



**Aus dem genossenschaftlichen Leben der  
Wohnungsbau-Verein Neukölln eG**



**INHALT:**

- **Wohnen im Grünen**
- **Der Werra-Block**
- **Ausstellung eröffnet  
»100 Jahre wbv«**
- **Aktive Mitglieder  
im Block 7**

## Höhere Lebensqualität durch Wohnen im Grünen

**W**ir Menschen reagieren auf die Schönheit der Natur allgemein sehr positiv. Sie hat mit ihren Farben eine beruhigende und ausgleichende Wirkung auf unser Seelenleben. Ob im Urlaub, in der Freizeit oder in unserem unmittelbaren Wohnumfeld suchen wir sie. Gerade deshalb sind wir sehr froh, dass wir in unseren Wohnanlagen zum Teil sehr große und schöne Grünanlagen den Mitgliedern anbieten können. Selbst wenn wir es nicht immer wahrnehmen, erhöhen sie unser Wohlempfinden und damit auch die Wohnqualität.



Grünanlagen machen jedoch nur einen guten Eindruck, wenn sie regelmäßig gepflegt werden. Diese Pflege kostet Geld. Geld, das sich in der Betriebskostenabrechnung niederschlägt. Wieviel sollte man nun für die Pflege aufwenden? Das Minimum? Das Maximum? Fragen, die nicht immer einfach zu beantworten sind. Zur Gestaltung der Grünanlagen gibt es unter den Mitgliedern die unterschiedlichsten Auffassungen. Von der parkähnlichen Gestaltung bis hin zu den ökologisch ausgerichteten Varianten geht das vielfältige Spektrum. Der wbv hat in der Vergangenheit immer versucht, einen akzeptablen Mittelweg zu finden.

So sind in den letzten Jahrzehnten sehr ansehnliche Innenhöfe und Vorgartenanlagen entstanden. Für die Pflege unserer Grünanlagen haben wir in den letzten Jahren durchschnittlich zwischen 2,50 DM und 3,20 DM pro qm aufgewendet. Wir betrachten die damit verbundenen Leistungen als Mindestleistungen, um die Qualität in den Anlagen zu sichern. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen liegen wir hinsichtlich der Kosten eher im unteren Drittel. Leistungen bis zu 6,50 DM pro qm sind nicht die Ausnahme. Bei der Beurteilung der Intensität und des Umfangs der Pflegeleistungen, sollte man diese Tatsache berücksichtigen. Es gibt jedoch jederzeit die Möglichkeit, die Aufwendungen individueller nach den Wünschen der Mitglieder auszurichten und eine höhere Pflegequalität vertraglich zu sichern. Dazu ist jedoch erforderlich, dass man sich in der Wohnanlage einig ist. Aber auch eine andere Sichtweise sollte in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben. In unserer letzten Ausgabe hatten wir das Thema der Selbsthilfe angesprochen. Warum pflegen wir Teile unserer Grünanlagen nicht selbst? Vielleicht wirkt diese Frage anfänglich etwas provokant, aber in kleineren Genossenschaften und gut funktionierenden Wohnanlagen ist heute diese Praxis schon Realität. Nachbarn kommen sich dabei wieder näher und sparen noch erhebliche Betriebskosten ein.



Lassen Sie uns Ihre Meinung zu diesem Thema einmal wissen. Ein Wort noch zu den Spiel- und Sportplätzen. Wir stellen mit Genugtuung fest, dass sich wieder verstärkt jüngere Familien mit Kindern für unsere Wohnungen bewerben. Dieser Generation wollen wir interessante und zeitgemäße Spiel- und Sportanlagen zur Nutzung anbieten. Obwohl wir auch hier in den vergangenen Jahren einige Anlagen erneuert haben, gibt es weiterhin Handlungsbedarf. Alle diese Vorhaben erfordern eine gute Planung und Vorbereitung. Wir beziehen Sie gern in diesen Prozess mit ein.

## Grußwort



Günter Jagdmann

Falko Rügler

### Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser

*Wir wünschen allen unseren Mitgliedern und Lesern ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2000.*

*Den Jahreswechsel haben wir gut gemeistert. Der befürchtete Computercrash ist ausgeblieben. Alle wichtigen technischen Einrichtungen in unseren Wohnanlagen funktionieren ohne Beanstandungen. Wir danken nochmals allen Mitarbeitern für ihre Bereitschaft, in der Silvesternacht ihre privaten Interessen denen der Genossenschaft unterzuordnen. Auf dieser Einstellung lässt sich in der Zukunft aufbauen.*

*Um diese Zukunft zu sichern gibt es noch viel zu tun. Im zurückliegenden Jahr haben wir mit der Umstellung der Organisation einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung getan. Die ersten guten Ergebnisse bestätigen dies. 2000 werden wir unsere Anstrengungen auf dem Gebiet der Erhaltung unseres Wohnungsbestandes weiter verstärken. Die hierfür bereitgestellten Mittel wurden nochmals deutlich erhöht und werden uns in die Lage versetzen, insbesondere unsere Wohnungen mit einem noch besseren Wohnkomfort auszustatten.*

