

Möckernkiez

Genossenschaft für selbstverwaltetes,
soziales und ökologisches Wohnen eG

Gemeinwohlbilanz 2019



Auditor:

arch. dott. Bernhard Oberrauch
I-39100 Bozen/Bolzano



Impressum:

Herausgeber: Möckernkiez - Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG - Der Vorstand

Möckernkiez 4, 10963 Berlin

Telefon: 030 / 920 31 41 00

E-Mail: info@moeckernkiez.de

Web: <https://www.moeckernkiez.de/>

Redaktion: Heidemarie Hecht, Irmhild Schrader, Thomas Fues, Günter Piening

Titelfoto: Henner Daerner

Fotos: Eva Zimmermann, Bernd Seidel, Günter Piening, Sebastian Schiek, Naturstrom AG

Fertigstellung der Textfassung: Mai 2020

1. Auflage, November 2020



Testat: **Externes Audit** Gemeinwohl-Bilanz für: **Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG**

M5.0 Kompaktbilanz

2019

Auditor*In: **Bernhard Oberrauch**

Wert	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette: 10 %	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette: 10 %	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette: 10 %	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette: 10 %
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ-PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 50 %	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 90 %	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung: 80 %	B4 Eigentum und Mitentscheidung: 100 %
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz: 20 %	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge: 50 %	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden: 40 %	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz: 20 %
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innen beziehungen: 90 %	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen: 20 %	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen: 60 %	D4 Kund*innen Mitwirkung und Produkttransparenz: 70 %
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen: 80 %	E2 Beitrag zum Gemeinwesen: 40 %	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen: 10 %	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung: 30 %

Testat gültig bis: **30. September 2022**

BILANZSUMME: 510

Inhaltsverzeichnis

1. Die Wohnungsgenossenschaft Möckernkiez und die Gemeinwohlökonomie	7
1.1. Geschichte der Genossenschaft	7
1.2. Grundsätzliches zur Gemeinwohl-Bilanzierung der Möckernkiez eG	8
1.3. Unternehmensstruktur und Entscheidungsprozesse in der Genossenschaft	11
1.4. Bilanzerstellung „von unten“	13
2. Die GWÖ-Bilanzierung	14
2.1 Grundsätzliches	15
2.2. Systematik und Bewertungsverfahren	15
3. Berührungsgruppe A: Dienstleistungs- und Zulieferfirmen	17
3.1. 3B Dienstleistung GmbH Berlin	18
3.2. Naturstrom AG	20
3.3. Berliner Wasserbetriebe (BWB)	22
3.4. Berliner Stadtreinigung (BSR)	23
3.5. Weitere Dienstleistungsfirmen	24
3.6. Zusammenfassung Berührungsgruppe A	26
4. Berührungsgruppe B: Geldgeber*innen	31
4.1. Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	31
4.2. Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	35
4.3. Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	37
4.4. Eigentum und Mitentscheidung	38
4.5. Zusammenfassung Berührungsgruppe B	39
5. Berührungsgruppe C: Mitarbeitende	41
5.1. Beschäftigte	41
5.2. Engagement der Bewohner*innen und unbezahlte Arbeit	45
5.3. Zusammenfassung Berührungsgruppe C	47
6. Berührungsgruppe D: Kunden, Produkte, Mitbewerber	49
6.1. Ethische Kundenbeziehungen	49
6.2. Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen	55
6.3. Ökologische Folgen der Nutzung und Entsorgung	57
6.4. Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz	63
6.5. Zusammenfassung Berührungsgruppe D	65
7. Berührungsgruppe E: Gesellschaftliches Umfeld	67
7.1. Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Dienstleistung.....	67
7.2. Beitrag zum Gemeinwesen (Solidarität & Gerechtigkeit)	69
7.3. Reduktion ökologischer Auswirkungen	72
7.4. Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung	75
7.5. Zusammenfassung Berührungsgruppe E	77
8. Anmerkungen zur Gemeinwohlbilanz 2019	78
8.1. Begründung der Abweichungen bei der Gewichtung der Standardwerte	78
8.2. Weitere Planungen und Umsetzung der notwendigen Schritte	78

Auf einen Blick – Möckernkiez eG in Daten



Foto: [google.de/maps](https://www.google.de/maps)
(18.05.2020)

Firmenname	Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG
Rechtsform	eingetragene Genossenschaft, Genossenschaftsregister: GnR 688 B, AG Charlottenburg
Webseite	https://www.moeckernkiez.de/
Branche	Wohnungswirtschaft
Firmensitz	10963 Berlin, Möckernkiez 4
Zahl der Mitglieder 01.01.2020	2.335
von den Mitgliedern gezeichnetes Geschäftsguthaben	44.989.500,00 €
von den Mitgliedern gezahltes Geschäftsguthaben	44.988.500,00 €
Grundstücksfläche	27.133 m ²
Nutzung	471 Wohnungen, 14 Reserveflächen, 22 Gewerbeeinheiten und 99 Tiefgaragenplätze
Gesamte Nutzfläche	42.749 m ²
davon Wohnfläche	35.659 m ²
Umsatz 2019 (2018)	5.723.497,67 € (3.056.094,91 €)
Jahresüberschuss 2019 (2018)	915.283,87 € (397.571,51 €)
Verlustvortrag 2019 (2018)	3.091.694,01 € (4.076.680,44 €)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern 2019 (2018)	70.062.229,45 € (76.508.058.18 €)

Wie wollen wir in Zukunft gemeinsam leben? In mehreren Planungswerkstätten wurde das Konzept des Möckernkiezes breit diskutiert.



Das Quartier wurde auf einer ökologisch wertvollen Brache errichtet. In einer "Rettungsaktion" wurden 400 seltene Pflanzen gesammelt und andernorts wieder eingepflanzt.



Sommer 2016: Nach Jahren des Bangens werden die Bauarbeiten wieder aufgenommen.



1. Die Wohnungsgenossenschaft Möckernkiez und die Gemeinwohlökonomie

1.1. Geschichte der Genossenschaft

Die Möckernkiez eG ist entstanden aus einer Initiative von Bürgerinnen und Bürgern aus Berlin, viele davon aus Kreuzberg. Im Mai 2007 wird die Idee von Nachbar*innen geboren, die das Potenzial der Brache auf dem früheren Anhalter Güterbahnhof erkennen. Im September darauf rufen sie beim traditionellen Hornstraßenfest mit Flugblättern unter der Überschrift „Anonyme Investoren oder wir?“ zur Gründung der Initiative Möckernkiez auf.

Die entscheidende Kraft zur Verwirklichung des Plans ist der gemeinnützige Möckernkiez e.V., der im April 2008 gegründet wird und im März 2009 mit Gesprächen über den Grundstückserwerb beginnt. Im Mai 2009 erfolgt die Gründung der Genossenschaft und im September 2010 ist es schließlich so weit: Die Genossenschaft wird Eigentümerin des vielversprechenden Grundstücks am Rand des Gleisdreieck-Parks. Im August 2013 beschließt die Mitgliederversammlung der Genossenschaft den Baubeginn.

Bald darauf beginnt jedoch eine Phase des Bangens und der Ungewissheit. Denn im November 2014 muss ein vorläufiger Baustopp wegen nicht gesicherter Finanzierung verhängt werden. Nach turbulenten Auseinandersetzungen werden im Januar bzw. März 2015 ein neuer Vorstand und ein neuer Aufsichtsrat installiert. Im September 2015 schließt die Genossenschaft einen Bauvertrag mit Finanzierungsvorbehalt mit einem Generalunternehmer. Aber erst im Juni 2016, nachdem Ende Mai 2016 die offizielle Finanzierungszusage der Banken vorliegt, erfolgt die Wiederaufnahme der Bautätigkeit. Ende gut, alles gut: Im August 2018 werden die letzten von 471 Wohnungen von den Nutzer*innen bezogen.

Der erzwungene Baustopp 2014/15 hat zur deutlichen Kostensteigerung für die Bewohner*innen beigetragen und schmerzhaft Anpassungen erforderlich gemacht. Am ursprünglich geplanten Modellprojekt einer gemeinschaftlichen und Generationen verbindenden Wohnanlage, die ökologisch, nachhaltig, barrierefrei und sozial ist, mussten einige Abstriche vorgenommen werden. Es war eine für alle bittere Erfahrung, dass einige Mitglieder wegen der gestiegenen Kosten nicht einziehen konnten. Andere, die eingezogen sind, geraten an ihre finanzielle Belastungsgrenze. Die angedachten hohen ökologischen Standards konnten nicht überall eingehalten werden.

Mit dem erfolgreichen Start in die Bewirtschaftung haben sich auch die finanziellen Spielräume trotz eines noch bestehenden hohen Verschuldungsgrades erweitert. Wie sollen sie genutzt werden? Hier kann die GWÖ-Bilanzierung wichtige Hinweise geben.

1.2. Grundsätzliches zur Gemeinwohl-Bilanzierung der Möckernkiez eG

1.2.1. Was hat der Möckernkiez mit der Gemeinwohlökonomie zu tun?

Der Möckernkiez ist eine Genossenschaftssiedlung. Als solche gehört sie keinem Investor, sondern der Gesamtheit der Mitglieder, von denen viele nicht in der Siedlung wohnen. Genossenschaften sind nicht auf die Erzielung eines möglichst hohen Gewinns ausgerichtet, das bedeutet aber nicht, dass sie von vornherein Teil der Gemeinwohlökonomie sind. Zweck der Genossenschaften, so bestimmt es das deutsche Genossenschaftsgesetz, ist die Förderung der Mitglieder - und nicht die Förderung einer - undefinierten - Allgemeinheit.

Wenn in den letzten Jahren (Wohnungs-)Genossenschaften stärker als Teil der Gemeinwohlökonomie wahrgenommen werden, dann sind dafür zwei Entwicklungen maßgeblich verantwortlich:

- Die Verwerfungen des Immobilienmarktes v.a. in den Großstädten, die insbesondere bei den Neuvertragsmieten zu explodierenden Mieten und zur Verdrängung von Mietergruppen bis hin in die Mittelschicht führen, haben grundsätzliche Fragen der Funktionsweise eines privatkapitalistisch organisierten Wohnungsmarktes aufgeworfen. Das Sichtbarwerden der Folgen einer weitgehend ungehemmten Marktorientierung hat die Suche nach Alternativen forciert.
- Idee und Praxis des Genossenschaftswesens als "Dritter Weg" gewinnen vor diesem Hintergrund eine neue Bedeutung. Die ursprünglichen Grundwerte der Genossenschaften - Solidarität, Selbsthilfe und Selbstverwaltung sowie Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft - werden bei vielen Menschen (nicht nur Genossenschaftsmitgliedern) wieder stärker präsent. Diese Renaissance des Genossenschaftsgedanken ist in vielen Bereichen zu beobachten - lokales Geld, Sozial- und Gesundheitswesen, Energie und Wasser, lokal-regionale Versorgung mit guten Lebensmitteln, neue Wohnformen usw.

Die Möckernkiez eG als "junge Genossenschaft" fühlt sich diesen Zielen verpflichtet und hat die Werte der Gemeinwohlökonomie - Selbstverwaltung, Solidarität, ökologische Nachhaltigkeit, Gleichheitsrechte - in seine Gründungsstatuten eingeschrieben. Sie versteht sich als Teil der Gemeinwohlökonomie, auch wenn dies nicht explizit in die Satzung aufgenommen wurde.

Wie steht es aber um das Verhältnis von Anspruch und Wirklichkeit? Wie viel Gemeinwohl steckt tatsächlich im Möckernkiez? Wo gibt es Stärken, wo Schwächen, wo zeichnen sich problematische Entwicklungen ab? Darüber soll künftig - zwei Jahre nach Bezug der Wohnungen - der Gemeinwohlbericht Auskunft geben.

1.2.2. Besonderheiten der GWÖ-Bilanzierung in der Wohnungswirtschaft

Bei der Erstellung der Bilanz galt es zu berücksichtigen, dass die Möckernkiez eG als Genossenschaft und großes Wohnungsneubauprojekt Neuland betritt. Daher mussten die vorgegebenen Verfahren der Gemeinwohlbilanz-Erstellung, wie sie in den Handbüchern erläutert werden, erst an diese Besonderheiten angepasst werden: Wohnen ist eben eine ganz besondere Ware. Die Wohnungswirtschaft weist einige Besonderheiten auf, die sich in der Gemeinwohlbilanz widerspiegeln müssen.

1.2.2.1. Wohnen als Menschenrecht

1. Kaum ein "Produkt" bestimmt unser Leben, die Gesellschaft und die Umwelt so umfassend wie das Wohnen. Wohnen bestimmt die Lebensqualität des Einzelnen. Unternehmen der Wohnungswirtschaft nehmen entscheidenden Einfluss auf das gesellschaftliche und räumliche Umfeld: Gebäude prägen Nachbarschaften, Orte und Städte, sie versiegeln und verändern Landschaften (Klimaveränderung, Ressourcenverbrauch). Dabei spielt nicht nur eine Rolle, wie das Produkt hergestellt und verkauft wird, sondern auch, wie es von seinen Bewohner*innen genutzt wird.

2. Wohnen ist ein Menschenrecht. So legt es der auch von Deutschland gezeichnete "Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte" fest. In Berlin hat das Recht auf Wohnen Verfassungsrang (Art. 28 Berliner Verfassung). Aber immer mehr Menschen wird dieses Grundrecht verwehrt. Die steigenden Mieten haben zu einem bisher in Berlin nicht erlebten Verdrängungswettbewerb auf dem Mietwohnungsmarkt geführt. Dieses trifft vor allem Menschen mit geringem Einkommen, Menschen mit Einschränkungen, Menschen mit Migrationshintergrund. Eine Gemeinwohlbilanz wird auf die Frage des Zugangs zu Wohnungen für diese Personengruppen ein besonderes Augenmerk legen müssen.

3. Ein weiterer gravierender Unterschied ist das Verhältnis zwischen Unternehmen und Kund*in. Anders als der Kauf einer Ware stiftet Wohnen eine kontinuierliche Beziehung. Da spielen Fragen des Austausches zwischen beiden Beteiligten, der demokratischen Kontrolle, auch der Selbstverwaltung, eine wichtige Rolle. Das gilt besonders für Genossenschaften.

1.2.2.2. Bedeutung des Kapitalsdienstes für die GWÖ-Bilanz

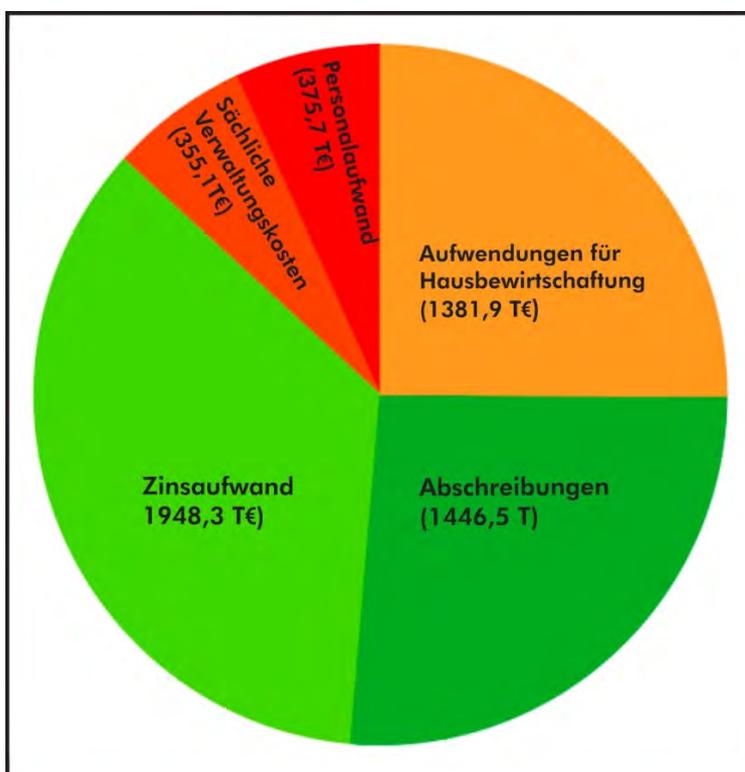
Ein nicht unwesentlicher Teil des Umsatzes bei der Bewirtschaftung eines Neubaus entfällt auf die Bedienung der Bankkredite in Form von Zins- und Tilgungsleistungen. Daher spielt die Frage nach der Herkunft des Geldes für die Gemeinwohlbilanz eine entscheidende Rolle. Dieses gilt umso mehr, da der Immobilienmarkt im letzten Jahrzehnt zu einem bevorzugten Anlagebereich für Geldwäsche und Spekulationskapital aller Art geworden ist.

Für die Genossenschaft Möckernkiez ergibt sich für 2019 folgende Kostenverteilung (berechnet aus der Gewinn- und Verlustrechnung (G+V)) zum 31.12.2019:

Die sächlichen Verwaltungskosten sind dem Personalaufwand zuzuordnen, beide zusammen stellen die Verwaltungskosten eines Unternehmens dar. Sie machen in der G+V 13,3 % der Kosten aus.

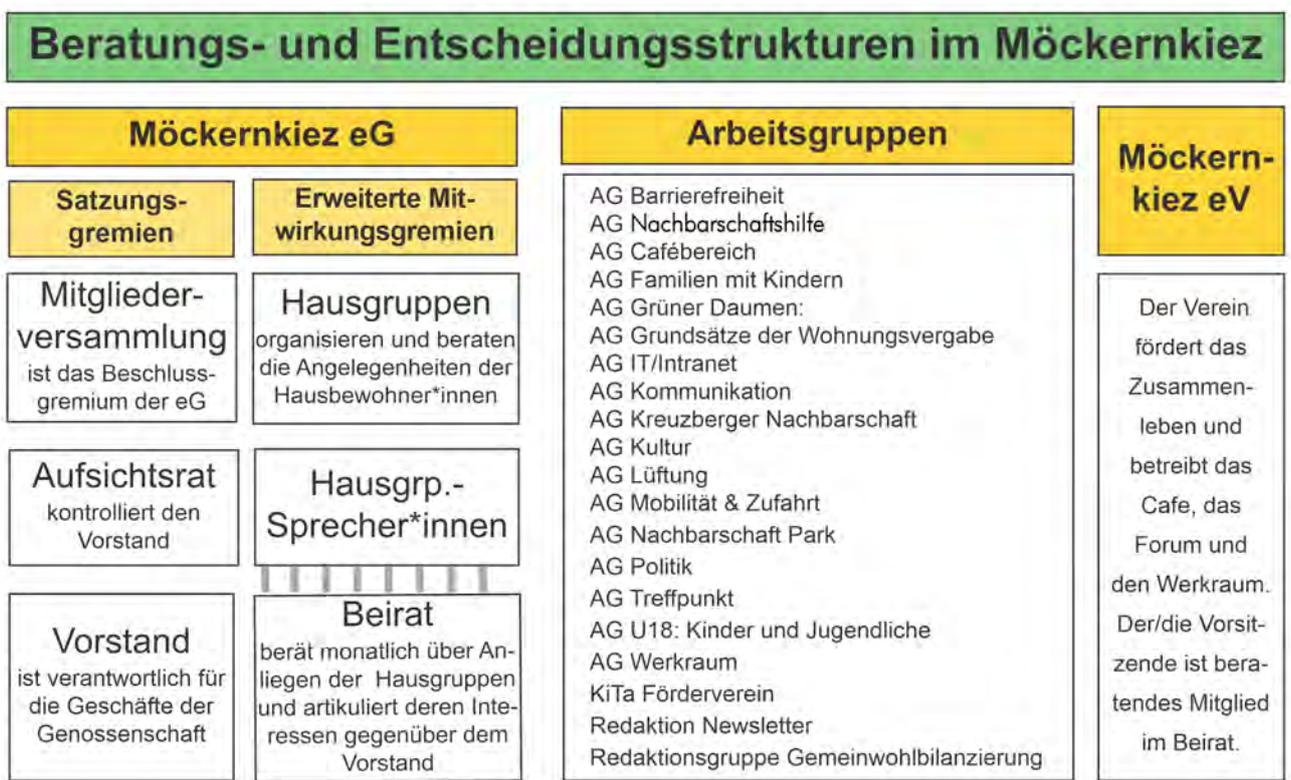
Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, das umfasst vor allem die Berührungsgruppe A - Zulieferer, machen 25,1 % aus.

Die Abschreibungen stellen in der Branchentheorie das Äquivalent zu den Tilgungsleistungen dar, d.h. Zinsen und Abschreibungen zusammen beschreiben den Kapitalsdienst (Berührungsgruppe B). In der Möckernkiez eG machte dieser in 2019 61,6 % der Gesamtkosten aus.



