EWG Berlin-Pankow eG

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Geschichte und Geschichten unserer Genossenschaft

1955-2015

60 JAHRE

Jubiläums-Ausgabe

Vorwort

Inhalt

Vorwort	2
Grußwort	3
Von der AWG zur eG	4
Interview mit Herrn Brietsche	7
60 Jahre Bauen	8
Gründerzeiten im Tiroler Viertel	12
Aufbau und Struktur	14
Projekte der EWG	16
Eindrücke aus der Modernisierung	18
Wohnen in der EWG	20
Genossenschaftliches Leben	24
Perspektiven der EWG	26

Liebe Mitglieder, liebe Leser,

im Jahr 1954 ermöglichten neugeschaffene gesetzliche Grundlagen der damaligen DDR die Gründung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG). Die Gründungsversammlung unserer Genossenschaft fand am 5. Oktober 1955 statt, die Registrierung erfolgte beim Magistrat von Berlin unter dem Namen „AWG Neues Deutschland". Im Jahr 1975 wechselte dann der Hauptträgerbetrieb und die Genossenschaft wurde unter dem Namen „AWG Klinikum Buch" fortgeführt.

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands musste sich unsere „AWG" auf marktwirtschaftliche Bedingungen einstellen. Dazu gehörte die Umbildung zu einer eingetragenen Genossenschaft nach bundesdeutschem Genossenschaftsrecht. Seit der Eintragung ins Genossenschaftsregister am 14. Mai 1992 firmiert unser Mitgliederunternehmen unter dem Namen „Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG".

Bis 1990 war für die Genossenschaft vor allem die Zeit der Bautätigkeit zur Errichtung der Wohnhäuser prägend. Bevor die neue Wohnung bezugsfähig war, mussten in der Regel Eigenleistungen in Form von Aufbaustunden erbracht werden. Dann folgte die Zeit der politischen Veränderungen. Das Jahr 1990 und die ersten Jahren danach stellten unsere Genossenschaft auf eine harte Bewährungsprobe, sie war wie alle anderen ehemaligen AWGen nur Eigentümer der Wohngebäude, die genutzten Grundstücke waren Volkseigentum. Hinzu kamen hohe Altschuldenbelastungen aus der Zeit der Errichtung der Wohngebäude.

Bedingt durch die sehr geringen Nutzungsgebühren standen unzureichend notwendige finanzielle Mittel zur Verfügung, um den riesigen Sanierungsrückstau in einem überschaubaren Zeitraum abzubauen. Das führte zu Spannungen zwischen den Mitgliedern und Verantwortlichen.

Heute, im 60sten Jahr unseres Bestehens, sind all diese Defizite überwunden und die damaligen Probleme in den Hintergrund getreten. Unsere Genossenschaft hat inzwischen einen hohen Modernisierungsstand erreicht und die Nutzungsgebühren sind angemessen. Die Vermietungsquote ist seit vielen Jahren hoch und die Mitglieder wohnen gern in ihrer Genossenschaft. Auch ist es uns gelungen, verstärkt auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse einzugehen und dazu ein umfangreiches Angebot an Service- und Dienstleistungen sowie Mitgestaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Die ausgewiesenen wirtschaftlichen Kennzahlen im Geschäftsbericht 2014 lassen erkennen, dass sich die EWG auf einem guten Weg befindet.

Mit dieser Jubiläumsausgabe halten Sie eine Fortschreibung der Geschichte der EWG Berlin-Pankow eG unter dem Motto der in 2005 entstandenen Chronik „Geschichte und Geschichten unserer Genossenschaft" in den Händen. Mitglieder, Vertreter und damalige Verantwortliche berichten als Zeitzeugen und äußern sich zu den Perspektiven sowie Entwicklungsmöglichkeiten der Genossenschaft aus ihrer Sicht.

Wir bedanken uns bei allen, die zum Gelingen dieser Jubiläumsausgabe beigetragen haben; und besonders bei denjenigen, die hierfür Fotos und Dokumente zur Verfügung gestellt und bei persönlichen Interviews interessante Informationen gegeben haben.

Chris Zell *Markus Luft*
Vorstand

Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Bezirksamt Pankow von Berlin

Der Bezirksbürgermeister

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Mitglieder,

die Geschichte der EWG Berlin-Pankow eG ist eine Erfolgsgeschichte. Seit ihrer Gründung im Oktober 1955 hat sie für viele Pankowerinnen und Pankower attraktiven, bezahlbaren Wohnraum geschaffen. In der Zeit von 1955 bis 1990 ist die Genossenschaft stetig gewachsen und hatte als eine der ersten im Bezirk nach der Wiedervereinigung begonnen, neuen Wohnraum zu schaffen. Aktuell verfügt die EWG über einen Bestand von über 3.600 Wohnungen mit rund 4.400 Mitgliedern. Sie gehört zu den mittelgroßen Wohnungsgenossenschaften in Berlin und spielt auf dem Pankower Wohnungsmarkt eine bedeutende Rolle.

