

Reinickes Hof

Ausgabe 9 / März 1999

Mitgliederinformation der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

3. Jahrgang



Seite 3

Wohnungen bezahlbar halten

Die neue Bundesregierung hat auf ihrer Tagesordnung die Wohnungspolitik nicht an die oberste Stelle gesetzt. Trotzdem weht ein neuer Wind im Bauministerium. Lesen Sie dazu unser Interview mit Dr. Hartwig Lüers, Ministerialdirektor im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen und Leiter der Abteilung Wohnungswesen.

Seite 4

Der Aufsichtsrat hat das Wort

Künftig wird der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G. regelmäßig in dieser Zeitung berichten. Ausgabe 9 macht den Anfang. Damit will der Aufsichtsrat mehr Klarheit über seine Arbeit schaffen, Irrtümern und Mißverständnissen vorbeugen.

Diesmal geht es um einen offenen Brief, um die Arbeit des Aufsichtsrates und um sein Verhältnis zum Vorstand.

Seite 5

Erfolgreiche Selbsthelfer

Die Zahl der „Füchse“ hat sich verdoppelt. Wohl selten hat ein ehrenamtlich arbeitender Verein so schnell zugelegt wie der Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. Natürlich ruhen sich die Selbsthelfer nicht auf ihren Lorbeeren aus. Wie die bestehenden Projekte gedeihen und welche neuen Ideen dazu kommen, lesen Sie auf der Seite der Selbsthelfer.

All unseren Leserinnen und Lesern wünschen wir ein frohes Osterfest!



So schnell geht das! Vor fünf Monaten gähnten in der Brusebergstraße die Baugruben. Damals, am 8. Oktober 1998 legte Staatssekretär Ulrich Arndt von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hier den Grundstein für unser Neubauprojekt. Mittlerweile sind wir vier Geschosse höher.

Foto: hard

Geburtstag bei Reinickes Hof

Zum 100sten viel Glück!

Else Rudnitzki geht in ihr zweites Jahrhundert

Einhundert Jahre ist Else Rudnitzki nun auf der Welt. Im Januar feierte sie mit großem Empfang den Geburtstag mit der Doppelnull. Und zwar dort, wo sie im kurzen Unterbrechung seit nunmehr fast 71 Jahren lebt: In ihrer Genossenschaftswohnung in der Ollenhauerstraße 81.

Die ersten Gratulanten waren ihr jüngster Sohn Joachim und seine Frau, die ihr diesen schönen Tag ausgerichtet haben. Natürlich kamen dann auch noch ihr „Ältester“ Jürgen aus Köln mit seiner Familie, dazu viele weitere Verwandte und Freunde aus Nah und Fern, und die Nachbarn von Frau Rudnitzki, um ihre Geburtstagsgrüße zu überbringen. Besonders freute sich die Jubilarin darüber, daß alle Kinder, Enkel und Urenkel mit ihren Familien an diesem Tag um sie versammelt waren: geliebte Menschen aus vier Generationen, aus Jahrgängen von der Jahrhundertwende bis zum Mauerfall. In den Reihen der Gratulanten reihten sich auch Bezirksstadtrat Balzer, Petra Haß vom Selbsthilfeverein Reinickes Hof und die Geschäftsführerin unserer Baugenossenschaft, Brigitte Schöne, ein. Unter den zahlreichen postalischen Glückwünschen waren auch ein Schreiben von Bundespräsident Roman Herzog und eines vom Regierenden Bürgermeister Berlins, Eberhard Diepgen.

Besuch von der Genossenschaft erhielt Frau Rudnitzki schon vor zwei Jahren, als sie ihr 70jähriges Wohnjubiläum feierte. Gemeinsam mit ihrem Mann Dr. Arnold Rudnitzki zog sie am 15. Oktober 1927 in die damals frisch erbaute Wohnung ein. Die Ollenhauerstraße hieß damals noch Berliner Straße.

Ihre beiden Söhne, 1933 und 1936 geboren, sorgten dann dafür, daß der jungen Familie die Wohnung zu klein wurde. „Damals standen Wohnungen leer, deshalb durften wir zur Nachbarwohnung durchbrechen“, erzählt die 100jährige. So wurde aus einer Zweieinhalb- eine Dreizimmerwohnung.

Allzu lange konnte sich Familie Rudnitzki allerdings nicht daran erfreuen. Der Zweite Weltkrieg begann, in seinem Gefolge die Luftangriffe der alliierten Bomber auf

Berlin. Als 1943 die Schulen in der Stadt geschlossen wurden, flüchtete Frau Rudnitzki mit ihren Kindern aufs Land: Nach Zernitz in die Ostprignitz, der Heimat der Eltern ihres Mannes. Arnold Rudnitzki arbeitete weiter als Beamter des Bezirksamtes Reinickendorf in Berlin und radelte an vielen Wochenenden die 80 Kilometer zu seiner Familie. „In Zernitz hatten besonders wir Kinder ein sorgenfreies Leben“, erinnert sich Sohn Joachim.

Nach Kriegsende ging es dann aber wieder mit Sack und Pack auf Pferd und Wagen zurück nach Berlin. Die Wohnung war unversehrt, leider aber von jemand anderem in

Beschlag genommen. Ein in französischen Diensten stehender deutscher Friseur hatte sich in der Berliner Straße einquartiert. Offenbar mit Rückendeckung der Schutzmacht, denn Familie Rudnitzki erhielt von der Genossenschaft als Ersatz eine andere Wohnung im heutigen Saalmansteig. Die Wohnung war kriegsbeschädigt und für die Familie zu klein. Arnold Rudnitzki klagte das Recht auf die alte Wohnung ein, mit Erfolg. 1949 kehrten er und die Seinen in ihre alte Wohnung zurück.

Die Mutter von Else Rudnitzki zog mit. Ihre Wohnung am Alexanderplatz, in der auch Tochter Else groß geworden war, hatte den Krieg nicht überstanden. Mutter Venz hatte seit dem Tod ihres Mannes 1910 ihre Kinder allein durchgebracht und verlebte nun in der Ollenhauerstraße ihre verdiente Altersruhe. Fortsetzung S. 7

Wohnungsbrand im Altbau

Feuerwehr: Nachtstromspeicherofen war Ursache

Glück im Unglück hatte die neue Baugenossin, die mit ihren beiden Kindern in der Waldstraße seit August 1998 eine Erdgeschosswohnung bewohnt. In der Nacht zum 1. Februar 1999 gegen 3.00 Uhr wurden sie und ihre Kinder von beißendem Rauchgeruch geweckt. Als sie die Tür öffnete war der Flur bereits völlig verraucht, aus dem Kinderzimmer schlugen die Flammen.

Unsere Mieterin konnte ihre Kinder und sich in Sicherheit bringen und die Feuerwehr rufen. Sie selbst mußte kurzzeitig wegen einer Rauchvergiftung im Krankenhaus behandelt werden.

Die Verwüstung in der Wohnung war groß. Das Kinderzimmer brannte völlig aus. Der Hausstand unserer Baugenossin ist völlig vernichtet. Der Rauch ging durch das Treppenhaus bis unter das Dach. Die Elektroanlage im Haus, Fenster, Scheiben und Fassade sind beschädigt. In der Wohnung über der Brandstelle ist der Rauch durch den Boden gedrungen.

Zur Zeit bemühen sich von uns beauftragte Firmen, die Schäden zu beheben. Es wird eine Weile dauern (Lesen Sie mehr dazu auf Seite 2).



Die ausgebrannte Wohnung.

Foto: Archiv

Unsere Architekten

„Das genau ist es, was eine solche Auffassung von Architektur, und um konkret zu werden, was die Entwürfe von Volker Busse und Andreas Geitner, aus der eingefahrenen Architekturproduktion zwischen postmoderner Zierlust und oberflächlicher Konfektion heraushebt: nicht ein bißchen von diesem und ein bißchen von jenem, sondern eine überlegte Präzision der architektonischen Mittel, bis sich jene Bilder herauschälen, die dazu beitragen, den Ausdruck zu verdichten und die Aufmerksamkeit auf das Potential der symbolischen Formen zu lenken.“

Wenn sich Bilder einstellen, die sich benennen und eingrenzen lassen, etwa auf Architekturen der Renaissance, Stadthäuser des neunzehnten Jahrhunderts, das Neue Bauen der zwanziger Jahre, bleiben sie doch in die Fassade eingebunden und mit dem Aufbau fest verwoben.

So erkennt sich das ganze Gebäude in einem Bild wieder, das noch im selben Moment in ein ganz anderes umschlagen kann. Zwischen diesen Augenblicken scheint beständig die Aufgabe des Entwurfs auf, die sich an jedem Ort neu stellt, aber immer auch eine kulturelle Aufgabe ist.



Volker Busse und Andreas Geitner. Foto: Leistner

Die Bilder klären und präzisieren den Anspruch einer Architektur, die mehr sein möchte als der eindimensionale Ausdruck der Jetztzeit in einem komplexen örtlichen und historischen Umfeld. Warum sich auch damit zufrieden geben, wenn Architektur mehr leisten kann?

Und selbst wenn man keines der Bilder benennen könnte, würde ihr Ausdruck der konzentrierten Gesten, des ruhigen und gleichzeitig heiteren Rhythmus und würde die sinnliche Erfahrung des Materials mehr als eine Ahnung davon vermitteln, daß die Architektur in diesen Bauten auf eine zeitgemäße Art wieder vollständig geworden ist, ausgeglichen, stoisch.“

aus U.M. Schumann, Stoische Architektur

Das Architektenteam Busse und Geitner hat den renommierten Erich Schelling Architekturpreis 1998 gewonnen. Aus der Begründung der Jury:

Volker Busse und Andreas Geitner zeigen einen ebenso intelligenten wie verantwortungsvollen Umgang mit der architektonischen Form. (...) Beharrliche Arbeit am Entwurf präzisiert die Bilder bis zur scheinbaren Selbstverständlichkeit.



Standpunkt

Editorial

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

Der Wohnungsmarkt verändert sich nach wie vor dramatisch. Die Konkurrenz zwischen den Vermietern wird schärfer, die Abwertungsschreiben in unseren Briefkästen deutlicher. Um bestehen zu können, dürfen wir die Augen nicht schließen wie das Kaninchen vor der Schlange. Unsere Genossenschaft darf nicht gefressen werden. Die großen städtischen Unternehmen machen uns gerade vor, wie das geht. Sie kaufen, fusionieren, Aktiengesellschaften gründen, Anteile verkaufen. Da wird viel Geld umgeschichtet. Ich habe aber noch nicht gehört, daß es damit auch nur einem einzigen Mieter besser gehen würde.

Was lernen wir daraus? Wenn schon die Stärkeren die Schwächeren schlucken, sollte man tunlichst nicht in den Reihen der Schwachen stehen. Deshalb auch unsere Aktivitäten in der Bestandserneuerung und beim Neubau. Zwar kommt Unruhe auf wegen der Sanierungsprojekte, auch Widerstand. In den eigenen vier Wänden will jeder seine Ruhe haben. Sehr verständlich.

Wir tun nichts unnötiges in den Wohnungen und wir haben nicht vor, die Wohnungen zu vergolden. Sie sollen aber für die nächste Generation bewohnbar bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Brigitte Schöne

P.S. Sozialforscher sagen, jeder Mieter berichtet über eine Unzufriedenheit mit der Wohnung im Durchschnitt dreizehn anderen Menschen. Ist er zufrieden, sagt er es nur einem einzigen. Vielleicht muß sich die zufriedene, aber schweigende Mehrheit wenigstens mal kräftig räuspern.

Diese Vorsorge stößt an manchen Stellen auf wenig Gegenliebe. Es ist einfacher an das Hier und Jetzt zu denken. Die Zukunft wird sich schon irgendwie regeln. Eine besondere Art von Generationenkonflikt?

Neben der Bestandsaufwertung haben wir mit dem Neubau an der Brusebergstraße ein Stück Zukunftssicherung geschaffen. Ein langfristig tragfähiges Preis-Leistungs-Verhältnis, eine ökologisch ausgerichtete, preiswerte und sichere Energieversorgung sind die Grundlagen dafür. So, wie die Baugenossen in den zwanziger und dreißiger Jahren richten wir uns nach den Anforderungen von morgen. Kurzsichtigkeit darf unser Handeln nicht bestimmen.

In diesen Zusammenhang gehört auch das Forschungsprojekt, das in dieser Ausgabe vorgestellt wird. Warmwasser soll eingespart werden, ohne den Wohnkomfort einzuschränken. Unsere Mieter sollen also weniger Geld für mehr Leistung bezahlen. Und das ganze auch noch umweltfreundlich. Eine Chance, zu neuen Lösungen zu kommen. Und eine weitere Chance für Reinickes Hof zu zeigen, was eine kleine Genossenschaft kann. Leistungsfähig sein hat Zukunft.

Vorrang für die Sicherheit unserer Wohnungen

Wohnungsbrand durch Nachtstromspeicherheizung

Untersuchung beauftragt / Sanierung im Altbau bekommt neues Gewicht

Eine Gasheizung in der Wohnung ist möglicherweise nicht ganz ungefährlich; sie muß deshalb sorgfältig überwacht werden. Auch Zentralheizungen können Schäden anrichten, aber lebensbedrohend werden sie kaum sein. Und Nachtstromspeicheröfen? Sie gelten als wartungsfrei und besonders sicher.

Das war ein wesentlicher Grund, warum sich unsere Genossenschaft vor nunmehr 30 Jahren bei den Wohnungsausstattungen - im damaligen Neubau Hermann-Piper-Str., und dann auch im gesamten Altbau/Altneubau - für diese Heizungsart entschieden hat. Baugenossen und Genossenschaft haben kräftig investiert, um die Elektroheizung, von der eigentlich nie ein Brand ausgehen kann, in die bestehenden Wohnungen einzubauen.

Kaum vorstellbar, daß diese Öfen brennen können. Die Feuerwehr und Experten haben uns im Zusammenhang mit dem aktuellen Brandfall (vgl. Seite 1) eines Besseren belehrt.

Auch Nachtstromspeicheröfen können also brennen. Sie enthalten Stoffe, die zwar schwer entflammbar sind, z.B. Dämmstoffe und Steine, aber Mauerwerk brennt ja auch! Das hatten wir leider in der Brandwohnung zu besichtigen. Der Putz an der Fensterwand ist völlig abgebrannt.

