

Reinickes Hof

erscheint
vierteljährlich

Ausgabe 6 / Dezember 1997 Mitgliederinformation der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG 2. Jahrgang



Seite 2

Im März geht's los!

Modernisierung und Sanierung im Becherweg

Seite 3

„Vergleichsmiete statt Kostenmiete“

Interview mit Präsident Jürgen Steinert, GdW

Seite 5

Probleme zusammen lösen

Selbsthelfer nehmen ihre Arbeit auf

Aufsichtsratsvorsitzender

Günter Zebner:

Zum Jahresende

1997 geht dem Ende zu. Ein nicht gerade langweiliges Jahr für unsere Baugenossenschaft. Die meisten haben selbst beobachten können, daß bei uns einiges los ist. Was führte denn nun wirklich zu dieser Entwicklung?

Die entscheidende Ursache ist: Wir haben uns „geöffnet“, voran der Vorstand mit seinen Blick nach draußen besonders auf die Mitgliederinteressen konzentriert hat. Ein Ergebnis war dabei auch eine grundlegende Analyse des Wohnungsbestands, die uns den unausweichlichen Handlungsbedarf sehr deutlich gemacht hat. Also werden wir die Altbauanierung in den kommenden Jahren angehen.

Das schreckte natürlich unsere dort wohnenden Baugenossen auf. Die Mitgliederversammlung war daher geprägt von Beunruhigung und Vorbehalten. Wir haben uns aber in vielen Gesprächen davon überzeugt, daß der Vorstand die notwendigen Maßnahmen nicht nur „durchzieht“, sondern mehr als die notwendige Sorgfalt auf die Berücksichtigung der Bedürfnisse unserer Baugenossen verwendet. Wen wundert es da, wenn die Sitzungen der Aufsichtsrats weitaus länger geraten als früher, die Entscheidungen vielschichtiger. Wir haben uns gerne daran gewöhnt. Denn wir wissen auch, wieviel Mühe und Aufwand in die Überzeugungsarbeit bei den Baugenossen gesteckt werden muß. Auch deshalb glaube ich, daß bald auch der letzte Skeptiker unter den Baugenossen sich unserer Meinung anschließen wird. Dazu leisten eine aufwendige Mitgliederzeitung und eine Vielzahl von hervorragend besuchten Kieztreffen einen nicht zu unterschätzenden Beitrag.

Wir hatten in diesem Jahr nicht nur im Aufsichtsrat sondern auch im Vorstand personelle Veränderungen: Zum Jahresende scheidet Herr Kutz aus, seit nunmehr 26 Jahren Mitglied im Vorstand. In Herrn Jacobsen haben wir ein neues Vorstandsmitglied mit viel Kompetenz und Erfahrung gefunden. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand bei seinen manchmal schwierigen Vorhaben nach Kräften unterstützen, damit wir am Ende eine Genossenschaft mit vielen aktiven und zufriedenen Baugenossen sind.

In diesem Sinne grüße ich Sie herzlich mit den besten Wünschen zum Jahresende.

Ihr

Günter Zebner

Günter Zebner.

gung und Vorbehalten. Wir haben uns aber in vielen Gesprächen davon überzeugt, daß der Vorstand die notwendigen Maßnahmen nicht nur „durchzieht“, sondern mehr als die notwendige Sorgfalt auf die Berücksichtigung der Bedürfnisse unserer Baugenossen verwendet. Wen wundert es da, wenn die Sitzungen der Aufsichtsrats weitaus länger geraten als früher, die Entscheidungen vielschichtiger. Wir haben uns gerne daran gewöhnt. Denn wir wissen auch, wieviel Mühe und Aufwand in die Überzeugungsarbeit bei den Baugenossen gesteckt werden muß. Auch deshalb glaube ich, daß bald auch der letzte Skeptiker unter den Baugenossen sich unserer Meinung anschließen wird. Dazu leisten eine aufwendige Mitgliederzeitung und eine Vielzahl von hervorragend besuchten Kieztreffen einen nicht zu unterschätzenden Beitrag.

Wir hatten in diesem Jahr nicht nur im Aufsichtsrat sondern auch im Vorstand personelle Veränderungen: Zum Jahresende scheidet Herr Kutz aus, seit nunmehr 26 Jahren Mitglied im Vorstand. In Herrn Jacobsen haben wir ein neues Vorstandsmitglied mit viel Kompetenz und Erfahrung gefunden. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand bei seinen manchmal schwierigen Vorhaben nach Kräften unterstützen, damit wir am Ende eine Genossenschaft mit vielen aktiven und zufriedenen Baugenossen sind.

In diesem Sinne grüße ich Sie herzlich mit den besten Wünschen zum Jahresende.

Ihr

Günter Zebner

Modernisierung und Instandsetzung nicht ohne Bewohner

Soziale Bauleitung – die Wirklichkeit erträglicher machen!

Selbsthelfer organisieren Betreuung und Beratung während der Baumaßnahmen

Sanierung in bewohnten Wohnungen gehört zu den weniger erfreulichen Realitäten im Mieterdasein. Allen graut davor. Die betroffenen Baugenossen müssen Dreck, Wohnbeeinträchtigungen und manche Belastungen auf sich nehmen. Die Genossenschaft setzt bei der geplanten Großmaßnahme im Becherweg zwar eine eigene Bauleitung ein, die sich jedoch erfahrungsgemäß vorwiegend technischen Fragen widmen wird. Individuelle Probleme der Mieter bleiben teilweise auf der Strecke, Unzufriedenheit ist vorprogrammiert. Wie kommt man da durch? Der Reinickes Hof Selbsthilfe Verein e.V. wird hier Hilfestellung geben.

Besonders unsere älteren Baugenossen betrachten die angekündigte Rohrsanierung im Altbau mit wenig Begeisterung. Das ganze Bad kann betroffen sein – zwei Wochen größter Schmutz und die Handwerker den ganzen Tag in der Wohnung. Viele Fragen tauchen auf: Geht das WC noch, kann ich meine neue Mischbatterie behalten, was wird aus meinen Badmöbeln? Diese und viele andere Fragen kann ein technischer Bauleiter zwar meist beantworten. Aber er muß sich ja auch um den eigentlichen Baufortgang kümmern.

Schon bei der ersten Wohnungsbegehung durch die technische Bauleitung, ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme in der betreffenden Wohnung, soll mit Ehrenamtlichen aus dem Selbsthilfe-

verein in Form der „Sozialen Bauleitung“ der Kontakt zu den Mietern aufgebaut werden. Diese Selbsthelfer organisieren am Rande der Baumaßnahme eine Hilfs- und Beratungsinstanz.

Soziale Bauleitung als Aufgabe für Ehrenamtliche

Die Selbsthelfer betreuen eine Musterwohnung in der Liegenschaft. Alle interessierten Anwohner haben so die Möglichkeit, sich eine sanierte Wohnung anzusehen. Aber das ist längst noch nicht alles. Schon bei der ersten Wohnungsbegehung sollen unsere Selbsthelfer nach eventuell nötigen Hilfestellungen Ausschau halten: Muß der Spiegelschrank bei der alleinstehenden Rentnerin abgebaut werden? Soll für die Heizrohrinstallation die Gardinenstange gekürzt werden? Müssen Möbel gerückt werden?

Der Reinickes Hof Selbsthilfe-Verein e.V. hat mit seiner Arbeit begonnen. Er knüpft mit der Arbeitsgruppe „Betreutes Wohnen“ Kontakte zu den Nachbarn. Dabei lernen die Selbsthelfer die Bedürfnisse und Probleme der Baugenossen aus erster Quelle kennen. Diese Kenntnisse sind eine Grundlage für die notwendigen Leistungen der Sozialen Bauleitung.

Die dort Aktiven erhalten selbstverständlich die erforderliche Kompetenz von der Genossenschaft, die begründeten persönlichen Belange der Mieter gegenüber der technischen Bauleitung anzumelden und im Zweifelsfall auch durchzusetzen. Die Soziale Bauleitung soll den Baufortgang, die versteckten Mängel und die Einhaltung der Fristen durch aktive Überwachung beeinflussen. Das ist im engen Kontakt zur technischen Bauleitung und zu den betroffenen Bewohnern ein zwangsläufiges Ergebnis – ein Synergieeffekt.

Die Genossenschaft kann also viel genauer und vor allem rechtzeitig reagieren. Die zusätzliche Leistungsüberwachung vor Ort ist eine gewünschte Nebenwirkung. Die Soziale Bauleitung wird von unseren Selbsthelfern organisiert und verwirklicht. Aus dem Vorstand des Vereins kam dieser Vorschlag

Bindeglied zur technischen Bauleitung

erstmals zur örtlichen Unterstützung bei der Sanierung am Becherweg. Und die Selbsthelfer waren deshalb auch schon bei dem vorbereitenden Kieztreffen für diesen Bauteil dabei.

Sie wissen, welche Aufgaben anstehen und werden von Beginn an (Planung und Vorbereitung) in das Vorhaben einbezogen. Sie werden dann die Beratung der Betroffenen Mietpartien aufnehmen. Diese Tätigkeit ist zwar ehrenamtlich, die Arbeit wird jedoch von der Genossenschaft honoriert.

Baufortgang und Bauqualität beeinflussen

Übrigens gilt: Selbsthelfer kann jeder werden, der im Verein mithelfen will. Für Interessierte ist also jederzeit möglich, einzusteigen und nach Lust und Fähigkeiten mitzumachen. Kontakte und Adressen finden Sie auf unserer Seite 5.



Der Vorstand des „Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.“: Die Baugenossinnen und Baugenossen Wolfgang Casper, Monika Sandowski, Eveline Bahlke, Waltraud Geiß, Renate Michalski, Detlef Wendt, Herbert Fleige, Heinz Rohrbeck, Christel Pöbel, Rudolf Malecki, Norbert Päsler. Foto: Archiv

Selbsthelfer – es ist geschafft

Am 11. November 1997 fand die Gründungsversammlung in unserer vorläufigen Geschäftsstelle nahe Reinickes Hof in der Ollenhauerstraße 78 statt. 37 Baugenossen nahmen an der Gründungsversammlung teil. Der Verein erhielt den Namen „Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.“, die Satzung ist zur Ein-

tragung in das Vereinsregister eingereicht worden. Der Verein hat unter Zustimmung der Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G. sein Vereinsabzeichen an das der Baugenossenschaft angelehnt: Als 1. Vorsitzender des Vereins wurde Detlef Wendt gewählt. Zweck des Vereins ist die Förderung und

Pflege nachbarschaftlicher Beziehungen in der „Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G.“. Soziale und kulturelle Aktivitäten, um die Lebensqualität aller Bevölkerungsgruppen in der „Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G.“ und deren Umgebung zu erhalten und zu verbessern. Fortsetzung auf Seite 5

**Frohes
Fest
und viel
Glück im
neuen
Jahr!**

Gut gerüstet ins neue Jahr

Editorial

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

Mit dieser sechsten Ausgabe von Reinickes Hof ist es der Redaktion gelungen, sozusagen passend zum Jahresende, ein echtes Glimmerlicht aufzustecken: Das Interview auf Seite 3. Auf dieser Seite haben sich in den letzten Mitgliederzeitungen Persönlichkeiten aus Berlin und Bonn geäußert, die zu Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik etwas zu sagen haben. Herr Burkardt, Vorstand im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Herr Vetter, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Herr Vogel, Abteilungsleiter Wohnungswesen im Bundesbauministerium und damit ranghöchster beamteter Wohnungsbauer in der Bundesrepublik, Herr Strieder, Stadtentwicklungssenator in Berlin. Und nun Jürgen Steinert, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Der GdW ist der größte wohnungswirtschaftliche Verband Deutschlands. Er repräsentiert in seinen 16 Regionalverbänden zur Zeit 1912 Wohnungsgenossenschaften und 729 kommunale Wohnungsunternehmen mit 5,4 Millionen Wohnungen sowie öffentliche, kirchliche und sonstige Wohnungsunternehmen mit ca. 1,7 Millionen Wohnungen. Also über 3000 Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von mehr als 7 Millionen. Da läßt sich leicht denken, daß ohne GdW in der Bonner Wohnungspolitik nicht allzuviel läuft. Wenn sich also der Präsident

dieses Verbandes bei Reinickes Hof zu Wort meldet, dann ist das auf der einen Seite spannend und aufschlußreich, denn es gibt kaum jemand, der näher am Geschehen wäre als er. Auf der anderen Seite dürfen wir auf die Tatsache, daß ein solches Interview überhaupt zustande gekommen ist, auch ein ganz klein wenig stolz sein. Ein weiteres Glimmerlicht wird es voraussichtlich Anfang 1998 bei uns geben. Sofern nicht alle Zeichen trügen, werden wir dann zum erstenmal in der Geschichte von Reinickes Hof einen Betriebsrat haben. Die Wahl soll am 13. Januar stattfinden. Man sollte meinen, eine Baugenossenschaft, die nach dem Prinzip der Selbstverwaltung geführt wird, braucht eigentlich keinen Betriebsrat. Denn die Mitarbeiter, ob Hauswarte, Handwerker oder Angehörige der Verwaltung, sind größtenteils selbst auch Baugenossen. Aber sie sind auch Arbeitnehmer. Und für die gilt der Tarifvertrag, der eine ganze Reihe von Rechten und Pflichten festlegt, die mit dem Genossenschaftsda-sein nichts zu tun haben. Deshalb hier ein klares Wort: Ich halte die Wahl eines Betriebsrats nicht nur für legitim, sondern für richtig und wichtig. Es gab schon vor Jahren mehrfach Versuche, die Gründung eines Betriebsrats auf den Weg zu bringen. Ich glaube wir haben gute Chancen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit; ich freue mich darauf und will sie gerne nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Jure Brigitte Schöne

P.S.: Eine ebenso vertrauensvolle Zusammenarbeit wie bisher wünsche ich mir natürlich auch mit den Mitgliedern im neuen Jahr. Ihnen und Ihren Familien die besten Wünsche zum Weihnachtsfest und zum Jahreswechsel.

