

# Genossenschaften im Stadtquartier –

## Der wbv in Neukölln



BLOCK 12



BLOCK 6



BLOCK 5, 14



BLOCK 2

BLOCK 1



BLOCK 7



BLOCK 4



BLOCK 3, 16



BLOCK 9



BLOCK 32



Es gibt viele Unternehmen, die in der Zusammenarbeit mit dem wbv eine lange Tradition verbindet. Zu diesen Unternehmen gehört die Dachdeckerfirma Gnädig. Sie wird heute durch die Familie Malkowski geführt.

Angefangen hat alles am 1.9.1938. Der Jungunternehmer Willy Gnädig gründete die Dachdeckerei mit Sitz in der Neuköllner Donaustraße. Damals waren 12 Mitarbeiter bemüht, den hohen Anforderungen, besonders nach Ende des 2. Weltkrieges, zu entsprechen. Für den wbv wurde dann bereits ab Anfang der 50er Jahre gearbeitet. 1957 zog die Firma in die Silbersteinstraße um, wo sie heute noch ihren Sitz hat.



Heute beschäftigt die Firma Gnädig bis zu 15 Mitarbeiter. Ein Drittel des Jahresumsatzes resultiert dabei immer noch aus den Arbeiten mit dem wbv. Im vergangenen Jahr wurde u.a. die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Objektes in der Bruno-Bauer-Straße gemeinsam begonnen.



In diesem und in den nächsten Jahren wird die Firma Gnädig ein wichtiger Partner bei der energetischen Verbesserung unseres Bestandes sein.



GÜNTHER JAGDMANN

FALKO RÜGLER

### Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser!

*Wir wünschen unseren Mitgliedern ein gesundes und erfolgreiches 2010.*

*Kaum zu glauben, dass die Jahrtausendwende bereits zehn Jahre hinter uns liegt. Zehn Jahre, in denen sich einiges verändert hat. Denken wir nur an die teilweise drastisch gestiegenen Energiepreise oder an die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise.*

*Stabilität ist seltener geworden. Unsere Genossenschaft bildet dabei eine der angenehmen Ausnahmen. Allein die Tatsache, dass wir seit zehn Jahren eine fast kontinuierliche Vollvermietung bei immer noch moderaten Nutzungsgebühren haben, spiegelt dieses wider. Wir wollen hier auch nicht den Eindruck erwecken, uns selber auf die Schultern klopfen zu wollen, denn es gibt noch viele Herausforderungen, die in den nächsten Jahren auf uns warten. Ein wesentlicher Bestandteil wird hierbei die energetische Verbesserung unserer Gebäude sein. Wir werden vorrangig im Bereich der nach dem 2. Weltkrieg wiederaufgebauten Hausgruppen mit diesen Maßnahmen beginnen. Der wbv stellt in den nächsten Jahren allein für dieses Programm ca. 6 Mio. Euro zur Verfügung. Nach Abschluss der Maßnahmen können zukünftig erheblich Heizkosten eingespart werden. Die dabei umzulegenden Modernisierungskosten werden, wie in der Vergangenheit, nur sehr moderat an die Mitglieder weitergegeben. Nach den bereits fertig gestellten Arbeiten am Lichtenrader Damm, in der Wolframstraße und in der Grillparzerstraße werden wir in diesem Jahr im Bereich Steglitz und Wilmersdorf mit der energetischen Modernisierung beginnen. Der Startschuss für unseren Neubau in der Spinozastraße fällt ebenfalls 2010. Im Spätsommer 2011 sollen dann 11 hochwertige Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben werden.*

*Im Spätsommer 2011 sollen dann 11 hochwertige Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben werden.*

Ihre

Günther Jagdmann

Falko Rügler

Mitglieder des Vorstands



VIKTOR RUEF

**Geborener Neuköllner  
und Aufsichtsratsmitglied im wbv**

»Neukölln ist ein schöner Bezirk«, sagt Viktor Ruef und weiß, wovon er spricht, denn er ist seinem Geburtsort ein ganzes Leben lang treu geblieben. Über Jahrzehnte hat er die grundlegenden Veränderungen Neuköllns miterlebt. »1945 konnten wir auf der Bergstraße (heute Karl-Marx-Straße) noch Völkerball spielen.« Inzwischen hat sich vieles auch in der Bevölkerungsstruktur verändert, aber »Neukölln hat immer schon Migranten angezogen«, resümiert Herr Ruef.