Die genaue Ursache für die Entstehung des Brandes ist nicht völlig geklärt und wird auch nicht mehr mit endgültiger Sicherheit festzustellen sein. Klar ist aber, daß der Brand vom Nachtstromspeicherofen ausging. Es kann z.B. ein technischer Defekt im elektrischen Innenleben des Ofens gewesen sein. Dabei spielt dann das Alter des Heizgeräts eine nicht unerhebliche Rolle. Ebenso könnten sich Staubablagerungen entzündet haben oder auch brennbare Gegenstände ins Ofeninnere gelangt sein. Jedenfalls gibt es Gründe genug, über die Sicherheit unserer Elektroheizung nachzudenken.

Wir haben in unserer Genossenschaft noch ungefähr 800 Wohnungen, die so beheizt werden. Ein Teil dieser Öfen ist im Schadensfall macht das die Lage wegen der Haftungsfragen kompliziert. Im Vordergrund steht allerdings die Sicherheit, und zwar nur die Sicherheit!

An dieser Stelle muß betont werden, daß der Brand in der Waldstraße keine Hinweise auf eine allgemein erhöhte Brandgefahr in unserem Bestand gibt. Richtige Installation, Bedienung und Pflege vorausgesetzt, sind Nachtstromspeicheröfen kein Brandrisiko. Da sind manche elektrischen Haushaltsgeräte weitaus problematischer. Aber stärker Vorbeugen werden wir trotzdem.

Einen Teil der Wohnungen mit Stromheizung, nämlich die 450 Wohnungen in der Liegenschaft Reinickes Hof, wollen wir in die-

sem Jahr weitgehend sanieren. Die Einzelöfen werden dabei entfernt, ob sie Mietereigentum oder Genossenschaftseigentum sind, und eine Zentralheizung wird eingebaut. Neben einer preiswerteren Wärmeversorgung schaffen wir mit dem Umbau für die Baugenossen auch den höchstmöglichen Sicherheitsstandard.

In der Hermann-Piper-Straße ist die gesamte Anlage durch die Genossenschaft mit Nachtstromspeicheröfen ausgestattet worden. Eine Umrüstung ist aus verschiedenen Gründen noch nicht in Sicht. Schon deshalb wollen wir die Sicherheit der Heizungen überprüfen lassen und möglicherweise neu bewerten. Wir haben ein Ingenieurbüro und die Bewag beauftragt, die in dieser Liegenschaft installierten Öfen zu untersuchen.

Fachleute werden also den Zustand der Heizkörper inspizieren und uns Hinweise für vorbeugende Maßnahmen geben. Sollen die eigentlich wartungsfreien Geräte von nun an doch gewartet werden - denkbar wäre eine regelmäßige Messung und Reinigung? Sind die Installationsbedingungen aus heutiger Sicht nicht mehr zureichend? Müssten wir neue Anleitungen zum Umgang mit der Heizung herausgeben?

Noch ist es zu früh, über die Ergebnisse dieser Untersuchungen zu spekulieren. Wenn es Handlungsbedarf gibt, werden wir jedenfalls den Empfehlungen der Experten folgen.

Fachleute sind mit der Inspektion beauftragt

Anders stellt sich die Situation in der Liegenschaft Am Rathauspark dar. Hier sind die meisten Öfen Mietereigentum. Nur in einigen Wohnungen und im ausgebauten Dachgeschoß gehören sie der Genossenschaft.

Selbstverständlich werden wir die Anforderungen an die technische Betreuung der Öfen in unserem Eigentum wie in der Hermann-Piper-Straße erfüllen. Alle Baugenossen, die eigene Öfen haben, werden uns belegen müssen, daß sie gleiches veranlaßt haben.

Auch wenn es keinen aktuellen Grund zur Sorge gibt: Nachdenklich sollte uns der jüngste Vorfall schon stimmen, obwohl wir von der Sicherheit her derzeit keine ernsthaften Befürchtungen haben müssen.

Wir nehmen den Anlaß sehr ernst. Sicheres und gefahrloses Wohnen hat Vorrang vor jeder anderen, möglicherweise sehr wünschenswerten Verbesserung oder Modernisierung.

Wir werden in der nächsten Ausgabe - und in den betreffenden Wohnungen per Rundschreiben - über die Ergebnisse der Untersuchungen berichten.

„Ökologische und kostengünstige Energieversorgung“

Interview mit Wolfgang Sturm, Geschäftsführer der BLS Energieplan GmbH

R.H.: In den Medien trifft man bei Energie-Themen immer wieder auf den Begriff des „Liberalisierten Strommarktes“. Was ist das?

Sturm: Im April 1998 ist in Deutschland ein neues Energierecht in Kraft getreten. Kernstück des Gesetzes ist die Einführung des freien Wettbewerbs auf dem Strommarkt. Diesen Wettbewerb gab es früher nicht. Vielmehr verfügten einzelne Stromversorger über ein sog. Gebietsmonopol. In Berlin hatte eben einzig und allein die Bewag das Recht, Strom über die eigenen Netze zu verteilen und zu verkaufen.

R.H.: Welche Auswirkungen hat denn die von Ihnen genannte Neuordnung - konkret am Beispiel der Bewag?

Sturm: Die Bewag bleibt zwar im Besitz der Netze, muß jedoch zulassen, daß auch andere Stromanbieter diese Leitungen nutzen, um Kunden mit Strom zu versorgen, der vielleicht in Baden-Württemberg, Frankreich oder Skandinavien erzeugt wird. Für diese Nutzung muß eine Durchleitungsgebühr bezahlt werden. Ähnlich wie bei der Liberalisierung des Telefonmarktes können sich die Verbraucher zukünftig ihren Stromlieferanten grundsätzlich selbst aussuchen.

R.H.: Wie sehen Sie unter diesen energiepolitischen Veränderungen die Entscheidung bei Reinickes Hof, die Elektronachtspeicheröfen nach und nach abzuschaffen?

Sturm: Um dies zu beantworten, muß man die Veränderungen auf dem Energiemarkt unter zwei Blickwinkeln betrachten.

Zum einen profitiert von der Liberalisierung momentan hauptsächlich

die Industrie oder etwa Einzelhandelsketten. Sie nehmen nämlich sehr große Strommengen ab und sind deshalb für einen neuen Stromanbieter als Kunden besonders interessant. So werden z.B. Produktionsstätten und Niederlassungen von Mercedes Benz in Berlin nicht mehr von der Bewag versorgt. Gleiches gilt für andere Industrieunternehmen oder die Imbisskette McDonalds, deren Berliner Verkaufsstellen ihren Strombedarf nicht mehr über die Bewag decken.

Zum anderen: Der einzelne Mieter oder Einfamilienhausbesitzer profitiert von der Liberalisierung zur Zeit und wohl auch in Zukunft nicht. Viele Experten befürchten im Gegenteil, daß die Umsatzeinbußen, die z. B. bei der Bewag, die durch den Wegfall mancher Industriekunden entstehen, durch Mehreinnahmen bei den Kleinkunden ausgeglichen werden. Dies würde steigende Preise bei den Privathaushalten mit sich bringen.

Für die Wärmeversorgung mit Nachtstromspeicheröfen ist deshalb in Zukunft sicherlich keine Kostensenkung sondern eher eine Erhöhung des Strompreises zu erwarten. Die Entscheidung für eine Heizungsumstellung ist also bei wirtschaftlicher Betrachtung sinnvoll, unter ökologischen Gesichtspunkten sowieso. Außerdem wird die Einführung der sog. Ökosteuern weitere Vorteile bringen.

R.H.: Was hat die Wohnungszuweisung mit der Ökosteuern zu tun?

Sturm: Eine ganze Menge. Die neue Bundesregierung hat im Rahmen ihrer Koalitionsvereinbarung beschlossen, die Energieträger Öl, Gas und Strom höher zu besteuern,

eine „Ökosteuern“ einzuführen. Das soll über die Verteuerung der Energie zu Energieeinsparung führen und damit dem Umweltschutz helfen. Dabei werden die einzelnen Energieträger unterschiedlich hoch besteuert mit der Folge, daß die Wärmekosten unterschiedlich steigen.

R.H.: Wird es spürbare Auswirkungen für die Nutzer in unserer Baugenossenschaft geben?

Sturm: Das Energiekonzept von Reinickes Hof bietet, wie eingangs schon gesagt, sicher eine der wirtschaftlichsten Lösungen für die Baugenossen. Dies liegt vor allem an der Entscheidung, zur Erzeugung von warmem Wasser nicht einfach nur Gas in einem Kessel zu verbrennen, sondern ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zu errichten. Mit einem BHKW wird Wärme unter einem günstigen Wirkungsgrad erzeugt. Mit dieser Technologie wird also ein besonders hoher Anteil des Energiegehalts des Gases in Wärme umgesetzt.

Auch aus diesem Grund will die Bundesregierung den Einsatz von Blockheizkraftwerken weiter vorantreiben. Deshalb entfällt die Ökosteuern für Gas, das in BHKW der Größenordnung wie in Reinickes Hof verbrannt wird. Anders gesagt: In Liegenschaften mit der herkömmlichen Wärmeversorgung über eine Kesselanlage ist die Ökosteuern fällig. Für die Wärme aus dem BHKW in Reinickes Hof nicht.

Ein weiterer Aspekt ist, daß der im BHKW erzeugte Strom auch dem Mieter direkt angeboten werden kann. Jetzt wird er noch an die Bewag verkauft. Es ist sicherlich eine unserer nächsten Aufgaben, eine Lösung zu finden, wie der

selbst erzeugte Strom durch Direktverkauf zusätzliche Kostenvorteile für die Baugenossen bringen kann.

R.H.: Ihre Darstellung läßt für die Zukunft hoffen! Was sagen Sie denn zu den zeitlichen Bauabläufen? Die waren beim Bauvorhaben Becherweg nicht gerade optimal.

Sturm: Für die Energiezentrale am Becherweg und in der Liegenschaft Reinickes Hof sind die Zeitabläufe gesondert zu betrachten.

Der Becherweg wird augenblicklich über einen provisorisch errichteten Heiz-Container mit Wärme versorgt. Für den Bau des BHKW wurde natürlich längst ein Bauantrag gestellt, der mittlerweile auch kurz vor der Genehmigung steht. Baubeginn wird im Frühjahr dieses Jahres sein, im Sommer ist die Baumaßnahme abgeschlossen.

Mit Sicherheit werden die Baugenossen im Bauteil Reinickes Hof nicht mit den Einschränkungen der Wärmeversorgung zu kämpfen haben, die am Becherweg aufgetreten sind. Der Bauablauf litt unter der zu kurzen Zeit, die für den Bau zur Verfügung stand. Denn die Letztentscheidung über die Art der Wärmeerzeugung konnte wegen der erwähnten Änderungen am Strommarkt vernünftigerweise erst im Frühsommer 1998 getroffen werden.

Mit der Entscheidung für eine BHKW-Lösung sind jedoch die Weichen für eine umweltverträgliche und kostengünstige Energieversorgung gestellt worden. Daher hoffe ich, daß die Unzulänglichkeiten, unter denen die Baugenossen am Becherweg zweifellos zu leiden hatten, durch günstige Energiekosten wenigstens materiell aufgewogen werden.

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 im Verlag Der Nord-Berliner, Zeitung und Zeitschriften Verlag GmbH, Oranienamm 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: crossmedia GmbH, Druck: Möller Druck. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder.

Wohnen und forschen

Ziele der neuen Bundesregierung: Zum Stellenwert der Wohnungspolitik

„Wohnungspolitischer Handlungsbedarf mit deutlich anderen Akzenten“

Interview mit Dr. Hartwig Lüers,

Ministerialdirektor im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen und Leiter der Abteilung Wohnungswesen.

R.H.: Die neue Bundesregierung hat besondere Schwerpunkte ihrer künftigen Arbeit gesetzt: Steuerreform, Arbeitsmarktpolitik, Energie- und Umweltpolitik. Die Wohnungspolitik steht augenscheinlich nicht gerade an oberster Stelle der politischen und öffentlichen Tagesordnung. Gibt es in der Wohnungspolitik keinen Handlungsbedarf mehr?

Dr. Lüers: Daß die großen, wichtigen politischen Themen wie die Steuerreform und die Arbeitsmarktpolitik die Schlagzeilen beherrschen bedeutet nicht, daß die Bundesregierung der Wohnungspolitik einen geringeren Stellenwert zumißt. Natürlich gibt es auch in der Wohnungspolitik weiteren Handlungsbedarf. Wir werden die bewährten Instrumente nutzen, aber mit deutlich anderen Akzenten. Wichtig ist dabei vor allem, die soziale Sicherung des Wohnens effektiver zu gestalten, d.h. den Einkommenschwächeren leichteren Zugang zum Wohnungsangebot zu verschaffen und die Wohnungseigentumsbildung zu stärken. Ziel der Bundesregierung ist es, das Wohnen – auch im Wohneigentum – vor allem in den Ballungsgebieten bezahlbar zu halten.

R.H.: Die Fachleute sind sich angeblich längst darüber einig, daß der „klassische“ soziale Wohnungsbau nicht mehr funktioniert und auch nicht mehr nötig ist. Die herkömmlichen Förderinstrumente sind sicher überholt. Aber kann der Markt alleine die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum gewährleisten?

Dr. Lüers: Es ist richtig, daß seit der Entstehung des „klassischen“ sozialen Wohnungsbaus in der Nachkriegszeit sich die Wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend geändert haben.

Heute ist die Mehrzahl aller Haushalte ausreichend bis gut mit Wohnraum versorgt; gleichwohl gibt es nach wie vor Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit

dem notwendigen Wohnraum versorgen können, entweder weil sie über geringe Einkommen verfügen oder wegen besonderer sozialer Merkmale Akzeptanzprobleme auf dem Wohnungsmarkt haben. Die Wohnraumversorgung insbesondere dieser Bevölkerungsschichten sicherzustellen gehört zu den elementaren Aufgaben des Sozialstaates und ist eine dauerhafte Aufgabe der Wohnungspolitik, für die auch der Bund besondere Verantwortung trägt. Deshalb sollte auf den sozialen Wohnungsbau nicht völlig verzichtet werden. Aber was Not tut, ist ein modernes und effektiveres Fördersystem, das zielgerichtet denen hilft, die der Hilfe wirklich bedürfen.

