



Berlin-Pankow eG

50 Jahre  
Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG

# Geschichte und Geschichten unserer Genossenschaft

1955 - 2005



# Geschichte und Geschichten unserer Genossenschaft



1955 - 2005

**EWG Berlin-Pankow eG –  
ein Mitgliederunternehmen  
wird 50**

## DANKSAGUNG

Wir danken allen Mitgliedern, die durch Dokumente, Fotos und Interviews sowie Informationen und Hinweise auf historische Ereignisse und Geschehnisse zum Entstehen dieser Publikation beigetragen haben.

Dank gilt den Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Wir werden 50“ – Dr. Günter Rost (Leiter der AG), Dr. Waltraut Bleiber, Wolfgang Bordella, Hans-Günter Brietsche, Christa Bünger, Rudolf Glück, Fritz Gawrisch †, Dr. Helga Gebert, Wolfgang Hanisch, Dr. Peter Jäckel, Joachim Klein, Yvette Koschany, Gisela Langfeldt, Kurt Lorenz, Günter Lönnig, Manfred Pinkwart, Udo Rhenisch.

Für die freundliche Unterstützung unserer Arbeit danken wir Renate Amann und Barbara von Neumann-Cosel vom Genossenschaftsforum.

## IMPRESSUM

Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG  
Arkonastraße 45 – 49  
13189 Berlin  
Telefon 477 006-0  
Telefax 477 006 11  
e-mail info@ewg-pankow.de  
Internet www.ewg-pankow.de

Gesamtredaktion:  
Gisela Langfeldt

Autoren:  
Christa Bünger, Wolfgang Bordella,  
Hans-Günter Brietsche, Joachim Klein, Gisela Langfeldt,  
Günter Lönnig, Manfred Pinkwart, Dr. Günter Rost,  
Dr. Hartmut Schulze

Gestaltung:  
Thomas Reinhardt, Berlin

Gesamtherstellung:  
Druckerei Conrad GmbH, Berlin

## INHALT

4	VORWORT
8	<b>Geschichte und Geschichten unserer Genossenschaft</b>
	<b>RENAISSANCE DER GENOSSENSCHAFTSIDE</b>
9	<b>WOHER WIR KAMEN</b>
	Die Gründung der AWG „Neues Deutschland“, AWG „Friedenshort“, AWG „Deutsche Reichsbahn“, AWG „Humboldt-Universität“, AWG „Rat des Stadtbezirks Pankow“, AWG „Neues Leben“
18	<b>WIR WACHSEN ZUSAMMEN</b>
	Veränderte Bedingungen AWG-Hochzeit Genossenschaftliches Leben
21	<b>WIR WERDEN AWG „KLINIKUM BUCH“</b>
	Die Umbenennung Wachsende Bedürfnisse – Modernisierung mit Eigeninitiative Zuwachs aus weiteren Genossenschaften
27	<b>ERSTE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT BERLIN-PANKOW EG</b>
	Unsere Schritte in die Marktwirtschaft Nutzungsgebühren und Altschuldenhilfe – Konflikte blieben nicht aus Wir beginnen zu modernisieren Mit eigener Kraft aus der Krise Genossenschaftliches Leben heute
38	<b>Die Wohnanlagen der EWG Berlin-Pankow eG im Überblick</b>
48	ANHANG

Im Oktober des Jahres 2005 ist die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG 50 Jahre alt. Zu diesem Anlass entstand die Broschüre, mit der wir Rückschau auf die wechselvolle Geschichte unserer Genossenschaft halten wollen.

Dabei möchten wir Sie teilhaben lassen am Wachsen und Werden unserer Genossenschaft, an historischen Ereignissen, an schwierigen Situationen, an der erfolgreichen Entwicklung und an persönlichen Erlebnissen, die von der Vielfalt des genossenschaftlichen Wohnens und Lebens und der Überlebenskraft der Genossenschaftsidee berichten.

Angesichts der sich gegenwärtig vollziehenden Strukturveränderungen in der Wirtschaft und in vielen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens gilt es für uns, den Herausforderungen zu entsprechen und sich dabei verstärkt am genossenschaftlichen Förderzweck zu orientieren. Für viele Mitglieder ist dies verbunden mit einer Rückbesinnung auf die genossenschaftlichen Prinzipien der Gründungszeit unserer Genossenschaft als Quelle für eine erfolgreiche Zukunftsgestaltung.

**Vertreterversammlung am 8. Juni 2004**



Viele Mitglieder wohnen mit ihren Familien von Beginn an in unserer Genossenschaft und haben teilweise bereits schon generationsübergreifend die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens kennen und schätzen gelernt.

Für die EWG Berlin-Pankow eG mit ihren über 3.900 Mitgliedern verkörpern die genossenschaftlichen Prinzipien von Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung soziale Werte, die es durch eine lebendige innergenossenschaftliche Demokratie umzusetzen gilt.

Unsere Erfahrungen bei der Überwindung der Turbulenzen, in denen sich unsere EWG vor zwei Jahren befand, besagen, dass sich die genossenschaftlichen Prinzipien nicht im Selbstlauf verwirklichen, sondern engagierter Mitglieder bedürfen und einen ständigen lebendigen Dialog zwischen den Genossenschaftsorganen und Mitgliedern über die besten Wege erfordern. Nur so kann der Genossenschaftsgedanke im Alltag erlebbar und gestaltbar werden.

Die mit dieser Broschüre vorgelegte Rückschau kann nur ein Ausschnitt sein und wurde bestimmt und begrenzt durch die Erinnerungen der Mitglieder. Auf ein entsprechendes Archiv oder Vorarbeiten konnte dabei nicht zurückgegriffen werden, so dass einige Geschichten angesichts der für die Erarbeitung zur Verfügung stehenden Zeit teilweise fragmentarisch bleiben mussten. Wer sich beim Lesen eigener oder weiterer Geschichten erinnert oder Dokumente besitzt, sei aufgefordert, diese dem nunmehr eingerichteten Archiv zur Geschichte unserer Genossenschaft zur Verfügung zu stellen.

An der Wiege unserer heutigen Genossenschaft stand in den Anfangsjahren der Entstehung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in der DDR die Gründung der AWG „Neues Deutschland“, die sich 1968 mit der AWG „Rat Pankow“ zusammenschloss. Im Jahre 1975 erfolgte eine Änderung des Namens und aus der AWG „Neues Deutschland“ wurde die AWG „Klinikum Buch“.

Ab 1975 beginnend und dann in den Folgejahren 1986 – zuletzt 1990 – erfolgte im Rahmen der Überwindung der territorialen Zersplitterung der Zugang von Wohnungsbeständen aus anderen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in unsere, wobei auch wir Wohnungsbestände an andere Genossenschaften abgeben mussten.

So gelangten Wohnungen und vor allem die darin wohnenden Mitglieder aus den Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften „Friedenshort“, „Neues Leben“, „Humboldt-Universität“, „Deutsche Reichsbahn“ und „Bergmann-Borsig“ in unsere Genossenschaft und haben somit Anteil an unserer wechselvollen Geschichte, wie sie in dieser Broschüre dokumentiert ist.

Von daher werden Sie in der Veröffentlichung auch auf diese vorgenannten Genossenschaften mit ihrer eigenen Entwicklung stoßen. Deren Mitglieder haben an der Entwicklung ihrer jeweiligen Genossenschaften in den Anfangsjahren teilgenommen und brachten mit ihren Wohnungsbeständen auch ihre eigenen Geschichten mit.

Nach dem Ende der DDR und dem Übergang in die Marktwirtschaft wurde die AWG „Klinikum Buch“ auf der Grundlage der Beschlüsse der Vertreterversammlungen 1991/1992 in die heutige „Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG“ übergeleitet.

Die Entstehung unserer Gründungsgenossenschaft, als Teil der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in der DDR, vollzog sich vor dem Hintergrund der großen Anstrengungen zur Überwindung der Kriegsfolgen und der Herausbildung zweier deutscher Staaten an der Frontlinie der sich diametral gegenüberstehenden Gesellschaftssysteme. Vor allem nach den Arbeiterprotesten vom 17. Juni 1953 wurden zur Milderung der gravierenden sozialen Probleme von der damaligen DDR-Regierung mit dem „neuen Kurs“ breit angelegte Maßnahmen ergriffen: ursprünglich für die Industrie vorgesehene Ressourcen wurden in die Konsumgüterproduk-

tion umgeleitet, Löhne und Renten wurden angehoben und bis Ende Mai 1958 konnten die letzten Lebensmittelkarten abgeschafft werden.

Wegen der Wohnungsnot allerorts wurde ein ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm aufgelegt, das hinsichtlich des Neubaus von Wohnhäusern auch auf die Wiederbelebung des genossenschaftlichen Gedankens zurückgriff. Träger der dafür neu gegründeten Genossenschaften wurden volkseigene Betriebe und Einrichtungen, in deren Verantwortung auch die Versorgung ihrer Mitarbeiter mit Wohnungen gestellt wurde.

Die Betriebe sicherten den Bau der Wohnhäuser, und die Mitglieder der Genossenschaft und künftigen Bewohner leisteten in Eigenverantwortung und nach Feierabend zusätzliche Aufbaustunden zum Erwerb einer Wohnung. So entstanden beispielsweise durch die AWG „Neues Deutschland“ und AWG „Neues Leben“ sowie durch die AWG „Rat des Stadtbezirks Pankow“ das Wohngebiet im Tiroler Viertel und überwiegend die Wohnbauten in der Prenzlauer Promenade, durch die AWG „Humboldt-Universität“ die Wohngebäude um die Achtermann-, Mendel- und Klaustaler Straße, durch die AWG „Friedenshort“ die Wohnbauten in der Dietzgen- und Hermann-Hesse-Straße als auch die Reihenhäuser und durch die AWG „Deutsche Reichsbahn“ die Wohnhäuser in der Hadlichstraße sowie etwas später das Wohngebiet in Buch durch die Bauten der AWG „Klinikum Buch“.

Nach 1990 und der Umwandlung in die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG waren viele Probleme des Übergangs von der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft zur eingetragenen Genossenschaft zu bewältigen und hielten die Mitglieder und Organe der Genossenschaft in Atem. Dazu gehörten insbesondere die Schaffung der neuen Satzung und die Neuregelung der Mitgliedschaft auf der Grundlage der Einführung des Genossenschaftsgesetzes, die Neubewertung des Vermögens und der Geschäftsanteile, die Sicherung des Grund und Bodens im Rahmen der Ver-

mögenszuordnung ebenso wie die Positionierung der Genossenschaft zu den sogenannten Altschulden, zur Erhöhung der Mieten entsprechend den neuen Erfordernissen und zum Schrittmaß der Modernisierung der Wohnungsbestände.

In der Zwischenzeit hat sich die EWG Berlin-Pankow eG zu einem modernen Wohnungsunternehmen entwickelt, das sich den genossenschaftlichen Prinzipien verpflichtet sieht und sich dabei grundsätzlich auf den genossenschaftlichen Förderzweck orientiert, wobei das Wohnen in der Genossenschaft auf Dauer angelegt ist. Als Genossenschaft streben wir dazu Lösungen an, um die Bedürfnisse unserer Mitglieder nach zeitgemäßem Wohnraum ohne spekulative Rendite-Erwartungen zu erfüllen. Dabei werden im Interesse der Mitglieder neue Wege beschritten und ein breites Spektrum von Wohnformen angeboten, so zu Single-Wohnungen, zu barrierefreien Wohnungen für Senioren sowie zu Wohngemeinschaften für Jung und Alt.

Nach den Veränderungen in den Jahren 2002 bis 2003 setzen Vorstand und Aufsichtsrat auf einen umfassenden Dialog mit den Mitgliedern, wobei die Arbeit der genossenschaftlichen Organe durch umfassende Kommunikation und Transparenz gekennzeichnet ist. Dies spiegelte sich in den letzten zwei Jahren auch in den Vertreterversammlungen und in den Mitgliederversammlungen in den Wohngebieten sowie den Treffen des Vorstands mit den Mitgliedern vor Ort in allen Wohngebieten wider. Zudem schaffte der Vorstand für die Mitglieder Möglichkeiten des genossenschaftlichen Miteinanders. So entstanden in der Geschäftsstelle regelmäßige Veranstaltungsrunden von Mitgliedern für Mitglieder mit einer guten Resonanz nach dem Motto „In der Genossenschaft wohnen, ist mehr als ein Dach über dem Kopf“.

Um dem genossenschaftlichen Förderzweck gerecht zu werden und das Wohnen auch in Zukunft attraktiver zu machen und für ein angenehmes Wohnumfeld zu sorgen, wird für lange Zeit die Modernisierung und

Instandsetzung des Wohnungsbestandes eine der zentralen Aufgaben über das Jahr 2010 hinaus bleiben, um Schritt für Schritt alle Wohngebäude und Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

Die Verfasser der Broschüre haben versucht, die wichtigsten Linien der Entwicklungen unserer Genossenschaft aufzuschreiben und dabei auch die Mitglieder mit ihren eigenen Geschichten selbst zu Wort kommen zu lassen. Dabei werden das große Engagement vieler Mitglieder und die Freude über das Gelingen sichtbar, wobei auch die Konflikte und Verwerfungen nicht ausgespart werden.

Überaus anschaulich wird, wie die besondere Form des genossenschaftlichen Wohnens in der Gründungszeit zu einem beeindruckenden Zusammenhalt und zu Beziehungen zwischen den Mitgliedern geführt hat, die bis heute bestehen und das Miteinander in Hausgemeinschaften, einschließlich gegenseitiger Unterstützung prägen.

**Beratung des Vorstands – Herr Wacker und Herr Luft mit der Arbeitsgruppe „Wir werden 50“**





**Mitglieder des Aufsichtsrates nach der Neuwahl 2005**  
 (v. l.): Herr Buhlke, Herr Rhenisch, Frau Bünger, Herr Thienelt,  
 Herr Dr. Kensicki, Herr Tismer, Herr Kaczmarek, Herr Dr. Kirsch,  
 Herr Wittig

Auch das Zustandekommen dieser Broschüre legt darüber beredtes Zeugnis ab. Die auf Initiative des Vorstands tätig gewordene Arbeitsgruppe „Wir werden 50“, deren Autorenkollektiv die Texte geschrieben und diese Broschüre mit den Fotos und Dokumenten gestaltet hat, besteht aus Mitgliedern der Genossenschaft, die sich ehrenamtlich und aus Engagement und Freude an ihren Erinnerungen dieser Arbeit gewidmet haben. Deshalb konnte auf die Inanspruchnahme eines außenstehenden professionellen Geschichtsschreibers – und das dürfte einzigartig bei all den Festschriften sein, die in den vergangenen Jahren erschienen sind – verzichtet werden. Dafür sagen wir allen Mitwirkenden der Arbeitsgruppe recht herzlichen Dank.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat bedanken sich an dieser Stelle auch bei allen Mitgliedern, die als Zeitzeugen, durch Hinweise oder durch die Bereitstellung von Fotos und Dokumenten ihren Anteil am Zustandekommen dieser Broschüre haben.

Unser besonderer Dank gilt allen engagierten Mitgliedern, die in den zurückliegenden Jahren an der Ge-

staltung unserer Genossenschaft, die teilweise mit Auseinandersetzungen und Konflikten verbunden war, mitgewirkt haben und denen auch in Zukunft die Genossenschaftsidee ein wichtiger Impuls für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft bleiben wird.

Angesichts der immer größeren menschlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen sind der Zusammenhalt und das Engagement der Mitglieder zu besonderen sozialen Werten geworden, die der Genossenschaft Stärke und Attraktivität auch zukünftig verleihen.

Berlin, im September 2005

Für den Vorstand

Ulrich Wacker  
 Vorstandsvorsitzender

Für den Aufsichtsrat

André Tismer  
 Aufsichtsratsvorsitzender

# Geschichte und Geschichten unserer Genossenschaft

## RENAISSANCE DER GENOSSENSCHAFTSIDEE

Unsere Genossenschaft hat ihren Ursprung in der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Neues Deutschland“, die am 6. Oktober 1955 gegründet wurde. Das war ein Jahrzehnt nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges. Bis zu diesem Zeitpunkt waren mehrere Millionen Tonnen Trümmer weggeräumt und die größten Schäden in den vorhandenen Wohnungen behoben worden. Eine Wohnungsbestandsaufnahme vom September 1949 hatte ergeben, dass in den acht Ostberliner Verwaltungsbezirken 408.176 benutzbare Wohnungen vorhanden waren, davon 27.764 in Lauben und sonstigen Behelfsunterkünften! Von 1949 bis 1952 konnten durch Neubau und Ruinenausbau 10.500 Wohnungen neu gewonnen und 83.000 bewohnte Wohnungen instand gesetzt werden, doch bedeutete dies nur den berühmten Tropfen auf den heißen Stein. Über 40.000 Anträge von Wohnungssuchenden lagen bei den Ämtern.

Immerhin hatte die DDR bei ihrer Gründung 1949 die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in die Verfassung geschrieben, wie man im Artikel 26 nachlesen konnte. In dieser Zeit besann man sich der Wohnungsgenossenschaften, die im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts gegründet und deren Rechte und Pflichten, wie beispielsweise die beschränkte Haftung der Mitglieder, 1889 gesetzlich fixiert worden waren. So entstanden dann auch die ersten Wohnungsbaugenossenschaften als Teil der Selbsthilfebewegung der Arbeiterschaft.

Auf diesen Effekt der Selbsthilfe setzte der Ministerrat der DDR, als er am 10. Dezember 1953 in der „Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften“ die Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) und deren Förderung durch staatliche Hilfe beschloss. Wörtlich heißt es darin:

„Entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Arbeiter ist es erforderlich, Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zu bilden und sie durch staatliche Hilfe zu fördern. Das Ministerium für Aufbau wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Ministerium der Finanzen und in Übereinstimmung mit den Gewerkschaften innerhalb von drei Monaten ein Musterstatut für diese Arbeiterwohnungsbaugenos-

senschaften auszuarbeiten. Im Plan der langfristigen Kreditgewährung für 1954 wird die Bereitstellung besonderer Kredite für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zu Vorzugsbedingungen in der Höhe von mindestens 50 Millionen DM vorgesehen.“

Die „Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaus“ vom 4. März 1954 und die Verabschiedung eines Musterstatuts gaben den eigentlichen Startschuss für die nun folgende Gründungswelle von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften wie der unsrigen. Vorreiter in Berlin waren Mitarbeiter im VEB Werk für Fernmeldewesen, die am 29. April 1954 die AWG „1. Mai“ gründeten. Noch im gleichen Jahr entstanden 12 weitere AWGs.

Den Genossenschaften wurden zinslose Kredite bis zu 80 bzw. 85 Prozent der Baukosten eingeräumt, 20 bzw. 15 Prozent sollten aus eigenen Mitteln erbracht werden, die sich aus den Genossenschaftsanteilen und Arbeitsleistungen der Mitglieder sowie materiellen Beiträgen der Trägerbetriebe zusammensetzten. Das Bauland erhielten die AWGs unentgeltlich zugewiesen, meistens auf städtischen Brachen bzw. auf der sogenannten grünen Wiese. Es ging aber nicht in ihr Eigentum über, sie besaßen lediglich das unbefristete Nutzungsrecht. Dazu war ein entsprechendes Gesetz mit dem Ziel verabschiedet worden, Grund und Boden für konsumtive Zwecke zu nutzen, Bodenspekulationen dagegen völlig auszuschließen. Diese Regelung machte den Wohnungsgenossenschaften nach 1990 allerdings schwer zu schaffen.