1.3. Unternehmensstruktur und Entscheidungsprozesse in der Genossenschaft

Der Möckernkiez ist eine partizipative Genossenschaft. Teilhabe- und Mitwirkungsmöglichkeiten im Unternehmen gehen weit über das im Genossenschaftsgesetz Festgelegte hinaus. Da diese Strukturen über alle Bereiche hinweg von Bedeutung sind - insbesondere für die demokratische Kontrolle von Kapitalverwendung (B4) sowie den Einfluss der Nutzer*innen auf die Geschäftspolitik (D4) – werden sie hier im Überblick beschrieben:

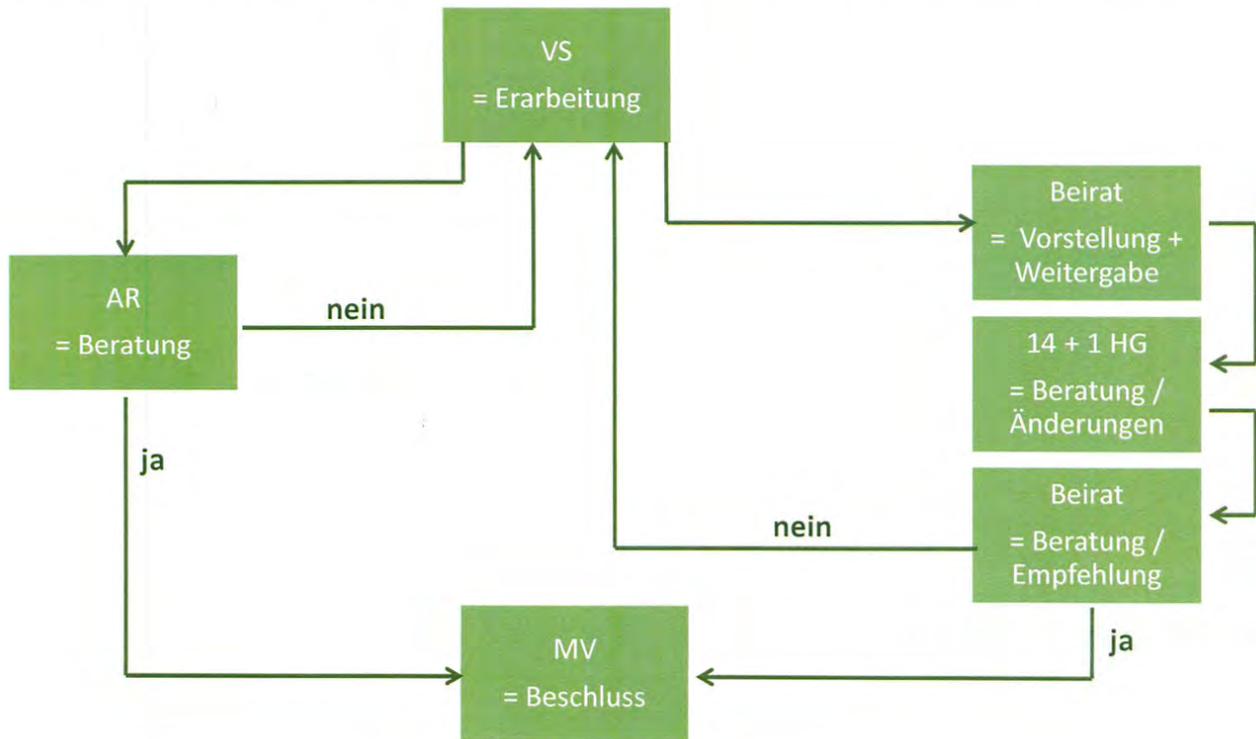


Neben den Organen nach dem Genossenschaftsgesetz (Vorstand, Aufsichtsrat, Mitgliederversammlung) verfügt die Möckernkiez eG über drei Einrichtungen, die die Entwicklung der Genossenschaft mitbestimmen:

1. Der **Beirat**: Der monatlich tagende, diskussionsfreudige Beirat setzt sich zusammen aus den Sprecher*innen der Hausgruppen. Auch die Gruppe der Genossenschaftsmitglieder, die nicht im Möckernkiez leben, verfügt über einen Sitz im Beirat. Diese Mitwirkungsmöglichkeit haben die nicht im Kiez wohnenden Mitglieder allerdings bisher kaum wahrgenommen. Deshalb wird die Agenda des Beirats derzeit von den Anliegen der Nutzer*innen dominiert. Der Vorstand ist - ebenso wie der Aufsichtsrat - bei den Sitzungen anwesend, erläutert die aktuelle Situation und steht für Fragen zur Verfügung. Der Beirat erarbeitet Empfehlungen für Alltagsfragen bis hin zu Grundsätzen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft. Der Vorstand ist diesen Empfehlungen bisher weitgehend gefolgt (auch wenn kein Rechtsanspruch besteht). Kontroverse Positionen werden in die Hausgruppen zurückgegeben und nach der Beratung dort erneut aufgerufen. Im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnbedingungen im Möckernkiez nimmt der Beirat in beratender Funktion

wesentlichen Einfluss auf Entscheidungen des Vorstands. Zurückhaltung zeigt er jedoch bei Themen mit finanziellen Auswirkungen.

Partizipation in der Möckernkiez Genossenschaft



2. Der **Möckernkiez e.V.**: Der gemeinnützige Verein ist mit gut 350 Mitgliedern neben Aufsichtsrat, Vorstand und Beirat eine wichtige gestaltende Kraft für die Weiterentwicklung der Genossenschaft, aber auch für die umliegende Nachbarschaft. Er hat einen Bewirtschaftungsvertrag mit der Genossenschaft für die Gemeinschaftsräume (Café, Forum, Werkstatt), die ehrenamtlich betreut werden und für die Öffentlichkeit zugänglich sind, geschlossen. Die Warmmiete wird von allen Bewohner*innen per Umlage finanziert. Der Verein koordiniert Arbeitsgruppen zu diversen Themen und organisiert Diskussionen zur Selbstreflexion und Strategieentwicklung. Außerdem fördert er die Zusammenarbeit des Möckernkiez mit der umliegenden Nachbarschaft.

3. Die **Arbeitsgruppen**: Die AG's übernehmen einen Teil der Organisations-, Unterstützungs- und Vernetzungsarbeit. Dieses reicht von der mit Zielvereinbarungen festgelegten Übernahme notwendiger Arbeiten (z.B. Pflege der Grünanlagen) über die Koordination von Nachbarschaftshilfe bis hin zu technischen Überprüfungen (AG Lüftung) oder der Vorlage von Konzepten zur Ausgestaltung der Autofreiheit.

1.4. Bilanzerstellung „von unten“

Diese dezentral-partizipative Entscheidungsstruktur spiegelt sich auch in der Erarbeitung des Gemeinwohlberichts wieder. Die Initiative für die Erstellung entstand aus der Bewohner*innenschaft. In Absprache mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde festgelegt, die Bilanz als partizipativen Prozess anzulegen. Eine ehrenamtlich arbeitende Redaktionsgruppe, bestehend aus vier Bewohner*innen, sollte die Bilanz in Abstimmung mit dem Vorstand erarbeiten.

Die Redaktionsgruppe hat das GWÖ-Verfahren an die Bedingungen der Möckernkiez eG angepasst und operationalisiert. Informationen über die Genossenschaft stammen aus Geschäftsberichten, MV-Präsentationen des Vorstands, „historischen Papieren“ (Baugenehmigungen etc.) sowie dem Möckernkiez-Intranet. Zur Bewertung von Zulieferfirmen und Geldgebern wurden öffentlich zugängliche Geschäftsberichte, Internetpräsentationen und Drittbewertungen herangezogen.

Interne Verschlussdaten, wie z.B. Verträge mit Dritten, standen nicht zur Verfügung, da die Gruppe keine Akten eingesehen hat. In gemeinsamen Sitzungen stellte der Vorstand ergänzende Informationen nach seinem Ermessen zur Verfügung. Im Februar 2020 übergab die Redaktionsgruppe den Berichtsentwurf dem Vorstand zur Überarbeitung und weiteren Verwendung.

Das Vorhaben wurde auf mehreren öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt. Im Rahmen einer Diskussion unter dem Titel „Wie viel Gemeinwohl steckt im Möckernkiez?“ am 04.02.2020 wurden grundsätzliche Fragen der Gemeinwohlabilanzierung angesprochen. In einem mitgliederoffenen Workshop am 17.02.2020 wurden erste Erkenntnisse vorgestellt. Im Anschluss wurde mit den Teilnehmer*innen über den Umgang mit dem Bericht nach seiner Veröffentlichung im Mai diskutiert.

2. Die GWÖ-Bilanzierung

2.1 Grundsätzliches

Die Gemeinwohlbilanz bewertet, inwiefern ein Unternehmen die vier Grundwerte Menschenwürde, Solidarität & Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit, Transparenz & Mitentscheidung lebt und dabei auch die am unternehmerischen Tun Beteiligten aktiv einbezieht. Zu diesen “Berührungsgruppen” gehören Lieferant*innen, Geldgeber*innen, Mitarbeitende, Kund*innen und Mitunternehmen sowie das gesellschaftliche Umfeld.

Wie die vier Grundwerte bezogen auf die Berührungsgruppen eingehalten werden, erfasst die Gemeinwohl-Matrix, die für alle teilnehmenden Unternehmen vorgegeben ist. Sie bildet das Grundraster der Bilanzierung:

WERT	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
BERÜHRUNGSGRUPPE				
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ-PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	B4 Eigentum und Mitentscheidung
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innenbeziehungen	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	D4 Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	E2 Beitrag zum Gemeinwesen	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage eines umfassenden Gemeinwohlberichts, der die Bewertungen begründet bzw. erläutert.

2.2. Systematik und Bewertungsverfahren

Der folgende Bericht sowie die Bewertung folgen der vorgegebenen GWÖ-Systematik. Grundlage ist das "Arbeitsbuch Gemeinwohlbilanz 5.0 - Kompaktbilanz" mit Stand vom April 2017. ([Link](#))



Aktivitäten und deren mögliche Wirkungen werden in der Matrix durch die Bewertungsstufen beschrieben. Zusätzlich ist bei allen Aspekten die sogenannte Basislinie angegeben. Die Basislinie beschreibt das Mindestmaß gemeinwohlorientierten Wirtschaftens. Dieses wird in vielen Fällen durch den gesetzlichen Standard definiert.

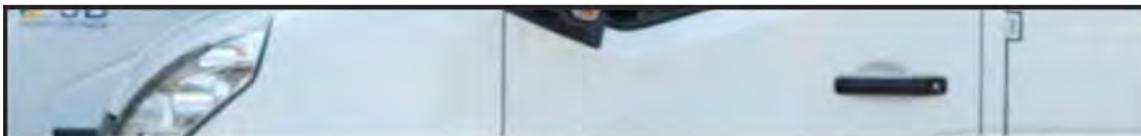
Für die Bewertung "sollen alle vorhandenen Informationen und Indikatoren in geeigneter Form ganzheitlich genutzt werden. Die Bewertungsstufen bauen aufeinander auf, d.h. eine Einstufung in Erfahren kann z.B. erst dann erfolgen, wenn alle Kriterien der Stufe Fortgeschritten erfüllt sind" (GWÖ-Arbeitsbuch).

Bewertungsstufe	Skalenbereich
Vorbildlich	7 – 10
Erfahren	4 – 6
Fortgeschritten	2 – 3
Erste Schritte	1
Basislinie	0

Jeder Bewertungsstufe ist ein Skalenbereich zugeordnet, der angibt, wie weit sich das Unternehmen in seiner Gemeinwohlorientierung bei diesem Thema bereits entwickelt hat und in welchem Umfang die Kriterien der jeweiligen Stufe erfüllt sind. Diese Skala wird nach einem vorgegebenen standardisierten Verfahren gewichtet und in eine Punktbewertung umgerechnet. Aus dieser Punktbewertung ergibt sich die Gemeinwohlmatrix.

Der folgende Bericht ist weitgehend entsprechend der GWÖ-Systematik aufgebaut. Eine Abweichung gibt es bei Berührungsgruppe A, die nicht nach Werten, sondern nach einzelnen Zulieferern gegliedert ist (s. Anmerkung dort).

Den jeweiligen Erläuterungen vorangestellt sind das (branchenübergreifende) Ziel, das ein GWÖ-Unternehmen anstreben sollte sowie wohnungspolitische Indikatoren. Am Ende der jeweiligen Erläuterungen finden sich die Bewertung entsprechend der "Treppenskala" mit Begründung sowie die vorgeschriebene formale Bestätigung zum Ausschluss von Negativkriterien.



<https://www.drei-b.de/>

Wir leben Service! – Seit fast 40 Jahren

3B steht nicht nur für die **3 Benthins**, sondern auch seit fast 40 Jahren für hochqualitative Gebäudedienstleistungen und mehr. Was 1982 als kleiner Familienbetrieb in Berlin begann, ist heute eine überregional agierende Unternehmensgruppe mit über 3.800 fest angestellten Mitarbeitern. Unsere kompetenten Teams decken ein breites Leistungsspektrum ab und sind täglich in Nord- und Ostdeutschland für Sie im Einsatz.

Auf ihren Webseiten präsentieren sich die Zulieferer von ihrer schönen Seite. Aber wie gemeinwohlorientiert sind sie wirklich?

Werden Sie Teil der BRUNATA-METRONA-Gruppe

<https://www.brunata-metrona.de/>

Die Aufgaben bei BRUNATA-METRONA sind so vielfältig wie die Persönlichkeiten in unseren Teams. Wir wertschätzen Ihre individuellen Stärken und Bedürfnisse, denn zufriedene Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolgs.



<https://www.kone.de/>

Im Laufe seiner über hundertjährigen Geschichte hat sich KONE vom kleinen Maschinenbetrieb in Helsinki zum Technologieführer der Aufzug-, Rolltreppen- und Automatiktürenindustrie entwickelt. Jetzt startet die nächste Phase mit der Einführung von Lösungen und Services, die auf digitalen Technologien wie dem Internet der Dinge basieren und intelligente Gebäude möglich machen. Alle aktuellen Anlagen von KONE sind dabei bereits „Ready to Connect“.

WER IST KONE - EIN KURZPORTRÄT



KONE - IHR PARTNER FÜR AUFZÜGE, ROLLTREPPEN UND AUTOMATIKTÜREN

KONTAKT

3. Berührungsgruppe A: Dienstleistungs- und Zulieferfirmen

Ziel bei der Auswahl der Dienstleistungs- und Zulieferfirmen ist es, auf faire Preise und Arbeitsbedingungen sowie eine ökologisch-bewusste Einstellung des jeweiligen Unternehmens zu achten. Sofern möglich, werden regionale Firmen bevorzugt, die nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anbieten. Angestrebt sind langfristige und vertrauensvolle Partnerschaften.

Besonders bei Dienstleistern im Niedriglohnsektor (Instandhaltung, Reinigung) und wegen fehlender Alternativen (Wasserversorgung) ist dies manchmal schwierig. Auch die Nachwirkungen der finanziellen Krise der Genossenschaft und das Übergangsstadium zwischen Bau- und Bewirtschaftungsphase sind möglicherweise Ursache dafür, dass es Verträge mit Firmen gibt, die die angestrebten Ziele nicht umfassend erfüllen.

Die Ziele in der GWÖ beinhalten Überprüfungen, ob und wie

- die sozialen Risiken in der Zulieferkette überprüft bzw. evaluiert werden
- die ökologischen Risiken in der Zulieferkette überprüft und ggfs. reduziert werden
- das Unternehmen einen fairen und transparenten Umgang mit den Lieferant*innen sichert

Bei der Bewertung der Datenqualität ist zu berücksichtigen, dass sich die Aussagen im Wesentlichen auf öffentlich zugängliche Quellen beziehen. Eine strukturierte Befragung der Lieferanten zu ihren Arbeitsbedingungen, ihrer Umweltverantwortung und den daraus resultierenden sozialen Auswirkungen wurde (noch) nicht durchgeführt. Auch liegen nicht bei allen Unternehmen Zertifizierungen vor, die als Anhaltspunkte für eine Bewertung dienen könnten.

Überblick: Zulieferer und deren Umsätze

Unternehmen	Produkt	Umsatz 2018	Umsatz 2019	% 2019*
3B Dienstleistung GmbH Berlin	Gebäudereinigung, Hausmeister, Winterdienst	98.254,60 €	163.569,91 €	12,5 %
Grünstromwerk	Stromkosten	92.800,31 €	98.454,40 €	7,5 %
Berliner Wasserbetriebe AÖR	Trinkwasser & Abwasser	136.475,15 €	249.248,08 €	19,0 %
Berliner Stadtreinigungsbetriebe AÖR	Müllabfuhr & Straßenreinigung	58.886,47 €	62.474,59 €	4,8 %
Berlin Recycling	Altpapierentsorgung	1.388,02 €	2.339,54 €	0,2 %
Alba Group AG	Gelbe Tonne/ Wertstoffentsorgung	0	0	0
Kone GmbH	Wartung Aufzug	63.696,42 €	85.773,20 €	6,5 %

Unternehmen	Produkt	Umsatz 2018	Umsatz 2019	% 2019*
Brunata-Metrona GmbH & Co. KG	Rauchwarnmelder, Heiz- und Wasserkostenabrechnung	17.207,92 €	50.481,25 €	3,8 %
emo-ost GmbH & Co KG	Wartung Lüftungsanlagen auf Dächern, Wartung Brandschutzklappen in Wohnungen	21.856,13 €	44.455,54 €	3,4 %
Ecclesia Versicherungsdienst GmbH	Versicherungsmakler	57.183,41 €	62.418,93 €	4,8 %
NatCon GmbH	Wärmeerzeugung	210.853,99 €	250.266,53 €	19,1 %

*bezeichnet den Anteil des Umsatzes an den gesamten Bewirtschaftungskosten, nicht am Gesamtumsatz.

Anmerkung zur Abweichung vom Standardverfahren: Aufgrund der Vielzahl der Zulieferer ist die Berührungsgruppe A nicht nach Merkmalen, sondern nach Dienstleistern gegliedert und bewertet. Dieses erhöht die Übersichtlichkeit und verschafft einen Gesamtblick auf den jeweiligen Zulieferer. In der Zusammenfassung am Ende dieses Kapitels werden wir die Merkmale A1 - A4 über alle Zulieferergruppen hinweg darstellen und bewerten sowie den Ausschluss der Negativaspekte vornehmen.

3.1. 3B Dienstleistung GmbH Berlin

3B ist ein Dienstleistungsunternehmen mit Sitz in Berlin. Mit der Firma 3B hat die Genossenschaft Verträge in vier Arbeitsbereichen abgeschlossen:

1. Gebäudereinigung: Hier gibt es einen schlank gehaltenen Vertrag, in dem lediglich grundlegende Arbeiten mittels eines Leistungsverzeichnisses vereinbart sind. Im Reinigungsgewerbe gelten Tariflöhne. Die Mitarbeitenden sind nach Aussage des 3B-Bereichsleiters Festangestellte. Zu den Arbeitsvereinbarungen mit den Hausreinigungskräften liegt ein einseitiges Papier des Vorstands vor, das den vertraglichen Leistungsumfang summarisch abbildet.

2. Hausmeister: Auch der Hausmeister ist Angestellter der Firma 3B. Über seinen Arbeitsvertrag liegen keine Informationen vor. Tarifverträge sind in diesem Arbeitsbereich nicht üblich. Seine Aufgaben im Möckernkiez sind in einem Leistungsverzeichnis aufgelistet, das im Intranet veröffentlicht wurde. Zwischen Hausmeister und Vorstand bzw. den verantwortlichen Mitarbeiter*innen finden tägliche Arbeitsgespräche statt.

3. Winterdienst: Für den Winterdienst ist eine feste Tour mit festen Mitarbeitern vereinbart. Das Räumgerät der Firma 3B steht in der Tiefgarage, ein schneller Einsatz ist damit gewährleistet. Auf Nachfrage des Vorstands schreibt die Firma, dass sie keine Nachunternehmer beschäftigt (vgl. VS-Mail vom 09.01.2020).

4. Notdienst: Außerhalb der Geschäftszeiten hält die Fa. 3B eine telefonische Notrufbereitschaft vor, für unaufschiebbare Notfälle (z.B. Heizungsausfall, Rohrbruch, Stromausfall in der gesamten Wohnung).

3.1.1. Soziale Risiken

Die Firma 3B präsentiert sich als moderner, flexibler Arbeitgeber: „Wir sind familienfreundlich. Wir setzen auf Teamwork. Wir sind offen (über 30 Nationalitäten in den unterschiedlichsten Positionen). Wir bieten Perspektiven.“ Darüber, wie die in der Genossenschaft tätigen Mitarbeiter*innen ihre Arbeitsbedingungen einschätzen, liegen (der Redaktionsgruppe) keine Informationen vor.

Über Tarifverträge (Ausnahme für die Mitarbeiter*innen im Reinigungsgewerbe) oder Leiharbeitsverhältnisse ist nichts bekannt, ein Betriebsrat existiert nicht. Eine Einschätzung, inwieweit Fairness ein Leitprinzip in der Firma ist, ist uns nicht möglich. Ein Blick auf die Arbeitgeber-Bewertungsplattform „kununu“ zeigt ein recht unterschiedliches Bild hinsichtlich der Arbeitsbedingungen. Die Genossenschaft/der Vorstand sorgt für faire Geschäftsbeziehungen (keine Knebelverträge) mit 3B und führt anlassbezogene Besprechungen mit dem Bereichsleiter und Mängelkontrollen durch.

3.1.2. Ökologische Risiken

Die Firma 3B wirbt mit Qualität und Nachhaltigkeit. Sie verfügt über zwei Zertifizierungen: das Qualitätsmanagementsystem DIN EN ISO 9001 und das Umweltmanagementsystem DIN EN ISO 14001 (vgl. Kombi-Zertifikat gültig bis Mai/2021). Das erste gibt Auskunft darüber, dass sich das Unternehmen in einem Prozess der Qualitätssicherung befindet. Das zweite legt Anforderungen an ein Umweltmanagementsystem fest, mit dem eine Organisation ihre Umweltleistung verbessern, rechtliche und sonstige Verpflichtungen erfüllen und Umweltziele erreichen kann.

3B hat zusätzlich ein internes Qualitätsmanagement entwickelt, über deren Inhalt keine Informationen vorliegen: QUAMUS 100 soll die „Sicherstellung der strengen Anforderungen garantieren“.

Alle in der Genossenschaft verwendeten Reinigungsmittel entsprechen laut Auskunft des Unternehmens den gesetzlichen Vorschriften (vgl. Sicherheitsdatenblätter). Dies gilt auch für das verwendete Streugut. Der Blähschiefer ist mit einem „Blauen Engel“ ausgezeichnet und stammt aus der VTS Koop Schiefer GmbH & Co. Thüringen KG, ebenfalls einem nach DIN EN ISO 9001 zertifizierten Betrieb.

Ob die Mitarbeitenden für Umweltfragen besonders sensibilisiert werden, ist nicht bekannt. Über die Inhalte der jährlichen Fortbildungen liegen keine Details vor.

3.1.3. Fairer Umgang

Die Mitarbeiter von 3B haben die Möglichkeit zu direkter Kommunikation mit Vorstand und Mitarbeiter*innen, da sich die Geschäftsstelle auf dem Gelände befindet. Außerdem besteht Zugang zu generellen Informationen über die Genossenschaft auf unserer Webseite. Mit dem Vorarbeiter und dem Bereichsleiter finden regelmäßige Gespräche des Vorstands statt.

Bewertung 3B

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
3B	Basislinie	Basislinie	Erste Schritte	Basislinie

3.2. Naturstrom AG

Die Energieversorgung im Möckernkiez wurde in Zusammenarbeit mit der Naturstrom-Gruppe entwickelt. Ein mit Biogas betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) und zwei Gas-Spitzenlastkessel erzeugen Wärme für Heizung und Warmwasser, die in die 471 Wohnungen, 14 Reserveeinheiten und 21 Gewerbeeinheiten in insgesamt 14 Gebäuden verteilt wird. Vertragspartner der Genossenschaft ist im Rahmen einer Contracting-Konzeption die NatCon Berlin GmbH & Co KG, eine 100 %-ige Tochter der Naturstrom AG.

Den ebenfalls im BHKW produzierten Strom bietet die Fa. Grünstromwerk, ein weiteres Unternehmen der Naturstrom-Gruppe, der Genossenschaft für den Allgemeinstrom, den Haushalten und Gewerbebetrieben im Quartier für deren individuellen Verbrauch als günstigen Mieterstromtarif an – kombiniert mit Solarstrom aus fünf Photovoltaikanlagen. Nach Aussage der Naturstrom-Mitarbeiter nutzen mehr als 90 % der Bewohner*innen des Möckernkiez dieses Angebot. 2018 wurde das Unternehmen dafür als “Projekt N” (Nachhaltigkeit) ausgezeichnet.