Der Großteil des Wohnungsbestandes wurde umfangreich modernisiert oder teilsaniert. Hierfür sind in den letzten Jahren erhebliche finanzielle Mittel eingesetzt worden. Aus Gesprächen mit den Verantwortlichen Ihrer Genossenschaft habe ich erfahren, dass die EWG neben der Fortführung der komplexen Modernisierung von Bestandswohngebäuden im kommenden Jahr den Bau neuer Wohnhäuser plant. Die Stadt, insbesondere der Bezirk Pankow, benötigt angesichts steigender Bevölkerungszahlen dringend neue Wohnungen zu bezahlbaren Mieten, und alle, die es wirtschaftlich können, sollten sich daran beteiligen. Ich freue mich, dass die EWG hierbei aktiv mitwirkt, und wünsche ihr dazu viel Erfolg.

Seit mehr als 100 Jahren stellt das genossenschaftliche Modell die Kraft solidarischen Wirtschaftens als Verbindung von bewohnerorientierten Wohn- und Bauformen sowie ökonomischer Sicherheit mit sozialer Nachhaltigkeit unter Beweis. Die Wohnungsgenossenschaften erweisen sich stets als verlässliche Partner in der sich rasant entwickelnden Immobilienlandschaft Berlins. Sie verfügen heute insgesamt über fast 200.000 Wohnungen und ihre Mietenpolitik trägt wesentlich zur Mietpreisdämpfung in der Stadt bei.

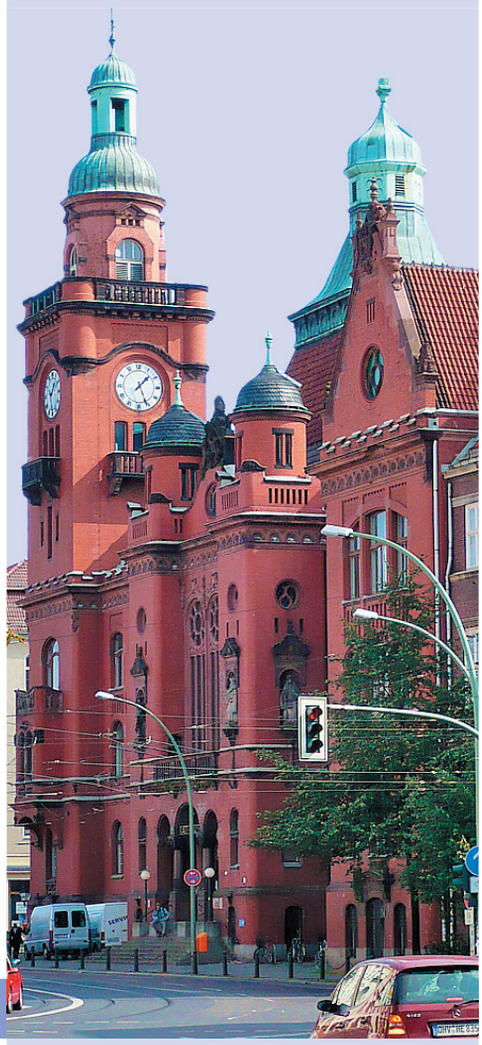
Die EWG ist wirtschaftlich gut aufgestellt und hat somit für ihre Mitglieder und all diejenigen, die künftig noch hinzustoßen werden, eine gute Basis geschaffen. Darauf können alle Beteiligten zu Recht stolz sein.

Ich wünsche allen Mitgliedern und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der EWG Berlin-Pankow eG zum 60. Jubiläum eine schöne Geburtstagsfeier und für die kommenden anspruchsvollen Aufgaben viel Glück, weiterhin Sicherheit und guten Zusammenhalt.

