

Reinickes Hof

erscheint
vierteljährlich

Ausgabe 4 / Juli 1997

Mitgliederinformation der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

2. Jahrgang

Seite 4

Streitbar und konstruktiv!

Unsere Mitgliederversammlung 1997

Seite 5

Gute Erfahrungen mit Selbsthilfe!

Der Fachmann
Peter Pötter im Gespräch

Seite 7

Herzstück der Genossenschaft!

Porträt der Siedlung
Reinickes Hof

Editorial

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

Eine in mancher Beziehung außergewöhnliche Mitgliederversammlung liegt hinter uns. Sage und schreibe 352 Mitglieder haben am 3. Juni den Weg in den Reinickendorfer Rathssaal gefunden. Dafür gilt es den Teilnehmern herzlich zu danken. Sie haben eindrucksvoll gezeigt, daß unsere Genossenschaft nicht nur lebt sondern auch ausgesprochen lebendig ist.

Ein solches Ereignis ist allemal eine Nachbetrachtung wert. Das soll in dieser Ausgabe ausgiebig geschehen. Zuviel war los an diesem Abend - wir wollen und müssen die an diesem Tag verhinderten Mitglieder möglichst umfassend darüber informieren.

In den letzten Jahren galt eine Teilnehmerquote von 10% der wohnenden Mitglieder als normal, weit über Berlin hinaus werden 12 bis 15% als Erfolg betrachtet. Man darf also spekulieren, was fast ein Viertel der "Reinickes Hofer" bewegt hat zu kommen. War nichts im Fernsehen? Mußte den Gremien endlich mal richtig der "Kopf gewaschen" werden? War es die Neugier auf den Gastvortrag, der bei uns ja auch nicht alle Tage üblich ist? Waren es Befürchtungen zu Gerüchten über angeblich bevorstehende Modernisierungen?

An dieser Stelle meine persönliche Sicht.

Stichwort Modernisierung: Alles was es dazu gibt, finden Sie hier in dieser Ausgabe. Es gibt also Überlegungen - keine Planungen! Lassen Sie sich durch die "Buschtrömmeln" nicht irritieren. Und lesen Sie hierzu insbesondere die Seiten 1 und 2.

Stichwort Gastvortrag: Da hat uns ein Mensch aus Duisburg gezeigt, was so alles geschehen könnte in dieser Welt des genormten Wohnungsbaus. Spannend und beinahe märchenhaft. Die allgegenwärtigen Berufspessimisten haben mir prophezeit, maximal drei Baugenossen würden sich für ein Selbsthelfer-Projekt bei uns finden. In Berlin ginge so etwas nicht...

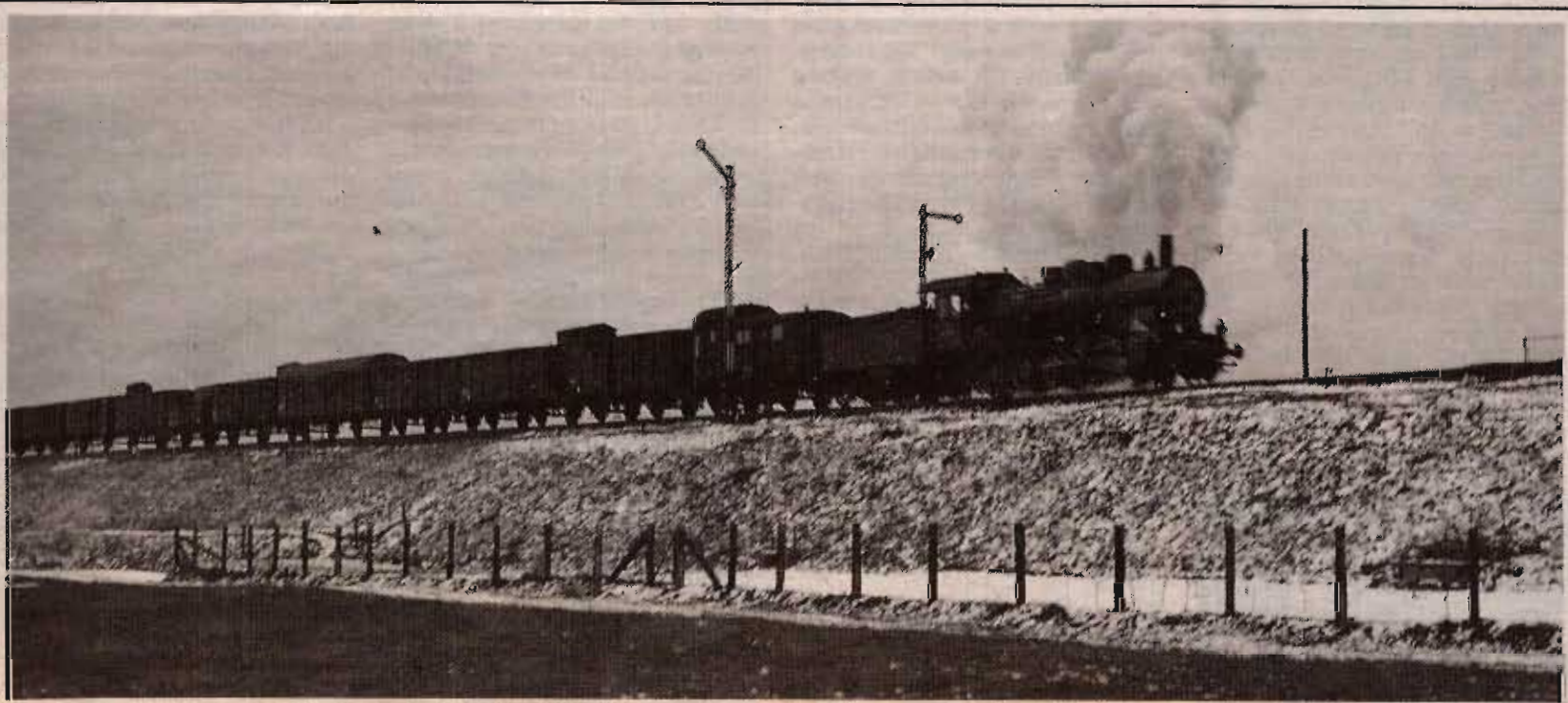
36 (sechsdreißig) haben sich in die ausliegenden Listen eingetragen. Wir (Sie!) werden was daraus machen.

Stichwort: Denen da oben die Meinung geigen. Über 50, fast ausschließlich kritische Redebeiträge der Baugenossen hat es an diesem Abend zum Lagebericht und unter "Verschiedenes" gegeben. Da kann ich mit Freude und allen Ernstes sagen: Weiter so! Mag es dem Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied mal gut, mal weniger gut gefallen.

Grundsätzlich sind aber alle Anmerkungen aus Sicht der Baugenossen gerechtfertigt - wenn vielleicht auch nicht immer berechtigt. Wo geschwiegen wird, ist Stillstand; Kritik hingegen ist Mitarbeit. Das hilft Ihnen, das hilft uns, das hilft der Genossenschaft.

Ihre

Brigitte Schöne



Die Nordbahn dampft vorbei am noch leeren Baugrundstück Reinickes Hof. Die gute Verkehrsanbindung war schon damals ein wichtiges Argument für die Wahl des Grundstücks. Näheres zu unserer Gründungssiedlung auf Seite 7. Foto: Archiv.

Alte Häuser, alte Bäder, alte Leitungen:

Modernisierung bei Reinickes Hof

Die Diskussion ist in Gang gekommen. Keine Baumaßnahmen gegen den Willen der Mieter.

Die Gerüchteküche brodelt. Ausgelöst von der Neubauplanung an der Brusebergstraße und durch den Geschäftsbericht haben die Baugenossen einen deutlichen Schwerpunkt bei der Mitgliederversammlung gesetzt. Sie diskutierten das Thema Modernisierung. Mal zustimmend, mal ablehnend, häufig von Befürchtungen begleitet. Fakten und Alternativen.

Warum gerade jetzt modernisieren? Auslöser ist unser Altbau. In den Liegenschaften Becherweg und Reinickes Hof einschließlich anliegender Straßen fallen vermehrt Wohnungen an die Genossenschaft zurück. Baugenossen mit Tauschwünschen nehmen in der Regel die Wohnungen nicht mehr in dem Zustand ab, wie sie sind. Schon gar nicht neue Bewerber. Wir müssen in die Wohnungen investieren, um sie wieder zu vermieten. Das tun wir, notgedrungen verbunden mit Erneuerung der Sanitärstränge. Dabei müssen häufig alle Nachstromspeicheröfen ersetzt werden, zumindest aber die in den Naßräumen (Küche und Bad). Hinzu kommt die Installation von Warmwasser mit einem elektrischen Durchlauferhitzer.

Die Sanierung einzelner Wohnungen - es sind bereits ca. 100 im Jahr - beeinträchtigt zugleich die

anliegenden Wohnungen, weil ganze Rohrstränge zu erneuern sind. Oft werden vier Wohnungen gleichzeitig betroffen. Und doch bleibt das sehr, sehr kostspieliges Flickwerk.

Längst keine Einzelmaßnahmen mehr.

Das hält die Genossenschaft auf Dauer nicht aus. Modernisierung ist für ein Wohnungsunternehmen ohne staatliche Hilfe finanziell nur darstellbar, wenn sie nach sorgfältiger Planung als größere Maßnahme durchgeführt wird. Und, besonders entscheidend, für einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahre nicht mehr nachmodernisiert werden muß. Bestes Beispiel ist Reinickes Hof selbst: Nur weil über Jahrzehnte hinweg nicht "einzelmodernisiert" wurde, ist sie heute eine der finanziell recht solide dastehenden Genossenschaften.

Lohnt sich die Neuinvestition für Nachstromspeicheröfen?

Diese Frage ist zunächst bei den neu zu vermietenden Wohnungen zu klären, weil wir gleichzeitig die Heizung erneuern. Die Investitionen sind rein rechnerisch erst nach ca. 10 bis 15 Jahren aus der Miete zu finanzieren. So lange "beleihen" wir das Vermögen der Genossenschaft.

Hinzu kommt die Notwendigkeit, Öfen, die älter als 25 Jahre sind, zu erneuern. Sind sie Mietereigentum, stellen sich immer mehr Baugenos-

sen die Frage, ob sie da überhaupt herangehen sollen. Ersatzteile sind schwer zu beschaffen, teilweise sind die alten Öfen asbesthaltig. Man überlegt, ob die Wärmebereitung mit Strom noch wirtschaftlich und zweckmäßig ist. Bleibt der Nachtstrom mit seinem preiswerten Sondertarif?

Was tun mit der viel zu teuren elektrischen Warmwasserbereitung?

Erst diskutieren, dann entscheiden.

In der Mitgliederversammlung wurde klar, der Gesprächsbedarf ist enorm! Gerade in der Siedlung Becherweg gibt es große Beunruhigung, weil dort angrenzend unser Neubau entstehen soll. Auch hier sollen noch einmal alle Befürchtungen über eine unerwünschte Modernisierung zurückgewiesen

werden: Es ist nichts entschieden. Der Neubau kann sehr wohl genutzt werden, um technische Voraussetzungen für eine spätere Umrüstung der Heizung auch in unserem Altbau zu schaffen. Aber das bedeutet nicht, daß die Altbauwohnungen umgerüstet werden müssen!

Ein Energiekonzept muß her.

Wir brauchen eine gute und für unsere Mieter genauso wie für die Genossenschaft akzeptable Lösung des Problems.

Dafür gibt es sog. Energiekonzepte. Sie stellen, vereinfacht gesagt, unterschiedliche Versorgungssysteme nebeneinander und erlauben deshalb einen objektiven Vergleich. Vor- und Nachteile kommen dabei auf den Tisch.

Fortsetzung auf Seite 3



Corpus Delicti: Modernisierungsgründe gibt es genug. Foto: Hardebusch

Unser
Wohnungsmarkt
auf Seite 7.
Über 30
Angebote!