Die Volkseigenen Betriebe (VEB) und die Gewerkschaften hatten von Anbeginn die Aufgabe, den Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften jede nur mögliche Unterstützung zu geben. Dazu sollten z. B. Sonderschichten dienen, deren Erlöse der AWG zufließen, Wettbewerbe zur Unterstützung der Genossenschaft durchgeführt, Transportraum, Maschinen und Spezialistenbrigaden zur Verfügung gestellt werden. Je nach den Möglichkeiten der Betriebe konnten auch regelmäßige finanzielle Zuweisungen vereinbart werden. Diese Unterstützungen wurden zwischen Betriebsleitung und Betriebsgewerkschaftsleitung ausgehandelt und in den Betriebskollektiv-Verträgen festgeschrieben. Es galt, die



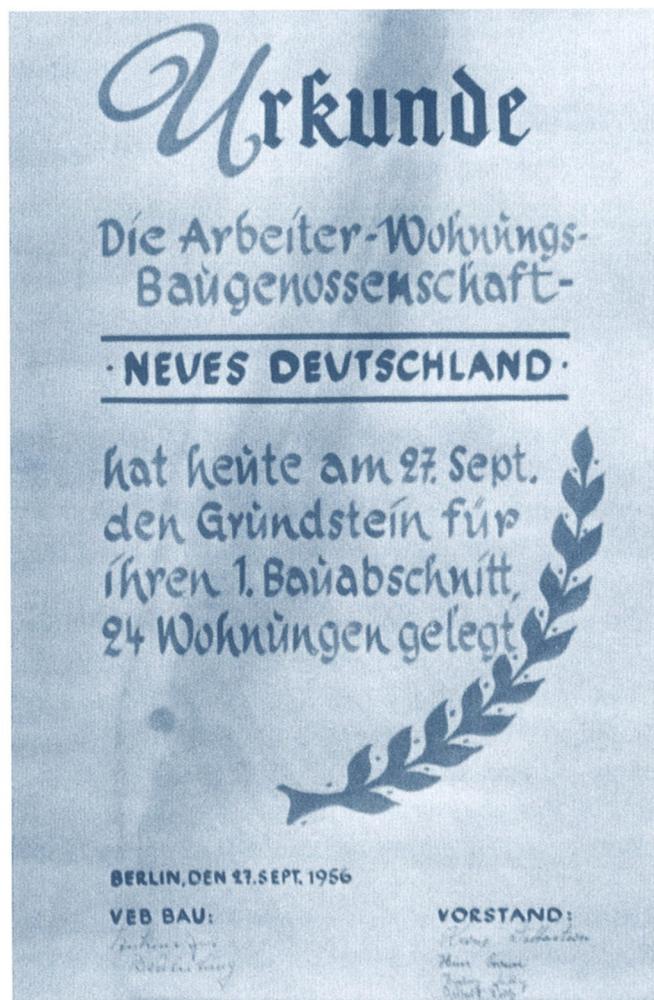
Lage der Arbeiter zu verbessern, sie mit schönen Wohnungen zu versorgen. „Das wird mit dazu beitragen, die Arbeitsproduktivität zu steigern und den Lebensstandard zu heben“, war in der Gewerkschaftsbroschüre „Wie komme ich zu einer Wohnung“, Tribüne-Verlag 1954, zu lesen.

## WOHER WIR KAMEN

**Die Gründung der AWG „Neues Deutschland“**

Das also waren die Gegebenheiten, unter denen waghalsige, aber entschlossene Mitarbeiter von Berliner Druckereibetrieben und Verlagen am 6. Oktober 1955 die AWG „Neues Deutschland“ gründeten. Namensgeber war der Hauptträgerbetrieb, die Druckerei Neues Deutschland. Die Berliner Druckerei, der Aufbau-Verlag, der Militärverlag, die Verlage Volk und Wissen, Volk und Welt, Sport und Technik, Die Wirtschaft sowie weitere Verlage, die Deutsche Werbe- und Anzeigengesellschaft

(DEWAG), die Zentrale Druckerei-, Einkaufs- und Revisionsgesellschaft (Zentrag) und der Allgemeine Deutsche Nachrichtendienst (ADN) schlossen sich an. Zum ersten Vorsitzenden wählte die Gründungsversammlung Horst Dobberstein. Im Gründungsjahr zählte die Genossenschaft 36 Mitglieder. „Sie begann als kleines zartes Pflänzchen mit wenigen Ablegern, sprich Mitgliedern, und wurde wie vieles Neue anfangs skeptisch betrachtet. In den ersten Monaten musste Überzeugungsarbeit geleistet, förmlich gebuhlt werden um Mitglieder“, berichtet Günter Kurtz, der im Januar 1958 die Mitgliedsnummer 231 erhielt. Ende des Jahres 1958 hatte die AWG 350 Mitglieder.



## Wer baut hat Sorgen

### Was lange währt...

Nach der reichlichen Bauzeit zu urteilen, müßte hier ein Block entstanden sein, an dem die neuen Mieter ihre helle Freude haben. Das sollte man untersuchen!

Im ersten Stockwerk pinselt ein einsamer Mann an einem Fensterahmen. Er schüttelt gerade den Kopf, als er bemerkt, daß die Badewanne, die vor einiger Zeit kurzerhand durchs Fenster gezogen worden war, eine Leiste des Rahmens hoffnungslos zersplittert hat. Wie er noch darüber nachdenkt, ob er den Schaden reklamieren oder ihn mit einem Pinselstrich und einer gehörigen Portion Menschenfreundlichkeit überdecken soll, poltert eine Ladung Schutt aus dem zweiten Stockwerk, die ihn vorübergehend in eine Wolke hüllt und die eben frischgestrichenen Flächen des Fensters bestäubt. Der Bauarbeiter, der sich in dieser kühnen Weise seines Auftrages entledigt, schrammt jedesmal mit dem Stiel seiner Schaufel über den Fensterrahmen, und die untere Leiste dort, die sogar schon fertig gestrichen ist, verliert dabei nicht nur alle Farbe, sondern löst sich langsam in einzelne Fasern auf. Schließlich kann an einem dritten Fenster, das die Bauarbeiter als Einstieg benutzten, eine erheblich größere Beschädigung festgestellt werden, die von den schweren Holzpantinen der Männer herrührt.

Fast in jeder Wohnung gibt es solche Mängel, die der Bauleiter schamhaft Schönheitsfehler (!) nennt, die aber insgesamt den Wert des Baus zu einem nicht unerheblichen

Teil mindern. Da hat eine Korridorwand eine Einbuchtung von nahezu zwei Zentimetern, da kann man zwischen Wand und Futter verschiedene Türen die ganze Hand schieben. Das gleiche kann man an den Scheuerleisten vieler weiterer Räume wiederholen. Hier wollte sich eine Stegleitung partout nicht überputzen lassen, andere schlugen meterweit durch den zu dünn aufgetragenen Putz, die Brüstungen von 6 Balkons sind bis zu 22 cm niedriger geraten als die der übrigen 18. Die Abzugslöcher für die Gasgeräte in den Badestuben wurden wegen eines fehlenden Maßes erst in die Wände geschlagen, als diese meist schon gestrichen waren, einige Badewannen bekamen dabei von den herabpolternden Steinen beachtliche Schrammen.

Alles in allem: hier wurde reichlich lieb- und gedankenlos gearbeitet. Brigadiere, Poliere und selbst Bauleiter des Aufbaustabes werden nicht müde, für jedes Versäumnis, für jeden Fehler eine Erklärung abzugeben. Entschuldigungen allerdings gibt es nicht, denn niemand kann für schlechte Arbeit entschuldigt werden!

Mit den nächsten Bauabschnitten im Tiroler Viertel erreichte die AWG „Neues Deutschland“ bis 1961 einen Bestand von 404 Wohnungen. Hinzu kamen 85 Wohnungen in der Thule- und Talstraße.

An eine Episode vom Baugeschehen im Tiroler Viertel erinnert unser Mitglied Rudolf Glück:

*„Auf dem Baugelände in der Tiroler Straße wurde durch einen Tiefbaubetrieb gebaggert. Das ehemalige Kleingartengelände hatte viele Aushebungen (für Wasseruhren u. Ä.), die nur ungenügend zugeschüttet bzw. abgedeckt waren. Nach dem Beladen eines Lkw mit dem Aushub der Baugrube brach dieser bis über die Achse ein. Er musste mit dem Bagger entladen werden, um ihn aus dem Loch zu ziehen. Die Baggerbesatzung verlangte nun ein Protokoll über Wartezeiten. Der Lkw-Fahrer, ein Mitglied unserer AWG, wies darauf hin, dass wir eine Kostenmiete vereinbart hätten, in die derartige Zusatzkosten einfließen würden. Die Baggerbesatzung ließ sich nicht zu einem Verzicht erweichen. Wartezeiten galten in der DDR als Strafgebühren. Unser Lkw-Fahrer äußerte seinen Unmut und betonte, dass dies noch ein Nachspiel hätte. Nach einigen Tagen ging die Baggerbesatzung wie alltäglich zum Frühstück. Sie konnten von der Gaststätte teilweise die Einfahrt einsehen und stellten fest, dass noch kein weiterer Lkw zum Beladen eingetroffen war. Die Lkw waren jedoch über einen anderen Weg angefahren. Als die Baggerbesatzung nun nach wesentlich verlängerter Pause eintraf, standen ca. 10 Lkw zum Beladen bereit. Die Fahrer – alle Genossenschaftler – hatten Protokolle für Wartezeiten in der Hand! Da konnte man sich plötzlich darauf einigen, dass von keiner Seite Wartezeiten berechnet wurden. Nach Abschluss der Übereinkunft mit der Baggerbesatzung verabschiedeten sich 8 der 10 Lkw-Fahrer, um ihre eigentlichen Aufgaben, die sie hier aus Solidarität unterbrochen hatten, zu erledigen.“*

Verzögerungen und Mängel bei der Fertigstellung der Bauten der AWG „Neues Deutschland“ nahm die Zeitung Wochenpost (Nr. 34/1958) unter der Überschrift „Wer baut hat Sorgen“ kritisch unter die Lupe. Unter dem Motto „Das erste Drittel mit Elan, das zweite in gemäßigttem Tempo, das letzte Drittel mit unerschöpf-

Wochenpost Nr. 34/1958

Im März 1956 stellte der Rat des Stadtbezirks Pankow der AWG „Neues Deutschland“ das erste Bauland in der Masurenstraße zur Verfügung, auf dem insgesamt 48 Wohnungen entstanden. Zu den ersten Mietern gehörte der Schriftsteller Heinz Knobloch (1926 - 2003), dem kürzlich in der Grünanlage vor seinem Haus ein Gedenkstein gesetzt wurde. Hier wohnte auch Frau Gerda Marquardt (1929 - 2004), die sich von Gründung an für die Belange der AWG einsetzte und sowohl ehren- als auch später hauptamtlich in den Geschäftsstellen Schönhauser Allee und Parkstraße arbeitete. „Ihre Verbundenheit mit der Genossenschaft war unerschütterlich, Ende der 60er Jahre fungierte sie sogar als AWG-Vorsitzende, ohne allerdings dieses Amt anzustreben“, erinnerte Nachbar Hans-Joachim Heling in einem Nachruf.

licher Ausdauer“ beleuchtet sie vor allem Dauer und Qualität des Ausbaus durch die verschiedenen Gewerke. Fazit: Wenn unser Staat den genossenschaftlichen Wohnungsbau großzügig fördert und gerade den Empfängern von kleinen Löhnen und Gehältern die Mitgliedschaft zu einer AWG erleichtert, dann kann das Echo nur eine energische Verbesserung des Bauwesens sein, wobei der AWG umfassende Kontrolle und Mithilfe zukommt.

Zu den ersten Genossenschaften, die in Berlin entstanden, gehörten auch die AWGs „Friedenshort“, „Deutsche Reichsbahn“ und „Humboldt-Universität“. Sie spielen in der Geschichte unserer Genossenschaft eine nicht unbedeutende Rolle, wie wir noch sehen werden.

#### AWG „Friedenshort“

Am 24. Juni 1954 konnte man in der „BZ am Abend“ lesen, dass am Vortag im VEB Tiefbau die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Friedenshort“ gegründet worden war.

Unser Gründungsmitglied, Frau Ursula Noack, erinnert sich:

*„An der Gründungsversammlung der AWG ‚Friedenshort‘ am 23.06.1954 in der Chausseestraße habe ich teilgenommen. Ich erhielt die Mitgliedsnummer 5 und bezahlte auch sofort das Eintrittsgeld von 10 Mark. Dann stellte man fest, dass ich nicht Arbeiterin im VEB Tiefbau, sondern im Gesundheitswesen angestellt war. Kurze Beratung – man beließ es bei meiner Aufnahme als Mitglied. Gründungsvorsitzender war Herr S. Wildt. Nun ging es vor allem darum, die Eigenleistungen zu erbringen. Jeden Sonnabendnachmittag und jeden Sonntag war ich auf der zukünftigen Baustelle am Güllweg. Das Land war noch mit Kartoffeln und Gemüse bestellt. So ernteten wir erst einmal und dann begannen die Erdarbeiten. Der VEB Tiefbau stellte für die Ausschachtungen die notwendigen Geräte und Maschinen zur Verfügung. Danach ging es ans Bauen. Das Baumaterial bestand aus Ziegelsteinen, die aus Trümmern geborgen worden waren, und aus Hohlblocksteinen. Die Hohlblocksteine wurden auf dem Gelände meines jetzigen Gartens hergestellt. Zerkleiner-*



Mitglieder beim Arbeitseinsatz in der Hermann-Hesse-Straße 3



Die ersten Häuser Hermann-Hesse-Straße 5 - 7

*tes Trümmergestein wurde herantransportiert, mit Bindematerial vermischt, aufgeschwemmt und in vorgefertigte Formen gepresst. Wenn sie richtig trocken waren, wurden sie verbaut – das ging aber nicht im Winter ...“*

Diese gemeinsamen genossenschaftlichen Arbeitsstunden ließen die zukünftigen Bewohner zusammenwachsen. Im Mai 1955 übergab die AWG „Friedenshort“ die ersten 28 Wohnungen an ihre Mitglieder.



Baustelle Hadlichstraße 32 - 35

Die Vergabe der Wohnungen ging sehr korrekt zu. Unser Mitglied Ulrich Kowollik (Mitgliedsnummer 22) berichtet:

*„Da ich häufig außerhalb Berlins arbeiten musste, konnte ich nicht so schnell alle vorgeschriebenen Eigenleistungen erbringen. Bei der Übergabe der ersten Wohnungen hätte ich – meiner Mitgliedsnummer nach – einziehen können. Da ich aber mit den Arbeitsleistungen im Rückstand war, wurde ich erst für den nächsten Wohnblock vorgesehen. Auch der Einzug in den nächsten fertiggestellten Block wurde sehr exakt vorgenommen. Wir zukünftigen Mieter versammelten uns vor dem Aufgang Dietzgenstraße 7a und jeder zog ein Los, seine Wohnung ...“*  
(aufgezeichnet von Christa Büniger)

#### **AWG „Deutsche Reichsbahn“**

Am 2. Juli 1954 fand im Kulturraum der Deutschen Reichsbahn (DR) am S-Bahnhof Schöneweide die Gründung der AWG „Deutsche Reichsbahn“ statt. Gründungsvorsitzender war Heinz Kunze. Unterstützung und Förderung erhielt der Arbeiterwohnungsbaubau bei der DR durch eine Vereinbarung zwischen dem Ministerium für Verkehrswesen und dem Zentralvorstand der Industriegewerkschaft Eisenbahn vom 21. Juni 1956.

In den Jahren 1956 bis 1958 errichtete die Genossenschaft in zwei Bauabschnitten 51 Wohnungen in der Pankower Hadlichstraße 21 - 23 a vom Bautyp XII und XIII in traditioneller Bauweise, Projektierung und Bauleitung übernahm der Trägerbetrieb Reichsbahndirektion Berlin. Die Baugründung war schwierig, mit Handschacht war nur ein geringer Teil zu realisieren. Da die Reichsbahn zu diesem Zeitpunkt am Karower Kreuz in erheblichem Umfang Erdmassen für den Bau der Eisenbahndämme benötigte, verhandelten wir mit der dortigen Bauleitung und boten unseren Aushub an. Darauf rückten dann Bagger an und wir konnten nicht nur Mühe, sondern auch Kosten sparen.

Beim VEB Bau gab es Schwierigkeiten mit der Beschaffung von Deckenbalken und Füllkörpern. Aber wir hatten gute Beziehungen! In diesem Falle waren es die Kontakte unseres Hochbauchefs zur Zentralen Beschaf-



Arbeitseinsatz von Mitgliedern zur Erbringung der Eigenleistungen

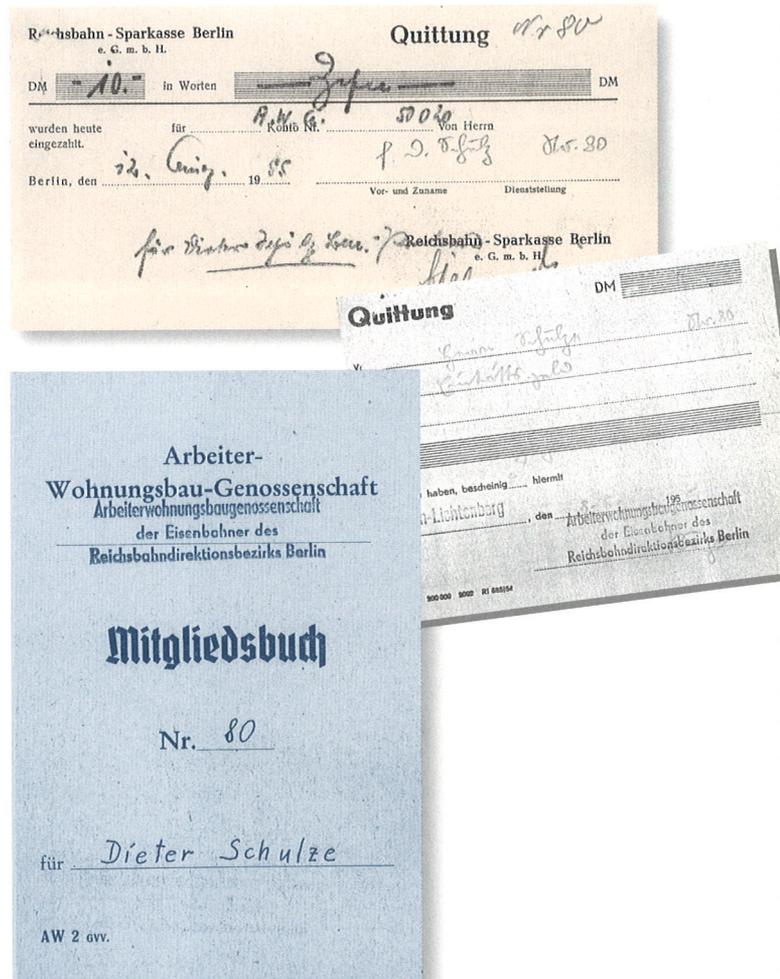
fungsstelle der Nationalen Volksarmee (NVA), die uns in ein Betonwerk nach Magdeburg führten und den Fortgang der Baumaßnahmen gewährleisteten.

