

# **Block 30** **in Zehlendorf –** **eine Wohnanlage** **am Stadtrand**



AUS DEM  
GENOSSENSCHAFTLICHEN LEBEN  
DER WOHNUNGSBAU-VEREIN  
NEUKÖLLN eG

**Alters-  
strukturanalyse**

**Erste  
Klausurtagung**

**Hochhaus  
wird Vorzeigeobjekt**

# Menschen und Meinungen im Mittelpunkt

## ALTERSSTRUKTURANALYSE DER WOHNUNGSBAU-VEREIN NEUKÖLLN EG



In den letzten Monaten standen wieder einmal Menschen und Meinungen im Mittelpunkt. Mit Hilfe eines Hamburger Unternehmens haben wir eine **Altersstrukturanalyse** für den **wbv** erarbeitet. Sie gibt Aufschlüsse über die altersmäßige Zusammensetzung in unseren Wohnanlagen sowie in den einzelnen Stadtteilen unseres Bestandes. Sie wird helfen, wichtige Entscheidungen für die Zukunft vorzubereiten und umzusetzen. Einige Ergebnisse möchten wir Ihnen gern vorstellen.

Mit Stand 30.06.2007 lebten 9.603 Menschen in unseren Wohnungen. Davon waren 58 % älter als 45 Jahre, wobei die Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen mit 2.366 am stärksten vertreten ist. 11 % unserer Bewohner sind bereits 75 Jahre und älter.

Ein Ergebnis, welches uns nicht sonderlich überrascht. So wie bei uns ist das Durchschnittsalter in anderen vergleichbaren Genossenschaften ähnlich hoch. Das liegt zum einen daran, dass Mitglieder traditionell einer Genossenschaft ihr Leben lang treu bleiben und zum anderen, dass die Genossenschaft ihnen gute Voraussetzungen dafür bietet. Deshalb haben wir gerade dieser Altersgruppe gegenüber eine große Verantwortung. Im Umkehrschluss müssen wir auch dafür sorgen, für junge Familien attraktiv zu sein.

Derzeit leben 1.139 (12 %) Kinder und Jugendliche im Alter bis 17 Jahren in unseren Wohnungen, davon 444 in Neukölln, wobei 275 im schulpflichtigen Al-

ter sind. Die meisten Kinder (42) unter 6 Jahren wohnen in unserem Block 7 im Bereich Sülzhayner Straße. In zwei Wohnanlagen gibt es keine Kinder und Jugendlichen.

Die Zahlen zeigen deutlich, wie wichtig es ist, sich nicht nur aus genossenschaftlicher Sicht mit dieser Altersgruppe zu befassen. Wir brauchen zukünftig auch wieder verstärkt das Interesse junger Familien. Einige weitere Zahlen:

Der Anteil männlicher Bewohner liegt beim **wbv** derzeit bei 46 %. In den Haushalten wohnen durchschnittlich 1,68 Personen. 385 ausländische Mitbürger (4 %) haben eine Wohnung bei uns.

Im zweiten Teil unserer **Mitgliederbefragung** ging es um Ihre Einschätzung zu den Leistungen der Hauswarte und der Geschäftsstelle. Hier die Ergebnisse.

27 % meinen, es soll alles so bleiben wie es jetzt ist. 50 % möchten, dass der **wbv** mit der Entwicklung Schritt hält. Größere Erwartungen an die Genossenschaft haben immerhin 15 % und 8 % sind der Meinung, der **wbv** muss sich erheblich verbessern. 72 % aller Beteiligten sind der Auffassung, dass sie mit den Leistungen des **wbv** sehr zufrieden oder zufrieden sind.

Die Leistungen der Hauswarte werden überwiegend für sehr gut oder gut befunden (79 %), wobei die Sauberkeit im Haus und in der Wohnanlage von 5 % der Bewohner als verbesserungswürdig angesehen wird.

Wir setzen die Mitgliederbefragung demnächst fort.



