

Reinickes Hof

erscheint
vierteljährlich

Ausgabe 7 / April 1998

Mitgliederinformation der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

2. Jahrgang



Seite 2

Modernisierung im Becherweg

Soziale Bauleitung wird die Mieter betreuen

Seite 3

„Günstige Wohnun- gen Mangelware“

Interview mit Anke Fuchs,
Mieterbundpräsidentin

Seite 6

Miteinander – Füreinander

Die Aktivitäten des Rei-
nickes Hof Selbsthilfe e.V.

Liebe Baugenossinnen und Baugenossen,

„Berlin leidet an Schwind-
sucht“ lautete die Überschrift
einer großen Tageszeitung auf
Seite 1 am 1. April, also vor we-
nigen Tagen. Das war nicht als
Aprilscherz gedacht, sondern
bezog sich auf die Tatsache, daß
Berlin Ende 1997 33.200 Bürger
weniger hatte als ein Jahr zuvor.
Ursache sind zu über 90 % Weg-
züge ins Umland.

Wir sollten sehen, daß solche
Dinge auch an unserer Bauge-
nossenschaft nicht einfach vorü-
bergehen. In einer Situation wie
dieser können wir als Mitglieder
zwei Dinge tun: Entweder wir
lehnen uns bequem im Sessel
zurück und hoffen, daß anderen
etwas dazu einfällt. Oder wir
krepeln die Ärmel auf, erin-
nern uns an alte Genossen-
schafts-Tugenden und tun selbst
etwas. Etwas, was das „Wir-Ge-
fühl“ wieder stärkt, was der Ge-

Aufsichtsratsvorsitzender Günter Zeßner:

Reinickes Hof sichert die Zukunft

Die Planungen sind weitgehend abgeschlossen; nun folgt die Realisierung

Auch unsere Genossenschaft ist ein heute Wirtschaftsunternehmen, dessen Fortbestand und Wohlergehen den Risiken und Chancen des Marktes ausgesetzt ist und sich den Bedingungen des Umfelds zu stellen hat. Angesichts der augenblicklichen Situation in Berlin mit einer Zahl von leerstehenden Wohnungen im fünfstelligen Bereich und einer ausgeprägten Tendenz zur Abwanderung in das Umland, müssen wir attraktiv sein. Für unsere Baugenossen und für neue Mieter. Denn ein größerer, lange anhaltender Wohnungsleerstand ist der Ruin eines Wohnungsbaunternehmens und würde auch eine bislang sehr solide Genossenschaft wie Reinickes Hof in ernsthafte Schwierigkeiten bringen.

Was also tun wir? Zunächst pfle-
gen wir unseren Wohnungsbe-
stand. Da gibt es zeitliche Phasen,
in denen geschieht das zurückhal-



Günter Zeßner

Foto: hard

tend, in vielen Fällen auf das Notwendige beschränkt. Eine solche Zeitspanne haben wir gerade hinter uns. Jetzt gilt es stärker als bisher für den Wohnungsmarkt der Zukunft zu modernisieren. Nicht nur in der Politik gibt es den Satz: „Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben“. Unsere Philosophie läßt sich vielleicht so umschreiben: Die Wohnungen behutsam, aber zielgerichtet fit machen für die Ansprüche von heute und morgen. Daß wir dabei besonders auf die Kosten achten, ist selbstverständlich. Die Mieten sollen im unteren Bereich des Mietspiegels gehalten werden. Unsere Mieten müssen bezahlbar bleiben.

Eine solche Gesamtstrategie setzt sich auch aus vielen kleinen Maßnahmen zusammen. Wohnungspflege ist eben die „ewige“ Aufgabe zu reparieren und zu renovieren. Obwohl sie zu den Alltagsgeschäften gehört, will sie dennoch gut vorbereitet und überlegt sein. Denn wir können uns auch kaputt reparieren. Ist erst ein bestimmter Verfall der Bausubstanz erreicht, hilft kein Flickwerk mehr, wenn es z. B. gerade an einer

Stelle tropft. Dann muß eine umfassende Erneuerung her, zu ungleich günstigeren Preisen als mit einer Vielzahl von Kleininstandsetzungen je erreichbar ist. Es macht deshalb Sinn, über längere Perioden sparsam zu wirtschaften, Rücklagen zu bilden und dann mittels einer durchdachten Planung in einem Zug zu erneuern.

Das gewährleistet für die ganze Anlage den Stand der Technik und führt nur einmal zur Belästigung der Mieter.

Apropos Stand der Technik. Dieser Begriff beschreibt sehr exakt, was ein Planer wirklich tut: Er bedient sich nach bestem Wissen und nach seiner Erfahrung eines technischen Systems, das im größten Maß Funktion, Haltbarkeit und wirtschaftlichen Nutzen verspricht. Heute. Wenn wir das im Zusammenhang mit unserer Heizungsumstellung sehen, würde ich zwar die Prognose wagen, daß wir in zwanzig Jahren Wärme aus einem sog. dezentralen System mit einem hervorragenden Gesamtwirkungsgrad beziehen werden. Aber wer würde heute ernsthaft etwas zu den Energiepreisen im Jahr 2020 sagen wollen?

Anfang 1998 sind bei Reinickes Hof die Zeiten des Nachdenkens, des Planens weitgehend vorüber. Wir stehen am Beginn der Realisierung unserer Zukunftsinvestitionen:

- Die Sanierung der Haustechnik am Becherweg wird in den nächsten Tagen und Wochen intensiv beginnen.
- Eine vergleichbare Maßnahme werden wir im Bauteil Reinickes Hof im Jahr 1999 beginnen.
- Die Treppenhauissanierung in Hörschönhausen wird nach dieses Jahr angepackt – versprochen ist versprochen.
- Der Neubau an der Brusebergstraße läßt nicht mehr lange auf sich warten. Wer immer noch am Sinn eines Neubaus zweifelt,

Wandel
dringend
erforderlich.

dem sei in Erinnerung gerufen, daß der größte Teil unseres heutigen Gebäudebestands in 50 oder 100 Jahren abrißreif ist. Wer sich nicht beständig erneuert, den gibt es für die Enkel nicht mehr.

Welche Rolle spielt der Aufsichtsrat? Er tritt im öffentlich wahrnehmbaren Leben der Genossenschaft wenig in Erscheinung. Er mischt sich auch nicht in die Tagesarbeit des Vorstands ein. Aber er schafft die personellen Voraussetzungen im Vorstand für eine dynamische, wenig bürokratische und „marktgerechte“ Arbeitsweise. Unter marktgerecht ver-

stehe ich ein Arbeiten im Sinne der Baugenossen; sie müssen zufrieden sein, wollen wir unsere Wohnungen auch weiterhin intern „verkaufen“. Das setzt nicht nur Leistung von Seiten der Verwaltung voraus sondern ein vernünftiges Umgehen, ein angenehmes Miteinander zwischen Mitgliedern, Vorstand und Mitarbeitern. Denn damit sind wir auch attraktiv für neue Interessenten, erste Voraussetzung dafür, daß wir nach wie vor aussuchen können, wer bei uns wohnt.

1998
ist das Jahr
der Taten.

Der Aufsichtsrat ist aber auch Kontrollorgan, Sprachrohr und Interessenvertreter der Mitglieder unserer Genossenschaft. Das gilt für Probleme einer Betriebskostenabrechnung ebenso wie für einen zukünftigen Neubau. Immer steht das Interesse der Mitglieder im Vordergrund. Deshalb also auch kein Zwang zur Heizungsumstellung, deshalb die Soziale Bauleitung, deshalb die Förderung der Selbsthilfe.

Diese Maßnahmen und Projekte sind vom Vorstand entwickelt worden, der Aufsichtsrat hat ihnen gerne zugestimmt. Andere Vorschläge kommen aus der Mitgliedschaft oder aus der Mitte des Aufsichtsrats und werden vom Vorstand umgesetzt. Leben in der Genossenschaft!

Als Aufsichtsrat darf man sich nicht auf das „Prinzip Hoffnung“ verlassen. Ich sehe unsere Aufgabe darin, den Baugenossen Sicherheit und Perspektiven zu bieten. Sicherheit für günstige Mieten, für ein soziales Miteinander, für ein gutes Wohnumfeld. Die Perspektive: Notwendige Veränderungen erfolgen mit allem Bedacht und werden ausführlich begründet, durchschaubar gemacht und damit nachvollziehbar. Auf dem guten Fundament, das in der Vergangenheit gelegt wurde, kann solide weitergebaut werden. Reinickes Hof geht als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit Zukunft in die nächsten Jahrzehnte.



Detlef Wendt

Foto: hard

nossenschaft und dem einzelnen Baugenossen nützt. Denn wer sich in seiner Wohnung, in seiner Nachbarschaft wirklich zu Hause fühlt, der zieht nicht weg. Und wer etwas uneigennützig für die Gemeinschaft tut, wer sich engagiert, Zeit und Kraft opfert, der bleibt in dieser Genossenschaft, so lange es geht.

Das beschreibt ein Motiv für die Arbeit der Selbsthelfer im Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. Andere, ebenso wichtige kommen dazu. Die Idee, sich gegenseitig zu unterstützen oder jemandem schlicht und einfach zu helfen, ist nämlich keineswegs tot. Es war innerhalb von wenigen Monaten möglich, fast 50 Mitglieder für den Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. zu gewinnen. Alles Menschen, die bereit sind, nach ihren Kräften gemeinnützig zu arbeiten. Da sage ich: Großartig. Und ich sage einen herzlichen Dank an die Selbsthelfer.

Es grüßt Sie
Ihr
Detlef Wendt
Vorstand im Reinickes Hof
Selbsthilfe e.V.

Frohe
Ostern
Ihnen
und
Ihrer
Familie

Mitgliederversammlung im Mai

Die diesjährige ordentliche Mitgliederversammlung wird stattfinden am

Dienstag, 12. Mai 1998, 18.30 Uhr
im Rathaus Reinickendorf, Ernst-Reuter-Saal.

Die notwendigen Unterlagen, Einladung mit Tagesordnung, Stimmkarte, Geschäftsbericht 1997 gehen den Baugenossinnen und Baugenossen rechtzeitig zu.

Als Gastreferentin wird anwesend sein:

Frau Marlies Wanjura,
Bezirksbürgermeisterin von Reinickendorf

Sicherheit und Perspektive

Editorial

Liebe Baugenosinnen, liebe Baugenossen, liebe Leserin, lieber Leser,

Ein wenig später als versprochen liegt nun diese siebente Ausgabe auf dem Tisch. Die Verzögerung ergab sich aus der zwingenden Terminkette für den Geschäftsbericht, der in diesen Tagen für den Druck vorbereitet werden muß. Denn die Mitgliederversammlung ist ja bereits in fünf Wochen, und an Feiertagen arbeitet keine Druckerei.

Inzwischen ist es geschafft und ich darf Ihnen wieder viele interessante Beiträge in unserer heutigen Ausgabe versprechen. Natürlich sind wichtige Informationen dabei, wie z.B. der Stand der Großinstandsetzung/Modernisierung. Aber auch auf interessante Beiträge, deren Themen vielleicht nicht immer allgemein bekannt sind.

Lassen Sie mich Ihre Aufmerksamkeit an dieser Stelle auf eine bemerkenswerte Neueinrichtung lenken: Das Nordlichtertreffen. Wir haben wieder aktiviert, was über Jahre nicht mehr da war: Das Zusammenwirken der Vorstände der Nordberliner Genossenschaften Freie Scholle, GEWIWO (Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft) und Reinickes Hof („Nordlichter“). Seit Anfang

Januar treffen wir uns regelmäßig und tauschen unsere Erfahrungen aus. Wir sprechen sehr konkret unsere Probleme an, fragen wie die anderen damit umgehen, erkennen, daß wir viele gleichgelagerte Aufgaben haben. So bringen diese Treffen wertvolle Anregungen für jeden von uns.