Danach gab es weitere Probleme. So hatten wir mit sehr hohem Schichtenwasser zu kämpfen. Für eine Ringdrainage oder Wanne hätten unsere Mittel nicht ausgereicht. Die kostengünstigste Lösung bestand im Anheben der Gründungsordinate um 25 Zentimeter. Dazu mussten die Abwasserleitungen in den Kellern über Oberkante Fußboden verlegt werden, um das notwendige Gefälle zur Straßenentwässerung zu erreichen. Trotz all dieser Schwierigkeiten konnten unsere Genossenschaftler nach einer relativ kurzen Bauzeit ihre Wohnungen beziehen. Dank der materiellen und finanziellen Unterstützung durch unseren Trägerbetrieb Deutsche Reichsbahn, insbesondere der beiden Reichsbahnausbesserungswerke in Berlin, betragen die Baukosten je Wohnung durchschnittlich 31.000 Mark. (Wolfgang Bordella)

**JUNG VERHEIRATET UND AUF WOHNUNGSSUCHE**

„Als Lokführer bei der Deutschen Reichsbahn tätig, las ich eines Tages in meiner Dienststelle einen Aushang der AWG, die um Mitglieder warb. Die Wohnungsnot in damaliger Zeit war groß, die Wartezeit sehr lang. Da war dieser Aushang wie ein rettender Engel, ein Strohalm. Also fuhr ich hin zur Güterabfertigung in Lichtenberg, Buchberger Straße. Dort war der Sitz des damaligen Dienststellenleiters Kunze, der die Fäden der AWG in der Hand hatte. Nach einem ausführlichen informativen Gespräch wurde ich am 12. August 1955 Mitglied der AWG „Deutsche Reichsbahn“ mit der Nr. 80. Ganze 10 Mark betrug die Eintrittsgebühr. So fing alles an. 2.500 Mark Einlage und 500 Aufbaustunden waren der Preis für eine Dreizimmerwohnung mit gefliestem Bad und Badeofen sowie halbgeflister Küche und einem Balkon zur Straße. Welch ein Traum 1955! Davor standen aber harte Arbeit und eine sparsame Lebensführung. Auf dem Baugrundstück in der Hadlichstraße mussten zunächst Reste früherer Baulichkeiten beseitigt und alte Fundamente ausgegraben und entfernt werden. Das war mit den damals vorhandenen Werkzeugen nicht immer ganz leicht. Doch

wir ließen uns nicht entmutigen und schafften, was wir uns vorgenommen hatten. Bis zum ersten Obergeschoss wurde mit Ziegeln gemauert, weiter ging es mit Hohlblockziegeln HLZ 50, die aus gebrochenem Trümmermaterial hergestellt worden waren. So wuchsen unsere Häuser in die Höhe und im Spätherbst 1957 war der erste Bauabschnitt Hadlichstraße 21 a - 22 a fertig. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte an Mitglieder, die ihre Leistungen voll erbracht hatten, und ich war dabei. Wir hatten endlich unsere eigene Wohnung und waren sehr glücklich.“ (Dieter Schulze)



### AWG „Humboldt-Universität“

Wie überall, so gab es auch an der Humboldt-Universität viele Mitarbeiter, die dringend eine Wohnung suchten. Insbesondere junge Wissenschaftler und Absolventen, die keinen „ständigen Wohnsitz“ in Berlin hatten, bedrängten die Universitätsleitung. Wohnungen gab es nur sehr wenige, eine AWG aber war zunächst an Produktionsbetriebe gebunden. Trotzdem gelang es, eine



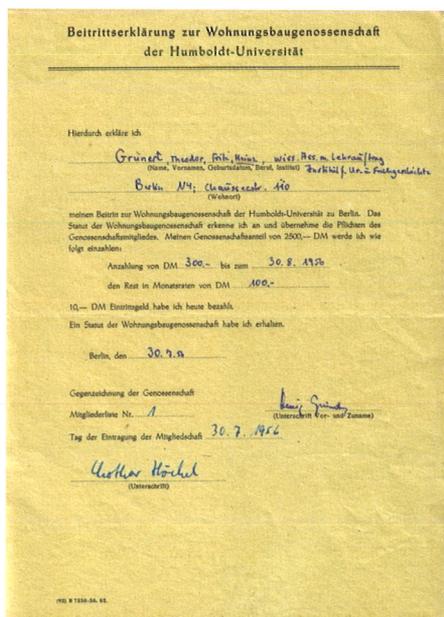
Bauobjekt in der Klausaler Straße

Wohnungsgenossenschaft zu gründen, eine absolute Ausnahme, doch die Universität hatte derzeit einen hohen Status. Am 30. Juli 1956 wurde in Anwesenheit von Vertretern des Bundesvorstands des FDGB und des Ministeriums für Arbeit und Berufsausbildung die Wohnungsbaugenossenschaft „Humboldt-Universität“ gegründet, wohlgerneht eine WG, keine AWG. Gründungsvorsitzender war Lothar Höchel.

Zur Gründungsversammlung waren zwar etliche Universitätsangehörige erschienen, aber nur 23 von ihnen trugen sich an diesem Tage in die Mitgliederliste ein. Platzte ein Traum? Zum schnellen Baubeginn fehlte noch ein Mitglied! Die kräftige Werbetrommel hatte alsbald Erfolg. Das Hoffnungsmodell war für die ersten Mitglieder mit vielen Unwägbarkeiten behaftet, zum einen die hohe finanzielle Belastung (2.500 Mark) und die Eigenleistungen (für ca. 1.000 Mark bei einem damaligen Stundenlohn von weniger als 2 Mark), von denen man nicht wusste, wie sie zu erbringen sind. Nur als Nachwächter fanden die jungen Genossenschaftler auf dem Bau Verwendung, deshalb war derzeit auch ausnahmsweise ein finanzieller Abgleich möglich.

Es blieb für manche aber der einzige Weg, zu einer Wohnung zu kommen. Wer in Berlin als Auswärtiger eine Arbeitsstelle bekam, erhielt eine an die Arbeitsstelle gebundene, befristete Aufenthaltsgenehmigung. Nach sieben Jahren gab es den unbefristeten „Zuzug“ und damit Anspruch auf „bewirtschafteten“ Wohnraum, also: Einreihen in die Warteschlange. Die Wohnungsbaugenossenschaft brachte dagegen den sofortigen „Zuzug“ und alsbald auch das eigene Heim.

Bereits am 3. Oktober, also acht Wochen nach der Gründung, wurde der Genossenschaft das Baugelände im Viereck Klausaler Straße, Achtermann- und Mendelstraße wie üblich zur kostenlosen Nutzung zugewiesen. Dank großzügiger staatlicher Abfindungen der Kleingärtner und mit deren Entgegenkommen konnte das Gelände bis zum 1. November partiell geräumt werden, ein Bauprojekt stellte uns die Bauakademie solidarisch zur Verfügung. Die Universität gab für die ersten 24 Wohnungen je 1.500 Mark in den Topf der Genossenschaft. Am 13. März 1957 legte der Rektor, seine



Magnifizenz Prof. Dr. W. Hartke, den Grundstein, am 12. Juli gleichen Jahres war Richtfest.

Dann aber gab es Verzögerungen, der Block Klaus-taler Str. 22 mit 24 Wohnungen wurde erst am 31. März 1958 übergeben, wenige Tage vor dem Osterfest. Im Jahr darauf folgten weitere 108 Wohnungen, 1960 dann 180. Sehr individuell waren die zu Anbeginn verlostten Wohnungen des ersten Blocks, denn die Genossenschaftler konnten selbst über Fliesen, Fußboden-, Wand- und Ofenfarben, Steckdosen, sogar über manche Türen entscheiden. Jeder passte wie ein Bauherr auf, dass es auch so ward! Schiefe Wände und Ecken gab es jedoch dank des Lehrlingsbaues und eines nicht immer nüchternen Poliers. (Dr. Günther Rost)

Die Verordnung des Ministerrates der DDR vom März 1957, wonach auch Betriebe außerhalb des Produktionsbereiches, also Verwaltungen u. ä. Einrichtungen, demokratische Massenorganisationen sowie Einrichtungen des Handels Wohnungsbaugenossenschaften gründen konnten, gab dem Gedanken des genossenschaftlichen Bauens weiteren Auftrieb. Nun konnte auch die Humboldt-Universität ihre WG als AWG registrieren lassen. Ihre nächsten Wohnungen baute sie in der Hadlichstraße 32 - 36.

Infolge der neuen Verordnung entstanden u. a. die an unserer Geschichte beteiligten AWGs „Rat des Stadtbezirks Pankow“ und „Neues Leben“.

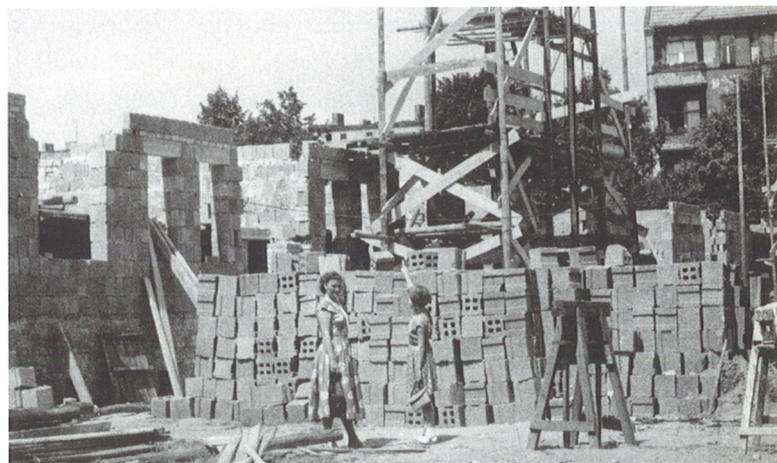
#### **AWG „Rat des Stadtbezirks Pankow“**

In Pankow erfolgte zum 1. Mai 1957 die Gründung einer AWG. Trägerbetrieb war der Rat des Stadtbezirks Pankow, der auch den Namen gab, angeschlossen hatten sich die Räte der Stadtbezirke Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Weißensee, die Generalstaatsanwaltschaft, der Demokratische Frauenbund Deutschlands (DFD) und Betriebe, darunter der VEB Deutsche Spedition und Güterkraftverkehr.

Das erste Problem war das Bauland. In einer Sitzung über Eingaben und Beschwerden der Bevölkerung beim Rat des Stadtbezirks Pankow wurde der Zustand eines



**Mitglieder bei Eigenleistungen auf der Baustelle Tiroler Straße 51 - 57 im Jahre 1958**



**Streichung der Baustelle in der Tiroler Straße**

abgeräumten Kleingartengeländes zwischen Tiroler Str. und Zillertalstraße erörtert. Dieses Gelände war auf Beschluss des Magistrats für den Neubau der Botschaft der VR Ungarn zur Verfügung gestellt worden. Die Ungarische Republik trat von diesem Angebot nach anfänglicher Zusage aber zurück und das Gelände blieb als „Wüste“ liegen. Die Bevölkerung beschwerte sich über den Dreckfleck in Pankow.

An der Sitzung nahm auch der Vorsitzende der AWG „Rat des Stadtbezirks Pankow“, Fritz Sielaff, Energiebeauftragter des Stadtbezirks, teil. Er stellte sofort den Antrag, das Gelände der AWG für die ersten 104 Wohnungseinheiten zur Verfügung zu stellen. Der Antrag wurde mit der Maßgabe gebilligt, schnellstens mit dem Bau zu beginnen. So war das erste Baugelände der neu gegründeten AWG gesichert. (Rudolf Glück)

Ganz in der Nähe dieser ersten Bauten erhielt die Genossenschaft in den folgenden Jahren weiteres Baugelände; das Tiroler Viertel entstand. Von 1959 bis 1963 war Frau Dorothea Striegnitz Vorsitzende der Genossenschaft. Ihre Tochter erinnert sich:

... IN GREIFBARER ZUKUNFT

*„Ausgebombt im Februar 1945, waren wir durch Krieg und Nachkriegszeit mindestens fünfmal umgezogen. Ziemlich überrascht vernahm ich eines Tages Mutters Mitteilung, dass sie Mitglied der AWG ‚Rat des Stadtbezirks Pankow‘ geworden war und zudem auch noch auf ‚Werbetour‘ für weitere Mitglieder ging. Ihr Ziel: für uns endlich und für immer eine neue Wohnung mit Bad (ein Luxus, den wir bislang nicht hatten) und noch dazu im grünen Stadtbezirk Pankow. Nicht irgendwann, sondern in greifbarer Zukunft – nach drei Jahren! Für mich, aus der Sicht einer Stipendiatin und mit Blick auf den schmalen Geldbeutel meiner Mutter, schien das alles ein riskantes Unterfangen. Wie lange würden wir an den finanziellen Belastungen zu tragen haben? Und dann die Eigenleistungen! Allmählich, sozusagen mit Fortschreiten des Baugeschehens, bekam ich ein ‚Verhältnis‘ zu diesem gigantischen Vorhaben. Dazu trug wesentlich bei, dass ich durch Mutter nicht nur mit vielen Dingen des AWG-Innenlebens vertraut gemacht, sondern wie ein Mitglied in das Geschehen einbezogen wurde. Das hieß auch Wachdienste, Grob- und letztlich Feinreinigung der künftigen Wohnung sowie Kontrolle über den ordnungsgemäßen Einbau der Sanitäranlagen, über die Verlegung der Fliesen und des Fußbodenbelags. Oktober 1960 – Einzug! Unsere damals bescheidene Wohnungsausstattung ergänzte ich mit einer neuen Küchenlampe, deren Preis ich mir gemerkt habe: 15,- Mark!“ (Dr. Sonja Striegnitz)*

Zur gleichen Zeit baute die AWG „Rat des Stadtbezirks Pankow“ auf ehemaligen Feldern des Volksgutes Buch am Röbell- und Pölnitzweg 120 Wohnungen nach alter Maurermethode (Typ L 57). Der erste Block Röbellweg 32 - 34 - 36 konnte im Dezember 1960 bezogen werden.

### AWG „Neues Leben“

Am Vorabend des 1. Mai 1957 trafen sich im Versammlungsraum der Berliner Sparkasse am Alexanderplatz eine Reihe interessierter Mitarbeiter von in Berlin-Mitte ansässigen Versicherungen, Sparkassen und Banken und gründeten die AWG „Neues Leben“. Die Initiative war von einem Mitarbeiter der Vereinigten Groß-Berliner Versicherungsanstalt, Herrn Kurt Lorenz, ausgegangen. Sein Betrieb war auch bereit, die Rolle des Trägerbetriebes zu übernehmen und weitere Betriebe hinzuzugewinnen. Wie das so ist, wer besonders engagiert auftritt, darf die Arbeit machen. Kurt Lorenz wurde auf der Gründungsversammlung zum Vorsitzenden gewählt und übte diese ehrenamtliche Funktion vier Jahre mit Erfolg aus. Zum Ende des Jahres 1957 hatte die Genossenschaft 137, ein Jahr später 267 Mitglieder.

Neben der Sparkasse Berlin, der Sparkasse der Reichsbahn, der Volksbank, der Deutschen Auslands-Rückversicherung AG (DARAG) und der Deutschen Bauernbank hatten sich noch die Betriebe VEB Maschinelles Rechnen, die PGH Maler und Stukkateure/Bau Prenzlauer Berg, VEB Gleisbau und VEB Montagebau sowie die Abt. Volksbildung Berlin-Mitte und die nachgeordneten Einrichtungen des Zentralkomitees der SED angeschlossen.

Von Seiten der Gewerkschaften erfuhren die Genossenschaften starke Unterstützung. So gewährte beispielsweise die Gewerkschaft Unterricht und Erziehung jedem ihrer Mitglieder bei Eintritt in die AWG 300 Mark als Zuschuss für die zu leistenden Genossenschaftsanteile.

Zum 1. März 1958 erhielt die AWG „Neues Leben“ vom Rat des Stadtbezirks Pankow Bauland im Bereich der Brenner- und Toblacher Straße zugewiesen. Dabei handelte es sich um Areale ehemaliger Kleingartenanlagen auf größtenteils kommunalem Grund.

Auch die Baufirmen wurden vom Rat des Stadtbezirks Pankow zugewiesen, gebaut wurde der Typ L 57. Jede Wohnung hatte einen Balkon, gefliestes Bad mit eingebauter Wanne, Einbauküche mit gefliester Nassstrecke. Das Baumaterial holten die Genossenschaftler mit Lastwagen vom Osthafen ab, Auf- und Abladen erfolgte per Hand, ebenso wurden die ersten Baugruben

mit Schippe und Muskelkraft ausgehoben. Das gehörte zu den Eigenleistungen der Genossenschaftler ebenso wie die Grobreinigung des Rohbaus, das Verlegen elektrischer Leitungen unter Anleitung und die Bewachung der Baustelle. Vom Feierabend der Bauarbeiter bis zu ihrem Arbeitsbeginn am nächsten Morgen wurde der Wachschatz in zwei Schichten von den Genossenschaftlern übernommen, ebenso an den Wochenenden.

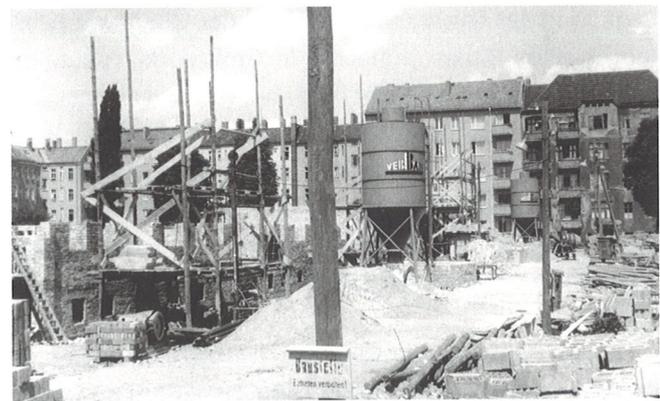
Im April 1959 war es dann soweit: Der erste Block in der Brennerstraße mit 48 Wohnungen war fertiggestellt. Bis Anfang 1960 konnten im Bereich der Brenner- und Toblacher Straße schließlich 144 Genossenschaftler ihre Wohnungen beziehen. Die Nutzungsgebühr betrug 0,87 bzw. 0,789 Mark pro Quadratmeter zuzüglich 2,80 Mark für die Einbauküche.

Die Wohnungsvergabe erfolgte nach dem Eintrittsdatum. Welche Wohnung man in dem jeweiligen Block erhielt, wurde durch das Los entschieden. Da alle Wohnungen zunächst den gleichen Ausstattungsgrad hatten, gab es auch kaum Komplikationen oder gar Verzögerungen. Das änderte sich aber bei dem nächsten Bauvorhaben in der Esplanade (Tiroler Viertel).

Inzwischen hatte nämlich der Stadtbaurat eine Sparverordnung für die Genossenschaften durchgesetzt. Grundlage dafür war ein Gesetz vom 9. Januar 1958, in dem u. a. einschneidende Maßnahmen für den Wohnungsbau generell fixiert waren. Es galt, mit einem geringen Aufwand die größtmögliche Anzahl von Wohnungen zu bauen. Nicht mehr Jedem seine, sondern „Jedem eine Wohnung“, hieß die Losung. Nur noch 50 % der Wohnungen durften mit Balkons ausgestattet werden, anstelle eingebauter Badewannen sollten nur noch freistehende Wannen installiert werden, die Nassstrecke in den Küchen wurde nicht mehr gefliest und der Einbau von Waschküchen in den Häusern entfiel ebenfalls. Dafür sollte ein zentrales Waschhaus gebaut werden, allerdings erfolgte das erst ein Jahr später. Dazu sei zur Erinnerung erwähnt, dass die Produktion von Waschmaschinen noch in den Anfängen steckte und man nur nach Anmeldung und einer Wartezeit von etwa 3 Jahren eine solche erwerben konnte. Trotz dieser Einschränkungen dominierte bei den Genossenschaft-



Arbeitseinsatz in der Brennerstraße



Rohbau zwischen Esplanade und Brennerstraße

lern der Stolz über die Fertigstellung der nächsten 84 Wohnungen in der Esplanade, die ab August 1960 bezugsfertig waren, wenn auch einige bis heute einen Balkon schmerzhaft vermissen.