Die Firma Naturstrom versteht sich als Bürger-Energiegesellschaft in Form einer AG. Die Aktien werden nicht an der Börse gehandelt, um zu verhindern, dass fremde Firmen Einfluss nehmen.

3.2.1. Soziale Risiken

Naturstrom verspricht sichere Arbeitsplätze mit flexiblen Konditionen: Mitarbeiter*innen „profitieren von kurzen Wegen, flachen Hierarchien und vielseitigen, spannenden Aufgaben mit großem Gestaltungsspielraum.“ Die Firma bietet Ausbildung, Weiterbildung, Austausch, zahlreiche

Vergünstigungen (z.B. Kita-Zuschuss) und Maßnahmen zur Gesundheitsförderung. Naturstrom wurde 2019 als “Gesunder Arbeitgeber” ausgezeichnet (Gesundheitsnetzwerk: www.machtf.it.de).

Im Rahmen seines sozialen Engagements unterstützt Naturstrom die bundesweite Aktion zum Kühlgerätetausch für einkommenschwache Haushalte bei der Kampagne „Stromspar-Check PLUS“.

3.2.2. Ökologische Risiken

Naturstrom wirbt auf der Internetseite mit der Nachhaltigkeit im Büroalltag. Dies gilt für die Druckerzeugnisse, das Werbematerial und die Auswahl der Finanzpartner. Auch bei der technischen Ausstattung und der Energieversorgung sowie der Reisetätigkeit achtet der Betrieb auf Klimaneutralität. „Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können dank Firmenticket umweltfreundlich zur Arbeit fahren. Für lokale Termine und die Mittagspause stehen Naturstrom-Fahrräder zur Verfügung.“ Die Firma engagiert sich vor Ort und weltweit für die Förderung Erneuerbarer Energien.

3.2.3. Fairer Umgang

Das Energieversorgungskonzept im Möckernkiez wurde gemeinsam von der Genossenschaft und Naturstrom-Gruppe entwickelt. Die Geschäftsbeziehung mit dem Energieanbieter läuft als langjähriges „Contracting auf Gegenseitigkeit“. Es gibt einen jährlichen Jour fix mit Einschätzungen, Perspektiven, weiteren Absprachen. Der Vertrag enthält eine Geheimhaltungsklausel, da dort auch Informationen über Zulieferungen an den Bio-Supermarkt, das Hotel, etc. enthalten sind.

Möckernkiez eG und Naturstrom AG stehen in einer dauerhaften Geschäftspartnerschaft. Dazu gehört die Bereitschaft zu Transparenz auf beiden Seiten. Zukünftige Veränderungen müssen in gegenseitiger Abstimmung stattfinden. Naturstrom bemüht sich auch um gute Kommunikation mit den privaten Stromkund*innen im Kiez. Sie gibt Auskunft auf Fragen und Kritik (Bsp. Fragenkatalog Intranet, Info-Stände bei Kiezfesten).

Bewertung Naturstrom

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
Naturstrom AG	Fortgeschritten	Fortgeschritten	Erfahren	Fortgeschritten

3.3. Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind eine Anstalt des öffentlichen Rechts. Seit 2012 ist das Land Berlin wieder einziger Anteilseigner der Berliner Wasserbetriebe. Sie versorgen Berlin mit Trinkwasser und kümmern sich um das Abwasser. Die Wasserversorgung in Berlin wird ausschließlich durch die BWB gesichert, die Möglichkeit, auf andere Wasserdienstleister zurückzugreifen, besteht nicht.

3.3.1. Soziale Risiken

Die Berliner Wasserbetriebe versprechen den Beschäftigten eine große Vielfalt an Aufgaben und Zukunftsthemen. Sie bieten Schulabsolvent*innen, Fachkräften und Studierenden Karrierechancen in vielen Berufszweigen. Die BWB werben mit geschlechtergerechter Bezahlung und der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die Mitarbeitenden sind in der Betriebsgruppe Berliner Wasserbetriebe der gkl (Gewerkschaft kommunaler Landesdienst Berlin) organisiert.

Die BWB haben die Charta der Vielfalt unterzeichnet und sich zu Chancengleichheit verpflichtet. Demnach sind „Fähigkeiten und Talente jedes Einzelnen unabhängig von Geschlecht, Nationalität, Religion oder Weltanschauung wie auch Behinderung oder sexueller Orientierung zu fördern.“ Beschäftigten mit Handicap wird barrierefreies Arbeiten durch technische Hilfsmittel ermöglicht.

Das Unternehmen bezieht sich auf das Prinzip der Corporate Governance. Es umfasst Richtlinien für die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Mitarbeitenden, Transparenz und Verantwortung bei unternehmerischen Entscheidungen, gesetzeskonformes Verhalten, Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung. Den Beschäftigten werden Handlungsspielräume und die Möglichkeit zu Teamarbeit eröffnet, auch um Solidarität und Gerechtigkeit zu fördern.

3.3.2. Ökologische Risiken

Die Berliner Wasserbetriebe werben auf der Internetseite intensiv für ihren Einsatz hinsichtlich Nachhaltigkeit: Sparsamkeit und Wiederaufbereitung im Wasserkreislauf, Anpassung an gesellschaftliche und klimatische Veränderungen, selbst produzierte erneuerbare Energien, Berücksichtigung von Langlebigkeit und CO₂-Ausstoß bei Investitionen.

Zur Sicherung der Qualität der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung haben die BWB ein zertifiziertes Qualitäts- und Umweltmanagementsystem nach den Normen ISO 9001 und 14001 sowie ein Arbeitsschutzmanagementsystem nach ISO 45001 eingeführt.

Bewertung Berliner Wasserbetriebe

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
BWB	Fortgeschritten	Fortgeschritten	Fortgeschritten	Erste Schritte

3.4. Berliner Stadtreinigung (BSR)

Die BSR ist eine Anstalt öffentlichen Rechts und sichert die Müllabfuhr und Straßenreinigung für die Genossenschaft. Als öffentliches Unternehmen ist der Betrieb „ordentlichen“ Konditionen verpflichtet: „Unsere hoheitlichen Aufgaben erledigen wir engagiert und effizient, mit höchster Qualität zu möglichst geringen Gebühren. Wir orientieren uns an klaren Werten und folgen den Grundsätzen einer nachhaltigen Unternehmensführung.“ Die BSR beachtet den Deutschen Nachhaltigkeitskodex und veröffentlicht regelmäßig Nachhaltigkeitsberichte.

Die BSR ist seit 1997 als Entsorgungsfachbetrieb zertifiziert. Darüber hinaus hat sie ein Qualitätsmanagementsystem gemäß DIN EN ISO 9001 aufgebaut und sichert ihre umweltgerechte Wirtschaftsweise gemäß DIN EN ISO 14001. Mit dem Land Berlin wurde eine Klimaschutzvereinbarung abgeschlossen, die eine kontinuierliche Reduktion der Kohlendioxidemissionen beinhaltet. Auch die Bürger*innen Berlins werden mit vielfältigen Aktionen zu einem ressourcensparenden Verhalten angeregt (z.B. der #abfallfreitag)

Die BSR setzt auf gute Arbeitsbedingungen und ein buntes Selbstbild: „5.600 Persönlichkeiten so vielfältig wie unsere Stadt“. Inklusion und Frauenförderung sind seit vielen Jahren Firmenpolitik, die Charta der Vielfalt wurde 2009 unterzeichnet. Seit 2012 gibt es einen Arbeitskreis Diversity.

Das Prinzip „Inklusion“ richtet sich auch auf die Produktentwicklung, im Ideenlabor wurde z.B. eine Lösung zur barrierefreien Abfallsammlung entwickelt, die inzwischen als Regelangebot zur Verfügung steht.

Die „blaue Tonne“ (Papierentsorgung) wird von der Firma **Berlin Recycling** entsorgt, einer 100%igen Tochter der BSR. Das Unternehmen bietet auch eine nachhaltige Wiederverwertung an.

Für die Entsorgung der „gelben Tonne“ (Verpackungsmüll) ist in Berlin-Kreuzberg die **Alba Group** zuständig, ein weit verzweigtes Privatunternehmen der Entsorgungs- und Recyclingbranche. Durch die Recycling-Aktivitäten wurden nach firmeneigenen Angaben im Jahr 2018 rund 31,9 Millionen Tonnen Primär-Ressourcen und gleichzeitig rund 4,4 Millionen Tonnen Treibhausgase eingespart. Über Zertifizierungen und GWÖ-relevante Kriterien gibt die Webseite kaum Auskünfte.

Bewertung BSR

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
BSR	Fortgeschritten	Fortgeschritten	Fortgeschritten	Fortgeschritten

3.5. Weitere Dienstleistungsfirmen

3.5.1. Versicherungen

Der Großteil der Versicherungen wird über einen Versicherungsmakler, die **Ecclesia Versicherungsdienst GmbH**, getätigt. Für jede Versicherung wird ein Leistungsumfang erarbeitet, für den der Makler entsprechende Versicherungsunternehmen sucht. Entscheidend für einen Abschluss ist neben dem Versicherungsumfang i.d.R. die Prämie. Neben den notwendigen Versicherungsverträgen in der Wohnungswirtschaft bietet der Dienstleister auch Modelle zur Absicherung ehrenamtlichen Engagements. Die verbundene Wohngebäudeversicherung stellt den finanziell größten Anteil im Versicherungspaket dar.

Ecclesia ist ein mittelständisches Unternehmen. Die Muttergesellschaft, die Ecclesia Holding GmbH, befindet sich im Eigentum des Deutschen Caritasverbandes e.V., der Evangelischen Kirche in Deutschland sowie des Evangelischen Werkes für Diakonie und Entwicklung e.V. Da es sich um eine kirchennahe Firma handelt, sind bestimmte Anlagerisiken (z.B. Waffenhandel) ausgeschlossen.

Als Arbeitgeber wirbt Ecclesia mit sicheren Arbeitsplätzen, einer attraktiven Vergütung mit Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie vorbildlichen Sozialleistungen. Flexible Arbeitszeiten und eine begleitende Gesundheitsförderung sorgen für gute Arbeitsbedingungen. Über Zertifizierungen und GWÖ-relevante Kriterien gibt die Webseite keine Auskünfte.

Drei weitere Versicherungen laufen über einen anderen Makler: die Cyberversicherung (gegen Hackerangriffe), die Gruppen-Unfallversicherung und die Vermögensschadenshaftpflicht.

Bewertung Versicherungen

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
Ecclesia	Erste Schritte	Erste Schritte	Basislinie	Basislinie

3.5.2. Wartungsfirmen

3.5.2.1. Heiz- und Wasserkostenabrechnung

Mit einem gemeinsamen Marktanteil von 60 - 70 % haben die drei großen Firmen Techem, Ista und Brunata München eine beherrschende Stellung in diesem Dienstleistungsbereich (vgl. Bundeskartellamt 5/2017). Der Vorstand hat sich für die **BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG** entschieden, da es ein mittelständisches Unternehmen in Familienhand ist und das günstigste Angebot für das Gesamtpaket vorgelegt hat. Mit Brunata gibt es langjährige Mietverträge, die das Auswechseln und die Wartung der Geräte (Rauchwarnmelder, Warm- und Kaltwasseruhren und Heizkostenverteiler) umfassen. Darüber hinaus ist Brunata für die Ablesung der funkgesteuerten Messgeräte und die Erstellung der jährlichen Heiz-, Kalt- und Warmwasserkostenabrechnung verantwortlich, die Bestandteil der Betriebskostenabrechnung der Genossenschaft sind. Die Ableser und Abrechner sind Festangestellte, die Dienstleistungen Einbau und Wartung/Reparatur sind branchentypisch ausgegliedert und werden von Subunternehmern erbracht, die nach Stückzahl bezahlt werden.

3.5.2.2. Aufzugswartung

Einbau und Wartung der Aufzüge im Möckernkiez liegen in den Händen der **Fa. KONE GmbH**. Die Firma präsentiert sich als innovatives, nachhaltiges und zukunftsfähiges Unternehmen mit hundertjähriger Erfahrung. Vom kleinen Maschinenbetrieb in Helsinki hat sich die Firma zum Technologieführer der Aufzug-, Rolltreppen- und Automatiktürenindustrie entwickelt. Zukünftiger Schwerpunkt sind digitale Technologien im Zusammenhang mit „smart homes“, „intelligentem Personenfluss“ und „Öko-Effizienz“. KONE bekennt sich zur gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, Kunden, Anlegern und der Umwelt.

3.5.2.3. Lüftungsanlage

Die Firma **emo-ost GmbH & Co KG** mit Sitz in Berlin wartet die Lüftungsanlagen auf den Dächern sowie die Brandschutzklappen in den Wohnungen. Das jährliche Auftragsvolumen wird ca. 50 T€ betragen, damit wird die Firma zukünftig zu einem wirtschaftlich wichtigen Dienstleister der Genossenschaft. Die Internetseite gibt einen Überblick über die Leistungsangebote im Bereich Lüftung und Elektromotoren. Es handelt sich um ein hundertjähriges Unternehmen in Familienhand. Die Arbeiten werden auskunftsgemäß weitestgehend von eigenen Mitarbeitern durchgeführt. Angaben zu GWÖ-relevanten Kriterien sind der Seite nicht zu entnehmen.

Bewertung Wartungsfirmen

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
Brunata	Basislinie	Basislinie	Basislinie	Basislinie
Kone	Basislinie	Basislinie	Basislinie	Basislinie
emo-ost	Basislinie	Basislinie	Basislinie	Basislinie

3.5.3. Sonstige

- Die beiden für die Genossenschaft tätigen Maler sind Angestellte der Fa. Ozimek, einem Dienstleister, der im Auftrag des GU tätig war. Ihre Arbeit wird monatlich auf Stundenbasis mit der Firma abgerechnet, in die Lohngestaltung der beiden Maler ist die Genossenschaft nicht involviert.

- Netzbetreiber ist das Telekommunikationsunternehmen **DNS:NET Internet Service GmbH**. Es ist ein lokales Unternehmen mit vielseitigen und günstigen Angeboten. Es betreibt ein eigenes bundesweites Telefonnetz und investiert in den Ausbau von Breitbandnetzen. DNS:NET präsentiert sich als dynamisches Unternehmen, das Mitarbeitern vielfältige Arbeitsbereiche und zukunftsfähige Perspektiven bietet. Auskünfte zu GWÖ-relevanten Kriterien sind der Webseite nicht zu entnehmen.

3.6. Zusammenfassung Berührungsgruppe A

A1 - Menschenwürde in der Zulieferkette: Die Informationen über die Einhaltung der Menschenwürde bei unseren Lieferant*innen und Dienstleistungsfirmen sind begrenzt. Eine strukturierte Befragung oder Analyse hat bisher nicht stattgefunden. Die sozialen Risiken gerade im Dienstleistungsbereich sind der Genossenschaft bewusst und werden beachtet. Schwer wiegende Missstände bei Unternehmen in der Lieferkette (z.B. bei den Anlageformen der Versicherer) sind uns nicht bekannt. Bei Neuverträgen mit Dienstleistungsfirmen wird die Genossenschaft ethische, ökologische und soziale Kriterien stärker beachten und die Frage der Preisorientierung nicht an die erste Stelle rücken.

Bewertung A1	1,0 Punkte
Begründung	Einige wesentliche Lieferant*innen werden hinsichtlich der Arbeitsbedingungen geprüft, und es werden Strategien bzw. Maßnahmen für Verbesserungen abgeleitet. Erste Ausschlusskriterien beim Einkauf werden eingehalten.
A1.2 Negativaspekt	0,0 Punkte

2 - Solidarität und Gerechtigkeit: Die Genossenschaft führt faire Geschäftsbeziehungen mit den Unternehmen der Zulieferkette. Die Ausgestaltung der Preis-, Zahlungs- und Lieferbedingungen erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen. Einen direkten Einfluss auf die Geschäftspolitik der Unternehmen nimmt die Genossenschaft nicht. Eine Ausnahme bildet die Kooperation mit der Firma Naturstrom. Das Energieversorgungskonzept wird gemeinsam weiterentwickelt und beide Partner verbindet dabei die Ausrichtung auf gemeinwohlorientierte Ziele und Praktiken.

Bewertung A2	1,0 Punkte
Begründung	Das Unternehmen verschafft sich erste Informationen zu Risiken und Missständen bezüglich Solidarität und Gerechtigkeit entlang der Zulieferkette. Einige eingekaufte Produkte und Rohwaren tragen ein Label, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt.
A2.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

A3 - Ökologische Nachhaltigkeit: Ökologische Risiken bestehen in den Bereichen Energie- und Wasserwirtschaft sowie im Bereich der Gebäude- und Flächenreinigung. Alle drei gehören zu den größten Lieferant*innen. Naturstrom, BSR und BWB sind Unternehmen, die Nachhaltigkeit als Firmenziel verankert haben. Bei der Firma 3B hingegen fehlt es an Transparenz. In wieweit hier ökologische Prinzipien Vorrang vor konkurrenzfähigen Angeboten haben, ist nicht zu erkennen. Die Aufgabe der Genossenschaft besteht darin, in der Zusammenarbeit mit 3B ihre Ansprüche vertraglich abzusichern.

Bewertung A3	1,0 Punkte
Begründung	Zugekaufte Produkte/Dienstleistungen werden auf ökologische Risiken/Auswirkungen geprüft, und ökologisch höherwertige Alternativen werden gesucht. Erste Ausschlusskriterien im Einkauf werden eingehalten.
A3.2 Negativaspekt	0,0 Punkte

A4 - Transparenz und Mitentscheidung: Solidarität und Transparenz gelten als Leitlinien auch bei der Gestaltung der Geschäftsbeziehungen. Auf der Internetseite der Möckernkiez eG sind vielfältige Informationen über die Genossenschaft zu finden. Interessent*innen, aber auch die Geschäftspartner und Mitarbeiter*innen der Zulieferfirmen, haben Zugang zum Vorstand und den Mitarbeiter*innen in der Geschäftsstelle.

Bewertung A4	1,0 Punkte
Begründung	Das Unternehmen verschafft sich erste Informationen zu Risiken und Missständen bezüglich Transparenz und Mitentscheidung entlang der Zulieferkette. Einige eingekaufte Produkte und Rohwaren tragen ein Label, welches Transparenz und Mitentscheidung berücksichtigt.



Das oberste
Entscheidungsorgan
der Genossenschaft ist die
Mitgliederversammlung.
Hier hat jedes Mitglied
eine Stimme - egal,
wieviel Kapital es
eingebracht hat.



In den Bau des
Möckernkieses ist kein
Spekulationskapital
geflossen. Das Gros der
Kreditgeber ist dem
Gemeinwohlgedanken
verpflichtet.



Um eine gute
Zukunftsvorsorge
zu treffen, setzt die
Genossenschaft auf
eine konservative
Finanzplanung.
Die Kehrseite: gestiegene
Nutzungsentgelte.



4. **Berührungsgruppe B: Geldgeber*innen (Eigentümer*innen und Finanzpartner*innen)**

Die Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft sind durch ihre Anteile Miteigentümer am Unternehmen. Sie sind damit in der Lage, durch die Wahrung ihrer Eigentumsrechte die ethische Orientierung des Unternehmens zu gewährleisten. Hohe Eigenkapitalanteile sichern, dass ein Unternehmen von äußeren Gegebenheiten, z.B. spekulativ oder aggressiv agierenden Geldgebern, unabhängiger wird. Bei der Auswahl externer Finanzpartner gilt als Voraussetzung, dass ein Unternehmen ethisch-nachhaltigen und solidarischen Kriterien genügt.

4.1. **Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln**

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... führt sein Finanzmanagement nach kritischen ethischen Grundsätzen.</p> <p>... wird an einer Struktur seiner Finanzierung arbeiten, die diese ethische Orientierung absichert.</p> <p>... bemüht sich um eine beständige Erhöhung des Eigenkapitalanteils und eine Ergänzung der Eigenmittel durch Mittel von Partner*innen, die ebenso an der Unabhängigkeit und Selbstbestimmung des Unternehmens interessiert sind.</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren</p>	<p>1. Eigenkapital-Anteil 2. Fremdkapital-Anteil/Kreditgeber 3. ethisch-nachhaltige Ausrichtung der Kreditgeber</p>

Eine hinreichende Ausstattung mit Eigenmitteln bedeutet finanzielle Unabhängigkeit und schützt das Unternehmen vor unerwünschten externen Einflüssen. Es ist ein Vorteil für die Möckernkiez eG, dass ein großer Teil des erforderlichen Kapitals für das Bauprojekt (ca. 32 %) von den Genoss*innen selbst eingebracht wurde.

In der folgenden Tabelle werden zunächst die Daten zum Eigenkapital auf der Basis der letzten zwei Jahre (2018 und 2019) dargestellt.

4.1.1. **Aufstellung zum Eigenkapital**

	31.12. 2018	31.12.2019
Eigenkapital	41.203.514,94 €	42.216.305,99 €
Eigenkapital in % Gesamtkapital	34,43 %	37,0 %
Mitgliedereinlagen	45.280.195,38 €	45.308.000,00 €

Die Eigenkapitalquote liegt im Vergleich zu branchenüblichen Werten recht hoch: Allgemein gilt eine Eigenkapitalquote größer als 30 % als sehr gut.

4.1.2. Aufstellung zum Fremdkapital

Die Genossenschaft steht in finanziellen Beziehungen zu verschiedenen Banken und Bürgerkapitalgeber*innen. Zu den wichtigsten Banken gehören die GLS Gemeinschaftsbank und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die GLS ist gleichzeitig Kreditgeberin und Partnerin für den laufenden Geschäftsverkehr (Hausbank).

Insgesamt wurden mit drei Banken sowie zwei von der GLS betreuten Geldgebern sieben Kreditverträge mit unterschiedlichen Laufzeiten, Zins- und Tilgungssätzen und Zinsbindungsfristen von 10, 15 und 20 Jahren geschlossen. Zwei Verträge wurden inzwischen abgelöst.

Alle Darlehens- und Kreditverträge laufen über die GLS als Konsortialführerin mit unterschiedlichen Bedingungen und unterschiedlicher Grundbuchlicher Sicherung. Der Vorstand hat eine Verschwiegenheitserklärung abgeben müssen, sodass er die Namen der dahinter stehenden Fremdkapitalgeber*innen nicht nennen darf.