Nachtstromspeicher gegen Gaszentralheizung So sehen es die Juristen

In die Debatte um eine mögliche Heizungsumstellung im Becherweg hatte sich vor einiger Zeit auch der Berliner Mieterverein mit der Meinung eingeschaltet, eine Umstellung bewirke keine Wohnwertverbesserung und auch keine Energieeinsparung. Dazu zitieren wir auszugswise das folgende Gerichtsurteil: Leitsatz: „Die Ersetzung einer Nachtstromheizung durch eine Gaszentralheizung ist eine Maßnahme der Modernisierung und der Energieeinsparung.“ Aus den Gründen: „...weil durch den Einbau einer Gaszentralheizung anstelle der vorhandenen Nachtstromspeicheröfen der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht und nachhaltige Einsparungen von Heizenergie bewirkt wurden. Der Gebrauchswert der Wohnungen ist erhöht, weil der Bedienungskomfort einer Gaszentralheizung höher zu bewerten ist als der Bedienungskomfort von Nachtstromspeicheröfen. Dies beruht auf dem Umstand, daß bei Nachtstromspeicheröfen eine vorherige Speicherung der Energie erforderlich ist... Mit dem Einbau der Gaszentralheizung geht auch eine erhebliche Energieeinsparung einher. Die Beklagten haben den Vortrag des Klägers, wonach der Preis für eine Ki-

lowattstunde 10,4 Pfennige, bei Erdgaslieferung jedoch nur 4,83 Pfennige beträgt. Dies bedeutet eine Senkung des Preises für Primärenergie um ca. 50%. Die unterschiedlichen Preise beruhen auf dem wesentlich günstigeren Primärenergieverbrauch einer Gaszentralheizung... Die vom Kläger vorgenommene Maßnahme ist nach Auffassung des Gerichts auch nicht unwirtschaftlich, weil bei einer Senkung des Preises für Primärenergie um 50% die mit der Gasheizung verbundenen Nebenkosten wie Wartung, Schornsteinfeger und Immissionsmessung den Energieeinspareffekt nicht wieder beseitigen können.“ In dem Rechtsstreit, der diesem Urteil zu Grunde liegt, ging es natürlich um eine Mieterhöhung nach Modernisierung. Deshalb sei hier nochmals betont, daß die jetzt geplante Heizungsumstellung in unserer Liegenschaft für die betreffenden wohnenden Baugenossen nicht zu einer höheren Miete führt. Es ist im Gegenteil am Ende mit einer Senkung der tatsächlichen Heizungs- und Wasserkosten (und somit der Wohnkosten) zu rechnen. Nachzulesen ist das Urteil in der Zeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht 9/97, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e.V. Köln.

Gasheizung erhöht Gebrauchswert

Bei uns keine Mieterhöhung

Instandsetzung und Rohrsanierung im Becherweg

Im März geht's los

Mehr als 200 Baugenossen beim Kieztreffen im Ernst-Reuter-Saal

Am 4. November fand im Reinickendorfer Rathaus ein Kieztreffen ungewöhnlicher Art statt. Eingeladen war die gesamte Liegenschaft Becherweg, die Altbauwohnungen von Reinickes Hof und Am Rathauspark waren über Aushänge zusätzlich eingeladen. Und im Gegensatz zum sonstigen Charakter der Kieztreffen gab es hier nur ein Thema: Rohrsanierung und Heizungsumstellung. Es kamen mehr als 200 Interessenten.

Der Vorstand hatte zu diesem Abend Fachleute gebeten. Sie sollten den Baugenossen die Ergebnisse ihrer bisherigen Arbeit für das Modernisierungsprojekt darlegen oder Grundsätzliches zu einem solchen Projekt beitragen. Dies waren Herr Rehberg, Technischer Referent im Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft (BBU), Herr Sturm, Geschäftsführer vom Ingenieurbüro BLS-Energieplan und Herr Hintze von der Marketingabteilung der Bewag.

Ungläubigkeit über den Zustand der Rohrleitungen

Während des Berichts des Vorstands über den katastrophalen Zustand der Rohrleitungen im Becherweg war deutlich erkennbar, daß die Baugenossen daran zunächst nicht glauben wollten. Als Beispiel wurde ein ausgebautes Abflußrohr gezeigt, nur noch von der Wand zusammengehalten, der Rest war schlichtweg weggerostet. „Da müßte bei uns die Wand ständig naß sein“, warf ein Baugenosse empört in die Runde. Die Wand wird in der Tat nicht sichtbar naß, weil die Abflußrohre nicht unter Druck stehen und kein ständiger Durchfluß stattfindet. Leichte Feuchtigkeit trocknet zwar relativ schnell weg, zerstört aber über Jahre die Bausubstanz. Herr Sturm konnte den Rohrzustand von der Besichtigung fast aller Wohnungen im Becherweg bestätigen. Er erläuterte auch, warum bei einer Sanierung die Rohre im Bad an einer anderen Stelle plaziert werden müssen, als sie heute sind. Es ist eindeutig, die Rohrsanierung ist überfällig. Und damit die Havarien uns nicht überholen, werden wir mit der Großmaßnahme ab März/April 1998 begin-

nen, um voraussichtlich im Oktober/November 1998 mit allen Altbauwohnungen am Becherweg/Humboldtstraße fertig zu sein. Über eine Heizungsumstellung wird in diesem Zusammenhang nachgedacht, schon um nicht später wieder mit einer größeren Baumaßnahme nochmals in die Liegen-

schaft zu gehen. Das entlastet letztlich auch die wohnenden Baugenossen. Zunächst sollte in dem Kieztreffen erst einmal herausgestellt werden, daß eine Heizungsumstellung keine Mietpartei zwingt, ihre bisherige Nachtstromheizung abzuschaffen. Beide Systeme können im Gebäude nebeneinander betrieben werden. Wir stellten einen Kostenvergleich vor, und Herr Hintze von der Bewag bestätigte: Die Kilowattstunde Nachtstrom kostet den Nutzer 11,2 Pfennig. Die Nutzer der Altbauwohnungen am Becherweg verbrauchen je qm Wohnfläche/Monat durchschnittlich 1,34 DM für ihre Heizung. Hinzu kommt ein Warmwasserverbrauch von ca. 0,35 DM - also insgesamt 1,69 DM pro Quadratmeter.

Heizungsumstellung in Verbindung mit Rohrsanierung

Die Bewag bietet uns ein gasbetriebenes Heizwerk an, bei dem der Nutzer für die Kilowattstunde Heizleistung nur noch 6 Pfennig bezahlt. Beide Energieexperten, von der Bewag und von BLS-Energieplan, errechneten unabhängig voneinander die Kosten je qm Wohnfläche einschließlich Warmwasserbereitung aus und kamen auf 1,09 DM für Heizung und

Warmwasser. Alle Verluste einer Rohrleitungsführung oder von Pumpenläufen sind darin schon berücksichtigt. Es war eindeutig: Nachtstromheizung kombiniert mit Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer sind Energiefresser. Dies wurde auch auf diesem Kieztreffen von den Fachleuten belegt. In Kenntnis dieser Fakten ist es nicht zu verantworten, weiter in Nachtstromheizungen zu investieren.

Die Genossenschaft wird zusätzlich weitere Angebote für eine Zentralheizung einholen, um evtl. noch bessere Konditionen für eine neue Heizanlage zu erhalten. Dann werden wir über eine Heizungsumstellung entscheiden und möglichst zeitgleich mit der Rohrsanierung im Becherweg mit der Heizungsumstellung beginnen. Alle betroffenen Baugenossen werden dann befragt, ob sie daran teilnehmen möchten und bei Zustimmung zur Heizungsumstellung die Garantie erhalten, daß es keine Mieterhöhung im Rahmen dieser Modernisierung geben wird. Wir gehen Schritt für Schritt vor. Die Rohrsanierung im Becherweg sichert uns zunächst die dauerhafte Mitarbeit einer Baufirma, die bei Wohnungswechseln oder geplatzten Rohren auch in der Liegenschaft Reinickes Hof tätig sein kann. Im Jahr 1999 werden wir dann dort mit der Sanierung beginnen. Selbstverständlich ist dann auch an eine Heizungsumstellung gedacht.

Solange werden wir im Becherweg ausgebaute und noch neuwertige Nachtstromspeicheröfen einlagern und als Ersatzgeräte für die Liegenschaft Reinickes Hof und natürlich auch für die Hermann-Piper-Straße nutzen. Somit sind auch die hohen Kosten für Ersatzgeräte in den noch mit Nachtstrom beheizten Wohnungen der Genossenschaft endlich eingedämmt.

Wolfgang Sturm, BLS Energieplan, zu Modernisierungsmaßnahmen

Bestandspläne sind der erste Schritt

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof muß wie andere Wohnungsunternehmen Überlegungen anstellen, wie sie ihren Wohnungsbestand für Mieter attraktiv erhält. Um zukünftig einheitliche und standardisierte Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen, ist eine genaue Kenntnis der bestehenden Ausführungs- und Materialzustände der Gebäudetechnik (Heizungs- und Sanitärbereich) notwendig. Nur so

ist die Voraussetzung für Planungsüberlegungen und Kostenermittlungen gegeben.

Für die Liegenschaften Becherweg und Reinickes Hof liegen nur alte Pläne über Wohnungsgrundrisse vor, in die jedoch keine Rohrverlegung, Badeinrichtung etc. eingetragen sind.

Deshalb erstellt die BLS Energieplan GmbH für die Baugenossenschaft durch Wohnungsbegehungen

eine Übersicht über den einzelnen Wohnungsbestand, um Bestandspläne als Voraussetzung für eine behutsame Modernisierung zu erstellen.

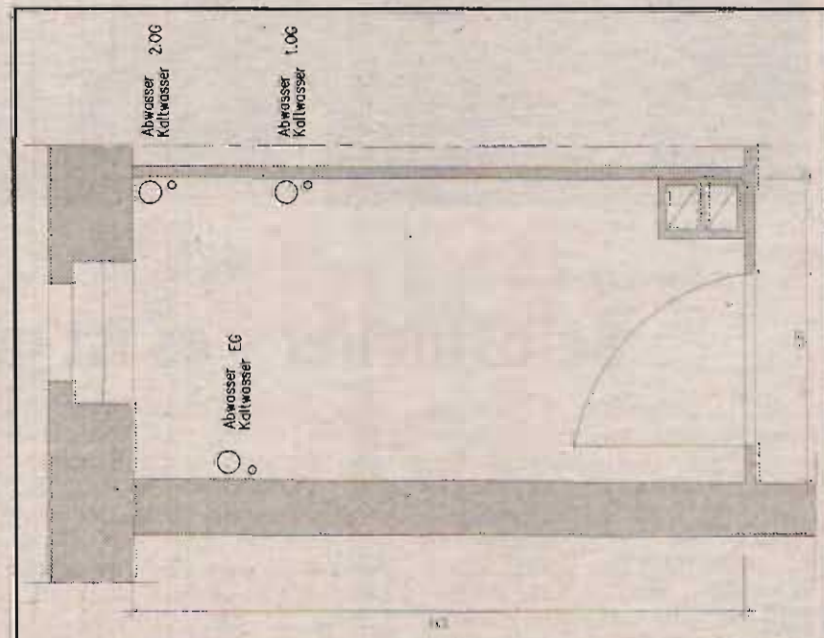
Warum wird vor der Sanierung jede Wohnung begangen?