Eine Genossenschaft gewinnt Profil

Und sie bewegt sich doch

Klare Meinungen schaffen klare Verhältnisse

Von Brigitte Schöne

Als Vorstandsmitglied der Genossenschaft habe ich in der Öffentlichkeit stets die Meinung unserer Gremien zu vertreten. So haben Sie mich kennengelernt, in der Mitgliederzeitung oder in der Mitgliederversammlung, manchmal auch persönlich. Das war und ist immer die Geschäftsführerin von Reinickes Hof, die Sie vor sich haben. Raum für persönliche Ansichten gibt es da kaum, und das ist auch gut so. Platz dafür ist eigentlich nur bei den Kieztreffen, die bewußt "nicht-amtlichen" Charakter haben.

Wie jeder von uns, habe ich zu diesem oder jenem auch eine persönliche Auffassung, die nicht oder noch nicht der Mehrheitsmeinung in Vorstand oder Aufsichtsrat entspricht und die deshalb natürlich auch nicht umgesetzt wird. Auch das ist in einem demokratisch organisierten Gemeinwesen wie einer Genossenschaft völlig in Ordnung.

Wozu muß sich eigentlich etwas ändern

"Wieso verändern Sie jetzt alles, der Vorstand hat doch in früheren Jahren gut gearbeitet und nie was verändert!", meint ein Baugenosse in der Mitgliederversammlung - an mich gerichtet. Ja es wurde tatsächlich wenig verändert, die

wird?

Der zweite Blick allerdings macht die Lage der Dinge deutlicher: Mieter beklagen das stricte Ritual der Vorstandssprechstunde und Mitgliederversammlung, andere schreiben Beschwerdebriefe zu Angelegenheiten, die in einer Genossenschaft gar nicht passieren dürften und die überdies verhältnismäßig schroff beantwortet wurden. Mit etwas Abstand ist so manche Korrespondenz sicher später wert, in dieser Mitgliederzeitung glossiert zu werden. Wir sind über die Jahrzehnte leider zu 80% eine Vermietungsverwaltung geworden, ohne Anzeichen, daß Mieter-/Mitgliederbeteiligung überhaupt noch eine Rolle spielt. Konsequenz war insofern der

"Aufgabenteilung" war legitim, Entscheidungen inhaltlich sicherlich zu ihrer Zeit gerechtfertigt. Aber ist es heutzutage vertretbar, die Baugenossen auch an den Entscheidungen nicht zu beteiligen, wo es im Vorfeld möglich und notwendig ist?

Mehr Demokratie wagen

... hat ein deutscher Bundeskanzler vor fast 25 Jahren seine Regierungserklärung überschrieben. So habe ich meinen Auftrag verstanden, den der Aufsichtsratsvorsitzende nach der letztjährigen Mitgliederversammlung so formuliert hat: "Eine deutlich spürbare Hinwendung der Genossenschaftsführung zu den Mitgliedern... wurde mit Beifall aufgenommen."

Es ist nicht immer leicht, vor einer Entscheidung die Betroffenen zu beteiligen. Viele Menschen, viele Meinungen, viel Kritik. Dem stelle ich mich gerne. Das kostet Zeit, Kraft und manchmal auch Nerven.

Alles besser als jene Funkstille, die ich im Frühjahr 1996 vorgefunden habe. Wie sagte doch jener Baugenosse sinngemäß während der letzten Mitgliederversammlung in Richtung Bühne:

"Ihr habt uns 20 Jahre nicht gebraucht; jetzt werdet Ihr Jahre brauchen, um unser Vertrauen wieder zu gewinnen". Eben!

Neue Aufgaben verlangen neue Wege

Der Aufsichtsrat hat meines Erachtens längst erkannt, daß Umsteuern notwendig ist. Schlechte Stimmung, Unzufriedenheit bei den Baugenossen; immer mehr Verwaltungsaufwand. Hinzu kommen die sprunghaft steigende Zahl von Mieterwechseln und das wachsende Anspruchsverhalten der Baugenossen. Und die Frage im Hintergrund, aber immer deutlicher gestellt: Wozu bin ich eigentlich in einer Genossenschaft?

Meine Antwort ist einfach: Ich bin es nicht nur, um einen Anteil zu zeichnen und somit einen Anspruch auf eine Wohnung zu begründen. Ich will informiert werden, beteiligt werden und an Entscheidungen mitwirken können. Selbstverwaltung heißt eines der Zauberworte von Genossenschaften!

Und wenn es so nicht in die

Köpfe gehen will: Nehmen wir uns in dieser Beziehung ein Beispiel an Wohnungseigentümergeinschaften. Da wird keine Dachrinne geflickt ohne Beschluß der Eigentümermehrheit. Und Teileigentümer sind wir allemal.

Bei unserem aktuellen Diskussionsthema zur (Energie-) Modernisierung wünsche ich mir besonders, daß die Baugenossen von Anfang an intensiv beteiligt werden. Für meinen Teil werde ich alles dafür tun, um in diesen Fragen eine Abstimmung in der Mitgliederversammlung herbeizuführen! Schließlich muß die Entscheidung für über 1100 Wohnungen bei Reinickes Hof getroffen werden.

Und wenn die Mehrheit gegen eine Energieumstellung ist, dann ist das auch eine gemeinsam zu tragende Entscheidung! Mit allen Konsequenzen. Eine umfangreiche Aufklärungsarbeit muß einer solchen Entscheidung vorausgehen. Jeder der seine Stimme für oder wider abgibt muß auch wissen, was das für ihn selbst und für die Genossenschaft bedeutet.

Neu und noch nie dagewesen? Eben!

Anfänge sind schwer

Die Mitgliederversammlung am 3. Juni war aus meiner Sicht ein weiterer Anfang. Verständlicher-

weise teils aggressiv versuchten vermeintlich Betroffene eine vermutete Absicht des Vorstands abzuwehren. Sie wollten Genaueres wissen zur Umstellung von Nachtstrom auf...

Wir konnten nicht antworten. Weil wir nichts beschlossen hatten, nichts beschlossen ist und wir ohne die betroffenen Mitglieder auch nichts festlegen werden!

Mein Hinweis auf diese Tatsache erzeugte ungläubiges Raunen im Saal. Waren denn bisher Mitglieder(-versammlungen) nur Empfänger von Beschlüssen/Verlautbarungen scheinbar weiser Würdenträger?

Ich hatte mir jedenfalls in mehreren Kieztreffen erlaubt (vor jeder Art von Beschluß), den Sinn von Stromheizungen in Frage zu stellen und erkennen lassen, darüber müsse man nachdenken. Nicht erlaubt?

Neu und noch nie dagewesen? Eben!

Die Zeit wird es zeigen

Ich glaube, solche Reaktionen gut zu kennen. Aber die Zeit wird auch Skeptikern beweisen, daß eine andere Art in der Führung der Genossenschaft erfolgreich sein kann. Bessere Information, Selbsthelfer, Mitwirkung und echte Beteiligung der Baugenossen werden das Ihre tun.



Brigitte Schöne in der Mitgliederversammlung.

Foto: hard

Mieter wurden in Ruhe gelassen, die Häuser auch, in den Mitgliederversammlungen passierte immer das gleiche, da brauchte man erst gar nicht hinzugehen...

Es sieht auf den ersten Blick so aus, als müsse nie etwas geschehen bei uns. Zwar hätte der Aufsichtsrat gern mehr aktives Interesse der Baugenossen, aber wie stellt man so etwas an ohne daß es lästig

Handlungsrahmen zur Vorbereitung jeder wichtigen Maßnahme der Genossenschaft. Der Vorstand beschließt, der Aufsichtsrat segnet ab. Die Beteiligung der Baugenossen lag darin, daß sie die Aufsichtsratsmitglieder wählen, den Geschäftsbericht zur Kenntnis nehmen und die Gewinnverteilung beschließen durften. Damit kein Mißverständnis entsteht: Diese

Weiter unklar:

Der Dauerbrenner Nachtstromheizung

Geschenk der Genossenschaft, Mietermodernisierung - was war denn nun?

In teilweise massiven Protesten wenden sich die Mitglieder gegen Darstellungen des Vorstands, die damalige Umstellung von Kohleheizung auf Nachtstromspeicheröfen sei sowohl von der Genossenschaft als auch vom Staat massiv gefördert worden. Paul Kutz, seit über 25 Jahren im Vorstand, sieht die Sache etwa so: Im 50. Jahr des Bestehens der Genossenschaft hatten die Altbauwohnungen immer noch Kohleöfen. Die gewünschte Umstellung auf ein modernes Heizsystem wurde durch die Genossenschaft unterstützt, indem mit den Baugenossen folgendes vereinbart wurde: Die notwendige Elektroversorgung der Häuser (Steigeleitungen) und Ofenabrieß werden von der Genossenschaft gestellt, die Ausstattung der Wohnungen mit Stromheizkörpern wird durch Mietermodernisierung realisiert. Das sei insofern von Vorteil gewesen, als die damalige Modernisierungsförderung des Landes Berlin für die Heizungs-

umstellung Zuschüsse vorgesehen habe und zudem von der Bewegung günstige Sonderregelungen für Mieter, jedoch nicht für die Genossenschaft, angeboten worden seien. Bis zu 40% ihrer Kosten hätten die damals investierenden Mieter demnach gespart. Außerdem seien sie von Mieterhöhungen infolge Modernisierung verschont geblieben.

Letzteres stimmt ganz sicher. Nur deshalb sind die Mieten in diesen Bauten auch heute noch deutlich niedriger als anderswo.

Aber das mit der Förderung wird von Seiten unserer älteren Baugenossen ganz massiv bestritten. So schreibt uns Baugenosse Richter hierzu unter anderem zum Geschäftsbericht:

"Bei mir und den anderen "Pionieren der Elektrospeicherheizung" verhält es sich nämlich deutlich anders als dargestellt. Mit Zustimmung von Reinickes Hof "durfte" ich die Steigeleitung im Haus vorfinanzieren und be-

kam das Geld drei Jahre später unverzinst erstattet. Eine Förderung der Heizgeräte sowie anderer Mietermodernisierungen durch die öffentliche Hand gab es 1969 und in den ersten Jahren danach nicht."

In der Mitgliederversammlung mußten wir die Diskussion hierzu abbrechen, weil die Sache nicht zu klären war. Nachdem ich als neues Vorstandsmitglied nach wie vor hartnäckig mit beiden Versionen konfrontiert werde, habe ich mir nun vorgenommen, Klarheit in diese Angelegenheit zu bringen. Also prüfe ich Mieterakte für Mieterakte, weil ich der Meinung bin, man kann in diesem Fall die gegenteiligen Standpunkte nicht einfach im Raum stehen lassen. Eine "kleine Zusatzaufgabe" zum normalen Geschäftsbetrieb.

Ich werde über das Ergebnis berichten. Den Einzelsichten müssen objektive Fakten gegenübergestellt werden - die Debatte muß endlich vom Tisch. **Brigitte Schöne**

Eine konfliktfreie Vermittlerin

Die "Neue" im Aufsichtsrat ist ein Profi. Die 33jährige Patricia Ringel arbeitet als Dozentin für den Verband der Wohnungswirtschaft. Vorher war Hausverwaltung ihr Metier. Und als Bewohnerin unserer Siedlung in Heiligensee hat sie ein ureigenes Interesse am Wohl der Genossenschaft.

Ihr Wunschpart im Aufsichtsrat läßt sich als konfliktfreie Vermittlerin beschreiben. "Ich streite gern. Aber es muß ein sachliches Miteinander sein. Niemand darf sich abgebugelt fühlen." Kommunikation ist ihr Thema und ihre Leidenschaft. Beruflich bringt sie Umschülern unter anderem bei, wie in Büros sinnvoll kommuniziert wird.

"Im Beruf fehlt mir allerdings derzeit der direkte Bezug zu konkreten Problemen der Wohnungswirtschaft, den ich früher immer hatte." Auch deshalb war sie gern bereit, in den Aufsichtsrat zu gehen. "Die Aufgabe reizt mich." Nun möchte sie ihr Wissen einbringen und als Brückenkopf in Heiligensee die dort wohnenden Genossenschaftsmitglieder sowohl informieren als auch vertreten. Ringel plädiert vor allem für ein flexibleres Handeln der Genossenschaft: "Es ist nicht mehr so wie vor 100 Jahren, als sich jedermann um einen Genossenschaftsanteil gerissen hat. Genossenschaften müssen sich heute marktgerecht verhalten."