Die Wittenauer z. B. haben sehr gute Erfahrungen mit Gästewohnungen. Wir haben sie uns angesehen und wollen dies nachmachen. Ebenso verhält es sich mit den Gemeinschaftsräumen. Wir tauschen unsere Ergebnisse mit den Behörden (z.B. Grundstückskauf) aus. Und wir haben ein gemeinsames Projekt im Auge: Bei einem Treffen dieser Tage mit einem Vertreter des Insolvenz-Hilfe-Rings e.V. haben wir - die Nordlichter - verabredet, dort Fördermitglied zu werden und so betroffenen Baugenossen - leider kann in unserer Zeit jeder mal in problematische Situationen kommen - von Anfang Unterstützung anbieten zu können. Ein nicht ganz unwichtiger Beitrag im Sinne der Fürsorge für unsere Mitglieder. Bald werden wir hierzu genauer informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ilse Brigitte Schöne

P.S.: Die Zeiten sind nicht die besten, ich denke wir sollten gerade deshalb die Sorgen des Nachbarn nicht vergessen...

Wohnungsbedarf

Umfrage brachte Klarheit

Sie erinnern sich, wir haben die Vergaberichtlinien in einer unserer letzten Ausgaben veröffentlicht. Dabei haben wir den Begriff „Aktiver Bewerber“ eingeführt. Das sind die nicht wohnenden Baugenossen, die jetzt oder in naher Zukunft mit einer Wohnung bei uns versorgt werden wollen. Dafür starteten wir eine Umfrage. Die ersten Ergebnisse liegen uns nunmehr vor. Nur wenige Baugenossen aus der bisherigen Warteliste wollen sofort mit einer Wohnung versorgt werden. Der Schwerpunkt des Versorgungsbedarfs liegt in den Jahren 1999/2000, hier erhoffen sich die meisten Bewerber bei uns eine Wohnung.

Zugleich haben wir nach den Wohnungswünschen gefragt. Wir können erkennen, daß wir mit unserem Altbau und Altneubau (ohne Sozialbindung) viele Nachfrager bedienen könnten, wenn wir freie Woh-

nungen haben und diese zeitgemäß ausgestattet sind. Für den Neubau Brusebergstr. haben wir schon Vormerkungen/Bedarf für die Hälfte der Wohnungen. Quasi keine Bewerber gibt es für unsere Wohnungen mit Sozialbindung, z. B. Hermann-Piper-Str. Hier könnten unsere wohnenden Baugenossen ein wenig Werbung bei ihren heranwachsenden Kindern betreiben. In Ausbildung oder als junge Familie ist der einkommensabhängige Wohnberechtigungsschein meist noch möglich. Die Umfrage hat auch gezeigt, daß nur noch die 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen attraktiv sind für unsere Baugenossen. Dagegen sind bei kleinen Wohnungen, Wohnungen ohne Balkon, Erdgeschoßwohnungen oder bei Wohnungen, die keine Fliesen im Bad haben, offensichtlich zunehmend Investitionen der Genossenschaft für eine bessere Ausstattung notwendig.

Kieztreffen zur Sanierung/Modernisierung Becherweg

Am 21. April 18.30 Uhr im Ernst-Reuter-Saal

Thema: Planung/Durchführung der Großinstandsetzung und Heizungs-umstellung in der Liegenschaft Becherweg

Es stellen sich vor: Bauleitung/Baufirma, Soziale Bauleitung (Mieter- und Nachbarschaftsbetreuung)

Es wird informiert über: Planung/Durchführung der Maßnahme, Zeitplan, Ablauf in den Wohnungen, was kann vom Mieter beeinflußt werden usw.

Eingeladen sind alle Bewohner der Liegenschaft Becherweg/Lübener Weg/Klenzefeld/Humboldtstr.

Besonders freuen würden wir uns über die Teilnahme von Baugenossen der Liegenschaft Reinickes Hof/ Saalmannteig/-str., Waldstr. (Altbau) und Ollenhauerstr. Denn es gibt viele Informationen, die später auch für diese Wohnungen zutreffen werden!

Wann geht es endlich los?

Modernisierung am Becherweg erst nach Ostern

Ausschreibungen an die Baufirmen ergeben zusätzlichen Klärungsbedarf

Eigentlich sollte es im März losgehen. Das tut es auch, nur nicht „flächendeckend“, d. h. die Zeitplanungen für die Gesamtliegenschaft sind noch nicht abgeschlossen. Und so begnügen wir uns mit den sogenannten „vorgezogenen Maßnahmen“: Leerstehende Wohnungen und die dazugehörigen Stränge werden als Einzelmaßnahmen - aber schon abgestimmt auf das Gesamtprojekt - zunächst bearbeitet. Viele Baugenossen fragen uns im Gespräch, aber auch schriftlich (wir bitten um Entschuldigung, wenn wir nicht sofort jeden Brief einzeln beantworten können), wie nun der Zeitplan aussieht. Man will ja seinen Urlaub planen.

Zunächst möchten wir uns bedanken für die große Rücksichtnahme der Betroffenen auf unser Anliegen. Wir freuen uns sehr über diese Haltung. Wir möchten Sie alle beruhigen, Sie können unbesorgt Ihren Urlaub planen. Wenn Sie nicht da sind, „überspringen“ wir diesen Eingang - insgesamt sind in den nächsten Monaten in 33 Eingängen ca. 70 Stränge zu erneuern. Die Firma hat also genug Arbeit. Dennoch muß auch sie planen können und deshalb erhalten Sie in den nächsten Tagen einen Fragebogen, wann für Sie persönlich die Strangsanierung in der Wohnung unmöglich ist. Wir bitten Sie an dieser Stelle unbedingt um Ihre Mitarbeit, sonst kann es tatsächlich zu Komplikationen kommen. Wie geht es denn nun weiter? „Im März geht's los“ haben wir angekündigt. Gemeint waren die vorbereitenden Mietergespräche, die wir vier Wochen vor Baubeginn führen wollten. Mit einer kleinen Verzögerung müssen wir nun auskommen, denn die ausführende Firma steht noch nicht fest. Wir sind noch dabei, über die Konditionen zu verhandeln. Lieber eine gute Vorbereitung, als später auftretende Schwierigkeiten. Aber der Reihe nach:

Seit unserer letzten Berichterstattung sind wir große Schritte weiter. Im Dezember haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlos-

sen, daß mit der Strangsanierung eine Zentralheizung mit eigenem Heizhaus gleichzeitig gebaut werden. Dann haben wir das Ingenieurbüro beauftragt, die Ausschreibung für den Energielieferer zu erstellen und die Angebote auszuwerten. Dazu finden in den nächsten Wochen die Verhandlungen statt. Erkennbar ist schon jetzt bei allen Anbietern, die Heizkosten werden wie angekündigt mit der neuen Heizung viel niedriger, als mit den bestehenden Nachstromheizgeräten. Wir überlassen aber wie versprochen den Mietern das Wahlrecht, ob sie sich anschließen lassen wollen oder nicht. Zugleich läuft die Ausschreibung für die Baufirmen, die das Projekt in die Tat umsetzen sollen. Besonders wichtig sind uns dabei die Rahmenbedingungen:

Die Bauzeit muß vor Beginn der neuen Heizperiode abgeschlossen sein (bis Ende September 1998); Die Arbeitsdauer in den Wohnungen wird vorgegeben mit 3 Tagen (nur für Strangerneuerung und Legen der Heizrohre) bzw. 7 Tagen (bei kompletter Badsanierung); Es soll pro Haus immer nur ein Strang bearbeitet werden (damit in den Wohnungen gegenüber die Bä-

der vielleicht in Nachbarschaftshilfe tagüber zur Verfügung gestellt werden können); jeden Abend soll in der betreffenden Wohnung das WC wieder benutzbar sein; Wohnungen mit fertig ausgestatteten Bädern (mieterseits) sind nicht zu zerstören (Rohrinstallation unter dem Fußboden mit abgehängter Decke); Angebot von Alternativ-Ausstattung bei Fliesen und Mischbatterien (Aufschlag mit Mietervereinbarung); Bauleitung und Firma müssen zusammen agieren (nur ein verantwortlicher Partner gegenüber den Mietern und uns).

Natürlich spielen die Kosten eine wesentliche Rolle. Nun zeichnet sich ab, daß wir geeignete Partner finden, die noch einige Wohnungen besichtigen müssen. Dann wissen wir endlich wie, wo und wann es losgeht. Wir fangen also erst nach Ostern an.

Für die Mieter-Information ist ein Kieztreffen größerer Art vorgesehen: Am 21.4.1998 um 18.30 Uhr im Ernst-Reuter-Saal. Hier stellen sich die Akteure vor; hier sehen Sie Zeichnungen und Pläne, wie und was in der Wohnung vor sich gehen soll; Und hier erfahren Sie auch den Zeitplan, aus dem Sie sich entnehmen können, wann Ihr Haus an der Reihe ist.

Bei dieser Veranstaltung stellt sich auch die Soziale Bauleitung des Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. vor, die ihre Musterwohnung bereits im Becherweg 1 (EG) herrichtet. Unabhängig von dem Kieztreffen

wird natürlich bei jeder Mietpartei vor Baubeginn (ca. 3-4 Wochen zuvor) in einem Gespräch mit dem Bauleiter festgelegt, was dort im Einzelnen passiert, und wann genau der Handwerker vor der Tür steht.

Soziale Bauleitung

Sie arbeitet bereits

Musterwohnung, zugleich Büro der Sozialen Bauleitung, fast fertig

Die letzten Vorbereitungen für unsere Großinstandsetzung am Becherweg laufen noch, da ist schon die Soziale Bauleitung präsent. Sie richtet sich gerade ihr Domizil die Bauphase ein. Zugleich ist diese Wohnung im Becherweg 1, Erdgeschoß links, unsere Musterwohnung zum Anschauen - wie das Ergebnis einer Sanierung mit neuer Heizung aussehen wird.

Der Umbau wurde also „vorgezogen“, d. h. mit einer anderen Firma vor Baubeginn des eigentlichen Projekts saniert. Und schon gab es erste Probleme: Die Rohre in den Wohnungen darüber mußten ebenfalls saniert werden; Die

Firma legte einfach los, ging zu den betroffenen Mietern ohne Beteiligung der Sozialen Bauleitung. Gleich waren Ungereimtheiten auf dem Tisch. Denn der Leiter der Sozialen Bauleitung, Herr Rohrbeck, holt sich erst genaue Informationen bei der Genossenschaft. Dann kann er auch sichere Auskünfte für die jeweilige Wohnung geben.

Diese Beratung und Betreuung der Mieter soll schon bei Baubeginn ohne Reibungsverluste erfolgen. Wir haben dafür eine sehr gute Unterstützung mit der Sozialen Bauleitung gefunden. Viele individuelle Aspekte können im

Sinne der Betroffenen geregelt werden. Die Unterstützung durch die Baugenossen ist bereits jetzt täglich spürbar. Eine tolle Sache.

Übrigens kann die Soziale Bauleitung noch Mitstreiter gebrauchen. Je mehr dort mitwirken, desto umfassender wird die Betreuung. Jeder, der etwas Zeit investieren und koordinieren oder auch zupacken möchte (z.B. im Bad den Spiegelschrank abbauen und wieder anbringen etc.), kann sich im Becherweg 1 melden oder sich auch direkt an den Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. wenden. Genossenschaft und Mieter freuen sich über Ihre Unterstützung.

Neuer Service der Bewag

Lichttelefon für Straßenbeleuchtung

Wenn in Ihrer Wohnung eine Birne durchbrennt, schrauben Sie eine neue ein. Geschieht dasselbe im Treppenhaus, informieren Sie den Hausmeister. Was aber, wenn die Straßenlaterne erlischt?

Besonders an abgelegenen Wegen und Straßen ist dies ärgerlich. Deshalb hat die Bewag jetzt ein „Lichttelefon“ eingerichtet. Unter

der Nummer 26 72 71 25 kann jede Störung der öffentlichen Beleuchtung rund um die Uhr gemeldet werden.

