

# Der Block 3/16

## Genossenschaftlich Wohnen am Kranoldplatz

AUS DEM  
GENOSSENSCHAFTLICHEN LEBEN  
DER WOHNUNGSBAU-VEREIN  
NEUKÖLLN eG



*Wir wünschen unseren  
Mitgliedern ein gutes neues Jahr!*

**Paroli den  
steigenden Preisen**

**Conciergevertrag  
verlängert**



# Paroli den steigenden Preisen

Immer wieder der gleiche Ärger. Die Preise für Wasser, Strom, Gas und Müllentsorgung steigen und steigen. Die Betriebskosten haben sich allgemein zu einer zweiten Miete entwickelt. Der Endverbraucher kann dagegen nur sehr wenig tun. Die Kosten lassen sich durch alleiniges Energie-Sparen nicht mehr kompensieren.

Im **wbv** wurde in den letzten Jahren ein Betriebskostenmanagement entwickelt und ausgebaut. Hierbei werden Schwachstellen aufgedeckt und es wird versucht, die Möglichkeiten der Genossenschaft zur Reduzierung von Betriebskosten zu nutzen.



## Gute Ergebnisse

Ein gutes Beispiel dafür sind unsere Müllstandsflächen. In den vergangenen Jahren haben wir mit großem Aufwand kostenintensive Anlagen umgebaut und teilweise erneuert. Insgesamt wurden so im Zeitraum von fünf Jahren mehr als hunderttausend Euro für die Mitglieder eingespart. Durch eine umsichtige Vertragsgestaltung konnten z.B. die Kosten für das Kabelfernsehen gemindert werden. Bis Ende 2007 wurden hier die Preise mit dem Netzanbieter Kabel Deutschland, bei einem zusätzlichen Nachlass von 3 %, gesichert.

Doch bei den Verhandlungen mit den großen Energieversorgern haben auch die Genossenschaften als Einzelkämpfer schlechte Karten.

## Nur gemeinsam lassen sich Erfolge erzielen.

Zum Beispiel in enger Zusammenarbeit mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Der Verband vereint derzeit 379 Wohnungsunternehmen aus Berlin und Brandenburg. Die BBU-Mitglieder bewirtschaften insgesamt 1,12 Millionen Wohnungseinheiten. Das sind etwa 35% des gesamten Wohnungsbestandes dieser Länder. Gute Voraussetzungen für Verhandlungen.

## Was wurde bislang erreicht?

Durch den ständigen Druck, den der BBU mit seinen Mitgliedsunternehmen im Hintergrund ausübt, waren die Energieversorger und die BSR gezwungen, nicht nur ihre Kalkulationen transparenter zu machen, sondern auch günstigere Rahmenverträge mit der Wohnungswirtschaft abzuschließen.

Mit dieser Strategie konnte einer noch größeren Belastung der Haushalte in den letzten Jahren erfolgreich entgegen gewirkt werden. Der **wbv** ist aktiv an der Arbeit mit dem BBU beteiligt und mit unserem Vorstandsmitglied Herrn Jagdmann in der Technischen Fachkommission des Verbandes vertreten.



Geschäftsstelle des BBU in der Lentzeallee

## GRUSSWORT



GÜNTHER JAGDMANN

FALKO RÜGLER

*Liebe Mitglieder,  
Leserinnen und Leser!*

*Nur wenige Tage liegt der Jahreswechsel hinter uns. Wir wünschen allen unseren Mitgliedern ein gesundes, erfolgreiches und gutes 2006. Das letzte Jahr war für unsere Genossenschaft, wie schon die vorherigen Jahre, ein sehr positives.*

*Die gesteckten Ziele wurden erreicht und die Erwartungen zum Teil sogar übertroffen. Dieses trifft insbesondere für die Entwicklung der Fluktuation zu.*

*In 2005 verringerte sich die Zahl der Nutzerwechsel um mehr als 20%. Sicherlich sind wir noch lange nicht auf dem Stand von vor zehn Jahren, aber die Tendenz lässt uns zuversichtlich sein. Wir sehen in den vorliegenden Zahlen auch eine Bestätigung unserer bisherigen Geschäftspolitik.*

*2006 ist nicht nur das Jahr der Wahlen für die Vertreterversammlung, sondern es hält wiederum interessante Aufgaben für uns bereit. Schon im März gibt es die Übergabe unseres Neubaus in der Kniephofstraße 27 an die zukünftigen Bewohner. Im Hochhaus in der Mellener Straße 1 beginnen die technisch sehr anspruchsvollen Arbeiten zur Instandsetzung und Modernisierung. Wir werden eine weitere Gästewohnung in Neukölln einrichten und unseren Mitgliedern noch mehr Service- und Betreuungsleistungen anbieten. Gemeinsam schaffen wir es!*

*Ihre*

Günther Jagdmann Falko Rügler  
Mitglieder des Vorstands



# Der Block 3/16

## Genossenschaftlich Wohnen am Kranoldplatz



Die Wohnanlage am Neuköllner Kranoldplatz stellt durch ihre unterschiedlich entstandenen Siedlungsteile einen kleinen Ausschnitt der Baugeschichte Berlins im 20. Jahrhundert dar. Die Bezeichnung Block 3 und Block 16 verdeutlicht somit auch die Zeitspanne zwischen 1909-1929, in der sich der Wechsel vom Kaiserreich zu den neuen Bauideen der Weimarer Republik vollzogen hat.