#### EINZUG MIT HINDERNISSEN

*„In der Esplanade wollte ein Genossenschaftler mit Klavier einziehen. Die Bewältigung der Treppe bis in die dritte Etage mit einem so großen und dazu schweren Möbelstück schien für die Umzugshelfer – es waren keine Profis – unmöglich. An der Balkonseite des Hauses stand aber noch das Baugerüst. Und so wurde das Klavier mittels einer Seilwinde hochgehievt und über die Balkontür an den Ort seiner Bestimmung gebracht, sehr zum Gaudi aller Anwesenden.“*

Im Tiroler Viertel, wo im gleichen Zeitraum mehrere Genossenschaften gebaut hatten, gab es Probleme. Es fehlten Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Erst zwei Jahre später wurden Kindergarten und Krippe errichtet, danach eine Kaufhalle, die Schule sogar erst 1968. Da waren weite Wege angesagt, die vor allem die Mütter belasteten. (Gisela Langfeldt)

WIR WACHSEN ZUSAMMEN

**Veränderte Bedingungen**

Das nächste Bauland erhielt die AWG „Neues Deutschland“ im Dezember 1960 in der Prenzlauer Promenade. Dort bauten auch die AWGs „Neues Leben“, „Friedenshort“ und „Humboldt-Universität“. Zu diesem Zeitpunkt begann in der Baubranche der DDR der Übergang zum industriellen Bauen, zunächst in Großblock-, später in Großplattenbauweise. Der bis dahin von den Genossenschaften zumeist verwendete Bautyp L 57, der auch individuelle Lösungen ermöglicht hatte, musste abgelöst werden durch den Typ Q3A, bei dem die Bäder innenliegend ohne Fenster projektiert waren und die durchschnittliche Wohnungsgröße nur noch 55 Quadratmeter betrug.

Unter den Bedingungen des industriellen Bauens war es den AWGs kaum noch möglich, Einfluss auf das Baugeschehen zu nehmen bzw. selbständig zu bauen. 1964 errichteten die 40 Berliner Genossenschaften nur noch 40 Prozent der Bauten in eigener Regie, Tendenz weiter sinkend. Dafür erhielten sie Wohnungen aus dem staatlichen Wohnungsbauprogramm zugeteilt. Das wiederum erhöhte die territoriale Zersplitterung. Problematisch wurde es mit den Arbeitsleistungen, als es keine genossenschaftseigenen Baustellen mehr gab. Auch dafür fand der Magistrat eine Lösung: Die Eigenleistungen konnten in Produktionsbetrieben erbracht, in Ausnahmefällen auch finanziell abgegolten werden.

Auf der Grundlage einer Verordnung des Ministerrates der DDR vom 21. November 1963 wurde ein neues Musterstatut verabschiedet. Mitglied einer AWG konnte man jetzt nur werden, wenn man die Zustimmung der Betriebsleitung und der Betriebsgewerkschaftsleitung erhielt. Beide Ehepartner mussten in die Genossenschaft eintreten, da sie sonst nur die für eine Person festgelegte Wohnungsgröße erhalten konnten. Anstelle der anfangs freien Wahl der Wohnungsgröße trat eine „Vergabenorm“ nach der Familiengröße mit folgendem Verteilerschlüssel in Kraft:

1 - Personenhaushalte	1-Raum-Wohnungen	1 Zimmer
2 - 3 Personenhaushalte	2-Raum-Wohnungen	1 1/2 - 2 Zimmer
3 - 4 Personenhaushalte	2- und 3-Raum-Wohnungen	2 - 2 1/2 Zimmer
4 - 5 Personenhaushalte	3- und 4-Raum-Wohnungen	2 1/2 u. 2 2/2 Zimmer
größere Haushalte	4-Raum-Wohnungen und größer	2 2/2 und größer

Die Verteilung der Wohnungen erfolgte nach der Dringlichkeit des Wohnraumbedarfes. Bei gleichen Dringlichkeitsmerkmalen entschied die Eintrittsfolge. Vorrangig zu berücksichtigen waren von außerhalb heranzuführende Arbeitskräfte, besonders ungünstige Wohnverhältnisse, hervorragende Leistungen am Arbeitsplatz sowie die gesellschaftliche Mitarbeit.

Da die Mitglieder laut AWG-Statut innerhalb von drei Jahren mit Wohnungen versorgt werden mussten, legte der Magistrat, Abt. Wohnungspolitik, in einer Beratung am 17. Februar 1964 Aufnahmekontingente für alle Berliner AWGs fest.

Wenn wir heute diesen staatlichen Eingriff in genossenschaftliche Rechte verwundert oder empört betrachten, müssen wir bedenken, dass die Genossenschaften mit staatlichen Mitteln unterstützt wurden. Andererseits waren die niedrigen Mieten ebenfalls staatlich festgeschrieben, und so waren die AWGs wie in einer Zwickmühle auf Zuwendungen angewiesen.

**AWG-Hochzeit**

Die Tatsache, dass die Wohnungen der Genossenschaften über alle Stadtbezirke verteilt und zum Teil weit voneinander entfernt waren, brachte bei der Verwaltung des genossenschaftlichen Eigentums erhebliche Probleme mit sich. So gab es bereits Anfang der sechziger Jahre beim Magistrat, Abt. Wohnungspolitik, Überlegungen zur Überwindung der räumlichen Zersplitterung. Zur Lösung des Problems konnte einerseits ein Bestandsaustausch führen, aber auch der Zusammenschluss von Genossenschaften, die in einem Stadtbezirk bzw. größeren Wohngebiet angesiedelt waren.

Diesen Überlegungen folgten die AWGs „Neues Deutschland“ und „Rat des Stadtbezirks Pankow“. Nach entsprechenden Beschlüssen der Delegiertenkonferenzen

zen schlossen sie sich zum 1. Januar 1968 zu einer Genossenschaft unter dem gemeinsamen Namen AWG „Neues Deutschland“ zusammen. Im Ergebnis dieser „Hochzeit“ besaß die Genossenschaft mehr als 1.400 Wohnungen.

### Genossenschaftliches Leben

Der Genossenschaftsgedanke – Eigeninitiative, Selbsthilfe und Mitverantwortung – endete nicht mit dem Einzug in die neue Wohnung. Nun galt es, das genossenschaftliche Eigentum zu pflegen und zu erhalten. Nach dem Statut von 1963 konnte die Genossenschaft dazu Festlegungen treffen, wie viel Stunden Jeder jährlich dafür zu leisten hatte (12 - 15 Stunden).

In den neu entstandenen Hausgemeinschaften entwickelte sich ein reges Leben. Man kannte sich aus dem Betrieb oder von den gemeinsamen Arbeitseinsätzen her und half sich gegenseitig beim Einleben in die neue Umgebung. Allen gemeinsam war die Freude über die neue Wohnung. Hausgemeinschaftsleitungen (HGL) wurden gewählt, die die Hausreinigung, Schneebeseitigung und teilweise auch die Pflege der Grünanlagen organisierten. Und es wurde auch gemeinsam gefeiert. Kinderfeste, Lampionumzüge und Weihnachtsfeiern für die Kinder, Geburtstage und Silvesterfeiern, ja auch gemeinsame Ausflüge wurden unternommen.

Die HGL in der Hadlichstraße 21 - 23 a schloss 1962 mit ihrem AWG-Vorstand eine Vereinbarung über die Mieterselbstverwaltung ab. Darin waren u. a. die Pflege der bereits in Eigenleistungen angelegten Grünanlagen und die Ausführung von Kleinreparaturen enthalten. Die Genossenschaftler hatten sich einen Materialkeller eingerichtet für Garten- und Arbeitsgeräte und selbst beschaffte Ersatzteile, gewissermaßen eine Schatzkammer. Erst wenn Reparaturen durch Selbsthilfe nicht mehr durchführbar waren, erfolgte der Einsatz von Dritten. Für kleinere Reparaturen durch Firmen erhielt die HGL entsprechende Auftragsformulare mit Vollmacht vom Vorstand, deren Ausführung und Kontrolle in der Hand der Genossenschaftler lag. Größere Reparaturen bedurften der Anmeldung beim Stadt-



Frühjahrsputz in der Prenzlauer Promenade 166 im Jahre 1970



Kinderfest 1967 in der Prenzlauer Promenade 164, 165 und 166

bezirksbauamt für das kommende Planjahr, da die Material- und Handwerkerkapazitäten eng begrenzt waren.

## LANGSAM WURDEN WIR HEIMISCH

„Das Grundstück bekam seine Prägung, so wie es noch heute aussieht. Für die Kinder richteten wir einen Spielplatz ein, die Geräte – Schaukel, Wippe, Klettergerüst – fertigten uns die Kollegen im Bahnbetriebswerk Pankow-Heinersdorf an. Auch ein Buddelkasten durfte nicht fehlen. Als Abschluss all dieser Arbeiten entstand noch ein Wäschetrockenplatz. Für die ehrenamtliche Tätigkeit erhielten wir vom AWG-Vorstand Anerkennungsprämien. Mit diesen Geldern veranstalteten wir alljährlich Kinderfeste, wobei für Rollerrennen und andere Wettspiele zeitweise die Hadlichstraße für den Durchgangsverkehr gesperrt werden musste. Nachdem die Kleinen dann zu Bett gebracht waren, feierten die Erwachsenen in der Motorradgarage; der mitgebrachte Kaffee und Kuchen, danach ein Glas Wein oder Bier, sorgten für die entsprechende Stimmung. All diese Aktivitäten führten zu einem guten Zusammenhalt der Genossenschaftler, wir wurden eine gute Gemeinschaft.“ (Wolfgang Bordella, Dieter Schulze)



Klettergerüst in der Hadlichstraße



In der Motorradgarage

Nicht überall klappte das so gut. So ist im Arbeitsprogramm der AWG „Neues Deutschland“ für das Jahr 1969 zu lesen: „Es kommt dabei vor allem darauf an, die Selbständigkeit der gewählten Hausgemeinschaftsleitungen in den Wohnkomplexen so zu entwickeln, dass sie die Probleme ihres Verantwortungsbereiches im Sinne des einzelnen Mitgliedes und der Genossenschaft lösen ...

weil ohne bewusste Mitarbeit aller die gestellten Aufgaben nicht erfüllt werden können.“

Ende 1972 besaß die Genossenschaft 1.952 Wohnungen, 382 Mitglieder waren noch unversorgt. Im Jahr darauf erhielt die Genossenschaft 76 Wohnungen zugeteilt. Inzwischen wurde verstärkt in Buch gebaut, so dass die Hoffnung bestand, allen Wartenden bald eine Wohnung zuweisen zu können.

Im Jahre 1973 trat auf der Grundlage einer Verordnung des Ministerrates der DDR ein neues Musterstatut in Kraft. Danach konnte Mitglied werden, wer dazu von Betriebs- und Gewerkschaftsleitung vorgeschlagen wurde. Gleichzeitig galten weiterhin Aufnahmekontingente. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte nach den bisherigen Kriterien, wobei die Leiter der (Träger-) Betriebe und die Gewerkschaftsleitungen dem AWG-Vorstand Vorschläge unterbreiten konnten. Wie bisher, musste der Vergabeplan von der Mitgliederversammlung beschlossen und dann dem Rat des Stadtbezirks vorgelegt werden.

## WIR WERDEN AWG „KLINIKUM BUCH“

### Die Umbenennung

Mit dem Jahr 1975 begann ein neuer Abschnitt für unsere Genossenschaft. Im Zuge der Konzentration der AWG hatten sich im Stadtbezirk Pankow zwei große Genossenschaften herausgebildet, die AWG „Bergmann-Borsig“ und die AWG „Neues Deutschland“. 1963 war das Klinikum Buch gegründet worden und es entstanden weitere Gesundheitseinrichtungen, auch die Akademie der Wissenschaften der DDR expandierte in Buch. Um Arbeitskräfte nach dem „j. w. d.“ liegenden Gebiet zu ziehen und in diesem Bereich den Arbeitskräftebedarf zu sichern, begann dort eine rege Bautätigkeit, zumal Freiflächen für industrielles Bauen vorhanden waren. Bereits 1967/68 erhielt die AWG „Neues Deutschland“ 150 Wohnungen (Bautyp PL 2) im Baugebiet Buch I zugewiesen, bis 1975 dann in Buch II 600 Wohnungen in fünfgeschossigen Bauten vom Typ WBS 70.

Das Klinikum Buch war nach dem VEB Bergmann-Borsig der zweitgrößte Arbeitgeber im Stadtbezirk Pankow. Viele seiner Mitarbeiter waren Mitglied in der AWG „Neues Deutschland“. Da die Druckerei „Neues Deutschland“ wegen struktureller Veränderungen die Hauptträgerschaft für die AWG aufgeben musste, erklärte sich die Betriebsleitung des Städtischen Klinikums Buch bereit, diese zu übernehmen. Dadurch wurde nun auch der Name der Genossenschaft verändert.

Die Delegiertenkonferenz der AWG „Neues Deutschland“ beschloss im April 1974 die Umbenennung der Genossenschaft zum 1. Januar 1975 in AWG „Klinikum Buch“.

Auf der Delegiertenkonferenz im November 1975 wurde ein neues Leitungsgremium gewählt. Nach Entlastung des bisherigen Vorstandes unter dem langjährigen Vorsitz von Frau Gerda Marquardt, die sich nicht mehr zur Kandidatur stellte, übernahm Herr Manfred Pinkwart für die nächsten zwei Jahre das Amt des Vorsitzenden. Über viele Jahre arbeitete er im Vorstand bzw. in der Revisionskommission.

### WORÜBER WIR HEUTE SCHMUNZELN

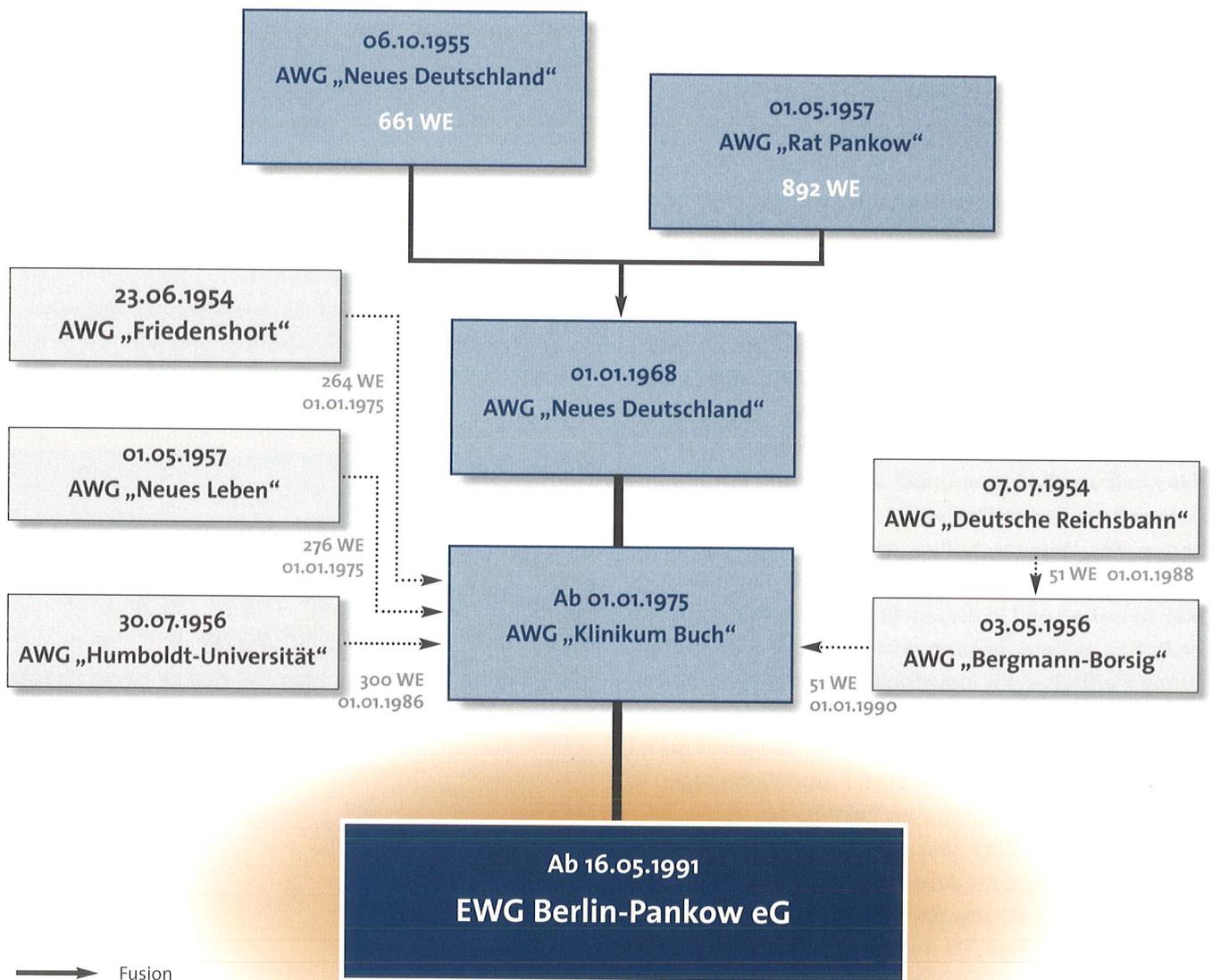
*„Auch künftig wollen wir die Erschließung volkswirtschaftlich wichtiger Materialreserven unterstützen und zur Erhöhung des Aufkommens an Altpapier und Haushaltsschrott beitragen.“ (AWG-Mitteilung Mai 1977, S. 6)*



Baugeschehen in Berlin-Buch



## Entwicklung der Genossenschaft



Geschäftsstelle in Pankow und Service-Center in Buch

Den Vorschlägen zur Überwindung der territorialen Zersplitterung standen viele Genossenschaften zunächst abwartend (abwehrend?) gegenüber. Da sich aber der Verwaltungsaufwand und die Kosten der Bewirtschaftung im Laufe der Zeit erheblich erhöht hatten, drängte der Magistrat darauf, dass sich Genossenschaften mit Wohnungsbeständen in *einem* Stadtbezirk oder *einem* Wohngebiet vereinigten und Objekte in anderen Stadtbezirken an andere Genossenschaften abgaben. Die AWG „Neues Leben“ wurde 1974 veranlasst, ihre gesamten Wohnungsbestände an andere AWG'n abzugeben. Damit verbunden war auch die Aufteilung der Finanzen, sowohl der Aktiva als auch der Passiva, ebenso der Mitglieder, einschließlich der Genossenschaftler, die noch auf eine Wohnung warteten. So kamen 276 Wohnungen aus dem Bestand der AWG „Neues Leben“ zum 1. Januar 1975 zur AWG „Klinikum Buch“. Die AWG „Neues Leben“ war damit „abgewickelt“.

Zum gleichen Zeitpunkt musste die AWG „Klinikum Buch“ ihre Wohnblöcke in der Hosemann- und Gürtelstraße an die AWG „Friedenswacht“ abgeben. Doch damit nicht genug, die AWG „Friedenshort“, deren Wohnbauten inzwischen in den Stadtbezirken Mitte, Treptow, Lichtenberg und Weißensee lagen, musste ihre in Pankow gelegenen 264 Wohnungen ebenfalls zum 1. Januar 1975 an die AWG „Klinikum Buch“ übertragen. Dieser Entflechtungsprozess auf der einen Seite und die Konzentration der AWGs auf ein Stadtgebiet bestimmten auch in den folgenden Jahren die genossenschaftliche Entwicklung, wie wir noch sehen werden.

### Wachsende Bedürfnisse – Modernisierung mit Eigeninitiative

Nach 20 Jahren genossenschaftlichen Baugeschehens differenzierten sich die Interessenlagen der Mitglieder erheblich. Während ein nicht unwesentlicher Teil der Mitglieder versuchte, durch die Mitgliedschaft in einer AWG sein persönliches Wohnungsproblem zu lösen, orientierten sich die mit Wohnungen Versorgten auf ein Ausgestalten der Freizeitbereiche oder strebten nach Komfortverbesserung.



