Jahrtausend:

Schöne neue Welt

Erkenntnisse ergaben sich aus der Eurostat-Studie 1997. Dänemark und Großbritannien liegen mit 6,6 bzw. 5,5 Eheschließungen pro 1000 Einwohner vorne, während Deutschland mit 5,3 nur einen Mittelplatz einnimmt. Die gleichen Länder liegen ebenso an der Spitze bei den Scheidungen. Hält man Italien und Irland dagegen, so bilden beide bei den Eheschließungen als auch bei den Ehescheidungen das Schlußlicht. Die Anzahl der Eheschließungen verhält sich also proportional zur Scheidungshäufigkeit. Eine Scheidungsunterdeckung verringert also die Eheschließungsquote. Diese läßt sich nur durch ausreichendes Scheidungswachstum steigern. Die Defizite des "Ehestandorts Deutschland" sind unbestreitbar.

Einen wichtigen Anstoß für eine zukunftsorientierte Diskussion gab der sog. "Kranzfelder Kreis" in dem Memorandum "Mehr Markt im Eherecht", Grundstein für das im Jahre 2002 verabschiedete Ehehemmnisbeseitigungsgesetz. Bei einer nüchternen, d.h. nicht ideologisch überlasteten Betrachtung führe ein überzogener Bestandsschutz in der Marktwirtschaft unter Berücksichtigung des Girlholder Value zwangsläufig zu Vermeidungseffekten. Er verkehre sich in sein Gegenteil. Wohltat werde zu Plage. Der mündige Bürger brauche diese Bevormundung nicht.

Die vom Bundestag berufene "Kommission zur Beseitigung heiratshemmender Vorschriften und zur Flexibilisierung der Ehegemeinschaft" (Ehehemmnisbeseitigungskommission) legte nach intensiven Beratungen im Mai 2002 ihr Thesenpapier "Ringe nach Maß" vor. Die einzelnen Vorschläge: Von der Ehe auf Probe, bzw. auf Zeit über die Teilzeitehe mit den Sonderformen des "geringfügigen Ehestands", der

kapazitätsorientierten, variablen Ehe (KAPOVEH), dem Ehesharing, Gruppenehen, Poollösungen, Ehepartnerüberlassung bis hin zum sog. "Eingliederungsverhältnis". Weitere Vorschläge betrafen die Anpassung der sog. "Düsseldorfer Tabelle" an Weltmarktkonditionen sowie den Ausbau der Eigenbeteiligung nicht erwerbstätiger Geschiedener an ihrem Unterhalt. Gerade Langzeitunterhaltsempfänger würden nämlich entmündigt und an ihrem Wiedereintritt in den Arbeits- und Heiratsmarkt nachhaltig gehindert. Schließlich wurde angeregt, im sog. "Niedrigunterhaltssegment" staatliche Unterstützungsleistungen in Form eines "Kombi-Unterhalts" einzuführen.

Der Gesetzgeber hat diese Vorschläge bekanntlich nur unvollkommen aufgenommen. Immerhin wurden im Jahr 2002 das Ehehemmnisbeseitigungsgesetz und das Unterhaltskostendämpfungsgesetz verabschiedet. Hierdurch soll die Heiratsdynamik entfaltet und die Zahl der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften bis zum Jahr 2006 halbiert werden. Der Bundesfamilienminister, dessen Haus die Anregungen zunächst nur sehr zögerlich aufgenommen hatte, brachte es auf eine griffige Formel: "Lieber befristet verheiratet als unbefristet ehelos!"

Trotz anfänglicher Blockade seitens der Opposition hat sich wieder einmal gezeigt, daß die Gesellschaft in der Lage ist, von den Rezepten der Vergangenheit Abschied zu nehmen und durch eine zukunftsorientierte marktwirtschaftliche Politik einen Beitrag zur Aufrechterhaltung des Ehestandorts Deutschland zu leisten und zugleich dem mündigen Bürger ein Stück seiner Freiheit zurückzugeben, das ihm der vormundschaftliche Staat des 20. Jahrhunderts vorenthalten hatte.

Fehlbelegungsabgabe und kein Ende

Gesetzentwurf im Berliner Abgeordnetenhaus

Ab 1.1.1999 sollen neue Regelungen gelten

Sie wird nicht abgeschafft, auch wenn es von einigen so verstanden wurde. Die Fehlbelegungsabgabe bleibt. Aber der Senat hat eine Gesetzesänderung auf den Weg gebracht. Das ganze muß nun durch das Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen werden.

