

# Genossenschaften im Kiez



AUS DEM  
GENOSSENSCHAFTLICHEN LEBEN  
DER WOHNUNGSBAU-VEREIN  
NEUKÖLLN eG

**Firmen  
im Fokus**

**Erster Generationen-  
spielplatz fertig**

**Architektenwettbewerb  
erfolgreich**

# Firmen im Fokus

## Die Haustechnikfirma BACON

Heute wollen wir in unserer Reihe »Firmen im Fokus« einen Betrieb vorstellen, der über eine sehr lange Tradition verfügt und seit Jahrzehnten für unsere Genossenschaft tätig ist: die Firma J.L.BACON Haustechnik GmbH. Das Unternehmen wurde bereits 1853 durch den Architekten J.L. Bacon und den Ingenieur Perkins in London gegründet. Seit 1869 gibt es eine Niederlassung in Berlin. Somit ist BACON der älteste Betrieb, der heute für den wbv tätig ist. 1949 wurde die Firma, die bis dahin ihren Sitz im Osten Berlins hatte, durch den Magistrat beschlagnahmt. Im selben Jahr eröffnete sie ihren neuen Sitz in Neukölln, wo sie heute noch, nunmehr in der Hertastraße 20, beheimatet ist. Seit 1994 ist der Gesellschafter Frank Piontek allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer.



In den zurückliegenden Jahren hat der wbv, mit maßgeblicher Unterstützung der Fa. BACON, auch die Umrüstung von Nachtstromspeicherheizungen auf kostengünstigere Heizsysteme gemeistert, zuletzt in der Zehlendorfer Wohnanlage Bergengruenstraße und Niklasstraße.

Mit ihren 65 Mitarbeitern in Berlin ist die Fa. BACON stadtweit eine feste Größe bei vielen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen.

### Rücktritt

In einer sehr emotional geführten Diskussion der Vertreterversammlung zu Fragen der achtungsvollen Zusammenarbeit innerhalb der Gremien geriet der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Prof. Dr. iur. Michael Matzke in die Kritik einiger Mitgliedervertreter. Im Ergebnis trat Herr Prof. Matzke einige Tage später als Mitglied des Aufsichtsrates und somit auch als dessen Vorsitzender zurück.

Wir danken ihm auf diesem Wege für seine persönliche Einsatzbereitschaft in unserer Genossenschaft.

### Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates



Herr Kurt Zepnek wurde nach dem Rücktritt von Herrn Prof. Matzke zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Der 68-jährige Dipl.-Ingenieur ist seit 46 Jahren Mitglied im wbv und bereits 8 Jahre für den Aufsichtsrat tätig. Durch die aktive Arbeit im Bauausschuss und seine geradlinige Haltung in allen wichtigen Fragen hat Kurt Zepnek sich das Vertrauen des Gremiums erworben. Insbesondere die Themen um das altersgerechte Bauen und Wohnen liegen ihm am Herzen.

Wir wünschen Herrn Kurt Zepnek viel Erfolg in seiner neuen verantwortungsvollen Aufgabe zum Wohle unserer Genossenschaft und ihrer Mitglieder.



GÜNTER JAGDMANN

FALKO RÜGLER

**Liebe Mitglieder,  
Leserinnen und Leser!**

Es lohnt immer wieder über die Dinge neu nachzudenken! Beispiel: In der diesjährigen Vertreterversammlung wurden Vorstand und Aufsichtsrat für die mangelnden Informationen zu den von der Akademie der Immobilienwirtschaft organisierten Studienreisen kritisiert. Wir werden das ändern, da es keinen Grund dafür gibt, Erfahrungen anderer in der Wohnungswirtschaft tätiger Unternehmen den Mitgliedern nicht zugänglich zu machen. Ein weiteres Beispiel: Wir möchten in einigen Wohnanlagen die Wohnqualität durch den Anbau von Balkonen nachdrücklich verbessern. Hierbei stehen in erster Linie Gebäude im Vordergrund, die über entsprechende Voraussetzungen verfügen. Da es sich um eine Modernisierung handelt, müssen die Kosten teilweise auf die Nutzungsgebühren umgelegt werden. Der Vorstand geht damit, wie schon bei allen Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit, sehr moderat um, indem er den gesetzlichen Rahmen nur selten ausschöpft. Insbesondere aus dem Steglitzer Bereich gibt es vereinzelt schwer nachvollziehbare Kritiken hinsichtlich des Anbaus von Balkonen. Wir müssen bei der beabsichtigten Maßnahme nicht nur an die jetzt Wohnenden, sondern auch an die Folgegenerationen denken. Vielleicht ein Aspekt, dem die Kritiker ein Augenmerk schenken sollten. Ein letztes Beispiel: Die zurückliegende Vertreterversammlung hat wieder einmal beeindruckend den demokratischen Einfluss der Mitglieder veranschaulicht. Ehrenamtliche Arbeit, wie sie durch den Aufsichtsrat, durch die Vertreter oder die Bezirksverwalter geleistet wird, ist ein wichtiger Eckpfeiler der Genossenschaft. Besonders junge Mitglieder könnten sich wieder mehr für ehrenamtliche Aufgaben im wbv zur Verfügung stellen. Darüber nachzudenken lohnt immer.