R.H.: Das Wohngeld spielt in diesem Zusammenhang eine besonders wichtige Rolle. Seit 1990 sind Reformen angekündigt, aber alle Überlegungen sind bisher an den knappen Kassen von Bund und Ländern gescheitert. Bundesverkehrs- und bauminister Franz Müntefering, der natürlich auch nicht aus dem Vollen schöpfen kann, hält sich in dieser Frage bisher einigermaßen bedeckt. Sind pauschale Anhebungen des Wohngelds heute überhaupt noch diskussionswürdig oder lassen sich die vorhandenen Probleme nur mit strukturellen Änderungen im Wohngeldrecht lösen?

Dr. Lüers: Eine Wohngeldreform muß sowohl Leistungsverbesserungen als auch strukturelle Änderungen umfassen.

Das Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens gewährt und ist die notwendige Ergänzung einer grundsätzlich marktwirtschaftlich orientierten Wohnungspolitik. Wenn das Wohngeld seine soziale Sicherungsfunktion behalten soll, muß es in regelmäßigen Abständen an die Einkommens- und Mietentwicklung angepaßt werden. Da es seit 1990 in den alten Ländern keine Anpassungen mehr gegeben

hat, ist eine Wohngeldnovelle überfällig.

Parallel zu den Leistungsverbesserungen sind strukturelle Weiterentwicklungen des Wohngeldes erforderlich. Die noch bestehenden Sonderbegünstigungen in den neuen Ländern müssen durch ein gesamtdeutsches Wohngeldrecht abgelöst werden, und das pauschalierte Wohngeld für Sozialhilfeempfänger muß wieder in das allgemeine Wohngeldsystem integriert werden.

Nur durch Leistungsverbesserungen und gleichzeitige Strukturanpassungen können wir die Voraussetzungen für ein wohnungswirtschaftlich wirksames, familiengerechtes, effizientes und treffsicheres Wohngeldsystem



Dr. Hartwig Lüers

schaffen, das finanziell beherrschbar bleibt und in einem ausgewogenen Verhältnis zu den anderen Leistungen unseres sozialen Sicherungssystems steht. Wir streben daher an, die in der Koalitionsvereinbarung versprochene Wohngeldreform zügig auf den Weg zu bringen.

R.H.: Das Wohnungsgesetzbuch bzw. das III. Wohnungsgesetz liegen als Gesetzentwurf der früheren Bundesregierung auf dem Tisch. Eine der wichtigsten Intentionen dabei war: Weg von der Neubauförderung, hin zur Bestandsförderung. Wird die neu gewählte

Bundesregierung diesen Weg weitergehen?

Dr. Lüers: Die Reform der rechtlichen Grundlagen des sozialen Wohnungsbaus ist eines der wichtigsten wohnungspolitischen Vorhaben dieser Legislaturperiode. Damit der soziale Wohnungsbau den heutigen Anforderungen Rechnung tragen kann, muß das Instrumentarium des Wohnungsbaurechts wieder zu einer dauerhaft tragfähigen Grundlage gemacht werden, um angemessene Reaktionen in unterschiedlichen wohnungspolitischen Situationen zu ermöglichen. Hierbei soll nicht nur der vorhandene Wohnungsbestand mehr als bisher zur Wohnungsversorgung von Haushalten, die sich selbst nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können, herangezogen werden, sondern auch ein Beitrag zur Stabilisierung von benachteiligten Wohnquartieren geleistet werden.

R.H.: Die Wohneigentumsbildung hat seit vielen Jahren einen besonders hohen Stellenwert bei der Bundesregierung. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist bei den Menschen ungebrochen. Andererseits sind der geförderte wie der freie Mietwohnungsbau fast zum Erliegen gekommen; eine Entwicklung, die zumindest längerfristig nicht unproblematisch ist. Die Bundesregierung hat hierfür Steuerungsinstrumente. Wie schafft sie die notwendige Balance?

Dr. Lüers: Beide Förderbereiche, sozialer Mietwohnungsbau und Eigentumsbildung, haben ihren eigenen wohnungspolitischen Stellenwert. Die Schwerpunktbildung zwischen den beiden hängt auch von der Wohnungsmarktlage insgesamt ab.

Die Eigenheimzulage, mit der alle Einkommenserwerber innerhalb der Einkommensgrenze gleich stark gefördert werden, ist ein großer Erfolg. Die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser lag 1998 um rund ein Drittel höher als 1996. Während die Eigenheimzu-

lage in den alten und neuen Ländern gilt, wir die Wohneigentumsbildung im Bestand in den neuen Ländern zusätzlich durch das Investitionszulagengesetz begünstigt, nach dem Erhaltungsaufwand und nachträgliche Herstellungskosten bis zum Betrag von 40.000 DM mit einer Investitionszulage von 15% gefördert werden. Von dieser Maßnahme gehen auch bauwirtschaftliche Impulse aus.

R.H.: Die steuerliche Sonderförderung für neue, eigentumsorientierte Wohnungsbaugenossenschaften seit 1995 war im Grunde ein Flop. Jedenfalls hat sie, soweit heute erkennbar, nicht die gewünschten Wirkungen gezeigt. Wenn das nicht die Zukunft der Wohnungsbaugenossenschaften ist, wo ist denn dann die wohnungspolitische Zukunft der Genossenschaften zu suchen?

Dr. Lüers: Die bisherigen Fördermöglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnens sollten nicht zu gering geschätzt werden. Immerhin wurden allein im Jahr 1997 mehr als 4.000 erworbene Genossenschaftsanteile erstmals gefördert. Zudem hat das genossenschaftliche Wohnen sowohl in der fachlichen wie in der öffentlichen Diskussion eine fruchtbringende Belebung erfahren.

Eine künftige Förderung wird eingebettet sein in die – entsprechend der Koalitionsvereinbarung vorgesehene – Weiterentwicklung der Eigentumsförderung, „damit sie in Ballungsgebieten, bei der Mieterprivatisierung und beim genossenschaftlichen Wohnen besser greifen kann.“ Die Umsetzung dieses Vorhabens bedarf aber der eingehenden Prüfung und sorgfältigen Vorbereitung. Wir haben ein Forschungsvorhaben in Auftrag gegeben, das Bundesregierung und parlamentarische Gremien dabei unterstützen soll, die geeignetste Lösung zu finden. Mit ersten Ergebnissen werden wir im Verlauf des Sommers rechnen können.

Fortsetzung S. 7

Forschung und Eigeninitiative bei Reinickes Hof

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) hat eines seiner Forschungsvorhaben zur nachhaltigen Energieeinsparung und CO₂-Minderung bei der Berliner Baugenossenschaft „Reinickes Hof“ angesiedelt. Der Bund wird in den Beständen der Genossenschaft beispielhaft ermitteln und praxisnahe Empfehlungen erarbeiten, wie die Warmwasserversorgung über das Leitungsnetz energetisch zu optimieren ist.

Hintergrund des Projekts

Die Genossenschaft führt zur Zeit ihr größtes Sanierungsprogramm im Sanitärbereich seit ihrem Bestehen durch. Ca. 680 Altbauwohnungen, Baujahr 1927-1930, und etwa 100 öffentlich geförderte Wohnungen der 50er und 60er Jahre sollen eine komplette Rohr-sanierung erhalten.

Ein Energiekonzept schließt sich an, denn der gesamte Wohnungsbestand wird jetzt noch mit Nachstromspeicheröfen beheizt; die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Diese vor 30 Jahren durehaus „moderne“ Form der Wärmeversorgung ist nach dem heutigen Stand der sparsamen und rationellen Energieverwendung nicht mehr tragbar.

Der Grundgedanke war deshalb, gleichzeitig mit der Sanitär-sanierung auch eine Energieumstellung vorzunehmen. Nach eingehender Prüfung aller Versorgungsalterna-

tiven fiel die Entscheidung für ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) in einem modifizierten Betreibermodell als preiswerteste und umweltfreundlichste Lösung. Der örtlich angrenzende Neubau von 47 Wohnungen, Fertigstellung in 1999, profitiert zusätzlich von dieser Maßnahme.

Die Mieterinteressen

Die vorhandenen Nachstromspeicheröfen wurden in den 70er Jahren mit Förderung des Senats von den Mietern beschafft und seither instand gehalten bzw. erneuert.

Die Mieter müssen daher auf einen – noch nicht abgeschriebenen – Teil ihrer investierten Eigenleistung verzichten. Die als Gegenleistung angekündigte Kosteneinsparung stieß verbreitet auf Skepsis, weil die vergleichsweise teure Fernwärmeversorgung in Berlin den Mietern gegenwärtig ist. Die Vorteile eines mit Stromerzeugung gekoppelten Nahwärmesystems sind nur schwer vermittelbar.

Akzeptanz wurde schließlich erreicht durch Freiwilligkeit beim Anschluß an die neue Wärme- und Warmwasserversorgung und den Verzicht auf Mietzuschläge bzw. Modernisierungumlagen. Zudem wird über einen spezifisch ausgestalteten Betreibervertrag sichergestellt, daß die durchschnittlichen Wärme- und Warmwasserkosten anfangs bei DM 0,90 pro qm

Wohnfläche liegen werden, ansteigend auf DM 1,20 nach 2 Jahren. Bisher mußten die Mieter dafür zwischen DM 1,80 und DM 2,20 aufwenden.

Im ersten Bauabschnitt 1998 (300 Wohnungen) haben sich dann 93% der Mieter für die neue Heizungsart entschieden.

Die Maßnahme (Bauvolumen ca. 12 Mio DM) wird ohne öffentliche Förderung aus Mitteln der Genossenschaft finanziert.

Mietereinbauten werden gegebenenfalls durch Unterkonstruktionen bei der Rohrverlegung gesichert. Bei Wohnungen ohne geflieste Bäder können die Mieter über Kostenbeteiligung oder Mieterhöhung nach § 3 eine Modernisierung mit mehreren Modellen im Rahmen der Sanierung bei der Genossenschaft bestellen. Selbstverständlich wird auch den Mietern Wünschen entsprochen, wenn kein Bedarf nach derartiger Modernisierung besteht.

Das Forschungsprojekt des BMBF

Vor dem beschriebenen Hintergrund widmet sich das Forschungsvorhaben der energetischen und wirtschaftlichen Optimierung der Warmwasserversorgung am Beispiel von 80 Wohnungen. Untersucht werden

- zentrale und dezentrale Warmwasserversorgung an allen Zapfstellen,
- Leitungsführungen, Stichleitungen,

- Leitungsdämmung,
- Rohrdimensionierung,
- Ventilfunktionen (z.B. temperaturgesteuert),
- Zirkulationskreisläufe (Dimensionierung, Zeitverläufe),
- Anpassung an das Verbraucherverhalten,
- Nutzung von Solarenergie für die Warmwasserbereitung.



Pumpen als Objekt der Forschung. Foto: hard

das Einbringen hochwirksamer Leitungsdämmung und der Einbau von zusätzlichen Zählern und Meßgeräten erfolgt im Rahmen der sanierungsbedingten Arbeiten. Die Meßdaten werden über 1 Jahr hinweg abgelesen und ausgewertet.

Der zu untersuchende Wohnungsbestand ist unter verschiede-

nen Gesichtspunkten repräsentativ. Bausubstanz, Wohnungsschnitte, bisherige dezentrale Warmwasserversorgung sind charakteristisch für viele Altbauwohnungen in der gesamten Bundesrepublik.

Dies gilt auch für die Haushaltsgrößen und die Mieterstruktur. Die erwarteten Einzelergebnisse können deshalb bundesweit hochgerechnet werden und sollen belastbare Schätzungen für das Energieeinsparpotential in diesem Bereich liefern.

Das Projekt wird vom Bundesminister für Bildung und Forschung und von der Baugenossenschaft Reinickes Hof gemeinsam finanziert. Wie in solchen Fällen üblich bezuschußt die Bundesregierung die ausschließlich forschungsbedingten Kosten und die investiven Mehrkosten der Bauherrin.

Ausblick

Die Berliner Wohnungswirtschaft hat sich verpflichtet, durch freiwillige Maßnahmen ihren Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten. Das Beispiel Reinickes Hof zeigt, daß in diesem Zusammenhang wohnungswirtschaftliche, energiewirtschaftliche, umweltpolitische, ggf. auch forschungspolitische Belange, und die berechtigten Interessen von Mietern durchaus in Übereinstimmung zu bringen sind.

Aus der Genossenschaft

Aus dem Genossenschaftsleben:

Wir über uns

Die Seite aus der und über die Genossenschaft

Auf dieser Seite berichten wir aus dem Innenleben von Reinickes Hof. Einer Mitgliederzeitung steht das gut zu Gesicht. Wir sind nicht nur Mieter sondern auch Anteilseigner, eben Mitglied unserer Genossenschaft. Was die Baugenossen beschäftigt, greifen wir hier auf. Keine Sorge, es folgt nicht der Vorabdruck zum Geschäftsbericht. Aber einmal im Jahr Geschäftsbericht, das ist auch zu wenig für die Mitglieder. Zu oft wird das eigene Mietverhältnis als einzige Wahrnehmung registriert. Dabei ist Leben und Wohnung in der Genossenschaft viel mehr.

Über einen großen Teil der sichtbaren Aktivitäten wird in dieser Zeitung berichtet. Auch über Perspektiven reden wir hier oder über die Entwicklung einzelner Wohnungsbestände. Hier sollen nun Fragen unserer Mitglieder rund um die Mitgliedschaft beantwortet werden.

Frage: Kann mein Kind/Enkel oder ein Bekannter von uns Mitglied werden? Die Genossenschaft hatte doch vor einiger Zeit Aufnahme-stop?

Antwort: Wir greifen gern Mitgliedsempfehlungen unserer Baugenossen auf. Der Aufnahmestop des Vorstands, der vor ein paar Jahren entstanden ist, weil die Warteliste zu lang war, ist schon seit 2 Jahren aufgehoben. Natürlich müssen wir darauf achten, daß die Neumitglieder ihren Beitrag entrichten. Das ist jedoch die einzige Beschränkung für die Aufnahme in unsere Genossenschaft.

Frage: Vermietet die Genossenschaft Wohnungen an Nichtmitglieder?

Antwort: Nein. Alle Wohnungen bei uns sind an Baugenossen vermietet.

Frage: Wie sieht es mit der Mitgliedschaft in unserer Verwaltung aus?

Antwort: Die Vorstandsmitglieder müssen nach der Satzung Baugenossen sein. Mitarbeiter der Verwaltung sind in der Regel nicht Mitglied, es sei denn, sie sind Nutzer einer Wohnung der Genossenschaft.

Frage: Können Wohnungen vererbt werden?