Die Anfänge reichen in die Zeit des jungen Beamten-Wohnungs-Vereins zu Rixdorf zurück. Sieben Jahre nach seiner Gründung hatte er das Grundstück an der Reinholdstraße erworben. Zwei in Neukölln bereits erfolgreiche Architekturbüros – Stehn und die Gebrüder Kind – wurden mit der Erstellung der Entwürfe für insgesamt 77 Wohnungen beauftragt. Die Fassaden der fünfstöckigen Häuser sind typisch für den repräsentativen Stil des damaligen Reformwohnungsbaus und erhielten

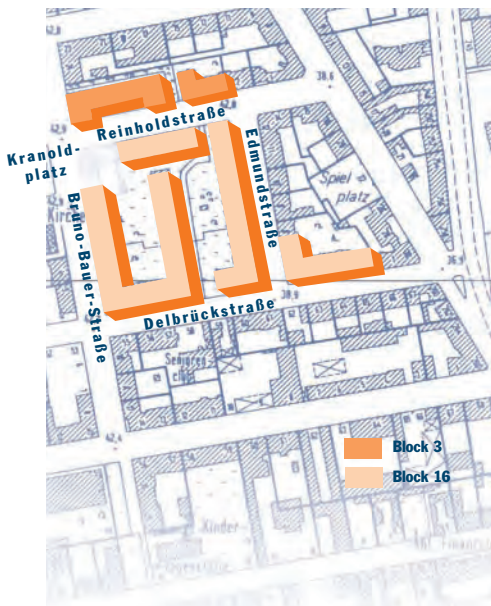


Historische Ansicht der Hausgruppe von der Reinholdstraße

durch den Wechsel von Balkonen und Loggien eine lebendige Gliederung.

Erst 20 Jahre später erfolgte die Erweiterung auf dem gegenüberliegenden Grundstück. Diesmal zeichneten die im wbv inzwischen zu Hausarchitekten arrivierten Partner Mebes & Emmerich für die Planungen verantwortlich, die bereits die Formensprache des modernen Bauens anwandten. Ein wichtiger Beitrag waren nun die großzügigen, bepflanzten Innenhöfe, die auch heute Oasen in der städtischen Umwelt darstellen.

Nach Kriegszerstörungen erfolgte ein teilweiser Wiederaufbau, so dass die mittlerweile modernisierte Siedlung heute 307 Wohnungen zählt. 2005 wurde unter reger Anteilnahme ein von Bewohnern initiiertes erstes Sommerfest gefeiert, das auch in den nächsten Jahren wiederholt werden soll. Die Zufriedenheit mit dem Wohnen ist in der Siedlung sehr hoch. Ein dort kürzlich zugezogenes Mitglied fasste seine ersten Eindrücke zusammen. „Das ist doch nicht Neukölln. Hier wohnt man ja so schön und ruhig wie im Urlaub.“



### PERSON



GERHARD FRITZSCHE

*Langjähriger Mitgliedervertreter, Mitglied im Vertreterrat und Bezirksverwalter*

*Fast 60 Jahre ist Herr Fritzsche mit dem wbv und der Wohnanlage am Kranoldplatz verknüpft. 1947 zog er mit Frau, Tochter und Schwiegereltern in eine Wohnung in der Reinholdstraße. Noch waren die Nachwirkungen von Kriegsschäden an Decken und Gebäudeteilen zu spüren. Und trotzdem war man glücklich, im Zeichen des Wohnungsmangels eine genossenschaftliche Bleibe zu erhalten.*

*Nicht nur in den Notzeiten wurde Nachbarschaftshilfe groß geschrieben. Auch als die junge Familie mit dann zwei weiteren Söhnen 1965 in die Bruno-Bauer-Straße zog, waren gegenseitige und vor allem generationsübergreifende Hilfeleistungen selbstverständlich.*

*Seit seinem Eintritt in das Rentenalter setzt sich Herr Fritzsche in mehreren Bereichen ehrenamtlich für den wbv ein. 1986 wurde er zum Mitgliedervertreter gewählt, 10 Jahre später folgte die Berufung in den Vertreterrat sowie die Ernennung zum Bezirksverwalter, der die Blöcke 3, 16 sowie den Block 9 in der Emser Straße betreut.*