Aufstellung der aufgenommenen Darlehen (Stand per 31.12.2019):

Bankinstitut	Produkt	Kreditbetrag	Zinsbindung	Zinsbindung bis	Saldo per 31.12.18	Saldo per 31.12.19	Vertrag öffentl.
GLS	Bank-Darlehen	10,0 Mio. €	15 Jahre	2031	7.974,5 T€	7.663,4 T€	Nein
GLS	KfW-Darlehen	40,7 Mio. €	20 Jahre	2036	40.112,9 T€	34.876,2 T€	Nein
GLS	Vorrang-Treuhand-Darlehen/Dritte	10,0 Mio. €	10 Jahre	2026	9.810,7 T€	9.552,7 T€	Nein
GLS	Treuhand-Darlehen 1/ Dritte	8,0 Mio.€	10 Jahre	2026	8.000,0 T€	7.750,0 T€	Nein
GLS	Treuhand-Darlehen 2/ Dritte	8,0 Mio.€	10 Jahre	2026	8.000,0 T€	7.750,0 T€	Nein
	Bürgerkapital	2,61 Mio. €	5/10/15 Jahre	2021/2026/2031	2.610,0 T€	2.470,0 T€	Nein

Zum deutlich niedrigeren Darlehenssaldo des GLS/KfW-Darlehens per 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr hat ein einmaliger 10 %-iger Tilgungsverzicht der KfW in Höhe von 4,07 Mio. € beigetragen.

Bei den beiden Treuhand-Darlehen 1 und 2 hat die Genossenschaft im Dezember 2019 von ihrem vertraglich vereinbarten Recht auf Sondertilgung in Höhe von insgesamt 500,0 T€ Gebrauch gemacht.

Finanzielle Risiken bestehen vor allem in der Möglichkeit, dass ein höheres Zinsniveau bei Ablauf der Zinsbindungen die Finanzierungskosten hochtreibt. Um diese Restrisiken zu minimieren, sind in der langfristigen Finanzplanung (bis zum Jahr 2050) ausreichend Puffer vorgesehen. Die Genossenschaft plant so langfristig, um einerseits die Kaltmieten für die Wohnungsnutzer*innen möglichst lange stabil zu halten, andererseits finanzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und diesen gegensteuern zu können sowie die Kostenbelastung langfristig zu reduzieren, damit ausreichend finanzieller Spielraum existiert, wenn nach ca. 25 Jahren die ersten großen Reparaturen/Instandsetzungen anstehen.

Das Bürgerkapital wurde von einer großen Anzahl von Mitgliedern der Genossenschaft für drei unterschiedliche Zeiträume und zu unterschiedlichen Zinssätzen als nachrangiges Fremdkapital zur Verfügung gestellt.

4.1.3. Ethisch-nachhaltige Ausrichtung der Kreditgeber*innen

Da die gesamte Finanzierung über die GLS als Konsortialführerin läuft, ist gewährleistet, dass sie hohen ethisch-nachhaltigen Kriterien genügt.

1. Die **GLS Gemeinschaftsbank eG** ist eine genossenschaftlich organisierte Bank und steht für eine ethisch-nachhaltige Ausrichtung ihrer Geschäftspolitik. Sie bezeichnet sich als Expertin für die Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugruppen. Besonderes Interesse liegt auf Wohnungsbaugenossenschaften. Sie verfügt über Erfahrung in der gemeinwohlorientierten Ausrichtung von Immobilien. Mit den finanziellen Ressourcen ihrer Mitglieder und Anleger*innen fühlt sich die Bank daran gebunden, Umwelt und Gesellschaft zu gestalten. Kreditnehmer*innen müssen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, die sich an zwei Kriterien beweisen: einem zukunftsweisenden sozial-ökologischen Geschäftsfeld und einer nachhaltigen Unternehmensführung. Zu den Darlehensbedingungen der GLS gehört auch ein Verbot der Vermietung der genossenschaftlichen Gewerberäume an Spielhallen, Waffengeschäfte und bordellartige Betriebe. In diesen Fällen besitzt die GLS das Recht zur sofortigen Fälligestellung der Fremdmittel.

Die GLS-Bank hat ein eigenes System zur Bewertung der nachhaltigen Qualitäten von Gebäuden entwickelt, an das aber der Möckernkiez nicht gebunden ist. (Wert-Audit <https://www.gls.de/geschaefts-firmenkunden/finanzieren/nachhaltige-immobilie/>). Im Zuge der Erstellung eines Marktwertgutachtens hat die GLS auf eigene Veranlassung Ende 2019 „eine Bewertung der nachhaltigen Qualitäten von Gebäuden“ des Möckernkiez vorgenommen. Im Ergebnis hat die Möckernkiez eG 83 Punkte erreicht, was die GLS dazu veranlasst hat, dieses Ergebnis mit „herausragend“ zu bewerten.

2. Die **Kreditanstalt für Wiederaufbau** (KfW) gehört zu der KfW-Bankengruppe und ist eine öffentliche Förderbank. Sie ist in Deutschland für die Förderung von Investitionen von Bürger*innen, kommunalen Unternehmen, Gemeinden, gemeinnützigen und sozialen Organisationen sowie öffentlichen Einrichtungen zuständig. Eigentümer der KfW sind der Bund zu 80 % und die Bundesländer zu 20 %.

In der Öffentlichkeit ist die KfW vor allem bekannt für die Vergabe von Studienkrediten und die Förderung im Bereich von erneuerbaren Energien. Darüber hinaus ist die Bank in internationale Aktivitäten eingebunden. Hier steht sie in der Kritik: „Bei der Transparenz hinkt die KfW Bankengruppe anderen internationalen öffentlichen (Entwicklungs-) Banken hinterher. Dies macht es schwer, ökologische und soziale Risiken zu erkennen und Fehlinvestitionen zu vermeiden.“ (Kathrin Petz, Urgewald (Hrsg.): Die Schattenseite der KfW. Berlin 2015, S. 69).

Eine Förderung der Energiestandards der Genossenschaft ist ausschließlich über die KfW möglich: Zuschüsse für energieeffizienten Neubau sind an deren Kredite gebunden.

Die KfW stellt für den Möckernkiez das größte der 5 Einzeldarlehen, das von der GLS verwaltet wird. Die Konditionen entsprechen den zum Vertragsabschluss (26.08.2016) geltenden und im Internet veröffentlichten Werten. Das KfW-Darlehen ist mit einer 20-jährigen Zinsfestschreibung bei 1,5 % Zinsen, einem Tilgungssatz von 2,8760 % und einem Tilgungszuschuss in Höhe von 10 % der Darlehenssumme ausgestattet.

3. Über Art und Umfang der finanziellen Beteiligung des Konsortialpartners, der **Bank im Bistum Essen eG** (BIB), an der Gesamtfinanzierung liegen der Genossenschaft keine Informationen vor, da die Vereinbarungen innerhalb des Bankenkonsortiums nicht offen gelegt wurden. Die Bank legt einen Schwerpunkt in die Finanzierung von erneuerbaren Energieprojekten, u.a. in den Bau von BHKW-Anlagen. Für die BIB besteht Nachhaltigkeit aus den drei Dimensionen ökologische, ökonomische und soziale Verantwortung, die im Kreditgeschäft als Maßstab angelegt werden. Diesen Maßstab legt sie auch bei ihren Geschäftskunden an.

Auch im eigenen Geschäftsbetrieb setzt die BIB auf Nachhaltigkeit. Zum “Fair Banking” gehört demnach eine wertorientierte Unternehmensführung, die auf der christlichen Soziallehre gründet. Ziel ist eine ökonomisch erfolgreiche Arbeit bei gleichzeitiger Übernahme sozial-ökologischer Verantwortung.

Bewertung

Bewertung B1	5,0 Punkte
Begründung	Eigenkapitalanteil ist vorbildlich in der Branche. Weit überwiegend solidarische Finanzierung über Berührungsgruppen und/oder Kredit von einer Ethikbank bis zur vollständigen Ablöse konventioneller Kredite. Finanzpartner*innen sind ausschließlich ethisch-nachhaltige Finanzdienstleister*innen.

4.2. Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln

In der Satzung § 2 Abs. 1 wird auf die nachhaltige und sozialverträgliche Ausrichtung der Genossenschaft verwiesen: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Insbesondere fördert die Genossenschaft gemeinschaftliches, ökologisches, barrierefreies, Generationen verbindendes, interkulturelles und selbst bestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen“.

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... hat Eigentümer*innen, die der Weiterentwicklung des Unternehmens Vorrang vor der Realisierung eigener Kapitalerträge geben.</p> <p>... hat Eigentümer*innen mit maßvollen Ansprüchen an Kapitalerträge, die in jedem Fall eine Ausschüttung auf Kosten einer Neuverschuldung vermeiden.</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren</p>	<p>1. Zukunftsvorsorge / Rücklagenbildung</p> <p>2. Praxis der Gewinnausschüttung</p>

4.2.1. Zukunftsvorsorge

Das Entscheidungsrecht/die Verantwortung in finanziellen Angelegenheiten obliegt laut Satzung dem Vorstand. Die Gremien können in den Entscheidungsprozess eingebunden werden, was in Fällen von Bedeutung auch regelmäßig geschieht. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen und dabei insbesondere die Leitungsbefugnis des Vorstandes zu beachten (Satzung § 26).

Um eine gute Zukunftsvorsorge zu treffen, setzt die Genossenschaft auf eine konservative Finanzplanung, da in Fällen etwaiger zukünftiger finanzieller Schieflagen keinerlei Möglichkeiten zur Quersubventionierung bestehen, und erreicht damit eine finanzielle Sicherheit bis zunächst 2026. Dazu gehört auch der Beschluss der Mitgliederversammlung in 2015, mit dem die Mitglieder in ihrer Funktion als Eigentümer*innen beschlossen haben, die durch den Baustopp hervorgerufenen Mehrkosten durch eine Erhöhung der Netto-Kaltmieten zu finanzieren.

4.2.2. Gewinnausschüttung

Über die Verwendung von Überschüssen waren bisher keine Entscheidungen notwendig, da gemäß § 21a Abs.2 des Genossenschaftsgesetzes keine Ausschüttungen stattfinden dürfen, solange ein nicht durch Rücklagen und/oder Jahresüberschuss gedeckter Verlustvortrag besteht.

Für die Genossenschaft/die Eigentümer*innen steht die Weiterentwicklung des Unternehmens im Sinne ihrer Prinzipien im Vordergrund. Ihr Ziel ist nicht die Realisierung eigener Kapitalerträge.

Verpflichtende Indikatoren zum 31.12.2019

	in Tsd. EUR	in...% vom Stammkapital
Mittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.940,1 T€	4,28 %
Gesamtbedarf Zukunftsausgaben	2.700,0 T€	5,96 %
Getätigte/r strategischer Aufwand/strategische Ausgaben	0	0 %
Anlagenzugänge	494,5 T€	1,09 %
Zuführung zu Rücklagen (nicht entnommener Gewinn)	0	0 %
Auszuschüttende Kapitalerträge	0	0 %

Bewertung

Bewertung B2	9,0 Punkte
Begründung	Beschränkte Ausschüttung von Kapitalerträgen ohne dafür einzugehende Neuverschuldung erst nach mind. 90 % Deckung des aktualisierten Bedarfs an Zukunftsausgaben
B2.2 Negativaspekt	0,0 Punkte

4.3. Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung

Die Transformation zu einer ökologisch nachhaltigen Gesellschaft verlangt die Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei allen Investitionen. Kriterium für entsprechende Entscheidungen muss u.a. die beständige Reduktion des ökologischen Fußabdrucks sein. Überschüssige Finanzmittel sollten in sozial-ökologische Projekte einfließen.

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... nimmt in seine Investitionsentscheidungen regelmäßig die Prüfung auf beständige Reduktion des ökologischen Fußabdrucks auf.</p> <p>... achtet auch bei Investitionen in immaterielles Vermögen und Finanzanlagen auf mögliche sozial-ökologische Auswirkungen.</p> <p>... veranlagt überschüssige Finanzmittel mit Ausnahme einer Liquiditätsreserve in sozial-ökologische Projekte</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren</p>	<p>1. Investitionen und genutzte (Förder-)mittel</p> <p>2. Investitionen, die zu ökologischen Verbesserungen führen</p>

Die Gebäude im Möckernkiez sind Energieeffizienzhäuser nach KfW 40, d.h. in die Errichtung der Siedlung wurden erhebliche Investitionen für die ökologische Nachhaltigkeit aufgewendet, die sich nun in der Betriebsphase auszahlen.

Als Siedlung, die erst 2018 in Betrieb genommen wurde, sind Anlage-Investitionen, Sanierungen und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen derzeit nicht nötig. Die Beseitigung von Mängeln bzw. die sukzessive Ausstattung mit zusätzlichen barrierefreundlichen Maßnahmen erfolgt nach den Richtlinien der bisherigen Bauweise.

Für die Finanzierung dieser Maßnahmen werden keine zusätzlichen Fördermittel in Anspruch genommen. Auch eine Erhöhung des Nutzungsentgelts (Netto-Kaltmiete) ist damit nicht verbunden.

Die Genossenschaft erfüllte in der Vergangenheit alle umweltbezogenen Vorschriften vollständig. Über den zu erwartenden Investitionsbedarf werden regelmäßige Schätzungen durchgeführt. Da der Erstbezug 2018 war, sind Investitionen, bzw. Sanierungen derzeit nicht geplant.

Bewertung

Bewertung B3	8,0 Punkte
Begründung	Bis zu 100 % des aktualisierten Sanierungsbedarfs wurden realisiert. 100 % der Neuinvestitionen führen zu einer deutlichen Verbesserung der sozial-ökologischen Auswirkungen im Unternehmen.
B3.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

4.4. Eigentum und Mitentscheidung

Die Teilnahme der Eigentümer*innen an Entscheidungen setzt eine bestmögliche Transparenz über die unternehmerische Tätigkeit und die geplanten Ziele voraus. Die Genoss*innen im Möckernkiez sind in verschiedenen Funktionen vertreten: sie sind Eigentümer*innen und teilweise zugleich auch Nutzer*innen (Bewohner*innen). Das kann zu widersprüchlichen Interessen führen.

Das Eigenkapital liegt zu 100% in den Händen der Mitglieder. Mitarbeiter*innen - ausgenommen der Vorstand - sind nicht verpflichtet, Mitglied zu werden.

Was ist das Ziel? Ein GWÖ-Unternehmen...	... ermöglicht die Teilnahme von Berührungsgruppen an Entscheidungen durch bestmögliche Transparenz über die unternehmerische Tätigkeit und geplante Ziele. ... bereitet relevante Interessensgruppen auf die Übernahme von Miteigentum gezielt vor. ... entwickelt als lernende Organisation gemeinsame Entscheidungsprozesse stetig weiter.
Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren	1. Rechte der Eigentümer*innen 2. Mitentscheidungsmöglichkeiten

Alle Genoss*innen haben in der Mitgliederversammlung eine Stimme unabhängig von der Anzahl ihrer Geschäftsanteile. Sie haben also die gleiche Möglichkeit der Beteiligung und Entscheidung. Der Aufsichtsrat ist die Interessenvertretung der Mitglieder und kontrolliert und berät den Vorstand. Rechte, Pflichten und Haftung der einzelnen Beteiligten ergeben sich aus der Satzung (vgl. § 24, § 25, § 26 und § 36) sowie aus den einschlägigen Gesetzen.

Wie in Kapitel 1.3. näher erläutert, gibt es in der Möckernkiez eG neben diesen genossenschaftlichen Gremien weitere Mitwirkungsstrukturen. Eine wichtige Beratungsfunktion hat der Beirat und über diesen sind wiederum die Hausgruppen einbezogen. Der Beirat wird in vielen unternehmerischen Entscheidungen gehört. Es ist das Gremium, in dem unterschiedliche Vorstellungen und Interessen

der Mitglieder/Bewohner*innen zu Wort kommen. Der Vorstand nimmt an den Sitzungen teil und beantwortet Fragen, was die Transparenz der Vorstandsentscheidungen erhöht. Ein aktuell wichtiges Thema ist die Verabschiedung von Grundsätzen für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken. Die Vorlage des Vorstands und des Aufsichtsrats wird in einem umfassenden Diskussionsprozess innerhalb der Mitgliedschaft und in den entsprechenden Gremien behandelt und zur Entscheidung auf der MV vorgelegt.

Bewertung

Bewertung B4	10,0 Punkte
Begründung	Alle Eigentümer*innen sind Teil einer aktiven Berührungsgruppe. Gleichzeitig sind die Stimmrechte einzelner Personen vertraglich so begrenzt, dass durch sie eine alleinige Beherrschung des Unternehmens nicht möglich ist. Die vorhandene Mitgliederstruktur ist somit auch bei Veränderungen durch Bei- bzw. Austritte von Personen dauerhaft abgesichert.
B4.2 Negativaspekt	0,0 Punkte

4.5. Zusammenfassung Berührungsgruppe B

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
Geldgeber*innen	Erfahren	Vorbildlich	Vorbildlich	Vorbildlich

Ein großes Plus im Sinne der Gemeinwohlökonomie ist die Finanzpartnerschaft mit der GLS-Bank, in der die Genossenschaft mit einem Geschäftsguthaben von 100,0 T€ auch Mitglied ist. Die am Gesamtfinanzierungskonzept beteiligten anderen Kreditgeber sind ebenfalls weitestgehend ethisch-nachhaltigen Kriterien verpflichtet. Ein großer Teil des Finanzierungsbedarfes wurde von den Genoss*innen als Eigenkapital eingebracht (ca. 32 %). Dieses und die konservative mittel- und langfristige Finanzplanung machen die Genossenschaft weniger krisenanfällig und verringern die Abhängigkeit von spekulativen Geldgebern. Gremien wie der Beirat verbessern Transparenz und Mitgliedereinfluss bei unternehmerischen Entscheidungen.

Die Geschäftsstelle liegt auf dem Gelände des Möckernkieses - d.h. kurze Wege für die Bewohner*innen.



Fast vollständig:
Das Team.



Alle Mitarbeiter*innen und der Vorstand (im Bild: Vorstandsmitglied Frank Nitzsche) nutzen für die Fahrt zur Arbeit den ÖPNV oder das Rad.



5. Berührungsgruppe C: Mitarbeitende

Vorbemerkung: Wie oben ausgeführt, ist eines der Kennzeichen der Genossenschaft das hohe Engagement der Mitglieder. Dies gilt auch für Aufgaben, die zum unmittelbaren Geschäftsbetrieb gehören. Einige dieser Aufgaben wurden ganz oder teilweise auf die Bewohner*innen übertragen (z.B. die Unterhaltspflege der Außenanlagen durch die AG Grüner Daumen).

Die Ziele in der GWÖ beinhalten Überprüfungen, ob und wie

- soziale Risiken vermieden werden, d.h. für Menschenwürde und Gesundheit im Unternehmen gesorgt wird und für alle Mitarbeitenden ein "lebenswürdiger Verdienst" sichergestellt wird
- Transparenz gefördert wird, d.h. Daten für alle Mitarbeitenden transparent, leicht abrufbar und verständlich sind, und sie ihre Ideen, Anregungen oder Impulse gut einbringen können
- das ökologische Verhalten gefördert wird

5.1. Beschäftigte

Daten zur Beschäftigung

	31.12.2018	31.12.2019
Gesamtzahl der Mitarbeitenden	7	7
in Vollzeitäquivalenten	6	6
davon w (%)	57,2%	57,2%
davon Personen mit Vorstandsfunktion	2	2
davon w (%)	0	0
Zahl der geleisteten Überstunden	117	46
Anzahl Betriebsunfälle	0	0

5.1.1. Menschenwürde am Arbeitsplatz

Was ist das Ziel?	... lebt eine respektvolle und offene Unternehmenskultur und Kommunikation.
Ein GWÖ-Unternehmen...	... sorgt für einen Einsatz der Mitarbeitenden nach ihren persönlichen Stärken ... schafft Handlungsspielräume für Selbstorganisation und fördert die persönliche und berufliche Entwicklung aller Mitarbeitenden. ... sieht Diversität als Ressource.

Die Arbeitsverträge von vier Mitarbeitenden (ohne Vorstand) basieren auf einer festgelegten wöchentlichen Arbeitszeit. Für diese gibt es ein Arbeitszeitkonto mit Saldoübertrag auf den Folgemonat, das Abweichungen von den vertraglich geregelten täglichen Arbeitszeiten möglich macht. Die Kernarbeitszeit gilt von 9 - 15 Uhr, freitags von 9 - 13 Uhr. Ein Mitarbeiter, der für Mängelbeseitigung zuständig ist, wird mit bedarfsabhängigen Arbeitszeiten eingesetzt, auf Grundlage eines befristeten Beschäftigungsvertrags. Leiharbeitskräfte werden nicht in Anspruch genommen.

Mit allen Mitarbeitenden wurden Wunscharbeitszeiten vereinbart, die den individuellen Bedürfnissen (z. B. wegen Kindern) entsprechen. Betriebsgröße und Art der betrieblichen Anforderungen lassen diese Flexibilität zu.

Bewertung

Bewertung C1	2,0 Punkte
Begründung	Das Unternehmen setzt sich mit der eigenen Unternehmenskultur erstmalig auseinander. Konkrete Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Förderung einer mitarbeitendenorientierten Unternehmenskultur, der Gesundheit am Arbeitsplatz bzw. Förderung von Diversität sind geplant.
C1.4 Negativaspekt	0,0 Punkte

5.1.2. Ausgestaltung der Arbeitsverträge

Was ist das Ziel?	... verbessert die vertraglich geregelten Arbeitskonditionen fortwährend.
Ein GWÖ-Unternehmen...	... ermöglicht eine hohe Individualität in der vertraglichen Ausgestaltung. ... diskutiert die Grundlagen der Arbeitskonditionen offen mit allen Mitarbeitenden. ... ermächtigt Mitarbeitende, weitreichende Entscheidungen selbst zu treffen.

Der Vorstand legt die Gehälter der Beschäftigten fest und orientiert sich dabei an den marktüblichen Konditionen. Das tarifvertragliche Niveau der Wohnungswirtschaft wird noch nicht erreicht. Ende 2018 betrug die Abweichung der vier Beschäftigten (ohne Vorstand) rund 40.000 € von der tarifvertraglichen Gehaltssumme für das gesamte Jahr. Dank übertariflicher Erhöhungen in 2019 verringerte sich die Differenz auf rund 30.000 € p.a. Ziel des Vorstands ist es, das tarifliche Gehaltsniveau für alle Beschäftigten durch jährliche Anpassungen innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erreichen, falls es die Ertragslage der Genossenschaft zulässt.

Die Gehälter der Mitarbeiter*innen unterscheiden sich. Das ist insbesondere der individuellen Wochenarbeitszeit geschuldet, aber auch den unterschiedlichen Anforderungen an den jeweiligen Arbeitsplatz, der nachgewiesenen beruflichen Ausbildung und der jeweiligen Berufserfahrung (in Anlehnung an den Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft). Die genauen Modalitäten der Gehaltsstruktur sind den Beschäftigten nicht bekannt.