Eine kurze Beschreibung der Lage der Laterne - Bezirk, Straße, Hausnummer davor oder gegenüberliegend, Lichtmastnummer - und die Bewag verspricht schnelle Abhilfe. hard

Impressum

Reinickes Hof ist eine Mitgliederzeitung der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG, Reinickes Hof 14, 13403 Berlin, Telefon 413 30 35, Fax 41 78 58 23.

Auflage: 2600 Exemplare.

Sie erscheint vierteljährlich im Verlag Der Nord-Berliner, Zeitung und Zeitschriften Verlag GmbH, Oranienbaum 48, 13469 Berlin, Telefon 41909-0.

Herausgeber und Redaktion: Brigitte Schöne (V.i.S.d.P.). Bearbeitung, Gestaltung und Layout: Christof Hardebusch. Koordination: Wolf-Ingo Wengel. Satz: PreSprint Publishing GmbH, Druck: Möller Druck.

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

Spaltung der Gesellschaft in arm und reich

„Preiswerte Wohnungen fehlen nach wie vor“

Interview mit Anke Fuchs, Präsidentin des Deutschen Mieterbundes

Reinickes Hof: Frau Fuchs, der Deutsche Mieterbund ist mit Abstand die größte Mietervereinigung im Land. Gibt es in der Arbeit Ihres Verbandes in den letzten Jahren einen Erfolg, über den Sie sich persönlich besonders gefreut haben?

Anke Fuchs: Für die Mieterpräsidentin gibt es gleich mehrere Gründe, sich zu freuen.

Erstens: Es ist uns im letzten Jahr gelungen, einen massiven Angriff der FDP auf den Mieterschutz abzuwehren. Eine „Vereinfachung“ des Mietrechts zu Lasten der Mieter wird es vorerst nicht geben. In dieser Diskussion hatten die Mieter gute Verbündete in den Ländern, insbesondere auch in der CSU-geführten Regierung Bayerns.

Zweitens: Die Befürchtungen, durch die Vergleichsmiete werde es zu drastischen und flächendeckenden Mieterhöhungen in den östlichen Bundesländern kommen, haben sich nicht bestätigt.

Und drittens: Der Deutsche Mieterbund und die ihm angeschlossenen Mietervereine haben auch noch im letzten Jahr zugelegt. Unter dem Dach des Mieterbundes sind heute 1,3 Millionen Mieterhaushalte organisiert, davon fast 90.000 in Berlin. Wir können uns also auf die Zustimmung und das Vertrauen von über 3 Millionen Menschen stützen, die zur Miete wohnen. Diese Zahlen zeigen auch, wie wichtig eine starke Mieterorganisation ist.

Reinickes Hof: Die Mietpolitik der Bundesregierung, die federführend vom FDP-geleiteten Bundesjustizministerium betrieben wird, ist geprägt von fortwährenden Liberalisierungsversuchen. Was in der Konsequenz nichts anderes bedeutet, als den bestehenden Mieterschutz in Vielem aufzuweichen oder ganz abzuschaffen. Haben Sie da nicht manchmal mehr Freunde bei der CSU, die immerhin ab und an die soziale Funktion des Mietrechts hervorhebt?

Anke Fuchs: Die Liberalen stellen immer wieder von neuem den Bestand unseres sozialen Mietrechts in Frage. Ende 1996 legten sie einen wahren „Horror-Katalog“ vor. Daraus einige Kostproben: Sonderkündigungsrecht des Vermieters bei nicht mehr genutztem Familienwohnraum (zum Beispiel, wenn der Ehepartner stirbt), generelle Zulässigkeit von Zeitmietverträgen ohne Verlängerungsanspruch des Mieters (der Vermieter kann den Kündigungsschutz aushebeln und zum Beispiel die Verlängerung des Mietvertrages

von der Zustimmung zu einer drastischen Mieterhöhung abhängig machen), Aufhebung der Kündigungssperrfristen nach der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum (ein Freibrief für Spekulanten), Streichung der Kappungsgrenzen sowie des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (überhöhte Mieten können nicht mehr geahndet werden).

Nach einem solchen „Kahlschlag“ stünde der Mieterschutz nur noch auf dem Papier. Das ging auch dem Koalitionspartner zu weit. Insbesondere die CSU hat sich scharf dagegen ausgesprochen. Diese Pläne sind also erst einmal vom Tisch. Aber: Aufgeschoben ist nicht aufgehoben. Die „Vereinfachung“ des Mietrechts bleibt ja auf der Tagesordnung.

Wenn es um mehr Verständlichkeit und Transparenz geht, ist ein einfacheres Mietrecht auch im Interesse von Mieterinnen und Mietern. Ein einfacheres Mietrecht hilft, unnötigen Streit zu vermei-

den. Dazu gibt es diskutabile Vorschläge einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe. Eine Verschiebung des Interessengleichgewichts muß aber ausgeschlossen sein. Wer das versucht, legt sich mit dem Deutschen Mieterbund an. Wir erwarten von der CSU, daß sie dann zu ihrem Wort steht.

Reinickes Hof: Die mieterrechtlichen Sonderregelungen für die neuen Länder sind mittlerweile weitestgehend entfallen. Haben sich aus Ihrer Sicht Befürchtungen bestätigt, daß dies flächendeckend zu unverhältnismäßigen Mieterhöhungen führe?

Anke Fuchs: Sieben Jahre nach der Vereinigung war eine Vereinheitlichung des Mietrechts vertretbar. Die Einführung der Vergleichsmiete zum 1. Januar 1998 war der letzte Schritt. Der Deutsche Mieterbund konnte dies aus zwei Gründen akzeptieren.

Erstens: Die Vergleichsmiete als Obergrenze für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis ist zunächst die Miete, die sich unter dem Mietenüberleitungsgesetz gebildet hat.

Zweitens: In weiten Teilen des Ostens hat sich die Lage so weit entspannt, daß größere Mietsteigerungen am Markt gar nicht durchsetzbar sind. Außerdem gibt es vielerorts inzwischen Mietspiegel, die es Mietern und Vermietern ermöglichen, sich gütlich zu einigen. In Mietspiegeln sieht der Deutsche Mieterbund ein wichtiges Instrument zur Wahrung des Rechtsfriedens und zur Streitvermeidung.

Unsere Erwartung hat sich weitgehend bestätigt, durch die Vergleichsmiete komme es nicht zu flächendeckenden und drastischen Mieterhöhungen. Sorgen machen uns allerdings die Mieten nach Wohnungsmodernisierung und der Anstieg der Nebenkosten. Da die Kappungsgrenze des Mietenüberleitungsgesetzes weggefallen ist, sind stärkere Mietsteigerungen möglich. Hier setze ich auf die Vernunft vor allem der Wohnungsunternehmen; sie dürfen ihre Mieter nicht mit überzogenen Modernisierungen überfordern.

Der Deutsche Mieterbund hält es aber für notwendig, die Modernisierung im Mietrecht neu zu regeln. Systematisch richtig wäre es, die Umlagemöglichkeit zu streichen und stattdessen die Modernisierungsmieten in das Vergleichsmietenverfahren einzubeziehen. Das wäre auch ein Beitrag zur Vereinfachung des Mietrechts. Die jetzige Regelung ist kompliziert und streitträchtig.

Reinickes Hof: Angeblich ist der Wohnungsmarkt zu einem Mietermarkt geworden, da zumindest in einigen Regionen Deutschlands das Wohnungsangebot größer ist als die Nachfrage - mit der Folge sinkender Mieten. Wenn wir also im Mieterparadies leben, können Sie sich jetzt gelassen zurücklehnen?

Anke Fuchs: Schön wäre es, aber diesen „Mietermarkt“ gibt es in der Breite leider nicht. Zwar gibt es genug teure Wohnungen. Wer sich hohe Mieten leisten kann, hat meist keine Probleme, eine Wohnung zu finden. Er kann sogar mit dem Vermieter über den Mietpreis verhandeln.

Die Mehrzahl der Mieter mit niedrigen und mittleren Einkommen ist aber auf preiswerte Wohnungen angewiesen. Die fehlen nach wie vor. Der Wunsch nach einer größeren, bedarfsgerechten Wohnung ist oft nicht zu realisieren. Die realen Einkommen bei den breiten Bevölkerungsschichten stagnieren seit Jahren oder gehen so-

gar zurück. Arbeitslosigkeit, Lohnkürzungen und Abbau von sozialen Leistungen zwingen immer mehr Menschen, sich gerade bei der Wohnung einzuschränken. Im Wohnungsbestand verteuert sich das Wohnen sogar weit stärker als die allgemeine Lebenshal-



Anke Fuchs. Foto: D. Röseler

tung. Die Wohnkostenbelastung ist auf einem Rekordniveau, vor allem bei Einkommensschwachen ist sie oft unerträglich hoch. Das zum Ausgleich vorgesehene Wohngeld hat seine soziale Entlastungsaufgabe verloren, weil es seit 1990 unverändert ist.

Ich sehe mit großer Sorge, daß die Spaltung unserer Gesellschaft in Arm und Reich sich zunehmend in der Wohnungsversorgung zeigt.

Reinickes Hof: Sie sind zugleich stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion und haben auch deshalb die Wohnungspolitik der Regierungskoalition insgesamt im Auge. Umbau des sozialen Wohnungsbaus und Einsatz öffentlicher Mittel fast nur noch zur Wohneigentumsförderung. Wie weit können und wollen Sie diesen Weg mitgehen?

Anke Fuchs: Der Deutsche Mieterbund setzt sich für eine Reform der öffentlichen Wohnungsbauförderung ein. Sie muß sozial treffsi-

cherer und effizienter werden. Wir brauchen ein flexibleres Instrumentarium, auch, um den Wohnungsbestand besser nutzen zu können. Die öffentliche Förderung muß der Hebel sein, kosten- und flächensparendes sowie ökologisches Bauen durchzusetzen. Damit können die Wohnkosten nachhaltig gesenkt werden. In diesen Grundsätzen und Zielen einer Reform stimmt der Deutsche Mieterbund mit der Regierungskoalition durchaus überein. Hier gibt es auch weitgehend Konsens bei allen Fraktionen des Deutschen Bundestages.

Eine Reform ist also machbar. Aber: sie muß auch finanziell abgesichert sein. Dazu gehören eine ausrei-

chende und gesicherte finanzielle Beteiligung des Bundes und eine gesamtdeutsche Wohngeldreform, die die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes wiederherstellt. Daran fehlt es bisher. Der Bund hat sich in den letzten Jahren immer weiter aus dem sozialen Wohnungsbau zurückgezogen: 1993 stellte er noch fast 4 Milliarden Mark zur Verfügung, 1998 sind es gerade noch 1,34 Milliarden Mark. Die seit langem fest versprochene Wohngeldreform wird ein ums andere Mal verschoben. Die Kritik der Länder ist berechtigt, der Bund wolle die Reform dazu benutzen, sich zu ihren Lasten aus der finanziellen Mitverantwortung zu stehlen.

Zur Wohneigentumsförderung: Dem Deutschen Mieterbund wird manchmal unterstellt, er sei eigentumsfeindlich. Das ist Unsinn. Wir sagen: Jeder soll frei entscheiden dürfen, wie er wohnen will - ob zur Miete, ob im Eigentum oder in einer Genossenschaftswohnung. Wir haben deshalb auch nichts gegen die Förderung des Eigentums, wenn sie auf die Menschen beschränkt ist, die Unterstützung brauchen. Das ist zur Zeit aber

nicht der Fall. Ich kann nicht einsehen, daß zum Beispiel ein kinderloses Ehepaar mit einem Bruttojahreseinkommen von 240.000 Mark vom Staat noch 40.000 Mark Eigenheimzulage für ein eigenes Haus geschenkt bekommt. Das ist staatlich gewollte Fehlsubventionierung, die man den Sozialmietern mit einem etwas höheren Einkommen ständig ankreidet. Genausowenig kann ich einsehen, daß genossenschaftliches Eigentum in der Förderung immer noch benachteiligt wird. Mit der Förderung können erhebliche Erspar-

nisse für den Wohnungsbau mobilisiert werden, vor allem bei den Haushalten, für die ein Eigenheim unerschwinglich

ist, die aber Wohnsicherheit und tragbare Wohnkosten bei Genossenschaftlichen durch eigene finanzielle Leistung finden.