Patricia Ringel gehört allerdings nicht zu denen, die alles umkrempeln und verändern möchten. "Ich werde mich erst einmal mit meinem Aufgabenfeld vertraut machen." Im Aufsichtsrat ist sie für das Thema Bau verantwortlich und außerdem stellvertretende Protokollführerin. "Unsere Aufgabe ist es, uns in den Verwaltungsall-

tag zu mischen. Wir müssen das Ganze im Auge haben und so gut wie möglich kontrollieren." Das Vertrauen zum Vorstand sei das A und O einer erfolgreichen Arbeit.

Für vorbildlich hält sie unsere Siedlung in Heiligensee. "Die Kinder können auf dem Rasen herumlaufen, die Mieter Hunde halten, jeder kann im Großen und Ganzen tun, was er möchte. Trotzdem liegt nirgends Müll herum. Die Leute kümmern sich." Das führt sie nicht nur auf die gute Wohnanlage, sondern auch auf den engen Kontakt der Nachbarn zurück: "Wir besuchen gegenseitig unsere Geburtstagsfeste, unsere Kinder spielen miteinander, wir haben viel miteinander zu tun."

Dieses Gefühl möchte sie gern in der gesamten Genossenschaft verwirklicht sehen. Mögliches Vehikel dazu sei auch die Selbsthilfe. "Klare Sachen sollen es sein", so Ringel. Die Reinigung der eigenen

Treppenaufgänge, verrechnet mit der Miete, meint sie, wäre so eine Sache. **hard**



Patricia Ringel. Foto: Hardebusch

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: 2400 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.), Redaktionelle 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.

Eine Genossenschaft gewinnt Profil

Entwurf für ein Wohnungsgesetzbuch liegt vor

Der soziale Wohnungsbau erhält neue Rechtsgrundlage

Wohnungsbaugenossenschaften sind besonders betroffen

Seit vielen Jahren ist es erklärte Absicht der Bundesregierung, die zersplitterten Rechtsvorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in einem Gesetzeswerk zusammenzufassen. Damit soll mehr Übersichtlichkeit erreicht und gleichzeitig die notwendigen Anpassungen auf den Weg gebracht werden.

Ein "Grundgesetz für den Bereich Bauen und Wohnen" wird es genannt, das nun vorliegende umfangreiche Produkt aus dem Hause von Prof. Dr. Töpfer. Es soll demnächst auf die Tagesordnung im Bundeskabinett gesetzt werden. Von dem mehrere hundert Seiten umfassenden Werk sollen hier zunächst nur einige Einzelaspekte stichwortartig genannt sein.

Das sogenannte Kostenmietprinzip wird für Wohnungen im Bestand beibehalten. Es gibt also keine Überführung der Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete. Konsequenterweise bleibt damit auch die Fehlbelegungsabgabe erhalten, auch wenn sie jetzt einen neuen Namen bekommen wird und künftig Förderausgleich heißen soll. Ab 1999 wird die Kostenmiete abgeschafft und durch eine vereinbarte Miete ersetzt, deren Obergrenze vom jeweiligen Bundesland bestimmt wird. Die Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale wird abgeschafft. Dafür gibt es für den


Vermieter das Recht zur einseitigen Mieterhöhung um 5% alle drei Jahre. „Einseitig“ heißt, daß zu dieser Art der Mieterhöhung keine Zustimmung des Mieters erforderlich ist. Während bisher die öffentliche Förderung fast ausschließlich auf den Neubau von Wohnungen gerichtet war, werden nun Instandsetzung und Modernisierung ausdrücklich als Förderungsgegenstand festgelegt. Eine Neuorientierung, die sicherlich lange überfällig war, deren Wirkung aber angesichts leerer staatlicher Kassen abzuwarten sein wird. Die Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften wird an den Begriff „eigentumsorientiert“ gekoppelt; also wird nur noch individuelles Wohneigentum innerhalb von Genossenschaften mit staatlicher Hilfe rechnen können. Das hat den GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., der nun nicht gerade als besonders regierungsfeindlich verdächtig ist, zu einer bemerkenswerten Stellungnahme veranlaßt, die hier zitiert

werden soll: „Nachdem die spezielle Ausgestaltung der Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften bereits im Diskussionsentwurf vom GdW vehement kritisiert worden ist, muß ihre Beibehaltung als Kampfansage an die im GdW vertretenden rund 2000 Genossenschaften gewertet werden. Als spezielle Förderung sieht der Gesetzentwurf nur eine Förderung von eigentumsorientierten Wohnungsbaugenossenschaften vor. Es müssen satzungsmäßige Bestimmungen geschaffen werden, die den geförderten Mitgliedern eine Option auf den Kauf ihrer Wohnung einräumen.

Die Übernahme dieser Regelung auf die - häufig seit mehr als hundert Jahren - bestehenden Wohnungsbaugenossenschaften wird vom GdW ausdrücklich abgelehnt. Es ist nicht einzusehen, warum für einen Teil der heute lebenden beserverdienenden Mitgliedergeneration die von ihren Vorgängern aufgebauten Wohnungsbestände allein zu ihrem Eigennutz jetzt in Einzeligentum umgewandelt werden sollen. Im Gegenteil, was viele Generationen aufgebaut und geschaffen haben, muß auch künftigen Generationen ungeschmälert zur Verfügung stehen. Unter dieser Zielsetzung sind die bestehenden Wohnungsbaugenossenschaften gegründet und entwickelt worden. Diese Form genossenschaftlicher Vermögensbildung und Wohnraumversorgung erfolgt nach anderen Grundsätzen als die Bildung des individuellen Wohneigentums, beide haben ihre jeweils eigene Berechtigung.

Wenn privates Kapital bei den Bestandgenossenschaften mehr als bisher mobilisiert werden soll, muß die Geschichte und Philosophie der Wohnungsbaugenossenschaften respektiert werden.“ Dem ist nichts hinzuzufügen.

Der Wettbewerb ist hart. Es gibt Lösungen, die es Ihnen leichter machen: Köpenicker Firmenkunden-Betreuung.



Fuchs-Info

Kinder- und Mieterfest in der Hermann-Piper-Straße am 30. August 1997 ab 15.00 Uhr

Wie jedes Jahr wird wieder mit viel Aufwand das Kinder- und Mieterfest durch Baugenossen in der Hermann-Piper-Str. vorbereitet. Die Wohnanlage mit ca. 370 Wohnungen sichert regelmäßig ein Publikum von weit über 200 Teilnehmern. Das Kinderfest verspricht viel Spaß und Erlebnisse für die Kleinen, das Mieterfest bietet den Großen Entspannung und Unterhaltung. Auch in diesem Jahr gibt es viele Überraschungen. Eingeladen sind natürlich nicht nur die Mieter unserer Wohnanlage Hermann-Piper-Str. Auch in diesem Jahr sind die Baugenossen aus anderen Siedlungen der Genossenschaft, ihre Freunde und Bekannten herzlich willkommen. Platz ist reichlich da. Für die Teilnahme an allen Spielen erwerben die Kids eine freiwillige Eintrittskarte zum Preis von 5.- DM.

Am 23. August findet außerdem in gewohnter Weise das Kinderfest in unserer Siedlung in Heiligensee statt.

Nächstes Kieztreffen in Vorbereitung

Die nächsten Kieztreffen werden zur Zeit organisiert. Erster feststehender Termin für Hohen Schönhausen ist der 27. August. Näheres zu den Terminen in den anderen Bauteilen erfahren Sie in den entsprechenden Aushängen und natürlich auch durch unsere "Flugblätter".

Im August geht's los und wird je nach Wohnanlage bis in den Oktober hineinreichen.

Alte Häuser, alte Bäder, alte Leitungen:

Modernisierung bei Reinickes Hof

Die Diskussion ist in Gang gekommen.

Fortsetzung von Seite 1
Denn vielleicht bleiben wir ja bei der derzeitigen Stromwärme. Noch deutlicher: Wir haben bei der Bewag angefragt - und bisher nur bei ihr - ein Investitionsangebot erhalten und auch erhalten. Nun sollen weitere Angebote und Investitionslösungen alternativer Systeme gegenüber gestellt werden. Dann wird im Vorstand, im Aufsichtsrat (und in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung?) zu entscheiden sein, welche Lösung die beste ist.

Wir suchen aktive Diskussionspartner aus den Liegenschaften Becherweg und Reinickes Hof einschließlich benachbarter Straßen für einen Energiedisput. Eine Keimzelle dieser Diskussionsrunde könnte der Selbsthelfer-Kreis sein. Wir werden das in der ersten Zusammenkunft anregen. Einige Baugenossen haben uns zum Thema "Energie" (s. S. 2) schon geschrieben, sie werden sich bestimmt auch weiter an der Diskussion beteiligen.

Sollte die Heizung tatsächlich umgestellt werden, wird die Genossenschaft nicht einfach losbauen. Gemeinsam mit den Mietern wird die Planung durchgesprochen und aufgestellt. Aber so weit sind wir noch nicht. Eines ist aber schon jetzt klar: Ziel ist, die Maßnahme für die Baugenossen kostenneutral zu gestalten. D.h., im Zuge der Heizungsumstellung dürfen die Kosten für Heizung und Warmwasser und Wohnung nicht steigen. Wir stellen also nur dann mit Neuinvestitionen auf eine neue Wärmeversorgung um, wenn diese die jetzigen reinen Wärmekosten dauerhaft senkt. Ansonsten bleibt alles beim alten.

sammenkunft anregen. Einige Baugenossen haben uns zum Thema "Energie" (s. S. 2) schon geschrieben, sie werden sich bestimmt auch weiter an der Diskussion beteiligen.

Sollte die Heizung tatsächlich umgestellt werden, wird die Genossenschaft nicht einfach losbauen. Gemeinsam mit den Mietern wird die Planung durchgesprochen und aufgestellt. Aber so weit sind wir noch nicht. Eines ist aber schon jetzt klar: Ziel ist, die Maßnahme für die Baugenossen kostenneutral zu gestalten. D.h., im Zuge der Heizungsumstellung dürfen die Kosten für Heizung und Warmwasser und Wohnung nicht steigen. Wir stellen also nur dann mit Neuinvestitionen auf eine neue Wärmeversorgung um, wenn diese die jetzigen reinen Wärmekosten dauerhaft senkt. Ansonsten bleibt alles beim alten.



Mit diesem Zeichen bürgte ein Schmied im 15. Jh. für die Qualität seiner Produkte. Heute nennt man solche Zeichen ganz einfach Firmen-Logos.

Unternehmerischer Geist und ungewöhnliche Ideen sind die besten Voraussetzungen, um im Wettbewerb die Nase vorn zu haben. Damit Sie auch langfristig Durchsetzungskraft haben, möchten wir Ihnen mit einer Bank-Partnerschaft entgegenkommen, die weit über die üblichen Angebote hinausgeht. Wir verstehen uns als eine Bank der kurzen Wege, die mit den Entscheidungen für Ihr Unternehmen nicht lange auf sich warten läßt. Und die mit Ihnen individuelle, zukunftsorientierte Lösungen entwickelt. Zum Beispiel, wenn es um umweltbewußte Finanzierungen geht. Wir geben Ihnen auch über Ihre Finanzierungswünsche hinaus gerne Informationen, die Ihnen helfen, erfolgreich zu sein. Faxen Sie uns einfach Ihre Visitenkarte: (030) 260 00-444. Wir melden uns.

Köpenicker Bank. Eine Bank im handlichen Format. Überschaubar. Wendig. Partnerschaftlich.



Köpenicker Bank

Eine Genossenschaft gewinnt Profil

Bericht zur Mitgliederversammlung am 3. Juni

Aufbruch zu neuen Ufern

Fast ein Viertel der Baugenossen kamen in den Ratssaal

Wie jedes Jahr fand die Mitgliederversammlung im Juni statt. Auf der Tagesordnung standen neben einem Gastvortrag, wie immer, der Jahresbericht, Entlastung der Gremien und die Wahl zweier Aufsichtsratsmitglieder. Aber es war trotzdem vieles anders als im Vorjahr.