Bewertung

Bewertung C2	7,0 Punkte „good practice“
Begründung	Maßnahmen werden getroffen, um einen an regionale Lebenshaltungskosten angepassten „lebenswürdigen Verdienst“ zu gewährleisten. Mitarbeitende werden darin unterstützt, einen bewussten Umgang mit Arbeitszeit und Überstundenpraxis zu etablieren. Mitarbeitende besitzen die Möglichkeit, aus verschiedenen flexiblen Arbeitsmodellen auszuwählen.
C2.4 Negativaspekt	0,0 Punkte

5.1.3. Ökologisches Verhalten der Mitarbeiter*innen

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... entwickelt ein ökologisches Bewusstsein und ermöglicht ökologisches Verhalten der Mitarbeitenden.</p> <p>... schafft Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Projekten, die nachhaltiges Verhalten fördern.</p> <p>... trägt durch seine Unternehmenskultur sowie interne Prozesse zur Umsetzung von Maßnahmen zu wesentlichen ökologischen Aspekten bei.</p>
---	--

Die Genossenschaftsziele werden in Einstellungsgesprächen thematisiert und fließen in die Bearbeitung von Problemen/Aufgaben ein, sind jedoch nicht Teil des Arbeitsvertrags. Der Vorstand sorgt dafür, dass alle Mitarbeitenden über die rechtliche Position der Genoss*innen als Nutzer*innen und ihre Mitwirkung im Möckernkiez informiert sind, z.B. über die Beiratsprotokolle und Mitarbeiterberatungen.

Die Genossenschaft bietet keine Leistungen für die Mitarbeitenden bezüglich Verpflegung und Transport. Alle Beschäftigten nutzen selbst finanziert den ÖPNV oder das eigene Fahrrad auf dem Weg zur Arbeit.

Bewertung

Bewertung C3	4,0 Punkte
Begründung	Klares Bekenntnis im Unternehmen zu nachhaltigen Ernährungsgewohnheiten, konsequente nachhaltige Mobilitätspolitik
C3.4 Negativaspekt	0,0 Punkte

5.1.4. Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... macht alle wesentlichen und kritischen Daten für die Mitarbeitenden transparent, leicht zugänglich und verständlich.</p> <p>... lässt die Führungskräfte durch die Mitarbeitenden legitimieren und evaluieren.</p> <p>... ermöglicht den einzelnen Teams und jeder/jedem einzelnen Mitarbeitenden ein hohes Maß an Mitentscheidung.</p>
---	--

Es finden regelmäßig Besprechungen im gesamten Team statt. Mit den Mitarbeiterinnen der Finanzbuchhaltung, der Genossenschaftsbuchhaltung und der Verwaltung finden zusätzlich getrennte wöchentliche Besprechungen statt. Obendrein können auf Grund der Unternehmensgröße viele Fragen im Alltagsbetrieb spontan thematisiert und bearbeitet werden.

Bewertung

Bewertung C4	2,0 Punkte
Begründung	<p>Beschäftigung mit dem Thema Transparenz und Partizipation, konkrete Planung zu mehr Mitentscheidung.</p> <p>Anhörung und Mitwirkung der Mitarbeitenden bei zahlreichen Themen und Entscheidungen</p> <p>Einige kritische Daten sind transparent, leicht verfügbar und verständlich aufbereitet.</p>
C4.4 Negativaspekt	0,0 Punkte

5.2. Engagement der Bewohner*innen und unbezahlte Arbeit

Bewohner*innen übernehmen wichtige Arbeitsbereiche der Genossenschaft, die sonst durch eigenes Personal oder durch Vergabe an Dritte erledigt werden müssten. Das Unternehmen fördert diese Übernahme von erforderlichen Arbeiten durch eine systematische Einbindung in den Geschäftsbetrieb. Das senkt die Betriebskosten für die Wohnungsnutzer*innen, führt zu einer Stabilisierung der ökonomischen Basis und stellt sicher, dass die Arbeiten entsprechend den Zielen der Genossenschaft umgesetzt werden.

Zur Steuerung dieses vielschichtigen Engagements werden verschiedene Instrumente eingesetzt: Regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und den zuständigen Arbeitsgruppen, jährliche

Zielvereinbarungen über Aufgabenumfang, Budgetierung, Berichte und Absprachen zwischen Vorstand und Beirat. Bei Arbeitsgruppen, die dem Verein zugeordnet sind, übernimmt der Vereinsvorstand die Koordination und eventuelle Finanzierung der Aktivitäten.

Es folgt eine Zusammenstellung der wichtigsten Funktionen, die von Bewohner*innen ohne Honorar übernommen werden:

- **Gartenpflege:** Nach Auslaufen der Anpflanzungspflege (Gewährleistung) durch die Gartenbaufirma, die die Außenanlagen errichtet hat, wurde die Gartenpflege im Frühjahr 2019 von den Bewohner*innen übernommen. Das umfasst sämtliche regelmäßigen Pflegearbeiten für Garten- und Grünanlagen sowie kleinere Nachpflanzungen im Rahmen des gartenarchitektonischen Gesamtkonzeptes. Ausgenommen sind Arbeiten, die eine besondere professionelle Qualifikation erfordern wie z.B. Baumschnitt. In diese Arbeit sind in den Sommermonaten - v.a. wegen der hohen Bewässerungsfrequenz - bis zu 80 Bewohner*innen eingebunden. Die Genossenschaft hat für 80 Bewohner*innen eine Gruppen-Unfallversicherung sowie zusätzlich eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Koordination der Arbeit obliegt der AG „Grüner Daumen“. Mit ihr schließt der Vorstand jährlich eine Zielvereinbarung ab, die sowohl den Umfang der Arbeiten umfasst wie auch die durch die Genossenschaft anzuschaffenden Geräte und Pflanzen.

- **Interne Kommunikation:** Das Intranet der Genossenschaft, das 2019 vom BBU als gutes Beispiel für „Digitale Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet wurde, wird ebenfalls ehrenamtlich betrieben. Das Intranet ist über die Jahre zu einer einzigartigen Datenbank mit Auskünften „aller Art“ sowohl für die Bewohner*innen als auch für die nichtwohnenden Mitglieder gewachsen und bietet darüber hinaus Dienstleistungen und Kleinanzeigen an.

- **Gemeinwesenarbeit:** Wohnungsunternehmen gehen zunehmend dazu über, Elemente der Gemeinwesenarbeit für die Bewohner*innen zu übernehmen (und zu finanzieren). Dazu gehören Angebote wie Konfliktmanagement, Nachbarschaftshilfe, kulturelle Veranstaltungen. Im Möckernkiez werden diese alltagswichtigen Arbeiten vom Verein und dessen Arbeitsgruppen übernommen. So bietet die AG Kommunikation u.a. Mediation bei Nachbarschaftskonflikten an und die AG Nachbarschaftshilfe sorgt für Beratung, Hilfe "im Notfall" und die Vernetzung mit Gemeinwesenstrukturen im Umfeld. Der Verein betreibt auch die Gemeinschaftsräume der Genossenschaft: das Café (Möca), den Veranstaltungsraum (Forum) und die Werkstatt, die alle zum Dreh- und Angelpunkt des sozialen Lebens im Möckernkiez geworden sind. Die Finanzierung der Räume (ohne Betriebskosten) erfolgt durch eine von allen Nutzer*innen zu leistende Umlage.

- Für ein gemeinwohlorientiertes Unternehmen gehört auch die **Erstellung der GWÖ-Bilanz** zu den Pflichtaufgaben. Diese Aufgabe wurde von einem vierköpfigen Redaktionsteam übernommen.

Wie hoch die Einsparung durch dieses Engagement ist, kann nicht ermittelt werden. Annäherungszahlen liegen nur für den Gartenbereich vor. Hier geht man von einer eingesparten Summe von ca. 25.000 €/Jahr brutto bei den im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähigen Kosten für die Gartenpflege aus.

5.3. Zusammenfassung Berührungsgruppe C

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
Mitarbeiter*innen	Fortgeschritten	Vorbildlich	Erfahren	Fortgeschritten

Die gemeinsame Erledigung des Tagesgeschäftes durch das hauptamtliche Team und die Bewohner*innen ist ein wichtiger Garant dafür, dass die Gemeinwohlziele der Möckernkiez eG umgesetzt werden. Verbessert werden kann die Situation der Mitarbeitenden bei der Umsetzung ökologischer Anforderungen im Arbeitsalltag. Eine besondere Aufmerksamkeit ist der Transparenz hinsichtlich Arbeitslast, Arbeitsmodellen und Verdienst zu widmen.

Offen für
Bewohner*innen und
Menschen aus der
Nachbarschaft:
Die Veranstaltungen
auf dem Kiezplatz.



Mehr Platz für Räder:
Zusätzlich zu den Fahr-
radkellern wurden auf
Vorschlag der AG Rad
weitere Radbügel auf
der Kiezstraße
aufgestellt.



Eine Initiative der
Bewohner*innen:
Eine Litfaßsäule
als Ort des Informa-
tions-
austauschs.



6. Berührungsgruppe D: Kunden, Produkte, Mitbewerber

6.1. Ethische Kundenbeziehungen

Produkt:	Wohnen
Kund*innengruppen	I. Nutzer*innen II. Gewerbemietler*innen
Was ist das Ziel? Ein GWÖ-Unternehmen....	... achtet auf eine Kund*innenbeziehung auf Augenhöhe sowie Transparenz und Ehrlichkeit, um Wohlergehen und Bedürfniserfüllung partnerschaftlich zu ermöglichen. ... gestaltet die Produkte und Dienstleistungen sowie die Kommunikation bewusst barrierefrei – von der Nutz- und Bedienbarkeit des Produktes bzw. der Dienstleistung über den Zugang zu Informationen bis zum Ort des Verkaufs. ... verzichtet auf unlautere Werbung, die durch Beschönigen, Verschleiern und Verkaufsdruck illegitime Marktvorteile bewirkt
Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren	1. Zugang von benachteiligten Gruppen 2. Umgang mit Nutzerinnenwünschen und Beschwerden 3. keine unethischen Werbemaßen

Auf einen Blick: Wohnungsspezifische Informationen

	2018	2019
Wohnungen im Bestand (ohne Gewerbe)	471	471
davon barrierefrei	471	471
davon rollstuhltauglich	ca. 50 %	ca. 50 %
Investitionen zur Verbesserung der Barrierefreiheit jährlich	ca. 45.000 €	ca. 45.000 €
Durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr/m²	11,06 €/m ² Wohnfläche/ nettokalt	11,06/m ² Wohnfläche/ nettokalt
Höhe der Einnahmen (ohne Gewerbe)	3.078.100,00 €	5.425.225,00 €
Gewerbereinheiten	21	21
Höhe der jährlichen Mieteinnahmen Gewerbe	73.600,00 €	311.369,00 €

Da das Geschäftsjahr 2019 das erste vollständige Bewirtschaftungsjahr in der Geschichte der Möckernkiez eG ist, sind die Einnahmen mit dem Vorjahr (2018) nur sehr bedingt vergleichbar.

I. Bewohner*innen

6.1.1. Zugang von benachteiligten Gruppen

Vorbemerkung: Exakte Daten über die Zusammensetzung der Nutzer*innen und deren etwaige Beeinträchtigungen liegen nicht vor, da diese Informationen bei der Wohnungsvergabe nicht erfasst werden (dürfen). Damit sind auch Aussagen über die aus konkreten Lebenslagen entstehenden Teilhabebarrieren nur sehr allgemein möglich.

6.1.1.1. Menschen mit geringem Einkommen

Zur Bewältigung der finanziellen Krise beim Bau des Möckernkiez (s.o.) mussten die Nutzer*innen-Entgelte gegenüber den ursprünglichen Planungen deutlich angehoben werden.

Die Wohnungen im Möckernkiez kosten je nach Lage der Wohnung monatlich zwischen 8,62 €/m² und 13,04 €/m² (Nettokaltmiete), im Durchschnitt 11,06 €/m². Dies liegt unter dem Berliner Niveau, das nach den Berechnungen der IBB für Neubauten im Jahr 2018 14,04 €/m² betrug, wobei die großen Differenzen zwischen den Stadtteilen zu berücksichtigen sind. Friedrichshain-Kreuzberg gehört zu den „teuren“ Vierteln der Stadt.

Diese Entwicklung hat zu einer Verschiebung der Zusammensetzung der Nutzer*innen geführt. Genoss*innen mit niedrigem Einkommen schieden aus und Interessent*innen aus der Gruppe der mittleren Einkommen rückten nach.

Eine Senkung des Nutzungsentgelts ist in naher Zukunft nicht zu erwarten. Eine stärkere Berücksichtigung unterer Einkommensgruppen bei der Wohnungsvergabe stößt an Grenzen, da die Höchstgrenzen für die Gewährung von staatlichen Zuschüssen zur Unterkunft deutlich unter dem Mietniveau des Möckernkiez liegen. So ist die Wohnung für Hartz IV-Empfänger*innen nur förderfähig, wenn sie unter den in der AV Wohnen festgelegten Grenzen liegt (z.B. 495 € für einen Zweipersonenhaushalt zzgl. einiger Sonderkonditionen). Eine weitere Hürde ist die Tatsache, dass dieser Personenkreis regelmäßig nicht in der Lage ist, das satzungsbedingt erforderliche Geschäftsguthaben von 920,00 €/m² Wohnfläche bereitzustellen. Als junge, aktuell noch eigenkapitalschwache Genossenschaft kann das Unternehmen derzeit noch nicht auf diese Einnahmequelle zur Eigenkapitalstärkung verzichten. Eine Arbeitsgruppe von Mitgliedern hat mit der Erarbeitung von möglichen individuellen Lösungsalternativen (z.B. Aufbau eines von Mitgliedern getragenen Sozialfonds) für dieses Problem begonnen.

Darum ist es 2018/19 nur in wenigen Fällen gelungen, durch eine Kombination aus personengebundener staatlicher Unterstützung und solidarischer Nachbarschaftshilfe eines oder mehrerer Mitglieder Menschen eine Wohnung im Möckernkiez zu besorgen, die von der Entwicklung des Wohnungsmarktes besonders betroffen sind (z.B. Geflüchtete). In der innergenossenschaftlichen Diskussion um die Möglichkeiten der baulichen Erweiterung spielt die Frage der Versorgung dieser Gruppen eine herausgehobene Stellung.

6.1.1.2. Menschen mit Beeinträchtigungen

Gutes Wohnen für mobilitätseingeschränkte Personen zu ermöglichen, ist seit Beginn der Planungen ein zentrales Ziel der Genossenschaft. Alle 471 Wohnungen sind daher barrierefrei. Davon wiederum sind ca. 50 % rollstuhlgerecht, d.h. sie haben entsprechende Türbreiten, das Bad bietet den notwendigen Wendekreis für einen Rollstuhl und im Haus befinden sich Rollstuhlwechsellplätze. Der Ausbau zur rollstuhlgerechten Wohnung (z.B. Aufrichthilfen an Wänden und Decken, elektrische Türöffner usw.) muss im Bedarfsfall von den Nutzer*innen bzw. den Pflegekassen u.ä. finanziert werden.

Eine wesentliche Rolle in der Interessenwahrnehmung der Menschen mit Beeinträchtigungen spielt die AG Barrierefreiheit, die Schwachstellen ermittelt und Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Der Vorstand der Genossenschaft hat sich zunächst bis zum Jahr 2021 verpflichtet, 5% des im Wirtschaftsplan vorgesehenen Jahresüberschusses in Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit zu investieren, das sind derzeit ca. 45.000 € jährlich. Die Festlegung der konkreten Maßnahmen entscheidet die AG Barrierefreiheit selbständig, sie werden in einer jährlichen Zielvereinbarung mit dem Vorstand festgeschrieben. Im Jahr 2019 wurde die Summe für die Ausstattung von vier Wohnungseingangstüren, drei Hoftüren und zwei Kellertüren mit elektrischen Türöffnern genutzt.

Im Jahr 2019 beschloss die Mitgliederversammlung auf Antrag des Vorstandes, in die Novellierung der Kriterien der Grundsätze für die Wohnungsvergabe eine Priorisierung von Rollstuhlfahrer*innen bei der Wohnungsvergabe aufzunehmen. Dies wurde kontrovers diskutiert, aber letztlich von der Mitgliederversammlung so beschlossen.

Je zwei größere Wohneinheiten sind an zwei Trägervereine vergeben, die sich für die Unterstützung benachteiligter Jugendlicher bzw. von Kindern und Jugendlichen mit Förderbedarf einsetzen.

6.1.1.3. Wohnen im Alter

Die Möckernkiez eG versteht sich als Generationen verbindende Siedlung. Eines der vorrangigen Ziele ist, ein selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen. Der Aufbau entsprechender Unterstützungsstrukturen wurde mit dem Einzug intensiviert. Leitbild ist eine solidarische Gemeinschaft „in guten wie in schlechten Zeiten“. Dabei geht es sowohl um Konzepte selbstbestimmten Alterns, wie sie z.B. in der Wohngruppe „Lebendig Altern“ (GbR) entwickelt werden, die zwei Studio-Wohnungen angemietet hat, als auch um praktische Unterstützung, die von

der AG Nachbarschaftshilfe koordiniert wird. Auch viele der Sport-, Gesprächs- und Kulturangebote des Vereins Möckernkiez e.V. richten sich an die Gruppe 60+ und wirken der Einsamkeit im Alter vor. Großen Andrang findet beispielsweise auch die jährliche Weihnachtsfeier an Heiligabend für Bewohner*innen, die ansonsten alleine wären.

6.1.1.4. Kinder und Jugendliche

Im Möckernkiez leben ca. 100 Kinder und Jugendliche. Ihre Interessen werden durch die Hausordnung besonders berücksichtigt. Dort ist geregelt: „Kinder dürfen auf Wiesen, Plätzen und Wegen in der Wohnanlage spielen. Wir begreifen Kinderlärm als kindliches Ausdrucksmittel, das zum täglichen Leben gehört. Wir freuen uns über Kinder, die sich lebensfroh entwickeln dürfen.“

Auf dem Gelände der Genossenschaft befindet sich „Die Zauberkiste“, eine Kita in Trägerschaft von „Familie im Zentrum FIZ gGmbH“. Die Kita hebt in ihrer Selbstdarstellung besonders den Umgang mit Diversität hervor: „Uns begegnen heute vielgestaltige Familienformen: neben dem klassischen Familienmodell treffen wir auf bi- und multinationale Familien, Alleinerziehende, Patchwork-, Regenbogen- und Pflegefamilien. Verschiedene Erwachsene und Geschwister übernehmen Erziehungsverantwortung in unserem Lebensalltag. Wir nehmen Bezug auf die veränderten sozialen Familiensysteme und berücksichtigen dies in der praktischen Arbeit.“ Von den 18 Kindern in der Kita leben 15 im Genossenschaftsquartier.

Ebenfalls auf dem Gelände bietet „M*UFO5“, eine offene Kinder- und Jugendfreizeit in Trägerschaft des Nachbarschaftshauses Urbanstraße, Angebote für „Kinder aus den umliegenden Kiezen zwischen Dudenstraße und Halleschem Ufer sowie Park am Gleisdreieck und Mehringdamm“ (Selbstdarstellung). Die Kinderfreizeit legt ihren Schwerpunkt auf die Förderung von Phantasie, Selbstbewusstsein und sozialer Kompetenz.

2019 wurde ein Kinderparlament eingerichtet, es forderte mehr Sichtbarkeit und mehr Mitgestaltungsmöglichkeiten z.B. durch Graffiti-Wände. Bisher entfaltet das Kinderparlament noch keine nennenswerte Wirkung. Über eine Stärkung bzw. Alternativen wird in der begleitenden AG diskutiert.

6.1.1.5 Sonstige Nutzer*innen

- Zwei Studio-WGs und zwei Wohnungen werden, wie schon unter 6.1.1.2. erwähnt, von zwei Sozialunternehmen (gGmbH) genutzt, die dort Wohngruppen für benachteiligte Jugendliche eingerichtet haben. Mit den beiden Trägern, beide Mitglied der Genossenschaft, wurden Nutzungsverträge zu den üblichen Konditionen abgeschlossen. Zwischen den Trägern und den Jugendlichen bestehen Untermietverhältnisse.

- Die Umgangs- und Verkehrssprache im Kiez ist deutsch. Eine Diskussion über Sprachbarrieren und den Umgang mit Mehrsprachigkeit steht am Anfang (z.B. Beschilderung im Kiez). Im Sommer 2019 beschloss der Beirat, seine Protokolle stärker an den Kriterien „leichte Sprache“ auszurichten.

6.1.2. Umgang mit Nutzer*innenwünschen und Beschwerden

Mit Eintritt in die Bewirtschaftungsphase änderte sich auch das Interesse der Nutzer*innen/Mitglieder. Die Diskussion um Ziele und Grundsatzfragen der Genossenschaft rückten in den Hintergrund und wurden abgelöst von Alltagsfragen des Wohnens. Damit veränderten sich auch die Erwartungen an den Vorstand. Bei einem komplexen Siedlungsbau wie dem Möckernkiez ging es zu Beginn der Bewirtschaftungsphase vorrangig um die Zuverlässigkeit der Mängelbeseitigung.

Das Beschwerdemanagement lief anfangs nicht reibungslos, wurde aber durch die Einführung eines elektronischen Ticketsystems im Verlauf des Jahres 2018 verbindlicher und transparenter. Da sich die Geschäftsstelle auf dem Gelände befindet, haben Nutzer*innen neben anlassbezogenen Emails jederzeit die Möglichkeit zu direkter Kommunikation mit den Mitarbeiter*innen sowie auch mit dem Vorstand.

Die wesentliche Schnittstelle im Interessenausgleich zwischen Nutzer*innen und Vorstand ist der Beirat, der sich aus den von den Hausgruppen gewählten Vertreter*innen zusammensetzt. Der Vorstand erstattet dort regelmäßig Bericht und erläutert z.B. den Stand der Mängelbeseitigung bzw. die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Bei Entscheidungen wird der Beirat angehört, Initiativen des Beirats werden in der Regel aufgegriffen.

Bewohner*innen können über den Beirat auch schriftliche Anfragen an den Vorstand stellen (FAQ's), die dieser im Vorfeld der Beiratssitzungen schriftlich beantwortet. Sämtliche Fragen und Antworten sind auf der Intranetseite der Genossenschaft dokumentiert und sollen über die Hausgruppensprecher*innen allen Bewohner*innen zur Verfügung gestellt werden.

Im Jahr 2019 errang die Genossenschaft den 2. Preis im vom BBU ausgelobten Wettbewerb „Digitale Wohnungswirtschaft“. Ausgezeichnet wurde damit der Einsatz des Internets für eine verbesserte Mitgliederkommunikation: „die schnelle Information der Mitglieder über freie Wohnungen mit einer dropbox, das elektronische Ticketsystem zur Mängelbeseitigung sowie die Erprobung von kiezdemokratie.de, einer mitgliederoffenen Abstimmungsplattform auf der Basis von „Liquid Feedback“.