Ihre

Günther Jagdmann

Falko Rügler

Mitglieder des Vorstands

Das Leistungsangebot der Fa. BACON ist breit gefächert. Insbesondere im Heizungsanlagenbau bietet man von der Planung über den Bau neuer Anlagen bis zur Instandsetzung von Altanlagen auch den Service und einen 24-stündigen Bereitschaftsdienst bei Havarien an.

Der wbv nutzt die hohe Kompetenz dieses Unternehmens seit Jahrzehnten auf der Basis einer guten Zusammenarbeit. Dabei entstanden zahlreiche neue moderne Heizzentralen. Beispielhaft soll hier nur die komplette Modernisierung der Heizungstechnik in der Lichtenrader Wohnanlage genannt werden. Durch die Umstellung von Ölheizung auf Gasbrennwerttechnik und die baulichen Maßnahmen konnten energetische Einspareffekte von mehr als 30 % erzielt werden.



## Genossenschaften im Stadtquartier – Engagement im Wohnumfeld und Kiez



In Abkehr vom Bild der historischen Genossenschaftssiedlung, die sich als »Reforminsel« im steinernen Meer der Großstadt nach außen eher abschloss, ist heute in den meisten Wohnanlagen des wbv eine zunehmende Öffnung und Vernetzung mit dem umgebenden Quartier zu verzeichnen. Viele Mitglieder nutzen bereits regelmäßig soziale, kulturelle oder sportliche Angebote in ihrer näheren und weiteren Umgebung und tragen so auch zum Bekanntheitsgrad der eigenen genossenschaftlichen Nachbarschaft mit bei.

Schon früh schuf der wbv, damals noch als Beamten-Wohnungs-Verein Neukölln, mit seinen repräsentativen Siedlungen im Berliner Straßenbild bauliche Höhepunkte. Soziale Verknüpfun-

gen im Kiez boten vor allem genossenschaftliche Läden und Wirtshäuser. So warb das Restaurant »Zur Laube« im 1904 errichteten Neuköllner Stammhaus in der Laubestraße nicht nur mit »gut gepflegten Bieren und Weinen« sondern auch mit »großem Gesellschaftszimmer und eleganten Kegelnbahnen.«

Wohnungsgenossenschaften bürgen seitdem für qualitativvolles Bauen, gleichwohl tragen sie mit ihren Einrichtungen zur Aufwertung und Lebendigkeit von Stadtvierteln wesentlich



Hoffest in der Offenbacher Straße, 2008

mit bei. Inzwischen haben sich Bedürfnisse und Rahmenbedingungen vielfach verändert. Heute gibt es neue Formen von Begegnungsstätten im wbv, darunter Concierge-Dienste, Bewohnercafés oder Nachbarschaftstreffs. Auch das gemeinsame Pflegen der Außenanlagen oder selbst organisierte Hoffeste vermitteln aktives genossenschaftliches Miteinander nach außen.

Als gelungenes Beispiel einer gewachsenen Bindung zwischen Siedlung und Quartier gilt auch der ab 1960 errichtete Block 23 in Wilmersdorf. Neben dem ruhigen Wohnen im Grünen zieht vor allem der Rüdeshheimer Platz – liebevoll »Rüdi« genannt – die Bewohner an. Viele wbv-Mitglieder trifft man hier beim jährlichen Weinfest am Siegfriedbrunnen. Andere engagieren sich im Kiez-Forum »Rüdi-Net« – ein Netzwerk von Einzelpersonen, Gewerbetreibenden, Sozialeinrichtungen und Kulturschaffenden, das angetreten ist, die unverwechselbare Lebensqualität dieser Wohngegend zu fördern.

## PERSONEN



RUTH UND HANS-JOACHIM KITZEROW

**Rundum engagiert:  
Im wbv, in der Hausgemeinschaft  
und im Rheinischen Viertel**

*Seit 1962 lebt Familie Kitzerow im Block 23, direkt gegenüber einem denkmalgeschützten Gebäude des Rheinischen Viertels. Die Jahrzehnte haben Häuser und Menschen miteinander verknüpft.*

*Ein Gang durch die Siedlung mit Herrn Kitzerow wird von ständigem Grüßen und Hallo begleitet.*

*Die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens lernte das Ehepaar früh schätzen und begann aktiv seinen Beitrag zu leisten. 1976 wurde Hans-Joachim Kitzerow in die Vertreterversammlung, 1981 in den Vertreterrat gewählt. Hier konnte er sein umfangreiches Fachwissen als Diplom-Ingenieur und Verwaltungsbeamter einbringen. Ruth Kitzerow fand ein reiches Betätigungsfeld in der täglichen Nachbarschaftshilfe, sei es beim Blumen gießen oder gelegentlichem Kochen für kranke Mitbewohner. Als der Sender RBB vor einigen Jahren »den hilfsbereiten Nachbarn« suchte, wurde sie spontan benannt und ausgezeichnet.*