GÜNTER JAGDMANN

FALKO RÜGLER

*Liebe Mitglieder,  
Leserinnen und Leser!*

*Der Winter war in diesem Jahr bis in den April hinein ein hartnäckiger Begleiter. Um so mehr freuen wir uns über die ersten wirklich warmen Tage und die Möglichkeit, länger Sonne zu tanken. In vielen Wohnanlagen kann man nun wieder die Narzissen sehen, die von zahlreichen Helfern in die Erde gebracht wurden. Eine Aktion, die nachhaltig Freude bringt. Aber auch Schäden, die der Winter verursacht hat, werden sichtbar. Sie können nun umgehend behoben werden. Ganz andere Schäden hinterlässt hingegen die internationale Immobilienkrise. Sie hat die Wirtschaft und vor allem einige Banken ins Schlingern gebracht.*

*In diesem Zusammenhang wird auch die KfW-Bank genannt. Sie stützt die Verluste der angeschlagenen IKB. Wir arbeiten u.a. auch mit der KfW-Bank zusammen und nehmen zinsgünstige Kredite in Anspruch. In diesem Jahr wird mit deren Hilfe die Fassade am Hochhaus Mellener Straße 1 aufwendig erneuert und auf Neubauniveau gebracht. Die Finanzierung ist gesichert und die Bank wird ihren Verpflichtungen zweifelsfrei nachkommen. Die Fremdfinanzierung von Baumaßnahmen war jedoch nur ein Thema, das Vorstand und Aufsichtsrat auf ihrer 1. Klausurtagung am 4. und 5. April behandelt haben. Im Ergebnis werden innovative Ideen die Arbeit im **wbv** weiter verbessern helfen.*

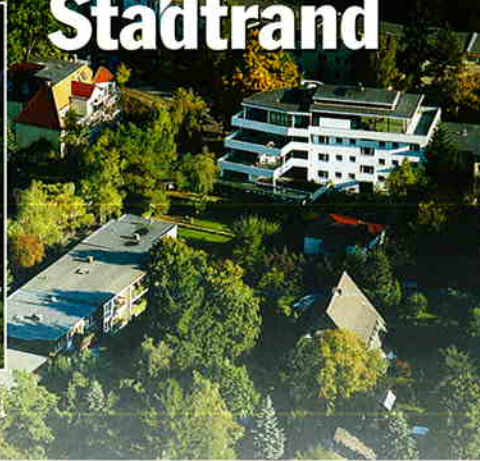
Ihre

  
Günter Jagdmann

  
Falko Rügler

Mitglieder des Vorstands

# Block 30 in Zehlendorf – eine Wohnanlage am Stadttrand

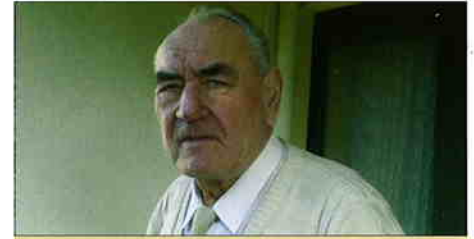


Die kleine Siedlung unweit der südlichen Stadtgrenze hat durch die deutsche Wiedervereinigung eine spürbare Veränderung erfahren. Im Gegensatz zur früheren Randlage brachte die enge Anbindung an das ländliche Umland inzwischen eine neue Lebendigkeit.

Die ab 1976 entstandene Wohnanlage besteht aus vier in aufgelockerter Bauweise konzipierten Hausgruppen, die zusammen 61 Wohnungen enthalten. Die damals neu zugezogenen Familien freuten sich über die gut geschnittenen Grundrisse und die komfortable Ausstattung. Die zwei- bis dreigeschossigen Hausgruppen orientierte der Architekt Joachim Hancke zu großzügigen Freianlagen, in denen sowohl Plätze für die Gemeinschaft als auch Nutzergärten vor den jeweiligen Erdgeschosswohnungen geschaffen wurden. Die oberen Etagen erhielten Balkone und Dachterrassen.