Die beschriebenen Übersichtspläne lassen sich in vielen Liegenschaften durch eine statistische Erhebung in wenigen Wohnungen ermitteln. Dies setzt jedoch einen einheitlichen Ausführungs- und Modernisierungsstand voraus.

Für die Liegenschaft Becherweg trifft dies nicht zu. Wahrscheinlich durch verschiedene am Bau beteiligte ausführende Firmen wurde schon bei Errichtung der Häuser die Frisch- und Abwasserleitungsverlegung selbst innerhalb der einzelnen Bauteile von Anfang zu Anfang unterschiedlich angelegt. Über die Jahre wurden von Mietern - speziell im Badbereich - Umbauten vorgenommen, die nicht dokumentiert sind. Abwasserstränge wurden nur wohnungsweise und nicht durchgehend repariert usw. Im Extremfall führt dies zu einer wie im Bild links dargestellten stockwerkweise unterschiedlichen Rohrführung.

Allein diese Beispiele zeigen, daß man zur Planung neuer Maßnahmen einen genauen Kenntnisstand über jede Wohnung benötigt.

Fortsetzung auf Seite 7



Gut gerüstet ins neue Jahr

Nachbesserungen im Wohnungsgesetzbuch verlangt

„Vergleichsmiete auch im Bestand“

Interview mit Jürgen Steinert, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Köln

Jürgen Steinert vom GdW in Köln vertritt seit vielen Jahren die Interessen der deutschen Wohnungswirtschaft in Bonn. Als anerkannter Fachmann ist er ein geschätzter Gesprächspartner von Politikern über die Parteigrenzen hinweg.

Reinickes Hof: Herr Steinert, im Gegensatz zu Steuerreform, Rentenreform und Gesundheitsreform scheint die Reform des sozialen Wohnungsbaus auf einem vergleichsweise guten Weg zu sein, auch wenn der Bundesrat das Vorhaben im sog. ersten Durchgang mehrheitlich abgelehnt hat. Darf man denn den Begriff „Reform“ in diesem Zusammenhang verwenden, oder bleibt der Gesetzentwurf der Bundesregierung im Reformansatz stecken?

Jürgen Steinert: Das traditionelle System des sozialen Wohnungsbaus hat seine ökonomische Effizienz längst eingebüßt und die soziale Treffsicherheit verloren. Das bestehende System des sozialen Wohnungsbaus, das auf dem II. Wohnungsbaugesetz aus dem Jahre 1956 beruht, muß deshalb an Haupt und Gliedern reformiert werden. Mit den starren Instrumenten von damals, wie der staatlich vorgegebenen sogenannten Kostenmiete und den immer weiter rückläufigen Fördermitteln des Bundes und der Länder für den sozialen Wohnungsbau und die Konzentration dieser Mittel auf die Neubauförderung, sind die heutigen differenzierten Probleme bei der Wohnungsversorgung nicht mehr zu bewältigen. Der Entwurf für ein Wohnungsgesetzbuch erfüllt zwar nicht alle Wünsche und Forderungen des GdW, er ist dennoch ein strategisch richtiger Einstieg in die Reform des sozialen Wohnungsbaus.

Reinickes Hof: Sie selbst haben die Haltung des GdW zum Wohnungsgesetzbuch mit einem entschiedenen „Ja, aber!“ charakterisiert. Doch zu wenig Mut in der Koalition im Bund, die Grundprobleme wirklich anzugehen? Denn Sie verlangen ja nicht nur Schönheitskorrekturen...

Jürgen Steinert: Obwohl der GdW im Detail erhebliche Kritik am Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 23. Juli 1997 anbringen muß, sollte dem neuen Wohnungsbaurecht eine faire Chance gegeben werden. Obwohl die Kostenmiete im Wohnungsbestand laut Gesetzentwurf nicht aufgehoben wird, gilt das System der Vergleichsmiete für die künftige Förderung ab 1999. Neben dem Neubau werden erstmals auch gleichberechtigt die Wohnungsbestände in den Förderkanon aufgenommen, wobei sich die Förderung an den jeweiligen Besonderheiten der Teilmärkte in den Städten und Gemeinden orientieren soll. Deshalb kann man auch von einer echten Reform sprechen. Dies ist u.a. für die neuen Länder von ganz besonderer Bedeutung. Der GdW geht davon aus, daß diese Reform nicht zu flächendeckenden Mietsteigerungen führen wird. Das Ergebnis der Reform insgesamt läßt aber ein Mehr an Mietgerechtigkeit und Fördereffizienz erhoffen.

Wir haben allerdings auch Kritik am bestehenden Entwurf. Wir sind dafür, daß die Kostenmiete nicht nur - wie vorgesehen - bei Neu-

bauten, sondern auch im Bestand des sozialen Wohnungsbaus abgeschafft wird und durch einen gleitenden Übergang in die ortsübliche Vergleichsmiete Fehlsubventionierungen vermieden werden. Dadurch kann der paradoxen Situation begegnet werden, daß bei einer ganzen Reihe von Sozialwohnungen, die seit Ende der 80er Jahre gebaut wurden, die Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das Ergebnis ist, daß in diesen Beständen nur noch Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose und Rentenbezieher leben, deren Miete ganz oder überwiegend von den Sozialämtern getragen wird. Da wir jedoch alles daran setzen müssen, gemischte Belegungsstrukturen in sozialer, ethnischer und einkommensmäßiger Hinsicht zu bewahren, sollten mittlere Einkommensbezieher aus diesen Siedlungen nicht weiter verdrängt werden.

Die Vergleichsmiete auch in den Beständen einzuführen, eröffnet die Möglichkeit, unternehmensintern die Miethöhen nach dem Wohnwert zu bemessen und nicht nach den historisch bedingten Baukosten. Im Rahmen einer Unternehmensmiete könnten ältere Baujahrgänge in ihrem Mietniveau angehoben und jüngere Baujahrgänge in ihrem Mietniveau abgesenkt werden. Deshalb fordert der GdW, daß die in früheren Gesetzentwürfen

vorhandene Optionslösung, mit der den Bundesländern die Möglichkeit eröffnet worden wäre, auch in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus die Vergleichsmiete mit einem adäquaten Wohngeld einzuführen, wieder in den Gesetzentwurf hineingeschrieben wird.

Reinickes Hof: Aus der Rentenversicherung kennen wir den Generationenvertrag. Er besagt im wesentlichen, daß die arbeitenden jüngeren Menschen die Renten der jeweils älteren Generation finanzieren. Der GdW fordert für den Bereich des Wohnens einen „umgekehrten Generationenvertrag“. Was heißt das?

Jürgen Steinert: Das jetzige System der stets an den historischen Baukosten orientierten Kostenmiete hat den Umstand hervorgebracht, daß ältere Menschen, die in den Sozialwohnungen der 50er, 60er und 70er Jahre wohnen, extrem niedrige Mieten bezahlen und eine Art „Zusatzrente“ genießen, während junge Ehepaare und Familien fast ausschließlich auf relativ teure neue Sozialwohnungen oder auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt ausweichen müssen. Wir brauchen deshalb die Solidarität der Generationen und für den Bereich des Wohnens einen umgekehrten Generationenvertrag, bei dem die Eltern-Generation über zumutbare Bestandsmieten dazu beitragen kann, ihren Kindern und Enkeln Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu sichern.

Reinickes Hof: Beim Verbandstag der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen Anfang

November haben Sie angekündigt, Sie würden sich massiv für eine Verabschiedung der Wohnungsbaureform noch in dieser Legislaturperiode - d.h. bis zum Sommer 1998 - einsetzen. Ist eine solche Hoffnung angesichts der schon jetzt kaum mehr vorhandenen Bewegungsspielräume der Parteien in Bonn nicht zu optimistisch?

Jürgen Steinert: Es ist in der Tat richtig, daß der Gesetzgeber in Bundestag und Bundesrat nur noch einen sehr engen zeitlichen Spielraum besitzt. Die erste Lesung des Gesetzentwurfs geschah Ende November im Bundestag.

Am 14. Januar 1998 veranstaltet der Bundestagsbauausschuß eine öffentliche Anhörung der Verbände und nach mehreren Ausschusssitzungen im Februar und März wird es am 2. und 3. April 1998 die zweite und dritte Lesung im Bundestag geben. Nachdem der Bundesrat den Gesetzentwurf bereits abgelehnt hat, wird wahrscheinlich das Vermittlungsverfahren zwischen Bundestag und Bundesrat eröffnet werden. Dies alles braucht sehr viel Zeit und wird in der Tat in die enge zeitliche Nähe zur Bundestagswahl rücken. Es ist wohl realistisch an-

zunehmen, daß die Reform für diese Legislaturperiode gescheitert ist, wenn sie nicht bis zum Beginn der Sommerpause 1998 verabschiedet werden kann. Die Hoffnung aber bereits heute aufzugeben bedeutet, Bundesrat und Bundestag und die Parteien aus ihrer gesetzgeberischen Verantwortung zu entlassen. Es kann nicht sein, daß eine Bundesregierung sich im ersten Jahr der insgesamt vierjährigen Wahlperiode konsolidiert, dann zwei Jahre regiert, um im letzten Jahr nur noch Wahlkampf zu betreiben.

Fortsetzung auf Seite 4



Jürgen Steinert. Foto: D. Röseler

Satzung des „Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.“

§ 1 Name und Sitz

Der Verein trägt den Namen „Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.“, er soll in das Vereinsregister eingetragen werden. Er hat seinen Sitz in Berlin-Reinickendorf. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Zweck

Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige bzw. mildtätige Wohlfahrtszwecke im Sinne des Abschnittes „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung. Zweck des Vereins ist: Förderung und Pflege nachbarschaftlicher Beziehungen in der „Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G.“ und deren Umgebung. Soziale und kulturelle Aktivitäten, um die Lebensqualität aller Bevölkerungsgruppen in der „Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G.“ und deren Umgebung zu erhalten und zu verbessern. Mitwirkung bei der Erhaltung und Gestaltung des Wohnumfeldes. Kulturelle Arbeit, Gesellschaftspolitische Bildungsarbeit und Freizeitaktivitäten mit allen Alters- und Bevölkerungsgruppen. Die Mitgliedschaft des Vereins im Deutschen-Paritätischen-Wohlfahrts-Verband (DPWV) wird angestrebt.

§ 3 Selbstlosigkeit

Der Verein ist selbstlos tätig, er verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Mittel des Vereins dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder erhalten keine Zuwendungen aus Mitteln des Vereins. Die Mitglieder erhalten bei ihrem Ausscheiden oder bei Auflösung oder Aufhebung des Vereins keine Anteile des Vereinsvermögens. Es erfolgt keine Rückerstattung der bereits bezahlten Beitragsanteile. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des Vereins fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

§ 4 Mitgliedschaft

Mitglied des Vereins kann jede natürliche Person und jede juristische Person werden, die seine Ziele unterstützt (§ 2). Über den Antrag auf Aufnahme in den Verein entscheidet der Vorstand. Gegen die Ablehnung der Aufnahme kann die Mitgliederversammlung angeufen werden. Der Austritt eines Mitgliedes ist nur zum Monatsende möglich. Er erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand unter Einhaltung einer Frist von einem Monat. Der Vorstand kann ein Mitglied mit sofortiger Wirkung ausschließen, wenn es: a) gegen die Ziele und Interessen des Vereins schwer verstoßen hat; b) trotz Mahnung mit dem Beitrag für 3 Monate im Rückstand bleibt. Dem Mitglied muß vor der Beschlußfassung Gelegenheit zur Rechtfertigung gegeben werden. Gegen den Ausschließungsbeschluß kann Berufung bei der Mitgliederversammlung eingelegt werden.

§ 5 Beiträge

Die Mitglieder zahlen Beiträge nach Maßgabe eines Beschlusses der Mitgliederversammlung (§ 8). Zur Festsetzung der Beiträge ist die einfache Mehrheit erforderlich. Der Beitrag für das laufende Geschäftsjahr ist erstmalig mit dem Beitritt fällig, danach jeweils mit dem Beginn des Geschäftsjahres. Spenden und Zuwendungen können darüber hinaus von Mitgliedern und Nichtmitgliedern geleistet werden.