6.1.3. Verzicht auf unethische Werbemaßnahmen

Besondere Werbemaßnahmen wurden im Berichtszeitraum nicht vorgenommen, da nur wenige Wohnungen zu vergeben waren, für die ausreichend Bewerbungen aus dem Mitgliederkreis (in der Regel zwischen 15 und 20 Mitglieder) eingegangen sind. Die Werbemaßnahmen des Vorjahres hoben vor allem Fragen der Ökologie, der Selbstverwaltung und der solidarischen Nachbarschaft hervor. Die Chancen und die Risiken einer Genossenschaft sowie die auf die Nutzer*innen zukommenden Kosten werden sachgerecht an Beispielen dargestellt. In einigen Informationen wurde die Anlage als „Passivhaus“ titulierte, obwohl kein entsprechendes Zertifikat vorliegt (s. dazu Anmerkungen unter „Energie“).

II. Gewerbetreibende

Die Genossenschaft verfügt über 21 Gewerbeeinheiten, die 2018/2019 vollständig vermietet wurden. Das Gewerbe ist ein Mix aus Handel, Dienstleistungen und Restaurantbetrieben. Der ADFC ist mit seiner Berliner Landesgeschäftsstelle und einer Servicewerkstatt vertreten.

Zwei Unternehmen im Gebäudekomplex - ein Hotel und ein Biomarkt - gehören nicht zum Unternehmen und werden nicht in der GWÖ-Bilanz berücksichtigt. Beide Gebäude sind ebenfalls nach Energieeffizienz KfW 40 errichtet und in das energetische Versorgungssystem der Siedlung einbezogen.

Die Gewerbemieten haben unterschiedliche Erfahrungen mit Genossenschaften, müssen sich aber nicht auf die Ziele der Möckernkiez eG verpflichten. Sie sind aus steuerlichen Gründen von einer Mitgliedschaft ausgeschlossen. Vorgabe für den Makler war, Mieter zu finden, die an langfristigen Verträgen interessiert sind. Auf Grund der Philosophie der Genossenschaft, aber auch auf Grund von Auflagen der Kreditgeber sind bestimmte Geschäftsmodelle (z.B. Waffengeschäfte, Spielhallen und bordellartige Betriebe) ausgeschlossen.

Die Gewerbemieten liegen leicht unter dem Niveau im Umfeld. Die Mietverträge laufen entsprechend den Wünschen der Gewerbetreibenden in der Regel über 10 Jahre mit einer oder zwei ausschließlich mieterseitigen Optionen auf Verlängerung. Eine Steigerungsquote der Miete von 2 %/jährlich ist enthalten. Für die Zeit nach Vertragsende bietet der Vertrag dem Mieter die Verlängerung um fünf Jahre bei Beibehaltung der Konditionen an oder eine Neuverhandlung der Miete. Die Mieter haben dann eine einseitige Kündigungsmöglichkeit.

2018/2019 gab es bis auf wenige Unstimmigkeiten über den Umgang mit der Mängelbeseitigung keine Konflikte. Der Kontakt ist gut. Die Genossenschaft und der Verein laden die Gewerbetreibenden zu Veranstaltungen und zum Mittag ein, was auf unterschiedliches Interesse stößt.

Bewertung

Bewertung D1	9,0 Punkte „good practice“
Begründung	Kund*innenbeziehungen auf Augenhöhe sind Teil der Marktpositionierung. Innovative Lösungen zur Gestaltung menschenwürdiger Kommunikation und Barrierefreiheit sind im ganzen Unternehmen umgesetzt.
D1.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

6.2. Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen

Was ist das Ziel? Ein GWÖ-Unternehmen...	... sieht den Mitbewerber als Ergänzung am Markt. ... arbeitet gemeinsam mit anderen Unternehmen an Lösungen und Angeboten, die die Bedürfnisse der Kund*innen erkennen und bedienen. ... bietet anderen Unternehmen uneigennützig Unterstützung in Notsituationen an
Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren	1. Maßnahmen zur Erhöhung des Branchenstandards 2. Solidarität gegenüber anderen Unternehmen 3. Teilen von Wissen und Informationen

Die Grundwerte der Genossenschaft – Teilhabe, Ökologie, Solidarität – werden gegenüber anderen Genossenschaften und dem gesellschaftlichen Umfeld aktiv vertreten. Die Genossenschaft ist sowohl Mitglied im BBU (Prüfungsverband) als auch im Bündnis Junger Genossenschaften und setzt sich dort insbesondere für die Belange kleinerer Genossenschaften ein. Außerdem ist die Möckernkiez eG Mitglied im Genossenschaftsforum e.V.

Die Genossenschaft ist auch Mitglied im bundesweiten Netzwerk Immovielen, einem Bündnis von Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen.

Auch gegenüber dem Land Berlin und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vertritt die Möckernkiez eG die Interessen der Genossenschaft(en). So fanden in den Jahren 2019 und 2020 Veranstaltungen mit den Fraktionssprecher*innen der Senatskoalition statt, die genutzt wurden, um Positionen der Genossenschaften zu erläutern.

6.2.1. Maßnahmen zur Erhöhung des Branchenstandards

Die Möckernkiez eG zeichnet sich durch zwei Besonderheiten aus, mit denen sie Standards für den Bau von Großsiedlungen setzt: der Standard nach KfW 40 und die weitgehende Barrierefreiheit. Beides wird über verschiedene Wege der Öffentlichkeitsarbeit hervorgehoben. Auch mit den spezifischen Instrumenten der Mitgliederbeteiligung, die über das Genossenschaftsrecht hinausgehen, gibt der Möckernkiez ein Beispiel, wie Mitbestimmung in der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden kann.

Diese Vorbildfunktion wird durch verschiedene Preise bestärkt, die die Genossenschaft erhalten hat:

- 2012 wurde der Möckernkiez als einer von neun "Preisträgern und Ideengebern im genossenschaftlichen Neubauwettbewerb 2012 des Landes Berlin" ausgezeichnet. In der Begründung heißt es: „Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größe, seiner städtebaulichen Konzeption, der angestrebten Nutzungsmischung und des bürgerschaftlichen Engagements ein herausragendes Projekt im Wettbewerb. Es wird als sehr ambitioniertes und gutes Projekt gewürdigt.“
- 2018 wurde das Energiekonzept des Möckernkiez im Ideenwettbewerb des Projektes N - Netzwerk für nachhaltige Entwicklung - gewürdigt. Hervorgehoben wurde die gemeinsame Konzeptentwicklung zwischen der Möckernkiez eG und der Naturstrom AG, die zugleich dem Anspruch an ein Vorzeigequartier der dezentralen Energiewende gerecht werde und den Mietern Energie zu günstigen und langfristig kalkulierbaren Preisen biete.
- 2019 errang die Genossenschaft den 2. Preis in dem vom BBU ausgelobten Wettbewerb „Digitale Wohnungswirtschaft“. Ausgezeichnet wurde der Einsatz des Internets für eine verbesserte Mitgliederkommunikation: die schnelle Information der Mitglieder über freie Wohnungen über eine dropbox, das elektronische Ticketsystem zur Mängelbeseitigung sowie die Erprobung von kiezdemokratie.de, einer mitgliederoffenen Abstimmungsplattform auf der Basis von „Liquid Feedback“.

6.2.2. Solidarität mit anderen Unternehmen

2019 trat die Genossenschaft der neu gegründeten Genossenschaft DIESE eG bei. Die DIESE eG arbeitet unter anderem mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zusammen und übernimmt Häuser, für die der Bezirk das Vorkaufsrecht geltend gemacht hat.

Dieses Instrument ist als punktuelle Abwehrmaßnahme gegen Mietenexplosion und Verdrängung gedacht, die für immer mehr Berliner Mieter*innen zu einem existenziellen Problem wird. Die Möckernkiez eG hält inzwischen 10 Anteile á 100 € an der mit Startschwierigkeiten kämpfenden DIESE eG.

6.2.3. Teilen von Wissen und Information

Diese Informationen stehen anderen Unternehmen zur Verfügung. Anlassbezogene Führungen durch den Möckernkiez vertiefen den Wissenstransfer. Mit der Vorlage des Gemeinwohlberichts wird ein weiterer Schritt zu Transparenz und Wissenstransfer unternommen.

Bewertung

Bewertung D2	2,0 Punkte „good practice“
Begründung	Erste Kooperationen mit Mitunternehmen anderer Branchen bzw. regional entferntere der gleichen Branche, erste Erfahrungen mit der Weitergabe von Finanzmitteln und/oder Technologie in Notsituationen oder zur Unterstützung von Mitunternehmen
D2.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

6.3. Ökologische Folgen der Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen

Was ist das Ziel? Ein GWÖ-Unternehmen...	... ist bestrebt, die ökologischen Auswirkungen von Nutzung und Entsorgung möglichst genau zu kennen und diese zu minimieren. ... bietet Produkte und Dienstleistungen an, deren ökologische Auswirkungen durch Nutzung und Entsorgung geringer sind als bestehende Alternativen. ... setzt sich mit den Nutzungs- und Entsorgungsbedingungen durch Kund*innen auseinander und versucht, diese im Sinne einer maßvollen Nutzung (Suffizienz) zu verbessern.
Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren	1. Anteil CO ₂ -neutraler Energieerzeugung 2. Förderung nachhaltigen Energieverbrauchs 3. Ressourcenschonender Umgang mit Wasser 4. Abfallaufkommen 5. Förderung von gemeinwohlverträglichem Verkehr

„Wohnen“ ist der private Bereich, wo - neben dem Verkehr - der CO₂-Ausstoß am stärksten beeinflusst werden kann. Dieses betrifft sowohl die Ausstattung mit einer ressourcenschonenden, regenerativen Energie-Infrastruktur wie auch Anreize für die Bewohner*innen, ihren privaten „ökologischen Fußabdruck“ durch angemessenen Energieverbrauch und Abfallvermeidung zu verkleinern. Im Folgenden werden die Handlungsfelder Energie, Wasser, Abfall und Individualverkehr bilanziert.

Exkurs: Ist der Möckernkiez eine Siedlung nach Passivhausstandard?

Haben die Bauten des Möckernkiez Passivhaus-Standard? Diese Frage steht im Raum, nachdem die ursprünglich vorgesehene Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser nicht realisiert werden konnte. Daher konnten die Gebäude im Möckernkiez nicht mehr als Energieeffizienz-Haus nach KfW-Standard 40+, sondern „nur“ noch als Standard 40 eingestuft werden.

Passivhaus und Energieeffizienzhaus bezeichnen unterschiedliche Dinge, was eine Antwort auf die Frage schwierig macht:

- „Passivhaus“ ist ein geschützter Begriff. Laut Zertifizierungskriterien des Passivhausinstituts Darmstadt darf es einen Heizwärmebedarf von 15 Kilowattstunden (Energiegehalt von etwa 1,5 Litern Heizöl) pro Quadratmeter in einem Jahr nicht übersteigen. Die Häuser werden „passiv“ genannt, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Quellen wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten gedeckt wird.

- Die Bezeichnung „KfW-Effizienzhaus“ kommt immer mit einer Zahl daher: 55, 40 oder 40 Plus. Diese Zahl gibt an, wie hoch der Primärenergiebedarf im Verhältnis zum gesetzlichen Mindeststandard der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist. Der Möckernkiez als KfW-Effizienzhaus 40 hat also einen jährlichen Primärenergiebedarf von nur 40 Prozent. Die Energieeffizienz wird z.B. erreicht durch umfangreichen Wärmeschutz, eine hochwertige Dach- und Bodenplattendämmung, Luftdichtigkeit, die Nutzung von Solaranlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärmekopplung.

Die Berechnungsverfahren für Passivhaus und KfW-Effizienzhaus unterscheiden sich grundlegend. Während ein Passivhaus zwingend mit dem sehr genauen Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) berechnet wird, lässt die KfW für ihre Effizienzhäuser verschiedene Berechnungsarten (nach DIN V 18599 oder DIN 4106-6 und DIN 4701-10) zu. Auch bei den verwendeten Bezugsgrößen (Energiebezugsfläche vs. Gebäudenutzfläche), Klimadaten (lokales Klima vs. Klimadatensatz von Potsdam für ganz Deutschland) und anderen Daten verfahren die beiden Berechnungsmodelle sehr unterschiedlich. Die Ergebnisse sind daher kaum miteinander zu vergleichen.

Bleiben nur Annäherungswerte. Eine Recherche im Internet ergibt folgendes Bild: Als sicher gilt, dass ein Effizienzhaus 40 Plus einen Passivhausstandard erreicht. Viele Expert*innen sehen aber dieses bereits bei einem Effizienzhaus 40 als gegeben an.

6.3.1. Energieerzeugung

Der Möckernkiez ist eine Energieeffizienz-Anlage nach KfW-Standard 40, d.h. der Wärmebedarf liegt 60% unter dem gesetzlich vorgegebenen Normalstandard. Die Energieerzeugung verläuft weitgehend dezentral - durch Photovoltaik und BHKW sowie einem hausinternen System zur Rückgewinnung der Abluftwärme. Eine ursprünglich geplante Anlage zur Rückgewinnung von Wärmeenergie aus dem Abwasser konnte aus Kostengründen nicht realisiert werden.

Die von einem Tochterunternehmen der Naturstrom AG als Contractor erstellte und betriebene Energieanlage besteht aus einem zu 100 % mit Biogas betriebenen Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW), zwei teillastfähigen Gas-Spitzenlastkesseln, Photovoltaikanlagen auf fünf Gebäuden mit zusammen 135 Kilowatt Spitzenleistung, vier Wärmespeichern mit je 3000 Litern Wasser sowie einem Nahwärmenetz aus Polyethylenrohren (PEX) mit Wärmeübergabestationen in den Kellern der 14 Gebäude. An zwei Ladesäulen mit jeweils zwei Zapfstellen außerhalb des autofreien Geländes wird Möckernstrom für E-Fahrzeuge bereitgestellt.

Die beiden Spitzenlastkessel werden mit 10 % Biogas aus Rest- und Abfallstoffen und zu 90 % aus konventionellem Erdgas betrieben. Auf den Gesamtwärmebedarf bezogen, stammen ca. 45% des Wärmebedarfs aus Erdgas. Die CO₂-Kompensation des Erdgases erfolgt nach Angabe des Betreibers Naturstrom über Klimaschutzprojekte nach Gold Standard (VER), eine TÜV-Zertifizierung liegt vor.

Seit Beginn der Bewirtschaftungsphase gibt es eine Debatte innerhalb der Bewohnerschaft über die Frage, die Energieversorgung auf 100% regenerative Ressourcen umzustellen und das Erdgas durch Biogas zu ersetzen. Diese Umstellung würde mit ca. 50.000 € pro Jahr zu Buche schlagen. Eine entsprechende Entscheidung wurde darum noch nicht getroffen.

6.3.2. Energieverbrauch

Geschätzt ist ein Wärmebedarf von rund 2000 Megawattstunden pro Jahr. Beim Strom geht die Planung von einem Bedarf von etwa 1500 Megawattstunden jährlich aus. Die Werte von 2018 sind nicht aussagekräftig, da die Häuser in einer Spanne von Januar bis August bezogen wurden. Der Gesamt-Wärmebedarf für 2019 betrug 2249 Megawattstunden. Der tatsächliche Stromverbrauch lässt sich nicht benennen, da die Nutzer*innen jeweils eigene Verträge und Abrechnungen mit Stromlieferanten haben.

Ein wichtiger Faktor bei der Identifikation von Einsparpotenzialen sind die hochkomplexen, weitgehend automatisierten Lüftungssysteme. Diese entziehen über Wärmetauscher der Abluft Wärme, die wiederum, ggfs. zusätzlich erwärmt durch ein systeminternes Heizsystem, über Lüftungsschlitze in die Wohnungen zurückgeführt wird. Die Erfahrung in der ersten Heizperiode zeigt, dass diese Lüftungswärme weitgehend ausreicht und die passiven Heizsysteme (Heizkörper) kaum benötigt wurden. Dies gilt nur in milden Wintern, also Winter mit überdurchschnittlich hohen Temperaturen. Laut Berechnung der Fachplanung versorgt die Lüftungsanlage die Räume nur mit etwa 25 – 30 % des Heizwärmebedarfs (bezogen auf -15°C Außentemperatur). D.h. in kälteren Perioden müssen die Heizkörper die Wärmezufuhr der Wohnungen entsprechend stark unterstützen.

Allerdings zeigte sich schnell, dass die durch die installierende Lüftungsfirma vorgenommenen Standard-Einstellungen unzureichende Ergebnisse brachten. Einstellungen für die Nachtabsenkung, den Bypass der Wärmerückgewinnung und weitere „Features“ waren und sind teilweise unzureichend programmiert und nach wie vor nicht zufriedenstellend. Zur Nachjustierung und Verbesserung der Funktion der Anlage wurde darum in 2019 eine AG Lüftung mit Experten aus der Bewohnerschaft eingesetzt, die in der Heizsaison 2019/2020 mit Testmessungen begonnen hat und dem Vorstand Vorschläge für die Einstellungen / Parametrierungen der Anlage vorlegen wird. Zu diesem Thema hat im März 2020 ein erster Workshop mit Experten des Herstellers (Exhausto) der Lüftungsanlagen und der Arbeitsgruppe Lüftung stattgefunden. Am Beispiel eines Gebäudes (G02) werden die für die unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten möglichen Parameter erarbeitet und programmiert. Diese Einstellungen sollen als Grundlage (Default) für die übrigen Gebäude dienen.

Ein weiteres Thema ist die Beleuchtung: In der Einzugsphase 2018 zeigte sich, dass die Beleuchtungsanlagen so geplant sind, dass es zu einer relativ hohen Beleuchtungsstärke auf dem Gelände kommt. Neben dem Energieverbrauch führt das zu einer Belästigung in vielen Wohnungen. Als erste Maßnahmen wurden in 2019 teilweise schwächere Leuchten eingebaut, teilweise wurden die LED-Leuchten durch transluzente Folien abgedunkelt. In noch deutlich stärkerem Maß gilt das für die Treppenhausbeleuchtungen. Diese wurden zunächst durch Ausschalten / Abbau von ungefähr 50% der Leuchten und durch Halbierung der Watt-Tage (durch Austausch der Leuchtmittel) in der Beleuchtungsstärke angepasst. Probleme mit den infrarotgesteuerten Bewegungs- und Präsenzmeldern führten zu der Entscheidung, sukzessive Sensorleuchten mit radargesteuerten Bewegungsmeldern in den Treppenhäusern einzubauen. Die Wahl der Sensorleuchten fiel auf ein Produkt, das eine Glasabdeckung besitzt und einen E27-Sockel, so dass unterschiedliche LED-Leuchtmittel eingesetzt werden können und bei Defekt des Leuchtmittels nicht die komplette Leuchte entsorgt werden muss. Die Leistungsaufnahme variiert nun je nach Einsatzort und Helligkeitsbedarf zwischen 8 und 14 Watt, gegenüber 54 W in der Ursprungsausführung.

6.3.3. Wasser

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über die Berliner Wasserbetriebe. Die geplante Nutzung des Abwassers für Wärme- und Brauchwassernutzung wurde aus Kosten- und Wirtschaftlichkeitsgründen nicht realisiert. Die Versickerung des Regenwassers wird über ein weitverzweigtes System von Rigolen gefördert. Das Regenwasser der Dächer wird in sechs Zisternen á 9,6 m³ gesammelt und für die Bewässerung der Gartenanlagen genutzt. Aufgrund der lang anhaltenden Trockenheit in den letzten beiden Jahren reicht dies in den Sommermonaten nicht aus. In 2019 wurden daher zwei Brunnen (zur privaten Gartenbewässerung, Tiefe < 15m, Gesamtentnahme pro Brunnen < 150 m³) angelegt, die ausschließlich zum kostenneutralen Befüllen der Zisternen in Zeiten der Trockenheit genutzt werden.

6.3.4. Abfall

Für die Abfallentsorgung im Möckernkiez stehen verschiedene Restmülltonnen zur Verfügung: zwei 240 l-Tonnen, drei 660 l-Tonnen und zwölf 1.100 l-Tonnen. Bei zweimaliger Abholung pro Woche entspricht dies einem Müllaufkommen von 31.320 l insgesamt, was etwa dem Durchschnittsaufkommen in Berlin entspricht (Quelle: Müllkalkulator BSR).

2019 konnte durch Absprache über geeignete Maßnahmen in zwei Häusern eine 1.100 l-Tonne eingespart werden, was zu einer Kostenersparnis von ca. 2.300 €/Jahr führte. Da die Müllkosten nach Häusern abgerechnet werden, kommt dies den Bewohner*innen unmittelbar zugute, was einen starken Anreiz zur Restmüllreduzierung für andere Häuser bieten dürfte.

Teil der Bemühungen um ressourcenschonenden Konsum und Abfallvermeidung sind verschiedene Initiativen wie kiezinterne Tauschbörsen für Kinderkleidung und Bücher, die Neuanschaffungen (und damit verbundenen Müll) verhindern helfen.

Die vom Möckernkiez-Verein betriebene Werkstatt arbeitet gebrauchte Geräte auf. Dort gibt es auch eine Sammelstelle für defekte Elektrogeräte. Durch kleine Kampagnen werden die Bewohner*innen qualifiziert und sensibilisiert, Geräte zu reparieren anstatt durch neue zu ersetzen. 2019 startete ein Repair-Café, das sich mit ähnlichen Einrichtungen in der Stadt vernetzt. Ein ähnliches Ziel verfolgt die Textilwerkstatt, die Hilfestellungen beim Schneiden und Ändern von Kleidungsstücken bietet.

Ein großes Problem stellt der Verpackungsmüll dar. Eine Initiative aus der Bewohnerschaft startete verschiedene Maßnahmen zur Müllvermeidung, die zu einer Sensibilisierung der Bewohner*innen führen soll. Auch die umliegenden Geschäfte wurden in die Kampagne einbezogen. Der Biomarkt bietet jetzt Pfandgefäße an und der Imbiss gewährt einen Rabatt für die Nutzung mitgebrachter Kaffeebecher. Allerdings entstand aus dieser einmaligen Initiative keine kontinuierliche Bewegung.

6.3.5. Individualverkehr

Eine der Auflagen des Bebauungsplans war, das Gelände des Möckernkiez weitgehend autofrei zu halten. Anders als in anderen autofreien Genossenschaften war und ist der Verzicht auf einen Privat-PKW nicht Voraussetzung, um im Möckernkiez zu wohnen. Dies führte in der Planungsphase zu Protesten der umliegenden Anwohner, die trotz der geplanten Tiefgarage mit 99 Stellplätzen (überwiegend für das Gewerbe des Möckernkiez) eine Konkurrenz um Parkplätze befürchteten.