Freundliche Grüße

Foto: Bezirksamt Pankow

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister
von Berlin-Pankow



Von der AWG zur eG –

Die Berliner Genossenschaften wachsen in der Marktwirtschaft zusammen

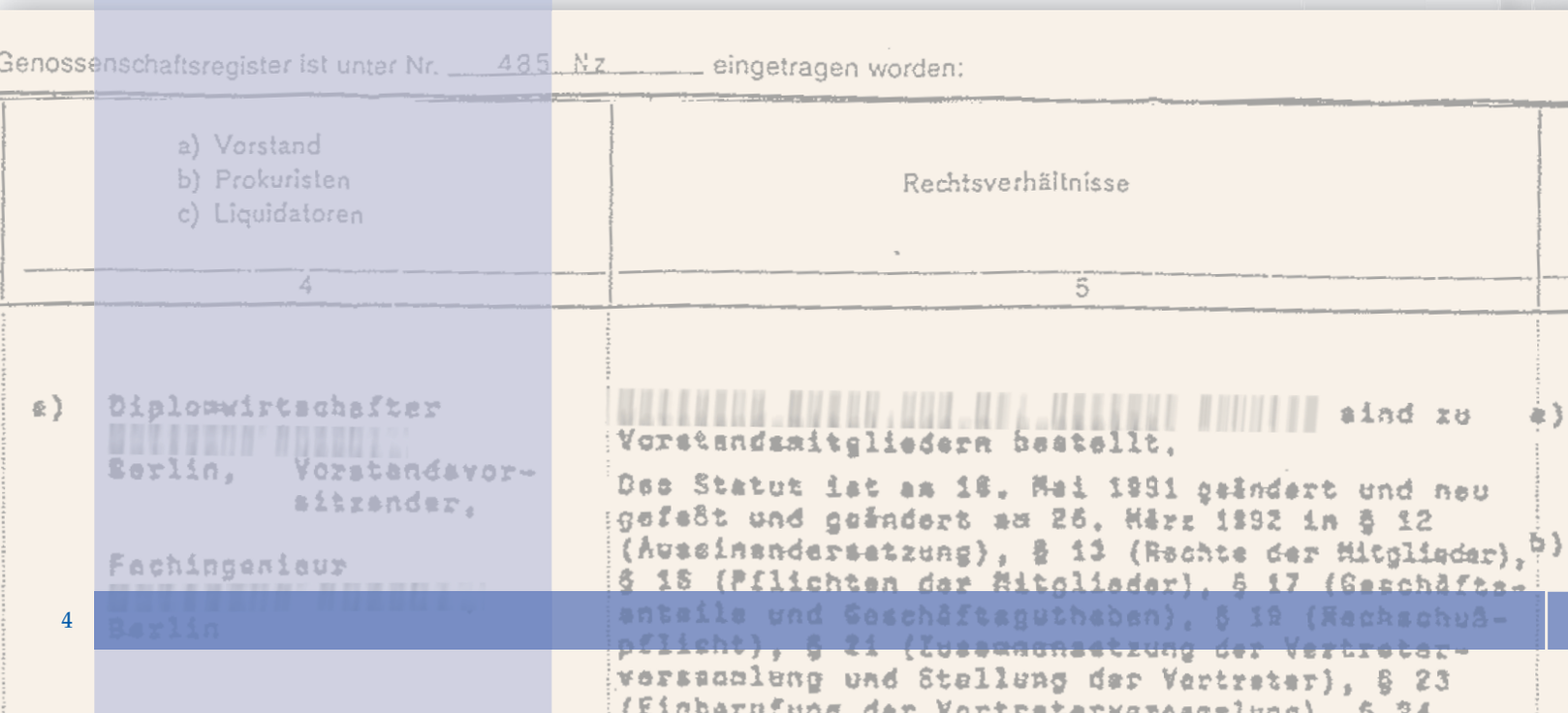
„Die Krise der DDR spiegelte sich auch in der Genossenschaft wider. Während das Vertrauen in die gewählten Organe sank, stiegen die Spannungen. Wer schließlich gehofft hatte, durch „Währungsunion“ und „Wiedervereinigung“ würde sich alles in Wohlgefallen auflösen, sah sich getäuscht. Die veränderten Bedingungen brachten neue Probleme. Unsere Genossenschaft stand vor einer harten Bewährungsprobe.“
(50 Jahre EWG Berlin-Pankow eG, S. 27)

Der Fall der Berliner Mauer am 9. November 1989 und die deutsche Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 brachten neben Hoffnungen und Ängsten bei den Mitgliedern für die Wohnungsbaugenossenschaften im Ostteil der Stadt tiefgreifende rechtliche und wirtschaftliche Änderungen mit sich. Hier erfolgte innerhalb kurzer Zeit die Umstellung von zentral gelenkter Planwirtschaft auf marktwirtschaftliche Bedingungen.

Alle 30 Berliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) stellte dies vor immense Aufgaben, die ein damaliger Vorstand wie folgt zusammenfasste:

„Die Unternehmen hatten zwar die Gebäude, teilweise aber mit einem riesigen Sanierungsstau, für den das Geld nicht da war. Die Einnahmen waren noch die DDR-Mieten – auch wenn es inzwischen DM geworden war – die weit unter den Ausgaben lagen. Aus den alten Wohnungsbaukrediten gab es die umstrittenen Altschulden, die ja durch die Bank eingefordert wurden. Es kamen Energierechnungen, die deutlich über den Einnahmen lagen. Und wir waren nicht Eigentümer der Grundstücke, wir konnten also auch keine Gespräche mit Banken führen, um neue Kredite aufzunehmen. Zudem fehlte noch die rechtliche Eintragung ins Genossenschaftsregister. Also, es war keine Grundlage für wirtschaftliches Handeln da. Es gab auch Existenzängste der Mieter, die wussten natürlich auch nicht, wie es mit der Miete weitergeht, viele hatten auch ihre Arbeit verloren. Es war ein riesiges Aufgabenfeld.“