Es kamen 352 Mitglieder nebst (Ehe-)Partnern. Beim Einlaß kurz vor Beginn der Veranstaltung bildete sich ein lange Wartereihe. Zum ersten Mal war der Saal voll! Das gab es wohl noch nie in der Genossenschaft. Auch ältere Baugenossen können sich an eine derartige Beteiligung nicht erinnern.

Thema: Selbsthilfe

Unser Gastredner, Peter Pötter aus Duisburg, stimmte die Mitglieder auf ein ungewohntes Thema ein: Selbsthilfe. Mit seiner Beschreibung einer für uns beinahe exotisch klingenden Selbsthilfemaßnahme in der Rheinpreussensiedlung eG regte er schnell zu einer lebhaften Diskussion an. In der Duisburger Genossenschaft wurden in überwiegend handwerklich orientierter Eigenleistung (Selbsthilfe) der betroffenen Mieter 440 Reihenhäuser vor dem Abriß bewahrt. Die Genossenschaft hat zudem einen Verein gegründet und erledigt auch auf diesem Weg seit

über zehn Jahren viele Aufgaben in der Genossenschaft in Eigenleistung.

In der anschließenden Diskussion wurde Skepsis laut, dieses rein aus der Not geborene Modell in Duisburg sei in Berlin bzw. bei Reinickes Hof nicht zu verwirklichen. Keiner habe heute noch die Sorge, die Wohnung zu verlieren oder einer echten Mietexplosion ausgeliefert zu sein. Zudem würden womöglich steuerrechtliche Hindernisse oder die Gleichstellung mit Schwarzarbeit von vornherein jedes Projekt zum Scheitern bringen. Auf der anderen Seite kam aber auch Interesse zum Vorschein: Vielleicht könne man wirklich einige Aufgaben in Selbsthilfe übernehmen, aber welche? Frau Schöne erläuterte mögliche Ansätze für einen Selbsthelfer-Kreis und ermunterte Interessierte, sich zu einem ersten Treffen zusammenzufinden, um Projekte und Antworten auf offene Fragen gemeinsam ausfindig zu machen. (Näheres dazu wird auf der nebenstehenden Seite dargelegt). In die

ausliegenden Listen haben sich im Lauf des Abends immerhin 36 interessierte Baugenossen/innen eingetragen.

Nach Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat wurden in der Diskussion zum Geschäftsbericht vor allem die Themen Modernisierung, Energieumstellung, Instandsetzungsverhalten angesprochen und Kritik geäußert. Die Angaben zu Instandhaltungsmaßnahmen mußten nach Anfragen korrigiert werden, weil beim Druck des Geschäftsberichts die Zeilen für die Bauteile 19 und 20 sowie 17 und 18 irrtümlich vertauscht wurden. Aus der Mitgliedschaft wurde gebeten, zukünftig ähnliche redaktionelle Versehen von vornherein als solche bekanntzugeben. Eine Zusage hierfür wurde gegeben. Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte mit einigen Gegenstimmen. Einzelheiten zur Diskussion finden sich im folgenden Beitrag.

Neues Mitglied im Aufsichtsrat

Herr Marcel Breuer schied aus beruflichen Gründen nach zweijähriger Mitgliedschaft im Aufsichtsrat aus; ihm wurde für seine Mitarbeit herzlich gedankt. Als neue Kandidatin wurde Frau Pa-



Interessiert verfolgen die Mitglieder das Geschehen. Fotos (5): hard

tricia Ringel aus dem Bauteil Heiligensee vorgeschlagen und mit einigen Gegenstimmen gewählt.

Wiedergewählt wurde ein langjähriges Aufsichtsratsmitglied, Frau Sylvia Wendt.

Damit gehören dem Aufsichtsrat nunmehr zwei Frauen an, denen die Mitgliederversammlung viel Erfolg in ihrem Amt wünschte.

Die weitere Diskussion

Nach Genehmigung des Protokolls wurde die Diskussion fortgesetzt. Sie nahm im Gegensatz zu früher breiten Raum ein. Viele Fragen der Baugenossen konnten ausführlich, viele aber auch nur

zum Teil beantwortet werden. Zu Fragen rein individueller Natur, bot der Vorstand immer wieder an, diese Probleme direkt mit den Betroffenen in den Geschäftsräumen von Reinickes Hof zu klären.

Es war eine sehr lebhaft und intensive Diskussion, die manche neue Aspekte eröffnete. Es hat den Anschein, daß der Genossenschaft, Aufsichtsrat und Vorstand einerseits und den Mitgliedern andererseits ein wenig mehr an kultivierter Streiterfahrung nicht schaden würde.

Fazit: Es war eine für die Genossenschaft nützliche und hilfreiche Veranstaltung, die vielleicht künftig öfter als einmal im Jahr stattfinden könnte.

Über 50 Wortmeldungen

Die Mitglieder diskutierten ausdauernd, engagiert und konstruktiv

Von der Modernisierung des Bestands bis zum Spielplatz

Viele Wortmeldungen gab es auf der Mitgliederversammlung. Nachteilig war, daß es kein Saalmikrofon gab, ein zurecht kritischer Mangel, der leider nicht zu beheben war. Bei der Vorbereitung der nächsten Mitgliederversammlung wird ganz besonders darauf geachtet.

Teile der Aussprache seien hier aufgegriffen.

Frage: Sie sagen, daß viele Wohnungen in einem unvernünftigen Zustand an die Genossenschaft zurückfallen. Warum wird nicht darauf geachtet, daß die Wohnung ordentlich zurückgegeben wird?

Antwort: Die meisten Wohnungen erhalten wir infolge natürlicher Fluktuation zurück. Wir haben auch im Altbau zwar eine durchaus tragfähige Altersstruktur. Gleichzeitig müssen und wollen wir als Baugenossenschaft akzeptieren, daß viele ältere Menschen, die gerne bei uns wohnen, nicht mehr so ohne weiteres Handwerksarbeiten in ihrer Wohnung verkraften. So leben sie in einem sauberen und ordentlichen, aber "alt gewordenen" Haushalt.

Nachziehende Neumieter, die wir gern hätten, haben andere zeitgemäße Ansprüche. Das Bad muß modernisiert werden, vor 20 Jahren gab es bei uns noch keine Fliesen, die Öfen sind alt, das Problem kennen Sie ja, die Steckdosen und

Schönheitsreparaturen häufig nicht durchhaltbar, weil wir ohnehin mit größeren Instandsetzungsmaßnahmen antreten müssen. Die Kosten fallen so oder so an die Genossenschaft, in der Regel 30.000 DM (oder 50.000 DM, wenn wir die Öfen erneuern müssen).

Frage: Sie sprechen die Heizungs-umstellung an und begründen das mit nicht tragfähigen Heizkosten bis zu 1,80 DM. Wir kommen aus einer



fernbeheizten Wohnung, die war viel teurer. Wir haben uns hier umgehört, keiner unserer Nachbarn hat so hohe Heizkosten. Wir halten deshalb die These von der unwirtschaftlichen Stromheizung für nicht tragfähig!

Antwort: Wir denken über eine Heizungs-umstellung nach, weil wir in unseren Beständen sehr viele alte Nachtstromspeicheröfen vorfinden, deren Erneuerung immer häufiger fällig wird. Die Ersatzteile sind kaum noch beschaffbar, die Öfen sind nicht selten asbesthaltig. Die Genossenschaft muß bei fast jeder Neuvermietung neue Geräte installieren. Diese Investition, das wissen Sie auch, amortisiert sich erst nach ca. 15 Jahren. Es bestehen aber heute schon berechtigte Zweifel, ob diese Heizungsart dem Stand der Technik entspricht. Nicht ohne Grund sind Nachtstromspeicherheizungen nur noch in 2% aller Berliner Haushalte vertreten.

Bei den sog. Heizkosten müssen Sie immer die Kosten für die elektrische Warmwasserbereitung einrechnen. Hier ist jede Zentralversor-

gung günstiger als die Durchlauferhitzer in unseren Wohnungen. Heiz- und Warmwasserkosten sind verbrauchsabhängig. Die genannten Kosten beziehen sich z.B. auf eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung und einen durchschnittlichen Dreipersonenhaushalt. Wir wollen in unserem Bestand erheben, wie die tatsächlichen Heizkosten sind und andere Heizungssysteme gegenüberstellen. Erst dann können wir ernsthaft über eine Heizungs-umstellung reden, die im übrigen nicht nachteilig für unsere Mieter sein darf.

Frage: Die letzten Mieterhöhungen beziehen sich auf das Mietspiegel-geld mit Sammelheizung, obwohl die fraglichen Investitionen Mieter-einbauten sind. Ist das gerechtfertigt?

Antwort: Viele Nutzer leben in Wohnungen, in denen sie die Heizung von der Genossenschaft übernommen haben. Andere haben vor 20 - 25 Jahren zusammen mit der Genossenschaft die Nachtstromspeicheröfen durchgeführt. Es ist also keine ausschließliche Mieterinvestition, die Genossenschaft hat einen Teil der Kosten mitgetragen. Aber schauen Sie mal ins Mietspiegel-geld ohne Sammelheizung und vergleichen Sie das mit Ihrer Miete.



Die ist sicher immer noch im Rahmen, weil unsere Mieten generell unter dem Höchstwert des Mietspiegels liegen.

Frage: Wir halten die Installation

der neuen Briefkastenanlagen in der Hermann-Piper-Str. vor dem Haus für eine Verschlechterung und erwarten eine andere Lösung!

Antwort: Wir bedauern, daß Sie die neuen Kästen nicht annehmen, nur weil sie draußen stehen. Sie sind zeitgemäßer und nehmen viel mehr Post auf. Die Aufstellung der Kästen ist Bestandteil einer Maßnahme zur Eingangsverbesserung, sie sollte also den Wohnwert heben, keinesfalls verschlechtern. Mit Hilfe von Architekturvorschlägen wollen wir die Eingänge wintergartenähnlich neu gestalten, die Zuwegungen wenn nötig besser ausleuchten. Dann stehen Ihre Kastenanlagen gewissermaßen wieder im Treppenhause. Bis dahin werden sie entfernt und der alte Zustand wird vorläufig wieder hergestellt.

Frage: Was ist mit dem Spielplatz im Becherweg? Passiert hier etwas in Zusammenhang mit dem Neubau Brusebergstr.?

Antwort: Ja, wir werden einen neuen Spielplatz schaffen, der für die ganze Anlage eine Verbesserung der Spielplatzsituation bedeutet.

Frage: Warum werden bei Dach-ausbesserungen in Reinickes Hof die Dächsteine nicht verfügt? Das war früher üblich!

Antwort: Von dieser Praxis hat man längst abgesehen, weil z.B. bei schwerem Sturm ganze Dachteile durch den Verbund beschädigt werden können, während sich sonst nur einzelne Steine lösen. Es gibt heute nur noch die Folienabdichtung unter der Dachhaut.

Frage: Wie ist das mit der Vergabepraxis von Wohnungen? Muß ich erst heiraten, wenn ich eine Zweieinhalbzimmerwohnung beziehen will?

Antwort: Heiraten ist nicht die Voraussetzung, Sie bewohnen zur Zeit als Alleinstehende eine Zweieinhalbzimmerwohnung. Wir haben nach wie vor Tauschanfragen von Familien mit Kindern, die in unsere rela-



tiv wenig frei werdenden Zweieinhalbzimmerwohnungen umziehen wollen. Diese Dringlichkeit halten wir für vorrangig. Im übrigen werden wir demnächst eine Wohnungsvergaberichtlinie für die Genossenschaft zur Diskussion stellen.

Frage: Wir haben mehrmals in den letzten Tagen versucht, mit Ihnen persönlich Kontakt aufzunehmen, das gelang uns nicht...