*Im Wohnumfeld ist das Ehepaar gemeinsam aktiv. Zum Jubiläumsjahr des wbv 2002 engagierte es sich bei der Blumenzwiebelpflanzaktion.*

*Ebenso wirkten beide als Initiatoren beim Hoffest im Juni 2008.*

*Auch das Rheinische Viertel bleibt wichtiger Bezugspunkt.*

*Als passionierter Berlin-Forscher nutzt Herr Kitzerow sein schriftstellerisches Talent für diverse Beiträge in Bezirkszeitungen.*

*Inzwischen trägt er sich mit dem Gedanken, dort auch mal etwas über die Qualitäten der genossenschaftlichen Lebensform im Block 23 zu schreiben.*

### Erster Generationenspielplatz fertig

Der erste Spielplatz, der auch Geräte aufweist, die besonders für die Fitness älterer Menschen geeignet sind, ist in unserer Neuköllner Wohnanlage im Bereich der Werrastraße fertig gestellt worden. Mit der Ergänzung weiterer Spiel- und Erholungsflächen ist dort ein neues Freizeitangebot für Jung und Alt entstanden.

### Architektenwettbewerb erfolgreich

Der für das neu erworbene Grundstück an der Sundgauer Straße im Stadtteil Zehlendorf ausgeschriebene Architekten-Ideenwettbewerb wurde erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt beteiligten sich fünf Architekturbüros mit sehr interessanten Arbeiten. Eine aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes bestehende Jury entschied sich für den Entwurf des Berliner Architekten Sven Blumers.



Die besten Ideen aus allen Beiträgen werden bei der Ausführungsplanung ebenfalls Berücksichtigung finden. Mit einer Realisierung des Bauvorhabens ist nicht vor 2012 zu rechnen.

### Prüfung für 2008 abgeschlossen

Die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen für das Wirtschaftsjahr 2008 ist für den wbv abgeschlossen. Im Ergebnis wurde der Genossenschaft wiederum ein sehr gutes Jahresergebnis attestiert.

### wbv-Veranstaltungen kommen gut an

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe 2009 gab es bislang die meisten positiven Reaktionen auf die in der Wohnanlage Südende stattgefundenen »Konzerte am Teich«. Die Auftritte der Vokalgruppe »Voicex« und des Schüleror-

chesters der Gustav-Heinemann-Oberschule fanden in der sehr schönen Atmosphäre des Innenhofes viel Anklang.



Bis Ende Juli wurden sieben Veranstaltungen organisiert und durchgeführt, bis zum Jahresende werden weitere elf folgen. **Bitte denken Sie daran, sich rechtzeitig anzumelden, um sich Ihren Platz zu sichern.**

Auf Grund der positiven Resonanz, werden wir sicherlich einen ähnlichen Veranstaltungskalender für 2010 anbieten. Über Vorschläge Ihrerseits zu Themen, die Sie gern im Programm hätten, würden wir uns freuen.

### Beschwerden einfach gemacht

Die Geschäftsstelle legt seit vielen Jahren besonderes Augenmerk auf die Bearbeitung von Beschwerden ihrer Mitglieder. Diese werden zeitnah bearbeitet und in den Vorstandssitzungen zum Thema gemacht. So auf Missstände aufmerksam gemacht, können organisatorische Änderungen herbeigeführt und Arbeitsabläufe optimiert werden. Wir möchten mit der Einführung eines »Beschwerde- und Hinweis-

formulars« versuchen, dieses Thema weiter zu qualifizieren. Auf diesem Formular, welches bis Ende September bei allen Bezirksverwaltern vorliegen wird, können die Mitglieder mit der Angabe ihrer Wohnanschrift und ihres Namens Beschwerden zu allen Ärgernissen führen oder Hinweise geben, die sie für unsere Arbeit als wichtig erachten.

### Zweite Concierge eingerichtet

Nach Jahren erfolgreicher Arbeit unserer Concierge in Neukölln wurde nun eine gleichartige Einrichtung in Lichtenrade eingerichtet. Für die ca. 250 Wohnungseinheiten wird dieser Service, vor allem tägliche Lebenshilfen jeglicher Art, vorerst für 12 Monate probeweise angeboten. Der in den letzten Monaten neu entstandene Eingangsbereich im Hochhaus Mellener Straße 1 bietet dafür beste Voraussetzungen.



### Leerstand weiterhin sehr gering

Im vergangenen Jahr hatte der wbv eine Fluktuation von 6,82 % zu verzeichnen. Der Durchschnitt aller in Berlin vergleichbarer Unternehmen lag hingegen bei 7,65 %. Der Leerstand 2009 wurde im Unternehmen mit 0,86 % weiterhin unter der 1 % Grenze (Berlin 2,77 %) registriert.

### 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