Da die AWG als Rechtsform in der Bundesrepublik nicht existierte, stand als ein erster Schritt in die unternehmerische Selbständigkeit die Umbildung in eine eingetragene Genossenschaft (eG) nach bundesdeutschem Genossenschaftsrecht an. Eine Satzungskommission nahm in der AWG Klinikum Buch ab Mai 1990 die Arbeit auf und stellte den Mitgliedern ihre Vorschläge zur Diskussion. Ein Jahr später, am 16. Mai 1991, traten mit dem positiven Votum der ersten Vertreterversammlung, die nun die Delegiertenversammlung ersetzte, die neue Satzung und Wahlordnung in Kraft. Damit waren die Voraussetzungen gegeben, dass die gesetzlich vorgegebenen Organe ihre Arbeit zügig aufnehmen konnten. Der Aufsichtsrat (früher: Revisionskommission) kontrollierte nun die hauptamtlichen Vorstände.


Genossenschaftsregister ist unter Nr. 485 Nz eingetragen worden:

a) Vorstand b) Prokuristen c) Liquidatoren	Rechtsverhältnisse
4	5
a) Diplomwirtschafter [redacted] Berlin, Vorstandsvorsitzender, Fachingenieur [redacted] Berlin	[redacted] sind zu Vorstandsmitgliedern bestellt. Das Statut ist am 16. Mai 1991 geändert und neu gefaßt und geändert am 26. März 1992 in § 12 (Auseinandersetzung), § 13 (Rechte der Mitglieder), § 15 (Pflichten der Mitglieder), § 17 (Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben), § 19 (Nachschußpflicht), § 21 (Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Stellung der Vertreter), § 23 (Einberufung der Vertreterversammlung), § 24

Unter der Firmierung „Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG“ konnte die Genossenschaft trotz erheblicher bürokratischer Hürden ein weiteres Jahr darauf, am 14. Mai 1992, ins Genossenschaftsregister eingetragen werden. Selbst der Nachweis, dass die Genossenschaft tatsächlich die erste Gründung in Pankow darstellte, gelang mit Hilfe des Verbandes BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Mit dieser organisatorischen Struktur waren die rechtlichen Voraussetzungen für die Handlungsfähigkeit der EWG und damit das Angehen der immensen wirtschaftlichen Herausforderungen gelegt.

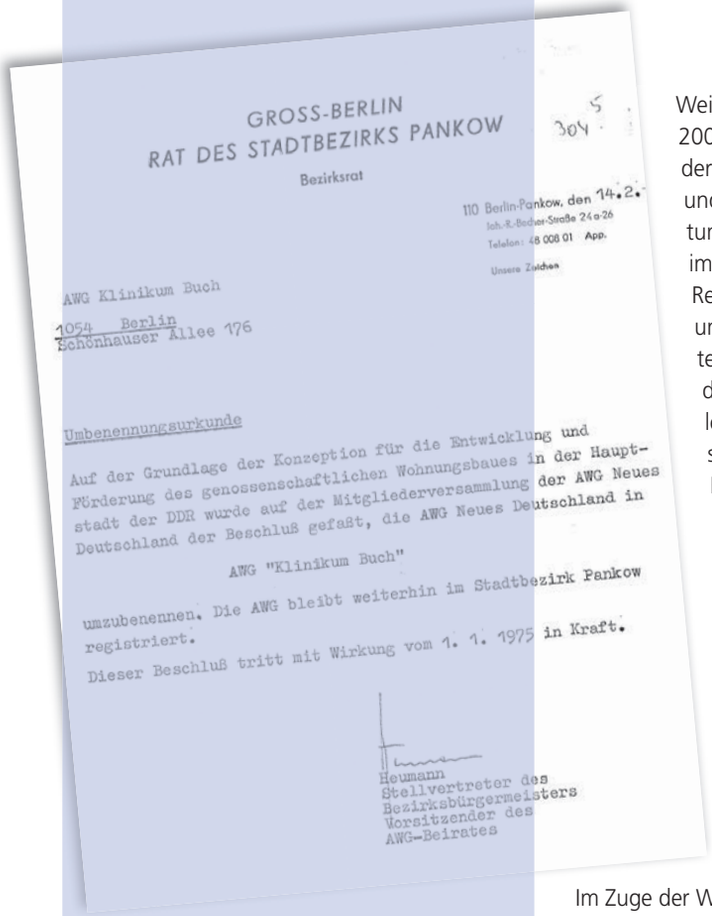
Als zentrale Voraussetzung für weiteres eigenständiges wirtschaftliches Handeln erwies sich die Notwendigkeit, den Grund und Boden, auf dem die genossenschaftseigenen Gebäude standen, zu erwerben. Bisher war es allen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften möglich gewesen, die volkseigenen Grundstücke unentgeltlich und unbefristet zu nutzen. Erst auf der Grundlage des Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetzes gelang es der EWG durch die entsprechenden Anträge, die Zuordnung der 105 Grundstücke zum Ausgleichswert von 3 DM/m² zu erzielen. Vorausgegangen waren Erfassung und Vermessung der Liegenschaften sowie Klärung von Eigentumsverhältnissen, die sich oftmals besonders bei den von anderen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften übertragenen Wohnungen als kompliziert erwies.