Wenn die Instrumente der Wohnungsbauförderung neugestaltet werden, müssen die Grundsätze der Reform für alle Wohnformen gelten.

Reinickes Hof: Die sogenannte Fehlbelegungsabgabe dürfte ziemlich ausgedient haben. Nun gibt es eine Reihe von Modellen, die zum Abbau von „Verzerrungen“ im öffentlich geförderten Wohnungsbau führen sollen. Wo sehen Sie in diesem Zusammenhang brauchbare Ansätze?

Anke Fuchs: Die Fehlbelegungsabgabe hat nicht ausgedient. Im Gegenteil: Sozialmietern ist eine höhere Belastung zuzumuten, wenn ihr Einkommen über die Einkommensgrenze für den Bezug einer Sozialwohnung hinausgewachsen ist. Für mich ist das auch ein Gebot der Gerechtigkeit. Da die Einnahmen aus der Abgabe für den Bau neuer Sozialwohnungen zweckgebunden sind, ist sie ein Solidarbeitrag für diejenigen, die noch keine Sozialwohnung haben.

Fortsetzung auf Seite 4

Modernisierung muß im Mietrecht neu geregelt werden.

Hingehen - mitreden - mitbestimmen - hingehen - mitreden - mitbestimmen - hingehen - mitreden

Mitgliederversammlung

am 12. Mai 1998, 18.30 Uhr
im Ernst-Reuter-Saal
Rathaus Reinickendorf

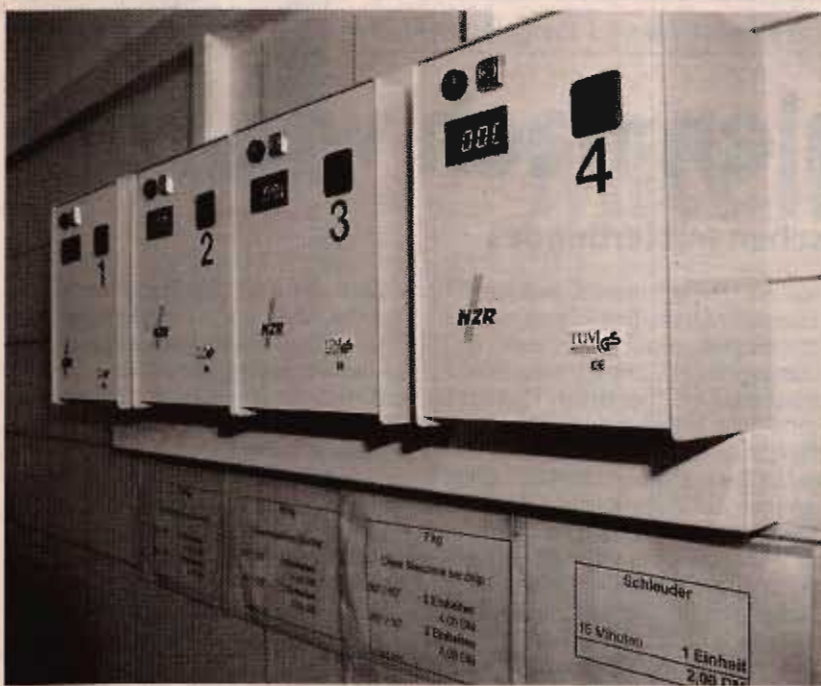
Was ist diesmal Thema?

- Gastreferat der Bürgermeisterin Marlies Wanjura
- Die Selbsthelfer erzählen über ihre Arbeit
- Satzungsänderung zum Geschäftsanteil



Kommen Sie hin, es lohnt sich und ist wichtig für uns alle!

Hingehen - mitreden - mitbestimmen - hingehen - mitreden - mitbestimmen - hingehen - mitreden



Schlüssel umdrehen - und los geht's.

Foto: hard

Der Schlüssel zur sauberen Wäsche

Waschhaus für Selbstnutzer

Automatisierung spart Geld und erlaubt längere Öffnungszeiten

Haben Sie schon einmal einen Schlüssel aufgeladen, um Ihre Wäsche zu waschen? 26 Mietparteien im Becherweg wissen inzwischen genau, wie das geht. Denn sie haben einen Waschlüssel für das neue Automaten-System, das Mitte Februar in der Waschküche Becherweg eingeführt wurde. Zwar gibt es dort nun keine Wäscherin mehr: Christa Tietz geht in ihren wohlverdienten Ruhestand. Aber dafür können Schlüsselbesitzer sieben Tage in der Woche von jeweils sechs bis 22 Uhr waschen.

Vorausgesetzt, ihr Schlüssel ist aufgeladen. Dazu müssen die Mieter am Dienstag zwischen 10 und 11 Uhr oder am Donnerstag in der Zeit von 17 bis 18 Uhr Susanne Sandow in der Wäscherei besuchen. „Die Schlüssel enthalten eine Chipkarte, die maximal 99 Wäscheinheiten speichern kann“, erläutert Frau Sandow. Dazu hat die Genossenschaft ein spezielles Gerät angeschafft, mit dem Frau Sandow die gewünschte Zahl an Wäscheinheiten auf die Schlüssel überträgt.

Eine Einheit kostet zwei Mark. „Das Waschen ist billiger geworden“, sagt Frau Sandow. Eine Wäsche von 14 Kilo bei 90 Grad kostete vor der Umstellung 28 Mark.

Nun sind es 20 Mark. Vier Kilo Wäsche bei 30 Grad, die vorher sieben Mark teuer war, kostet nun fünf Mark.

Die Umstellung auf das Schlüsselsystem war aus wirtschaftlichen Gründen notwendig. Denn von zehn Wäschen waren auch vorher schon sieben von Selbstnutzern. Für täglich im Durchschnitt drei Fremdwäschen lohnte sich die Einstellung einer neuen Wäscherin nicht. Die Waschmaschinen mußten für die Umstellung nicht ausgetauscht werden. Vielmehr ist jeder Maschine ein Schlüsselauslöser vorgeschaltet. Einfach den aufgeladenen Schlüssel einführen und umdrehen, und schon kann die Wäsche starten. „Manchen älteren

Mietern ist das allerdings zu kompliziert“, erzählt Frau Sandow. Mit Rat und Tat steht die inzwischen in Rente befindliche Wäscherin Christa Tietz ihren alten Kunden weiterhin zur Seite, wenn auch nicht mehr einen ganzen Arbeitstag lang. „Es ist ja immer noch „mein“ Waschhaus“, sagt sie. Frau Tietz war 17 Jahre lang Wäscherin im Becherweg. Die Bindung zu den Mietern ist ungebrochen. „Viele kommen einfach zum gewohnten Plausch mit Frau Tietz“, erzählt Frau Sandow.

Für einen Schlüssel muß man ein Pfand entrichten. Wer weiterhin seine Wäsche schrankfertig haben möchte, kann sie nach wie vor im Becherweg abliefern. Von dort wird sie dann mit dem neuen Transportauto der Genossenschaft in andere Wäschereien der Genossenschaft gefahren. Und schrankfertig wieder zurück. Mieter, die noch die alte Vorhaltegebühr für die Nutzung der Waschküche zahlen, können nach wie vor ihre Waschkarten vorlegen. hard

Interview mit Kurt Boeck

Know How vom Fachmann für die Selbsthilfe

Viele Baugenossinnen und Baugenossen kennen Kurt Boeck persönlich. Oder einen seiner Mitarbeiter. Denn der Betrieb des Elektrikermeisters erledigt seit fast 20 Jahren die größeren Elektrikerarbeiten für die Genossenschaft. Auch für die Selbsthilfe macht sich Boeck, der im Bauteil Becherweg wohnt, stark und will sein fachmännisches Know How in die Handwerkergruppe einbringen. Mit Boeck unterhielt sich Christof Hardebusch.

Reinickes Hof: Wie kam der Kontakt zur Baugenossenschaft Reinickes Hof zustande?

Boeck: Über die Nachtstromspeicheröfen, die die Genossenschaft in der Hermann-Piper-Straße einbauen ließ. Ich war vom Hersteller der Geräte mit dem Kundendienst betraut. Die Genossenschaft war zufrieden, ich bekam dann mehr und mehr Aufträge. Da ich eine Wohnung suchte, trat ich in die Genossenschaft ein. Als im Becherweg eine Wohnung frei wurde, ein sogenanntes Handwerkerobjekt, also stark renovierungsbedürftig, sagte ich zu, um aus der Einflygschneise des Flughafens Tegel herauszukommen, in der ich vorher wohnte.

Reinickes Hof: Welche Arbeiten fallen in der Genossenschaft für Sie an?

Boeck: Die Genossenschaft hat ja einen eigenen Elektriker, aber der kann sich natürlich nicht zerreißern. Wir erledigen die Arbeiten, die er nicht ausführen kann, und alle, für die eine Bewag-Konzession erforderlich ist. Wenn mal eine Leitung verschmort oder ein Stromzähler installiert werden muß, sind wir dran.

Reinickes Hof: Was hat sie dem Selbsthilfeverein nahe gebracht und was wollen Sie dort tun?

Boeck: Der genossenschaftliche Gedanke, Baugenossen preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gefällt mir. Zu diesem Gedanken paßt die Idee der Selbsthilfe sehr gut. In der Selbsthilfe möchte ich vor allem meine Kompetenzen als Elektriker zur Verfügung stellen. Die für unser Handwerk verbindlichen Vorschriften umfassen insgesamt 35.000 Seiten und erfahren regelmäßig Änderungen. Wer sich nicht auskennt oder auch nur nicht auf dem Laufenden bleibt, macht möglicherweise teure Fehler. Die möchte ich den Selbsthilfern ersparen.



Kurt Boeck.

Foto: hard

Interview mit Anke Fuchs

„Preiswerte Wohnungen fehlen...“

Fortsetzung von Seite 3

Allerdings muß die Abgabe flexibel gehandhabt und den örtlichen Bedingungen angepaßt werden. Sie darf nicht dazu führen, daß die Mieter wegen der Mehrbelastung reihenweise ausziehen, weil sie sich am freien Wohnungsmarkt günstiger versorgen können. Dann ist die Abgabe falsch dosiert. Das geltende Recht erlaubt eine flexible Handhabung; notfalls muß man die Erhebung der Abgabe auch einmal aussetzen.

Ich bin mir dieser Probleme durchaus bewußt, sehe aber keine überzeugende Alternative. Der Vorschlag, die Sozialmieten generell auf die Vergleichsmiete anzuheben und bedürftigen Sozialmietern einen individuellen Wohnkostenzuschuß zu geben, ist für den Deutschen Mieterbund nicht akzeptabel. Ersten müßten dann alle Sozialmieter zunächst höhere Mieten bezahlen. Zweitens ist völlig unsicher, ob und wie bedürftige Mieter tatsächlich entlastet würden - ich erinnere nur an die ständig aufgeschobene Wohngeldreform. Und drittens gibt es keinen praktikablen Weg, eine Zweckbindung der höheren Mieteinnahmen für den sozialen Mietwohnungsbau sicherzustellen, wie dies bei der Fehlbelegungsabgabe der Fall ist.

Der Deutsche Mieterbund sieht in einer vernünftig ausgestalteten Fehlbelegungsabgabe die bessere Lösung. Dazu gehört auch, daß die Abgabe nach einheitlichen Gesichtspunkten und bundesweit erhoben wird.

Reinickes Hof: Der Deutsche Mieterbund ist nicht die einzige Institution, die beständig eine Reform des Wohngeldes anmahnt. Woran liegt's? Kein Geld bei Bund und Ländern, Reformunwilligkeit bei der Bundesregierung oder die immer wieder zitierte Blockade von einigen Ländern im Vorfeld von Bundesratsentscheidungen?