Nach dem Gesetzentwurf wird die Fehlbelegungsabgabe gesenkt, auf Beträge zwischen 1,00 und 5,00 DM und begrenzt durch den Berliner Mietspiegel 1998.

Mieter mit einem geltenden Bescheid können eine Überprüfung unter Zugrundelegung der ab 1.1.1999 geltenden neuen Regelungen beim Bezirksamt beantragen. Aber zunächst muß das Gesetz beschlossen werden, was noch für

dieses Jahr vorgesehen ist.

Darüber hinaus soll ein Sofortprogramm zur Mietenentzerrung aufgelegt werden. Danach werden die Mieten im Sozialwohnungsbestand auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels begrenzt.

Für viele der Bewohner bei Reinickes Hof hätte das positive Auswirkungen, weil ein Teil der entsprechenden Mieten über dem Mittelwert des Mietspiegels liegen. Nur zur Erinnerung: Die Sozialmieten werden nicht von der Genossenschaft festgesetzt, sondern vom Senat.

Auch das Konzept für dieses Sofortprogramm soll noch im Oktober/November 1998 vom Senat verabschiedet werden.

Thema Eigeninitiative

Immer wieder hervorragend organisiert

Kinder- und Mieterfestfest in der Hermann-Piper-Straße

Die Witterung spielte mit. Es war trocken, halbwegs sonnig, laue Luft um 20 Grad. Mit einem Wort: Prima Klima. Die Besucher kamen deshalb auch wieder reichlich, und die Kinder hatten ihr Wochenenderlebnis.

Das Mieterfest in der Hermann-Piper-Str. ist schon fast eine Großveranstaltung. Daher gebührt den Organisatoren und Helfern hohe Anerkennung; sie haben wieder einmal mit vielen Schauplätzen und Aktionen auf dem Fest ein gehöriges Maß an Arbeit und Verantwortung übernommen. Aber das kennen die Aktiven schon, es war die 27. Veranstaltung dieser Art.

Woher nehmen die Macher diesen Elan, immer wieder ein solches Fest auf die Beine zu stellen. Zunächst ist zu sagen, daß es nicht immer die gleichen Mieter sind, die dieses Fest in die Hand nehmen. Es sind Mieter, die für ihre eigenen und die Nachbarkinder eine solche Veranstaltung wünschen. Und sind bei dem einen die Kinder herausgewachsen, findet sich eine neue Generation Eltern - wie es in diesem Jahr der Fall war.

Die Mieterfeste sind in der Hermann-Piper-Str. ebenso wie in Heiligensee ein Produkt ausgeprägter Teamarbeit aktiver Eltern. Es ist immer wieder bewundernswert, wie aus der Initiative für die Kinder ein Fest für die Mieter und Baugenossen entsteht. Vielen Dank

für diesen Einsatz!

Es ist kein Geheimnis, daß wir uns solche Initiativen auch in den anderen Liegenschaften wünschen. Die örtlichen Gegebenheiten sind überall ausreichend. Da es ist schon ein wenig verwunderlich, warum z.B. in unserem Altbau jah-

relang keine Mieterfeste mehr organisiert wurden. Wartet man hier auf die Genossenschaft oder was hindert die Mieter sonst?

Die Verwaltung hat nicht die personellen Kapazitäten, ein solches Fest mit Bordmitteln zu organisieren.

Es braucht einfach Eigeninitiative und viele Helfer. Vielleicht holt man sich doch einmal die eine oder andere Anregung aus der Nachbarliegenschaft. Hier gibt es große Erfahrung!



Ein farbenfrohes Fest vor allem für die Kinder.

Foto: Archiv

Schiefelage bei Hauswarttarif

Hauswartlöhne sind sehr unterschiedlich

Reviere zu groß oder Sonderleistungen zu umfangreich

Die Angestellten bei der Baugenossenschaft werden nach den Tarifverträgen der Wohnungswirtschaft vergütet. Dabei gibt es eine bundesweit einmalige Spezialregelung für die Berliner Hauswarte. Ihre Leistungen werden nach Stücklohn vergütet. So zählt jedes Treppenhaus je nach Geschosshöhe, ebenso jeder Quadratmeter Grünfläche, auch der Schneedienst rechnet sich nach Fläche. Allerdings begrenzt der Tarifvertrag den Höchstverdienst eines Hauswarts auf exakt 45.500,- DM im Jahr einschließlich aller Zulagen.