Das innere Gelände (die „Erschließungsstraße“) ist durch eine Schranke gesichert. In der 2017 von Vorstand und Bewohner*innen gemeinsam beschlossenen Hausordnung ist geregelt: „Da der Möckernkiez als autofreie Siedlung vorgesehen ist, ist Autoverkehr auf der inneren Erschließungsstraße nur ausnahmsweise gestattet. Ausnahmen gelten nur für Menschen mit Beeinträchtigungen, für die Feuerwehr, Polizei und Krankentransporte sowie für Versorgungsfahrzeuge, wie Müllabfuhr und Handwerker. Steht die Anlieferung von sperrigen oder schweren Gütern an, können sich die Bewohner in der Geschäftsstelle stundenweise einen Transponder zum Öffnen der Schranke ausleihen. Eine Weitergabe des Transponders an Dritte ist untersagt.“

Die Frage der praktischen Umsetzung dieser Regeln ist seit der Einzugsphase Gegenstand intensiver Diskussionen. Ende 2018 wurde die Zufahrtsregelung dergestalt geändert, dass jede Hausgruppe einen Transponder zur Verfügung gestellt bekommen hat und diesen eigenständig verwaltet bzw. die Zufahrt zum Gelände organisiert.

2018 wurde die Arbeitsgruppe „Mobilität & Zufahrt“ eingerichtet, die eine Konkretisierung der Zufahrtsregelung erarbeiten sollte. Zwei Punkte sind besonders umstritten:

- die Zulassung von motorisierten Lieferdiensten auf der inneren Erschließungsstraße
- Ausnahmeregelungen für Pflegedienste und Handwerker, da diesen die Nutzung der Kurzzeitparkplätze auf der Vorfahrtstraße nicht zuzumuten sei

In der im Frühjahr 2019 verabschiedeten Fassung wurde beschlossen, es bzgl. Handwerkern und Pflegediensten bei der Regelung der Hausordnung zu belassen, den Lieferdiensten jedoch entgegen der Hausordnung die Einfahrt zu gestatten und gleichzeitig an praktikablen Alternativen (Belieferung mit Lastenrädern, Packstation u.ä.) zu arbeiten. Im Frühjahr 2020 soll ein Erfahrungsbericht vorgelegt werden, um Korrekturen an der jetzigen Praxis vorzunehmen.

Seit dem Einzug werden verschiedene Möglichkeiten angeboten, um den Verzicht auf ein Privatauto zu erleichtern. Auf dem Gelände wurden zusätzlich ca. 100 teilweise überdachte Fahrradstellplätze errichtet, die die bestehenden, bauseitig errichteten ca. 900 Stellplätze (Außenbereich und Keller) ergänzen. Erfahrungsgemäß spielt für die Nutzung des Rades eine große Rolle, dass es direkt und schnell zur Verfügung steht.

In einigen Häusern gibt es Lastenräder für eine gemeinsame Nutzung. Im Herbst 2019 wurde unter der Regie der Fa. Getaway ein Privat-PKW zu einem Teilauto umgewandelt, das alle Bewohner*innen nutzen können.

Ob der Anteil der autobesitzenden Bewohner*innen durch die bisherigen Maßnahmen zurückgegangen ist, ist nicht bekannt (nach einer nichtrepräsentativen Umfrage auf freiwilliger Basis kurz nach dem Erstbezug des Möckernkiez lag der Anteil der Autobesitzer*innen etwa im Kreuzberger Durchschnitt, allerdings wollte ein beträchtlicher Teil seinen PKW abschaffen, sofern es eine verlässliche Carsharing-Alternative gäbe).

Bewertung

Bewertung D3	6,0 Punkte
Begründung	<p>Es gibt eine klare, nachvollziehbare Strategie zur Optimierung des Produktportfolios bzw. des Geschäftsmodells in Bezug auf ökologische Auswirkungen und maßvolle Nutzung.</p> <p>Weitreichende Maßnahmen zur Reduzierung ökologischer Auswirkungen sind umgesetzt. Produkte und Dienstleistungen haben durchgehend geringere ökologische Auswirkungen als vergleichbare Alternativen.</p> <p>Die Unternehmenskommunikation zielt auf eine aktive Förderung maßvoller Nutzung ab und stellt Konsument*innen umfassende Informationen zu ökologischen Auswirkungen der Produkte und Dienstleistungen zur Verfügung</p>
D3.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

6.4. Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen ...</p>	<p>... fördert den direkten Kontakt zu seinen Kund*innen und bindet sie bei der Produktentwicklung mit ein.</p> <p>... nutzt den Dialog mit Kund*innen, um Produkte und Dienstleistungen nachhaltiger zu machen und einen suffizienten Gebrauch zu unterstützen.</p> <p>... schafft umfassende Produkttransparenz und Rückverfolgung in der Zulieferkette.</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Faktoren</p>	<p>1. Einbeziehung der Kund*innen in die Weiterentwicklung</p> <p>2. Transparenz in Preisgestaltung und Produktqualität</p>

6.4.1. Einbeziehung der Kund*innen in die Weiterentwicklung

Der Möckernkiez ist, wie eingangs beschrieben, eine Wohngenossenschaft, die konzeptionell und baulich vollständig von den (künftigen) Bewohner*innen geplant wurde. Grenzen der Mitentscheidung werden durch einschlägige Gesetzgebung und die Satzung der Genossenschaft gesetzt. So regeln z.B. das Genossenschaftsgesetz und die Satzung die Befugnisse von Vorstand und Aufsichtsrat.

Dieser Grundsatz der gemeinsamen Diskussion und Entscheidung über die Weiterentwicklung des "Produktes" Möckernkiez gilt auch in der Bewirtschaftungsphase. Die Grundlage solcher Aushandlungsprozesse ist die unter 1.3. dargestellte Mitwirkungsstruktur der Genossenschaft, wobei Initiativen für Verbesserungen sowohl vom Vorstand als auch von den Bewohner*innen eingebracht wurden/werden.

Initiativen aus der Bewohnerschaft, die die baulichen Verhältnisse oder organisatorischen Abläufe betrafen, sind:

- der Einbau einer Bodenschwelle zur Verlangsamung des Kfz-Verkehrs an der Auffahrt
- der Aufbau einer Litfaßsäule als Informationspunkt auf dem Kiezplatz
- die Reduzierung der Beleuchtung im Außenbereich
- die Anlage und Standortauswahl von ca. 100 weiteren Fahrradstellplätzen
- das Ausweisen von vorhandenen Kurzzeitparkplätzen für Pflegekräfte auf der (privaten) Vorfahrtstraße an der Yorckstraße
- die Übernahme der Gartenpflege durch die Bewohner*innen
- die Anlage von zwei Brunnen zur Befüllung der Zisternen in der Trockenzeit
- Die Mitwirkung und die Beschlussfassung über Grundsätze für die Bewirtschaftung, z.B. Grundsätze über die Vergabe von Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen, oder (aktuell) die Diskussion über Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, die ebenfalls von der Mitgliederversammlung zu beschließen sind.

6.4.2. Transparenz in Preisgestaltung und Produktqualität

Die Internetseite der Genossenschaft ist sehr allgemein gehalten und bietet nur Grundinformationen.

Die Jahresbilanz und die wesentlichen finanziellen Eckdaten werden auf den jährlichen Mitgliederversammlungen vom Vorstand erläutert. Alle Mitglieder erhalten mit der Einladung zur Mitgliederversammlung (MV) die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht per Mail übersandt. Vor jeder MV bietet der Vorstand zusätzlich eine Bilanzsprechstunde an, in der die Daten ausführlich erläutert werden. In den monatlichen Beiratssitzungen steht der Vorstand regelmäßig Rede und Antwort.

Mitglieder haben kein Recht auf Einsicht in den Wirtschaftsplan, in die Verträge und Konditionen mit den Kreditgebern - aus Vertraulichkeitsgründen - sowie - aus datenschutzrechtlichen Gründen - in die Arbeitsverträge der Mitarbeiter*innen. Eine Überprüfung der mittelfristigen Prognosen des Vorstandes ist darum nur den Mitgliedern des Aufsichtsrates möglich. Ebenfalls nicht öffentlich sind die Verträge mit den Zulieferfirmen, so dass es Bewohner*innen nur sehr eingeschränkt möglich ist, sich ein genaues Bild etwa zum Schadstoffeinsatz bei der Hausreinigung zu machen.

Bewertung

Bewertung D4	7,0 Punkte „good practice“
Begründung	Es gibt einen Kund*innenbeirat oder ähnliche institutionalisierte Dialog- und Mitentscheidungsformen. Konstruktives Feedback wird fast immer umgesetzt. Es erfolgt eine gemeinsame Entwicklung von nachhaltigen Produkten und Dienstleistungen. Es erfolgt eine Kennzeichnung der Produkte und prozentuale Aufschlüsselung aller Preisbestandteile.
D4.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

6.5. Zusammenfassung Berührungsgruppe D

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
Kund*innen & Mitunternehmen	Vorbildlich	Fortgeschritten	Erfahren	Vorbildlich

D1 - Ethische Kund*innenbeziehungen: Die besonderen Belange der verschiedenen Nutzergruppen werden aufgegriffen und, wo möglich, werden Zugangsbarrieren abgebaut. Das gilt insbesondere für Menschen mit Beeinträchtigungen. Für Menschen mit geringem Einkommen sind die Nutzungsentgelte und die erforderlichen Geschäftsguthaben zu hoch. Die Bewohner*innen können auf verschiedenen Wegen ihre Beschwerden vorbringen, das Mängelmanagement wurde nach dem Einzug deutlich verbessert.

D2 - Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen: Als junge Genossenschaft Deutschlands setzt der Möckernkiez Standards. Durch Mitarbeit in den Netzwerken trägt die Genossenschaft dazu bei, dieses Wissen zu verbreitern. Der Solidaritäts-Anspruch wird auch durch die praktische Unterstützung einer neu gegründeten Genossenschaft unterstrichen.

D3 - Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen: Eine hohe Energieeffizienz, Mieterstrom aus Photovoltaikanlagen, das Regenwassermanagement, eine weitgehende Autofreiheit und die Förderung von emissionsfreiem Verkehr sorgen dafür, dass der „ökologische Fußabdruck“ durch den Betrieb deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Eine vollständige Umstellung auf Biogas sowie Kampagnen zur Förderung klimaschonenden Verhaltens würden diese Bilanz weiter verbessern.

D4 - Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz: Das „Produkt“ Möckernkiez wurde von Nutzer*innen entwickelt und wird nach dem Einzug gemeinsam weiterentwickelt. Die gute Kooperation zwischen Vorstand und Bewohner*innen wird dadurch geschmälert, dass die meisten grundlegenden Dokumente nicht öffentlich sind.

„Nachhaltigkeit“ ist eine der wesentlichen Leitlinien für den Möckernkiez. Das gesamte Quartier ist nach Energieeffizienzkriterien errichtet und auf der Kiezebene weitgehend autofrei.



Der Möckernkiez unterstützt Aktionen zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts wie dem “Tag der offenen Gesellschaft” und wirkt damit aktiv in die Kieznachbarschaft.



Genossenschaftler*innen setzen sich für die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im Kiez ein. Foto: Praktische Demonstration einer zu kurzen Ampelphase für Fußgänger*innen und Rollstuhlfahrer*innen



7. Berührungsgruppe E: Gesellschaftliches Umfeld

7.1. Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Dienstleistung

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... leistet mit seinem Angebot einen Beitrag für das gute Leben für alle und deckt den Grundbedarf für möglichst viele Menschen, auch für benachteiligte, einkommensarme Gruppen.</p> <p>... fördert mit seinen Produkten und Dienstleistungen die Gesundheit bzw. die persönliche Entwicklung der Menschen und der Gemeinschaft.</p> <p>... verzichtet auf Produkte und Dienstleistungen mit sozialen, ökologischen und gesundheitlichen Risiken.</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren</p>	<p>1. Wohnstandard und Wohnungsgröße</p> <p>2. Veränderung des Milieus / Gentrifizierung</p> <p>3. „ökologischer Fußabdruck“</p>

Unsere Genossenschaft deckt das Grundbedürfnis nach sicherem gemeinschaftlichem Wohnen in einer barrierefreien Wohnanlage ab. Mit der Energieeffizienzbauweise und dem Versuch, eine ökologisch nachhaltige Freiflächengestaltung umzusetzen, wollen wir einen Ausgleich zur Versiegelung erzielen, die durch den Neubau zwangsläufig entstanden ist.

7.1.1. Wohnstandard und Wohnungsgröße

Die Gebäude sind schlicht und funktional gehalten, Treppenhäuser und Treppen teilweise in unverkleidetem Beton gebaut. Die Grundausstattung der Wohnungen ist angemessen, auf Luxuselemente, z.B. im Bad, wurde verzichtet.

Die Wohnungsgröße im Möckernkiez im Vergleich zu Berlin:

	Möckernkiez eG	Berlin (2016)
durchschnittliche Wohnungsgröße	75,7 m ²	73 m ²
m²/Person*	bei 900 Bewohner*innen: 39,6 m ² bei 1000 Bewohner*innen: 35,6 m ²	38,9 m ²

*eine genaue Statistik zur Zahl der Bewohner*innen liegt nicht vor. Schätzungen auf der Basis der Wohnungsgröße gehen von einem Wert zwischen 900 und 1000 Personen aus.

Die Wohnungsgröße liegt leicht über dem Berliner Durchschnitt, dürfte aber deutlich unter den Wohnungsgrößen der Bewohner*innen vor deren Umzug liegen. Insbesondere für ältere Bewohner*innen, die zuvor in großen Wohnungen mit der ganzen Familie lebten, war die Entscheidung für den Möckernkiez Anlass, die Wohnungsgröße zu verringern. Für einkommensschwächere Personen ist die kleinere Wohnung möglicherweise auch dem erhöhten Nutzungsentgelt geschuldet und daher keine freiwillige Entscheidung.

Bei der Wiedervermietung von Wohnungen wird darauf geachtet, dass die Personenzahl im Verhältnis zu der Wohnungsgröße angemessen ist (s. Vergabegrundsätze verabschiedet bei der MV 2019). Der Möckernkiez ist ein barrierefreier Neubau in direkter Nachbarschaft zum Park am Gleisdreieck, der Wohnstandard ist daher für einen Großteil der Bewohner*innen gestiegen.

7.1.2. Veränderung des Milieus / Gentrifizierung

Die Wohnviertel in der Nachbarschaft sind geprägt durch Mietwohnungen, teilweise Gebäuden aus der Gründerzeit. Wie überall in Kreuzberg sind die Mieter*innen von kräftigen Mietsteigerungen und der Übernahme der Häuser durch Investmentfonds betroffen.

Der Möckernkiez ist laut Bebauungsplan ein Nutzungsgemischtes Quartier. Entlang der Yorck- und Möckernstraße sind Büros und kleine Gewerbebetriebe entstanden (Hotel, Bio-Supermarkt, Gastronomie, kulturelle, soziale, gesundheitliche Infrastruktur). Sie dienen überwiegend der Versorgung des Nahbereichs. Das Gewerbe in der Nachbarschaft ist geprägt von kleinen Handels- und Dienstleistungsgeschäften. Aus informellen Gesprächen in umliegenden Geschäften ist zu erfahren, dass die zugezogenen Bewohner*innen zu steigender Kundschaft und einer Stabilisierung der ökonomischen Situation beitragen.

Das Unternehmen hat nicht zur Verdrängung von Bestandsmietern beigetragen, da es sich um einen Neubau auf einem Brachgelände handelt. Durch den Bau hat jedoch eine starke Bodenversiegelung stattgefunden.

Bewertung

Bewertung E1	8,0 Punkte „good practice“
Begründung	Großteil der Produkte / Dienstleistungen dient darüber hinaus der Entwicklung der Gemeinschaft bzw. der Diversität der Biosphäre. Das Wissen und die Einstellung der Menschen (auch der Nicht-Kund*innen) ändern sich durch Aktivitäten des Unternehmens, es entsteht Problembewusstsein für gesellschaftliche Herausforderungen, z.B. Reparieren statt Neukauf.
E1.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

7.2. Beitrag zum Gemeinwesen (Solidarität & Gerechtigkeit)

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... leistet über Steuern und Sozialabgaben einen fairen und angemessenen Beitrag zum Gemeinwesen entsprechend der Wertschöpfung in der jeweiligen Region.</p> <p>... nutzt Förderungen der öffentlichen Hand nur in dem Ausmaß, als diese der Entwicklung des Unternehmens dienen und damit mittelfristig die Wertschöpfung in der jeweiligen Region erhöhen.</p> <p>... setzt seine spezifischen Fähigkeiten und Ressourcen ein, um zivilgesellschaftliche Initiativen innerhalb des Gemeinwesens jenseits von Eigeninteressen zu stärken.</p> <p>... nutzt seine Kontakte zu Verwaltung und politischen Entscheidungsträger*innen, um dem Gemeinwohl zu dienen und nicht primär Eigeninteressen zu unterstützen. Zudem legt es diese Kontakte und Finanzflüsse offen.</p> <p>... ergreift strukturelle Maßnahmen, um Korruption und illegitime Steuervermeidung intern und bei den direkten Geschäftspartner*innen zu verhindern.</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Welche Leistungen hat die Möckernkiez eG erhalten? 2. Welche Leistungen erbringt die Genossenschaft für die Gemeinschaft? 3. Welche strukturellen Maßnahmen gegen Korruption gibt es?

7.2.1. Welche Leistungen hat die Möckernkiez eG erhalten?

Die Genossenschaft wurde ohne Subventionen des Landes Berlin und des Bundes aufgebaut. Aufgrund der energiesparenden Bauweise erhielt die Genossenschaft einen allgemein zugänglichen Kredit der KfW zu niedrigem Zinssatz (das entspricht einem Zuschuss von etwa 459,9 T€ im Jahr). Weitere materielle Unterstützung vom Gemeinwesen erhält die Genossenschaft nicht.

7.2.2. Welche Leistungen bringt die Genossenschaft für die Gemeinschaft?

Neben den „Pflichtleistungen“ (Steuern usw.) zählen dazu vor allem das gesellschaftspolitische Engagement von Bewohner*innen, dem Möckernkiez e.V. und der Genossenschaft.

7.2.2.1. Leistungen durch gesellschaftspolitisches Engagement

Der Möckernkiez liegt in Berlin-Kreuzberg, einem Kiez, der traditionell von Selbsthilfestrukturen, Solidarität und politischem Eigensinn geprägt ist. Viele Mitglieder der Genossenschaft haben schon vorher in diesem Stadtteil gelebt und sich engagiert. Daher bestehen teilweise sehr enge Verflechtungen zu gesellschafts- und stadtpolitischen Initiativen in der Nachbarschaft. Viele

Bewohner*innen arbeiten in Vereinen und Initiativen in der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft oder übernehmen Aufgaben in bezirklichen Gremien.

- Die AG Kreuzberger Nachbarschaft ist aktives Mitglied im Kiezsatzschlag, einem Bündnis von Initiativen im Bereich Hornstraße/Großbeerenstraße, dessen Arbeit auf eine Stabilisierung des Quartiers ausgerichtet ist.

- Eine weitere AG begann bereits vor der Fertigstellung der Wohnsiedlung, sich für die Verbesserung der Verkehrssituation einzusetzen. Im Mittelpunkt steht die Sicherheit für Fußgänger*innen, besonders des Schulwegs, die Wegequalität für Rollstuhl- und Radfahrende, sowie die Zugänglichkeit und Sicherheit an den Haltestellen von Bus sowie U- und S-Bahn.

- Der Verein Möckernkiez stellt seine Gemeinschaftsräume auch zivilgesellschaftlichen Gruppen von außen zur Verfügung.

- Genossenschaftsmitglieder sind aktiv in den Bürgerforen zur Gestaltung der großen Infrastrukturprojekte in der Nachbarschaft: dem Ausbau des Rathausblocks (Dragonerareal) und dem Neubau der Zentralen Landesbibliothek.

- Ein neuer Schwerpunkt des Engagements liegt in der Wohnungspolitik, indem konkrete Unterstützung für die vom Verkauf bedrohten Häuser sowie Informationsveranstaltungen organisiert werden.

- Die Genossenschaft ist vertreten im Nutzer*innenbeirat des Park am Gleisdreieck, der die Weiterentwicklung des Parks begleitet und Lösungen für Nutzer*innen-Konflikte entwickelt.

Positive Folgen dieses Engagements sind eine Stabilisierung des Quartiers sowie die Stärkung sozialer und ökologischer Standards bei den bezirklichen Infrastrukturmaßnahmen. Gleichzeitig trägt die Genossenschaft damit zu einer Veränderung der Wahrnehmung als „Gentrifizierer“ bei, die in der Planungsphase entstanden ist (s.o.).

7.2.2.2. **Finanzielle Leistungen**

Einen direkten materiellen Beitrag zur Sicherung des Gemeinwesens leistet die Genossenschaft in Form von gesetzlich festgelegten Steuern, Abgaben und Sozialversicherungsbeiträgen.

Die Möckernkiez Genossenschaft ist ein voll steuerpflichtiges Unternehmen, zahlt aber gegenwärtig auf Grund eines bestehenden steuerlichen Verlustvortrages von ca. 4,5 Mio. € aktuell keine Ertragsteuern. Es sind lediglich Grundsteuern angefallen, die für 2018 ca. 17,8 T€ und für 2019 ca. 141,0 T€ ausmachen.

	Lohnsteuer (gesamt)	Sozialversicherungsbeiträge
2018	ca. 71.826,00 €	ca.119.391,00 €
2019	ca. 66.612,00 €	ca. 108.750,00 €

7.2.3. Ausschluss von Korruption

Soziale Fairness im wirtschaftlichen Handeln ist in der Satzung verankert, Steuerdumpingmodelle sind ausgeschlossen. Auch jegliche Spekulation mit den Liegenschaften ist dort untersagt. Korruption und satzungswidrige Lobbyarbeit werden aktiv bekämpft. Es gibt eine Compliance-Richtlinie, die alle Mitarbeiter der Genossenschaft unterschrieben haben und in denen sie ermuntert werden, Unregelmäßigkeiten öffentlich zu machen. Zuwendungen finanzieller Natur, die Annahme von Geschenken und Bewirtungen jeglicher Art hat jeder bei der Genossenschaft angestellte Mitarbeiter (einschließlich der Vorstandsmitglieder) lückenlos in seine persönliche Compliance-Liste einzutragen und diese vierteljährlich dem Compliance-Beauftragten vorzulegen. Ein Mitglied des Aufsichtsrats wurde am 06.01.2015 zum Compliance-Beauftragten ernannt, der alle Compliance-Listen regelmäßig überprüft und abzeichnet. Es gibt verbindliche Verfahren, wie fragwürdige Angelegenheiten zu behandeln sind (Compliance = Regelkonformität).