*Unseren bewährten Weg der Nutzungsgebührenpolitik werden wir beibehalten. Gerade diese Politik half uns im vergangenen Jahr bei der Sicherung der Vollvermietung. Ein Ergebnis, das sich im Vergleich der Berliner Wohnungswirtschaft sehen lassen kann.*

*Wir danken allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.*

Ihre  


Günter Jagdmann

Falko Rügler

Mitglieder des Vorstands

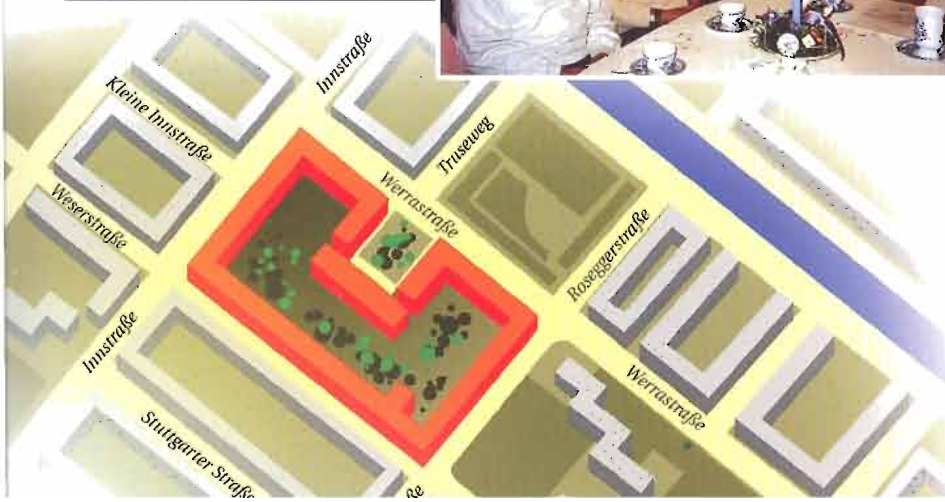
## Der Werrablock – Eine genossenschaftliche Wohnoase in Neukölln

Der Werrablock gilt als eine der bedeutenden Berliner Reformsiedlungen der 20er Jahre. den namhaften Architekten Mebes und Emmerich 1924-26 mit über 300 Wohnungen, 2 Läden und einem Kindergarten für den damaligen Beamten-Wohnungs-Verein Neukölln geplant, entstand unweit des Neuköllner Schiffahrtskanals eine Anlage im Stil des Neuen Bauens. Die Fassadengestaltung mit horizontal verlaufenden Putz- und Klinkerflächen führte bald zum Spitznamen »Zebrahaus«.

Die ersten Bewohner setzten sich aus Staatsbediensteten wie Beamten von Post, Polizei und einem Großteil an Lehrern zusammen. Im Arbeiterbezirk Neukölln mit typischer Mietskasernenbebauung erschien diese Wohnanlage als ein besonderer Luxus. Das nachbarschaftliche Leben der Genossenschaftsmitglieder konzentrierte sich eher nach innen. Es gab jedoch genügend Kontaktmöglichkeiten, da hier nahezu 1.000 Menschen wohnten. Für die Kinder war in der Werrastraße 5 ein Kindergarten eingerichtet worden, die Erzieherinnen wurden von der Genossenschaft bezahlt. Die Gesamtanlage weist noch heute eine hohe Wohnqualität auf. Vor allem die großzügige Innenhofanlage, aufgeteilt in Wohn-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, bietet für die Bewohner vielfältige Erholungsmöglichkeiten.



Mitgliedertreff im Werrablock zum Austausch von Erinnerungen von links: Herr Richter, Frau Sakowski, Frau Hänsel und Frau Färber



## Personen



### Rundum-Service im Werrablock

Die Hauswarte Delf Reichardt und Hans Blisse

Im wbv sollte sich ein Hauswart nicht nur mit den üblichen Aufgaben der Gebäudereinigung oder kleinen Reparaturen beschäftigen, vielmehr fungiert er als Ansprechpartner für die Bewohner in weit umfassenderer Hinsicht. »Wir sind für die Mitglieder rundum da«, sagen im Werrablock Hans Blisse und Delf Reichardt, die seit vielen Jahren dort auch wohnen. Das Hauswardsduo nimmt seine vielseitigen Aufgaben hier mit großem Engagement wahr.

#### Delf Reichardt

kommt aus einer »wbv-Genossenschaftsfamilie«, die im Neuköllner Block 7 wohnte. Später zog er in den Werrablock und trat 1994 die Nachfolge des ausgeschiedenen Hauswarts Herrn Kürbis an.

#### Hans Blisse

kam durch Heirat 1982 in den Werrablock. Aus eher negativen Erfahrungen mit seiner früheren Neuköllner Wohnumgebung lernte er die ruhige »genossenschaftliche Oase« erst recht schätzen. Die Stelle als Hauswart, die er seit 1990 übernahm, füllt ihn mit Zufriedenheit aus.