Antwort: Die Genossenschaft ist daran interessiert, die Wohnungen nach Vorschrift der Satzung zu vermieten. Wohnungen können selbstverständlich durch die Ehepartner "geerbt" werden. Hier tritt der Ehepartner in die Vertragsverhältnisse mit der Genossenschaft ein, und übernimmt auch die Pflicht, den dazugehörigen Genossenschaftsanteil zu leisten. Über diesen durch Übertragung "weitergeleiteten" Erbanteil muß sich dann der Ehepartner mit möglichen weiteren Erben selbst auseinandersetzen. Die Genossenschaft überträgt den Genossenschaftsanteil mit gleichen Vertragsbedingungen direkt an den Ehepartner. Und natürlich die Wohnung auch.

Andere Verwandte können die Wohnung nicht ohne weiteres erben. Hier muß das berechnete Interesse nachgewiesen sein. Zumindest die Eigennutzung ist Voraussetzung.

Kein Selbstzweck

Lob für den Selbsthilfeverein

Die Genossenschaft hat einen verborgenen Schatz

Er verdient Achtung und noch mehr Beachtung: Der Selbsthilfeverein, vor 2 Jahren ins Leben gerufen, leistet hervorragende Arbeit, z.B. in der Nachbarschaftshilfe. Und das ganz konsequent.

Es gibt das Kaffeetreffen an jedem ersten Samstag im Monat, von Mitgliedern des Vereins liebevoll organisiert. Ältere Interessierte werden von zu Hause abgeholt und wieder heim gebracht. Ein Skatnachmittag ist auch eingerichtet. Es gibt Nachmittage, an denen gebastelt oder ein Vortrag gehalten wird. So hat in der Vorweihnachtszeit der Kontaktbereichsbeamte Tipps zum Schutz vor Einbrüchen gegeben. Nicht nur diese Nachmittage waren übermäßig besucht.

Eine vereinseigene Bücherei entsteht im Treffpunkt der Selbsthelfer und auch eine Videothek soll aus Spenden aufgebaut werden.

Nicht zu vergessen sind die lie-

bevollen Geburtstagsgrüße für unsere älteren Baugenossen, die der Verein für die Genossenschaft ausgerichtet - eine tolle Geste, die vielen Menschen Freude ins Haus bringt und von der Genossenschaft allein nicht geleistet werden kann.

Lesen Sie in dieser Zeitung, wie viele Aktivitäten der Verein vorweisen kann. Ganz zu schweigen von den vielen unterstützenden handwerklichen Leistungen, mit denen die Selbsthelfer bei der Sanierung im Becherweg geholfen haben. Der Verein gestaltet Leben in unserer Genossenschaft. Wir merken es kaum und viele kümmern sich nicht darum. Aber wie wertvoll so etwas ist, kann jeder einmal zu spüren bekommen. Da ist die Baugenossin im Becherweg, die lange im Krankenhaus lag, keine Verwandten hat und so schwach ist, daß sie zu Hause kaum zurecht kommt. Gut, daß die Selbsthelfer da sind.

Fortsetzung S. 7

Was einen Baugenossen bewegt

Jahrzehntelang ging alles gut

Ein besorgtes Mitglied schreibt an den Vorstand

Mit einem Rückblick am Anfang seines Briefes richtet sich unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied (von 1969 bis 1990) Walter Tuchlinsky (89) aus der Ollenhauerstraße an den Vorstand der Baugenossenschaft:

"Einige wenige Baugenossen gründeten im Jahr 1921 die Genossenschaft mit einzelne Eigenheimen in Wittenau unter den damaligen Schwierigkeiten. Die Gründung fiel in die Inflationszeit nach dem 1. Weltkrieg. 1925 gab es 38 Mitglieder als Stammbewohner. Im Jahr 1927 entstanden die Bauteile Becherweg, Humboldtstraße und die Berliner Straße - jetzt Ollenhauer-

straße. Der Wohnkomplex Reinickes Hof ist ein Kernstück unserer Baugenossenschaft. In der Gründerzeit wurden auch die Wohnhäuser Am Rathauspark, Saalmannsteig, Waldstraße, Saalmannstraße und Humboldtstraße im gleichen Stil wie Reinickes Hof gebaut.

Im Jahr 1930 wurden 160 Wohnungen in Hohenschönhausen errichtet, die dann aber für uns infolge der Nachkriegszeit durch die damalige DDR-Verwaltung unserer Genossenschaft entzogen wurden. Nach dem Fall der Mauer 1989 erhielten wir den Bauteil in marodem Zustand wieder zurück.

Fortsetzung S. 7

DER AUFSICHTSRAT HAT DAS WORT

Richtigstellung

Sehr geehrte Baugenossinnen, sehr geehrte Baugenossen,

Ein Brief „Aus dem Aufsichtsrat“ hat in der Vergangenheit zu Mißverständnissen geführt.

Es handelt sich dabei um einen offenen Brief, der allen Mietern in den Briefkasten gesteckt wurde.

Zwei Baugenossen, Frau Scheppmann und Herr Heim, haben darin ihren Unmut über eine Glosse in der Zeitung Reinickes Hof vom Oktober 1998 zum Aus-

druck gebracht, in der ein anonymisierter Schreiber (er/sie ist dem Vorstand bekannt) seine Empfindungen über die letzte Mitgliederversammlung zum Ausdruck gebracht hat. Frau Scheppmann und Herr Heim sind zwar Mitglieder des Aufsichtsrates, haben den Brief jedoch in ihrer Funktion als Baugenossen geschrieben.

Der Aufsichtsrat wurde im Vorfeld nicht über den Brief informiert; weder die Form, der Inhalt

noch das Verteilungsprinzip waren mit ihm abgesprochen. Wir als Aufsichtsrat verstehen uns als Gremium, das entsprechend der gesetzlichen Grundlagen gemeinsam handelt, und distanzieren uns aus diesem Grund von dem Brief.

Aufgrund eines Beschlusses in der Aufsichtsratsitzung vom 23.9.1998 wurde Frau Ringel gebeten, eine Richtigstellung im Namen des Aufsichtsrates zu verfassen.

Künftig regelmäßiger Bericht aus dem Aufsichtsrat

Liebe Baugenossinnen und Baugenossen, Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 23.9.1998 beschlossen, die Baugenossinnen und Baugenossen regelmäßig über die Aktivitäten des Aufsichtsrates zu informieren; Frau Ringel hat sich bereit erklärt, die Informationen für die Zeitung Reinickes Hof zusammenzufassen.

Fragen, Mißverständnisse, falsche Informationen und Gerüchte haben uns dazu bewogen, unsere Arbeit transparenter zu machen und uns durch unsere Zeitung regelmäßig an Sie zu wenden. Und vielleicht gibt es ja auch Dinge, auf die wir stolz sind, die wir Ihnen dann gern mitteilen möchten.

„Ach, jetzt gibt es Informationen aus dem „geheimen Gremium“ des Aufsichtsrats.“

„Beschlüsse fassen die da!“

„Was machen die denn nur bei ihren ständigen Sitzungen?“

„Sind die jeden Tag im Büro und kümmern sich um uns Baugenossen?“

„Ist der Aufsichtsrat das Gleiche wie der Vorstand oder der Betriebsrat, oder steht der Aufsichtsrat vielleicht sogar über dem Vorstand?“

„Arbeiten die richtig bei Reinickes Hof, haben die da ihren eigenen Schreibtisch und sind dort angestellt?“

„Die haben doch bestimmt Privilegien?! Zahlen die vielleicht sogar weniger Miete?“

Also jetzt der Reihe nach: Der Aufsichtsrat ist nach § 38 des Genossenschaftsgesetzes eine Kontrollorgan. Laut § 38: „Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und zu dem Zweck sich von dem Gange der Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten.“

Der Aufsichtsrat hat also ein umfassendes Informations- und Kontrollrecht, aber auch die Pflicht zu kontrollieren und sich zu informieren. Man neigt dazu, aus diesen Rechten und Pflichten die Schlußfolgerung zu ziehen, daß der Aufsichtsrat eine Vorgesetztenfunktion ausübt. Dies ist aber nicht der Fall. In Kommentaren zum Gesetzestext steht eindeutig: „Der Aufsichtsrat ist nicht Vorgesetzter des Vorstandes. Er kann dem Vorstand keine bindenden Weisungen erteilen und bei Meinungsverschiedenheiten mit dem Vorstand nicht seinen Standpunkt durchsetzen. Seine gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe ist es, den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen“ (Zitat aus: Reinhard Höhn: Wofür haftet der Auf-

sichtsrat einer Genossenschaft persönlich?)

Für die Arbeit des Vorstandes haftet - nach § 27 Abs. 1 Satz 1 Genossenschaftsgesetz - nämlich der Vorstand, der „die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten“ hat.

Also nichts da mit Aufsichtsrat = Supervorstand. Kontrollieren, überwachen und überprüfen ist die Devise. Grundvoraussetzung dafür ist, daß der Vorstand notwendige Informationen an den Aufsichtsrat weitergibt. Das tut er.

Im Aufsichtsrat sind 6 Mitglieder, Herr Dörschel als Vorsitzender, Herr Heim, Frau Ringel, Frau Scheppmann, Herr Thiel und Frau Wendt. Gewählt haben Sie uns in der letzten Mitgliederversammlung. Jedes Aufsichtsratsmitglied bleibt 3 Jahre im Amt, so daß in jedem Jahr zwei



Patricia Ringel

neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden.

Wir treffen uns alle 4-6 Wochen bei Reinickes Hof zu einer Sitzung, die meist bis in die Nacht hinein geht. Damit wir uns ausreichend vorbereiten können und langatmige Erklärungen von Details reduziert werden können, erhalten wir einige Tage vorher eine Liste mit den Tagesordnungspunkten und den entsprechenden Anlagen. Damit sind wir schon im Vorfeld einige Abende beschäftigt.

Im ersten Teil der Sitzung beraten wir dann „unter uns“, anschließend kommt der Vorstand hinzu.

Alle geplanten Tagesordnungspunkte werden bei der Sitzung durchgesprochen, unter „Verschiedenes“ hat jeder von uns die Möglichkeit, weitere Sachver-

halte anzusprechen. Wichtig, und manchmal gar nicht so einfach, ist es, nur allgemeine und keine persönlichen Probleme „auf den Tisch“ zu bringen.

Bei Abstimmungen im Aufsichtsrat zählt das Mehrheitsprinzip, jedes Mitglied ist gleichstimmberichtig; bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt, so sieht es die Satzung vor.

Welche Themen werden besprochen?

In erster Linie bemühen wir uns, Themen, die alle Baugenossen betreffen, zu erläutern. Dazu gehören:

- Der Neubau in der Brusebergstraße; einige Aufsichtsratsmitglieder haben am 3.12.98 die Baustelle besichtigt;
- Die Sanierungsarbeiten im Becherweg;
- Der Geschäftsbericht für das Jahr 1997; Herr Dörschel und Frau Wendt haben im Vorfeld mit dem Prüfer gesprochen;
- Inhaltliche Absprachen mit dem Vorstand wegen der Mitgliederversammlung oder der Kieztreffen;
- Kassenprüfung bei Reinickes Hof.

Zusätzlich erhalten wir Informationen über

- Die Vermietungssituation
- Die personelle Entwicklung bei Reinickes Hof
- Die Arbeit des Vorstandes
- Die Arbeit des Betriebsrates
- Allgemeines aus dem Genossenschaftsleben

Wir sind für diese Informationen sehr dankbar, da sie uns einen Gesamteindruck über das Tagesgeschehen der Verwaltung verschaffen.

Im Einzelfall befaßt sich der Aufsichtsrat trotzdem mit ganz individuellen persönlichen Problemen, obwohl dies nicht seine Aufgabe ist. Hierfür ist der Vorstand mit seinen Mitarbeitern zuständig, der inhaltlich auch besser informiert ist und die Verantwortung übernehmen muß.

Wir sind sozusagen die „Aufdie-Finger-Schauer“, die vielleicht nicht immer ganz angenehmen „Nachfrager“, manchmal auch die „Schlichter“.

Wir tun dies gerne für unsere Genossenschaft und werden uns an dieser Stelle - auch mit konkreten Beispielen - wieder an Sie wenden.

Ihre Patricia Ringel

Ach übrigens:
Alle Aufsichtsratsmitglieder zahlen wie alle Baugenossen die volle Miete

Schon notiert? Schon notiert? Schon notiert? Schon notiert? Schon notiert? Schon notiert?

Termin unserer diesjährigen Mitgliederversammlung:

Am Mittwoch, den 29. Juni 1999
im Ernst-Reuter-Saal, Rathaus Reinickendorf
(Einladung folgt noch)



Ratgeber: Ihr gutes Recht

Anspruch auf soziale Hilfen ist keine Schande

Selbsthilfeverein hilft bei Behördengängen und beim Ausfüllen von Formularen

In Not zu geraten ist keine Schande, sondern Schicksal, das der Betroffene häufig nicht aus eigener Kraft abzuwenden vermag. Nicht jeder kann in solcher Situation mit der Hilfe und Unterstützung von Familienangehörigen rechnen.

In diesen Fällen wird das Bundessozialhilfegesetz (BSHG) wirksam, das unabhängig von den Ursachen der Notlage dem Hilfsbedürftigen eine Existenzgrundlage zusichert. Es regelt die Grundlagen der Sozialhilfe. Wer die Voraussetzungen erfüllt, die der Gesetzgeber an diese staatliche Leistung knüpft, hat einen Rechtsanspruch auf Unterstützung der öffentlichen Hand.

Hilfe zum Lebensunterhalt - das sind sowohl fortlaufende als auch einmalige Leistungen. Die sogenannten laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt umfassen nach dem BSHG:

- Regelsätze,
- Kosten der Unterkunft (Miete und Heizung)
- Mehrbedarfszuschläge.

Zusätzlich fördert das Land Berlin die Teilnahme am kulturellen und sozialen Leben in der Gemeinschaft mit der BVG-Sozialkarte.

Regelsatz: Unter dem Regelsatz versteht man den DM-Betrag, der erforderlich ist, um bescheiden leben zu können. Seit dem 1. Juli 1998 beträgt er für Haushaltsvorstände und Alleinstehende 540,00 DM.

Mehrbedarf: Für kostenaufwendige Ernährung können Kranke monatlich unter bestimmten Voraussetzungen einen Mehrbedarf anmelden, z.B. Diabetiker.