Garagenstandort Esplanade

### EIN PRESTIGEOBJEKT DES MODERNEN MOTORISIERTEN MITMENSCHEN

*„Garagen kamen auf die Tagesordnung. Nach zufriedener Wohnstätte und wandelnder Lebensgestaltung in Form von individueller Motorisierung meldete sich fast zwangsläufig der Bedarf einer Heimstatt für das teuer erworbene Gut Automobil an. Doch die Garagenversorgung war nicht vorrangiges Ziel einer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft, daher bedurfte es der Eigeninitiative der ‚Bedürftigen‘, so auch in unserer Genossenschaft. Da lange Fußwege als Landstreicherei unter Autofahrern verpönt sind, galt es nahe gelegene wohnungsbauwürdige Brachen zu finden. Das Gelände Ecke Dolomitenstraße und Esplanade bot sich als ein derartiger Garagenbauplatz an. Diese ungenutzte grenznahe Brache an dem alles trennenden ‚Schutzwall‘ kam mitunter zu militärischen Ehren, etwa als Appellplatz für Neuzugänge der zuständigen NVA-Kommandantur. Ein Umstand, der hier in den frühen siebziger Jahren den Bau von 16 Garagen schwierig und doch letztendlich realisierbar machte. Sicherlich war es den Entscheidungsträgern recht, dass die Garagen aus schwersten Betonfertigteilen errichtet werden sollten, was auch geschah. Denn es waren (Rest-)Fertigteile, deren Brüder ins feindliche Westberlin zum Flugplatz Tegel exportiert wurden. Vorsorglich wurde ich als ehemaliges Vorstandsmitglied der AWG ‚Neues Deutschland‘ raunend-konspirativ darum gebeten (als vermeintlich staatstreues Element), eine der beiden nördlichen, der Grenze zugewandten Garagen zu nutzen:*

*Trotzig dem Feind am nächsten – falls mal was ‚passieren‘ sollte. Der Bau zog sich lange hin, von den Genehmigungen im Juli ’72 über das Richtfest (Schnaps muss sein!) im September ’73 bis zur Bauabnahme im Februar ’74. Viel eigene Buddelei und viel persönliches Engagement waren erforderlich, bis hin zur Bestechung eines Betonmischer-Fahrzeugführers direkt in Marzahn auf dem Betriebshof zur diskreten Umleitung der begehrten Fracht in unsere Fundamente. Nachdem dann alles stand am ‚Wilhelmplatz‘ – so der Planungsname für den Bereich aus der Zeit um die Jahrhundertwende – und alle darüber froh waren, kam 1987 ein von finanziellem Hintergrund geprägter Gedanke wasserwirtschaftlicher Natur! Es gab nämlich das Problem, die Valuta-Entsorgungskosten für Abwasser an Westberlin zu reduzieren. In der konzeptionellen Planung war dafür genau auf unserem Garagenstandort ein Pumpwerk vorgesehen, um alles ins heimliche Klärwerk zu drücken. Erst sollten zwei, dann vier, dann alle Garagen weg. Es gab Proteste und dann kam der alternative Vorschlag, diese Pumpstation im Winkel Trienter-/Dolomitenstraße zu errichten – mit Lokaltermin und Grenzorgan, dem diese Wahl wohl auch lieber war – etwa im Juni ’88. Weil aber Entscheidungen auch damals von Bürokratie und Geld abhingen, floss das Wasser munter weiter seinen alten Weg und die Garagen stehen noch heute.“ (Dieter Noack)*



Einbauküche im Bautyp L 57

Da ursprünglich die Wohnungen projektbedingt mit Ofenheizung ausgestattet waren, inzwischen aber Neubauten vom Typ WBS 70 mit Fernheizung entstanden, hätten sich viele Genossenschaftler gern vom alten Ofen verabschiedet. Eine generelle Modernisierung war der AWG aber nicht möglich. Wieder waren Eigeninitiative und Selbsthilfe gefragt. Dazu gab es zum 1. Januar 1976 einen Beschluss der Delegiertenkonferenz zum Einbau von Gasaußenwandheizungen und anderen Heizquellen. Begrenzte Fonds schränkten die Umstellung auf Gasheizung allerdings ein. Dennoch konnte im Juli 1977 der Vorstand der Genossenschaft eine Verfahrensweise beschließen, welche die Restriktionen des VEB Gasversorgung Berlin im Zusammenhang mit der Errichtung von Außenwandheizern berücksichtigte. Neben der bisherigen Ausstattung der Wohnung mit Gasgeräten – Therme, Gasherd, „Gamat 3000“ im Bad – war nun die Möglichkeit gegeben, pro Aufgang sechs Heizkörper „Gamat 4000“ zu installieren. Für ein 1 1/2- und 2-Raum-Wohnung je ein Gerät, für größere zwei Gasaußenwandheizer. Nach bestätigtem Antrag des Nutzers war die Errichtung auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung für Wartung und Pflege realisierbar. Von Seiten der AWG erfolgte eine anteilige Kostenerstattung bei nachgewiesener Notwendigkeit der Ofenerneuerung. Ab 1. Oktober 1978 entfiel die Begrenzung von sechs Heizkörpern pro Aufgang, somit unterlag die Genehmigung zu Einbau und Betreibung der „Gamat-Serie“ allein dem VEB Gasversorgung. Ab 1. Januar 1979 wurde bei amtlich nachgewiesener Notwendigkeit der Ofenerneuerung auf Antrag des Nutzers ein Pauschalbetrag von 500 Mark pro Ofen gewährt.

In den Jahren 1977 bis 1979 wurde es für unsere Genossenschaftler in den erstbezogenen Wohnungen möglich, die Einbauküchen auszuwechseln. Dazu beschloss die Delegiertenkonferenz die Übernahme von Kosten zwischen 750 und 1.000 Mark (abhängig von der Wohnungsgröße), die auf Antrag erstattet wurden.

Die vom Magistrat herausgegebene normative Nutzungsdauer für Einbauten und Ausrüstungsgegenstände in Wohnungen aus dem Jahre 1983 lässt uns heute lächeln. Ein Waschbecken sollte 25 Jahre, eine Ba-

dewanne 17 Jahre genutzt werden, die Fußbodenbeläge 25 Jahre, allerdings ohne Anspruch auf pünktlichen Ersatz.

### Zuwachs aus weiteren Genossenschaften

Die Entwicklung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften beschäftigte den Magistrat in seiner Sitzung am 2. September 1981. Dabei wurde auf den Anstieg der Verwaltungskosten und der Kosten der Wohnraumbewirtschaftung hingewiesen. Daraus schlussfolgernd beriet das Gremium weitere Zusammenschlüsse von AWGs einerseits und die Zuordnung (Übergabe) von Wohnungen eines Stadtgebietes bzw. Stadtbezirks an eine Genossenschaft. Im Beschluss 103/81 heißt es dazu:

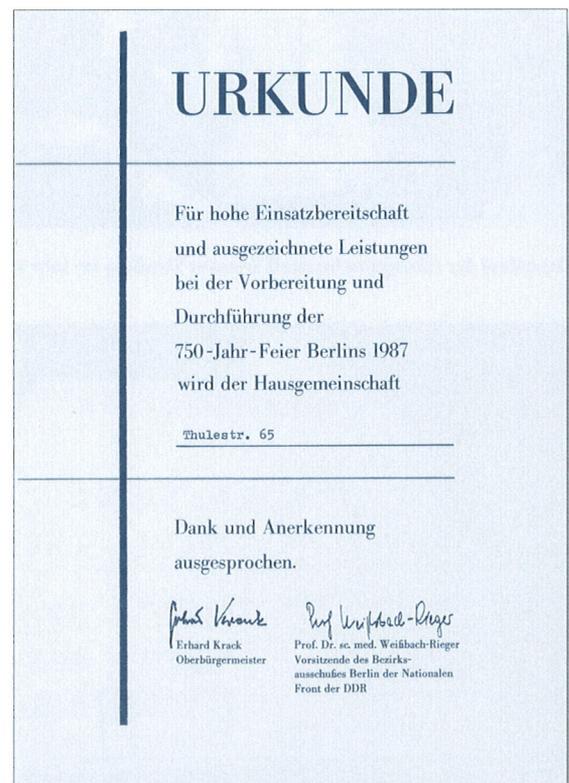
„Durch die Abt. Wohnungspolitik des Magistrats ist zur Gewährleistung eines höheren Niveaus in der staatlichen Leitung und Planung der AWG sowie einer wirksameren Arbeit der Organe der AWG die Veränderung der Zuordnung von AWG und territoriale Konzentration des Wohnungsbestandes für die 1. Etappe unter Sicherung der innergenossenschaftlichen Demokratie in enger Zusammenarbeit mit der Bezirksplankommission, Abteilung Finanzen und Preise, mit dem BV des FDGB sowie den Räten der Stadtbezirke und den Kreisvorständen des FDGB vorzubereiten.“

Erreicht werden sollten territoriale AWGs mit einem Wohnungsbestand von 5.000 bis 6.000 Wohnungseinheiten (WE), die Senkung der Verwaltungskosten und der Abbau erheblicher Unterschiede zwischen den einzelnen Genossenschaften. Zur stärkeren Einflussnahme der Gewerkschaften auf die Trägerbetriebe und AWG-Vorstände, „besonders bei der vollen Entfaltung der sozialistischen Demokratie“, wurden beim Bezirksvorstand und bei den Kreisvorständen des FDGB Beiräte für den genossenschaftlichen Wohnungsbau gebildet.

Die AWG „Klinikum Buch“ musste daraufhin zum 1. Januar 1985 ihre in Wilhelmsruh gelegenen 112 WE an die AWG „Bergmann-Borsig“ abgeben.

Die AWG „Humboldt-Universität“ hatte ab 1984 Wohnungen in Berlin-Hohenschönhausen erhalten und sollte sich auf diesen Standort konzentrieren. Im Verlaufe des Entflechtungsprozesses musste sie ihren Altbestand von 300 Wohnungen in Pankow zum 1. Januar 1986 an die AWG „Klinikum Buch“ übertragen.

Die Mitglieder der AWG „Deutsche Reichsbahn“ in der Pankower Hadlichstraße 21 - 23 a mussten sogar einen doppelten Wechsel erleben. Im November 1987 teilte der Vorstand ihnen mit, dass auf der Grundlage des Magistratsbeschlusses 103/81 eine „dringliche Empfehlung“ erfolgte, worauf die Delegiertenkonferenz (brav) beschloss, o. g. Wohnobjekt zum 1. Januar 1988 in die Rechtsträgerschaft der AWG „Bergmann-Borsig“ zu überführen. Den betroffenen Genossenschaftlern wird schriftlich versichert, dass ihre genossenschaftlichen Vermögensanteile an die übernehmende AWG übergeben werden und der Nutzungsvertrag für die Wohnung unverändert bestehen bleibt. Nach knapp zwei Jahren, im September 1989, erhielten die Genossenschaftler von der AWG „Bergmann-Borsig“ die Mitteilung, dass sie durch Beschluss der Delegiertenkonferenz ab 1. Januar 1990 mit allen Rechten und Pflichten Mitglieder der AWG „Klinikum Buch“ sein werden. Ist es ein Wunder, dass sich die Genossenschaftler verschaukelt fühlten?



Tapfer berichtet der Vorstand der AWG „Klinikum Buch“ in den Mitteilungsblättern dieser Jahre über Werterhaltungsmaßnahmen, zugewiesene Wohnungen und eingehaltene Finanzpläne. Häufig wird kritisch vermerkt, dass einige Genossenschaftler ihren Pflichten bei der Werterhaltung und Pflege nicht nachkommen, ungenehmigte Umbauten in ihren Wohnungen vornehmen oder mit der Zahlung der Nutzungsgebühren im Rückstand sind.

Auf der anderen Seite soll nicht unerwähnt bleiben, dass eine ganze Reihe von Hausgemeinschaften vorbildlich ihre Pflichten erfüllte und im Rahmen der Bewegung „Mach Mit – Schöner unsere Städte und Gemeinden“ dafür vom Bezirksausschuss der Nationalen Front und dem Magistrat mit der „Goldenen Hausnummer“ ausgezeichnet wurde.

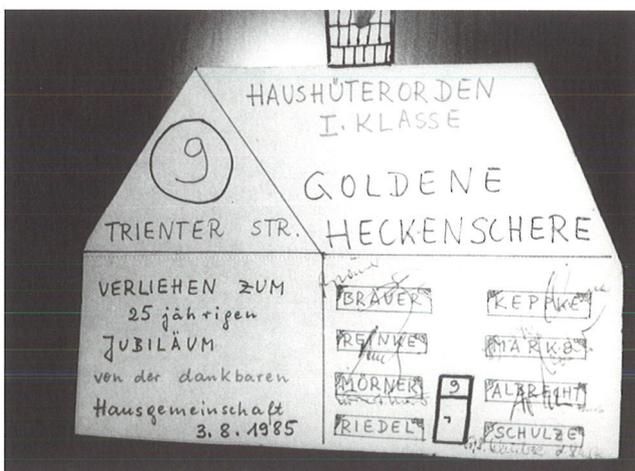
Im 30. Jahr ihres Bestehens, also 1985, verfügte die AWG „Klinikum Buch“ über einen Bestand von 3.248 Wohnungen und hatte 3.599 Mitglieder. Im gleichen Jahr gelang es ihr, für die Einrichtung einer neuen Geschäftsstelle in Pankow das Grundstück Parkstraße 14 anzukaufen. Die Delegiertenkonferenz Ende 1987 wählte einen neuen Vorstand, aus dessen Mitte in der ersten Vorstandssitzung Herr Wolfgang Busch (bisher Geschäftsführer) als 1. Vorsitzender berufen wurde.

Zur Jahreswende 1989/1990 verfügte die AWG „Klinikum Buch“ über 3.591 Wohnungen. Vielleicht ist diese Zahl beeindruckend. Wie aber sah die innere Verfassung unserer Genossenschaft aus?

Zu Beginn war die AWG eine Möglichkeit, durch eigenes Zutun schneller zu einer eigenen und/oder besseren Wohnung zu kommen, als es über die staatliche Wohnraumlentung möglich war. Die geringere Nutzungsgebühr oder das Dauerwohnrecht spielten kaum eine Rolle, zumal Mieten überall staatlich fixiert waren. Die Genossenschaftler waren Entscheidungsträger in allen Fragen, bis hin zum Detail in der Bauausführung. Mitgestaltung war angesagt, jeder war sehr eng mit der Genossenschaft verbunden. Die Genossenschaft, das waren wir. Und wir fühlten uns für die Genossenschaft verantwortlich. Aber so blieb es nicht. Die Wohnungsgröße wurde beschnitten, der Einfluss auf das Baugehen für den Einzelnen ging allmählich gegen null, letztlich fand sich der Genossenschaftler in einer ganz anderen Genossenschaft wieder als bei seinem Eintritt. Er konnte nicht mehr verfolgen, wie sein Haus, seine Wohnung entstand, ihm wurde zugeteilt. So konnte keine große Identifikation mit der Genossenschaft entstehen. Die Genossenschaftler der ersten Jahre lernten sich untereinander schon in der Bauphase kennen, die der



Hausfest der Hausgemeinschaft Trienter Straße 9 im Jahr 1985



letzten Jahre beim Einzug in die großen Plattenbauten. Letztlich blieben der AWG die Verwaltung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes analog der kommunalen Wohnungsverwaltung sowie die einvernehmliche Regelung des Zusammenlebens der Genossenschaftler untereinander. Die Hausgemeinschaftsleitungen waren dabei Strukturen der Mitbestimmung. Hausordnungen, Hausreparaturpläne, Schneebeseitigung, Treppenreinigung und Grünanlagenpflege seien als Beispiele der begrenzten Mitverantwortung genannt. So entstand manchmal ein Gefälle hinsichtlich der Identifikation mit der Genossenschaft in Abhängigkeit vom Eintrittsdatum. Hinzu kamen Unzufriedenheit und stetig wachsender Unmut der Genossenschaftler über lange Wartezeiten bei dringend notwendigen Auswechslungen defekter Geräte (vor allem im Sanitärbereich) und über größere Reparaturen. Defekte Dächer konnten mitunter nur durch starken Druck auf die örtlichen Organe – etwa kurz vor Wahlen – repariert werden. An Modernisierung war nicht zu denken, es fehlte vor allem an Material und Handwerkerkapazitäten. Die Krise der DDR spiegelte sich auch in der Genossenschaft wider. Während das Vertrauen in gewählte Organe sank, stiegen die Spannungen. Wer schließlich gehofft hatte, durch „Währungsunion“ und „Wiedervereinigung“ würde sich alles in Wohlgefallen auflösen, sah sich getäuscht. Die veränderten Bedingungen brachten neue Probleme. Unsere Genossenschaft stand vor einer harten Bewährungsprobe.

ERSTE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
BERLIN-PANKOW EG

### Unsere Schritte in die Marktwirtschaft

Die Wende brachte erhebliche Einschnitte in allen Lebensbereichen. Unter unseren Genossenschaftlern verbreiteten sich Ängste und Unsicherheiten darüber, ob die Genossenschaft bestehen bleibt, was aus den Wohnungen wird, ob diese noch bezahlbar bleiben oder veräußert werden müssen. Dabei gab es viele Gerüchte, Misstrauen, Auseinandersetzungen und gegenseitige

Schuldzuweisungen, die den nun folgenden Entwicklungsprozess der Genossenschaft belasteten.

Während im Jahr 1990 die Einheit Deutschlands zunächst formell vollzogen wurde, stand das Jahr danach im Zeichen der ersten Wirkungen einer ohne besondere Vorbereitung erfolgten Übertragung eines substantiell mit dem bisherigen kaum vergleichbaren Wirtschafts- und Rechtssystems sowie gänzlich anderer Demokratieverständnisse, die sich in fast allen Bereichen diametral gegenüberstanden.

Die erforderlichen Anpassungs- und Überleitungsgesetze griffen oft zu kurz und mussten durch weitere Verordnungen „nachgebessert“ werden, was die Übersichtlichkeit und Klarheit der zu ergreifenden Maßnahmen erschwerte.

Zur Sicherung des Weiterbestehens unserer Genossenschaft waren erhebliche Anstrengungen erforderlich. Nicht nur sehr tief greifende, sondern auch sehr komplizierte Veränderungen mussten in Gang gesetzt werden. Die sozialistische AWG „Klinikum Buch“ sollte und musste binnen kurzer Zeit zu einer Genossenschaft werden, die sich gemäß ihren Eigentumsformen sowie den Rechtsnormen, denen sie künftig unterworfen sein würde, in eine kapitalistische Gesellschaftsordnung einfügen hatte. Dabei durften aber ihre soziale Zielstellung und ökonomische Grundorientierung – menschenwürdiges Wohnen ohne kapitalistisches Gewinnstreben – nicht verloren gehen.

Ab 15. August 1990 galt die

„Verordnung zur Einführung des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften der Bundesrepublik Deutschland für die Wohnungsgenossenschaften der Deutschen Demokratischen Republik“.

Auf der Delegiertenkonferenz vom 23. Mai 1990 wurden ehrenamtliche Kommissionen zur Ausarbeitung einer neuen Satzung und einer Wahlordnung für die Vertreterversammlung berufen.