§ 6 Vorstand

Der Vorstand besteht aus einem 1. und einem 2. Vorsitzenden, einem Kassierer, einem Schriftführer und aus bis zu 10 Beisitzern. Der Vorstand im Sinne § 25 BGB ist der 1. Vorsitzende, der 2. Vorsitzende, der Kassierer und der Schriftführer. Er vertritt den Verein gerichtlich und außergerichtlich, wobei jeweils 2 Vorstandsmitglieder vertretungsberechtigt sind. Der Vorstand wird von der Mitgliederversammlung auf 2 Jahre gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich. Der Vorsitzende wird von der Mitgliederversammlung in besonderem Wahlgang bestimmt. Die jeweils amtierenden Vorstandsmitglieder bleiben nach Ablauf ihrer Amtszeit solange im Amt, bis ihre Nachfolger gewählt sind und ihre Amtsgeschäfte aufnehmen können. Dem Vorstand obliegt die Führung der laufenden Geschäfte. Die Beschlüsse des Vorstandes können bei Eilbedürftigkeit auch schriftlich oder fernmündlich gefaßt werden, wenn kein Vorstandsmitglied widerspricht. § 8 gilt entsprechend. Satzungsänderungen, die von Aufsichts-, Gerichts- und Finanzbehörden aus formalen Gründen verlangt werden, kann der Vorstand von sich aus vornehmen.

§ 7 Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist einmal jährlich einzuberufen. Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind zu berufen, wenn das Interesse des Vereins es erfordert oder die Berufung von 20 v.H. sämtlicher Vereinsmitglieder unter Angabe der Gründe vom Vorstand verlangt wird. Die Einberufung der Mitgliederversammlung erfolgt schriftlich durch den Vorsitzenden unter Wahrung einer Einladungsfrist von 2 Wochen bei gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung. Der Mitgliederversammlung sind die Jahresrechnung und der Jahresbericht zur Beschlußfassung über die Genehmigung und Entlastung des Vorstandes schriftlich vorzulegen. Sie bestellt zwei Rechnungsprüfer, die dem Vorstand nicht angehören dürfen, um unangemeldet die Buchführung einschließlich Jahresabschluß zu prüfen und das Ergebnis der Mitgliederversammlung zu berichten. Die Mitgliederversammlung entscheidet ferner über: a) den Haushaltsplan des Vereins; b) Aufgaben des Vereins; c) Aufnahme von Darlehen ab 1.000,00 DM; d) Satzungsänderungen; e) Auflösung des Vereins

§ 8 Beurkundungen von Beschlüssen

Die in Vorstandssitzungen und in Mitgliederversammlungen gefaßten Beschlüsse sind schriftlich niederzulegen und von dem Protokollführer der Sitzung zu unterzeichnen.

§ 9 Auflösung des Vereins und Vermögensbindung

Für den Beschluß, die Satzung zu ändern oder den Verein aufzulösen, ist eine 75 v.H. Mehrheit der in der Mitgliederversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich. Der Beschluß kann nur nach rechtzeitiger Ankündigung in der Einladung zur Mitgliederversammlung gefaßt werden. Bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall seiner bisherigen Zwecke ist das Vereinsvermögen zu steuerbegünstigten Zwecken zu verwenden. Beschlüsse über die künftige Verwendung des Vermögens durch die Mitgliederversammlung dürfen erst nach Einwilligung des Finanzamtes ausgeführt werden.

Berlin - Reinickendorf, den 11.11.1997

Gut gerüstet ins neue Jahr



Alte Weggefährten: Das ehemalige Vorstandsmitglied Walter Tuchlinsky gratuliert dem scheidenden Paul Kutz. Foto: hard

Interview mit Jürgen Steinert

„Vergleichsmiete auch im Bestand“

Fortsetzung von Seite 3
Reinickes Hof: Die Wohnungswirtschaft war noch nie ein besonderer Freund der Fehlbelegungsabgabe. Nun soll uns dieses wohnungspolitische Fossil unter anderer Bezeichnung erhalten bleiben. Sehen Sie noch eine Chance zur Kursänderung bei der Mehrheit im Bundestag?

Jürgen Steinert: Die Fehlbelegungsabgabe wird als Förderausgleich bei den Beständen des sozialen Wohnungsbaus weiterleben, das ist richtig. Da, wie bereits ausgeführt, die Optionslösung auch innerhalb der Regierungskoalition keine Mehrheit gefunden hat, mußte konsequenterweise dieser Förderausgleich eingeführt werden, um ungerechtfertigte Mietvorteile auch weiterhin abschöpfen zu können. Mit unserer Forderung, die Vergleichsmiete auch in den Beständen einzuführen, wäre dieser Förderausgleich obsolet geworden. Wir haben die Regierungskoalition wiederholt aufgefordert, die Optionslösung wieder einzuführen und nicht in einer Art vorausweisendem Gehorsam gegenüber den SPD-geführten Ländern frühzeitig Verhandlungspositionen freizugeben. Leider hatten wir bisher damit keinen Erfolg, geben die Hoffnung allerdings nicht auf, zumal die FDP-Bundestagsfraktion unsere Forderung unterstützt.

Reinickes Hof: Seit vielen Jahren fordern Mieter und Vermieter gleichermaßen eine Fortschreibung des Wohngeldrechts, genauer gesagt, eine strukturelle und finanzielle Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse. Also im Prinzip eine Wohngelderhöhung. Warum passiert nichts?

Jürgen Steinert: Bund und Länder stehen bekanntlich in finanzieller Hinsicht mit dem Rücken zur Wand. Da aber das Wohngeld zu gleichen Teilen von Bund und Ländern finanziert werden muß, sind beide gleichermaßen dafür verantwortlich, daß seit 1990 das Wohngeld nicht mehr erhöht worden ist. Wir sind das „Schwarze-Peter-Spiel“ leid, daß sich Bundesbauminister und Länderfinanzminister gegenseitig die Schuld zuschieben und faktisch nichts passiert. Wir appellieren an beide Seiten, sich an einen Tisch zu setzen und eine echte Wohngeldreform auf den Weg zu bringen. Die bloße Kappung des pauschalierten Wohngeldes für Sozialhilfeempfänger, wie es die Bundesregierung vorsieht, hilft da nicht weiter, denn sie verschiebt die finanziellen Lasten hin zu den Kommunen.

Reinickes Hof: Die Wohnungsgenossenschaften sind nicht gerade das Lieblingskind der Bundesregierung. Ist die steuerliche Förderung von Geschäftsanteilen bei neu gegründeten und eigentumsorientierten Genossenschaften mehr als das berühmte Feigenblatt auf der unübersehbaren Blöße?

Jürgen Steinert: Die steuerliche Förderung von Geschäftsanteilen

bei neugegründeten und eigentumsorientierten Genossenschaften wurde vor allem im Hinblick auf die neuen Länder geschaffen. Auch die Wohnungsbaugenossenschaften in Ostdeutschland müssen bekanntlich bis zum Jahre 2003 15 % ihrer Wohnungsbestände privatisieren. Da es jedoch oft als Zumutung empfunden wird, Genossenschaftsmitglieder, die ja bereits Teilhaber am gemeinschaftlichen Eigentum ihrer Genossenschaft sind, nun eine Einzelprivatisierung zu empfehlen, wurde die Gründung und Abspaltung von eigentumsorientierten Genossenschaften als Ausweg geschaffen. Dieses Instrument hat nun im Eigenheimzulagegesetz bundesweite Geltung gefunden. Der GdW hat sich vehement dagegen gewehrt, u.a. auch im Wohnungsgesetzbuch, das Prinzip der Eigentumsorientierung auch auf die große Masse der bestehenden Genossenschaften zu übertragen. Ursprüngliche Absichten der Bundesregierung wurden aufgrund unseres Widerstandes wieder zurückgenommen. Auch zukünftig werden wir alle Versuche vehement bekämpfen, das Prinzip der generationsübergreifenden und spekulationsfreien Weitergabe des genossenschaftlichen Gemeinschaftsvermögens infrage zu stellen.

Reinickes Hof: Der Bundesbauminister, Prof. Dr. Klaus Töpfer, wird Anfang 1998 eine neue Aufgabe als Chef des UN-Umweltsekretariats übernehmen. Ist Ihr politischer Nachruf auf den obersten Wohnungsbauer dieser Republik eher verhalten oder werden wir Herrn Töpfer noch sehr vermissen? Welche Akzente kann sein Nachfolger Eduard Oswald setzen?

Jürgen Steinert: Bundesbauminister Prof. Dr. Klaus Töpfer war ein echter Partner der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft. Er hat stets ein offenes Ohr für die Belange und Probleme der unternehmerischen Wohnungswirtschaft gehabt und hat in der relativ kurzen Amtszeit doch eine ganze Menge erreicht. Stichworte wie das Eigenheimzulagegesetz, die Novelle des Baugesetzbuches, die Novelle des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes, das Investitionszulagegesetz und die Fortführung des KfW-Wohnraummodernisierungsprogramms sind nicht zuletzt dem Engagement und der Einsatzbereitschaft von Klaus Töpfer zu verdanken. Sein Nachfolger, Eduard Oswald, wird es nicht leicht haben, in die Fußstapfen von Klaus Töpfer zu treten. Wir werden ihn nach Kräften unterstützen, dem Wohnungsgesetzbuch - und das ist neben dem Wohngeld das einzige noch offene Reformvorhaben des Bundesbauministeriums in dieser Legislaturperiode - doch noch zum Erfolg zu verhelfen. Herrn Töpfer wünschen wir alles Gute und viel Erfolg bei seiner neuen Aufgabe bei der UNO.

Reinickes Hof: Herr Steinert, wir danken Ihnen für dieses Interview!

Verdientes Vorstandsmitglied geht in den Ruhestand

Abschied von Paul Kutz

Die Rede unseres Aufsichtsratsvorsitzenden Günter Zeßner

„Lieber Herr Kutz, Ein erfahrener, verdienter Mann verläßt uns.“

Der Versuchung, meine Worte zu Ihrem 25jährigen Jubiläum als Vorstandsmitglied bei Reinickes Hof vor gut einem Jahr einfach zu wiederholen, will ich nicht erliegen.

Bekräftigen muß ich aber noch einmal, daß unsere Genossenschaft Ihnen viel verdankt:

Daß Sie in Ihrem Bereich - der Technik - über mehr als 26 Jahre für gut funktionierende Anlagen zu geringen Kosten gesorgt haben.

Daß Sie immer ein großes Engagement für die genossenschaftliche Sache gezeigt haben, nie dabei resignierten, beharrlich Ihren Zielen treu waren.

Keiner Arbeit aus dem Wege gegangen sind, sofort eingesprungen sind, wenn Not am Manne war.

Daß Sie mit Sparsamkeit für Rücklagen gesorgt haben, die uns heute gestatten, im großen Stile Modernisierungen vorzunehmen.

Daß Sie den Blick in die Zukunft richteten und z.B. für rechtzeitige Grundstückskäufe sorgten.

Daß es Ihnen zu verdanken ist, wenn unsere Neubauten leicht zu unterhalten sind. Sie haben kein Architektendenkmal geduldet, sondern immer die spätere Handhabung bedacht.

Daß Sie Verantwortung übernommen haben, auch extrem, z.B.

bei dem Verbund Nordberliner Genossenschaften in Sachen Sanierung eines Quartiers im Wedding.

Ich vermute wohl zu Recht, daß dieser Abschied aus der Leitung von Reinickes Hof auch Ihr Abschied vom Berufsleben ist. Ich empfinde Wehmut auch bei uns Weitermachenden. Wenn diese Genossenschaft auch nur ein Teil Ihres reichen Berufslebens war, ist sie aber ganzheitliche Berufung für Sie gewesen.

Als indirektes Abschiedsgeschenk sind Sie nach Wien zum Instandhaltungstreffen der Vorstände gefahren.

Aber Materielles kann nie gegen Ideelles gewogen werden. Im Ge-

genteil: Der Lohn steckt in Ihrem eigenen Bewußtsein, etwas Edles geleistet zu haben. Den Anspruch haben Sie weiß Gott.

In der Person Ihres Nachfolgers erkennen Sie unsere Antwort auf wesentlich veränderte gesellschaftliche Probleme und politische Zwänge im Inneren und außerhalb unserer Genossenschaft. Herr Jacobsen ist ein sehr erfahrener Mann in der Leitung von Gremien unserer Fachrichtung.

Er blickt auch auf die Heizung, das Rohr, das Ventil, das Detail, wird aber dafür eher tüchtige Leute einspannen, besonders aber wird er helfen, das kleine Schiff Reinickes Hof durch die immer höheren Wellen und Täler der Gesellschaft zu steuern.

Viel Erfolg für Sie und für uns, Herr Jacobsen.