Antwort: Die Erstellung des Geschäftsberichts gestaltete sich schwieriger als erwartet. Die Druckerei war in letzter Minute nicht mehr bereit, den vorher akzeptierten Auftrag zu erfüllen. Die Manuskripte mußten unerwartet neu erstellt werden. Das führte zu Nachtarbeit und allseitiger großer Überbeanspruchung. In dieser Zeit war es schwer, uns zu erreichen. Wir bitten im Nachhinein, dies zu entschuldigen.

Frage: Können wir auf den Einkauf der Zeitung "Wohnen in Berlin" verzichten, wir haben doch jetzt eine eigene Mitgliederzeitung?

Antwort: Die zwischenzeitliche Prüfung hat ergeben, daß wir keine Pflichtabnahme kaufen müssen. Wir haben daher die Zeitung für die Haushalte abbestellt und lassen uns 100 Zeitungen zur Auslage im Büro und für Interessierte liefern.



Lichtschalter incl. Leitungen sind aus dem Gründungsjahr. Also sind Forderungen nach den üblichen

Die nächste Ausgabe erscheint im Oktober 1997.

Eine Genossenschaft gewinnt Profil

Der gemeinschaftliche Nutzen muß im Vordergrund stehen

Selbsthilfe tut einer Genossenschaft gut!

Interview mit dem Duisburger Baugenossenschaftler Peter Pötter

Auf unserer Mitgliederversammlung hat Herr Peter Pötter das Selbsthilfeprojekt der Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung eG in Duisburg vorgestellt. Dort haben die Genossenschaftler unter anderem mit Selbsthilfe ihre Wohnungen modernisiert. Anschließend wurde auf der Mitgliederversammlung über Möglichkeiten der Selbsthilfe in unserer Genossenschaft Reinickes Hof diskutiert. Wir haben Herrn Pötter über seine Eindrücke zu dieser Diskussion befragt.

Reinickes Hof (RH): Welchen Eindruck haben Sie von unserer Mitgliederversammlung?

Peter Pötter: Mir hat das gefallen. Es wurde lebendig und offen diskutiert, und der Vorstand bekam auch "Klartext" zu hören, wenn etwas nicht klappte.

So ist es auch bei uns, so muß es sein! Bezogen auf das Thema "Selbsthilfe" sind mir zwei Dinge aufgefallen. Es gibt ein Interesse, sich mit Fragen der Selbsthilfe zu befassen.

Es war ja wohl für alle überraschend, wie viele Leute zu dieser Versammlung gekommen sind und mitdiskutiert haben. Gleichzeitig gibt es Unsicherheit und Ängste, auf was man sich da einläßt. Beide Seiten: Chancen und Probleme der Selbsthilfe müssen diskutiert werden.

RH: Können Sie die Chancen, die sich mit Selbsthilfe verbinden, noch einmal nennen?

Pötter: Es gibt den wirtschaftlichen Aspekt, Kosten zu senken. Es können Gemeinschaftsangebote entwickelt werden. Es kann die Selbstverantwortung, mehr Dinge selbst zu regeln, gefördert werden. Selbsthilfe ist ein vielfältig nutzbares Instrument, das einer Genossenschaft gut tut.

RH: Wie könnten die ersten Arbeitsschritte aussehen?

Pötter: Grundsätzlich gilt, daß die Leute ihre Bedenken und Ängste in bezug auf Selbsthilfeprojekte aussprechen können und ernst genommen werden.

Nur so können auch Lösungen diskutiert werden. Dazu will ich gleich noch mal etwas sagen. Am Anfang steht für mich die Frage, mit welchen Projekten man beginnt, ohne sich zu viele Probleme auf einmal aufzuladen. Denn die Selbsthilfeprojekte enthalten unterschiedlich viele Risiken und Probleme. Man sollte mit einfachen Projekten beginnen.

RH: Worin bestehen die Risiken und Hauptprobleme bei der Selbsthilfe und wie umschiffet man sie?

Pötter: Das Hauptziel heißt: Es muß der gemeinschaftliche Nutzen im Vordergrund stehen. Selbsthelfer sollen für eine Arbeit belohnt werden, die sie für die genossenschaftliche Gemeinschaft durchführen, aus der jeder einen Nutzen ziehen kann. Es darf also keine exklusive Nutzung für wenige geben.

Da sind in der Mitgliederversammlung doch gute Ideen genannt worden, so zum Beispiel ein Gemeinschaftshaus oder eine Besucherwohnung. Und ich habe noch eine andere Idee, die mir auf der Versammlung gekommen ist.

RH: Bevor Sie diese Idee erzählen, noch die Frage, welche Beispiele Sie für problematisch halten.

Pötter: Problematisch ist es, wenn ein Selbsthelfer für sich persönlich eine Arbeitsleistung er-

brächte, von der er den individuellen Vorteil hätte.

Ein Beispiel: Ein einzelner Bewohner modernisiert seine Wohnung in Selbsthilfe und will für sich eine entsprechend niedrige Miete. Das wäre für die Genossenschaft schädlich, denn sie ermöglichte eine Ungleichbehandlung der Mitglieder. Außerdem steht dann das Finanzamt auf der Matte und prüft hier steuerpflichtige geldwerte Vorteile.

Davon rate ich ab. Auch bauliche Selbsthilfe muß als Gemeinschaftsleistung deklariert werden,



Peter Pötter während unserer Mitgliederversammlung.

die der genossenschaftlichen Gemeinschaft zugute kommt. Sie kennen ja den Spruch der drei Musketiere: Einer für alle und alle für einen! Nebenbei bemerkt: Sie sollten alle Selbsthilfeprojekte vorher durch das zuständige Finanzamt und durch ihren Wohnungsverband prüfen lassen.

RH: Nach diesem Beispiel, bei dem Sie eine Ablehnung empfehlen ...

Pötter: ...fordere ..., **RH:** ...möchten wir noch einmal auf die Beispiele "Gemeinschaftshaus" und "Besucherwohnung" eingehen. Wie können diese Beispiele umgesetzt werden?

Pötter: Sie finden Selbsthelfer, die bestimmte bauliche Leistungen beim Umbau erbringen. Gewerke mit Gewährleistungen (Elektro, Wasser, Heizung) müssen von Fachfirmen erbracht werden. Diese Einrichtungen müssen prinzipiell von allen Genossenschaftlern genutzt werden können.

Man muß das Gemeinschaftshaus für Kurse oder Treffen nutzen, für Familienfeiern mieten können. Außerdem ist es für genossenschaftliche Veranstaltungen nutzbar.

Die Besucherwohnung muß gemietet werden können. Jetzt geht es um die Frage, wie die Selbsthelfer, die ja die Einrichtung mitge-

schaffen haben, belohnt werden sollen. Da gibt es unterschiedliche Lösungen.

1. Lösung: Die Selbsthelfer könnten im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung mit einem Stundenlohn entlohnt werden. Wenn die Bestimmungen des Sozialgesetzbuches (§ 8 in SGB IV, § 7 in SGB V, § 5 in SGB VI) und des Arbeitsförderungsgesetzes (§ 169 AFG) eingehalten werden, sind diese Beschäftigungen beitrags- und versicherungsfrei. Die Genossenschaft zahlt eine pauschalierte Lohnsummensteuer ans Finanzamt.

2. Lösung: Die Selbsthelfer könnten für ihre Leistung Punkte (wie in einem Rabattmarkenheft) gutgeschrieben bekommen und die Einrichtung günstiger mieten. Auch die Bewirtschaftung (Hausmeister, Reinigung, Belegungsplan u.a.) kann in Selbsthilfe durchgeführt und entsprechend abgerechnet werden.

Eine ganz andere Lösung haben wir in der Rheinpreußensiedlung entwickelt. Unser Gemeinschaftshaus betreibt der gemeinnützige Stadtteilverein "Rheinpreußenhaus e.V.". Im Vorstand dieses Vereins sind neben anderen Bewohnern auch Vorstandsmitglieder der Genossenschaft. Genossenschaft und Verein stimmen ihre Aktivitäten miteinander ab, arbeiten aber formal getrennt.

Ich möchte noch einmal bekräftigen, sich am Anfang nicht alle Probleme auf einmal an den Hals zu hängen. Deshalb würde ich mit solchen Selbsthilfeprojekten beginnen, bei denen eindeutig Gemeinschaftseinrichtungen erstellt werden. Das sind quasi "wohnungsunabhängige" Projekte. Da kommt dann nicht der Verdacht individueller, geldwerter Vorteile hoch. Selbsthilfe in Wohnungen in Zusammenhang mit Modernisierungen würde ich erst später beginnen und vorher verschiedene Fragen klären.

RH: Das ist uns auch wichtig, denn es hat auf der Mitgliederversammlung den Hinweis auf Schwarzarbeit gegeben.

Pötter: Ja, das habe ich auch mitbekommen. Aber das trifft bei den Beispielen, die ich genannt habe, nicht zu. Wir reden ja nicht über einen berufsmäßigen Arbeitnehmerstatus, sondern über geringfügige Beschäftigungen, die gesetzlich geregelt sind. Man muß diese Regeln nur einhalten.

Selbsthilfe ist eine grundlegende Säule genossenschaftlicher Selbstverwaltung, und die sollte gefördert werden. Mir ist allerdings nicht klar geworden, welchen Zweck dieser Hinweis auf "Schwarzarbeit" haben sollte. Wir konnten ja nicht mehr darüber sprechen. Deshalb kann ich hier nur Vermutungen anstellen. Wenn damit gemeint war, daß Selbsthilfe eine ungesetzliche Beschäftigung ist, dann ist das eindeutig falsch. Wenn mit dem Hinweis gemeint war, daß durch Selbsthilfe irgendein Berliner Handwerksbetrieb einen Auftrag weniger bekommt, dann ist das richtig. Aber das ist ja genau der Sinn einer Genossenschaft, daß sie ihre eigenen Kräfte zum Wohle ihrer Gemeinschaft freisetzt und kostengünstiger wirtschaftet. Das steht ihr gut zu Gesicht. Und wenn man sich das genau anguckt, entsteht hier überhaupt kein Verlust für die Auftragslage Berliner Handwerker. Denn bestimmte Einrichtungen wurden und werden bei Ihnen ohne Selbsthilfe einfach nicht geplant. Und wo bisher nichts geplant war, da gibt es auch keinen Auftrag.

Erst durch Ihre Selbsthilfediskussion werden ja neue Aktivitäten angestoßen, von denen auch Firmen profitieren.

Fortsetzung auf Seite 6



Fast bis auf den letzten Platz gefüllt: der Ernst-Reuter-Saal während der Mitgliederversammlung. Foto: hard

Selbsthelfer bei Reinickes Hof

Wir werden dem Kind einen Namen geben

Mittlerweile sind 40 Baugenossen interessiert

Greifen wir die Ideen aus dem Interview mit Herrn Pötter auf und geben unserer Selbsthelfer-Gruppe einen Sinn, der ein typisch genossenschaftliches Element deutlich macht - das der Selbstverwaltung. Ohne den Beteiligten vorzugreifen: Die Selbsthelfer werden - so sie es wollen - eine wichtige Rolle in der Genossenschaft finden: Sie können helfen, Entscheidungen vorzubereiten, umzusetzen oder neue Ideen für ein besseres Wohnen in der Genossenschaft einbringen. Dazu wird es je nach persönlicher Motivation Gruppen geben, die sich unterschiedlichen Aufgabenstellungen zuwenden.

Blieben wir bei der (Energie-) Modernisierung, die an vielen Stellen in dieser Zeitung beleuchtet wird. Hier könnte der Kreis helfen, die tatsächlichen Verbrauchsdaten bei den Heizkosten zu ermitteln, Alternativen zu bewerten und Lösungen umsetzbar zu machen.

Auch wenn es zu keiner Heizungsmodernisierung kommen sollte, die planmäßige Stranger-

neuerung steht kurz bevor. Wir müssen über kurz oder lang in alle Wohnungen! Und da könnte der oben genannte Vorschlag von Herrn Pötter schon recht schnell seine Umsetzung finden.