Als besondere Belastungsprobe für das Verhältnis der Mitglieder zu ihrem Vorstand entwickelten sich die Mieterhöhungsverfahren, die die EWG ab Oktober 1991 im Rahmen der Grundmietenverordnungen einleitete. Eingeführt wurden nicht nur bisher unbekannte Umlagen für Betriebs- und Heizkosten, auch die in der DDR umfangreich staatlich subventionierten Mieten mussten nun als wesentliche Einnahmequelle sukzessive angehoben werden, damit das genossenschaftliche Unternehmen zahlungsfähig blieb. Für viele Mitglieder war das im Einzelnen nicht immer nachvollziehbar, da der noch unsanierte Zustand der Wohnhäuser Mieterhöhungen nicht gerechtfertigt erscheinen ließ.

Auch der Umgang mit den sog. Altschulden, die je nach Baualter der Bestände aufgelaufen waren, löste umfangreiche Auseinandersetzungen in den Genossenschaften aus. Einen Ausweg bot ab Juni 1993 das Altschuldenhilfegesetz, das eine Teilentschuldung ermöglichte, dies jedoch mit einer Veräußerungspflicht von 15 % des Wohnungsbestandes verknüpfte. So entschied sich die EWG nach langen Diskussionen im März 1994 zur Anerkennung der Altschulden in Höhe von 42,7 Mio. DM und Inanspruchnahme lediglich einer Zinshilfe. Damit blieb die Genossenschaft von einer Verkaufsverpflichtung verschont.

Parallel zu diesen Klärungen, insbesondere nach Einsetzen der Mieterhöhungsmaßnahmen, war der Wunsch der Bewohner nach ersten Sanierungs- und Modernisierungsprogrammen unüberhörbar. Den Ausgangspunkt bildeten bereits 1991 Arbeiten an neun Wohnhäusern in der Prenzlauer Promenade, die u. a. Maßnahmen zur Wärmedämmung und zum Austausch der Ofenheizungen beinhalteten. Zeitgleich wurden in Buch die Hausanschlussstationen ausgetauscht. Von 1997 bis 2001 wurde ein zweites Modernisierungsprogramm von ähnlicher finanzieller Höhe an Wohnobjekten in Niederschönhausen und Buch durchgeführt.

Von der AWG zur eG



GROSS-BERLIN
RAT DES STADTBEZIRKS PANKOW

Bezirksrat

110 Berlin-Pankow, den 14.2.
Joh.-R.-Becher-Straße 24 a-26
Telefon: 48 008 01 App.

Unsere Zeichen

AWG Klinikum Buch

1054 Berlin
Schönhauser Allee 176

Umbenennungsurkunde

Auf der Grundlage der Konzeption für die Entwicklung und Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in der Hauptstadt der DDR wurde auf der Mitgliederversammlung der AWG Neues Deutschland der Beschluß gefaßt, die AWG Neues Deutschland in

AWG "Klinikum Buch"

umzubenennen. Die AWG bleibt weiterhin im Stadtbezirk Pankow registriert.

Dieser Beschluß tritt mit Wirkung vom 1. 1. 1975 in Kraft.

Heumann
Stellvertreter des
Bezirksbürgermeisters
Vorsitzender des
AWG-Beirates

Weitere Programme folgten ab 2002. Schwerpunkte lagen in der Erneuerung der Haustechnik und Heizungsanlagen, Abdichtung der Dächer und Balkone, im Austausch der Fenster, in der Renovierung der Treppenhäuser und Sanitäranlagen. Neben den technischen Verbesserungen an den überwiegend in industrieller Fertigteilbauweise hergestellten Gebäuden ließen auch Balkonanbauten, Aufzugsanlagen und aufwändige Fassadengestaltungen das äußere Erscheinungsbild in neuem Glanz erstrahlen.