Anke Fuchs: Das Wohngeld ist Bundesrecht, also muß zunächst die Bundesregierung einen Vorschlag machen. Trotz wiederholter und fester Zusagen, hat sie ihr Versprechen bis heute nicht eingelöst, ein bisher einzigartiges „Trauerspiel“. Der neue Bundesbauminister Oswald hat nun einen neuen Vorstoß angekündigt. Er will 600 Millionen Mark mehr für das Wohngeld locker machen. Ob er sich bei Bundesfinanzminister Waigel durchsetzen kann, wird sich zeigen. Mehr als eine „Mini-Reform“ ließe sich damit

aber nicht verwirklichen. Sie kann nur der Einstieg in eine „richtige“ Reform sein, die insgesamt rund 4 Milliarden Mark kostet.

Es gibt einen breiten Konsens unter allen Wohnungspolitikern, daß die Reform notwendig ist. In den westlichen Bundesländern wurde das Wohngeld letztmalig im Jahre 1990 angepaßt. Seitdem sind die Mieten im Durchschnitt um mehr als 30 Prozent gestiegen. Im Osten läuft Ende 1998 das Wohngeldüberleitungsgesetz aus. Eine bloße Verlängerung der Sonderregelung Ost - wie sie von einigen Ländern vorgeschlagen wird - ist keine Lösung. Der Deutsche Mieterbund wird sich damit nicht abspesen lassen.

Da die Länder das Wohngeld zur Hälfte mitfinanzieren, hat die Bundesregierung wiederholt versucht, ihre eigene Untätigkeit den Ländern in die Schuhe zu schieben, die dann wieder „den Ball zurückspielten“. Dieses Hin- und Herschieben des „Schwarzen Peters“ ist unerträglich. Wenn der Bund nichts tut, sollten wenigstens die Länder im Bundesrat die Initiative ergreifen.

Eine Wohngeldreform ist durchaus finanzierbar. Man könnte zum Beispiel die Fehlsubventionierung bei der Eigenheimzulage unterbinden und in der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus Kostenobergrenzen einführen. Die eingesparten Mittel stünden für die Verbesserung des Wohngeldes zur Verfügung.

Reinickes Hof: Die „zweite Miete“, also die Mietnebenkosten - und hier besonders die Betriebskosten - bereiten Mietern wie Vermietern besonderes Kopfzerbrechen. Sie wollen 1998 ein Projekt „Kommunale Heizspiegel“ als Mittel zur Begrenzung von Mietnebenkosten starten. Sagen Sie uns bitte, welche Überlegungen dahinterstehen.

Anke Fuchs: Es handelt sich um ein Pilotprojekt in sieben ausgewählten Kommunen, das vom Bundesumweltamt und vom Bundesumweltministerium gefördert und begleitet wird. In den Heizspiegeln werden flächenbezogenen Durchschnitts- und Höchstwerte für den Heizenergieverbrauch und die Heizkosten ausgewiesen. Mieter und Vermieter können in Tabellen ablesen, ob ihr Wohngebäude einen vergleichsweise günstigen oder ungünstigen Heizenergieverbrauch hat. Der „Heizspiegel“ schafft also Transparenz und ist somit eine Entscheidungshilfe dafür, ob sich eine neue Heizanlage und andere ener-

giesparende Investitionen für alle Beteiligten wirtschaftlich lohnen. Nach Berechnungen unserer Fachleute gilt das sicher für die 10 Prozent der Gebäude, die den höchsten Heizenergieverbrauch verursachen. Hier lassen sich jährlich rund 500 Millionen Mark an Heizkosten sparen.

Es gibt dann mehrere „Gewinner“.

Die Mieter: Sie zahlen zwar eine höhere Miete nach Modernisierung zum Beispiel der Heizungsanlage, sparen aber wenigstens im gleichen Umfang bei den Heizkosten, möglicherweise sogar mehr.

Die Vermieter: Die Modernisierung finanziert sich aus höheren Mieten, die Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung der Heizungsanlage verringern sich und die Vermietbarkeit der Wohnung wird nachhaltig verbessert.

Gewinner ist aber auch die Umwelt, weil der Ausstoß des Treibhausgases CO₂ verringert wird, ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Von zusätzlichen Investitionen profitiert auch der Arbeitsmarkt.

Reinickes Hof: Mit dem oben zitierten „Heizspiegel-Projekt“ wollen Sie fernwärmeversorgte, erdöl- und erdgasbefeuerte Anlagen unter die Lupe nehmen. Etwa des Wohnungsbestandes unserer Baugenossenschaft werden über Nachtstromspeicheröfen beheizt. Sie beziehen diese Heizungsart nicht in Ihre Untersuchung ein. Dürfen wir als eine Ursache hierfür vermuten, daß Nachtstromheizung aus Sicht des Mieterbundes unter energiewirtschaftlichen, Umweltschutz- und Kostengesichtspunkten jenseits von Gut und Böse ist?

Anke Fuchs: Unter Umweltsichtspunkten hat sich die Nachtstromspeicherheizung überholt. Das Verhältnis der zur Stromerzeugung eingesetzten sogenannten Primärenergie zu der tatsächlich nutzbaren Heizenergie ist hier besonders ungünstig. Aus Sicht von Mietern und Vermietern kann das Heizen mit Nachtstrom dagegen kostengünstig sein. Sonst hätte sich Ihre Genossenschaft in der Vergangenheit sicherlich nicht dafür entschieden.

Aber auch hier kann der Heizspiegel Anhaltspunkte dafür liefern, ob und wann es wirtschaftlich sein kann, den Nachtstrom durch eine andere Heizenergie zu ersetzen.

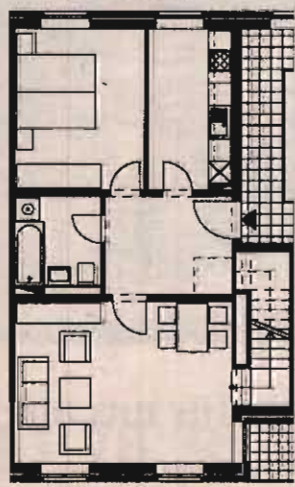
Reinickes Hof: Frau Fuchs, wir danken Ihnen für dieses Interview.

Unsere neuen Wohnungen in der Brusebergstraße

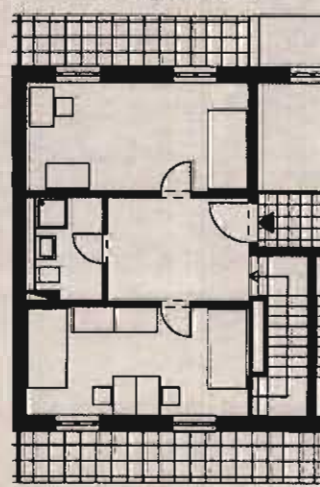
Zum Beispiel:

4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 107 qm Wohnfläche + 9,15 qm Terrasse

3. OG



Dachgeschoß



Sicherheit und Perspektive

Bürgermeisterin Marlies Wanjura hat zugesagt

Unsere Mitgliederversammlung – Ein Abend der Meinungsbildung und Mitwirkung

Selbsthelfer melden sich erstmals ausführlich zu Wort

Es ist wieder soweit, die Mitgliederversammlung - unser wichtigstes Ereignis in der Genossenschaft - ist vorbereitet und findet diesmal einen Monat früher statt als gewohnt, am Dienstag, 12. Mai 1998, 18.30 Uhr, im Ernst-Reuter-Saal. Endlich haben wir dieses zeitliche Ziel erreicht: Wir hoffen, daß wir mit diesem Termin vor Pfingsten vielen Urlaubsplänen unserer Baugenossen entgegengekommen sind. Und ein besonderes highlight gibt es auch: Die Bürgermeisterin des Stadtbezirks Reinickendorf kommt.

Darauf freuen wir uns besonders. Erfahren wir doch aus erster Hand, wie es in Reinickendorf zugeht, und wie uns die Bürgermeisterin als Genossenschaft sieht. Wir haben ja bereits von ihr gehört, als sie sich in unserer Mitgliederzeitung zu Wort gemeldet hat. Und auch unser Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. findet ihre Aufmerksamkeit (s. S. 6). Erfahrungsgemäß haben nur wenige unserer Baugenossen die Möglichkeit, Bürgermeisterin Marlies Wanjura persönlich zu erleben. Deshalb ist ihr Besuch in unserer Mitgliederversammlung sicher ein nicht alltägliches Ereignis.

Die Selbsthelfer melden sich erstmals vor den Mitgliedern ausführlich zu Wort. Der Vorstand des Vereins wird Sinn und Zweck dieser Organisation vorstellen.

Der RH-Selbsthilfe e.V. wird eine Ausstellung im Foyer vorbereiten. Mit interessanten Fotodokumentationen und Informationsblättern berichtet er über seine Arbeit. Dafür lohnt es sich sicher, etwas zeitiger zu kommen.

Zum Jahresabschluß für das Jahr 1997 gibt es Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat. Wir haben vieles angefaßt, vieles ist in den Anfängen. Wie es weiter geht, das soll auf der Mitgliederversammlung erörtert werden. Wichtig ist auch diesmal, daß die Bau-

genossen als Eigentümer und Mieter zugleich ihre Vorstellungen und Anregungen mitteilen, denn die Maßnahmen in der Genossenschaft brauchen eine breite Zustimmung.

Wichtiges ist zu beschließen, z.B. eine Satzungsänderung. Es geht um den Genossenschaftsanteil (siehe unten). Darüber sollten möglichst viele Mitglieder abstim-

men. Sonst haben wir möglicherweise die unerfreuliche Auswirkung, daß einige wenige Teilnehmer an der Mitgliederversammlung über das Geld von über 2300 Mitgliedern entscheiden.

In diesem Jahr gibt es eine kleine Änderung im Einladungsverfahren: Wir verschicken zunächst die Einladung mit Stimmkarte und Tagesordnung nebst Anlagen. Der Geschäftsbericht folgt gesondert. Hinter dieser Neuerung verbergen sich zeitliche, organisatorische und finanzielle Gründe.

Der Geschäftsbericht selbst ist wesentlich umfangreicher als in früheren Jahren. Wir hoffen, daß er für die Baugenossen informativ und anschaulich ist. Auf eine lebhaftige Diskussion freuen wir uns.

Mitgliederversammlung im Mai

Die diesjährige ordentliche Mitgliederversammlung wird stattfinden am

Dienstag, 12. Mai 1998, 18.30 Uhr
im Rathaus Reinickendorf,
Ernst-Reuter-Saal.

Die notwendigen Unterlagen, Einladung mit Tagesordnung, Stimmkarte, Geschäftsbericht 1997 gehen den Baugenossinnen und Baugenossen rechtzeitig zu.

Als Gastreferentin wird anwesend sein:

Frau Marlies Wanjura,
Bezirksbürgermeisterin von Reinickendorf

Die Satzung braucht Änderungen

Wie hoch ist der Genossenschaftsanteil?

Geringere Höhe soll den Pflichtanteil flexibler machen

Keine Sorge, es wird nicht über eine Erhöhung nachgedacht - leider auch nicht über eine Senkung. Wir wollen den Geschäftsanteil anders „stückeln“. Dafür gibt es gute Gründe. Die Satzungsänderung wird der Mitgliederversammlung zum Beschluß vorgelegt.

Die Genossenschaft hat im Jahr 1994 einen Neubau fertiggestellt und vermietet. Wie in allen anderen Genossenschaften längst üblich, bindet die Genossenschaft den höheren Wert und Nutzen der Wohnung an die Zahlung eines höheren Pflichtanteils. So wurde festgelegt, daß für die Anmietung der Wohnungen in Heiligensee zwei Anteile zu zeichnen sind, d.h. 3000,- DM sind vor Einzug zu zahlen. Dieses Verfahren ist durchaus legitim. Wie gesagt, alle Genossenschaften bewerten ihre Liegenschaften oder Wohnungen

mit unterschiedlichen Pflichtanteilen. Wir müssen aber diese Regelung auch in der Satzung verankern.