Herr Kutz, Ihr Abschied soll durch diese kleine Feier gewürdigt werden. Ich wünsche besonders Ihnen und Ihren Gästen schöne Stunden.

Ein Blumenstrauß, als Abschiedsgruß und ein Dankeschön an Frau Ringel vom Aufsichtsrat, die Ihre Feier, zusammen mit dem Büro, organisiert hat.

Innen und Ihrer Frau für die Zukunft alles Gute.

Blieben Sie gesund!

Behalten Sie Ihre verdienstvolle Zeit bei Reinickes Hof in guter, wichtiger Erinnerung.“



Paul Kutz. Foto: hard

Neu im Vorstand: Michael Jacobsen

Berufserfahrung einbringen

Den Umgang mit Geld und Gebäuden hat er in jahrzehntelanger Arbeit gelernt: Michael Jacobsen, seit dem ersten Oktober im Vorstand von Reinickes Hof, weiß, wie man rechnet und wie man baut.

Die ersten 20 Jahre seines Berufslebens arbeitete Jacobsen in der Berliner Steuerverwaltung als Betriebsprüfer. Daß ein Beamter nach so langer Zeit zur Wirtschaft wechselt, lag am Angebot der Firma Herlitz: „Ein Freund empfahl mich bei Günter Herlitz“, erzählt Jacobsen. Fortan arbeitete er im Bereich Revision und Controlling. „Eine reine Stabsstelle: Man kartet dem hinterher, was andere tun.“

So sollte es nicht bleiben. Herlitz entschloß sich, in den Wohnungsbau einzusteigen und baute eine kleine neue Stadt: die Gartenstadt Falkenhöh. Der streitbare Jacobsen wurde Projektleiter und betreute Falkenhöh von den Anfängen der Planung bis zur Fertigstel-

lung. Die preisgekrönte Siedlung gilt als einer der Wegbereiterinnen des kosten- und flächensparenden Bauens. Jacobsen: „Unser Vorteil war, daß wir ganz neu in das Baugeschäft einstiegen und alles hin-



Michael Jacobsen. Foto: hard

terfragten.“ Zu neuen Wegen der Versorgung mit Baumaterialien und der Arbeitsorganisation kamen auch schlichte, bei Praktikern aber oft unbekannte Erkenntnisse: „Alle Experten sagten, eine Fußbodenheizung ist zwar gut und für den Bewohner günstiger, aber zu teuer. Wir haben gegengerechnet, und siehe da, das stimmt gar nicht.“ Jacobsen bestimmte nicht nur die baulichen Details mit, sondern engagierte sich auch im Verkauf. In vielen Gesprächen mit potentiellen Mietern und Wohnungskäufern lernte er einiges über deren Wünsche, Ansprüche und Sorgen.

Herlitz hat er verlassen, unter anderem weil dort keine Wohnungsneubauprojekte mehr zu erwarten sind. Jacobsen hat seine Zulassung als Steuerberater aufleben lassen und arbeitet freiberuflich. Dem Bau will er mit seinem Engagement bei Reinickes Hof treu bleiben. hard

STEAKHAUS
CORADO
PIZZERIA

Allen unseren Gästen und den Mietern von „Reinickes Hof“ wünschen wir frohe Festtage und ein gesundes Neues Jahr.

- Umfangreiches Angebot
- argentinische und italienische Küche
- Lieferservice nach Hause

geöffnet täglich von 12-24 Uhr

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Ein Restaurant erobert Ihre

13403 Berlin Ollenhauerstr. 70 U-Bahnhof Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik ☎ 496 40 68

Ihrer Mitgliederzeitung liegt für alle Mieter eine aktuelle Ausgabe des **NORD-BERLINER** als kostenlose Leseprobe bei.

Gut gerüstet ins neue Jahr



„Das gab es noch nie in der Genossenschaft, seit ich hier wohne!“ Die ältere Dame spricht vom ersten Seniorentreffen unserer Genossenschaft, und sie weiß, wovon sie spricht. Charlotte Uckermann (links) wohnt seit 1956 in der Waldstraße. Sie hätte zu dem Treffen ohne Hilfe nicht kommen können, denn sie ist gehbehindert. Petra Haß (Mitte), Koordinatorin von „Betreutes Wohnen“, vermittelte ihr den Begleiter Manfred Wilke (rechts), der Frau Uckermann sicher zum Seniorentreffen und wieder nach Haus geleitete. Foto: Hardebusch

Selbsthilfe wird im Verein organisiert

Was soll der Verein bei Reinickes Hof?

Es gibt gute Gründe, die Selbsthilfe in unserer Baugenossenschaft auf die rechtliche Grundlage eines eingetragenen Vereins zu stellen. Dazu gehören bestimmt nicht Pöstchenschieberei und Vereinsmeierei. Vielmehr brauchen die ehrenamtlichen Helfer einerseits und die Genossenschaft andererseits eine verbindliche Basis, auf der sie arbeiten können.

1. Die Selbsthelfer müssen in eigener Verantwortung und damit relativ unabhängig vom Vorstand und Aufsichtsrat handeln können. Sie sind also kein „verlängerter Arm“ von Genossenschaftsgremien.

2. Die Selbsthilfe ist satzungsgemäß auf gemeinnützige Tätigkeiten beschränkt.

Soweit dabei Geld im Spiel ist, müssen wir vermeiden, daß für bestimmte Aktionen Steuern fällig

werden. Das läßt sich nur über einen gemeinnützigen Verein verwirklichen.

3. Soziale und kulturelle Projekte werden zum Teil vom Staat gefördert. Das setzt aber in der Regel voraus, daß ein gemeinnütziger Träger als Antragsteller für die Maßnahme auftritt. Einzelpersonen sind so gut wie chancenlos.

4. Ohne Verein müßte die Genossenschaft bei vielen Vorhaben Vereinbarungen oder Verträge mit einer Vielzahl von Einzelpersonen schließen und die Ausführung im Auge behalten. Im Ergebnis müßten wir einen hauptamtlichen „Manager“ für die Ehrenamtlichen einstellen. Das will natürlich niemand.

Deshalb - wenn es auch manchem Baugenossen überflüssig schien: Verein muß sein.

Brigitte Schöne

Betreutes Wohnen

„Betreutes Wohnen“ in Reinickes Hof ist eine der Arbeitsgruppen des Vereins, die wir heute vorstellen wollen.

Das Echo auf unseren Selbsthilfe-Aufruf ist sehr groß. Dank all denen, die Mitverantwortung über-

nehmen und den Gedanken „Miteinander - Füreinander“ in die Tat umsetzen wollen. Nachbarn aus einigen Wohnbereichen haben sich für die Übernahme beratender und koordinierender Aufgaben bereit erklärt.

Bereich I: Reinickendorf
Becherweg, Lübener Weg, Humboldtstraße, Reinickes Hof, Ollenhauerstraße, Saalmannteig, Saalmanstraße, Waldstraße.
Kontaktpersonen: Frau Gerhardt Tel.: 412 92 73
Frau Haß Tel.: 413 53 26

Bereich III: Wittenau
Hermann-Piper-Straße.
Kontaktpersonen: Frau Geiß Tel.: 411 88 35
Herr Polhmann Tel.: 411 77 43

Viele weitere Mieter haben sich für Helferaufgaben im Rahmen des Vereines gemeldet. Alle Helfer freuen sich auf die nachbarschaftlichen Aufgaben im Sinne „Helfen, wo Hilfe gefragt ist“. Sie können sich vertrauensvoll mit den Kon-

taktpersonen in Verbindung setzen. Und natürlich sind weitere Helfer herzlich willkommen! Aufgaben haben wir viele! Es ist beachtet in jeder Ausgabe der „Reinickes Hof“ eine Arbeitsgruppe vorzustellen. Renate Michalski

Mitstreiter für die Holz AG

Als Selbsthilfegruppe wird in Reinickes Hof auch eine Holzwerkstatt eingerichtet. Der Gründer der AG Norbert Krüger sucht noch interessierte Mitstreiter. Außerdem bittet er um Werkzeugspenden wie z.B. Hobel, Stechisen etc., dazu um Kleinmaterialien (Schrauben, Nägel etc.) und Handmaschinen (Schlagbohrmaschine, Elektrohobel, etc.). Teilnehmer oder Spender melden sich bitte bei Norbert Krüger, Telefon: 413 13 40.

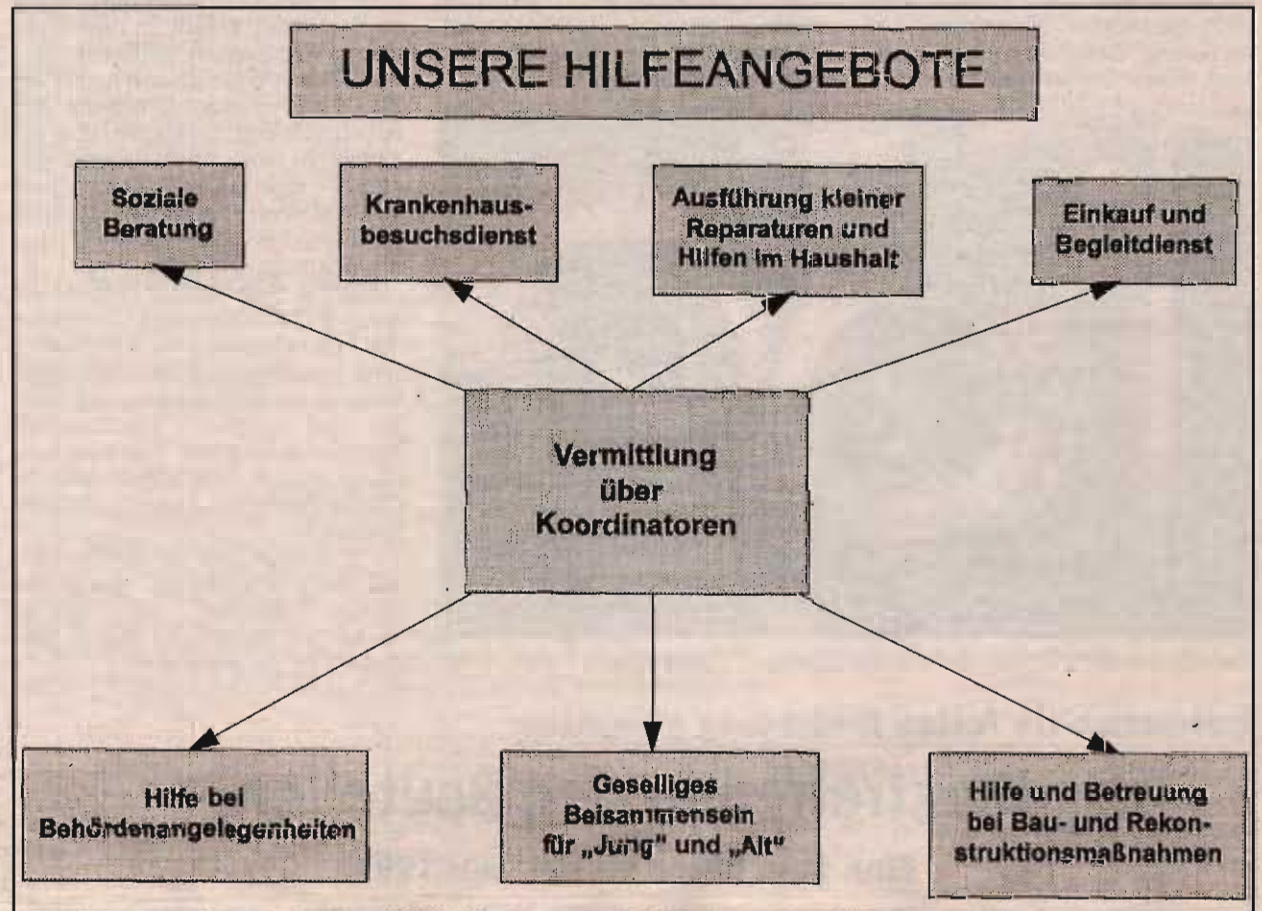
Selbsthelfer - es ist geschafft

Fortsetzung von Seite 1
Mitwirkung bei der Erhaltung und Gestaltung des Wohnumfeldes. Kulturelle Arbeit, Gesellschaftspolitische Bildungsarbeit und Freizeitaktivitäten mit allen Alters- und Bevölkerungsgruppen. Einige Arbeitsgruppen sind den Mitgliedern unserer Baugenossenschaft bekannt (siehe den Artikel „Betreutes Wohnen“ und über die einzurichtende Werkstatt).