Besonders in den frühen Jahren entstanden unter den Bewohnern enge Nachbarschaftsbeziehungen, die auch zum gemeinsamen Feiern auf dem Vor-

platz oder zur »Hauspolonäse« an Silvester führten. Inzwischen ist das Zusammenleben eher ruhig und wird durch langjährig gewachsene Kontakte zwischen einzelnen Hausbewohnern geprägt. Aber auch in der größeren Genossenschaftsgemeinschaft besteht ein freundlicher Ton und guter Kontakt untereinander.



HANS-JOACHIM GARCZAREK

*Seit 25 Jahren Verwalter  
des Blocks 30*

*Der viel zitierte »Genossenschaftsadel« spiegelt sich auch im Leben von Hans-Joachim Garczarek, dem Verwalter des Blocks 30 in Zehlendorf, anschaulich wider. Ausgangspunkt bildete Anfang der 50er Jahre zunächst die Familie seiner späteren Frau, die in der Neuköllner Bouchéstraße beim wbv wohnte und den damals erst 20-jährigen Polizeibeamten dazu bewog, Mitglied in der Genossenschaft zu werden.*

*Noch zwei Jahre in getrennten Wohnsituationen sollten vergehen, bis das junge Paar 1956 heiratete und sein erstes gemeinsames Zuhause in der Steglitzer Altmarkstraße bezog. Nach der Geburt des Sohnes 1958 wechselte die Familie ein paar Häuser weiter in eine größere Wohnung, bis sich schließlich 1976 eine ganz neue Perspektive auftat.*

*Das in ruhiger, waldnaher Umgebung entstehende genossenschaftliche Neubauvorhaben hatte es der großstadtmüden Familie angetan. Endlich Ruhe, gute Luft und eine Umgebung, die viele Freizeitvergnügen wie Angeln und Baden im nahe gelegenen Wannsee bot. Hier wollte sich Hans-Joachim Garczarek gern auch für seine Nachbarschaft engagieren und nahm 1983 auf Empfehlung seines Vorgängers das Amt des Bezirksverwalters an. Mit viel Engagement und Sorgfalt kümmert er sich seitdem um das gepflegte Innere und Äußere der vier Hausgruppen. Die damalige »Wüste« hat sich nach über 30 Jahren zu einem kleinen Naturparadies gewandelt.*

## Bald 8. Gästewohnung

Unsere Gästewohnungen erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Sie sind fester Bestandteil unseres Serviceangebotes geworden. Im Langensteiner Weg in Südennde wird demnächst eine weitere Wohnung den Mitgliedern übergeben. Damit hat sich der Bestand dann auf 8 Wohnungen erhöht, die Sie für 35,70 € pro Übernachtung im INTERNET auf unserer Seite [www.wbv-neukoelln.de](http://www.wbv-neukoelln.de) oder telefonisch unter ☎ 897 15 100 anmieten können.



Essbereich in einer Gästewohnung

## Kleine Hilfe im Treppenhaus

Immer wieder fällt uns auf, dass auf den Zwischenpodesten in den Treppenhäusern Stühle stehen. Sie dienen als »Zwischenstation« für unsere älteren Mitglieder auf den Weg in ihre Wohnung. Leider engen sie dabei nicht nur den notwendigen Fluchtweg ein, sondern behindern auch den Hauswart bei seiner Arbeit. In einigen Aufgängen haben wir deshalb probeweise auf den Zwischenpodesten Kinositze anbringen lassen. Sie lassen sich platzsparend hochklappen und stören nicht beim Fegen und Saugen. Eine gute Hilfe für alle. Bitte teilen Sie uns oder Ihrem Hauswart mit, wo die Notwendigkeit besteht, weitere Kinositze anzubauen.