Nun kommt ein weiterer Neubau. Mit noch besserer Ausstattung und sicher auch höherem Wert als wir bisher im Bestand hatten. Wie soll hier der Pflichtanteil definiert werden? Drei Anteile? Dies ist eindeutig zuviel. Bei einem Schritt von 1500,- DM mehr müßten 4500,- DM bezahlt werden; das macht die Vermietung hetuzutage fast unmöglich.

Der Vorschlag zur Lösung dieses Problems geht dahin, den Geschäftsanteil auf 300,- DM festzulegen. Eine Mitgliedschaft wird an die Zahlung von 5 Pflichtanteilen (1500,- DM) gebunden. Für Heiligensee bedeutet das, es müssen 10 Anteile gezahlt werden. Beim Neubau denken wir z.B. über 12 Anteile nach. Das wären

dann 3600,- DM Pflichtanteil für denjenigen, der eine Wohnung in der Brusebergstr. anmieten möchte.

Diese „Kleinteiligkeit“ unseres Geschäftsguthabens hat auch noch einen anderen sehr interessanten Nebeneffekt: Die Übernahme freiwilliger Geschäftsanteile wird für manch einen leichter.

Denn es ist für viele von uns schwierig, 1500,- DM zusammen zu bekommen! Aber es gibt zugleich viele, die gern noch einen Anteil freiwillig zeichnen würden. Die Dividende ist nun einmal seit langem höher, als bei jeder Sparbuch-Anlage!

Erwerb freiwilliger Geschäftsanteile wird leichter.

Aber 300,- DM, da ist es doch leichter zu überlegen, ob man sich nicht freiwillige Anteile bei uns kauft...

Zuletzt wollen wir mit der Umstellung von 1500,- auf 300,- DM auch die Ratenzahlung auf 300,- DM im Vierteljahr ändern. Das ist für die Verwaltung einfacher, es fallen nur noch 4 statt 12 Verbuchungen an und es muß nicht monatlich überwacht werden.

Wir meinen, dies sind gute Vorschläge zur Verbesserung in unserer Genossenschaft. Wenn Sie auch so oder auch anders denken, kommen Sie jedenfalls in die Mitgliederversammlung und stimmen Sie mit uns ab!



Selbsthelfer bei der Arbeit.

Foto: hard

Handwerkergruppe räumt Kiesdach

Selbsthelfer ganz oben

Vorbereitende Maßnahme zur Dachsanierung

Selbsthilfe ganz oben: Der Waldstraße aufs Dach stiegen acht Baugenossen und beseitigten die dort liegende Grobkiesschicht. Der Kies mußte entfernt werden, weil die Dächer sanierungsbedürftig sind. In zehn Tagen schafften acht Selbsthelfer 240 Tonnen Kies aus luftiger Höhe auf den Erdboden.

„Wir haben in Achtstundenschichten den Kies zusammengeschippt und zu den Schuttrutschen gekarrt“, erzählt Heinz Rohrbeck, Leiter der Aktion. Die beteiligten Baugenossen seien alle-

20.000 Mark gekostet. „Mit dem Geld können zum Beispiel ein Treppenaufgang saniert oder zwei Bäder renoviert werden“, rechnet Rohrbeck die Vorteile für die Genossenschaft vor. „Das sind Arbeiten, für die sonst kein Geld da wäre.“

Die Selbsthelfer erhalten eine Aufwandsentschädigung in Form von Mietnachlässen. „Die Hauptsache war, daß wir viel Spaß

240 Tonnen Kies von den Dächern abgeräumt.

erfahren haben“, erzählt Rohrbeck. Insbesondere für

samt Handwerker gewesen. „Die Arbeit war ja körperlich anstrengend und auch sehr schmutzig. An den ersten Tagen mußten wir erst einmal den Schnee von den Dächern fegen.“ Auf zwei je 700 Quadratmeter großen Dächern wurde die zehn bis fünfzehn Zentimeter starke Kiesschicht restlos abgeräumt und dann in Containern abtransportiert. Da eine Kiesbeschwerung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, wird das Material nicht wieder neu ausgebracht, sondern verkauft.

Eine Fachfirma hätte die Genossenschaft für dieselbe Arbeit über-

Arbeitslose sei die gemeinsame Arbeit ein Ausweg aus der Isolation.

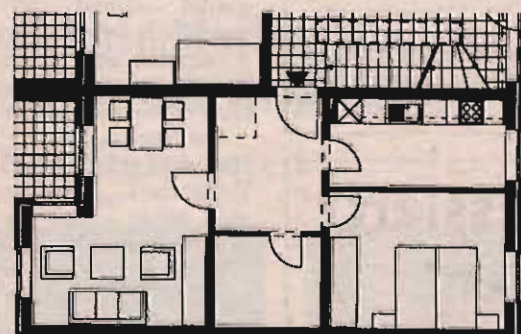
Deswegen macht die Handwerkergruppe um Heinz Rohrbeck auch weiter. Als nächstes Projekt richtet sie derzeit die Musterwohnung im Becherweg 1 her. Hier können die Baugenossen anschaulich feststellen, wie ihre Wohnungen zukünftig aussehen werden. Und hier werden sie neben der normalen Bauleitung auch die „soziale Bauleitung“ des Selbsthilfevereins vorfinden, die allen Betroffenen möglichst gut über die Sanierungsphase hinweghelfen will.

hard

Unsere neuen Wohnungen in der Brusebergstraße

Zum Beispiel:

2-Zimmer-Wohnung, 58,44 qm Wohnfläche



MIT NEUEM OUTFIT IN DEN FRÜHLING

Wir haben noch freie Termine für Sie.

Bianca

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



Reinickes Hof

Unter dieser Rufnummer erreichen Sie uns.

☎ 413 30 35



Die Seite der Selbsthelfer

Gefragt sind Ideen und Einsatzfreude

Miteinander – Füreinander

Unter diesem Leitgedanken möchten die Helfer von „Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.“ Hilfe leisten, wo Hilfe gefragt ist. Das Ziel des Vereins ist eine gute funktionierende Nachbarschaft, die auf gegenseitige Hilfe aufbaut. Die Aufgaben und Leistungen werden in Arbeitsgruppen organisiert. Die Tätigkeit für spezifische Aufgaben ist freiwillig ohne Dienstvertrag.

Die ehrenamtliche Helfertätigkeit ist unentgeltlich, sie bringt dem Helfer keine mittelbaren Vorteile oder geldwerte Vergünstigungen im Sinne eines Einkommens.

Die Selbsthilfe kann z. B. bei der Handwerker- oder Gartenarbeit zur Minimierung der allgemeinen Umlagekosten führen und wäre ein Beitrag, von dem alle betroffenen Mieter (Baugenossen) profitieren.

Berufs- und lebenserfahrene Helfer unterschiedlichen Alters bieten Hilfe an.

Wir verstehen uns als Selbsthilfegruppe, in der jeder mittun kann, gleich welchen Alters. Ideen können rasch und sichtbar umgesetzt werden.

Wir sind weder Erfüllungsgehilfen der Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G. noch Ersatz für professionelle Dienstleister. Kooperative Zusammenarbeit mit Dienstleistern wird jedoch in sozialen Aufgabenfeldern, wie auch bei handwerklichen Arbeiten, angestrebt.

Die Helferinnen und Helfer vermitteln beispielsweise in der Seniorenbetreuung persönliche Zuwendung, bieten Gesprächsbereitschaft, lesen vor, hören zu, beraten in Einzelfragen und organisieren

gemütliche Nachbarschaftstreffen im „Gemeinschaftsladen“ in der Ollenhauerstraße 78.

Alle sind aufgefordert zur aktiven Mithilfe. Der Hilfeverein ist nicht Selbstzweck, sondern das Mittel zum Zweck, den Mitmieterinnen und Nachbarn verlässlicher Ansprechpartner, Helfer und Ratgeber zu sein.

Gefragt sind Ideen, Einsatzfreude, Fertigkeiten und Fähigkeiten in allen Bereichen des täglichen Lebens, die sich positiv auf ein nachbarschaftliches Miteinander auswirken. Hierzu zählen gemeinsam organisierte Hoffeste ebenso wie gegenseitige Unterstützung, wie Einkaufshilfe, Ausführung kleiner Reparaturen und Hilfen im Haushalt, Hilfe bei Behördenangelegenheiten und Begleitservice, Hilfe und Betreuung bei Bau- und Rekonstruktionsmaßnahmen.

Es gibt nichts Gutes – es sei denn, man tut es!

Es gibt nichts Gutes – es sei denn, man tut es!

Renate Michalski
2. Vorsitzende



Bezirksbürgermeisterin Marlies Wanjura grüßt den RHS

„Miteinander – Füreinander“ und „Helfen, wo Hilfe gefragt ist“, gibt es einen besseren Leitgedanken, um Hilflosigkeit, Einsamkeit, Trauer und Mutlosigkeit zu überwinden oder auch Freude bei gemeinsamen Aktivitäten zu teilen?

Mit der Gründung von Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. ist einmal mehr bewiesen, daß nicht alle Hilfe vom Staat ausgehen muß. In Zeiten schmaler Kassen kann dies auch nicht so sein. Nachbarn helfen Nachbarn, ein einfacher Weg, ohne bürokratischen Aufwand Hilfe zu leisten, wo Hilfe gebraucht wird. Gemeinsinn und Ehrenamt bilden ein gutes Fundament für praktizierte Mitmenschlichkeit und Nächstenliebe.

In Zeiten steigender Kosten für alle Bereiche des täglichen Lebens ist Selbsthilfe gefragt. Erfahrungswissen und Professionalität müssen nicht teuer eingekauft werden; sie liegen in uns selbst. Gebündelt und an richtiger Stelle eingesetzt, wird nicht nur Geld gespart, sondern auch Solidarität geübt und Nachbarschaft gepflegt.

Dem Selbsthilfeverein und allen Mitstreitern wünsche ich bei dem wichtigen Vorhaben Glück und Erfolg.

Ihre Marlies Wanjura
Bezirksbürgermeisterin von Reinickendorf

Bislang 47 Mitglieder

Eintrag im Vereinsregister

Mit der Eintragung ins Vereinsregister hat der „Reinickes Hof Selbsthilfe e.V.“ seinen Rechtsstatus erhalten. Die Satzung ist rechtsverbindlich anerkannt. Die 47 Mitglieder (Stand Februar 98), aktive Helfer als auch Förderer, sind bereit, die vielschichtigen satzungsmäßigen Aufgaben mit Freude zu übernehmen oder fördernd zu unterstützen. Jeder Helfer, jede finanzielle Unterstützung ist willkommen. Die Mitgliedschaft ist keine Voraussetzung.

Dank denen, die bereits mit großem Eifer engagiert Nachbarschaftshilfe geleistet haben. Ein herzliches Willkommen denen, die sich dazugesellen möchten.

Detlev Wendt, 1. Vorsitzender
Renate Michalski, 2. Vorsitzende



Hier wird kräftig zugepackt.

Fotos: hard

Seniorentreff bringt Menschen ins Gespräch

Kuchen und Spiele

„Mensch Ärgere Dich Nicht“, oder doch lieber „Rommé“? Der „Spielenachmittag für Senioren“ am 14. März hatte einiges zu bieten. Nachdem Helfer des Selbsthilfevereins die Vorbereitungen getroffen hatten, konnte es losgehen. Einige Besucher wurden vom Begleitservice abgeholt und später auch wieder sicher nach Hause begleitet. Zuerst saß die Runde gemütlich bei Kaffee und Kuchen zusammen und unterhielt sich angeregt und ausführlich. Dann kamen die Spiele auf den Tisch.

Die Seniorentreffs des Selbsthilfevereins erfreuen sich wachsender Beliebtheit. „Viele Menschen kommen sonst kaum noch aus ihrer Wohnung heraus und unter Leute. Wir müssen lernen, wieder miteinander zu reden“, sagt Heinz Rohrbeck, Vorstandsmitglied des Selbsthilfevereins. Das nächste Beisammensein wird wieder durch

Aushänge in den einzelnen Häusern bekanntgegeben. Wir möchten an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, daß jede Mieterin und jeder Mieter herzlich dazu eingeladen ist, ob er oder sie nun Mitglied im RHS ist oder nicht.