Es sind aber auch handwerkliche Leistungen gefragt: Wir brauchen dringend einen Gemeinschaftsraum. Geeignete Räumlichkeiten müssen dafür gefunden und umgebaut werden. Zwei Müllplätze könnten erweitert werden zur Einsparung von Betriebskosten. Die Außenanlage in der Hermann-Piper-Str. könnte eine Neugestaltung vertragen und und und...

Außerdem sollten wir von dem umständlichen Begriff der Selbsthilfe zu einer pfiffigen Bezeichnung für die Aktivitäten dieses Selbsthelfer-Kreises finden. Und, um die Tätigkeit der Aktiven zu verstetigen und zu legitimieren, wird auch eine Vereinsgründung zu überlegen sein. Man wird hören, sehen und

- vielleicht schon bald - ein wenig staunen.

Sie möchten Selbsthelfer werden?

Dann senden Sie bitte diesen Coupon ausgefüllt an:

**Reinickes Hof eG,
Reinickes Hof 13, 13403 Berlin**



Name:

.....
.....

Anschrift:

.....
.....

Interessengebiet:
(wenn vorhanden)

.....
.....

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

Eine Genossenschaft gewinnt Profil

Unsere Mitarbeiter im Gespräch

Heike Kaszynski

Mitarbeiterin in der Wohnungsverwaltung

Es begann ganz unverbindlich, wurde aber rasch handfest. Im Oktober letzten Jahres trat Heike Kaszynski eine Teilzeitstelle in unserem Genossenschaftsbüro an, für 25 Stunden pro Woche. Ihre Leistungen überzeugten. Heute ist Frau Kaszynski auf Vollzeit angestellt und betreut unsere Wohnanlage in Hohenschönhausen und die Auftragsverwaltung in unserer Genossenschaft.

"Wollen Sie nicht fest für uns arbeiten?" fragte die Geschäftsführung, und Frau Kaszynski sagte zu. "Ich wollte eine abwechslungsreiche Arbeit", erzählt die gelernte Sekretärin. Über mangelnde Abwechslung kann sie wirklich nicht klagen. Ihre Mietersprechstunde in Hohenschönhausen besetzt ihr eine Fülle verschiedenster Probleme und Aufgaben. Mieter melden sich bei ihr für die Selbsthilfe oder mit Verbesserungsvorschlägen für die Hausverwaltung. "Neulich schlug ein Mieter die Reduzierung der Mülltonnen vor. Es freut mich sehr, daß sich die Leute wirklich Gedanken um ihre Wohnanlage machen."

Dazu kommen die Reparaturanzeigen. Besonders für Fenster und Haustüren. Derzeit werden außerdem sehr viele Wasserhähne mo-

niert und ausgewechselt. Normale Altbausorgen also. Frau Kaszynski verständigt dann eine Fachfirma oder den Hausmeister. Manche Probleme sind allerdings nicht mit einem Schraubenschlüssel und einem Ersatzteil zu lösen. "Ich werde auch von Mietern angespro-



Heike Kaszynski.

chen, die Ärger mit ihren Nachbarn haben."

Dann heißt es vermitteln, und dafür scheint die fröhliche junge Frau gut geeignet. "Wenn die Parteien nicht mehr miteinander reden, lade ich sie beide in meine Sprechstunde zu einer Aussprache

ein." Oft fehle es nur an der richtigen Tonlage, um eine Verständigung herbeizuführen. "Ich kann jedem helfen", ist Kaszynski überzeugt. Viele würden solche Vermittlerrollen als Belastung empfinden. Sie nicht: "Es ist gut, nicht nur am Schreibtisch trockene Arbeit zu tun." Deshalb mag sie auch die Wohnungsabnahmen, die in Hohenschönhausen zu ihrem Aufgabenbereich gehören: "Manche Mieter nehmen das Wort "besenrein" wörtlich und vergessen die Schönheitsreparaturen. Ansonsten gibt es selten Probleme."

Mieter, die Frau Kaszynski persönlich sprechen möchten, können dies jeden Donnerstag zwischen 9 und 18 Uhr in der Goeckestraße 2 a (Souterrain) tun. Wer dazu keine Zeit hat oder sein Anliegen lieber telefonisch vorbringen möchte, kann sie auch zu den üblichen Bürozeiten - außer donnerstags natürlich - unter der Rufnummer 417 858 18 erreichen.

Zu Beginn ihrer Karriere befaßte sich Heike Kaszynski übrigens mit schweren Jungs und krummen Dingen. Zunächst arbeitete sie in einer Anwaltskanzlei, dann in einer Detektei. So aufregend, wie es klingt, sei es aber nicht gewesen.

hard

Ellen und Horst Mopser

Hauswartspaar in Reinickes Hof

Dreißig Häuser und 5000 Quadratmeter Grünfläche: Das Revier von Ellen und Horst Mopser ist nicht von schlechten Eltern. Das Hauswartsehepaar ist verantwortlich für einen Teil des Bauteils Reinickes Hof, für die Ollenhauer

Straße 65 und für die Vorgärten rund um Reinickes Hof und Saalmannteig. "Das nimmt einen von früh bis spät in Anspruch. Ohne System ließe sich unsere Arbeit nicht bewältigen", ist sich Ellen Mopser sicher. Täglich reinigt das Familienteam acht Häuser. Danach kommen die Grünanlagen und die Kleinreparaturen dran. "Druckspüler, Wasserhähne, verstopfte Wasserabflüsse", zählt Horst Mopser die häufigsten Einsatztypen auf. "An manchen Tagen ist der Wurm drin und die Reparaturen häufen sich."

Seit 1990 arbeiten die beiden für

unsere Genossenschaft. Er ist gelernter Bauschlosser, sie Buchhalterin. Zwei erwachsene Töchter haben sie großgezogen, von denen eine ebenfalls in Reinickes Hof lebt. Mit ihrer Aufgabe sind sie zufrieden: "Man kann selbständig ar-

beiten", hebt Horst Mopser als Hauptvorteil hervor. Auch das Verhältnis zu den Mietern sei generell gut. "Zu über neunzig Prozent", wie Ellen Mopser präzisiert. "Viele Mieter melden sich nicht nur in geschäftlichen Dingen, sondern teilen auch ihre privaten Sorgen mit."

Einen Verbesserungsvorschlag möchte Horst Mopser der Genossenschaft ans Herz legen: "Wir wären gern besser über den Einsatz von Fremdfirmen informiert. Für uns wäre es hilfreich, wenn wir rechtzeitig erfahren, wann sie anfangen und aufhören."

hard



Hauswartsehepaar Horst und Ellen Mopser.

Der gemeinschaftliche Nutzen muß im Vordergrund stehen

Selbsthilfe tut einer Genossenschaft gut!

Interview mit dem Duisburger Baugenossenschaftler Peter Pötter

Fortsetzung von Seite 5

RH: Sie erwähnen, daß Ihnen auf der Mitgliederversammlung noch eine Idee für ein Selbsthilfeprojekt gekommen ist. Was ist das für eine Idee?

Pötter: Ich nenne die Idee einfach mal "Beratung von Genossenschaftlern für Genossenschaftler bei Modernisierung".

RH: Wie kommen Sie auf diese Idee, und was meinen Sie damit?

Pötter: Mir sind die Sorgen der Leute aufgefallen über das, was alles bei der Modernisierung passieren wird. Gerade bei der Frage nach dem Heizungssystem wurde deutlich, wie tief hier die Ängste sitzen.

Denn auch die Bemerkung des Vorstandes, daß man das gemeinsam mit den Betroffenen entscheiden wolle, führte zu noch mehr verunsicherten Rückfragen. Das ist nur lösbar durch eine gute Beratung der Bewohner, die von einer Modernisierungsmaßnahme betroffen sind. Und ich meine, es gehört zum Anspruch einer Genossenschaft, daß sie nicht verunsicherte oder verängstigte Mitglieder zurückläßt.

RH: Was Sie hier fordern, ist nur mit riesigem Beratungsaufwand zu

verwirklichen. Wir haben doch auf der Mitgliederversammlung mehrmals darauf hingewiesen, daß hier noch keine Entscheidung getroffen worden ist.

Pötter: Ja, der Beratungsaufwand ist groß. Aber er ist nötig. Das weiß ich aus eigener Erfahrung. Und dieser Aufwand ist von Ihrer Verwaltung nicht zu leisten, denn sie steht unter dem Druck, die laufenden Geschäfte zu erledigen.

Stellen Sie sich vor, Ihre Geschäftsführerin führt Beratungsgespräche mit Bewohnern und schaut dabei immer auf die Uhr, weil sie eigentlich wieder ins Büro müßte, wo sich die Arbeit stapelt. Wer das merkt, fühlt sich doch nicht ernst genommen. Also, wenn beides nötig ist: Gute, streßfreie Beratung über die Modernisierung und gute Verwaltungsarbeit, und wenn nicht eine Sache auf Kosten der anderen geschehen darf, dann ist eine neue Lösung erforderlich. Mein Vorschlag lautet: Die Beratung wird ausgegliedert, sie kommt ins Vorfeld der Verwaltung und dient ihrer Unterstützung. Sie organisiert die Beratung so, daß sie von aktiven Bewohnern in Selbsthilfe durchgeführt wird. Da Sie die

Selbsthilfe honorieren wollen, können Sie hier Beratungsleistungen honorieren und lösen mehrere Probleme auf einmal.

RH: Wie sieht das praktisch aus?

Pötter: Sie haben ja eine Liste mit Leuten, die sich für Selbsthilfe gemeldet haben. Vielleicht haben einige Zeit und Lust, solche Beratungsgespräche zu führen.

Natürlich können Sie die Selbsthelfer nicht einfach auf die Menschheit loslassen. Zuerst muß das Material zusammengestellt werden, das alle Informationen über die Modernisierung enthält. Schon diese Arbeit muß unbedingt gemeinsam mit den Selbsthelfern durchgeführt werden.

Dieses Informationsmaterial enthält dann auch Fragen, die bei den einzelnen Bewohnern abgefragt werden müssen. Gute Beratung hilft, Geld und Nerven zu sparen, weil man als Bewohner genauer planen kann, ob man in die Wohnung investiert oder ob man noch wartet.

Die Wünsche der Bewohner können genau abgefragt werden. Die Verwaltung und Geschäftsführung sind von hohem Beratungsaufwand entlastet. Selbsthelfer stehen nicht unter Zeitdruck und können

streßfrei beraten. Die Ergebnisse müssen dann der Geschäftsführung mitgeteilt werden. Neu auftauchende Beratungsprobleme können fortlaufend in das Informationsmaterial eingearbeitet werden.

Natürlich dürfen beratende Selbsthelfer keine Versprechungen machen, die dann von Ihrer Wohnungsverwaltung nicht eingehalten werden können. Dann hätten Sie ein Eigentor geschossen und die Leute wären zu Recht sauer auf die Genossenschaft. Der Vorteil ist: Beratungstätigkeit in Selbsthilfe kann ohne großen organisatorischen Aufwand begonnen werden. Das kann ein erster Einstieg in

Selbsthilfeprojekte Ihrer Genossenschaft sein.

RH: Herr Pötter, wir danken Ihnen für dieses Interview.

Gerhard **HUSE** GmbH
Fliesenlegermeister
 Fliesenausführungen
 Natursteinarbeiten
 Tel. 030/4 118543 · Fax 4 118536

Mo.-Fr. 9.00-18.00
 Sa. 9.00-13.00
Gabis
 Schreibwaren • Geschenkartikel
 Diddl • Enesco
 und Fotoannahme
 Tel./Fax 030/412 18 75 · Ollenhauerstr. 84 · 13407 Berlin

Schlaue Füchse bauen mit
CORANO
 Immobilien GmbH
 HALLBERGSTRASSE 37 40237 DÜSSELDORF



EIN LEISTUNGSSTARKES TEAM BIETET IHNEN RUND UM DIE IMMOBILIE ALLES AUS EINER HAND

Eine Genossenschaft gewinnt Profil

Reinickes Hof und seine Wohnanlagen

Siedlungen in unserer Genossenschaft

Heute: Reinickes Hof

In der Numerierung der Bauteile nicht die Nummer eins, ist sie dennoch das historische Herzstück der Genossenschaft: die Siedlung Reinickes Hof. Das Geviert zwischen Ollenhauerstraße, Waldstraße und Saalmannteig ist nicht nur Namensgeber und Verwaltungssitz. Mit 466 Wohneinheiten beherbergt es auch ein Drittel des Gesamtbestandes.