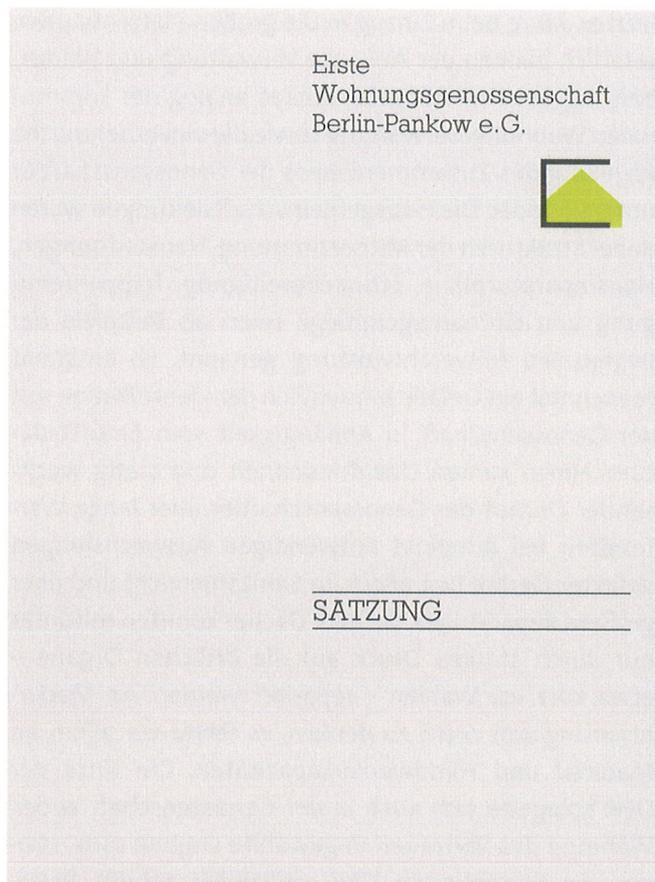
Forderungen von Mitgliedern nach Ablösung des bisherigen Vorsitzenden konnten nicht realisiert werden.

Schließlich wurde Herr Busch sowohl 1990 als auch 1991 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt.

Die Ausarbeitung des neuen Statuts erfolgte unter Einbeziehung von vielen Mitgliedern und Hausgemeinschaften. Der Satzungsentwurf wurde den Mitgliedern im Januar 1991 übergeben. Parallel dazu wurde die Vertreterwahl vorbereitet und durchgeführt und im Mitteilungsblatt vom Januar 1991 die Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter allen Mitgliedern bekannt gemacht. Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 16. Mai 1991 statt. Die Satzung wurde mit dem vorgeschlagenen Inhalt bei einer Gegenstimme angenommen, die Wahlordnung mit über Zweidrittelmehrheit beschlossen. Weiterhin wurde die von der Genossenschaft aufgestellte DM-Eröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990, die jedem Vertreter vorlag, kommentiert und der Prüfungsbericht hierzu von einem Vertreter des Prüfungsverbandes vorgetragen. Zur Neu- und Umbewertung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten sowie zur Neufestsetzung der Kapitalverhältnisse waren umfangreiche Vorarbeiten geleistet worden. So wurden die Geschäftsguthaben, einschließlich der Arbeitsleistungen und der betrieblichen Hilfe, 1,00 Mark zu 1,00 DM zu Gunsten unserer Mitglieder übernommen und die Geschäftsanteile für Wohnungen (vorher Genossenschaftsanteile) mit 2.400 DM unabhängig von der bisherigen Wohnungsgröße festgelegt. Die DM-Eröffnungsbilanz wurde einstimmig von 52 anwesenden Vertretern angenommen.

Da mit Einführung des Genossenschaftsgesetzes ab 1. Juli 1990 die gemeinsame Mitgliedschaft von Eheleuten nicht mehr vorgesehen war, sprach sich die Mehrheit der Delegierten in der Diskussion dafür aus, die Genossenschaftsanteile auf einen Ehepartner zu übertragen, wobei es den betroffenen Ehepaaren freigestellt bleiben sollte, wer die Mitgliedschaft fortführt.

Abschließend wurde zum ersten Mal ein Aufsichtsrat aufgrund der Kandidatenvorschläge in geheimer Abstimmung gewählt, bestehend aus neun Mitgliedern, der sich am 27. Mai 1991 konstituierte. Diesem gehörten an:



Dr. Adalbert Schulz (Vorsitzender), Günter Giesler (stellvertretender Vorsitzender), Heike Meier (Schriftführerin), Dr. Helga Gebert, Bodo Wittig, Dieter Westphahl, Günter Lönning, Werner Mackenrodt, Hans-Günter Brietsche.

Auf der Grundlage der Beschlüsse der Vertreterversammlungen vom 16. Mai 1991 sowie vom 23. März 1992 wurde die Genossenschaft mit der neuen Firmierung unter dem Namen „Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG“ sowie ihre Satzung vom 14. Mai 1992 unter der Nr. 485 Nz in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg eingetragen und damit die Rechtsfähigkeit der Genossenschaft und ihrer Organe endgültig festgestellt. Damit war der Übergang von der AWG „Klinikum Buch“ zur „Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG“ vollzogen.

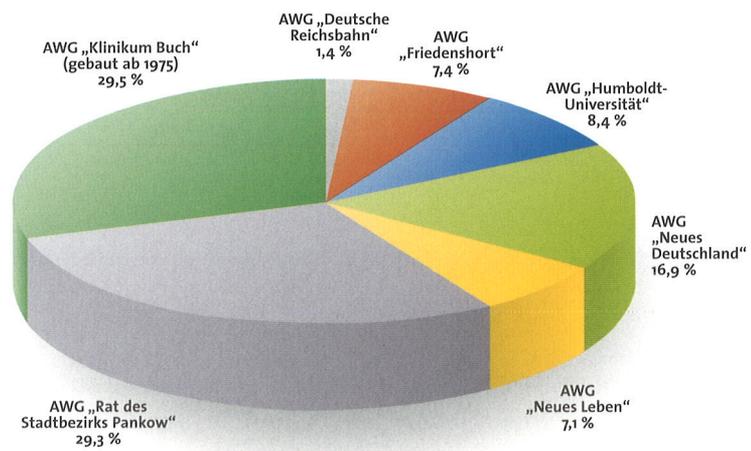
Vor der Eintragung in das Genossenschaftsregister verlangte jedoch das Registergericht angesichts des neuen und offensichtlich recht ungewöhnlichen Firmennamens einen Nachweis darüber, ob wir wirklich die erste in Pankow gegründete Genossenschaft seien.

Durch den zuständigen Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. musste eine schriftliche Bestätigung beigebracht werden, dass es sich bei der am 6. Oktober 1955 als AWG „Neues Deutschland“ gegründeten Genossenschaft tatsächlich um die erste in Pankow gegründete Wohnungsgenossenschaft handelte, und da keine andere Genossenschaft den Anspruch erhob, zu einem früheren Zeitpunkt in Pankow gegründet worden zu sein, erfolgte daraufhin schließlich die Eintragung unter dem beantragten Namen.

Nun ging es um die Sicherung des Grund und Bodens, auf dem die Wohngebäude und Garagen der Genossenschaft standen. Wie bereits erwähnt, waren zu DDR-Zeiten den AWGs in den Grundbüchern nur Nutzungsrechte für die Grundstücke eingetragen worden. Nach dem nun geltenden Gesetz mit dem schlichten Titel „Gesetz zur Regelung vermögensrechtlicher Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaften im Beitrittsgebiet“, kurz Genossenschaftsvermögensgesetz genannt, musste der Grund und Boden in das Eigentum der Genossenschaft überführt werden. Liegenschaftsblätter, Flurkarten und Grundbuchauszüge mussten aufbereitet und dem Grundstücksamt Pankow zur Weiterleitung an die Oberfinanzdirektion übergeben werden. Nach dem besagten Gesetz mussten von den Genossenschaften als Ausgleich bei der Übertragung der Grundstücke 3,00 DM/m<sup>2</sup> an das Land Berlin gezahlt werden. In diesem Prozess waren erhebliche Schwierigkeiten dahin gehend zu bewältigen, dass es eine Reihe streitbefangener Grundstücke gab und Restitutionsansprüche zu erwarten waren. Das war beispielsweise in der Spiekermannstraße 6 - 16 so, wo die Flurstücke neu vermessen wurden und entsprechende Kaufanträge bei der Treuhand und dem Land Berlin gestellt werden sollten. Im Endeffekt wurde eine einvernehmliche Lösung

erreicht und die Grundstücke der Genossenschaft zugeordnet. Langwierig war auch die Eintragung des Grund und Bodens in die Grundbücher, da hier zum Teil neue Grundstücksvermessungen und -teilungen erforderlich waren. Erhebliche Schwierigkeiten bereiteten die in der Vergangenheit der Genossenschaft von anderen AWGs, wie der Humboldt-Universität etc., übertragenen Wohnungen hinsichtlich der Klärung der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke. Schließlich wurden der EWG in diesem Prozess, der bis April 2003 andauerte, 105 Grundstücke mit einem Wert von insgesamt 99.903.320,61 DM (51.079.756,73 Euro) zugeordnet. Hierfür musste die Genossenschaft 457.329,62 Euro, davon 83.212,75 Euro Vermessungskosten, entrichten.

### Herkunft der Wohnungen



### Nutzungsgebühren und Altschuldenhilfe – Konflikte blieben nicht aus

Im gleichen Zeitraum sollten die Mieten bzw. Nutzungsgebühren schrittweise an die der alten Bundesländer herangeführt werden. Die Wohnungsbewirtschaftung war in der DDR durch hohe Subventionen gestützt worden, Mieten deckten nur ein Fünftel der Kosten. Nun aber galt die Wohnung als Wirtschaftsgut, das bezahlt werden musste. Diese grundsätzliche Verände-

# Bundesgesetzblatt <sup>745</sup>

Teil I

Z 5702

1995

Ausgegeben zu Bonn am 10. Juni 1995

Nr. 28

## Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

Vom 6. Juni 1995

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1 Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 16. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), wird wie folgt geändert:

1. § 11 wird wie folgt gefaßt:

„§ 11

(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a auf Wohnraum anzuwenden, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und seit dem 3. Oktober 1990

1. in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder

2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen.

Bei der Vermietung dieses Wohnraums sind Preisvorschriften nicht anzuwenden. Die §§ 1 bis 10a sind auch auf Wohnraum anzuwenden, dessen Errichtung mit Mitteln der vereinbarten Förderung im Sinne des § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurde.

(2) Auf anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a ab 11. Juni 1995 anzuwenden, soweit sich aus den §§ 12 bis 17 nichts anderes ergibt.“

2. Nach § 11 werden folgende §§ 12 bis 17 angefügt:

„§ 12

(1) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kann bis zum 31. Dezember 1997 die Zustimmung zu einer Erhöhung des am 11. Juni 1995 ohne Erhöhungen nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung geschuldeten Mietzinses um 20 vom Hundert verlangt werden, wenn an dem Gebäude mindestens drei der fünf folgenden Bestandteile keine erheblichen Schäden aufweisen:

1. Dach,
2. Fenster,
3. Außenwände,
4. Hausflure oder Treppenhänge oder
5. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen.

Der Erhöhungssatz ermäßigt sich um 5 vom Hundert bei Wohnraum, der nicht mit einer Zentralheizung und einem Bad ausgestattet ist.

(2) Von dem in Absatz 1 genannten Erhöhungssatz können 5 vom Hundert erst zum 1. Januar 1997 und nur für Wohnraum verlangt werden, der in einer Gemeinde mit mindestens 20 000 Einwohnern oder in einer Gemeinde liegt, die an eine Gemeinde mit mindestens 100 000 Einwohnern angrenzt.

(3) Die Erhöhung nach Absatz 1 darf jeweils weitere 5 vom Hundert betragen bei

1. Wohnraum in einem Einfamilienhaus,
2. Wohnraum, der im komplexen Wohnungsbau geplant war und der nach dem 30. Juni 1990 fertiggestellt worden ist, sofern seine Ausstattung über den im komplexen Wohnungsbau üblichen Standard erheblich hinausgeht.

(4) Die Vom-Hundert-Sätze des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 sind aus dem drei Jahre zuvor geschuldeten Mietzins zuzüglich der Mieterhöhungen nach der Ersten

schuss bei Vorlage der entsprechenden Voraussetzungen beim zuständigen Bezirksamt beantragt werden.

In Vorbereitung der 2. Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 wurden mit den Mieterhöhungsankündigungen im Oktober 1992 entsprechende Informationen von der Genossenschaft herausgegeben. Der neue Sockelbetrag betrug 1,20 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche, abzüglich 0,30 DM bzw. 0,15 DM bei Nichtvorhandensein eines Bades bzw. Innen-WCs. Gleichzeitig wurden für die Beschaffenheit der Gebäude mögliche Zuschläge bis zur Höhe von insgesamt 0,90 DM vom Vorstand geltend gemacht, die ein großer Teil der Genossenschaftler nicht akzeptierte, da der Zustand von Fassaden, Treppenhäusern und vor allem der undichten Fenster das nicht rechtfertigte. Die Mieter ganzer Häuserblocks reichten Proteste ein. Für sofortige Reparaturen aber fehlte das Geld. So lagen Genossenschaftler und Vorstand über Monate im Clinch.

Aus der Umsetzung der ersten beiden Grundmietenverordnungen vom Oktober 1991 und Juli 1992 ergaben sich dann ab Oktober 1994 für die Genossenschaftler durchschnittliche Nutzungsgebühren von 4,87 DM/m<sup>2</sup>. Neu war die Umlage der Betriebskosten ab 1991.

Hatten sich bereits vor 1990 Unmut und Spannungen zwischen den Genossenschaftlern und dem Vorstand bemerkbar gemacht, so spitzte sich die Situation in den folgenden Jahren weiter zu und erlangte einen explosiven Höhepunkt bei der Umsetzung des Mietenüberleitungsgesetzes von 1995. Danach war eine Mieterhöhung um 15 % bei Vorhandensein von Bad und Zentralheizung vorgesehen, allerdings konnte das Gesetz auch interpretiert werden mit „Bad oder Zentralheizung“. So entschied sich auch der Vorstand und forderte 15 % auch von den Genossenschaftlern, die keine Zentralheizung hatten.

Als etwa 700 Genossenschaftler die Mieterhöhung nicht akzeptierten und Widerspruch gegen den Mietbescheid einlegten, geschah etwas bis dahin Unvorstellbares: Der Vorstand verklagte diese, seine Mitglieder. Unter dem Druck der zu bewältigenden Schritte

ring des Mietrechts erforderte die Umstellung auf kostendeckende Nutzungsgebühren in der Genossenschaft.

Im Mai vom Bundesrat und von der Bundesregierung verabschiedet, war zum 1. Oktober 1991 die 1. Grundmietenverordnung und die Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Miete wirksam. Die 1. Grundmietenverordnung ließ es zu, die Grundmieten im Durchschnitt um 1,00 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erhöhen und Zuschläge von 0,15 DM/m<sup>2</sup> für Gemeinden über 100.000 Einwohner und 0,15 DM/m<sup>2</sup> für eine Ausstattung der Wohnung mit Bad/Zentralheizung zu erheben. Daraus ergab sich auch für die Genossenschaft eine Neuberechnung der Nutzungsgebühren für jedes Mitglied. Gleichzeitig konnte ein staatlicher Wohngeldzu-

beim Anpassen an die neue Rechtslage war offensichtlich der genossenschaftliche Gedanke auf der Strecke geblieben. Nach Klarstellung des Gesetzestextes im Bundestag erfolgte im Dezember 1995 auf einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand die Entscheidung, die Klagen zurückzuziehen und nur eine 10%-ige Mieterhöhung für die betroffenen Wohnungsbestände zu erheben. Nun aber waren die in Gang gesetzten Verfahren kurzfristig nicht mehr aufzuhalten, die Mühlen des Gerichts mahlen weiter. Eine Vielzahl von Mitgliedern wurde mit Klagen überzogen, was zu Entrüstung und Empörung führte und das Vertrauen zum Vorstand stark erschütterte. Es tröstete uns wenig, dass auch andere Wohnungsgenossenschaften diesen Weg gegangen waren.

Das Ganze hatte allerdings noch ein Nachspiel, denn es waren der Genossenschaft Kosten von 300.000 DM entstanden. Eine Gruppe von zehn gewählten Genossenschaftsvertretern beantragte die Absetzung des Vorstandes und seine Haftbarmachung für diese Kosten. Anstatt sich über die Vorwürfe sachlich auseinander zu setzen, schloss der Vorstand im Zusammenhang mit weiteren Auseinandersetzungen die drei Wortführer der Gruppe Ende 1997 aus der Genossenschaft aus und verweigerte ihnen darüber hinaus nach Feststellung der Unrechtmäßigkeit des Ausschlusses durch das Landgericht Berlin vom 11. Mai 1999 die Ausübung ihrer Vertreterfunktion. Weitere gerichtliche Auseinandersetzungen führten bis zum Bundesgerichtshof, der mit seinem Urteil vom 24. September 2001 klarstellte, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des Vertreters nach Unwirksamkeit des Ausschlusses wieder auflebt. Eine Behinderung von Vertretern bei der Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten sei nicht hinnehmbar.

„Der Vorstand könnte sich nämlich jedes Vertreters (...) leicht entledigen. Damit geriete die Tätigkeit insbesondere missliebiger Vertreter unter den Einfluss des Vorstands.“

Insgesamt erhielt der Status des gewählten Vertreters durch diesen Prozess eine rechtliche Stärkung.

Im engen Zusammenhang mit dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz stand das Altschuldenhilfegesetz, das am 27. Juni 1993 in Kraft trat. Danach waren die Altkredite aus DDR-Zeiten im Verhältnis 1:2 umzustellen und mit „marktüblichen“ Zinsen abzuführen. Das brachte unserer Genossenschaft übrigens allein in den folgenden drei Jahren eine Zinsbelastung in Höhe von rund 10 Mio. DM. Die Genossenschaften konnten unter der Voraussetzung teilschuldet werden, dass sie mindestens 15 % ihres Wohnungsbestandes privatisierten. Als Alternative war die Inanspruchnahme einer Zinshilfe möglich, mit der keine Privatisierungsverpflichtung verbunden war. Die Genossenschaftler erhielten durch mehrere Mitteilungsblätter bereits ab 1992 Informationen über den Inhalt des Gesetzes, blieben aber zum Teil im Unklaren über die Schritte der Umsetzung und deren Folgen. Die Forderung nach einer außerordentlichen Vertreterversammlung, wie sie in anderen Genossenschaften zu dieser Problematik stattfand, wurde vom Vorstand mit Begründungen abgelehnt, die für die Mitglieder nicht nachvollziehbar waren. 1993 fand überhaupt keine Vertreterversammlung statt.

Inzwischen hatte sich im Tiroler Viertel neben den gewählten Organen der Genossenschaft eine Mitgliederinitiative zur Klärung der Altschuldenproblematik und Wahrung der Interessen der Genossenschaftler gebildet. Es gab zu viele unbeantwortete Fragen und Ungereimtheiten, die die Ängste um die „sichere Bleibe“ schürten. Aber anstatt nun rechtzeitig das Gespräch mit dieser Gruppe zu suchen und so auf die Ängste und Unsicherheiten der Mitglieder zu reagieren, kam es zur Konfrontation. Man bezichtigte sich gegenseitig der Missachtung von Recht und Gesetz, statt gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

Grundsätzlich gingen der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Vertreter davon aus, die Wohnungen der Mitglieder nicht zu privatisieren, was auch deren Wunsch entsprach.

Nach Abwägung der Alternativen wurde auf der außerordentlichen Vertreterversammlung am 28. März 1994 mit Zustimmung von 34 Vertretern bei 39 An-



**Mitteilungsblatt 4 / 1994**

**Geschäftsstelle:**  
Parkstraße 14, 13187 Berlin  
**Telefon:**  
**Vorstand**  
4 82 67 88  
**Geschäftsleitung**  
4 82 90 04  
**Wohnungswirtschaft**  
4 82 51 95  
**Betriebswirtschaft**  
4 82 49 91

Sehr geehrte Mitglieder  
unserer Genossenschaft!