Einmalige Hilfen: Bürger, die Sozialhilfe beziehen oder nur geringfügig über den Bedarfssätzen liegen, haben Anspruch auf weitere Leistungen, z. B. Hilfen für den Bekleidungskauf.

Häusliche Krankenpflege (bedarf der ärztlichen Anordnung): Das Leistungsspektrum umfaßt die im Einzelfall erforderliche medizinische Hilfeleistungen, die Pflege der Kranken in Heimen, im Haushalt oder in der Familie, soweit nicht ausschließlich hauswirtschaftliche Leistungen ausgeführt werden. Wird mit der häuslichen Krankenpflege ein Krankenhausaufenthalt vermieden oder verkürzt und wird dadurch die ärztliche Behandlung gesichert, so tragen die Krankenkassen die Kosten. Unter bestimmten Voraussetzungen sind diese Leistungen auch nach dem BSHG vom Sozialamt zu übernehmen.

Hauspflege können Sie beanspruchen, wenn Sie Hilfe bei der Lebensführung und Weiterführung

Ihres Haushaltes benötigen. Dazu gehören

- pflegerische Betreuung,
- Sorge für die Lebensführung (z. B. Einkauf, Zubereitung von Mahlzeiten etc.),
- Versorgung des Haushaltes.

Die Hauspflege ist eine Leistung, die nach BSHG unter Beachtung des Einkommens und des Vermögens gewährt werden kann.

Mittagstisch: Wer nicht in der Lage ist, sich selbst eine warme Mahlzeit zuzubereiten, kann am fahrbaren oder stationären Mittagstisch teilnehmen. In Reinickendorf gibt es verschiedene Anbieter. Bei geringem Einkommen können vom Sozialamt Zuschüsse gewährt werden.

Wohngeld: Die Gewährung von Wohngeld hängt im wesentlichen von drei Faktoren ab:

- der Zahl der zu Ihrem Haushalt gehörenden Familienmitglieder;
- der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der zuzuschußfähigen Miete.

Wohngeld können Sie erhalten,

wenn Sie einen Antrag stellen und die Voraussetzungen nachweisen.

Brennstoffhilfe, Weihnachtsbeihilfe und Befreiung von den Fernseh- und Rundfunkgebühren: Brennstoffhilfe kann jeweils von Oktober bis April zur Deckung des Heizbedarfs (Ofenheizung) gewährt werden. Berechtig sind Sozialhilfeempfänger sowie Personen mit geringem Einkommen, die den Bedarfssatz an Sozialhilfe nicht wesentlich überschreiten. Ebenso können Personen mit geringerem Einkommen und Sozialhilfeempfänger Weihnachtsbeihilfen, Telefongebührenermäßigung, Fernseh- und Rundfunkgebührenbefreiung sowie die BVG-Sozialkarte beantragen.

Renate Michalski

Begleitung bei Behördengängen oder Hilfe beim Ausfüllen von Formularen - Information jeden 1. Mittwoch im Monat im Vereinsladen, Ollenhauerstraße 78, oder per Telefon unter 417 83 839.

Zahl der Füchse verdoppelt!

Grusswort des Vorstandsmitglieds Rudolf Malecki

Liebe Vereinsmitglieder, liebe Freunde und sehr geehrte Förderer unserer Selbsthilfe-Idee,

in diesem Jahr ging die kaum beachtete Meldung durch die Medien, daß sich die Anzahl der Füchse in Deutschland verdoppelt hat. Da entsteht sofort die Assoziation zum RHS, denn unsere Mitgliederanzahl hat sich mehr als verdoppelt. Wir sind eben auch schlaue Füchse und dazu noch Reinickes-Hof-Selbsthilfevereins-Füchse!

Leider hat uns auch schon unser ältestes Mitglied, Frau Uckermann, verlassen und wir wollen sie in guter Erinnerung behalten.

Insgesamt hatten wir ein gutes Jahr und allen Aktiven sei sehr gedankt. Ich möchte niemand besonders hervorheben, aber es muß gesagt werden, daß außerordentliche zeitliche und körperliche Einsätze erfolgt sind, die hier auch außerordentlich gewürdigt werden sollen. In diesem Zusammenhang bitte ich Sie alle dringend, wenn möglich, um Beteiligung an unseren sozialbetreuerischen Maßnahmen. Hier liegt die praktische Arbeit häufig nur auf den Schultern von vier Personen und wir brauchen unbedingt mehr Helfer! Bitte melden Sie sich, jede Stunde zählt und hilft uns allen!

Im Hinblick auf die Vereinsziele für das neue Jahr möchte ich Ihre besondere Aufmerksamkeit auf unsere Kinder lenken, denn ohne Kinder haben wir keine Zukunft! Kinder verdienen wegen ihrer Hilflosigkeit und ihrer Unschuld unseren besonderen Schutz, weil sie in ihrer Hilflosigkeit ihr Leben in unsere Hände gelegt haben. Die körperliche Züchtigung von Kindern ist gesetzlich untersagt und muß geächtet werden! Helfen Sie mit, das Bewußtsein der Allgemeinheit zu verändern, denn aus Geschlagenen werden Schläger!

Helfen Sie bitte auch unseren älteren Mitbürgern, denn wir schulden ihnen Dank und Achtung für ihre Lebensleistung und keiner von ihnen sollte gedemütigt oder benachteiligt werden.

Und bitte beteiligen Sie sich alle an der Verbesserung der Toleranz und "Streitkultur" innerhalb unserer Baugenossenschaft. Es hat sich hier bei den Baugenossen im letzten Jahr ein sehr schlechter Stil entwickelt, der schädlich für die genossenschaftliche Idee und auch ganz konkret für das Fortbestehen der Baugenossenschaft ungesund ist. Wir sollten das auf der Mitgliederversammlung unbedingt diskutieren.

Etwas Wichtiges zum Jahreswechsel ist sicherlich die Umstellung auf den Euro. Beim Bäcker, Fleischer oder im Kaufhaus können wir nach wie vor mit der guten alten D-Mark bezahlen. Rein rechnerisch ändert sich durch die Umstellung auf den Euro jedoch nichts, da der Wert als Orientierungshilfe meistens zusätzlich auch noch in der alten Währung angegeben wird.

Auch in unserem Verein wird im laufenden Jahr die Zukunft entschieden werden von der Qualität und der Quantität unserer Mitglieder. Nur Mut, wir sind stärker als wir denken!

Wir, der Geamtvorstand einschließlich Beirat, wünschen Ihnen Harmonie, Frieden und Gesundheit.

Herzliche Grüße
Ihr Rudolf Malecki

Soziales Engagement gefragt

HELFER GESUCHT!!

Um die wachsenden Aufgaben in der Baugenossenschaft auf viele Schultern zu verteilen, werden noch dringendst Helfer gesucht.

Wer Interesse hat, ein wenig von seiner Freizeit abzugeben, seinen Mitbewohnern bei der Bewältigung des Alltags zu helfen, nehme bitte Kontakt mit uns auf.

Begleitung zum Arzt oder Einkauf, Spaziergang oder einfach nur mal miteinander reden, alles ist möglich.

Machen Sie die Erfahrung: Wer

etwas für andere tut, tut auch etwas für sich.

Alles unter dem Motto: Wenn nicht ich es tue, wer sonst soll es tun?

Wenn nicht gleich, wann dann? Rufen Sie uns an!!

Frau Haß, Tel. 413 53 26
Frau Bojanowski, Tel. 412 33 05
Frau Gerhardt, Tel. 412 92 73

oder rufen Sie an in unserer Begegnungsstätte unter 417 83 83 9 (mit Anrufbeantworter, wir rufen zurück).

Spielernaturen gefragt

Jeden Monat einen Abend für Karten- und Brettspiele

Am Freitag den 29. Januar fiel der Startschuß für den Karten- und Brettspielabend, der neu in das Angebot des Selbsthilfevereins aufgenommen worden ist.

Zwölf Teilnehmer hatten sich eingefunden. Es wurden Skat, Rommee bzw. Kanaster gespielt und alle Teilnehmer hatten einen unterhaltsamen Abend. Leider fehlt ein Partner für den Schachspieler, der deshalb auf Skat umsteigen mußte.

Alle Teilnehmer waren sich ei-

nig. Das war ein gelungener Start! Der Karten- und Brettspielabend sollte weiter gepflegt und ausgebaut werden. Also, Karten- und Brettspieler, hier noch einmal der Aufruf zum Mitmachen.

Der Spieleabend findet jeweils am vierten Freitag eines Monats statt. Der nächste Termin ist Freitag den 26. März, um 17 Uhr in der Begegnungsstätte Ollenhauerstraße 78. Teilnehmen kann jeder (also nicht nur Mitglieder des Selbsthilfevereins).

Dankeschön!

Vortrag der Polizei

Ausdrücklicher Dank gebührt dem Kontaktbereichsbeamten, Herrn Schwiemann. Er hielt in den Räumen des Selbsthilfevereins für Mitglieder und Interessierte einen gut besuchten Vortrag zum Thema „Senioren und Verkehrssicherheit“, der seinen Zuhörern viele praktische Hinweise zum richtigen Verhalten auf den Straßen und Gehwegen der Stadt gegeben hat.



Mitglieder und Teilnehmer des Selbsthilfevereins füllen die Begegnungsstätte mittlerweile bis zum letzten Platz. Foto:hard

Leserbrief:

An den Vorstand des Selbsthilfevereins e.V. der Baugenossenschaft Reinickes Hof

Zur Veröffentlichung in Ihrer Hauszeitschrift

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Leben hält für viele Menschen Situationen bereit, die er ohne Hilfe durch Nachbarn oder Freunde nur schwerlich meistern könnte. Wenn einem solche Unterstützung dann auch gewährt wird - sollte man allen, die sich angeboten haben zu helfen, seinen Dank nicht nur aussprechen, sondern seine Dankbarkeit auch kundtun. Wo gäbe es einen besseren Platz dafür als in der Zeitschrift der Baugenossenschaft Reinickes Hof. Einigen Damen und Herren des noch verhältnismäßig jungen Selbsthilfevereins Reinickes Hof sollen diese Zeilen gewidmet sein.

Noch zu einer Zeit, als meine Mutter, Frau Uckermann, durch langjährige Krankheit an ihre Wohnung gefesselt war, erfuhr sie durch Mitglieder des Vereins Aufmerksamkeit und Hilfeleistung. Jedemal war sie darüber erfreut, wieder einmal unter anderen Mitbewohnern weilen zu können. Meine Mutter war Erstmietlerin in der Waldstraße 101 b seit 1956.

Daß aber mein Mann und ich auch noch nach ihrem Ableben tatkräftige Hilfe durch den Verein bei der Auflösung der Wohnung erhalten sollten, konnten wir wirklich nicht erwarten. Da diese Aufgabe wohl eine der schwersten im Leben der Zurückbleibenden ist, stärkte uns aber die erbrachte Unterstützung physisch sehr, um diese Zeit durchzustehen. Einen kleinen Trost fanden wir darin, daß wir dem Verein und damit den Mitgliedern von Reinickes Hof ein paar Dinge zur allgemeinen Benutzung überlassen durften. Leider aber waren es nur wenige Gegenstände, die für eine Vereinsarbeit noch nutzbringend verwendet werden konnten. Viel öfter aber mußte Herr Rohrbeck mit seinem Wagen die Entsorgungsstelle ansteuern. Auch zum Teil neuwertige Textilien wurden einem Kloster zur Weitergabe an Bedürftige überlassen. An alle, die ihre Zeit geopfert haben, nochmals ein Dankeschön und dem Selbsthilfeverein weiterhin ein erfolgreiches Wirken und großen Zuspruch der Mitglieder der Baugenossenschaft Reinickes Hof.

Den langjährigen nächsten Nachbarn möchten wir an dieser Stelle für ihre stete Hilfsbereitschaft in den letzten Jahren unseren von Herzen kommenden Dank sagen.

Waltraud Talke

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

Sanierung und Modernisierung

Sanierung Becherweg

Ende in Sicht

Firmenwechsel verzögerte die Baumaßnahmen

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

Die Baugenossen am Becherweg haben es natürlich schnell gemerkt, daß bei der Bauausführung nach anfänglichem Schwung bald Sand im Getriebe war. Die Baufirma im Hauptgewerk Installation ließ in ihren Leistungen merklich nach, es gab Krach mit den Subunternehmern. Nachdem wir die Koordinierung und mangelhafte Ausführung der Arbeiten massiv kritisierten, entließ die Firma Mitarbeiter und Führungskräfte und reagierte mit teilweiser Leistungsverweigerung. Schadensbegrenzung war angesagt. Eine Nachfolgefirma mußte her.

Schon lange vor der endgültigen Einstellung der Arbeiten haben wir uns mit der ausführenden Firma auseinandergesetzt. Besonders schwerwiegend war die ungerührte Nachlässigkeit trotz dringender gebotener Eile bei der Wärmebereitstellung. Die betroffenen Baugenossen konnten es mit Mißvergnügen vor Ort verfolgen: Der Heizungslieferer hatte zunächst so seine Schwierigkeiten mit den Rohrleitungen und den Heizzentralen. Dabei war es schon im September sehr kalt. Als dann endlich die

Heizung Anfang Oktober an's Netz gehen konnte, war die Installationsfirma nicht bereit, zügig einen Anschluß der Wohnungen durchzuführen. Anordnungen der Bauherren, der Genossenschaft, wurden mit Hinweis auf einen angeblich unkoordinierten Bauablauf unterlaufen; immer mehr entzog sich die Firma der Steuerung durch die Bauleitung.

Der Mehraufwand auf Seiten der Bauleitung und der Genossenschaft wurde dann noch um ein Vielfaches gesteigert, als die Installationsfirma ihre Leistungen mit unübersichtlichen und kaum nachprüfbareren Unterlagen in Rechnung stellte und die Begleichung verlangte. Die Bauleitung und auch die Genossenschaft sahen sich nicht mehr in der Lage, diesem Chaos über bereits erfolgte, kräftige Abschlagszahlungen hinaus mit weiteren Zahlungen Vorstoß zu leisten.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden unverzüglich eingestellt als erkennbar war, daß die Wohnungen, in denen Arbeiten begonnen wurden, weitgehend fertiggestellt waren. Unsere größte Sorge war zu

diesem Zeitpunkt, daß wir mit einer neuen Firma nicht schnell genug die nötigen Arbeiten innerhalb der Wohnungen weiterführen könnten.