Fragen zu unseren Tätigkeiten beantworten wir gerne. Ab dem 1. Januar 1998 gibt es dann auch Sprechstunden des Vereins zu bestimmten Zeiten, die der Ankündigung zu entnehmen sind. Mitglied des Vereins kann jede natürliche Person und jede juristische Person werden, die diese Ziele unterstützt. Der Mitgliedsbeitrag ist mit ca. 1 DM pro Monat sicher für jeden erschwinglich. Norbert Päsler



Die Seite des Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.



Ab dem 01.01.1998 sind die Sprechzeiten des Vereins:
Dienstag von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr
Freitag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
in der Geschäftsstelle in Berlin-Reinickendorf, Ollenhauerstraße 78

Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.



Beitrittserklärung
Ich beantrage die Mitgliedschaft im Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. unter Anerkennung der gültigen Satzung.

Name _____ Vorname _____ Geb.Datum _____
Straße Nr. _____
PLZ _____ Bezirk _____
Telefon _____

Interessengebiet
 Aktive Mitgliedschaft Passive Mitgliedschaft

Ich habe die Vereinssatzungen erhalten und zur Kenntnis genommen und werde diese befolgen. Ich verpflichte mich, den gültigen Vereinsbeitrag regelmäßig und unaufgefordert im voraus zu entrichten. Eine Änderung meines Namens sowie meiner Anschrift oder Rufnummer werde ich dem Vorstand unverzüglich mitteilen. Mir ist bekannt, daß der Austritt aus dem Verein einer schriftlichen, satzungsgemäßen Erklärung bedarf und meine Verpflichtungen gegenüber dem Verein bis zur Beendigung der Mitgliedschaft bestehen bleiben.

Unterschrift

Hier abtrennen

Gut gerüstet ins neue Jahr

Allen Gerüchten zum Trotz:

Unsere Waschküchen bleiben weiterhin in Betrieb!

Eine Institution in unserer Genossenschaft sind die Waschküchen. In den drei größten Liegenschaften haben wir sie, für Selbstnutzer ebenso wie für die Herstellung schrankfertiger Wäsche. Dafür sind bei uns drei Waschfrauen angestellt.

Nun haben sich die Bedürfnisse im Laufe der Zeit geändert, die Nutzung unserer Waschküchen ist rückläufig. Baugenossen, die jahrelang diesen Service genutzt haben,

befürchten, daß die Waschküchen abgeschafft werden.

Natürlich nicht. Alle unsere Wäschereien bleiben weiter in Betrieb. Wir halten sie für wichtig und sinnvoll. Wenn Veränderungen anstehen, wie zum Beispiel jetzt zum Jahresende im Becherweg, werden Nachfolgeregelungen getroffen. Dazu einige Informationen. Unsere Wäscherin im Becherweg, Frau Tietz, geht zum Jahresende in

den Ruhestand (wir berichteten). Sie hat keine Nachfolgerin; das haben wir uns gut überlegt. Im Becherweg kommen 70% der Wäschen von Selbstnutzern. Für täglich drei Wäschen im Durchschnitt kann keine neue Wäscherin eingesetzt werden.

So wird die Schrankwäsche, die im Becherweg anfällt, in unsere anderen Wäschereien gebracht. Den dort tätigen Waschfrauen haben wir die entsprechende Erhöhung der Arbeitsstunden angeboten und organisiert einen wöchentlichen Annehm- und Transportdienst. Vorwiegend wird die Wäsche ab 1998 in Reinickes Hof gereinigt und schrankfertig gemacht.

Für die Selbstnutzer richten wir einen Münzbetrieb und werktägliche Öffnungszeiten ein. So erhalten viele langjährige Nutzer die Möglichkeit, an fünf Tagen in der Woche zu waschen. Waschbücher, Schließdienste sowie Waschküchenpflege werden dies, wie in anderen Genossenschaften erprobt, möglich machen.

Für Januar 1998 ist darüber hinaus die Ersatzlieferung der in den letzten Monaten ausgefallenen Geräte am Becherweg und in Reinickes Hof vorgesehen.



Blitzblanke Waschmaschinen in der Hermann-Piper-Straße. Foto: hard

Inzwischen zur festen Einrichtung geworden:

Kieztreffen in den Bauteilen

Eine gute Bilanz für das Jahr 1997

„Das bringt nichts!“ oder „Ich halte nicht viel davon!“ meinten einige Baugenossen noch im vergangenen Jahr. Diese Auffassung scheint nicht mehr aktuell zu sein. Schon auf der Mitgliederversammlung wurde der Wunsch geäußert, die Kieztreffen nicht während der Urlaubszeit durchzuführen. Und die Mieter haben es auch in diesem Jahr gespürt: Man verpaßt einiges, wenn man nicht dabei ist.

Eigentlich sollten die Treffen zweimal jährlich je Liegenschaft stattfinden. Aber die Aufgaben bei der Erstellung des Jahresabschlusses nach EDV-Umstellung und andere dringliche Arbeiten haben das Zeitbudget dafür eingeschränkt. So haben wir einige Liegenschaften

zusammengelegt, um eine Konzentration und eine gleichmäßigere Beteiligung zu erreichen. Wir wurden jedoch eines Besseren belehrt. Bestes Beispiel war das Kieztreffen im Corado für Reinickes Hof/Waldstr. 60 Baugenossen wurden erwartet, weit über hundert kamen. Das Restaurant platzte fast aus den Nähten, wir mußten uns mit Gartenstühlen von draußen behelfen.

Sie waren also gut besucht in natürlich sehr interessant. Im Altbau gab es selbstverständlich über die Sanierungsprobleme viel zu diskutieren; Koordinierungsprobleme wurden erläutert, konstruktive Vorschläge entgegengenommen. Meinungen ausgetauscht. Pläne der Genossenschaft für die nächsten

Vorhaben wurden erklärt und diskutiert. Weniger von angekündigten Großmaßnahmen betroffen war die Hermann-Piper-Str. Hier kamen insbesondere die Baugenossen mit ihren Wünschen aus dem Alltag zum Zuge. Vielen Hinweisen konnten wir mittlerweile nachgehen und unerfreuliche „Kleinigkeiten“ angehen. Solche Hinweise erhielten wir auch in Heiligensee. Sehr informativ war das Kieztreffen in Hohenschönhausen, wo uns von den Baugenossen dringender Instandhaltungsbedarf, z.B. Fenster an der Westseite, deutlich gemacht wurde.

Kieztreffen sind nun eine feste Einrichtung bei Reinickes Hof und werden es bleiben.

Unser Logo und seine Geschichte

Der Fuchs stand Pate

Wir haben uns längst daran gewöhnt. Viele haben uns gesagt, daß es ihnen gefällt: Unser Logo. Es entstand vor ca. einem Jahr. Dabei haben uns Grafiker von der GfÖ Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit, Herausgeber der Zeitung „Wohnen in Berlin“, geholfen.

Die meisten Baugenossen kennen die frühere Gestaltung unserer Briefbögen, anderer Dokumente, Geschäftsberichte und Visitenkarten. Ein einheitliches Erscheinungsbild gab es eher nicht.

Spätestens mit unserer Zeitung, der Entwicklung eines gestalterischen Grundkonzepts einschließlich

Farbfestschreibung stand die Frage nach der übereinstimmenden Darstellung der Genossenschaft in der Öffentlichkeit. Und dann war guter Rat teuer.

Wir hatten natürlich gewisse Vorstellungen. Zunächst haben wir den Fuchs, unser „Wahrzeichen“, als Anhaltspunkt festgesetzt. Dann folgten viele andere Vorgaben: Nicht zu gewaltig und doch prägnant, nicht zu verstaubt und doch nicht hypermodern. Zeitgemäß sollte es eben sein und die Genossenschaft auf Anhieb erkennbar machen. Auftragsgemäß wurde der

Fuchs vom Grafiker schrittweise von der gegenständlichen Zeichnung zu einem abstrakten Symbol entwickelt.

Dann haben wir unsere Farben zusammengestellt - blau auf hellgrau - und so sehen wir heute aus. Seither tragen unsere Zeitungen, aber auch unser Briefkopf, der Geschäftsbericht, Verträge, Folien auf Veranstaltungen, Bauzeichnungen, Anzeigen und viele andere Darstellungen dieses Signet und weisen sich damit unverkennbar als Produkte von Reinickes Hof aus. Wir sind davon überzeugt, daß es uns viele Jahre begleiten wird.



Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Richtlinie beschlossen

Wohnungsvergabe in unserer Genossenschaft

Mit der steigenden Zahl von Wohnungswechseln haben wir Mühe, unser seit Jahrzehnten praktiziertes Vergabesystem weiter zu verwenden. Denn das wichtigste Kriterium für die Vergabe, nämlich die Dauer der Mitgliedschaft, wird durch viele individuelle Faktoren zwar nicht nachgeordnet - aber heute zum Teil anders zu bewerten sein. Manche langjährige Bewerber nehmen z.B. ein Wohnungsangebot aus persönlichen Gründen nicht an; wie wirkt sich das auf die Reihenfolge in der Bewerberliste aus? Wie bewerten wir den Sachverhalt, wenn ein seit Kindheit von den Eltern eingetragenes, demzufolge langjähriges Mitglied nun bei uns eine Wohnung sucht?

Aufsichtsrat und Vorstand haben folgende Grundsätze für die Vergabe von Wohnungen beschlossen:

1. Die Vergabe von Genossenschaftswohnungen obliegt dem Vorstand. Der Vorstand ist berechtigt, diese Aufgabe zu delegieren.
2. Grundsätzlich sind die für die Wohnungsvergabe gesetzlichen Bestimmungen, wie z.B. das Wohnungsbindungsgesetz, staatliche Förderrichtlinien, das Mietrecht und das Genossenschaftsrecht (z.B. bei Vergabe an Hinterbliebene, Angehörige usw.) maßgebend.
3. Genossenschaftswohnungen sind satzungsgemäß ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder zu vergeben, deren Pflichtanteil vor Beginn des Mietverhältnisses geleistet ist.
Zur Vermeidung sozialer Härten oder von Leerständen sind Ausnahmeregelungen (z.B. Ratenzahlung des Pflichtanteils) zulässig.
4. Grundsätzlich ist die Reihenfolge von Bewerbern durch die Mitgliedsnummer (entspricht der Zugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft) bestimmt sowie von der Zugehörigkeit zum Personenkreis gemäß Ziffer 5 („Aktive Bewerber“).
5. „Aktive Bewerber“ sind:
a) Mitglieder, die den Genossenschaftsanteil voll eingezahlt und die erstmals einen Wohnungswunsch angemeldet

haben, und damit zur Wohnungsvergabe im Sinne der Satzung anstehen;

b) Baugenossen, denen weniger als drei Genossenschaftswohnungen zur Erstversorgung angeboten wurden.

c) Baugenossen nach a und b, deren Wohnungswunsch dringlich ist. Über die Dringlichkeit entscheidet der Vorstand;

6. Bewerber für Wohnungswechsel oder Wohnungsaustausch werden nach folgenden Kriterien berücksichtigt:

a) Familiär bedingter Bedarf (Anderung der Zahl der Haushaltsangehörigen);

b) Wohnungswechsel infolge gesundheitlicher Erfordernisse;

c) Sonstige soziale Belange. Die Reihenfolge der Berücksichtigung von Tauschbewerbern gemäß a) bis c) ist bestimmt durch das Antragsdatum. Darüber hinaus kann der Vorstand über eine besondere Dringlichkeit entscheiden.

7. Genossenschaftswohnungen werden vordringlich an solche Bewerber vergeben, deren Zahl von Haushaltsangehörigen der Wohnungsgröße entspricht.

8. Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs und der „Aktiven Bewerber“ führt der Vorstand bei den unversorgten Baugenossen schriftliche Befragungen durch, erstmals im 1. Quartal 1998.

9. Diese Richtlinien gelten nicht für die Vergabe von Geschäftsräumen, Vermietung von Garagen und Stellplätzen.

10. Die vorstehenden Vergaberichtlinien sind bindend. Ihre Einhaltung unterliegt der Kontrolle des Aufsichtsrats.

Die Vergaberichtlinien bedienen die Bedürfnisse der Baugenossen wie der Genossenschaft selbst. Sie können und werden einem Anpassungsmodus unterliegen und sind damit einer unmittelbaren Mitwirkung durch die Mitglieder in öffentlicher Diskussion zugänglich.

So ist z.B. die Einrichtung anderer Vergabe- oder Kontrollgremien in unserer Genossenschaft denkbar.