Die Hauswarte haben neuerdings eine flexiblere Arbeitszeit, bei dringendem Bedarf – und dies bezieht sich vor allem auf die berufstätigen Bewohner – kann sich die Arbeit nach Absprache auch mal auf die Abendstunden ausdehnen. Ihr »Rundum-Einsatz« ist Basis für ein Miteinander Wohnen, das den Werrablock, aber auch viele andere Genossenschafts-siedlungen im wbv, prägt.



Modernisierung des Treppenhauses in der Harzer Straße

## 2000 noch mehr Bauleistungen

Das Programm der Maßnahmen in der Instandsetzung wurde gegenüber 1999 deutlich erweitert. Mit rund 18,5 Mio. DM wurde ein Rekordetat gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedet. Der **wbv** nimmt damit eine der führenden Positionen unter allen Berliner Wohnungsunternehmen ein. Schwerpunkte sind die Modernisierung von Wohnungen, Fassaden- und Dachinstandsetzungen. Die ersten Arbeiten wurden bereits Anfang Januar 2000 begonnen. Es handelt sich um Treppenhaus- und Kellerinstandsetzungsarbeiten.

## Ausstellung »100 Jahre wbv«

Am 18.11.1999 wurde der erste Teil der Ausstellung »100 Jahre wbv« in den Räumen der Geschäftsstelle mit einer kleinen Veranstaltung eröffnet. Die gemeinsam vom Vorstand und dem Genossenschaftsforum gestaltete Ausstellung zeigt die abwechslungsreiche Geschichte unserer Genossenschaft. Jede Wohnanlage wird auf einer eigenen Tafel präsentiert. Die Ausstellung wird noch bis zum Jahr 2002 ergänzt. Sie ist während der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle in der Spinozastraße 7/9 zu besichtigen.



## Schmunzel-Ecke

Woran merken Sie, dass in Ihrem Betrieb ein gutes Betriebsklima herrscht? **Ihr Mann war bereits mit drei Ihrer Kolleginnen verheiratet!**

## Spätsprechstunden gut besucht

Das Angebot der Spätsprechstunden wird immer mehr angenommen. Seit Einführung registrieren wir steigende Besucherzahlen. Insbesondere in der Hauptgeschäftsstelle Spinozastraße nehmen Interessenten und Mitglieder unser erweitertes Serviceangebot in Anspruch. Der Anteil der individuell vereinbarten Termine ist ebenfalls deutlich gestiegen. Viele Mitglieder nehmen dabei das Angebot, nach 16 Uhr Termine zu vereinbaren, gern an.

## Hausordnung aktualisiert

Die Hausordnung ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Dauernutzungsverträge. In der bis vor kurzem gültigen Fassung, sie stammte aus dem Jahre 1977, waren einige Punkte überarbeitungsbedürftig. Die neue Fassung soll zur Unterstützung des guten Miteinanders in unseren Wohnanlagen beitragen.

## Unsere Gästewohnung

Rufen Sie an

 **897 15-100**

Die Problematik der Heizkostenabrechnung beschäftigte seit längerem eine kleine, sehr aktive Arbeitsgruppe aus dem Neuköllner Block 7. In gemeinsamer Arbeit mit dem Vorstand wurden kritische Fragen gelöst und für die Zukunft neue Wege vorbereitet. Frau Marktscheffel, Herrn Freyer und dem Ehepaar Weinert herzlichen Dank!

Ehepaar Weinert,  
Frau Marktscheffel,  
Herr Freyer

## Aktive Mitglieder im Block 7



## Thema Selbsthilfe interessiert

In unserer Novemerausgabe berichteten wir ausführlich zum Thema Selbsthilfe und Modernisierung. Wir erhalten sehr viele Anfragen und möchten zum besseren Verständnis noch einmal die wichtigsten Voraussetzungen für eine Finanzierungs-beteiligung des **wbv** nennen.

- Das Vorhaben soll eine deutliche Wohnwertverbesserung darstellen.
- Beratung, Planung und Durchführung müssen in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle erfolgen.
- Bereits in der Vergangenheit ausgeführte Leistungen können keine Berücksichtigung finden.

Ihr Ansprechpartner in unserem Haus ist der Leiter der Bauabteilung, Herr Nehlens (Tel. 89715150).

► Frau Amann und Herr Lössel vom Genossenschaftsforum im Gespräch mit Frau Fluhr vom BBU

## 1.500 DM für Behinderte

Wie schon 1998 unterstützten die Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Rahmen ihrer Weihnachtsfeier die Arbeit der Behindertenwerkstatt Neukölln mit einer Geldspende. Mit den Zuschüssen des **wbv** konnten 1.500,00 DM im Januar 2000 übergeben werden.

Vielen herzlichen Dank.

## Impressum:

Herausgeber:  
Wohnungsbau-Verein Neukölln eG  
12163 Berlin  
Verantwortlich für den Inhalt:  
Dipl.-Ing. Günter Jagdmann  
Beiträge S. 3: Renate Amann,  
Barbara v. Neumann-Cosel  
Gestaltung: Thomas Reinhardt  
Druck: Oktoberdruck  
Titelfoto: Werra-Block