Natürlich ergaben sich aus diesen Mißhelligkeiten Zeitverzögerungen für alle nachgeordneten Arbeiten, wie die Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung, die Isolierung der Kellerverrohrung, die Schließung der Baugruben usw.

Nun werden die erbrachten Leistungen - insbesondere die der Installationsfirma - sorgfältig nachgeprüft, schrittweise besichtigt und bewertet. Die offenen Zahlungen werden selbstverständlich mit den jetzt gestiegenen Aufwendungen verrechnet. Erforderliche Nachbesserungen werden direkt durch die neue Installationsfirma vorgenommen, die Warmwasser-Umstellung hat begonnen. Schließlich muß noch das gesamte Heizsystem „eingeregelt“ werden, was ggf. Arbeiten an den Heizkörperventilen erfordert. Die Installationen in den Kellern werden fertiggestellt, und die notwendigen Aufräumarbeiten wollen wir durch unsere eigenen Kapazität-



Veba-Installateur Carsten Weber repariert ein undichtes Ventil im Badezimmer. Foto: hard

ten, unsere Handwerker, beschleunigen. Für die Restmaßnahmen wird das erste Quartal 1999 benötigt.

Nächste Sanierung wird vorbereitet

Die Liegenschaft Reinickes Hof legt bald los

Im Mai beginnen wir im Bauteil 11

In diesen Tagen erhalten die Mieter unserer Liegenschaft Reinickes Hof Nachricht von der Genossenschaft. Ingenieure prüfen den Zustand der Installationen an zur Vorbereitung der Sanierung. Baugenossen rufen an und wollen für ihre Urlaubsplanung wissen, wann bei ihnen gebaut wird. Die Erfahrungen aus dem Becherweg sagen uns, daß es noch zu früh ist, die Zeiträume genau zu bestimmen.

Für die Urlaubsplanung können wir also noch keine Informationen geben. Aber wir wollen jedenfalls einen großen Teil unserer Liegenschaft in diesem Jahr schon sanieren. Aus Gründen des Bauablaufs werden einige Bauteile oder Häuser voraussichtlich erst im nächsten Jahr begonnen. Aber wo genau angefangen wird, hängt von der Inbetriebnahme der jeweiligen Heizstationen ab. Erst nach festliegenden Bauplan der Heizstationen können wir mit der Sanierung beginnen.

Es ist vorgesehen, daß - anders als im Becherweg - von Anbeginn der Baumaßnahmen Heizung und Warmwasser in den Wohnungen angeschlossen werden; das vereinfacht die Bauarbeiten. Der Wärmeliefervertrag ist bereits mit der Wärmelieferung für den Becherweg abgeschlossen worden.

Aus Erfahrungen wird man bekanntlich klug, vor allem aus den weniger guten.

So beabsichtigen wir im Bauteil Reinickes Hof den Einsatz von zwei Installationsfirmen, um im Bauablauf unabhängiger zu sein.

Die Zentralheizung wird durch senkrechte Rohrleitungen in der Regel an zwei Stellen in der Wohnung gespeist. Von dort aus werden die Heizkörper innerhalb der Wohnung angeschlossen. Die Nachstromspeicheröfen werden entsorgt

und die Elektro-Installation (Kabel und Zähler) demontiert oder zumindest stillgelegt.

Angesichts des aktuellen Brandfalls dürften viele unserer Baugenossen auch ein persönliches Interesse daran haben, daß ihre Öfen ausgebaut werden. Außerdem lösen sich mit der Heizungsumstellung in vielen Fällen auch die zur Zeit auftretenden Feuchtigkeitsprobleme, z.B. in den Nasträumen. Es gibt noch viele Konvektoren, deren Leistung für die angenehme Nutzung der Bäder nicht ausreicht.

Die Rohrerneuerung in den Bädern wird so behutsam wie möglich erfolgen, auch um wertvolle Mieterneubauten zu schützen. Natürlich können die Baugenossen, genauso wie im Becherweg, eine umfassende Modernisierung des Bades erhalten, z.B. mit Fliesen nach eigener Wahl. Hierzu wird eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen. Ansonsten ist die Baumaßnahme für die wohnenden Baugenossen mietenneutral.

Alle anderen Gerüchte sind falsch. Die Miete wird deswegen nicht verändert. Die Genossenschaft finanziert die Strangsanie rung und Heizungsumstellung aus der Bauerneuerungsrücklage und sonstigen Mitteln. Bei Neuvermietung oder Wohnungstausch werden dann allerdings höhere Mieten angesetzt.

Sobald die Planungen vorliegen, schreiben wir die Gewerke aus. Gegen Mitte April beginnen die Verhandlungen mit den Firmen. Die Bauzeit wird auf den Sommer konzentriert, denn über ein gewisse (kurze) Zeit ist keine Beheizung der Wohnung möglich.

Wir werden rechtzeitig zu Mieterversammlungen/Kieztreffen einladen, um Sie ausführlich zu informieren.

Heizkosten im Sonderangebot

Die Mieter am Becherweg sparen erheblich

Die Genossenschaft beteiligt sich bei Altmietverhältnissen an den Wärmekosten

Im Bauteil Becherweg haben sich 93% der Mieter für die neue Heizung entschlossen. Eine einschneidende Veränderung für unsere treuen Baugenossen, die für die alte Stromheizung häufig hohe Eigenleistungen erbringen mußten. Dazu kamen die Belastungen und die Probleme aus der großen Sanierungsmaßnahme. Gründe genug für Aufsichtsrat und Vorstand, eine teilweise Kostenübernahme für diese Baugenossen zu beschließen. Deshalb sind die Heizkosten für viele jetzt um ca. 25% unter dem Normalpreis.

Der Genossenschaft werden die verbrauchten Kilowatt-Stunden (kWh) in Rechnung gestellt. Wie bei einer Energielieferung üblich, bestehen die Kosten für die Kilowatt-Stunde aus den Brennstoff- und Betriebskosten (Verbrauchskosten) und den Investitionskosten für die Heizungsanlage (Grundkosten). Die Grundkosten bilden ei-

nen festen Preisbestandteil, die Verbrauchskosten sind abhängig vom Preis für die Brennstoffe und den jeweiligen Lohnkosten.

Interessant ist demnach immer, wie der Gesamtverbrauch(-preis) aussieht. Und der wiederum setzt sich aus den Grundkosten und den Verbrauchskosten zusammen. Beispiel gefällig: Wenn man Auto fährt, gibt es Kosten für das Benzin (Verbrauchskosten) und anteilig Kosten für das Auto selbst (Grundkosten). Aus beiden Kostenbestandteilen errechnet sich der Preis für den gefahrenen Kilometer.

Zurück zu den Heizkosten im Becherweg. Hier hat also die Genossenschaft beschlossen, aus Kulanzgründen aus den Gesamtkosten den Bestandteil Grundkosten für eine gewisse Zeit zu übernehmen. Wir schätzen diesen Anteil auf 25%.

Bei allen Neumietverhältnissen ab 1.1.1998 wirkt sich diese Kulan-

zentscheidung nicht aus. Der Mietvertrag wurde so abgeschlossen, daß der Neumietler bei Vertragsabschluß über die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme im laufenden Jahr informiert war. Die Wohnung wurde also unter der Voraussetzung angemietet, daß eine Heizungsumstellung erfolgt.

Hier gibt es demnach keine Sonderbelastung dieser Baugenossen im Vergleich zu den Altmietern, die wegen ihrer Eigeninvestition in früheren Jahren davon ausgehen durften, daß die Genossenschaft eine solche Heizungsumstellung nicht durchführt. Folge sind höhere Wärmekosten für diese neuen Baugenossen. Sparen werden aber auch sie mit der Umstellung: Im Durchschnitt 0,80 DM bis 1,00 DM pro qm Wohnfläche und Monat für Heizung und Warmwasser im Vergleich zur Stromheizung mit elektrischen Warmwasserbereitern.

Ungewohnter Komfort

Die Bedienung der Zentralheizung

Das Ventil am Heizkörper schaltet wie ein Bügeleisen

Schon längst ist es uns vertraut, das Thermostat. Wie am Bügeleisen. Wir stellen eine gewünschte Temperatur ein und das Bügeleisen schaltet sich ab, damit es nicht zu heiß wird - selbstredend schaltet es sich wieder ein, wenn es sich zu sehr abgekühlt hat.

So funktioniert auch das Ventil am neuen Heizkörper in den Wohnungen unserer Baugenossen am Becherweg.

Vermehrt kommt der Ruf aus dem Becherweg, wir sollten eine Gebrauchsanweisung für die neu eingebaute Heizung herausgeben. Viele wüßten nicht damit umzugehen. Vielleicht ist eine Erläuterung an dieser Stelle sinnvoll, denn wenn man genau weiß, wie die Heizung funktioniert, kann man viel Energie und somit auch Heizkosten sparen.

Die Heizkörper kann man zudre-

hen und aufdrehen. Mit einem Ventil. Im zugekehrten Zustand wird der Heizkörper kalt. Wird das Ventil ganz aufgedreht, gibt der Heizkörper dauerhaft Wärme ab. Und dazwischen?

In dem Ventil befindet sich eben ein solches Thermostat wie im Bügeleisen. Die Heizung wird also mit dem Ventil nicht bei Stufe 3 auf halbe Wärmemenge gedreht, sondern in dieser Stellung läßt das Ventil nur eine bestimmte Zeit die Wärme in den Heizkörper. Ist die Wärme erreicht, schaltet das Ventil den Heizkörper ab. Wenn die Wärme nicht mehr ausreicht, schaltet sich das Ventil wieder ein.

Vielleicht nehmen wir unser Bügeleisen noch einmal als Erklärung zur Hilfe. Sicher kann man sich vorstellen, daß die Bügelfunktion auch ohne Thermostat gegeben ist. Die ersten Geräte hatten so etwas

nicht. Hier war das Bügeleisen vom Strom zu nehmen, wenn es zu heiß wurde. Und man mußte abwarten, bis es ausreichend abgekühlt war, um die Wäsche nicht zu verbrennen. Klar ist auch, daß hier ständig unnötig Energie verbraucht wurde.

Und deshalb ist auch so ein Thermostat in der Heizung besonders energiesparend, wenn man es auf eine bestimmte Stellung einstellt.

Bei sinkender Außentemperatur sind die Ventile so eingestellt, daß die Heizung nicht einfrieren kann. Wenn es im Zimmer zu kalt wird, schaltet das Ventil auch im abgedrehten Zustand (Stellung 0) die Heizung wieder ein. Dies ist für uns alle sehr sinnvoll, denn nicht selten sind Mieter längere Zeit im Winter abwesend. Ein Frostschaden ist mit der neuen Heizung ausgeschlossen.

Sprechzeiten von Reinickes Hof

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

Fortsetzungen

Fortsetzung von S. 3

Wohnungspolitischer Handlungsbedarf/Interview mit Dr. Lüers

R.H.: Das derzeit geltende Mietrecht soll nach den Worten der Bundesministerin der Justiz in das Bürgerliche Gesetzbuch integriert und vereinfacht werden. Bei dieser Gelegenheit soll es eine Sonderregelung für langjährige (ältere) Mieter geben, die dann mit verkürzten Fristen kündigen können. Rechtfertigt der soziale Grundgedanke hinter dieser Idee wirklich das Mittel?

Dr. Lüers: In der Koalitionsvereinbarung ist vorgesehen, das Mietrecht auf der Grundlage der Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ zu reformieren. Für das Mietrecht ist innerhalb der Bundesregierung das Bundesministerium der Justiz federführendes Ressort.

Bei der Mietrechtsreform wird die Vereinfachung im Vordergrund stehen. Vorgesehen sind die formale Zusammenführung des Mietrechts unter Einbeziehung des Miethöhengesetzes im Bürgerlichen Gesetzbuch, sowie Vereinfachungen der oftmals schwierigen Rechtsvorschriften.

Im Rahmen der Arbeiten für eine Mietrechtsvereinfachung in der vergangenen Legislaturperiode ist diskutiert worden, ob man die Kündigungsfristen für alle Mieter

auf drei Monate reduzieren sollte. Ob diese Überlegungen weiterverfolgt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden. Insbesondere sind die Vorstellungen des Bundesministeriums der Justiz abzuwarten. Ein Diskussions- oder Referentenentwurf soll im Laufe des Jahres 1999 der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

R.H.: Der Bonn-Berlin-Umzug der Bundesregierung läuft. Selbstverständlich wird standhaft behauptet, der Zuwachs an Bonnern in Berlin, auf die wir uns natürlich freuen, würde keine Auswirkungen auf die Mieten in Berlin haben. Der Bund bringt ja die erforderlichen Wohnungen mit oder lässt sie gerade bauen. Trotzdem werden die Mieten in Bewegung kommen. Wird Berlin von der Mieterstadt zur Höchstmietenstadt in Deutschland?

Dr. Lüers: Für die Akzeptanz der Verlagerung von Parlament und Regierung nach Berlin ist die Wohnungsfrage von zentraler Bedeutung.

Zwischen dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung besteht Übereinstimmung, daß der Umzug nicht zu einem Verdrängungsprozess auf dem Berliner Wohnungsmarkt führen darf, son-

dern Parlamentarier und Bedienstete (Bundesbedienstete, Mitarbeiter von Fraktionen und Abgeordneten) „ihre Wohnungen mitbringen“ sollen.

Vor allem durch Personaltauschmaßnahmen, aber auch durch Verringerung des Personals der Bundesministerien konnte die Zahl der umziehenden Bediensteten deutlich reduziert werden, so daß nunmehr von einem Bedarf von nur noch 9.100 Wohnungen ausgegangen wird, der im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes abzudecken ist.

Der Mietwohnungsbedarf soll nach derzeitigem Stand durch die Bereitstellung von rd. 3.200 Bestandswohnungen (ehemalige, zur Zeit noch zwischengenutzte Alliiertenwohnungen) sowie rd. 1.800 Neubaumietwohnungen gedeckt werden. Den Umziehenden werden darüber hinaus rund 4.000 Eigentumsmaßnahmen – mit je 2.000 in Berlin und im nahen Berliner Umland im Land Brandenburg – in Form von baureifen Grundstücken, freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen angeboten.

Durch diese Maßnahmen stellt die Bundesregierung sicher, daß es nicht zu einem Verdrängungsprozess auf dem Berliner Wohnungs-

markt durch den Regierungsumzug kommt. Allein durch den Umzug des Deutschen Bundestages und der Regierung wird es daher nicht zu einer Verknappung des Wohnungsangebots und einer damit einhergehenden Steigerung der Marktmieten kommen. Der Wohnungsmarkt in Berlin ist nach Ansicht der Berliner Wohnungswirtschaft auch deutlich entspannter als zu früherer Zeit.