Die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens lernte der dreifache Familienvater in den frühen 70er Jahren kennen, als er mit seiner Familie eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung im Rundblock an der Donaustraße beziehen konnte, wo er bis heute lebt. Seit 15 Jahren engagiert er sich zudem im Aufsichtsrat des wbv und stellt seine Fachkenntnisse als Ingenieur dem Bauausschuss zur Verfügung. Kreativen Ausgleich bietet seine musische Begabung als Chorsänger, Maler oder Gestalter von Kunstobjekten.

Bis heute empfindet er die Genossenschaftssiedlungen als Oasen im Bezirk. Hier gibt es ruhige Nachbarschaften, gepflegte Höfe und kein Graffiti an den Wänden.

Dies und besonders die günstigen Mieten haben in der letzten Zeit verstärkt junge Leute angezogen, die oftmals auch mit Kindern wieder die traditionsreichen Häuser beleben.

## Genossenschaften im Stadtquartier- Der **wbv** in Neukölln

Traditionell ist der wbv mit seinem Stammbezirk Neukölln eng verknüpft. Er besitzt dort zehn ganz unterschiedliche Wohnanlagen mit großer architektonischer Vielfalt, darunter das erste, 1904 bezogene Haus in der Laube-straße, den Turmblock in der Sonnenallee, den bekannten »Werrablock« oder seine größte Anlage Sülzhayner-, Bouché-, Wildenbruch- und Harzer Straße. Die fast 2.300 Neuköllner Wohnungen machen heute rund 40 Prozent des genossenschaftlichen Gesamtbestandes aus.

Historisch trat der wbv an, um in dem rasant wachsenden Bezirk qualitativ hochwertige Siedlungen zu schaffen. Eine Aufgabe, der sich die Genossenschaft bis heute verpflichtet fühlt. Neben Sanierungen und baulichen Investitionen in den Bestand wurden inzwischen viele weitere Maßnahmen realisiert, so dass die Bewohner im siedlungseigenen Bereich mehr Service vorfinden. Zudem werden bewusst nach außen Akzente im Quartier gesetzt, um die Wohnungsangebote für die Mitglieder des wbv auch im sich wandelnden Bezirk Neukölln interessant zu gestalten.

Vor allem in der belebten Sonnenallee hat sich einiges getan. Dazu gehören die seit 2005 bestehende Concierge und ein Gemeinschaftsraum für verschiedene Veranstaltungen sowie das Bemühen, wieder lebendiges Gewerbe und Freizeiteinrichtungen in den Erdgeschosszonen anzusiedeln. Hier ist besonders »Papes Restaurant zum Turm« mit gutbürgerlicher deutscher Küche bekannt oder der Friseursalon

Igel, der als Familienbetrieb seit über 100 Jahren besteht.

Die genossenschaftlichen Einrichtungen können auch von den Bewohnern der umliegenden Anlagen des wbv genutzt werden, darunter die Gästewohnungen in der Inn- sowie der Wilhelm-Busch-Straße, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Traditionell sind für die Pflege der Häuser und Außenanlagen die eigenen gut ausgebildeten Hauswarte zuständig, die zugleich eine wichtige Verbindung zwischen Bewohnern und genossenschaftlicher Verwaltung herstellen.

Mittlerweile interessieren sich auch Außenstehende für die Aktivitäten des wbv. So besuchten im November 2009 sowohl Schüler einer 10. Klasse des Neuköllner »Leonardo Da Vinci Gymnasiums« (siehe Foto unten) als auch eine Gruppe des Berliner Genossenschaftsforums den wbv und informierten sich über sein Engagement in Neukölln.

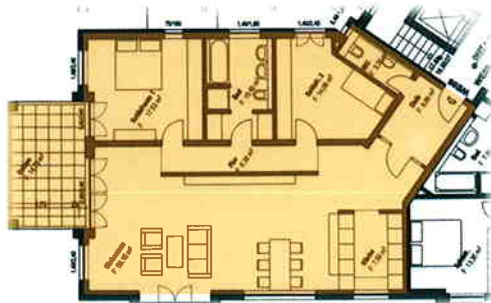


## Neubauvorhaben Spinozastraße

Es liegt noch gar nicht so lange zurück, dass wir das Nachbargrundstück unserer Geschäftsstelle, Spinozastraße 5, erwerben konnten. Dieses Bauvorhaben soll nun vorrangig geplant und realisiert werden. Unser Areal in Zehlendorf muss deshalb auf seine Bebauung noch etwas warten. Derzeit gehen wir davon aus, dass wir mit den Baumaßnahmen nicht vor 2012/2013 beginnen werden. Heute wollen wir Ihnen unser Vorhaben in der Spinozastraße etwas konkreter vorstellen.