Dennoch gibt es bei den Hauswarten von Reinickes Hof sehr unterschiedliche Bezüge. Sie übersteigen zum Teil die Gehälter anderer Mitarbeiter erheblich. Bei der Umstellung auf das neue EDV-System fielen solche Ungereimtheiten auf, als für das Jahr 1996 eine transparentere Abrechnung der Betriebskosten erstellt wurde. So zeigten sich außerordentlich bemerkenswerte Unterschiede bei der Vergütung der Hauswarte, die sich über lange Jahre hinweg entwickelt hatten (siehe Beispiele in der Tabelle).

Da verließ mal ein Hauswart das Unternehmen, schon erhielt ein anderer das Revier zusätzlich. Da fehlte mal eine handwerkliche Leistung, schon bekam der Hauswart den Auftrag - es war ja so schön einfach.

Gerade Instandhaltungsleistungen sind nach Tarifvertrag gegen

Sonderlohn stundenweise extra zu vergüten. Dabei gehen die Tarifparteien davon aus, daß diese Arbeiten Überstunden verursachen. Sicher ist das auch oft so, bestimmt nicht immer.

Also fragt man sich in einem Unternehmen wie Reinickes Hof, mit eigenen Regiebetrieb ausgestattet, warum immer nur einige wenige Hauswarte Mehrleistungen durchführten, während andere kaum dazu Gelegenheit erhielten. Die Handwerker des Regiebetriebs wurden in der Regel gar nicht erst gefragt.

Die Analyse der Lohnstruktur bei den Hauswarten brachte wenig plausible Ergebnisse. Dieser Zustand war für die Betriebskostenabrechnung natürlich nicht hinnehmbar. Sprenggeld z.B. ist eine Zahlung für Leistungen, die gar nicht mehr erbracht werden. Wasser sparen heißt es und demzufolge nur die Sträucher wässern. Dies ist aber wieder eine andere Position im Tarifvertrag.

Zunächst wurden natürlich die Sonderleistungen bei den „Ausreißern“ in der Vergütung stark reduziert. Dies bedeutet natürlich Lohnleinbußen gegenüber dem bisherigen Zustand. Aber es ist auch wichtig, daß in der Genossenschaft Sonderleistungen nicht einfach an einzelne Mitarbeiter durchgereicht werden. Zu Lasten anderer in oder auch außerhalb der Genossenschaft. Dieses Prinzip heißt Gerechtigkeit.

Und: Jede Überstunde bei uns fehlt als reguläre Stunde bei einem Arbeitsplatz draußen. Betriebsrat und die Gewerkschaft HBV werden da noch einiges zu klären haben.

Den betroffenen Hauswarten gefällt das natürlich nicht besonders. Der Mißmut über diese Neuregelung wurde und wird natürlich auch in die Mieterschaft hineingetragen. So entstehen Urteile und Vorurteile.

Die Tarifparteien sind sich längst einig, daß diese Schieflagen, die es auch in anderen Unternehmen gibt, zu bereinigen sind. Deshalb wird es ab 1.1.1999 eine neue Tarifgrundlage für die Berliner Hauswarte geben.

Dann sind sie, wie alle anderen Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft, keine „Stücklöhner“ mehr. Sie werden eine reguläre Arbeitszeit, ein dazu passend festgelegtes Revier und eine Arbeitsplatzbeschreibung haben, bei der Rufbereitschaft und Schneedienst ebenso zu den charakteristischen Tätigkeitsmerkmalen gehören, wie Kleinreparaturen oder die Gartenpflege.

Damit keinem Leser die Tränen kommen: Arbeitgeber und Arbeitnehmer werden gemeinsam in bewährter Weise dafür sorgen, daß es nicht zu dramatischen Eingriffen in bestehende Arbeitsverhältnisse kommt. Besitzstandswahrung nennt man das. Reines Besitzstandsdenken dagegen führt nicht weiter.

Beispiele für Hauswart-Vergütungen (vollbeschäftigt) bei Reinickes Hof aus dem Jahr 1996

	Hauswart-ehepaar 1	Hauswart-ehepaar 2	Hauswart-ehepaar 3	Einzelhauswart
tarifliche Grundvergütung für Hausreinigung einschl. Schnee und Grünpflege	114.569,65	105.485,06	85.030,18	40.505,02
Sondervergütung für Instandhaltung und andere Extraleistungen	9.947,06	8.646,38	0,00	1.544,42
Gesamtverdienst im Jahr	124.516,71	114.131,44	85.030,18	42.049,44
Höchstverdienstgrenze nach Tarif	91.000,00	91.000,00	91.000,00	45.500,00
davon Hauswart (Ehemann)	68.854,40	59.417,35	45.026,19	
davon Hauswartin (Ehefrau)	55.662,31	54.714,09	40.003,99	

Unter dieser Rufnummer erreichen Sie uns: 413 30 35