Die Kontaktpersonen für weitere Informationen sind:

Für den Bereich Becherweg/Lübener Weg/Humboldtstr./Klenzpfad/Waldstr./Saalmannteig/Saalmanstr./Reinickes Hof/Ollenhauerstr.

Frau Gerhard, Tel.: 412 92 73
Frau Hass, Tel.: 413 53 26
und für den Bereich Hermann-Piper-Straße/Rathauspark
Frau Geiß, Tel.: 411 88 35
Herr Pohlmann, Tel.: 411 77 43

Die Telefonnummer des RHS lautet 41 78 38 39. Ein Anrufbeantworter ist geschaltet.



Gruppe ist noch im Aufbau

Kinder gesucht

Etwas schleppend angelaufen ist die Kindergruppe des Selbsthilfevereins. Beim zweiten Treffen kamen zehn, beim dritten nur vier Kinder in die Ollenhauerstraße. „Das Angebot braucht Zeit, sich zu etablieren, weil in der Richtung in der Genossenschaft noch nie etwas gemacht wurde“, erklärt sich Andreas Pohlmann, gemeinsam mit Waltraud Geiß Organisator und Ansprechpartner der Gruppe, die noch geringe Resonanz.

Dabei ist das Angebot nicht nur für Alleinerziehende ideal: Man

kann sein Kind in der Ollenhauerstraße für zwei, drei Stunden in guten Händen lassen oder selbst mitmachen. Die Kinder finden neue Freundinnen und Freunde und kommen auch bei schlechtem Wetter mal raus aus ihren vier Wänden.

Wer Interesse an der Kindergruppe hat, kann sich direkt an Andreas Pohlmann wenden - Telefonnummer 411 77 43 - und zusätzlich die Aushänge mit den Terminen für die nächsten Treffen in allen Aufgängen beachten. hard

Zur Nachahmung empfohlen

Selbsthilfe im Grünen

Seit Anfang April haben zwei Selbsthilfegruppen mit der Pflege von Grünanlagen in ihren Bauteilen begonnen. In unserer Siedlung an der Hennigsdorfer Straße in Heiligensee beschäftigen sich rund zehn Mieterinnen und Mieter mit den umfangreichen Grünanlagen. Das Grün um die Hermann-Piper-Straße 22 wird von zwei Familien

gewartet. Zunächst soll eine Vegetationsperiode lang die Arbeit der Selbsthelfer getestet werden. Bewährt sie sich, wird daraus eine dauerhafte Institution. Der Vorteil der „Selbsthilfe im Grünen“ liegt, wie bei einigen anderen Selbsthilfemaßnahmen auch, in der Betriebskostensparnis.

hard



„Mensch ärgere Dich nicht – geh“ zum Seniorentreff!“

Foto: hard

**Interessiert?
Anrufen!**
**Die Nummer
unserer RHS-
Geschäftsstelle
lautet:
41 78 38 39**

**Die nächste
Ausgabe erscheint
im Juli/August 1998.**

Bericht über den Neubau

Mehrgenerationen-Wohnungen in der Brusebergstraße

Baubeginn im Mai/Juni – Arbeiten in der Baugrube fordern unsere Geduld

Die Planung für den Neubau ist abgeschlossen, die Verhandlungen mit dem Bezirksamt (Grundstückskauf) und mit der Baufirma (Generalunternehmer) liegen in den letzten Zügen, die Baugenehmigung gilt als erteilt. Es ist an der Zeit, dieses Bauvorhaben im Detail näher vorzustellen. Wie berichtet werden drei Gebäude auf dem Grundstück errichtet, von denen das Grenzhaus zu unserem Nachbargrundstück (Becherweg/Lübener Weg) als kleineres Gartenhaus gebaut wird. Damit wird eine lockere Gartenatmosphäre erhalten.

Die kleinsten Einheiten sind 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40 qm und sollen Single-Haushalten als Appartement dienen. Die größten Wohnungen haben 5 Zimmer – gestaltet als Mehrgenerationen-Wohnung. In zwei Flügeln mit separaten Bädern und Ein-

„Ein-Familien-Haus“ im Geschöß-Wohnungsbau.

gängen leben die Generationen (Eltern/Kinder oder Ehepaar mit Kind/Großeltern) in einer Großwohnung mit gemeinsamer Küche. Die Wohnungen haben trotzdem nicht mehr als 105 qm. Daß sie dennoch ihren Zweck erfüllen werden, verdanken sie einer besonders geschickten Grundrißlösung.

Als „Einfamilienhaus auf dem Geschößwohnungsbau“ lassen sich die sechs Maisonette-Woh-

nungen im Mittelbau charakterisieren. Im unteren Geschöß Zimmer/Küche/ Bad o. WC und Balkon; oben erhält dieser Wohnungstyp seinen Charme von den ausladenden Terrassen durch das zurückspringende Dachgeschöß.

Diese Wohnungen haben im dritten Geschöß ihren Hauptzugang, aber auch für den oberen Teil der Wohnung gibt es einen eigenen Zugang. Insgesamt sind diese Wohnungen mit ca. 95–100 qm nicht zu groß, um für Familien erschwinglich zu bleiben.

Den Hauptteil des Angebots bilden 2- und 3-Zimmerwohnungen weil wir hier den größten Bedarf bei unseren Mitgliedern, aber auch am Markt erkennen. Sie sind bewußt nicht zu großzügig im Grundriß ausgelegt – auch hier denken wir an die Mietkosten für den Nutzer bei jedem unnötigen Quadratmeter.

Auch Gewerbe ist vorgesehen – wir können uns ein kleines Lokal/eine Konditorei mit Bewir-

tung o. ä. vorstellen. In der anderen Erdgeschößhälfte des Hauses an der Brusebergstr. soll ein Gemeinschaftsraum entstehen, insbesondere für Familienfeiern gedacht. Zugleich werden diese Räumlichkeiten Sitz des Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. Eine große Tiefgarage bietet mehr Stellplätze, als wir für die Wohnungen benötigen.

Noch ein Wort zur Ausstattung:

Auch Gewerbe und Gemeinschaftsraum vorgesehen.

Küche und Bäder gefliest, Teppichboden, Fußbodenheizung, Französische Holzfenster bis auf den Boden reichend, Aufzug im viergeschossigen Gartenhaus. Im Mai/Juni rechnen wir mit dem Baubeginn.

Und dann wird es zunächst für die Anwohner unvermeidbare Belastungen geben: Die Baugrube ist sehr groß und braucht eine Weile, bis sie wieder geschlossen wird. Alle Nebenflächen werden für Bauwagen, alte Pflastersteine (Denkmalschutz) und Materiallagerung benötigt. Aber der Bau soll schnell vorangehen: Schon im August 1999 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.



Neubauten in der Brusebergstraße.

Unsere neuen Wohnungen in der Brusebergstraße

Zum Beispiel:

Mehrgenerationen-Wohnung, 5 Zimmer mit 105,10 qm Wohnfläche

u. a.

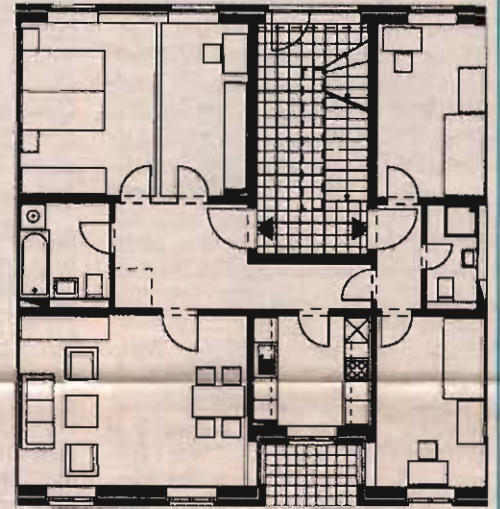
Wohn-/Eßzimmer: 23,95 qm

Schlafzimmer: 14,25 qm

Arbeitszimmer: 9,22 qm

Kinderzimmer 1: 11,62 qm

Kinderzimmer 2: 11,62 qm



oder im Gartenhaus:

3-Zimmer-Wohnung mit 80,88 qm Wohnfläche

u. a.

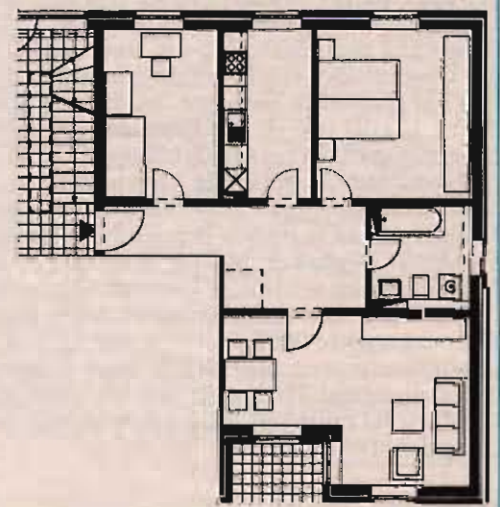
Diele: 11,93 qm

Küche: 9,51 qm

Wohnzimmer: 22,20 qm

Schlafzimmer: 16,68 qm

Kinderzimmer: 12,15 qm



DER TAGES SPIEGEL

IMMOBILIENSPIEGEL

SONNTAG, 4. JANUAR 1998 / Nr. 16 209

Kostenmanagement diktiert den Wohnungsbau

Der Entzug der Förderungen zeigt Wirkung / Teamarbeit, Vorfertigung, Standardisierung lauten die Rezepte

Der Tagesspiegel schreibt über unser Neubauprojekt:

Kaum noch Aussicht auf Förderung, eine abgeschwächte Nachfrage, ein Markt, der als weitgehend gesättigt gilt: Im Berliner Geschößwohnungsbau tut sich nicht mehr viel. Die fetten Jahre sind vorbei. Wer jetzt Geschößwohnungen errichtet, der baut effizient, durchdacht und kundenorientiert. Es gilt, trotz der hohen Grundstückspreise in Berlin zu für Käufer oder Mieter tragbaren Konditionen zu kommen. Die Schlüssel dazu heißen Teamwork, Vorfertigung, Standardisierung von Bauelementen und ein exakt durchgeplanter Bauablauf. Straffe Bau-teams nach holländischem und westdeutschem Vorbild ersetzen auch in Berlin mehr und mehr die althergebrachte Vielzahl von Einzelkämpfern.

„Kurz nach dem Jahr 2000 wird das Produkt Wohnung wieder zur Mangelware“, ist sich Heinz-Jürgen Dräger, Vorstandsmitglied der GEWOGAB, sicher. Das glaubt auch die kleine Baugenossenschaft Reinickes Hof: Sie baut frei finanziert 52 neue Wohnungen, zumeist Mietwohnungen, in der Brusebergstraße. Gerade der Mietwohnungsbau ist durch den Fördermittelentzug schwer getroffen. Frei finanzierte Wohnungen gelten wegen der zu hohen Mieten als schlecht vermarktbar. „Die Nachfrage wird wieder steigen, und dann sind wir mit guter Qualität zu günstigen Konditionen am Markt“, begründet geschäftsführendes Vorstandsmitglied Brigitte Schöne ihre antizyklische Investition. Angepeilt ist eine Netto-



DER EINSATZ VON FERTIGTEILEN MUß nicht sein. Die Baugenossenschaft Reinickes Hof errichtet 52 Wohnungen in klassischer Klinkerbauweise. Die Kostenplanung drückte den Baupreis dennoch unter 2000 DM. Foto: Manas Meisen

kaltmiete von fünfzehn Mark pro Quadratmeter, für Wohnungen mit Fußbodenheizung, französischen Fenstern, Terrassen oder Loggien und teilweise veränderbaren Grundrissen.