Die 1921 gegründete Genossenschaft hatte sich ursprünglich lediglich dem Eigenheimbau verschrieben. Mit der Errichtung dieser Siedlung und der im Becherweg 1927 rückte sie von diesem Ziel ab und wandte sich größeren Aufgaben zu. Initiator dieser Ent-

wicklung war der damalige Baugenosse Paul Raebel. Die Genossenschaft sprang damit auf den wohnungsbaupolitischen Zug der "roaring twenties" auf. Angeschoben mit öffentlichen Fördermitteln wurden damals in großem Umfang neue Siedlungsformen entwickelt und errichtet. Obwohl Reinickes Hof keine berühmten Architekten-namen vorweisen kann, gehört die Anlage doch in eine Reihe mit den Projekten von Bruno Taut, Robert Wagner und anderen Koryphäen des Ensemble-Wohnungsbaus.

Klassischer Siedlungsbau der 20er Jahre

Der Schwerpunkt der Anlage liegt mit 370 Wohneinheiten bei den Zwei- und Zweieinhalbzimmerwohnungen. Damals hochmoderne Ausstattungsmerkmale wie Balkone, Inntoiletten und -bäder, gehören heute weitgehend zum selbstverständlichen Standard. Insbesondere die Bäder lösen mittlerweile statt Begeisterung eher den Wunsch nach Modernisierung aus. Auch im heutigen Sinne vorbildlich sind aber die Grünanlagen. Wenn der ehemalige Aufsichtsratsvorsitzende Friedrich Böttcher mit etwas Eigenlob die Anlage Reinickes Hof als "städtebaulich besonders gelungen" hervorhob, hatte er vor allem dieses Grün im Blick.

Wer von der lauten Ollenhauerstraße aus Reinickes Hof betritt, wird dieses Urteil nach drei, vier Schritten nachvollziehen können. Das Brausen der Autos weicht sehr rasch einer in Großstädten seltenen Ruhe. Auf den dicht bewachsenen weitläufigen Innenhöfen verstärkt sich dieser Effekt. Die Parkanlagen machen den Hauswarten sicher viel Arbeit. Den Mietern bieten sie ein Wohnumfeld, wie es sonst nur auf dem Land anzutreffen ist.

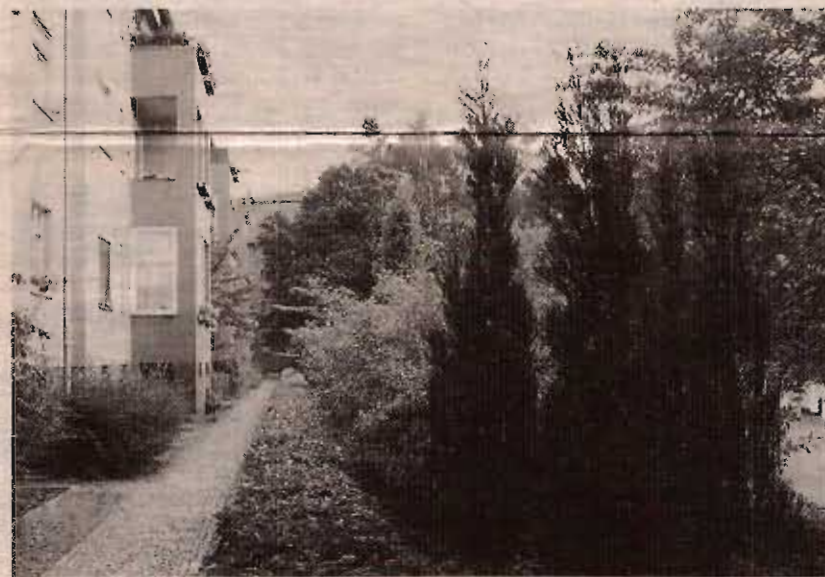
Auch wenn spielende Kinder manchmal Lärm und Heranwachsende hier und da häßliche Graffiti-flecken machen: Die an vielen Orten der Stadt bemerkbaren Anzeichen der Verwahrlosung haben um diese Oase bislang einen



Gute Verkehrsverbindungen und trotzdem ruhige Lage: die Siedlung Reinickes Hof.



„Erwerbslose Mitglieder schaffen neue Gärten“ lautet der Titel dieses Archivbildes aus dem Jahr 1930.



Und so hat sich die Selbsthilfe von einst entwickelt. Beide Fotos zeigen die Grünanlage von Reinickes Hof. Foto: hard

großen und deutlichen Bogen gemacht.

So idyllisch war es nicht immer. Während des Zweiten Weltkriegs wurden in der Anlage rund 100 Wohnungen zerstört. 23 Baugenossen kamen ums Leben. Nach dem Krieg wurden die Schäden in Selbsthilfe repariert. Derartige Katastrophen sind glücklicherweise vorerst nicht mehr zu befürchten. Das bedeutet aber nicht, daß die Zeit stillsteht. Die Genossenschaftsleitung möchte gern die veralteten Nachspeicheröfen ersetzen und andere Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Was wie tatsächlich vonstatten geht, wird natürlich mit den betroffenen Mitgliedern besprochen und geplant. Und Ansatzpunkte für die aus der Tradition heraus wiederbelebte Selbsthilfe gibt es ebenfalls genügend. hard

Sprechzeiten von Reinickes Hof
 montags, dienstags, donnerstags
 9 bis 12 Uhr,
 dienstags auch von 16 bis 18 Uhr

Sie suchen Veränderungen?

Einfach anrufen und einen Termin vereinbaren



Wir freuen uns auf Sie *Bianca*

FRISIERSALON HELGA GIRLICH

Ollenhauerstr. 81 · 13403 Berlin · ☎ 412 11 58

Unser Wohnungsmarkt

An dieser Stelle veröffentlichen wir die zum Zeitpunkt des Drucks neu zu vermietenden Wohnungen.

Diese wurden/werden wie bisher Bewerbern auf unserer Tausch- bzw. Warteliste angeboten. Nach unserer Erfahrung kann sich dabei vereinzelt herausstellen, daß wir kurzfristig keine Bewerber finden.

Wenn Leser Interesse haben, sollen sie uns schreiben. Wir können sie für zukünftige Wohnungen vormerken oder vielleicht sogar gleich berücksichtigen.

Straße	Zimmer	qm	Geschoß	Bedingung	gekündigt zum
Becherweg 1	2	71,05	EG	-	31.8.97
Becherweg 12	1 1/2	52,70	2.OG	-	31.8.97
Becherweg 21	2 1/2	65,00	EG	-	31.7.97
Becherweg 27	1 1/2	50,80	EG	-	31.7.97
Becherweg 3	2 1/2	71,20	2.OG	-	31.8.97
General-Barby-Str. 122	3	82,90	EG	WBS - D	31.5.97
General-Barby-Str. 122	3	78,90	2.OG	WBS - D	31.5.97
Große-Leege-Str. 90 a	2	51,68	EG	-	31.7.97
Große-Leege-Str. 90 a	1 1/2	52,70	1.OG	-	30.9.97
Große-Leege-Str. 90 b	2	48,90	EG	-	30.9.97
Herman-Piper-Str. 11	4	87,00	4.OG	WBS	30.9.97
Herman-Piper-Str. 17	3	78,30	3.OG	WBS	30.9.97
Herman-Piper-Str. 29	2 1/2	78,35	1.OG	WBS	31.8.97
Herman-Piper-Str. 33	2	68,30	1.OG	WBS	30.9.97
Herman-Piper-Str. 35	2	65,30	1.OG	WBS	31.8.97
Herman-Piper-Str. 39	1	43,60	9.OG	WBS	31.7.97
Herman-Piper-Str.19	3	77,60	3.OG	WBS	31.5.97
Klenzpfad 4	1 1/2	56,60	2.OG	WBS	30.6.97
Lübener Weg 24	2 1/2	56,00	EG	-	31.8.97
Ollenhauer Str. 65a	1	39,70	EG	-	31.7.97
Ollenhauer Str. 65b	1	39,10	2.OG	-	30.6.97
Reinickes Hof 9	2	53,10	EG	-	31.7.97
Saalmannteig 14	2 1/2	60,10	2.OG	-	30.9.97
Saalmannteig 16	2	61,40	EG	-	31.8.97
Saalmannteig 34	1 1/2	51,40	2.OG	-	30.6.97
Waldstr. 9	1 1/2	54,80	EG	-	31.8.97
Werneuchener Str. 22	1 1/2	56,60	1.OG	-	31.7.97
Werneuchener Str. 22a	3	62,10	1.OG	-	30.9.97
Werneuchener Str. 23 a	3	62,31	EG	-	30.9.97
Werneuchener Str. 24	2	57,00	EG	-	31.8.97

WBS = Wohnberechtigungsschein für Sozialwohnungen, WBS-D = wie vor mit Dringlichkeit

✂

Haben Sie Interesse an einer Wohnung? Oder wollen Sie eine zukünftig frei werdende Wohnung anmieten?

Dann unten ausfüllen, ausschneiden und in unseren Briefkasten stecken/absenden:

Name:

Anschrift:


Zahl der Personen im Haushalt:

Sie interessieren sich für Wohnung/Siedlung:

Wann wollen Sie die Wohnung beziehen:

Datum: Unterschrift:

Eine Genossenschaft gewinnt Profil



Fuchsfährte

Unter diesem Titel berichten wir fortlaufend über Belangloses aus der sonstigen (Nicht-Baugenossenschafts-)Welt. Heute auszugsweise ein Brief von 1980 aus der Werkstatt des weithin unbekannt gebliebenen SPD-Bundestagsabgeordneten Jakob Mierscheid. Der Vater von 4 Kindern aus dem Hunsrück ist ein Phantom, er ist eine Erfindung von Bonner Parlamentariern und ihrer Mitarbeiter. Trotzdem haben ihm seine sehr praktischen Vorschläge Eingang in offizielle Dokumente, Sitzungsprotokolle des Deutschen Bundestages und in das "Who is Who" verschafft.

Die 150% - Baufinanzierung aus öffentlichen Mitteln

Herrn Dr. Albert Schmid Staatssekretär beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Lieber Albert Schmid!

Ich möchte für mich und meine vier Kinder im Hunsrück ein Häuschen bauen und habe herausgefunden, daß es viele öffentliche Töpfe gibt, aus denen mir geholfen werden kann. Ich habe lange überlegt und nach reiflichem Nachdenken den Entschluß gefaßt, die verschiedenen Möglichkeiten zusammenzufassen und ein Modell zu bauen, das nicht nur meinem Wunsche nach Bildung von Wohneigentum Rechnung trägt, sondern auch regionalpolitische, arbeitsmarktpolitische, sozialpolitische, energiepolitische und andere Gesichtspunkte berücksichtigt. Ich glaube, diesen am besten Rechnung tragen zu können, indem ich alle möglichen öffentlichen Hilfen ausnütze. Zumal sich hier die Chance ergibt, ein neues Baufinanzierungsmodell zu kreieren. Meine Idee ist folgende:

Den Keller möchte ich als Luftschutzraum ausbauen, so daß ich auf Zuschüsse aus dem Innenministerium rechnen kann. Beim Heizungs- und Lüftungssystem möchte ich neue technische energiesparende Verfahren ausprobieren, so daß ich auf die Hilfestellung und Förderung des Forschungsministers rechnen kann. Ich habe weiter die Hoffnung, daß die Kosten für das Grundstück vom Wirtschaftsminister aus den Mitteln für die regionale Wirtschaftspolitik getragen werden, da dieser Grundstückserwerb die Voraussetzungen für die Sicherung von Bauarbeiterarbeitsplätzen bietet. Für die schöne Gestaltung der Außenwände hoffe ich auf Unterstützung des Landwirtschaftsministers aus Mitteln für die Dorferneuerung.