## Zukunftsorientierung

Wie bereits im Grußwort dieser Ausgabe erwähnt, fand am 4. und 5. April die 1. Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in Luckenwalde statt. An zwei Tagen wurden Ideen für die Zukunft der Genossenschaft angedacht und Strategien für die weitere Arbeit entwickelt. Im Mittelpunkt standen u. a. Themen wie altersgerechtes Wohnen, marktorientierte und soziale Nut-

zungsgebührenpolitik, Qualität bei Service und Bautätigkeit sowie Förderung ehrenamtlicher Arbeit.



Alle Beteiligten waren mit dem Ergebnis sehr zufrieden und wollen den Dialog auf dieser Ebene fortsetzen.

## Fototapete kreativ selbst gemacht

Die Idee kommt aus Berlin. Junge Künstler haben der Fototapete zu neuem Glanz verholfen und bieten unter [www.berlintapete.de](http://www.berlintapete.de) eine Motivsammlung für jeden Geschmack an. Wer eigene Bilder verarbeitet haben möchte, kann dieses tun. Auf Bestellung liefern die Künstler kurzfristig hochwertige Fototapeten Ihrer Wahl. Fünf Rollen für eine normale Wandgröße gibt es ab 200,00 €.

## Conciierge bietet immer mehr



Frau Moser in unserer Conciierge

Unsere Conciierge in der Sonnenallee 129 hat sich bei den Mitgliedern einen Namen gemacht. Das liegt nicht zuletzt an den vielen Aktivitäten, die von ihr ausgehen. Frau Moser ist dort der gute Geist, der für alle Probleme eine Lösung findet und ein offenes Ohr für die Besucher hat. Neben der angebotenen kleinen und großen Lebenshilfe organisiert Frau Moser mehrmals im Jahr Ausflüge und Treffen für alle Interessenten. Schauen Sie doch einfach mal vorbei und informieren Sie sich. Wir freuen uns auf Sie.

## Hochhaus wird Vorzeigobjekt

Die Planungen für die Umgestaltung der Fassade des Hochhauses in der Mellener Straße 1 sind abgeschlossen. Das 1968 erbaute Gebäude bekommt, nachdem es 2006 eine neue Heizungsanlage und 2007 moderne Bäder erhalten hat, in diesem Jahr neben neuen Aufzügen einen komfortableren Eingangsbereich und eine auf Neubauniveau gebrachte Vollwärmeschutzfassade. Da auch der überwiegende Teil der Fenster ausgetauscht wird, gehört das Haus nach seiner Fertigstellung im Oktober 2008 zu den energetisch besten unseres Bestandes – eben ein Vorzeigobjekt.

## Attraktivere Selbstbeteiligung

In den nächsten Jahren wollen wir das Programm »Individuelle Modernisierung« weiter ausbauen.

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren mehr als 2 Mio. € für dieses Programm zur Verfügung gestellt. Mitglieder haben hier die Möglichkeit, mit finanzieller Beteiligung ihr Bad auf den modernsten Stand zu bringen. Bislang lag der Eigenanteil des Nutzers an den Gesamtkosten bei 33 %. Ab sofort reduzieren wir die Zuzahlung auf 25 %. Zudem ist im kommenden Jahr angedacht, die Mittel für die »Individuelle Modernisierung« zu erhöhen. Nähere Informationen erhalten Sie gern unter: ☎ 897 15 153

## Einladung zum Kinderfest

Alle Kinder unserer Genossenschaftsmitglieder im Alter zwischen 4 und 12 Jahren sind gemeinsam mit Ihren Eltern herzlich zum **großen Kinderfest** eingeladen. Dieses findet am **7. Juni 2008 von 14.00 bis 17.30 Uhr** im Innenhof des Weser-Werra-Blocks in Neukölln statt (Zugang Werrastr. 4 und 4c).

Bei Interesse melden Sie die Teilnehmer bis zum 14. Mai 2008 bei uns an. Benutzen Sie dafür bitte die beigegefügte Postkarte.

## IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsbau-Verein Neukölln eG  
Spinozastraße 7/9, 12163 Berlin  
[www.wbv-neukoelln.de](http://www.wbv-neukoelln.de)

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