Die Vertretung der Genossenschaft erfolgt satzungsgemäß durch zwei Vorstandsmitglieder bzw. einem Vorstandsmitglied und einem Prokuristen (derzeit ist keine Prokura erteilt), wodurch das 4-Augen-Prinzip gewährleistet ist.

Im Budget der Genossenschaft stehen keine gesonderten Mittel zur Förderung des gesellschaftlichen Engagements bereit, da die Finanzkraft der noch jungen Genossenschaft beschränkt ist. Eine indirekte Förderung des zivilgesellschaftlichen Engagements besteht darin, dass die Gemeinschaftsräume (KTW) auch für Dritte, insbesondere den Bewohner*innen der Nachbarhäuser, öffentlich sind. Der Betreiber der Gemeinschaftsräume, der Verein Möckernkiez e.V., zahlt für die Nutzung der Gemeinschaftsräume weder Kaltmiete noch Betriebskosten, sondern lediglich seinen eigenen Stromverbrauch. Im Gegenzug muss der Betreiber den Bewohnern und der umliegenden Nachbarschaft ein abwechslungsreiches Programmangebot zu kostendeckenden Preisen anbieten.

Bewertung

Bewertung E2	4,0 Punkte
Begründung	Das Unternehmen leistet durch Steuern und Sozialabgaben einen vergleichbaren Beitrag zu dem unselbstständig Beschäftigter. Umfangreiche, freiwillige Leistungen werden in mehreren Bereichen und über längere Zeiträume erbracht. Es existieren Wirkungsnachweise.
E2.3 Negativaspekt	0,0 Punkte
E2.4 Negativaspekt	0,0 Punkte

7.3. Reduktion ökologischer Auswirkungen

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... setzt sich aktiv mit den ökologischen Auswirkungen der unternehmerischen Tätigkeit auseinander.</p> <p>... reduziert negative ökologische Auswirkungen kontinuierlich und gestaltet seine Verfahren und Prozesse schadstoffarm, ressourcenschonend und sparsam.</p> <p>... kommuniziert seine Erkenntnisse und Fortschritte in der Branche und an andere interessierte Berührungsgruppen.</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ökologische Auswirkungen der Errichtung 2. Ökologische Auswirkungen des Alltagsbetriebes 3. Individueller „ökologischer Fußabdruck“ 4. Auswirkungen auf Quartier und Nachbarschaft

„Nachhaltigkeit“ ist eine der wesentlichen Leitlinien für den Möckernkiez. Dies war bereits in der Gründungsidee verankert und wurde durch die besondere zivilgesellschaftliche Mitgestaltungsgeschichte rund um das ehemalige Bahngelände verstärkt. Das gesamte Quartier ist daher nach Energieeffizienzkriterien errichtet worden und auf der Kiezebene weitgehend autofrei. Aufgrund der finanziellen Krise wurden jedoch einige der ursprünglich geplanten bauökologischen Standards nicht umgesetzt.

Bei der Bilanzierung der ökologischen Folgen ist zu unterscheiden zwischen den einmaligen Belastungen durch die Bauphase, die höchstens nachträglich kompensiert werden können, und dem dauerhaften „ökologischen Fußabdruck“ in der Bewirtschaftungsphase, der verringert werden kann.

7.3.1. Ökologische Auswirkungen der Errichtung

Der Bau erfolgte auf einer ökologisch wertvollen Brache und hat zu einem erheblichen Verlust biologischer Vielfalt geführt. Darum stieß das Bauvorhaben zu Beginn auf starke Vorbehalte von Naturschützer*innen. Im Bebauungsplan ist aufgeführt, dass nur 22% der Fläche unversiegelt bleiben, was aber nicht Erhalt heißt, sondern Neuanlage von Grünflächen. Verschiedene durch den Bebauungsplan vorgeschriebene Kompensationsmaßnahmen (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung, Nistvorrichtungen) sind der Versuch, diesen Verlust ansatzweise auszugleichen.

Diese Kompensationsmaßnahmen wurden durch die Freiflächenplanung des Landschaftsarchitekturbüros hochC umgesetzt. Im Zeitraum Ende 2018 bis Mitte 2019 wurden die Anpflanzungen nach Abschluss der Baumaßnahmen durchgeführt. Von Anfang an wurde dies durch die AG Grüner Daumen begleitet. Inzwischen liegt die Pflege der Grünflächen in der Hand der Bewohner*innen. Damit sind ein klimagerechtes Handeln und eine Weiterentwicklung möglich, die den Interessen der Bewohner*innen (z.B. Anlage von Kinderbeeten) entspricht. Leitlinie bei Neuanpflanzungen sind Naturnähe und die Auswahl heimischer Sorten.

Die Siedlung ist weitgehend in konventioneller Bauweise errichtet. Durch die Verarbeitung von Beton und Isoliermaterial ist eine erhebliche CO₂-Belastung entstanden. Ebenfalls aus

Kostengründen wurde sehr viel Kunststoff verbaut, z.B. für Isolierungsmaßnahmen, als Estrichdämmplatten sowie durch den Einbau von Kunststofffenstern.

Eine Möglichkeit, diesen CO₂-Ausstoß nachträglich finanziell zu kompensieren, wäre ein angemessener Beitrag an die Organisation atmosfair. Nach internen Berechnungen eines Genossenschaftsmitgliedes wäre dafür eine Einmalzahlung von knapp 40.000 € nötig, bei 471 Wohnungen würde das für jede Wohnung einmalig ca. 80 € bedeuten.

7.3.2. Ökologische Auswirkungen des Alltagsbetriebes

Die Umweltbelastungen durch die Bewirtschaftung liegen aufgrund der oben mehrfach beschriebenen infrastrukturellen Voraussetzungen (Energieeffizienzhäuser, KWK, Photovoltaikanlagen usw.) erheblich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Wieweit hier im Zuge der Bewirtschaftung eine weitere Senkung negativer Umweltauswirkungen gelingt, ist für das Unternehmen nur mittelbar zu steuern. Dies entscheiden vor allem die Bewohner*innen durch ihr individuelles Verhalten und Handeln. Im Privatbereich gilt es, deren Aufmerksamkeit zu erhöhen und im Zusammenspiel mit den Selbstverwaltungsgremien gute Voraussetzungen für verantwortungsvolles Alltagsleben zu schaffen. Demgegenüber haben Veränderungen im Betriebsablauf (z.B. Verwendung umweltfreundlichen Büromaterials) nur geringe Auswirkungen.

Da diese Bilanz das erste vollständige Bewirtschaftungsjahr umfasst, sind viele Daten noch nicht vorhanden, bzw. es fehlen Vergleichswerte. In den Folgejahren sollte daher ein transparentes Indikatorenset zum „ökologischen Fußabdruck“ aufgebaut werden. Auch die Erstellung einer regelmäßigen CO₂- Bilanz wäre zu prüfen.

Die Mülltrennung funktioniert im Alltagsbetrieb weitestgehend problemlos. Fehlbefüllungen wurden von den Entsorgungsfirmen in der Vergangenheit nicht angezeigt. Vorhanden sind unterschiedliche Entsorgungsmöglichkeiten für Papier, Plastik/Verpackung/Wertstoffe, Bioabfälle und Restmüll. Eine grundstückswise Glasentsorgung findet in Berlin nicht mehr statt. Stattdessen sind dafür sogenannte Iglus zu nutzen, die auf öffentlichem Straßenland aufgestellt sind. Die nächsten Iglus stehen ca. 300 m vom Möckernkiez-Grundstück entfernt. Um die Entsorgung auch für alte und gebrechliche Menschen möglich zu machen, sammeln einzelne Hausgruppen ihr Altglas im Kellerbereich, die Entsorgung erfolgt dann nach Bedarf durch jüngere Bewohner.

7.3.3. Individueller „ökologischer Fußabdruck“

Durch die Rahmenbedingungen des Wohnens sowie die vielfältigen sozialen und kulturellen Initiativen werden bei Bewohner*innen und Anlieger*innen Lernprozesse und Verhaltensänderungen hin zu einer gemeinwohlorientierten Lebensweise gefördert. Mit dem Umzug haben einige Bewohner*innen ihr Privatauto abgeschafft. Auch nach dem Einzug werden Auto-Besitzer*innen zu diesem Schritt ermuntert. Sie nutzen die gute Verkehrsanbindung und die in einigen Häusern für alle zur Verfügung stehenden Lastenräder und Transportkarren sowie das von der Fa. Getaway koordinierte Teilauto, das vorher einer Privatperson gehörte. Initiativen zur

Vermeidung von Verpackungsmüll und der Wiederverwertung von Konsumgütern heben das Bewusstsein für ressourcenschonenderes Leben gestärkt.

Ökologisch und sozial schädliche Konsumgewohnheiten zu ändern, setzt praktikable Alternativen voraus. Dies zeigt sich gerade am schnell wachsenden Online-Handel, dessen Folgen – mehr Lieferverkehr, mehr Verpackungsmüll – auch im Möckernkiez zu spüren sind. Hier gemeinsam Alternativen zu entwickeln, wird eine große gesellschaftliche Aufgabe der nächsten Jahre sein.

7.3.4. **Ökologische Auswirkungen auf Quartier und Nachbarschaft**

Der Möckernkiez hat Auswirkungen auf die umgebende Verkehrssituation. Die Siedlung liegt in einem Gebiet mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Hervorzuheben ist die gute Anbindung an den ÖPNV, was mittelfristig zu einer Reduzierung der privaten Autonutzung der Bewohner*innen beitragen könnte. Auch ist davon auszugehen, dass Bewohner*innen öffentlichen Parkraum trotz kiez eigener Tiefgaragenplätze in Beschlag nehmen. In dem Bewusstsein für eine gemeinsame Verantwortung engagieren sich Bewohner*innen für eine Verbesserung der Verkehrssituation im Bezirk, mit besonderem Augenmerk auf Fußgänger*innen, Radfahrer*innen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Auf Initiative der Möckernkiez Genossenschaft hat die Bezirksverordnetenversammlung von Friedrichshain-Kreuzberg im Juni 2018 die Ausweisung von sieben PKW-Stellplätzen für Carsharing-Fahrzeuge (zum Teil auch für Elektrobetrieb) auf öffentlichem Straßenland auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Yorckstraße beschlossen. Angedacht ist dort ein stationsbasiertes Modell zum Nutzen der gesamten Nachbarschaft. Trotz wiederholter Erinnerung und Unterstützungsangeboten der Genossenschaft ist bisher weder die behördliche Kenntlichmachung dieser Flächen auf dem Straßenland noch ein Ausschreibungsverfahren für interessierte Anbieterfirmen seitens der Bezirksverwaltung initiiert worden.

Das Kiezelände ist öffentlich und ermöglicht den Durchgang zum angrenzenden Gleisdreieckpark für Fußgänger*innen und Radfahrende. Den Bewohner*innen dient der Park als Erholungsfläche und als Möglichkeit, über einen grünen Weg in andere Stadtteile zu gelangen. Zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Parks ist die Genossenschaft im Nutzer*innenbeirat als Gast vertreten.

Bewertung

Bewertung E3	1,0 Punkte
Begründung	Das Unternehmen kennt seine Ressourcennutzung und Emissionen, erhebt Kennzahlen zu den wesentlichen Umweltkonten und verfügt über Optimierungsstrategien
E3.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

7.4. **Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung**

<p>Was ist das Ziel?</p> <p>Ein GWÖ-Unternehmen...</p>	<p>... stellt Transparenz über das Handeln der Organisation und jene Vorkommnisse her, die von legitimem Interesse für die Öffentlichkeit sind.</p> <p>... sorgt für eine angemessene Berücksichtigung der Interessen der hierbei relevanten Berührungsgruppen bei unternehmerischen Entscheidungen.</p> <p>... tritt für die Werte Transparenz und Mitbestimmung als Grundlage einer aufgeklärten, demokratischen, offenen und pluralistischen Gesellschaft ein.</p>
<p>Wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ehrliche Informationspolitik über das Unternehmen 2. Angemessene Darstellung gesellschaftspolitischer Positionen

7.4.1. **Ehrliche Informationspolitik über das Unternehmen**

Die Informationspolitik der Genossenschaft richtet sich vorrangig an die den Möckernkiez umgebenden gesellschaftlichen Berührungsgruppen: Bewohner*innen und Initiativen in der direkten Nachbarschaft, Gewerbetreibende, Nutzer*innen des Gleisdreieckparks, Kitas, Schulen und sonstige Einrichtungen der Bezirksverwaltung bzw. der darüber stehenden politischen Verwaltung (Polizei, Senat, sonstige Ämter). Die bisherigen Kommunikationswege sind recht unterschiedlich und haben ihre jeweils eigene Vorgeschichte.

Die Selbstdarstellung der Genossenschaft erfolgt über die übersichtlich aufgebaute Webseite und diverse Hinweisschilder auf dem Gelände. Die gebotenen Informationen sind angemessen und verzichten auf beschönigende Werbesprache. Eine direkte Kommunikation zu den Mitarbeitenden ist während der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle und über Terminvereinbarungen möglich. Für Gruppen oder Einzelpersonen werden interessenspezifische Rundgänge durchgeführt.

Der Verein Möckernkiez e.V. erstellt einen regelmäßig erscheinenden elektronischen Newsletter, den auch Nicht-Mitglieder abonnieren können. Ein weiteres Mittel ist die neu aufgestellte Litfaßsäule auf dem Kiezplatz. Hier werden aktuelle Informationen aus Genossenschaft, Verein und der umliegenden Nachbarschaft ausgehängt. Zusätzliches Material sind Plakate und Info-Flyer, die in der Umgebung verteilt werden. Dies alles soll zu einem besseren Dialog beitragen, soll Bürger*innen aus der Umgebung einladen, ihre Interessen und Kritikpunkte einzubringen und Konflikte frühzeitig zu thematisieren.

Darüber hinaus bestehen zahlreiche individuelle und formalisierte Kontakte zu Vereinen und Initiativen in der Nachbarschaft, die wiederum miteinander vernetzt sind. Über diese Wege werden Informationen aus der Genossenschaft verbreitet und Erfahrungen, aber auch Ressourcen in gemeinsame Aktivitäten eingebracht. Eine strukturierte Form für einen „Nachbarschaftsdialog“ gibt es jedoch nicht.

7.4.2. Angemessene Darstellung gesellschaftspolitischer Positionen

Der Vorstand meldet sich zu Wort, wenn es darum geht, potenziellen Schaden vom Unternehmen fernzuhalten. Nur selten gibt es Anfragen zu einer Stellungnahme von Seiten der Politik oder der Medien. Diese richten sich meistens an die Interessenverbände. Die Genossenschaft ist Mitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), dem Bündnis „Junge Genossenschaften“ in Berlin, dem Genossenschaftsforum e.V. und dem Netzwerk Immovieliien e.V.

Transparenz heißt auch, Konflikte und unterschiedliche Positionen in der Außendarstellung sichtbar zu machen. Dass das gelingen kann, zeigte sich 2019 in der Diskussion um den Mietendeckel, die mit konträren Positionen aus dem Möckernkiez begleitet wurde. Die unterschiedlichen Auffassungen konnten im Rahmen einer lebhaften und gut besuchten Info-Veranstaltung im Forum des Möckernkiez dargestellt und erläutert werden.

Die Suche nach Möglichkeiten, verantwortliches Handeln im Sinne der Gemeinwohlökonomie im Möckernkiez umzusetzen, wird auch bedeuten, unterschiedliche Vorstellungen über die konkrete Ausgestaltung aufzudecken und zu benennen. Dass Konflikte dabei unvermeidlich sind, versteht sich von selbst. Hier Transparenz zu schaffen und Mitentscheidungsmöglichkeiten für Beteiligte von Innen und Außen einzubauen, sind anstehende Aufgaben. Dies ist nicht losgelöst von aktuellen und zukünftigen Veränderungen in der (genossenschaftlichen) Wohnungswirtschaft aber auch von den weiteren Entwicklungen in Natur, Wirtschaft, Gesellschaft, Technologie und Politik.

Bewertung

Bewertung E4	3,0 Punkte
Begründung	Einfache gesellschaftliche Berichterstattung online oder in anderen leicht verfügbaren Publikationen; Veröffentlichung der Werthaltung des Unternehmens. Bei einigen relevanten Projekten werden aktiv relevante Berührungsgruppen einbezogen und Argumente ausgetauscht. Ausreichende, leicht zugängliche Dokumentation.
E4.3 Negativaspekt	0,0 Punkte

7.5. Zusammenfassung Berührungsgruppe E

Bewertungsstufen				
	Menschenwürde	Solidarität	Ökologie	Transparenz
Gesellschaftliches Umfeld	Vorbildlich	Erfahren	Erste Schritte	Fortgeschritten

E1 - Sinn und gesellschaftliche Wirkung: Unsere Leistungen und Produkte decken das Grundbedürfnis „Sicheres Wohnen“ ab und tragen zur Stärkung der Gemeinschaft bei.

E2 - Beitrag zum Gemeinwesen: Das Unternehmen leistet über Steuern und Sozialabgaben einen fairen und angemessenen Beitrag zum Gemeinwesen. Es setzt seine spezifischen Fähigkeiten und Ressourcen ein, um zivilgesellschaftliche Initiativen innerhalb des Gemeinwesens jenseits von Eigeninteressen zu stärken. Das Unternehmen legt seine Kontakte zu Verwaltung und politischen Entscheidungsträger*innen offen und setzt strukturelle Maßnahmen, um Korruption und illegitime Steuervermeidung intern und bei den direkten Geschäftspartner*innen zu verhindern.

E3 - Reduktion ökologischer Auswirkungen: Die Bauweise und Ausstattung der Siedlung genügt in vergleichsweise hohem Maße nachhaltigen Kriterien. Das Unternehmen kennt die bestehenden ökologischen Auswirkungen des Alltagsbetriebs und entwickelt eine langfristige Strategie zur weiteren Verringerung der Belastungen.

E4 - Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung: Das Unternehmen veröffentlicht alle gesetzlich verpflichtenden Berichte und Bilanzen und informiert auf verschiedene Art über seine Ziele und Aktivitäten. Unternehmensrelevante Entscheidungen werden genossenschaftsintern beraten und in der Geschäftsführung getroffen. Zivilgesellschaftliche Berührungsgruppen sind nicht eingebunden.

8. Anmerkungen zur Gemeinwohlbilanz 2019

8.1. Begründung der Abweichungen bei der Gewichtung der Standardwerte

Wie in Kap. 1.2.2. dargestellt, sind die Faktoren Geld (Berührungsgruppe B), Umgang mit Kund*innen (D) und Einwirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld (E) wesentlich relevanter für eine Gemeinwohlbilanz in der Wohnungswirtschaft als etwa in einem produzierenden Unternehmen. Demgegenüber ist der Umsatzanteil der Berührungsgruppen A und C geringer. Darum wurden in dieser Bilanz folgende Abweichungen von den Standardwerten vorgenommen:

1. Berührungsgruppe B: Ein großer Anteil der Geschäftstätigkeit betrifft den Kapitalsdienst (Zinsen und Tilgung). Die Kapitalherkunft, die Sicherung vor Spekulation durch transparente demokratische Strukturen sowie die Sicherung einer angemessenen Mittelverwendung sind - gerade vor dem Hintergrund spekulativer Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt - entscheidend und wurden darum stärker gewichtet.
2. Berührungsgruppe D: Wohnen stiftet ein (manchmal lebenslanges) Verhältnis zwischen Unternehmen und "Kund*innen". Die Gewichtung der beiden Faktoren - Zugang zum "Produkt" und demokratische Entscheidung über die Entwicklung des Unternehmens - wurden darum angehoben.
3. Berührungsgruppe E: Wie gebaut und wie gewohnt wird, ist entscheidend für die Entwicklung von Quartieren und Städten. Das gilt auch für die CO₂-Bilanz des privaten Sektors. Die Gewichtung wurde entsprechend angepasst.

8.2. Weitere Planungen und Umsetzung der notwendigen Schritte

Die GWÖ-Bilanzierung wurde den Bewohner*innen im Februar 2020 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. In einem anschließenden Workshop wurden die Implikationen der GWÖ-Bilanzierung für die weitere Entwicklung der Genossenschaften diskutiert und die sich daraus ergebenden Schritte beraten. Es bestand Einvernehmen, dass die Umsetzung dieser Schlussfolgerungen in einem breiten partizipativen Prozess erfolgen soll, in den die Bewohner*innen einbezogen sind. Eine Festlegung von Empfehlungen und Maßnahmen ohne diese breite Beteiligung wurde kritisch gesehen bzw. abgelehnt. Darum enthält diese Bilanz keinen konkreten Maßnahmenkatalog. Stattdessen wurde ein partizipatives Verfahren festgelegt, das im Frühjahr 2021 zur einer Empfehlung kommen soll, an deren Erarbeitung die Bewohner*innen und die Gremien mitgearbeitet haben.

Für die Umsetzung der sich aus der vorliegenden Bilanz ergebenden Anforderungen wurde der folgende Zeitplan festgelegt:

1. Vorstellung und Diskussion des GWÖ-Berichts auf der nächsten Mitgliederversammlung (wegen der aktuellen Corona-Pandemie und des Verbots zur Untersagung von Großveranstaltungen in Berlin bis zum 31.08.2020 wurde noch kein Termin anberaunt)
-

2. Winter 2020/21: Umfassende Diskussion des Berichts sowie Erarbeitung von Handlungsoptionen zur Verbesserung der Gemeinwohlsituation der Genossenschaft in den Hausgruppen und den Arbeitsgruppen.
3. Frühjahr 2021: Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs auf der Basis der stattgefundenen Diskussionen sowie Priorisierung und Terminierung der Maßnahmen.
4. Frühsommer 2021: Verabschiedung des Maßnahmenkatalogs im Beirat
5. Berichterstattung über die Umsetzung im der GWÖ-Bilanz 2020/21.



Gemeinsam entscheiden, wie es weitergeht (Open Space September 2019)

"Insgesamt sehe ich in der Genossenschaft Möckernkiez, im dazugehörigen Verein und im Projekt eine vorbildliche Struktur, welche sich auf hohem Niveau am Gemeinwohl orientiert und sich weiter in diese Richtung entwickelt. Es gibt sehr vorbildliche Aktivitäten der Genossenschaften und des Projektes. Es gibt auch ein paar Schwachstellen, welche mit dem Gemeinwohl-Bericht besser ersichtlich werden und damit besser gelöst werden können - dies ist auch eines der Ziele der Gemeinwohl-Bilanz."

Auditor Bernhard Oberrauch