Typische Berliner Lösung bei der Fehlbelegung

Alles bleibt wie es ist

Da haben sie nun ein Jahr lang nachgedacht, konzipiert, beraten, getagt, wieder verworfen, neue Anläufe genommen, angehört, Umfragen veranstaltet und viele Papiere produziert - die Wohnungspolitik unserer Stadt und ihre Helfer in den Senatsverwaltungen. Die Fehlbelegungsabgabe sollte teilweise abgeschafft werden. Auch Reinickes Hof hat sich an dieser Diskussion beteiligt. Doch der Schweiß der Edlen war vergebens, so scheint es. Denn unmittelbar vor der entscheidenden Abstimmung im Abgeordnetenhaus tauchte die Frage aller Fragen auf: Werden die Mieter mit der Neure-

gelung nicht ungleich behandelt? Sie werden, meinte die Mehrheit der SPD-Fraktion und ließ den Entwurf wegen verfassungsrechtlicher Bedenken „sterben“.

Nun kann man sich diesem Argument ja durchaus anschließen. Denn warum sollte ein Mieter in der Hermann-Piper-Str. die Abgabe zahlen müssen, aber ein Mieter im Märkischen Viertel nicht? Nur wäre es nützlich und zeitsparend, die entscheidenden Grundfragen zuerst zu klären und dann an die Feinheiten heranzugehen. Also wieder einmal zwei Schritte vor und zwei zurück. Wie war das in der Schule? „Setzen! Fünf!“

Die nächste
Ausgabe erscheint
im März 1998.

Gut gerüstet ins neue Jahr

Reinickes Hof und seine Wohnanlagen

Gut gekauft statt selbstgebaut

Die Bauteile Waldstraße 99 bis 101 d und General-Barby-Straße 122

Nicht von der Genossenschaft erbaut, sondern zugekauft sind die Bauteile Waldstraße und General-Barby-Straße. Deshalb ist die Aktienlage zu beiden nicht so ergiebig wie zu den anderen Bauteilen, jedenfalls was die Anfangszeit betrifft. Zumindest in der Waldstraße kann die mündliche Überlieferung diesen Mangel beheben, denn hier wohnen noch einige Mieter der ersten Stunde.

1956 sind sie in ihre frisch errichteten Wohnungen gezogen. Die Waldstraße 99 bis 101d ist ein klassischer sozialer Wohnungsbau aus dieser Zeit. Statt der in früheren Zeiten und jetzt wieder üblichen Blockrandbebauung stehen die Häuser in einigem Abstand zur Straße, die ersten senkrecht, die folgenden parallel. Das ergibt eine ansehnliche Folge offener Hofsituationen, wobei die Höfe parkähnlich gestaltet sind.

Da die Siedlung auch ihre eigenen Parkplätze auf dem Gelände hat, ist sie ihrem Umfeld gegenüber sehr eigenständig. Der damalige Bauherr, ein Herr Kniepmeier, kümmerte sich offenbar recht persönlich um seine Mieter.

97 der 104 Wohnungen haben zwei Zimmer, die restlichen sieben haben drei. Die Mehrzahl der

Wohnungen war für unter das Lastenausgleichsgesetz fallende Menschen vorbehalten, also für im Zweiten Weltkrieg Vertriebene. Einige Wohnungen gingen aber auch an andere Mieter mit sozialer Berechtigung.

Die Häuser der Waldstraße wurden 1972 erworben.

Nach dem Tod Kniepmeiers erbt dessen Tochter die Gebäude, Frau Professor Dr. Feller-Kniepmeier. 1972 erwarb dann die Genossenschaft die Häuser, die genau gegenüber ihres Kernbestandes liegen.

Die Mieter traten damals in die Genossenschaft ein und erwarben

Anteile im Wert von 300 Mark. Inzwischen sind es 1500 Mark.

Bezeichnend für die Qualität der Siedlung ist, daß noch rund 30 Mietparteien aus den ersten Tagen dort wohnen.

Etwas beeinträchtigt wird die Wohnlage durch die an der Westseite angrenzenden Gewerbeflächen, die zum Teil ein desolates Bild abgeben.

Die Substanz ist insgesamt gut. Im kommenden Jahr will die Genossenschaft das Dach und die Heizungen sanieren.

Von ganz anderem Schlag ist das 1986 erbaute Haus in der General-Barby-Straße 122. Es ist nicht nur der einzige „Einzelgänger“ der Genossenschaft, sondern auch deren kleinstes Wohnhaus. Es ist im sozialen Wohnungsbau entstanden und abgesehen von der etwas tristen Farbgebung doch ein recht schmuckes Gebäude.

Leider ist die Tiefgarage als Garage nicht nutzbar, weil Autos bei der Einfahrt aufsetzen würden. Die Räume werden deshalb nur als Keller genutzt.



Waldstraße 99 bis 101 d.

Foto: hard



hard General-Barby-Straße 122.

Foto: hard

Wolfgang Sturm, BLS Energieplan, zu Modernisierungsmaßnahmen

Bestandspläne sind der erste Schritt

Fortsetzung von Seite 2
Bei den Begehungen der Wohnungen wurde für jede Wohnung ein Aufnahmebogen erstellt, mit dem Verlegeart und Zustände der Rohre, Ausführung der Bäder etc. erhoben werden. Diese Bestandsaufnahme wird jetzt ausgewertet und zu einem Modernisierungskonzept verdichtet.

Für den Sanitärbereich läßt sich schon vor Abschluß der Begehungen als Ergebnis vorwegnehmen, daß alle Steige- und Fallstränge aufgangsweise erneuert werden müssen. Kaltwasserleitungen sind teilweise so zugesetzt, daß ein Wasserdurchfluß nicht mehr lange gewährleistet ist.

Die Abwasserrohre sind an unterschiedlichen Stellen von innen heraus verrostet, was bei ausbleibender Erneuerung unkontrollierbare Havarien in den nächsten Jahren befürchten läßt.

Bei der Erneuerung werden die Fallstränge in einem Schacht im Bad von der obersten Wohnung bis in den Keller ersetzt. Die einheitliche Rohrverlegung hat den Vorteil daß für die nächsten Jahrzehnte keine Arbeiten in den Wohnungen zu erwarten sind.

Dies geschieht auch in Wohnun-

gen, in denen eine Erneuerung des Abwasserstranges schon stattgefunden hat, da diese Rohrerneuerung nur in der Wohnung und nicht im Deckenbereich vorgenommen wurde.

Ganz anders verhält es sich mit den Bädern. Sie befinden sich in unterschiedlichen Zuständen, was die Modernisierung kompliziert gestaltet.

Um die oft auch von Mietern getätigten Aufwendungen nicht zu zerstören, wird bei einem fachgerecht modernisierten Bad eine Einbindung der vorhandenen Sanitärobjekte und deren kalt- und abwassertechnische Versorgung in die erneuerten Fallstränge vorgenommen.

Für die Fälle, in denen die vorhandenen Rohre etwa in der Wandmitte eines Bades bei der Fliesenverlegung eingebunden wurden, wird versucht, das Rohr nur stillzulegen, um es bei einer später fälligen Badsanierung zu entfernen.

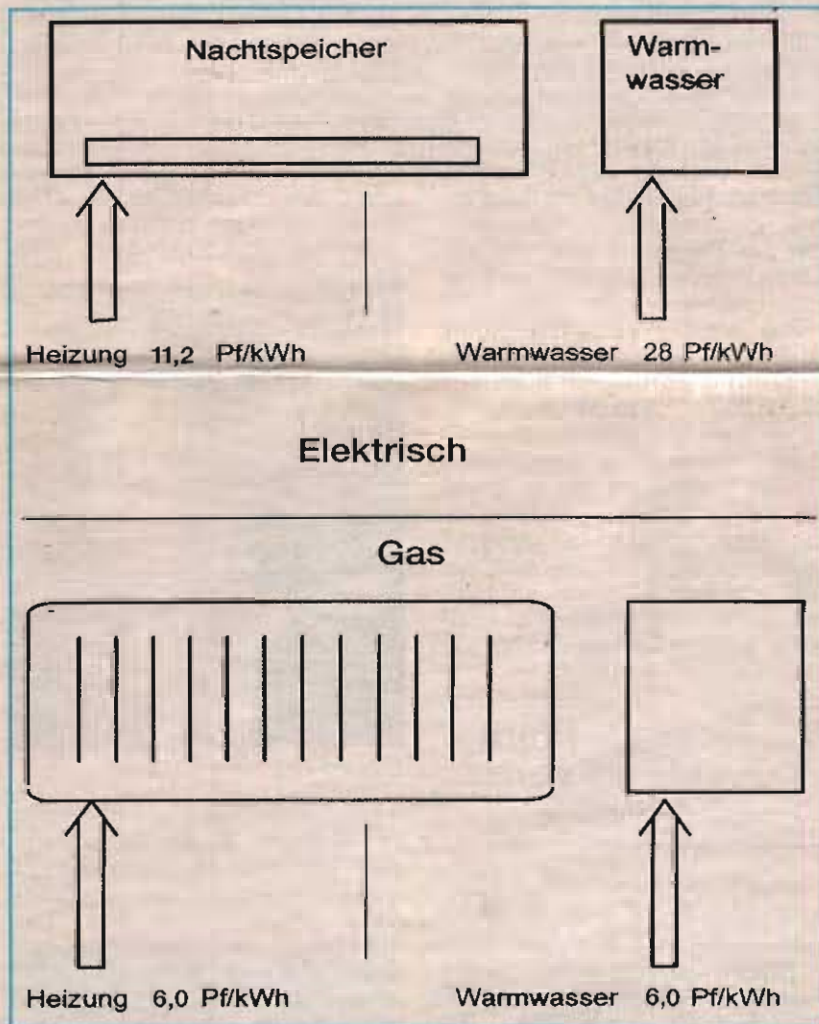
Die Beispiele sollen zeigen, daß Modernisierungsmaßnahmen dringend notwendig sind, dabei jedoch Werte, die durch Mieter oder die Baugenossenschaft früher bei einer Modernisierung geschaffen wur-

den, auch erhalten bleiben. Nur sollte auch jedem klar sein, daß diese Maßnahmen nicht ohne Schmutz und kurzzeitige Einschränkungen in der Wohnung (gerechnet wird mit 10 Arbeitstagen) durchführbar sind.

Um die Belastungen für die Mieter so gering wie möglich zu halten, wird ein genauer Ablaufplan für die Maßnahmen erstellt und rechtzeitig mitgeteilt. Auch der Umfang der Arbeiten in jeder Wohnung wird den Mietern rechtzeitig beschrieben.

Noch ein Wort zur Heizungserneuerung. Nachtstromspeicherheizungen haben in Berlin nur noch einen Anteil von ca. 1 % am Wärmemarkt. Die Gründe hierfür sind, daß diese Heizungsart - bedingt durch die hohen Umwandlungsverluste - unökologisch und wie das nebenstehende Bild zeigt, für den Mieter unwirtschaftlich, also zu teuer, ist.

Mit der Sanierungsmaßnahme im Sanitärbereich sind Bauarbeiten in jeder Wohnung erforderlich. Deshalb wurde mit den Wohnungsbegehungen auch der Zustand der vorhandenen Nachtstromspeicherheizung aufgenommen, um Alternativen zu entwickeln.



Ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in's Neue Jahr wünscht Bianca

FRISIERSALON HELGA GIRLICH
Ollenhauerstr. 81 · 13403 Berlin · ☎ 412 11 58

Gabis

Mo.-Fr. 9.00-18.00 Sa. 9.00-13.00

Schreibwaren • Geschenkartikel
Diddl • Enesco
Faxservice und Fotoannahme

Tel./Fax 030/412 18 75 · Ollenhauerstr. 84 · 13407 Berlin
Allen Kunden wünschen wir ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für das Neue Jahr.

NEUBAU BRUSEBERGSTRASSE 9 A

BUSSE & GEITNER ARCHITEKTEN

Gut gerüstet ins neue Jahr

Fuchsfährte

Unter diesem Titel berichten wir fortlaufend über Belangloses aus der sonstigen (Nicht-Baugenossenschafts-)Welt. Heute: kleine Tierkunde.

Der gemeine Feldhase

Das Stichwort heißt Orion. Der interessierte deutsche Fernsehzuschauer denkt dabei an jenes Raumschiff, das uns mit einer Art "Enterprise für Arme" am Bildschirm in kosmische Weiten versetzen will. Andere verbinden mit Orion einen Versand-Fachhandel, der mit einschlägigen Produkten verspricht, die Lebenslust ins Kosmische zu steigern. Von beiden sei hier keine Rede. Der Orion ist natürlich ein Sternbild in der Äquatorzone, im Winter am Abendhimmel sichtbar, mit dem Hauptstern Rigel, der seinerseits immerhin über die 20 000fache Leuchtkraft der Sonne verfügt (Meyers Taschenlexikon, 1968). Orion ist griechisch und heißt Jäger.