*Viele Anekdoten kann Herr Fritzsche über das jahrzehntelange nachbarschaftliche Leben erzählen. Er kennt die meisten Bewohner persönlich, auch den ältesten, der am 23.12.2005 seinen 101. Geburtstag begeht. Am wichtigsten ist ihm das Gefühl, in einer familiären Hausgemeinschaft zu leben, deren solidarischer Umgang sich seit den Anfängen bis heute fortgesetzt hat.*



### Friseursalon Igel mit Tradition

In der Neuköllner Sonnenallee 127 befindet sich der Friseursalon Igel. Er ist dort schon seit fast 100 Jahren ansässig und wird seit dieser Zeit als Familienbetrieb erfolgreich geführt. Das ist nicht nur für die Gewerbebeeinträchtigungen des **wbv** einmalig, sondern auch beim Berufsstand der Friseurin in Berlin sicherlich die Ausnahme.



### Partnerschaft mit »Steglitzern«

Der **wbv** führt derzeit Gespräche mit der Steglitzer Baugenossenschaft hinsichtlich einer Partnerschaft zum Thema »Erweitertes Serviceangebot für unsere Mitglieder«. In ihrem schön ausgebauten Treffpunkt in der Kniephofstraße werden von den »Steglitzern« preisgünstige Kurse der Volkshochschule angeboten: Malen, Yoga, Gymnastik, Spanisch oder Internet stehen u.a. zur Auswahl. Wir werden Sie weiter darüber informieren.

### Conciiergevertrag verlängert

Der Vertrag mit unserer Conciierge in der Sonnenallee wurde um ein weiteres Jahr verlängert. Das ist das Ergebnis einer guten Einführungsphase im Jahre 2005. Insgesamt wurden fast 3.500 Einzelleistungen, vorwiegend für Mitglieder der sich in der Nähe

befindlichen Wohnanlagen, erbracht. Die Präsenz des **wbv** in Neukölln ist größer geworden und die Conciierge unterstützt die zu leistende Arbeit vor Ort.

### Hilfe auch am Wochenende

Erstmalig ist es uns gelungen, einen Servicevertrag für unsere Kabelfernsehnutzer abzuschließen, der nicht nur nach 16 Uhr bei Störungen hilft, sondern auch an Wochenenden und an den Feiertagen.

### Neue Gästewohnung

Nun hat auch die Wohnanlage Block 23 in Wilmersdorf ihre Gästewohnung. Im Dezember 2005 konnte die sich in der Offenbacher Straße 23 befindende Wohnung erstmalig bezogen werden. Reservierungen unter Tel.:

☎ 897 15 100



### Berliner Mietspiegel 2005

Der neue Mietspiegel enthält zum ersten Mal nach der Wiedervereinigung eine einheitliche Tabelle für die Wohnungsbestände im Ost- und Westteil der Stadt. Vergleicht man die Werte bundesweit, so stellt man fest, dass Berlin mit einer durchschnittlichen Miete von 4,66 €/m<sup>2</sup> noch recht gut dasteht. In München dagegen muss der Mieter 8,44 €/m<sup>2</sup> und in Hamburg 6,49 €/m<sup>2</sup> aufbringen. Sogar in einer mittelgro-

ßen ostdeutschen Stadt wie Stralsund zahlt man 5,94 €/m<sup>2</sup>. Den Berliner Mietspiegel können Sie bei allen Wohnungsämtern und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erhalten.

### »PACO-System« erfolgreich

Im Waschhaus in der Göttinger Straße wurde vor etwa einem Jahr ein Sicherheitssystem der Firma PACO eingebaut. Es regelt den Zugang zum Waschhaus in der Zeit von 6 bis 22 Uhr und ermöglicht die bargeldlose Nutzung der Maschinen und Geräte. Die Anzahl der Mitglieder, die diesen Service nutzen, hat sich seitdem fast verdreifacht – ein Ergebnis, das wir gern auf andere Wascheinrichtungen im **wbv** übertragen würden.



### Richtfest in der Kniephofstraße

Unser Neubau in der Kniephofstraße geht nach dem Richtfest in seine letzte Phase. Bis Ende März werden die Ausbauarbeiten abgeschlossen sein und die ersten Mitglieder einziehen. Von den 14 Wohnungen sind bereits 11 vergeben. Wir werden unseren interessierten Mitgliedern im März einen Tag der offenen Tür anbieten. Vielleicht denken ja dann auch Sie oder Freunde von Ihnen über einen möglichen Umzug nach.

**Bitte vormerken!**  
Vertreterwahlen am Sonntag, dem  
12. März 2006

#### IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsbau-Verein Neukölln eG  
12163 Berlin, Spinozastraße 7/9

Verantwortlich für den Inhalt:  
Dipl.-Ing. Günter Jagdmann  
Redaktion: Renate Amann, Barbara v. Neumann-Cosel  
Gestaltung: Thomas Reinhardt  
Druck: Oktoberdruck AG