Ich habe mir weiter überlegt,

daß die Personalkosten für die Bauarbeiter als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme, und, weil ich im Winter bauen will, als Winterbaumaßnahme vom Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung getragen werden können. Da es auf unserer Dorfstraße manchmal ganz schön laut ist, will ich beim Verkehrsminister die Übernahme der Kosten für Verkehrslärmschutzfenster beantragen. (...)

Ich habe mir ausgerechnet, daß ich unter Ausschöpfung all dieser Möglichkeiten auf 135% der von mir geschätzten Kosten komme. Damit das ganze nun als Modell der 150% Finanzierung aus öffentlichen Mitteln laufen kann, hätte ich noch eine kleine Bitte an Dich: Du müßtest mir die fehlenden 15% aus Deinem Härtefond oder aus Forschungsmitteln zuschicken. Damit das ganze nicht so schrecklich bürokratisch wird, würde ich vorschlagen, daß Du mir diesen Betrag sofort auszahlst und die restlichen 135% als Kredit dazu gibst. Damit könnten Deine Fachleute bei der Entwicklung des Modells gleich die notwendigen Erfahrungen direkt sammeln.

Lieber Albert Schmid, auch wenn das ganze etwas kompliziert klingt finde ich, daß mein Modell eine gute Idee ist, die weiter verfolgt werden sollte.

In alter Freundschaft

Jacob Mierscheid

Auf das real existierende Schreiben des irrealen Abgeordneten haben offiziell geantwortet: Karl Haehser, Parl. Staatssekretär beim Bundesminister der Finanzen, Dr. Dietrich Sperling, Parl. Staatssekretär beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und Dr. Burkhard Hirsch, Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen..

Planungen gehen voran

Was macht das Neubauvorhaben?

Grundstückskauf steht kurz vor dem Abschluß

Wir wollen nun regelmäßig zu unserem Neubauvorhaben berichten. Mittlerweile wurde die Vermessung und die Bodenbewertung abgeschlossen. Die Architekten haben ihre Planungen und Entwürfe weiterentwickelt. Ziel ist die Beantragung der Baugenehmigung im Herbst 1997.

Viele Detailfragen müssen noch geklärt werden, da das Grundstück schon bei der Vermessung andere Ergebnisse aufweist, als vom Bezirksamt angegeben. Schon deshalb konnte es bisher nicht endgültig gekauft werden.

Aber auch die Vermessungs- und Bewertungsmaßnahmen geben keinen Anlaß, den Neubau in Frage zu stellen. Im Gegenteil, wir sind dabei, Vermarktungsüberlegungen in die Planung einfließen zu lassen. Wenn es die Kalkulation erlaubt, streben wir den Bau von Niedrig-Energiehäusern an, d.h. es sollen Wohnungen entstehen, die deutlich weniger Heizkosten verursachen, als der übliche Neubau. Die Anfragen an die Heizenergie-Lieferanten für Gas, Fernwärme und die Bewag wurden in diesen Tagen gestellt.

Auch an dieser Stelle sei hinsichtlich des angrenzenden Altbau noch einmal betont: Der Neubau soll so geplant werden, daß die technische Nachrüstung des benachbarten Altbaus mit einer anderen Wärmeenergie möglich macht. Ob das gelingt, ist noch fraglich. Aber keinesfalls bedeutet das, daß der Altbau zeitgleich auf die Heizungsart des Neubaus umgestellt wird. Dazu bedarf es weiterer gründlicher Überlegungen, die Sie ansatzweise auf Seite 1 dieser Ausgabe finden.

Weiter mit dem Neubau. 52 Wohnungen können es werden, über Struktur und Wohnungsgröße sind wir uns noch nicht im klaren. Darüber werden Aufsichtsrat und Vorstand in der nächsten Sitzung entscheiden. Tendenziell werden es "handliche" Wohnungen. Jeder

Quadratmeter verursacht Kosten beim Bauherrn und anschließend beim Mieter. Überzogene Wohnungsgrößen rechnen sich derzeit nicht. Unser erhöhter Bedarf an Zweieinhalbzimmerwohnungen soll berücksichtigt werden.

Eine Tiefgarage kann auf dem Baugrund errichtet werden. Sie wird auch Ersatz für unsere 17 Garagenbesitzer am Lübener Weg bieten, die ihre Garagen zunächst verlieren werden. Entgegen aufgeregten Unkenrufen müssen die Garagen nicht schon im September geräumt werden! Wir suchen nach bauorganisatorischen Lösungen, die den Garagenabriß zum spätest möglichen Zeitpunkt erlauben. Wir setzen uns jedenfalls rechtzeitig mit den Betroffenen in Verbindung.

Zu den Gebäuden selbst soll noch erwähnt sein, daß im Haus an der Brusebergstraße ein bis zwei Gewerbeeinheiten entstehen werden. Wir wünschen uns eine Speise-Gaststätte, die einen Gemeinschaftsraum für Kieztreffen und Familienfeiern für uns vorhält.

Der Haushalt des Finanzministers

Wohnungspolitische Grausamkeiten

Lohnt es sich eigentlich noch über Wohnungspolitik nachzudenken? Vielleicht schon deshalb, weil es sie bald nicht mehr geben wird. Denn der Bayer Theo Waigel hat sich offensichtlich eine alte rheinische Karnevals-Gleichung zu eigen gemacht: "Dreimal null is null is null". Sein Etat-Entwurf für 1998 ist aber leider keine Veranstaltung des organisierten Frohsinns, sondern mehr des ungläubigen Mißvergnügens.

Nun haben wir uns mühsam über Monate an endlose Debatten über Steuerreform, Rentenreform und, nicht zu vergessen, den Euro am Währungs(reform)horizont gewöhnt. Was haben wir dabei gelernt? Mehr Geld, als es gibt, gibt es nicht. Die Kunst der Politik besteht allemal darin, dieses Nullsummenspiel mit dem Ruf nach "Verteilungsgerechtigkeit" zu zieren. Das geht ungefähr so: Die Güter dieser Erde sind irgendwie ungerecht verteilt. Warum, weiß keiner mehr so genau. Wir, liebes Volk, wir, die Politiker bringen das wieder ins Lot. Und dafür hätten wir gern unser Taschengeld. So weit, so einfach.

Was wir, das liebe Volk, aber

nicht verstehen, daß ausgerechnet bei uns die Verteilerei immer endet, bzw. gerade wir immer zu den Weiterverteilern gehören. Nehmen wir das Wohngeld.

Der Bundesbauminister verteilt aus seinem Schatzkästlein, das wir vorher mit Steuergeldern trefflich gefüllt haben, Geld an diejenigen, denen die Mieten zu teuer geworden sind. Weil das seit 1990 relativ immer weniger geworden ist, hat der Minister eine Wohngeldreform angekündigt. Erst für 1996, dann für Anfang 1997, dann für Mitte 1997. Jetzt ist die "Reform" auf dem Tisch: Das Wohngeld wird von Herrn Waigel eingefroren! Das klingt zum Schauern und - ist es auch. Weil einfach dieselbe Menge Geld bei steigenden Mieten an mehr Leute verteilt wird. Dann wird es wohl weniger für den einzelnen werden. Eigentlich hatten wir uns eine Wohngeldreform anders gedacht. War das nicht Bauminister Töpfer, der noch als Chef des Umweltressorts von Journalisten zum "Bundesankündigungsminister" umgetauft wurde?

Egal, beim sozialen Wohnungsbau sieht's noch trauriger aus. 600 Mil-

lionen weniger im nächsten Jahr vom Bund, dasselbe nochmal minus bei den Ländern. Das macht die Mieter und die Wohnungsbauer fröhlich. Denn wenn weniger Sozialwohnungen gebaut werden, ziehen mehr Mieter in den freifinanzierten Wohnungsbau, den sie aber nicht bezahlen können und deshalb mehr von dem Wohngeld brauchen, das gerade weniger geworden ist. Hat hier etwa jemand "Eurofighter" dazwischengerufen? Pfui!

Oder Sie gehen gleich ins Wohneigentum. Sie können nicht? Unfug, Sie wollen einfach nicht, weil Ihnen 500.000 DM Schulden Kopfzerbrechen bereiten. Nehmen Sie sich doch ein Beispiel an Theo Waigel; der sitzt seine 1000 Milliarden Staatsschulden ganz locker aus. Politik hat eben Vorbildcharakter.

Und was sagt Herr Prof. Dr. Töpfer dazu? Er sagt wörtlich, er sei "unzufrieden", sagt er. Obwohl sein Haushalt um 6,2% steigt, für Mehrkosten beim Berlin-Umzug. Donnerwetter, das hätten wir jetzt aber nicht gedacht. Also Herr Minister, bleiben Sie unzufrieden; da stehen wir voll an Ihrer Seite, wir sind's nämlich auch.

Unternehmensnachrichten

Vermietungsaufgaben aufgeteilt

Zur besseren Betreuung der ständig wachsenden Zahl von Einzelanliegen unserer Baugenossen wurden die Vermietungsangelegenheiten unter drei Mitarbeiterinnen der Verwaltung aufgeteilt.

Zuständig sind: Frau Schmidgen (Tel. 417 858 11) für die Bauteile 13, 15, 16, 17, 18;

Frau Lemke (Tel. 417 858 16) für die Bauteile 1 bis 12, 14 und 19; Frau Kaszynski (Tel.: 417 858 18) für Bauteil 19 (donnerstags ganztägig im Objekt-Büro Hohenschönhausen unter Tel. 454 1027 erreichbar).

Da die Mitarbeiterinnen auch andere Aufgaben in der Genossenschaft wahrnehmen, bitten wir unsere Mitglieder, Anrufe zu Mieteranliegen nur in den Sprechzeiten zu tätigen (montags, dienstags und donnerstags 9 bis 12 Uhr und dienstags 16 bis 18 Uhr). Außerhalb dieser Zeiten können Sie Ihre Nachricht auf unserem Anrufbeantworter hinterlassen, wir melden uns dann.

Personalwechsel in der Finanzbuchhaltung

Die bisherige Finanzbuchhalterin, Frau Puttins, ist aus dem Dienst der Genossenschaft ausgeschieden. Ihr Nachfolger, Herr Einsle, soll vor allem die betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Daten von Reinickes Hof neu erfassen und zuordnen um damit finanzielle Reserven oder Risiken rechtzeitig erkennbar zu machen. Die dafür notwendige Kompetenz bringt er als Absolvent eines Betriebswirtschaftsstudiums an der Leipziger Universität vor zwei Jahren mit. Vor dem Einsatz in unserer Genossenschaft war er Bilanzbuchhalter in der Konzernzentrale eines großen Zeitungsverlags.

Neubesetzung für Betriebskostenabrechnung und Genossenschaftsbuchhaltung

Die Betriebskostenabrechnungen für 1996 sollen transparenter werden. So wird jeder Mieter eine Auflistung aller relevanten Rechnungen mit Datum, Betrag und

Zahlungsgrund für Betriebskosten zusätzlich zur Kostenaufstellung für seinen Bauteil erhalten. Mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung einschließlich der zusätzlichen Kostennachweise wurde eine neue Mitarbeiterin, Frau Borgolte, beauftragt. Sie besetzt die Stelle der zum 30.6.1997 ausgeschiedenen Frau Schulz (ehemalige Auszubildende). Frau Borgolte ist gelernte Buchhalterin und gewährleistet mit ihrer 15jährigen Berufserfahrung eine zügige und korrekte Bearbeitung.

Eine weitere Neuheit ist vorgesehen: Wir wollen erstmals als Ergebnis der neu erfaßten Daten allen Baugenossen ein Kontoblatt zum Stand ihres Geschäftsguthabens aushändigen. Insbesondere bei vielen ratenzahlenden Baugenossen kann so zu einem Stichtag der Einzahlungsstand verglichen werden. Für Fragen zu Betriebskosten und Geschäftsguthaben einschließlich Dividende steht Frau Borgolte unter Telefonnummer 417 858 15 zur Verfügung. Auch hier bitten wir um Einhaltung der Sprechzeiten.

Die nächste Ausgabe von

Reinickes Hof

erscheint im

Oktober 1997.