R.H.: Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wird bald in Berlin sein. Der Minister, seine Staatssekretäre und Sie selbst werden bald in Berlin arbeiten und wohnen. Freuen Sie sich?

Dr. Lüers: Ja, sicher. Die Bundesregierung – und damit auch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen – wird Anfang September voll arbeitsfähig in Berlin präsent sein. Dann werden ich und ein Vielzahl meiner Mitarbeiter in Berlin leben und arbeiten. Dies wird für alle ein wichtiger, neuer Abschnitt und eine neue Herausforderung in ihrem Leben sein. Ich bin sicher, daß sich die „Neuberliner“ schnell zurechtfinden und in Berlin wohl fühlen werden.

R.H.: Herr Dr. Lüers, wir danken Ihnen für dieses Interview.

Fortsetzung von S. 1

Glückwunsch

1949, das war ohnehin das Jahr des Aufbruchs. Gleich zwei deutsche Staaten gründeten sich, der Wiederaufbau begann. Dr. Arnold Rudnitzki arbeitete nach mehreren Tätigkeiten in der Privatwirtschaft wieder als Beamter. Eine Zeit lang war er zusätzlich Mitglied des Aufsichtsrats unserer Genossenschaft. Als Oberregierungsrat ging er 1964 in Pension und verstarb 1984.

Seit Else Rudnitzki in die damalige Berliner Straße einzog, hat sich einiges doch sehr verändert. „Die Straße war früher nur halb so breit und halb so laut. Es gab noch Vorgärten und der einzige Lärm kam von der Straßenbahnhaltestelle Ecke Waldstraße“, erinnert sie sich. Die „Tante-Emma-Läden“ von früher sind verschwunden, und mit ihnen auch das gern besuchte Kino um die Ecke. Einiges hat sich aber auch verbessert. Der Kienhorstpark, nach dem Krieg Getreidefeld und Testbohrgebiet für dann doch nicht vorhandene Kohlevorkommen, ist zum „Kurpark“ für Frau Rudnitzki geworden.

Ihr „Jüngster“, Sohn Joachim, und Schwiegertochter Heidi kümmern sich rührend um sie. Er kommt drei mal pro Woche, im Sommer noch öfter.



Else Rudnitzki. Foto: jr

Auch eine alte Freundin aus Köpenick stattet Else Rudnitzki einmal die Woche einen Besuch ab. Pastor Ruch von der Segenkirche und Hausarzt Dr. Jahn kommen einmal pro Monat. Joachim oder Heide kochen für sie oder bringt das Essen mit. Else Rudnitzki ißt nach wie vor alles, was ihr schmeckt. Das ist „alles außer Weißkäse“. Sie sieht und hört nicht mehr so gut, ist aber ansonsten noch voll auf der Höhe. „Im Radio höre ich Nachrichten, manchmal auch Konzerte und Gottesdienste.“ Klassische Musik ist ihre Leidenschaft. „Im Ersten Weltkrieg haben wir nächtelang Unter den Linden vor der Staatsoper nach Karten angestanden. Dort habe ich 1914 meine erste Oper gehört.“ Ihren letzten großen Galaabend hatte Else Rudnitzki gemeinsam mit Sohn Joachim Schwiegertochter Heidi 1994 in der Deutschen Oper Berlin. Das „Neujahrskonzert 1996“ war ihr letzter „öffentlicher Auftritt. Nun beschränkt sie sich auf das Radio. Im Sommer sitzt sie gern auf dem Balkon mit Ausblick auf den ruhigen Innenhof von Reinickes Hof hin. Ihre Balkongeranie zieht sie jedes Jahr selbst. Gemeinsame Spaziergänge mit Sohn und Schwiegertochter in „ihrem Kurpark“ mit den vielen Bänken und auch gelegentlich ein gemeinsames Mittagessen beim Italiener bereiten ihr zwar Mühe, aber auch viel Freude.

Und die Zukunft? Joachim Rudnitzki wünscht seiner Mutter den Willen und die Kraft, nun auch noch die Jahrtausendwende zu erreichen: „Dann hat sie in drei Jahrhunderten und zwei Jahrtausenden gelebt.“ **hard**

Fortsetzung von S. 4

Jahrzehntelang ging alles gut / Brief eines besorgten Mitglieds

In ca. 3 Jahren wurde der dortige Wohnbestand... wohnbar modernisiert. Am 30. Oktober 1949 erhielt die Baugenossenschaft den Namen „Reinickes Hof - Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH“. Mehrere andere Bauteile wie Lübener Weg, Klentzefad, Hermann-Piper-Straße und 1994 in Heiligensee ergänzten den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft.

An dieser Stelle ist anzumerken, daß das Leben der Genossenschaft noch andere prägende Inhalte hatte. Hervorzuheben ist etwa die Selbsthilfe vieler einzelner Baugenossen bei der Heizungsumstellung und die Fenstereinbauten in den heute mehr als 70 Jahre alten Häusern. Da wurde tief in die eigene Tasche gegriffen, um die Wohnqualität zeitgemäß zu verbessern. Die „Pioniere der Genossenschaft aus den 70er Jahren“ – wie es treffend der Baugenosse Richter aus dem Becherweg in dieser Zeitung geschildert hat – verdienen noch heute unsere Hochachtung.

Baugenosse Tuchlinsky weiß in seinem Brief weiter: „Im Allgemeinen fühlten sich bisher alle Bewohner der Genossenschaft in ihrem Wohnbereich wohl und waren zufrieden. Das zeigt auch die Wohnbereitschaft, obwohl die Zahl der zufriedenen Mitglieder immer geringer wird. In den bisherigen Mitgliederver-

sammlungen wurden die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates stets einmütig angenommen.“

Randnotiz: Wenn man bis zu 40.000 DM privat in die Bausubstanz investiert hat, bleibt man in der Genossenschaft. Auch weil die Miete niedrig war und blieb. Leider sind seit Mitte der 80iger Jahre kaum noch solche Investitionen durch die Baugenossen erfolgt, die Genossenschaft mußte selbst ran. Das tat sie eher widerwillig; der Neueinbau von Fenstern im Altbau erfolgte z.B. so gut wie nirgends. Die es sich nicht selbst leisten konnten, plagt heute der Zahn der Zeit: Die Fenster sind ein großes Problem geworden.

Baugenosse Tuchlinsky beklagt nun die Unzufriedenheit in der Mitgliederversammlung: „Solche Unruhen... gab es noch nie wie an dem denkwürdigen 12.5.98. Meinungsverschiedenheiten gibt es überall bei vielen Gelegenheiten, aber so etwas haben wir noch nie erlebt.“

Recht hat er. In den früheren Mitgliederversammlungen hatte ja auch der Aufsichtsrat gut vorgesorgt. Da gab es die „Meckerecke“ nur außerhalb der Tagesordnung und die Baugenossen durften erst nach Ende der offiziellen Sitzung ihre Sorgen loswerden. Das gerät leider in Vergessenheit. Und auch das: Noch nie gab es vor einer Mit-

gliederversammlung eine Unterschriftenaktion zur Werbung neuer Aufsichtsratsmitglieder und damit gegen amtierende Aufsichtsräte.

Baugenosse Tuchlinsky findet: „...die Kritik in der Öffentlichkeit sollten der Geschäftsleitung zu denken geben. Dies ist mit der Zeit für unsere Genossenschaft und deren Mitglieder schädlich. Mag auch in der Öffentlichkeit viel geplaudert werden. Doch so viel kann nicht unrichtig sein.“

Beispiel dafür ist, teilt Baugenosse Tuchlinsky mit, daß unnötige Kosten produziert würden. Etwa bei den Briefkastenanlagen vor den Hauseingängen in der Hermann-Piper-Straße. Das gefiel einigen Bewohnern nicht, zum Postholen wollten sie das Haus nicht verlassen. Also haben wir die Anlagen demonstert. Im Zuge der geplanten Umgestaltung der Eingangsbereiche werden sie wieder verwendet.

Etwa bei der Schornsteinsanierung in der Liegenschaft Reinickes Hof. Dabei sind Fehler unterlaufen, aus denen der Vorstand entsprechende Personalkonsequenzen gezogen hat. Der finanzielle Schaden gegenüber der Genossenschaft konnte begrenzt werden. In der Schornsteinsache ermittelt zur Zeit die Staatsanwaltschaft gegen die Beteiligten. Und die heißen weder Vorstand noch Aufsichtsrat.

Etwa beim Einsatz von Fremdfirmen in Krankheits- und Urlaubsfällen von Hauswarten. Früher wurden die Hauswarte benachbarter Liegenschaften im Wege von Überstunden gegen Bezahlung hierfür eingesetzt. Eine Fremdfirma ist heute längst preiswerter als die entsprechenden Überstunden nach Hauswarttarifvertrag. Insofern sparen die Baugenossen bei den Betriebskosten, auch wenn die Reinigung mancherorts nicht optimal sein mag.

Sorgen existieren, auch wenn sie im Einzelfall unbegründet sein mögen. Sorgen und Unruhe entstehen immer vor und bei Veränderungen. Der Baugenosse Tuchlinsky hat uns seine Sorgen und Meinungen mitgeteilt. Aufsichtsrat und Vorstand teilen diese Auffassungen nicht. Unsere Baugenossenschaft geht den Weg der systematischen Verbesserung der Wohnungsbestände. Das geht nicht ohne Belastungen und Ärgernisse, trotzdem ist es der richtige Weg. Und auch wenn der Weg schwierig erscheint, gibt es eine guten Ratgeber: ein kleines Quantum Vertrauen.

Nachsatz: Der Brief konnte in seiner gesamten Länge nicht wiedergegeben werden. Nicht abgedruckt sind sehr persönliche Verhaltensweisen, die in der Sache nicht weiterhelfen. **Michael Jacobsen**

Fortsetzung von S. 4

Lob für Selbsthilfe – und die Helfer

Das Leben in der Genossenschaft ist um ein Stück reicher geworden. Erlebnisse werden gestaltet. Eine Dampferfahrt z. B. hat der Verein aus seinen ersten erwirtschafteten Mitteln organisiert. 80 Teilnehmer haben Berlin vom Wasser aus betrachtet. Ein voller Erfolg.

Der Vorstand der Genossenschaft ist sehr an den Aktivitäten des Vereins interessiert. Der Grund liegt auf der Hand, wir brauchen nur die Zeitungen aufzuschlagen. Da werden Unmengen von Wohnungen angeboten, der Kampf um den neuen Mieter läuft in vollen Zügen. Wir kennen die einschlägige Reklame in

unseren Briefkästen – mit viel Geld werben andere Gesellschaften Mieter an. Da gibt es sogar eine Spülmaschine oder eine Jahresticket bei der BVG, wenn jemand dort eine Wohnung nimmt. Es ist eben heutzutage nicht einfach, bei interessierten Wohnungssuchern Aufmerksamkeit zu erwecken.

Große Gesellschaften haben zwar das Geld für derartige Aktionen nicht einfach auf der hohen Kante, aber ihnen tut es auch nicht besonders weh. Wenn wir als kleines Wohnungsunternehmen an der Stelle anlangen, daß wir nämlich Bewerber „einkaufen“ müssen, können wir den

Laden dicht machen. Das übersteht die Genossenschaft nicht.

Deshalb ist Attraktivität bei uns von hohem Interesse. Wir können nicht mit Wohnungsbeständen erster Sahne aufwarten, aber was wir haben, darauf sind wir stolz. Wir pflegen unsere Wohnungen und halten sie gut bewohnbar. Mit Hilfe unserer Baugenossen ist das bisher auch vorzüglich gelungen. Wir wohnen gern hier.

Gern wohnen heißt auch gern hier leben. Die Selbsthelfer tun das ihre dazu. Das hilft den Menschen bei uns, das hilft auch der Genossenschaft. All denen, die immer noch

argwöhnen sei gesagt: Der Verein verdient Unterstützung jedweder Art. Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft stehen hier ebenso in der Verantwortung, wie die Baugenossen selbst. Vergessen wir nicht – dieser Verein hilft, daß es unserer Genossenschaft gut geht. Und ist ein Pfand dafür, daß es so bleibt.

Es geht auch anders. Ohne Verein. Mögen wir doch sehen, wo wir da landen.

Schauen Sie einfach mal genauer in die Tageszeitung. Da sehen Sie immer wieder Beispiele, die uns klar machen, daß wir unser Kleinod hüten sollten. **Brigitte Schöne**

Kein Zahlenspiel mehr:

Der Euro kommt

Rundungsdifferenz bereitet Probleme

Glätten nach oben oder nach unten – das ist die Frage. Der Euro macht natürlich auch uns Kopfzerbrechen. Auch wenn noch kein Baugenosse seine Nutzungsgebühr in Euro zahlt, und solche Geldeingänge noch durch die Bank umgerechnet werden. Aber spätestens in zwei Jahren fließen die Zahlungen in Euro. Und dann rechnen wir: Ein Genossenschaftsanteil = 1500,00 DM = 766,9378 Euro. Aufrunden?

Einmal Aufnahmegebühr bei uns bedeutet 100,00 DM. So steht es in der Satzung. Niemand verlangt von den Genossenschaften, daß sie ihre Satzung ändern sollen. Aber wieviel Euro verlangen wir im Jahr 2002? 100,00 DM=51,1292 Euro. Gut, nehmen wir also 51,13 Euro als Aufnahmegebühr. Das ist ja noch recht einfach.

Beim Genossenschaftsanteil könnten wir auch bei Neuaufnahmen noch oben runden und festlegen, daß jedes neue Mitglied 766,94 Euro einzahlen muß. Schwierig wird es aber bei den eingezahlten – d.h. vorhandenen – Anteilen.



Wenn wir glättend abrunden, bleibt uns bei jedem Anteil ein „Rest“ von 0,078 Euro. Bei rund 2300 Mitgliedern haben wir dann z.B. 179,40 Euro übrig. Kapitalerhöhung in der Genossenschaft zu Lasten der Baugenossen? Sehen wir uns an, was beim „glättend aufrunden“ passiert: 0,022 Euro bleiben je Genossenschaftsanteil zu ergänzen, die Genossenschaft entnimmt aus ihrem Kapital dann 50,60 Euro und „schenkt“ sie den Baugenossen?