Obwohl die Veränderungen im Ostteil der Stadt weitaus tiefergreifender waren, so befanden sich auch die Westberliner Genossenschaften mit der Wende am Beginn einer neuen Ära. Im Zuge der Wiedervereinigung erhielten etliche als sog. Alteigentümer historische Bestände in Ostberlin wieder zurück, die fast 40 Jahre unter Treuhandverwaltung durch die Kommunale Wohnungsverwaltung gestanden hatten. Die Ursprünge dieser Wohnhäuser reichten zum Teil noch bis in die Kaiserzeit oder in die späten 20er Jahre zurück, einige von ihnen repräsentierten die wegweisenden wohnreformerischen Anfänge der Genossenschaftsbewegung. Fast alle Wohnhäuser wiesen erhebliche Sanierungsrückstände auf und mussten nun nach erfolgter Rückübertragung umfassend instand gesetzt und modernisiert werden.

Neben der Reparatur des baulichen Erbes wurde auch hier schrittweise wieder an genossenschaftliche Traditionen des miteinander Wohnens erinnert. Nur in Ausnahmefällen waren die ehemaligen Mitglieder in ihren Wohnungen verblieben, so dass die Bewohner ihren neuen genossenschaftlichen Vermieter erst kennen lernen mussten. Viele Mieter ließen sich jedoch bald von den Vorteilen des genossenschaftlichen Wohnens überzeugen und traten dem Unternehmen als Mitglied bei.

Zudem war in der BRD ab 1990 das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht entfallen, dem die Wohnungsbaugenossenschaften im Westteil der Stadt, gemeinsam mit Unternehmen städtischer oder anderer Träger unterstellt waren. Seine Regelungen hatten ihre Tätigkeit weitgehend auf die reine Wohnungsversorgung reduziert, so dass dem Wegfall steuerlicher Begünstigung nun der Vorteil größerer unternehmerischer Autonomie gegenüberstand. Die Genossenschaften füllten diese neuen Entwicklungschancen sukzessive mit Leben, wie z. B. durch Wiederbelebung historischer Spareinrichtungen oder vielfältiges soziales Engagement. Damit änderten sich ab den 90er Jahren das Erscheinungsbild und die Präsenz der Wohnungsbaugenossenschaften in der wiedervereinigten Stadt spürbar.

Im Rückblick nach 25 Jahren kann die Umwandlung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften als besondere Erfolgsgeschichte der Wiedervereinigung gelten. Alle Mitgliederunternehmen im Ostteil der Stadt haben die Stürme der Wendezeit erfolgreich gemeistert, stehen wirtschaftlich auf sicherem Fundament und haben trotz des „freien Falls in die Marktwirtschaft“ (ehem. Vorstand) ihre demokratischen und solidarischen Strukturen gestärkt. Gemeinsam mit den traditionellen Genossenschaften und Neugründungen der letzten Jahre bilden die ca. 90 Mitgliederunternehmen heute mit einem Anteil von ca. 12 % am Mietwohnungsbestand Berlins ein wichtiges Segment für sicheres Wohnen und solidarisches Wirtschaften in der Stadt.

Barbara von Neumann-Cosel
Genossenschaftsforum e. V.

Aller Anfang war schwer ...

Interview mit Herrn Brietsche
Prokurist von 1992 bis 1997

Herr Brietsche, Sie waren in der Zeit von 1992 bis 1997 Prokurist und hatten somit eine verantwortungsvolle Position in der Genossenschaft inne. Was waren damals die wichtigsten Aufgaben und wie wurden diese gelöst?

Zu den wichtigsten Aufgaben unmittelbar nach den politischen Veränderungen gehörte vor allem die Sicherung des Weiterbestehens der Genossenschaft, der Liquidität und der Vermögenswerte. Zugleich standen wir vor dem Problem, dass eine Vielzahl der Wohnhäuser einen erheblichen Sanierungsrückstau aufwies und für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen praktisch keine finanziellen Mittel zur Verfügung standen. Die Sicherung der Vermögenswerte war dementsprechend für die Genossenschaft von elementarer Bedeutung.

An dieser Stelle muss man wissen, dass uns in der Zeit bis 1990 Grund und Boden nicht gehörten, diese waren Volkseigentum, und die Genossenschaft verfügte lediglich über Nutzungsrechte für die Grundstücke, auf denen sich ihre Wohnbauten befanden. Eine Kreditaufnahme zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen war demzufolge damals praktisch unmöglich.

Der Gesetzgeber verfügte dann Anfang der 90er Jahre, dass die Wohnungsgenossenschaften wirtschaftliche Eigentümer über den Grund und Boden sind, auf dem ihre Wohnbauten errichtet wurden. Die Genossenschaften mussten einen Antrag auf Zuordnung stellen, der für die Eintragung in die Grundbücher Voraussetzung war und bei Bewilligung 3 DM pro Quadratmeter als Entschädigung bezahlen. Der Haken dabei war, dass von ihnen im Gegenzug die damals höchst umstrittenen Altschulden anerkannt werden mussten und dafür bis in die heutige Zeit Kapitaldienst zu leisten ist.