An reinen Baukosten sind 1900 DM pro Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt, und das für in klassischer Zweischalen-Klinkerbauweise gemauerte Gebäude. Kostengünstiges Bauen ist offensichtlich auf den großflächigen Einsatz von Fertigteilen nicht angewiesen. „Unser Architekturkonzept baut auf handwerkliche Tugenden auf und nutzt sie konsequent“, meinen die von Reinickes Hof beauftragten Architekten Volker Busse und Andreas Geitner. Die beiden Düsseldorf haben sich die ganzheitliche Planung von Projektbeginn an auf die Fah-

nen geschrieben und vertreten sozusagen die rheinische Variante des Bauteamgedankens. Als Generalplaner vertreten sie ihren Bauherrn in fast allen Belangen. Sie drücken die Kosten unter anderem damit, daß sie möglichst wenig verschiedene Bauelemente, zum Beispiel Fensterformate, einsetzen. Sie planen nicht das Gebäude und kaufen dann erst die passenden Teile dazu, sondern berücksichtigen schon bei der Konstruktion die jeweils günstigste Lösung. Das wesentliche Einsparpotential gründet also nicht einfach in der Industrialisierung des Bauens, sondern im konsequenten Kostenmanagement. Kopfarbeit und Kommunikation, nicht das Fließband machen das Bauen billig und damit in Zeiten ohne Förderung möglich.

Unter dieser Nummer erreichen Sie uns:

413 30 35

Fuchsfährte

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

Maßvolles Agieren an der Wuchergrenze

Besondere Feinsinnigkeit beweist wieder einmal unser Bausektor beim Umgang mit rechtlichen Begriffen. Er hatte die parlamentarische Frage zu beantworten:

„Wie bewertet der Senat die Praxis landeseigener Wohnungsbaugesellschaften, die bei Neuvermietungen die Miete bis an die Wuchergrenze anheben?“ Zunächst erstauntes Unwissen des Amtsinhabers: „Es ist den Senat nicht bekannt, daß landeseigene Wohnungsbaugesellschaften bei Neuabschluß eines Mietvertrags die Miete bis an die Grenze des Tatbestands des Wuchers nach § 302 des Strafgesetzbuches anheben“. Natürlich nicht. Denn diese Vorschrift wendet sich vor allem gegen sogenannte Kredithähe, z. B. bei 50 % über dem Durchschnitt liegenden Zinsforderungen.

Das dürfte auch dem Fragesteller, einem ehrenwerten Parlamentarier der CDU-Fraktion, bekannt gewesen sein. Weshalb sonst hätte er ausdrücklich nach Mietwucher gefragt? Dies ahnend fliegt der Senator eine gedankliche 180-Grad-Kurve und berichtet weiter: „Richtig ist, daß einige Wohnungsbaugesellschaften mit Wohnungsbeständen in den östlichen Bezirken Berlins bei Neuabschluß eines Mietvertrags die Miete bis zur sogenannten Wesentlichkeitsgrenze des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes anheben.“

Aha! Die Spezialvorschrift für Mietwucher ist eben dieser § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Wir lernen außerdem, daß es nicht profan Wuchergrenze heißt, sondern Wesentlichkeitsgrenze. Ein Wort, das eigentlich nur deutsche Juri-

sten erfinden können. Wofür nun wieder Herr Klemann nichts kann, weil das Bundesrecht ist und in schlichten Worten bedeutet: Lieber Vermieter, nimmst Du Mieten, die 20 % über der Obergrenze der Vergleichsmiete liegen, wird's kriminell.

Das weiß auch der Senator: „§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz sieht eine Mietpreisobergrenze auch bei Neuabschluß eines Mietvertrags vor. Hiernach ist grundsätzlich eine Miete unzulässig, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Indem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei Neuabschluß von Mietverträgen die Mietobergrenze nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz beachten, handeln sie im gesetzlich zulässigen Rahmen. Für den Senat ergibt sich aus dieser Sachlage kein Handlungsbedarf... Die vom Gesetzgeber gezogenen Grenzen für Mieterhöhungen, das maßvolle Agieren der Wohnungsbaugesellschaften sowie das bestehende soziale Sicherungsnetz, insbesondere die Gewährung von Wohngeld, verhindern eine übermäßige Belastung der Haushalte und vermeiden soziale Härtefälle.“

Man muß es wirklich zweimal lesen. Das maßvolle Agieren der Wohnungsbaugesellschaften vermeidet soziale Härtefälle! Dank an euch, ihr landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, daß ihr euch wenigstens nicht strafbar macht. Und Dank an den verständnisvollen Bausektor, der sich allerdings mit dieser Antwort der Wesentlichkeitsgrenze verächtlich nähert.

Mensch, Herr Klemann! Wirklich kein Handlungsbedarf?

Aus Recht und Gesetz

Mit einem Gesetzentwurf zur Verlängerung der Kappungsgrenzenregelung nimmt die SPD-Bundestagsfraktion einen Anlauf, um die Altbauwohnungen weiterhin zu begrenzen. Ein Textauszug:

A. Problem

Die Mietsteigerungen haben in den vergangenen Jahren überproportional zur Erhöhung der Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte beigetragen, da der Mietpreisindex regelmäßig den Preisindex für sonstige Lebenshaltungskosten übersteigt. So ist seit 1990 eine durchschnittliche Steigerung der Mietkosten um mehr als 30 % zu verzeichnen, während der Gesamtindex der Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum lediglich um etwa 10 % gestiegen ist. Diese Entwicklung konnte auch durch die im MHRG (Gesetz zur Regelung der Miethöhe, die Red.) festgelegten Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen nicht gebremst werden. Besonders problematisch ist dabei die Entwicklung im mittleren und unteren Mietssegment im Altbau: gegenüber den Steigerungsraten im hochwertigen Neubau gibt es in diesem Bereich nach übereinstimmenden Aussagen des Verbands Deutscher Makler und der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf eine eindeutige Entwicklung nach oben.

Verschärft wird diese Situation, wenn im September 1998 die 20 %ige Kappungsgrenze für Wohnraum, der vor 1981 errichtet wurde und dessen Quadratmeterpreis über 8 DM liegt, aufgehoben wird. Insbesondere in den Ballungsgebieten wird dies zu einer beschleunigten Mietpreisentwicklung im mittleren Marktsegment und damit zu einer weiteren Belastung der Mieterhaushalte führen.

B. Lösung

Die bis zum 1.9.1998 befristete 20 %ige Kappungsgrenze wird um zwei Jahre verlängert.

Zitiert aus: NZM 5/98, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht, München/Frankfurt

Müllkosten verdoppelt

„Zweite Miete“ explodiert

...melden die BBU-Nachrichten 5/98 unter Berufung auf das Statistische Bundesamt. Betrachtet werden die Veränderungen bei den Wohnnebenkosten von 1991 bis 1997 in %. Die beeindruckenden Steigerungsraten für den Westen Deutschlands lesen sich so:

Müllabfuhr	+ 111
Abwasser	+ 63
Wasser	+ 34
Straßenreinigung	+ 29
Schornsteinfeger	+ 24
Demgegenüber haben sich die Lebenshaltungskosten insgesamt um 16 % erhöht.	

Betriebskosten

Die zweite Miete bei uns

Es gibt Handlungsbedarf – aber nicht ohne Mitwirkung der Baugenossen

Unser neues EDV-System macht die Betriebskosten-Abrechnungen transparenter als früher. Das ist gut so. Nun haben wir den Vergleich angestellt, innerhalb der Genossenschaft wie auch zum Berliner Mietpiegel. Erstmals werden wir diese Zahlen in unserem Geschäftsbericht veröffentlichen. Schon jetzt ist erkennbar, daß wir gemeinsam etwas gegen die verhältnismäßig hohen Betriebskosten in manchen Bauteilen tun sollten.

Wir haben in den Betriebskosten beeinflussbare und nicht beeinflussbare Faktoren. Gegen zu hohen Wasserverbrauch können nur die Mieter selbst etwas unternehmen. Hier wird die Genossenschaft schrittweise im Altbau bei Großstandsetzungsmaßnahmen Wasseruhren einbauen, um die Abrechnung gerechter zu machen. Spielraum gibt es bei den Müllkosten.

Mancher denkt, da kann man nichts machen. Stimmt auch in ei-

unbedingt nötig wären. Siebzigttausend Mark Mehrkosten! Das ist viel Geld, nämlich pro Wohnung fast 100 DM jährlich.

Ursache hierfür sind sogenannte Erschwerniszuschläge. Die Müllmänner müssen wegen der ungünstigen Lage der Plätze die Mülltonnen (nicht Container, was schon billiger wäre) durch Treppenhäuser oder durch den Hof über lange Wege ziehen. Damit kostet die Ent-

sorgung zwischen 20 und 50 % mehr.

Abhilfe könnte ein neues Standortkonzept schaffen. Zusammenlegen der Müllplätze heißt das Stichwort. Zusätzliche Wege für einen Teil der Baugenossen wären in Kauf zu nehmen. Wir sollten gemeinsam diese Akzeptanz herstellen. Die Genossenschaft wird jedenfalls in der nächsten Betriebskostenabrechnung die Mehrkosten nur noch den Mietern zuordnen, zu denen auch der ungünstige Standort gehört. Sicher folgt dann schneller ein Einsehen und wir können (hoffentlich mit Unterstützung der Selbsthelfer) die Müllplätze neu anordnen. Natürlich unter der Voraussetzung, daß diese Maßnahme für die Genossenschaft finanzierbar ist.

Spielraum vor allem bei den Müllkosten.

nigen Bauteilen, wie z. B. Hermann-Piper-Str., Heiligensee, Waldstr. (BT 17) oder Hohenschönhausen. Der einzig mögliche Weg ist hier, sorgfältig zu trennen und zu zerkleinern, damit die Müllkosten nicht explodieren.

Wir haben aber ein anderes hausgemachtes Problem bei den Müllkosten – in unserem gesamten Altbau, also in den Liegenschaften Becherweg und Reinickes Hof. Hier zahlen wir, genauer gesagt die Baugenossen, jedes Jahr fast 70.000,- DM Zuschläge, die nicht



Müll trennen, die Tonnen am richtigen Platz: Das spart Kosten. Foto: hard

Wegen der Kaninchenplage

Grünanlagen werden „frettiert“

Kaninchen sind sicher niedliche Zeitgenossen. Wem sie allerdings den Kohlkopf wegknabbern und Wiesen mit ihren Höhleneingängen übersähen, der ist nicht mehr so angetan. Und wenn gar Gartentreppe einzustürzen drohen, weil die kleinen Nager sie mit ihren Bauten unterhöhlt haben, hört der Spaß auf.

Zahlreiche Mitglieder der Genossenschaft haben sich daher schon über die Kaninchen in unseren Grünanlagen beschwert. Die Worte eines Baugenossen mögen hier für alle anderen stehen: „Schlimm ist das, mit anzusehen, wie in Jahren Gewachsenes von

den Tieren zerstört wird.“ Die Geschäftsführung hat sich dieses Problems angenommen, eine Frettiergenehmigung eingeholt und einen Jäger bestellt.

Von Frettieren spricht man, wenn ein Fretchen zum Einsatz kommt, ein iltisgroßes Raubtierchen, das beherzt und schnell durch die Kaninchengänge saust und die Kaninchen ins Freie jagt. Oder besser: in die Lebendfalle des Jägers. 25 vorher im Becherweg selbige Nager teilten bislang dieses Schicksal, weitere werden ihnen folgen, auch aus anderen Bauteilen. Die Jagd geht weiter.



Von Kaninchen unterhöhlte Gartentreppe. Foto: hard

Mitgliederversammlung im Mai

Die diesjährige ordentliche Mitgliederversammlung wird stattfinden am
Dienstag, 12. Mai 1998, 18.30 Uhr
im Rathaus Reinickendorf, Ernst-Reuter-Saal.

Die notwendigen Unterlagen, Einladung mit Tagesordnung, Stimmkarte, Geschäftsbericht 1997 gehen den Baugenossinnen und Baugenossen rechtzeitig zu.

Als Gastreferentin wird anwesend sein:

Frau Marlies Wanjura,
Bezirksbürgermeisterin von Reinickendorf

Die nächste Ausgabe von

Reinickes Hof

erscheint im Juli/August 1998.