Pfennigfuchserie werden einige sagen. Mag sein. Aber unser Unternehmen muß bis auf den Pfennig genau geführt sein. Und derartige Differenzen sind bei der Währungsumstellung auszugleichen. Über Beschlüsse durch die Mitgliederversammlung. Das Thema Genossenschaftsanteil steht ohnehin auf der Tagesordnung, was uns in der letzten nicht gelang, nämlich die Teilung (Stückelung) der Anteile. Und im Hinblick auf die damit verbundene Satzungsänderung ist ein Blick auf die Auswirkungen des Euro sinnvoll. Der Vorstand wird einen geeigneten Vorschlag unterbreiten.

Die nächste Ausgabe von

Reinickes Hof

erscheint im Juni 1999.

Baubeginn Ende März

Warme Farben, neue Technik

Neue Treppenhäuser für Hohenschönhausen

Gesagt haben wir das ja schon immer: Die Treppenhäuser in unserem Bauteil in Hohenschönhausen sind in einem schlechten Zustand. Jetzt werden sie saniert.

Das Architektenteam Volker Busse und Andreas Geitner, in die Genossenschaft bestens eingeführt durch unser Neubauprojekt in der Brusebergstraße, wird sich der Treppenhäuser annehmen.

Unsere Häuser in Hohenschönhausen stammen aus dem Jahr 1930, sind also kaum jünger als die Bauteile Reinickes Hof und Becherweg. Mit dem Unterschied, daß die Genossenschaft Hohenschönhausen der Teilung Deutschlands wegen über 40 Jahre lang nicht betreuen konnte. Zu DDR-Zeiten wurde an den Häusern wenig gemacht. Ältere Mieter berichten von „jahrzehntelangem Flickwerk“.

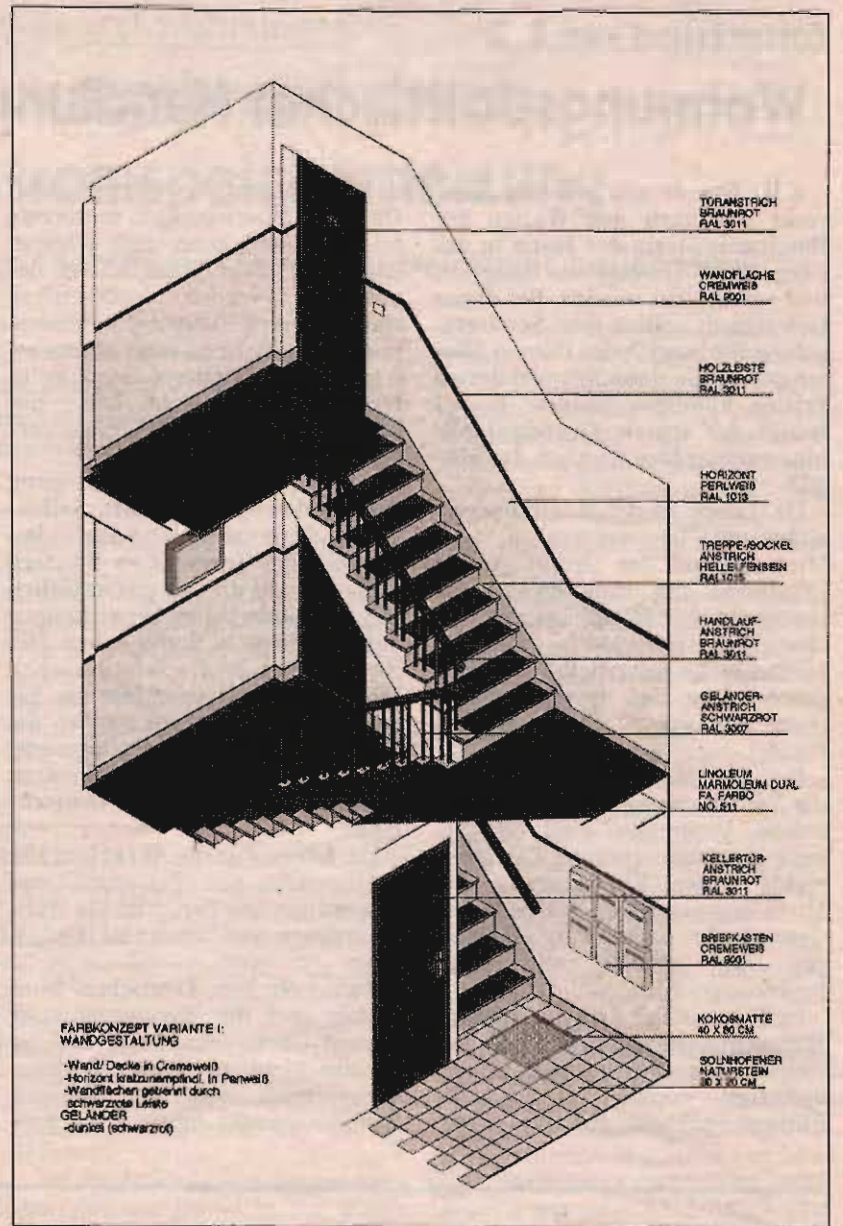
Das ist bedauerlich, aber auch ein guter Grund, anzupacken. Jetzt kommen die Treppenhäuser an die Reihe. Ihr Zustand ist traurig. Von den Decken bis zum Fußboden, von den Hauseingangstüren bis zum Dach haben die Architekten eine Fülle von Schäden erfaßt und dokumentiert. Die Treppenhäuseranierung erfolgt nicht unter denkmalpflegerischem Aspekt, also als Wiederherstellung des Urzustandes. Vielmehr haben Busse und Geitner in Anlehnung an die Architektur ein eigenständiges Kon-

zept entwickelt.

Das beginnt mit der Farbe. Die Haustüren leuchten in kraftvollem Rotorange und Rubinrot. Sie nehmen damit die Töne des Ziegelportals auf und kontrastieren zugleich mit ihnen. Innen sind die Farben zurückhaltender und harmonisch aufeinander abgestimmt. Die Bewohner laufen auf rotem Linoleum. Die Handläufe sind passend dazu in Braunrot gehalten, die Geländer in Schwarzrot. Braunrot sind auch die Wohnungstüren und die Holzleisten an der Wand. Die Hauseingangsbereiche sind mit beigem Naturstein ausgelegt, die Treppen und Treppensockel sind elfenbeinfarben. Abgestuft dazu werden die Wände unterhalb der Holzleiste in Perlweiß, oberhalb in Cremeweiß gehalten.

Die Farbgebung erzeugt mit ihren Rot- und Cremetönen eine warme und helle Atmosphäre. Die Elektroinstallation wird komplett modernisiert. Die Häuser erhalten Klingeltableaus aus poliertem Aluminium, neue Etagenklingeltaster, neue Lampen, Türbeschläge und -griffe. Die Baugenossinnen und Baugenossen in Hohenschönhausen werden ihre Treppenhäuser zwar nicht wiedererkennen, sich in ihnen aber trotzdem auf Anhub zu Hause fühlen.

In den Wohnungen wird kaum gearbeitet, aber dennoch sind wir auf die Kooperation der Bewohner angewiesen. Bitte gewähren Sie den Handwerkern Zutritt zu Ihrer Wohnung. Elektriker müssen an



Ihrem Zählerschrank arbeiten, andere ihre Gegensprechanlage montieren und der Schlosser ein neues

Wohnungsschloß einbauen. Der neue Komfort wird es Ihnen danken. Und wir natürlich. **hard**

Ein Wohnungsmangel wird gemeldet – und dann?

Mängelbearbeitung in unserer Genossenschaft

Bisherige Handhabung hat Schwächen / Neuorganisation notwendig

Das Telefon klingelt in der Verwaltung. Ein Mieter meldet einen Defekt. Die Mitarbeiterin nimmt die Meldung entgegen, legt auf und es klingelt schon wieder. 10 mal, 20 mal am Tag. Im Briefkasten liegen ausgefüllte „Gelbe Mängelkarten“. Im Durchschnitt sind es 400 Mängelmeldungen, die jeden Monat bearbeitet sein wollen. Baugenossen, die regelmäßig zu den Mitgliederversammlungen kommen, kennen das Thema seit Jahren: Der Mangel wird gemeldet, dann hört man nichts mehr davon.

Immer wieder kommt der Vorwurf, daß Mängel anscheinend nicht bearbeitet werden. Das ist natürlich nicht so. Wer will schon Ärger mit den Baugenossen? Aber die althergebrachten Regelungen funktionieren offensichtlich nicht mehr im notwendigen Umfang.

Mängel wurden früher bei uns eigenverantwortlich von den Technischen Mitarbeitern bearbeitet. Sie haben die Mängelmeldung zur Erledigung entweder an den Regiebetrieb gegeben oder eine Fremdfirma beauftragt. Bei größeren Maßnahmen wurde der Vorstand beteiligt. Das hat auch scheinbar funktioniert.

Jedenfalls solange, bis sich die Philosophie der Genossenschaftsführung „Unsere Bestände sind in Ordnung“ nicht mehr halten ließ, und die Baugenossen nicht mehr damit zufrieden waren, ihren Unmut einmal im Jahr bei der Mitgliederversammlung loszuwerden.

Seit Juli vergangenen Jahres werden alle Meldungen, soweit sie nicht zur Sanierung Becherweg gehören, in der EDV erfaßt. Daran mußten sich zunächst die Mitarbeiter gewöhnen. Erfasste Mängel „rutschen“ jetzt nicht mehr durch.

Mit der systematischen Erfassung zeigte sich eine erstaunliche Bilanz: Die Mängelmeldungen nehmen einerseits sprunghaft zu. Das mag auch daran liegen, daß die Erfassung überhaupt stattfindet.

Andererseits werden erheblich mehr Mängel als früher umgehend – d.h. innerhalb von 1 bis 3 Tagen – durch unsere Handwerker behoben.

Dennoch übersteigt die Menge der eingehenden Mängelmeldungen deutlich die organisatorische Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft. Wenn der Handwerker z.B. nach mehrmaligen Versuchen niemanden antrifft, wundern wir uns nicht mehr, wenn nach einiger Zeit

ein empörter Baugenosse anruft.

Es gibt Briefe von Baugenossen mit einer Kette von Mängelanzeigen. Viele Mängel müssen in das laufende Instandhaltungsprogramm aufgenommen werden; Einzelreparaturen führen leicht zu Folgeschäden oder erhöhten Kosten.

Das Alter vieler unserer Wohnanlagen führt auch dazu, daß unsere Wohnungen den Anforderungen mancher Bewohner nicht gerecht werden. Dies mag auch ein Grund sein, warum die Menge der Beschwerden so sprunghaft gestiegen ist. Außerdem wecken die Maßnahmen aus den letzten Jahren Wünsche: „Der Nachbar hat das ja auch bekommen...“

Die Genossenschaft muß Schwerpunkte setzen. Wir können z.B. nicht gleich alle Fenster abdichten. Viele Mängel sind tatsächlich dem Alter unserer Liegenschaften geschuldet und daher nicht unberechtigt. Die schnelle Ahilfe ist hier natürlich unser Ziel.

Noch einmal zum Ausgangspunkt, zur eingegangenen Mängelmeldung. Wir haben nun das Personal für die Bearbeitung verstärkt. Damit wird die telefonische Er-

reichbarkeit verbessert, die lückenlose Mängelerfassung gesichert und für den Baugenossen spürbar bearbeitet.

Der Mieter erhält eine schriftliche Nachricht, sollte der Mangel nicht sofort oder gar nicht zu beheben sein. Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben:

- Wir greifen auf die Begutachtung durch Bausachverständige zurück, um Gewährleistungsansprüche gegen Auftragnehmer durchzusetzen.

- Der Mangel kann erst zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit einer umfangreicheren Maßnahme behoben werden.

- Der Mangel ist objektiv nicht gegeben, wird aber subjektiv empfunden. Das trifft häufig bei Störungen aus der Nachbarschaft zu.

- Das eine oder andere Mal müssen wir auch darauf hinweisen, daß wir nicht für den Mangel verantwortlich sind.

Im Ergebnis sind mit der Neuorganisation einige wirkungsvolle Maßnahmen getroffen, die zu einer besseren, „kundenorientierten“ Mängelbearbeitung und -beseitigung führen werden.

Betriebskosten für Hausreinigung gesunken

Wir haben erste Ergebnisse für die Entwicklung der Betriebskosten in der Hermann-Piper-Straße. Durch den Einsatz einer Fremdfirma für die Hausreinigung nach Ausscheiden der Hauswirtschafterin sind die Kosten für die Hausreinigung 1998 um 38 % gesunken.

Dies wird die Geldbörse unserer Mitglieder um durchschnittlich ca. 100,- DM (für 60m² Wohnung/Jahr) entlasten. Der Einsatz von Fremdfirmen ist einfach kostengünstiger, weil die Lohnnebenkosten (Urlaubs- und

Krankheitsvertretung) für die Genossenschaft entfallen. Das Personal in Reinigungsfirmen wird überdies schlechter bezahlt als Hauswarte in der Wohnungswirtschaft.

Das heißt jedoch nicht, daß dies die optimale Lösung ist. Unsere Hauswarte sind ja noch in vielen anderen Bereichen aktiv. Sie warten die gesamte Anlage und sehen nach dem rechten. Sie sind für die Mieter da, wenn es um die Hausordnung geht, wenn irgend etwas in der Wohnung oder im Haus zu

reparieren ist. Sie pflegen den Garten und die Müllplätze. Das alles leistet das Reinigungspersonal nicht. Und der Reinigungserfolg läßt manchmal bei Urlaubsvertretung zu wünschen übrig.

Das gilt es gegeneinander abzuwägen. Der eine mag es lieber preiswerter, der andere schätzt die umfassende Leistung, die natürlich ihren (höheren) Preis hat. Wir haben gute Hauswarte; die Baugenossen und die Genossenschaft wissen dies zu schätzen. Die Diskussion

um die Hauswarte-Betriebskosten wird immer wieder auf die Tagesordnung kommen.

Aber die Einkommensdebatte, ausgelöst mit der letzten Ausgabe von Reinickes Hof, sollte nicht Grundlage von Leistungsbewertungen sein. Es waren Beispiele aus dem Jahr 1996. Durch neue Tarifbestimmungen, Überstundenbegrenzung und andere interne Maßnahmen sind die Verdienste unserer Hauswarte heute geringer, gerecht und gerechtfertigt.