Mit der Sicherung der Vermögenswerte wurde bereits im August 1990 begonnen. Hierzu wurden bei dem damals noch existierenden Magistrat von Berlin Anträge zum Erwerb von Grund und Boden gestellt. Im Jahr 1991 erfolgte dann beim Senat eine Ergänzung mit konkretem Kartenmaterial zu den Flurstücken. Im September 1992 wurden die Anträge auf Übertragung der Grundstücke weiter untersetzt und dem Grundstücksamt Pankow zur Weiterleitung an die zuständige Oberfinanzdirektion Berlin übergeben. Das betraf etwa 100 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 290 Tsd. qm. Dazu fanden viele Vorortermine statt, um gemeinsam die Grenzen festzulegen und gegebenenfalls Neuvermessungen durchführen zu lassen. Hinzu kamen diverse Restitutionsansprüche von Alteigentümern, die den Zuordnungsprozess erschwerten. In diesen Fällen waren geeignete Nachweise zu erbringen, um die Übertragung der Grundstücke an die Genossenschaft zu sichern. Der Zuordnungsprozess begleitete mich über den gesamten Zeitraum meiner Tätigkeit als Prokurist. Nach meinem Kenntnisstand erfolgte die letzte Zuordnung durch die Oberfinanzdirektion Berlin im Jahr 2002.

Letztlich hatte die Genossenschaft für alle Grundstücke, auf denen ihre Wohnhäuser stehen, einen Zuordnungsbescheid erhalten und kein Wohngebäude musste abgegeben werden. Das ist ein wichtiger Grundstein für die heute erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der EWG.

Wann wurde mit der Sanierung der Wohnhäuser begonnen und welche Schwierigkeiten gab es dabei?

Wenn wir heute einen Spaziergang durch die genossenschaftlichen Wohnanlagen in Buch oder Pankow unternehmen, können wir uns am Anblick vieler sanierter Wohnhäuser erfreuen. Anfang 1990 sah das ganz anders aus. Die langjährigen Mitglieder werden sich noch erinnern, dass eine Vielzahl der Häuser einen sehr großen Instandhaltungsrückstau aufwies. Das betraf vor allem die Wohngebäude in Pankow, die in den 60er und 70er Jahren errichtet wurden. So lagen beispielsweise für mehrere Wohnungen in der Prenzlauer Promenade 155 bis 166 Sperrungen der Feuerstätten durch den Schornsteinfeger vor. Die Wohnungen waren entweder mit Ofenheizungen, Gasaußenwandheizungen, Nachtspeicheröfen oder sogar einer Mischung der genannten Heizungsformen ausgestattet.

Demzufolge lag es nahe, an diesem Standort mit den dringend notwendigen Sanierungsarbeiten der neun Wohnhäuser mit rund 400 Wohnungen zu beginnen. Besonders wichtig war neben der Heizungsmodernisierung auch die Erneuerung der Kalt- und Abwasserleitungen. Ausreichende finanzielle Mittel standen hierfür nicht zur Verfügung, denn die Nutzungsentgelte waren sehr niedrig und die Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der notwendigen Maßnahmen war schwierig. Warum? Die Ostberliner Genossenschaften waren zwar per Gesetz Eigentümer der bebauten Grundstücke. Aufgrund fehlender Grundbucheintragungen hatte die EWG keinen ausreichenden Eigentümernachweis vorzuweisen, der für eine Kreditgewährung durch die Banken erforderlich war. Nach intensiven Verhandlungen mit dem Berliner Senat ist es uns gelungen, für die Sicherung einer Kreditaufnahme eine Bürgschaft zu erhalten.

Parallel wurden intensive Gespräche mit der Investitionsbank Berlin geführt, um eine ausreichende Finanzierung der geplanten Maßnahmen zu erhalten. Die Verhandlungen zogen sich damals über fast zwei Jahre hin; im Ergebnis waren wir erfolgreich und erhielten die notwendigen Fördermittel und Förderkredite, so dass die EWG von 1993 bis 1994, als eine der ersten Ostberliner Genossenschaften überhaupt, mit der Durchführung solcher Großmaßnahmen beginnen konnte.

Viele der heutigen Bewohner im Wohngebiet Prenzlauer Promenade wissen um diese anfänglichen Schwierigkeiten nicht. Ihnen gefällt ihre Wohnung und sie erfreuen sich am schönen Wohnumfeld, und das ist gut so.

Richtfest *Brennerstraße 1958*

Die frühen Bautypen

und ihre Anpassung an heutige Bedürfnisse

Die vier Wohngebiete der EWG Berlin-Pankow eG präsentieren sich heute in großer Vielfalt, mit neuen Fassadengestaltungen und modernen Standards. Für den Außenstehenden vielfach kaum mehr erkennbar, geht ihr Ursprung auf die Entwicklung des industrialisierten Wohnungsbaus in der DDR-Zeit zurück, der auf nur wenigen Bautypen basierte.