Jedem Hobby-Astrologen geläufig, ansonsten weithin unbekannt, findet sich in der Nähe dieses Jägers, also kaum ein paar zehntausend Lichtjahre entfernt, das Sternbild des Hasen. Die mindere Bedeutung des Langohrs im Sternreich ergibt sich schon daraus, daß sich die Horoskope seiner nicht angenommen haben. Während Steinbock und Widder, Krebs und Skorpion als zukunftsweisend gelten - kein Wort über Hase und Karmickel. Wobei letztere sich nur geringfügig anatomisch und generativ vom Hasen unterscheiden: Sie haben kleinere Löffel und werfen mehr Junge. Vernachlässigenswert, da sie ansonsten der gleichen Sippe angehören.

Im übrigen begegnet uns der Hase mannigfaltig und meist symbolisch. Als Osterhase den Frühling kündend, als Hasenfuß die Flucht ergreifend, in sich ruhend

als Modell für Albrecht Dürer, als Meister Lampe in der Fabel, im Märchen zwar schnell, aber dem Igel intellektuell unterlegen. Schließlich in edle Teile zerlegt im Restaurant als Ausdruck höherer Kochkunst.

„Der Feldhase, *lepus europaeus*, bzw. das Wildkaninchen, *oryctolagus cuniculus*, beide zur Ordnung der lagomorpha gehörend, bis 65 cm lang und zwischen 2 und 5 kg schwer, flüchten bei Gefahr springend (bis 80 km/h). Frißt Pflanzen. Die Verbiß-, Schäl- und Fraßschäden werden durch den Jagdnutzen mehr als aufgehoben“ (aus: Pflanzen und Tiere - Ein Naturführer, Berlin, 1985).

Das hier zitierte Gleichgewicht mag sich bei Reinickes Hof nicht so recht einstellen. Die Schäden durch massiven Karmickelbefall sind erheblich. Also setzt sich die Verwaltung in Bewegung und sucht eine Kaninchenjagd- und beseitigungsfirma. Wie zu erwarten findet sich in den sonst so gepriesenen „Gelben Seiten“ nichts. Aber ein Jäger mit Frettchen wird aufgetan. Der kommt, schaut, murmelt etwas von „vielen Frettchen“, geht wieder und erkrankt leider. Es wird nach einiger Zeit doch eine Firma X gefunden, die mit Frettchen und Netzen kommt. Just als sie ans Werk geht, taucht überraschend der Jäger wieder auf und schlägt die Firma X ungewollt in die Flucht.

Die stellt nämlich fest, daß sie für Reinickendorf keinen Jagdschein besitzt. Und der Jäger befindet nun seinerseits, er müsse eine geschlossene Schneedecke abwarten. O Orion, Jäger aus dem Kosmos, Orion hilf!

Nicht gesucht - und doch gefunden

Was unsere Gerichte so alles entscheiden

§ „Die einmalige Beleidigung des Sohnes des Vermieters durch den Mieter begründet als Entgleisung keine fristlose Kündigung des Wohnraummietvertrags.“

Aus den Gründen: „Es ist zwar mit Sicherheit unschön, auch beleidigend, wenn der Mieter gegenüber dem Sohn des Vermieters geäußert hat, „Hau ab, Du Arsch“. Diese einmalige Entgleisung stellt aber noch keinen Grund dar, das Mietverhältnis mit dem Beklagten zu beenden.“
Amtsgericht Gelsenkirchen, Urteil vom 20.9.1994, zitiert aus „Wohnungswirtschaft & Mietrecht“ 10/97

§ „Die Bezeichnung eines feuerroten Chevrolet Corvette Stingray als „Zuhälterwagen“ stellt für sich allein keine Beleidigung des Fahrzeughalters dar, die vorgenannte Bezeichnung für diesen Fahrzeugtyp ist durchaus nicht unüblich.“

Anmerkung der Redaktion: Dem Mieter war nach seiner lästerhaften Charakterisierung des Vermieter-Autos fristlos gekündigt worden.
Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 14.6.1995, zitiert aus „Wohnungswirtschaft & Mietrecht“ 5/97

§ Zum Thema „Kenntnis des Finanzamts von Tatsachen“ hat der Bundesfinanzhof entschieden: „Im Rahmen des § 173 I Nr. 2 AO (Abgabenordnung) gilt die Tatsache nicht als bekannt, die der zuständige Beamte lediglich hätte kennen können oder kennen müssen.“

Anmerkung der Redaktion: Ein Ehepaar hatte vergessen, in der Steuererklärung Abschreibungen für ein Wohnhaus geltend zu machen, die daraufhin nicht anerkannt wurden, obwohl sie in den Jahren zuvor für dasselbe Gebäude gewährt worden waren.
Bundesfinanzhof, Urteil vom 26.11.1996, zitiert aus „Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 45/97

Der Versprecher des Jahres

Freud'sche Fehlleistung - oder was?

„Reform der Sozialversicherung, Privatisierung und Deregulierung sind der richtige Weg zur Arbeitslosigkeit“.

Bundeswirtschaftsminister Günter Rexrodt in der Haushaltsdebatte des Deutschen Bundestages, zitiert aus „Der Spiegel“ 49/97

Der alte und neue Bundesbauminister

Tschüs, Herr Töpfer - Grüß Gott, Herr Oswald

Es ist entschieden. Der amtierende Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Prof. Dr. Klaus Töpfer, wird zu Beginn des nächsten Jahres an die Spitze des Umweltsekretariats der Vereinten Nation nach Nairobi wechseln. Sein designierter Nachfolger ist der CSU-Politiker Eduard Oswald. Die persönlichen und politischen Lebensläufe sollen zeigen, was sich hinter dem jeweiligen Amtsinhaber verbirgt.

Klaus Töpfer ist 1938 in Schlesien geboren, nach 1945 in Nordrhein-Westfalen aufgewachsen, hat dort Abitur gemacht, leistete den Grundwehrdienst ab und studierte anschließend Volkswirtschaft. Er ist katholisch, verheiratet, hat drei Kinder und ist dem Vernehmen nach ein besonders talentierter Skatspieler.



Klaus Töpfer.

Seine Parteikarriere startet er 1972 mit dem Eintritt in die CDU, wird 1977 Kreisvorsitzender der CDU Saarbrücken, 1989 Mitglied des CDU-Bundesvorstands 1990 Landesvorsitzender der CDU, unterliegt ebenfalls in 1990 Oskar Lafontaine bei der Landtagswahl im Saarland und ist seit 1992 Mitglied des Präsidiums, dem obersten Führungsgremium der Partei.

Beruflich ist er bereits 1971 in das politische Umfeld eingetaucht als Abteilungsleiter "Planung und Information" in der Staatskanzlei des Saarlands. 1978 holte ihn Ministerpräsident Bernhard Vogel, jetzt Regierungschef in Thüringen, als Staatssekretär nach Rheinland-Pfalz, zuständig für Soziales, Gesundheit und Umwelt. Minister für Umwelt und Gesundheit in Mainz wurde er 1985. Kaum im Amt hatte er den sogenannten Weinskandal auf dem Tisch. Damals war Wein mit Frostschutzmitteln gepanscht worden. Im Mittelpunkt stand das Weingut Piroth, dessen gleichnamiger Besitzer von nichts wußte und den Berlinern heute als Wirtschaftssenator dient.

Im Februar 1987 wurde Töpfer zum Bundesumweltminister ernannt, nach der Tschernobyl-Kata-

strophe vom Vorjahr auch verantwortlich für Reaktorsicherheit. Der Einsatz von Kernenergie war auch das Arbeitsfeld, das ihn nachhaltig bekannt machte. Die Kernkraftgegner beschimpften ihn als zu industriefreundlich, während die Energiewirtschaft ihn als Bremser der technischen Entwicklung anprangerte. Gestählt durch diese Auseinandersetzungen durchschwamm er schließlich bei Bonn den Rhein, um so im Selbstversuch zu dokumentieren, daß man bei solchem Treiben keineswegs von den im Wasser vermuteten Säuren und Laugen zerfressen wird.

Seit November 1994 ist Klaus Töpfer Wohnungsbauminister und vor allem Beauftragter der Bundesregierung für den Umzug von Parlament und Regierung nach Berlin. Als solcher hat er sich in Bonn und in der Bundeshauptstadt, vielleicht unfreiwillig, jeweils ein Denkmal gesetzt. Dort der Schürmannbau, das durch Hochwasser ins Schwimmen geratene Abgeordneten-Silo, hier den Tiergartentunnel, der rein wassertechnisch gesehen auch so seine Probleme macht.

Was sonst noch war? Grüner Punkt und Gelber Sack waren sein Werk. Und die weithin unbekannt gebliebene „Raumordnungsprognose 2010“ von 1996, die aber immerhin vermeldet, es seien jährlich 470.000 Wohnungen neu zu bauen, um den Bedarf zu decken. Na ja. Ansonsten scheidet mit Minister Töpfer ein Mann aus dem Amt, von dem man sagt, er sei ein anständiger Mensch. Ein größeres Kompliment kann man einem Politiker nicht machen.

Töpfer zeigte Profil - Oswald muß seines noch finden.

Eduard Oswald ist 1947 in Augsburg geboren, hat seine kaufmännische Lehre mit dem Einzelhandelskaufmann abgeschlossen, anschließend Betriebswirtschaft studiert und ein Studium für das Lehramt folgen lassen. So ist er Dipl.-Betriebswirt (FH) und Hauptschullehrer a.D. Er ist katholisch, verheiratet, hat zwei Kinder, und ein ausgeprägten Hang zu Bonbons. Schon 1966, also mit 19 Jahren, ist er in die CSU eingetre-

ten, ist seit 1972 Mitglied des CSU-Bezirksvorstands Schwaben, dort selbst seit 1989 stellvertretender Bezirksvorsitzender. Politische Mandate: Seit 1972 Mitglied des Augsburger Kreistags, 1978 bis 1986 Mitglied des Bayerischen Landtags, gehört seit 1987 dem Deutschen Bundestag an, ist Mitglied im CDU/CSU-Fraktionsvorstand und Parlamentarischer Geschäftsführer. Er ist seit einigen Jahren Mitglied des Wohnungsausschusses im Bundestag und war dort zuletzt Obmann (Sprecher) seiner Fraktion.

Natürlich lassen sich über einen neuen Mann weder Erfolge noch Mißerfolge im Amt darstellen. Deshalb sei hier etwas zur Kandidatenkür gesagt. Oswald ist ohne sein Zutun in eine mißliche Gemengelage Bonner Nickligkeiten geraten. Bundeskanzler Helmut Kohl wollte angeblich den zum Jahresende ausscheidenden Postminister Bötsch versorgen, für CSU-Chef Waigel war der Vorreiter der CSU-Parlamentarier in Bonn, Michael Glos, erste Wahl, irgend jemand machte sich für die CSU-Damen Dagmar Wöhl und Maria Eichhorn stark. Nach Bedarf wurden auch noch andere Aspiranten aus dem Hut gezaubert. Hintergrund des Pressegetümmels: Theo Waigel wird als schwach dargestellt, Helmut Kohl kann sich



Eduard Oswald.

scheinbar nicht richtig durchsetzen und Edmund Stoiber ist sowieso alles recht, was den beiden anderen schadet. So schreibt denn der Münchner „Focus“ etwas von „Das Glücksrad des Finanzministers drehte sich und blieb zufällig bei Eduard Oswald stehen“, „Absurde Inszenierung“, „Erst sanfter Druck half bei Oswald“. Waigel also wird geknuppelt und der neue Amtsinhaber nebenbei beschädigt. Dabei gibt es keinen Grund, bereits jetzt an seiner Person herumzumäkeln. Oswald wird sich, wie andere auch, schnell in seinen neuen Job einarbeiten, wird mit Ehrgeiz ein eigenes Profil suchen. Er hat genügend politisch-parlamentarische Erfahrung. Deshalb willkommen bei den Wohnungsbauern, Herr Oswald, - „auf geht's“.

Impressum

Reinickes Hof ist eine Mitgliederzeitung der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG, Reinickes Hof 14, 13403 Berlin, Telefon 413 30 35, Fax 41 78 53 23.

Auflage: 2600 Exemplare
Sie erscheint vierteljährlich im Verlag Der Nord-Berliner, Zeitung und Zeitschriften Verlag GmbH, Oranienstraße 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: PrePrint Publishing GmbH, Druck: M&K-Druck.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder.

Die nächste Ausgabe von
Reinickes Hof
erscheint im März 1998.