Das Mitteilungsblatt 4/1994 informiert Sie über die Ergebnisse der ordentlichen Vertreterversammlung vom 28. Juli 1994. Die bereits für den 29. Juni 1994 festgelegte ordentliche Vertreterversammlung war gemäß Satzung (§ 24 Abs. 1) nicht beschlussfähig, da die erforderliche Anzahl von mindestens zwei Drittel anwesender Vertreter nicht gegeben war.

**1. Vertreterversammlung**

Zur ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juli 1994 waren von den gewählten Vertretern 62 % anwesend. Die Beschlussfähigkeit

IN DER GENOSSENSCHAFT WOHNEN IST MEHR ALS EIN DACH ÜBER DEM KOPF

den. Der erzielte Verkaufserlös in Höhe von 4,3 Mio. DM wurde für die komplexe Sanierung anderer Wohnhäuser verwendet. Vorher war bereits das Grundstück der Geschäftsstelle in der Parkstraße 14 veräußert worden. 1996 mietete der Vorstand die Büroetage in der Arkonstraße 45 - 49 als neues Domizil der Genossenschaft.



1995 erste modernisierte Häuser in der Prenzlauer Promenade 159



wesenden der vom Aufsichtsrat und Vorstand gefasste Beschluss vom 10. März 1994 „zur Inanspruchnahme der Zinshilfe ohne gesetzliche Privatisierungspflicht von 15 % des Wohnungsbestandes der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG“ angenommen. Damit wurden 42,7 Mio. DM als Altverbindlichkeiten anerkannt.

Die Bestimmungen zur Zinshilfe räumten den Genossenschaften eine Option zur Veräußerung von Wohnungen aus wirtschaftlicher Notwendigkeit (ohne prozentuale Festlegung) ein. Daher wurde vorsorglich eine Privatisierungskommission als Ausschuss des Aufsichtsrates gebildet mit je einem Vertreter aus jedem Wohngebiet.

Eine Fragebogenaktion im Mai d. J. zum Erwerb genossenschaftlichen Wohneigentums ergab, dass 1.092 ± 72,2 % der Befragten keine Kaufabsichten bzw. Möglichkeiten dazu hatten. Im Endeffekt wurden im Jahr 2000 nur die Reihenhäuser im Güllweg in Niederschönhausen veräußert, da hier die notwendigen Instandsetzungskosten in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Einnahmen standen und die Genossenschaft finanziell stark belastet hätten. Die betroffenen Genossenschaftler haben das allerdings bis heute nicht verwun-

### Wir beginnen zu modernisieren

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 22. Dezember 1992 und vom 26. Januar 1994 beschloss den Abschluss des Rumpfgeschäftsjahres 1990, den Jahresabschluss 1991 sowie den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 1992. Die Berichte vom Prüfungsverband enthielten keine Beanstandungen der Geschäftsführung durch den Vorstand sowie der anderen Organe der Genossenschaft. Diese bildeten eine wesentliche Voraussetzung zur Kreditnahme für die Modernisierung der Wohngebiete der Genossenschaft und deren Instandsetzung.

Begonnen wurde ab 1991 in zwei Bauabschnitten mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an neun Wohnhäusern mit 384 Wohnungen in der Prenzlauer Promenade, die die Umstellung von Ofen- auf Sammelheizung, Wärmedämmung u. a. beinhalteten. In Buch wurden die Hausanschlussstationen ausgewechselt. Hierzu wurden Eigenmittel, Baukostenzuschüsse und Kredite in Höhe von insgesamt 17,4 Mio. Euro eingesetzt.

Das 1997 begonnene Modernisierungsprogramm der Wohnobjekte in der Karower Chaussee 201 - 229 mit 150 Wohnungen sowie Blankenburger Straße 22 a - d und 26 a - d, Blankenburger Straße 102 - 102 d, 104 - 104 d und 106 - 106 d und Lindenberger Straße 9 - 19 wurde mit 264 Wohnungen im Jahr 2001 beendet. Dafür wurden 16,2 Mio. Euro aufgewendet.

Weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgten ab dem Jahr 2002 in der Thulestraße 66 - 80, in der Prenzlauer Promenade 173 und 174, der Spiekermannstraße 6 - 16 und in der Klaustaler Straße 22, 22 a und b mit 226 Wohnungen und einem Gesamtaufwand von 7,3 Mio. Euro. Ab 2003 wurden die Karower Chaussee 65 - 95, die Georg-Benjamin-Straße 1 - 15 sowie die Tiroler Straße 51 - 73 mit insgesamt 344 Wohnungen und einem Aufwand in Höhe von 9,0 Mio. Euro saniert.

Ein besonderer Blickfang am Giebel des Hauses Robert-Rössle-Straße/Ecke Karower Chaussee entstand durch die Zusammenarbeit unserer Genossenschaft



mit der „Regionalmanagement Berlin-Buch GmbH“. Nach den notwendigen Instandsetzungs- und Wärmedämmungsarbeiten gestaltete der Fassadenkünstler Gert Neuhaus die Giebelwand mit der Ansicht des Brandenburger Tores.

Blickfänge ganz anderer Art erhielten die Giebel der drei Blöcke Tiroler Straße 51 - 73. Dort hatten sich in den vergangenen 45 Jahren Vögel und Fledermäuse im Dachbereich ihre Brutplätze geschaffen, die bei der Rekonstruktion verloren gingen. Im Zusammenwirken mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz wurden neue Brutmöglichkeiten geschaffen. Gleichzeitig war es

für die Genossenschaft auch ein Anliegen, die „Untermieter“ in der Wohnanlage zu halten. Dazu wurden an den Giebelwänden, aber auch an den Seitenwänden unterhalb der Dächer artenspezifische Kästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen angebracht, so dass Fledermäuse, Spatzen, Mauersegler und andere Musikannten wieder einziehen konnten.



**Brutkasten an der Giebelseite des Wohnhauses in der Tiroler Straße**

Inzwischen ist unsere Genossenschaft auch Stromerzeuger. Auf dem Dach und an der Südfassade des Wohnblocks Georg-Benjamin-Straße wurde im Zusammenhang mit der Sanierung eine Fotovoltaikanlage zur Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie installiert.

Insgesamt wurden von 1990 bis 2004 89,5 Mio. Euro für die komplexe Modernisierung/Instandsetzung sowie für die laufende Instandhaltung eingesetzt. Dabei sollen die vielen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, wie Spielplätze, Grünanlagen und Müllplätze, nicht unerwähnt bleiben.



**Fotovoltaikanlage in der Georg-Benjamin-Straße**

### **Mit eigener Kraft aus der Krise**

Bis zum Jahr 2000 wurden der Genossenschaft auf Grund der Prüfungsergebnisse vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. die wirtschaftliche Stabilität sowie die ständige Liquidität attestiert, Vorstand und Aufsichtsrat durch die Vertreterversammlungen ordnungsgemäß entlastet. Das klingt zunächst positiv, darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es kritische Auseinandersetzungen gab, vor allem über die für die Mitglieder undurchsichtigen und teilweise unakzeptablen Praktiken des Vorsitzenden Wolfgang Busch. Es hatte sich zudem ein Beziehungsgeflecht herausgebildet, dessen Aktivitäten zum Wohle der Genossenschaft nicht immer erkennbar waren und weshalb die außerordentliche Vertreterversammlung eine Sonderprüfung beschloss.

In dieser heraufziehenden Krisensituation setzten sich beherzte Genossenschaftler mit Unterstützung des Prüfungsverbandes für die Offenlegung der kritikwürdigen Zustände ein. Der Prüfungsverband berief die längst überfällige Vertreterversammlung des Jahres 2002 ein und bemängelte die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, so dass beiden Gremien für das Jahr 2001 keine Entlastung erteilt werden konnte.

Wie ein Paukenschlag wirkten die Mitteilungen in der Sonderausgabe unseres Genossenschaftsjournals 1/2003 über den mit hohen Übergangsgeldern und einer Abfindung von insgesamt über 510.000 Euro verabschiedeten Vorstandsvorsitzenden. Über deren Rechtmäßigkeit befindet gegenwärtig das Landgericht Berlin.



**Rundgang der Vertreter mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat durch die Wohnanlage Thulestraße**

Mit dem Wechsel im Vorstand war nun aber die Krise keineswegs überwunden. Das führte wiederum zu hohen Belastungen für die Genossenschaft und zum kurzfristigen Ausscheiden der nachfolgenden Vorstände aus dem Amt. Danach wurden Herr Wacker und Herr Luft im Jahr 2003 vom Aufsichtsrat als neuer Vorstand bestellt.

Seitdem ist die Arbeit der Organe der Genossenschaft darauf gerichtet, wichtige Weichen zu stellen, die EWG Berlin-Pankow eG zu einem effizienten und leistungsfähigen Unternehmen zu gestalten, das seinen Mitgliedern auf lange Sicht ein gutes Wohnen zu einem angemessenen Preis und die Möglichkeit der Mitgestaltung bei allen Angelegenheiten der Genossenschaft bieten kann. Die Entwicklung der EWG wird dabei maßgeblich von der zunehmenden Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt, den Auswirkungen der Verschärfung des sozialen Klimas auf unsere heutigen und künftigen Mitglieder und der Finanznot Berlins beeinflusst. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Entwicklung der innergenossenschaftlichen Demokratie durch Transparenz und Kommunikation weiter voranzubringen.

Im Ergebnis eines kritischen und konstruktiven Dialogs über die innere Gestaltung sowie die Arbeits-

und Lebensweise in der Genossenschaft, an der viele Mitglieder teilgenommen haben, sind ihre Organe – der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung – gestärkt hervorgegangen. Der Satzungsausschuss und der Satzungsbeirat sowie der Wahlvorstand leisten eine sehr umfangreiche ehrenamtliche Arbeit.

### **Genossenschaftliches Leben heute**

Es sind nicht wenige Genossenschaftler, die in ihrer Freizeit ehrenamtliche Arbeiten ausführen. Von Anfang an hatten das persönliche Engagement der Genossenschaftler, ihre Eigeninitiative und ihr Gemeinsinn das Leben in der Genossenschaft bis hin zu den Hausgemeinschaften geprägt. Nach der Wende schien einiges davon wegzubrechen, die HGL gab es nicht mehr, die Pflegeeinsätze fanden nicht mehr statt. Dennoch gestalten nach wie vor einige Genossenschaftler/innen liebevoll ihre Vorgärten. Inzwischen können dafür wieder Pflegeverträge mit dem Vorstand unserer Genossenschaft abgeschlossen werden. Andere wiederum kümmern sich um Ordnung und Sauberkeit, beseitigen Fassadenschmierereien oder greifen zum Besen, um den Hauseingang vom Herbstlaub zu befreien. Blumen und Bilder in den Treppenhäusern verraten uns, dass der Gedanke der Hausgemeinschaft nicht verloren ist, er schlummert nur.

### **Vorgarten in der Prenzlauer Promenade**





Hausgemeinschaft Trienter Straße 9

**HAUSGEMEINSCHAFT – GIBT’ S DAS NOCH?**

„Diese Frage würden die Genossenschaftler des Hauses Trienter Str. 9 glatt mit ‚ja‘ beantworten. Wie Herr Riedel berichtete, feierten alle gemeinsam am 3. August 1985 ‚25 Jahre Hausgemeinschaft‘. Zu den kulinarischen Genüssen trug jeder seinen Teil bei, vom leckeren Kuchen, deftig Gegrillten bis zu erfrischenden Salaten. Als Regen einsetzte, wurde im Vorkeller und schließlich bei Riedels fröhlich weitergefeiert. Aber was ist das ‚Geheimnis‘ dieser Hausgemeinschaft? Es ist das Zusammengehörigkeitsgefühl, das sich in einer entspannten Atmosphäre und gegenseitiger Hilfsbereitschaft äußerte und äußert. Es reichte vom Schneiden der Hecken bis zur Schneeabsehtung, vom Blumengießen bei Urlaub bis zur Sorge um eine gepflegte Umwelt sowie vom gemeinsamen Feiern der runden Geburtstage, dem Besuch von Gaststätten (die Finanzmittel dazu wurden durch fleißiges Altmaterialsammeln erwirtschaftet) bis zu vielem anderen mehr. Nach der Wende wurden zwar viele der früheren Aktivitäten nicht mehr benötigt, auch sind alle zusammen natürlich älter geworden, aber das freundliche Miteinander und die gegenseitige Hilfsbereitschaft sind geblieben. Auch runde Geburtstage werden nach wie vor gemeinsam gefeiert. Nun hoffen alle, wenn alles gut geht und alle gesund bleiben, am 3. August 2010 zusammen den 50. Jahrestag ihrer Hausgemeinschaft feiern zu können.“ (Dr. Helga Gebert)



Vorgarten in der Achtermannstraße 56



Hoffest zum Abschluss der Modernisierung in der Tiroler Straße

Die Freude an gemeinsamer Freizeitbeschäftigung spiegelt sich auch bei den Veranstaltungen im „EWG-Treff“ wider. Zu Skatrunden, Handarbeiten, zum Malen, Basteln oder zum Kaffee mit selbstgebackenem Kuchen, zu literarischen Einlagen und selbstgesungenen Liedern kommen hier Mitglieder unserer Genossenschaft zusammen. Die Idee zu einem Mal- und Zeichenkurs kam von Frau Kellner, die uns berichtet:

**UNSER MALTREFF**

„Es sind nun schon ein paar Monate vergangen, seitdem unser kleiner Kreis von Hobbymalerinnen existiert. Nach gegenseitigem Beschnuppern ging es damals mit Zeichenblock und Bleistift ‚ans Werk‘. Motive sind mitgebrachte Gegenstände, die jede von uns auf ihre eigene Art malt oder zeichnet. Alle bringen mehr oder weniger ihr Wissen und Können mit ein. Hier und dort ein kleiner Tipp, einen ‚Lehrer‘ gibt es nicht. Trotzdem sind schon einige kleine sehenswerte Bilder entstanden. Und vielleicht werden es auch einmal größere. Inzwischen malen wir mit Tempera- und Acrylfarbe. Wenn es das Wetter gut mit uns meint, gehen wir in die Natur auf Motivsuche. Wie im Fluge vergehen die vorgesehenen zwei Stunden in angenehmer Atmosphäre.“ (Christa Kellner)

Gute Ideen gab es auch bei der Sanierung des Wohnungsbestandes. Ein Wohnhaus in Berlin-Buch wurde behindertenfreundlich und für altersgerechtes Wohnen hergerichtet, eine Gästewohnung und ein Gewerbezentrum im Erdgeschoss geschaffen. Ein weiteres Haus wurde modernisiert und umgestaltet, so dass in Buch ein Dienstleistungskomplex mit therapeutischen Einrichtungen entstand. Fünf Objekte mit 268 Wohnungen wurden im Jahr 2003 komplex instand gesetzt und modernisiert, das ist die größte Anzahl sanierter Wohnungen in einem Jahr seit Bestehen der Genossenschaft. Der Wohnungsleerstand konnte weiter gesenkt werden und betrug 2004 lediglich 3 %. Das ist der niedrigste Leerstand seit Ausweisung dieser Kennziffer in der Genossenschaft. Für einige Wohngebiete gibt es sogar Wartelisten.

Um das Wohnen in der EWG angenehmer zu gestalten, beschritt man neue Wege. Dazu gehören die Schaffung eines Service-Centers für die Mitglieder in Berlin-Buch, die Einrichtung eines zentralen Kundendienstes in der Geschäftsstelle und der Aufbau eines Hausmeistersystems. Viele Mitglieder schätzen ein, dass unsere Wohngebiete jetzt gepflegter aussehen und den alltäglichen Anliegen der Genossenschaftler besser nachgekommen wird.



**Mitglieder des Maltreffs**

Die Vorteile des Wohnens in der Genossenschaft sieht unser Mitglied Frau Christa Lipke so:

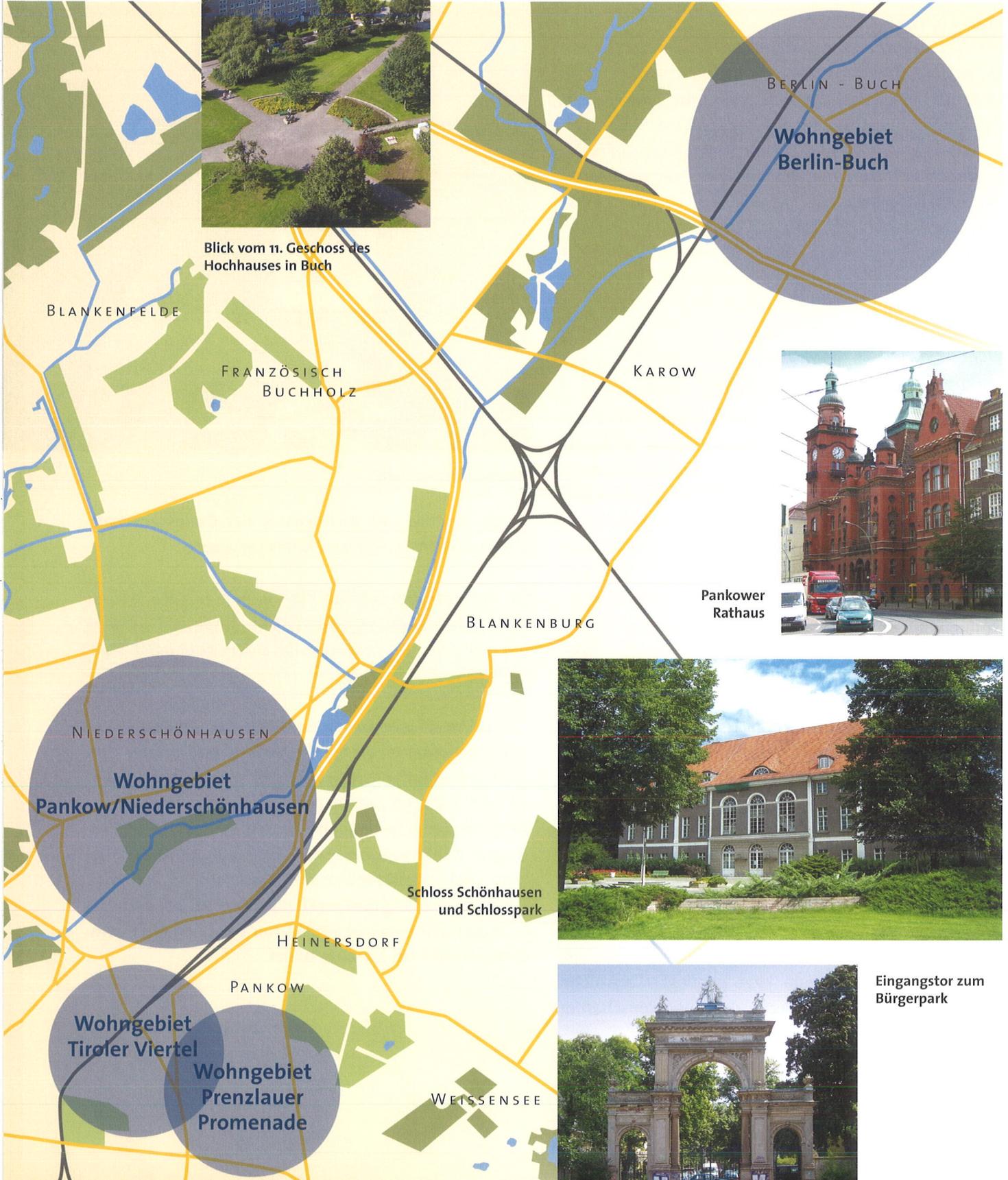
„In der Gemeinschaft ist man besser aufgehoben als beim Hausbesitzer. Man kann nicht rausgeekelt werden, nur weil dem Vermieter etwas an einem nicht passt, man fühlt sich geschützter.“

An der Entstehungsgeschichte der „Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG“ waren von ihren ersten Anfängen bis zu der Form und Größe, in der sie sich nach 50 Jahren präsentiert, insgesamt sechs Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften beteiligt. Sie trugen in sehr verschiedener Weise und mit ungleicher Kraft und unterschiedlichem ökonomischen Potential zur Herausbildung unserer Genossenschaft bei, die heute tausenden Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Zuhause bietet.