Die ersten Entwürfe des Architekten Langenfeld liegen vor und die Baugenehmigung ist eingereicht. Geplant sind 11 Einheiten mit einer Wohnfläche zwischen 75 und 170 m<sup>2</sup>, die über einen Aufzug von der Tiefgarage bis zum Obergeschoss zu erreichen sind. Die Wohnungsausstattung werden wir weitestgehend den Bedürfnissen der Bewerber anpassen.



Sollten Sie Interesse an einer eventuellen Anmietung dieses sehr verkehrsgünstig gelegenen und attraktiven Objektes in Nähe des Breitenbachplatzes haben, wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle.

## Das Für und Wider der energetischen Modernisierung

Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) verlangen in der Zukunft ein Umdenken bei allen baulichen Vorhaben. Dabei werden wir uns der zu erstellenden Energiegutachten

bedienen, die wir bei einem für Energiefragen spezialisierten Ingenieurbüro in Auftrag gegeben haben. Die aktuellen Erfahrungen zeigen, dass sich neben den äußerst positiven Aspekten bei der Einsparung von Heizenergie auch bautechnisch bedingte Einschränkungen des Wohnkomforts ergeben können. In erster Linie betrifft das die zwangsläufig durch die Stärke des Vollwärmeschutzes – derzeit bis 14 cm – entstehende geringfügige Verschattung der Wohnräume. Wir werden daher in Zukunft über die Möglichkeiten einer Vergrößerung der Glasflächen nachdenken und beispielsweise bislang zweiflügelige durch einflügelige Fenster ersetzen.



## Bauetat für 2010 verabschiedet

Der Bauetat für dieses Jahr weist einen deutlichen Unterschied zu denen vergangener Jahre auf. Der Erfahrung Rechnung tragend haben wir die Anzahl der im Rahmen von Nutzerwechseln möglichen Modernisierungsmaßnahmen von 70 auf 120 Wohnungen erhöht. Damit ist gesichert, dass fast jede dritte freiwerdende Wohnung mit einem neuen Bad ausgestattet werden kann. Gleichzeitig wurden die Gelder für die Badmodernisierung mit Eigenbeteiligung der wohnenden Mitglieder aufgestockt. Die Konditionen für Sie als Nutzer haben sich nicht verändert:

- Bei einer Mitgliedschaft länger als 10 Jahre - Zuzahlung 17,5 %
- länger als 15 Jahre - Zuzahlung 15,0 %
- länger als 20 Jahre - Zuzahlung 12,5 %



Sollten Sie an einer solchen Maßnahme interessiert sein, treten Sie bitte mit Ihrem A - Z Verwalter in Kontakt. Dort erhalten Sie gern weitere Informationen.

## Aktuelle Daten sind wichtig

Falls sich persönliche Daten bei Ihnen ändern, so wäre es wichtig, wenn Sie diese der Geschäftsstelle mitteilen. In erster Linie geht es hierbei um Veränderungen des Familienstandes oder der Erreichbarkeit durch Telefon oder Internet. Haben Sie die Absicht, in die Bewerberkartei für eine andere Wohnung aufgenommen zu werden oder sollen wir Sie aus dieser Kartei herausnehmen, so teilen Sie es uns ebenfalls bitte mit.

## Hauswarte verteidigen Pokal

Die Hauswarte konnten im Bowlingturnier mit den Angestellten ihren Pokal aus dem Jahre 2008 erfolgreich verteidigen. Nach über drei Stunden Spielzeit trennten die beiden Mannschaften, die jeweils mit den besten 8 Ergebnissen in die Wertung kamen, lediglich 49 Pins. Bester Einzelspieler war Frank Bergmann, einer unserer Hauswarte aus Neukölln. Herzlichen Glückwunsch!

## »Schneespringer« haben sich bewährt

Wie schon im vergangenen Jahr verzichteten wir weitestgehend bei der Schne- und Eisbeseitigung auf den Einsatz von Fremdfirmen. An deren Stelle sind die so genannten »Schneespringer« getreten. Sie kommen immer dann zum Einsatz, wenn krankheitsbedingt Hauswarte ausfallen. Bereits im vergangenen Jahr konnten wir durch diese Maßnahme – es handelt sich um 400 €-Jobs – erheblich Betriebskosten für unsere Mitglieder einsparen.

## Neuer Gemeinschaftsraum entsteht

In unserer Neuköllner Wohnanlage Werrablock gibt es im Untergeschoss Räumlichkeiten, die früher einmal als Wohnungen genutzt wurden. Auf Anregung der Mitglieder entsteht ein Gemeinschaftsraum mit einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Er soll, so wie der 2009 entstandene Generationenspielplatz, ein Treffpunkt für jedermann werden.

## IMPRESSUM

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