# Die Wohnanlagen der EWG Berlin-Pankow eG im Überblick



Blick vom 11. Geschoss des Hochhauses in Buch



Pankower Rathaus



Schloss Schönhausen und Schlosspark



Eingangstor zum Bürgerpark

„Wohnen im grünen Norden“ kennzeichnet die Wohngebiete der EWG Berlin-Pankow eG, die im Stadtbezirk Pankow angesiedelt sind. Zum Bestand der Genossenschaft gehören insgesamt 3.561 Wohnungen. In den Wohnhäusern im Zentrum von Berlin-Buch wurden 10 Gewerbeeinheiten eingerichtet. Darüber hinaus befinden sich auf den insgesamt 104 genossenschaftseigenen Grundstücken 230 Garagen und 255 Pkw-Stellplätze.

Die Wohnungsbestände sind an vier verschiedenen Standorten innerhalb des Stadtbezirkes verteilt. Dazu gehören die Wohngebiete im Tiroler Viertel, in Niederschönhausen, in der Prenzlauer Promenade und in Buch.

Das als Tiroler Viertel bezeichnete Wohngebiet ist in keinem Stadtplan unter dieser Bezeichnung zu finden, dennoch hat sich die von einem Straßennamen abgeleitete Bezeichnung des Viertels bei unseren Mitgliedern eingebürgert. Die vier- bis fünfstöckigen Wohnhäuser bilden ein in sich geschlossenes Wohngebiet mit großzügigen Grünflächen und Spielplätzen und zeichnen sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage aus.

An der Prenzlauer Promenade befindet sich das gleichnamige Wohngebiet mit vier- bis fünfstöckigen Wohnhäusern, das als eine in sich geschlossene Wohnanlage mit großzügigen Grünanlagen und Spielplätzen gestaltet wurde.

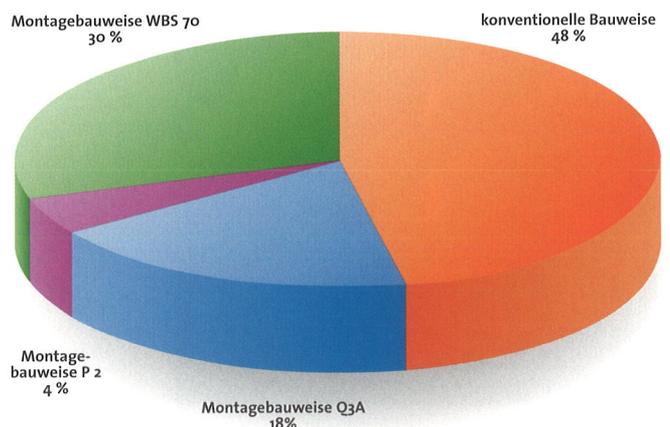
Die Wohnungsbestände in Niederschönhausen sind unweit des Schlosses Schönhausen an der Peripherie des Schlossparkes an verschiedenen Standorten gelegen.

Die Wohnungen in Buch bilden das größte Wohngebiet im nördlichsten Bereich des Stadtbezirks Pankow am Rand Berlins mit direkter Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum.

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft befindetet sich in zentraler Lage unserer in Pankow und Niederschönhausen gelegenen Wohngebiete in der Arkonastraße 45 - 49. Für die Mitglieder und Mieter in Buch wurde ein Service-Center eingerichtet, das sich im Haus Groscurthstraße 2 befindet.

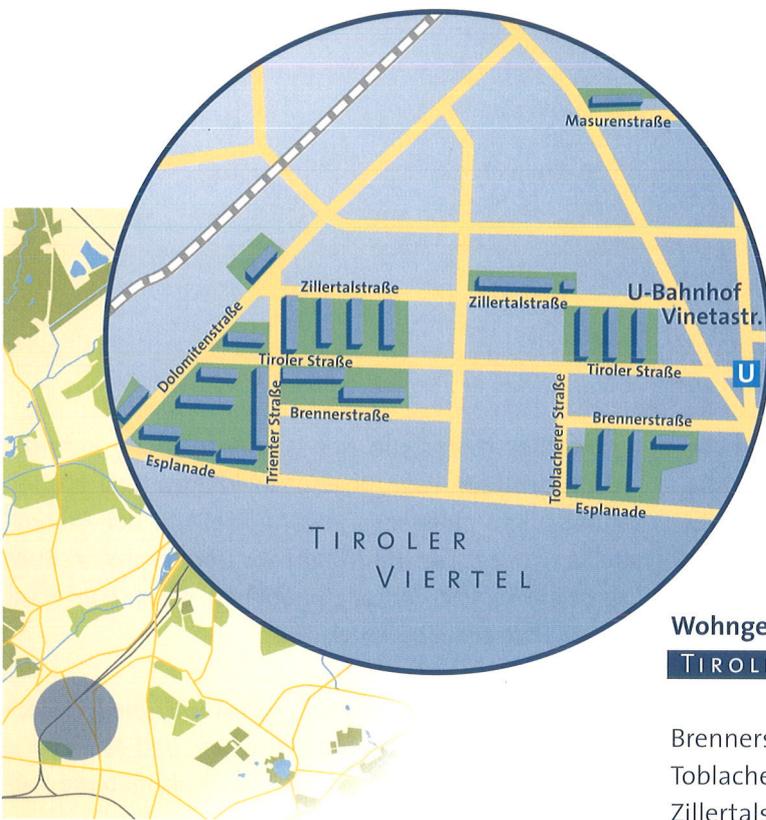
Der vollständige Wohnungsbestand gliedert sich nach Bauweisen/Wohnungsbautypen und Verteilung des Wohnungsbestandes auf die Wohngebiete wie folgt:

#### Bauweisen des Wohnungsbestandes



#### Verteilung des Wohnungsbestandes auf die Wohngebiete

Wohngebiet	Wohnungen	%
Buch	1.321	37,1
Pankow/Niederschönhausen	617	17,3
Prenzlauer Promenade	711	20,0
Tiroler Viertel	912	25,6
	3.561	



## Wohngebiet

### TIROLER VIERTEL

- Brennerstraße 76 - 88 (gerade)
- Toblacher Straße 32 - 36 (gerade)
- Zillertalstraße 35 - 47 (ungerade)
- Tiroler Straße 51 - 73 (ungerade)
- Masurenstraße 3 - 8
- Tiroler Straße 18 - 26 (gerade)
- Zillertalstraße 2 - 34 (gerade)
- Dolomitenstraße 9, 11, 13, 10 - 18 (gerade), 41, 43, 45
- Trienter Straße 1 - 11 (ungerade)
- Esplanade 32 - 48 (gerade)
- Tiroler Straße 1 - 5, 2 - 6, 8 - 16



Im Quartier Tiroler Viertel wurden alle Gebäude in traditioneller Bauweise als Mauerwerksbau mit Satteldach in den Jahren zwischen 1957 und 1961 im Bautyp L 57 errichtet.

Die komplexe Sanierung in drei Häusern der Tiroler Straße 51 - 73 erfolgte im Jahr 2004, in diesem Jahr wird in der Dolomitenstraße 41 - 45 modernisiert und im Jahr 2006 ist geplant, das Haus Dolomitenstraße 9 - 13 zu sanieren.

Zur Verbesserung des Wärmehaushaltes wurden die Häuser mit einer Wärmedämmung versehen. Die Fenster und Türen wurden erneuert und es erfolgte eine Neueindeckung der Dächer. Die alten Gasanlagen wurden aus den Häusern entfernt, es erfolgte eine Umstellung der vorhandenen Einzelheizungen auf eine moderne zentrale Gasheizungsanlage. Bisher nicht sanierte Bäder wurden erneuert.





3

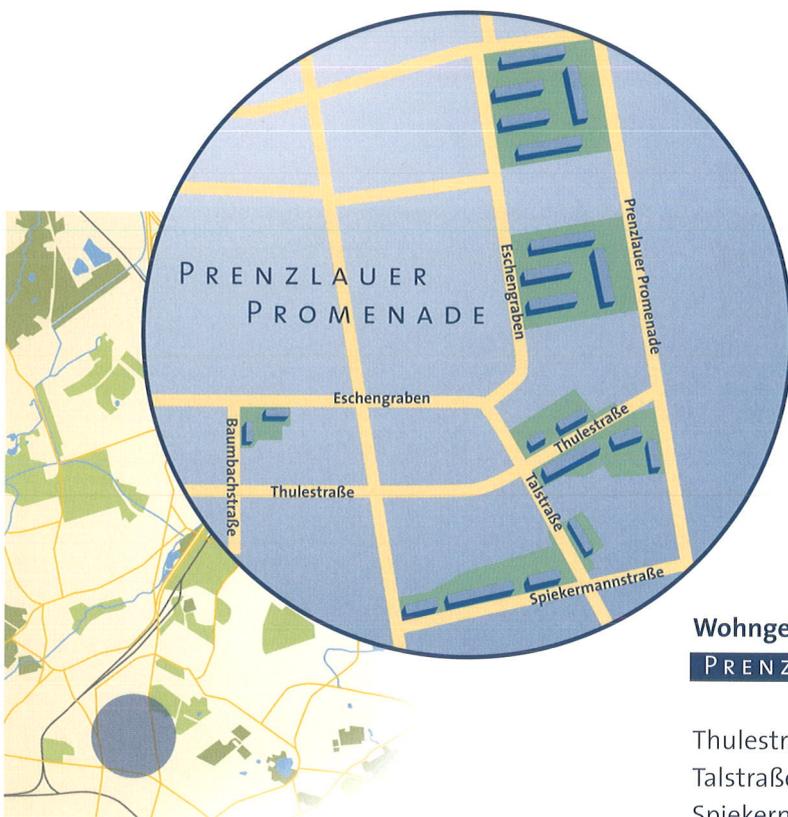


4

- 1 Tiroler Straße 8 - 16
- 2 Tiroler Straße 59 - 65
- 3 Brennerstraße 82 - 80 b
- 4 Tiroler Straße 59 - 65
- 5 Masurenstraße 3 - 8



5



## Wohngebiet

### PRENZLAUER PROMENADE

- Thulestraße 65, 69 - 73 (ungerade), 66 - 80 (gerade)
- Talstraße 19, 20, 21
- Spiekermannstraße 6 - 16
- Baumbachstraße 8, 9
- Eschengraben 36, 38
- Prenzlauer Promenade 173, 174
- Prenzlauer Promenade 155 - 159
- Prenzlauer Promenade 163 - 166

**D**ie Gebäude dieses Wohngebiets wurden in den Jahren 1960 bis 1962 erbaut. Die Häuser des Bautyps Q3A in der Prenzlauer Promenade 155 - 159 und 163 - 166 wurden in kleinformatiger Montagebauweise errichtet und in den Jahren 1994/1995 in zwei Bauabschnitten komplex saniert.

Alle anderen Objekte dieses Wohngebiets wurden als traditioneller Mauerwerksbau des Bautyps L 57 hergestellt.

Die komplexe Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude in der Thulestraße 66 - 74, 76 - 80 und Prenzlauer Promenade 173, 174 erfolgte im Jahr 2002 und im folgenden Jahr 2003 in der Spiekermannstraße 6 - 8, 9 - 13 und 14 - 16.





3



4

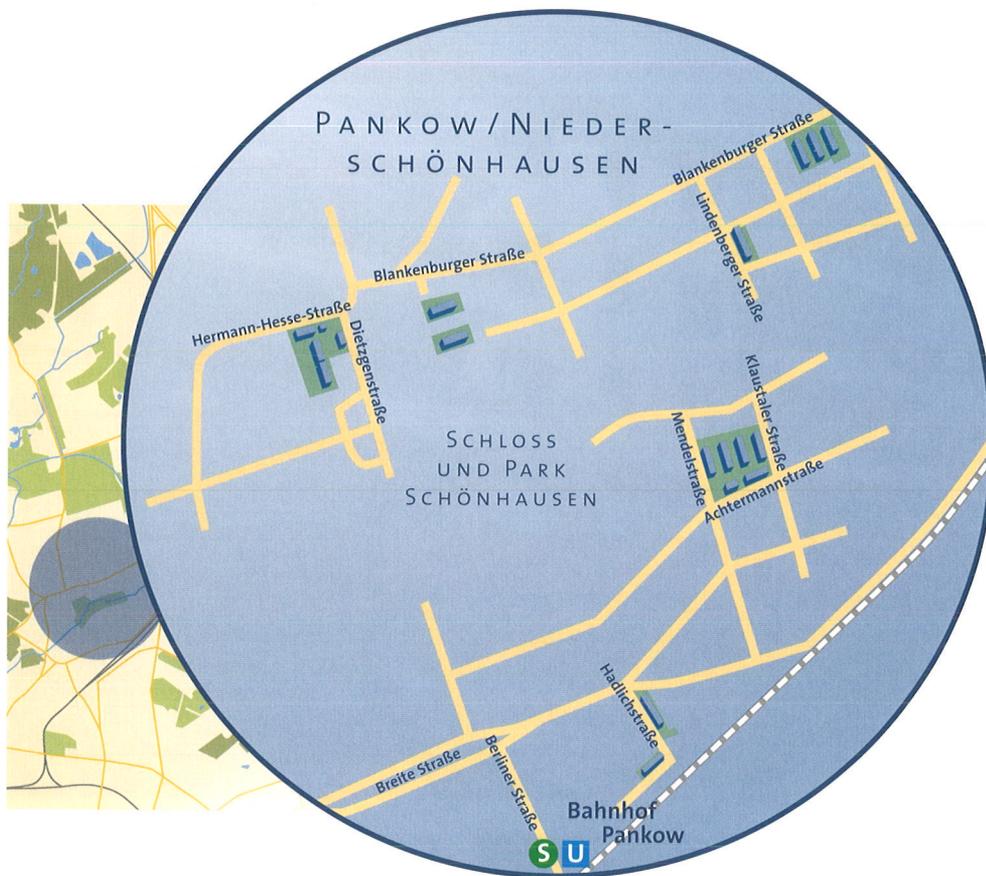
- 1 Prenzlauer Promenade 157 a - d
- 2 Prenzlauer Promenade 159 d
- 3 Prenzlauer Promenade 156 a - d
- 4 Thulestraße 80
- 5 Spiekermannstraße 6 - 8
- 6 Thulestraße 66 - 74



5



6



## Wohngebiet

### PANKOW/NIEDERSCHÖNHAUSEN

Hadlichstraße 21 - 23 a, 32 - 35  
 Mendelstraße 46, 48, 50, 52  
 Achtermannstraße 49 - 62  
 Klaustaler Straße 22, 22 a, 22 b  
 Hermann-Hesse-Straße 3, 5, 5 a - 5 g, 7, 7 a - 7 i, 9, 9 a, 9 b  
 Dietzgenstraße 7, 7 a, 9  
 Blankenburger Straße 102 - 106  
 Blankenburger Straße 22, 26  
 Lindenberger Straße 9 - 19

**D**ie Wohnungen in Pankow/Niederschönhausen wurden in den Jahren zwischen 1957 und 1965 gebaut.

In der Hermann-Hesse-Str. 5 - 5 g und 7 - 7 i haben wir 18 Reihenhäuser in unserem Wohnungsbestand, diese wurden in den Jahren 1957/1958 errichtet und entsprechend der Anforderungen teilweise instand gesetzt.

Die Objekte des Bautyps Q3A in der Blankenburger Str. 22, 26, 102, 104 und 106 wurden in den Jahren 1998 bis 2001 schrittweise komplett saniert. Des Weiteren haben wir ein Haus des Bautyps L 57 in der Klaustaler Straße 22 - 22 b im Jahr 2002 gänzlich modernisiert. Am Haus Dietzgenstraße 7 - 9 wurden in den Jahren 2004/2005 die Fassade und die Balkone instand gesetzt.





- 1 Dietzgenstraße 7 - 9
- 2 Lindener Straße 11 - 19
- 3 Mendelstraße 46 - 52
- 4 Klosterstraße 22 - 22 b
- 5 Hadlichstraße 32 - 35
- 6 Hermann-Hesse-Straße 7 - 7 i, 5 - 5 g





## Wohngebiet

### BERLIN-BUCH

- Walter-Friedrich-Straße 3, 5, 12, 14
- Groscurthstraße 2 - 8 (gerade)
- Groscurthstraße 10 - 28 (gerade)
- Franz-Schmidt-Straße 19, 21, 23, 25
- Lindener Weg 28 - 42 (gerade)
- Pölnitzweg 55, 57, 59
- Röbbellweg 32 - 36 (gerade), 44, 46, 46 a, 52, 52 a, 52 b
- Theodor-Brugsch-Straße 2 - 16 (gerade)
- Georg-Benjamin-Straße 1 - 15 (ungerade)
- Karower Chaussee 65 - 95 (ungerade)
- Karower Chaussee 201 - 229 (ungerade)
- Ernst-Ludwig-Heim-Straße 1 - 23 (ungerade)
- Robert-Rössle-Straße 15 - 22

Im Wohngebiet Berlin-Buch wurden die Häuser überwiegend in Montagebauweise des Bautyps WBS 70 in den Jahren zwischen 1975 bis 1981 errichtet. Davon abweichend wurde das Haus in der Karower Chaussee 201 - 229 in den Jahren 1967/1968 im Bautyp P2 erbaut. Dieses Wohngebäude wurde in den Jahren 1997 bis 1999 in drei Bauabschnitten vollständig saniert.

Außerdem finden wir in Buch traditionell errichtete L 57-Bauten aus den Jahren 1960/1961 im Röbbellweg 32 - 52 b und Pölnitzweg 55 - 59.

Im Jahr 2003 wurden in der Karower Chaussee 65 - 95 zwei Wohnblöcke mit insgesamt 160 Wohneinheiten und im Jahr 2004 in der Georg-Benjamin-Str. 1 - 15 ein Objekt mit 80 Wohneinheiten modernisiert und instand gesetzt. Im laufenden Jahr wird das 11-geschossige Wohnhaus in der Walter-Friedrich-Straße 3/5 saniert und im Jahr 2006 ist der auf dem gleichen Grundstück stehende 11-Geschosser Groscurthstraße 2/4 zur Sanierung vorgesehen.



- 1 Karower Chaussee 201 - 229
- 2 Walter-Friedrich-Straße 3/5
- 3 Robert-Rössle-Straße 15 - 22
- 4 Karower Chaussee 65 - 79
- 5 Karower Chaussee 81 - 95



## ANHANG

### Quellen:

Landesarchiv Berlin,  
Akten des Magistrats,  
Abteilung Wohnungspolitik  
und des Stadtbezirks Pankow

Archiv der EWG Berlin-Pankow eG

Veröffentlichungen der EWG Berlin-Pankow eG  
in AWG-Mitteilungsblättern  
und EWG-Journalen

Dokumente, Materialien und Erinnerungsberichte  
einer Vielzahl von Mitgliedern

### Abbildungen:

Fotos und Dokumente, soweit nicht gesondert  
ausgewiesen, stammen von den Mitgliedern der  
Genossenschaft und aus dem Bestand  
der Geschäftsstelle der EWG Berlin-Pankow eG