Mit der Modernisierung und Weiterentwicklung ihrer Bestände nach der deutschen Wiedervereinigung zeigte die EWG Möglichkeiten auf, aus den engen standardisierten Grundlagen eine neue Bandbreite an zeitgemäßen baulichen, energetischen und nutzerorientierten Lösungen zu schaffen.

Rückblickend soll hier auf die Entwicklung des industrialisierten Bauens eingegangen werden. Vom pionierhaften Beginn mit traditionellen Bauweisen vollzog sich der Fortgang industrieller Fertigungsmethoden in drei größeren Etappen:

BAUPHASE I: 1954–1959

Die Anfänge der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften ab 1954 waren zunächst mit traditionellem Mauerwerksbau und einem hohen manuellen Selbsthilfeanteil verbunden. Besonders in Berlin kam der „Bautyp L57" zur Anwendung. Die meist fünfgeschossigen Ziegelbauten waren durch das charakteristische Satteldach geprägt, die Fassaden erhielten einen Putzanstrich. Ein typischer Wohnungsgrundriss bestand aus 2 ½ Zimmern, beidseitig der Treppenhäuser angeordnet.

Die jungen Genossenschaften übernahmen in dieser Phase noch als Bauherren wesentliche Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung der Projekte. Insbesondere die Eigenleistungen der einzelnen AWG-Mitglieder waren damals – über die aufzubringenden Genossenschaftsanteile hinaus – beträchtlich. Neben Arbeiten auf der Baustelle erstreckten sie sich bis auf den Innenausbau, bei dem Elektroleitungen verlegt sowie Tapezier-, Maler- und Fliesenarbeiten ausgeführt wurden.

Insgesamt 1.694 Wohneinheiten (WE) des Bautyps L57 verteilen sich über den gesamten Wohnungsbestand der EWG.

Bautyp L57 im Tiroler Viertel

> Bestände in der EWG

Tiroler Viertel: Das zwischen 1957–1961 errichtete Quartier wird vom Bautyp L57 und den meist quer zur Straße angeordneten Hauszeilen mit Satteldach bestimmt. Die ab dem Jahr 2004 schrittweise erfolgte komplexe Sanierung umfasste Wärmedämmmaßnahmen, die Erneuerung von Fenstern und Türen sowie die Neueindeckung der Dächer. Ebenso wurden alte individuelle Gasöfen entfernt, die Umstellung auf moderne zentrale Gasheizungsanlagen vorgenommen und die Sanierung der Bäder in Gang gesetzt.

Niederschönhausen: Eine bauliche Sonderstellung hatten hier die 1957–1958 errichteten 18 Reihenhäuser, die noch heute ein familiengerechtes Wohnen mit eigenem Garten ermöglichen. Zum Wohngebiet zählen weiterhin traditionell errichtete Häuser vom Typ L57 sowie einige Objekte des damals neuen Bautyps Q3A, die bis 1965 folgten. Die Sanierungsmaßnahmen fanden zwischen 1998 und 2008 statt. Mit den ergänzenden Neubauten aus dem Jahr 2011 mit insgesamt 44 Wohnungen ist in Niederschönhausen ein breites Angebot an unterschiedlichen Bau- und Wohnformen entstanden.

Foto: F. Modes

Bautyp Q3A in der Prenzlauer Promenade und Blankenburger Straße

BAUPHASE II: 1960–1969

Die Typenserie Q3A bedeutete den Auftakt zum industrialisierten Wohnungsbau. Erste Forschungen zum Übergang vom traditionellen Mauerwerksbau zu vorgefertigten Elementen hatten in der DDR bereits 1956 begonnen. An die Stelle von Ziegeln oder Hohlblocksteinen traten nun halbgeschossige Wandblöcke. In der Nachkriegszeit fand sich das Material noch reichlich in den vorhandenen Trümmerschutthalden, aus denen die Betonfertigteile unter Verwendung von Ziegelsplitt hergestellt werden konnten.

Schon bald war in Berlin das erste Betonwerk in Karlshorst ausgelastet und es wurde ein neues – diesmal in Rummelsburg – errichtet, um der großen Nachfrage zu entsprechen. Bis 1969 entstanden in Berlin-Ost insgesamt über 28.000 Wohnungen vom Bautyp Q3A – größtenteils in attraktiven, innenstadtnahen Lagen.

Zeitgleich kam es zur Weiterentwicklung verschiedener Formen der Querwandbauweise (Typ QP, QX, P), die durch raumgroße Elemente geprägt waren und Vorstufen zur Wohnungsbauserie 70 bildeten. Ebenso entstanden Sonderformen wie das Punkthochhaus (PHH) oder das Mittelganghaus (MGH).

Den neuen Produktionsbedingungen wurden bald auch die Eigenleistungen der Mitglieder angepasst. Da die Montageverfahren den Einsatz von Maschinen und Kränen erforderten, waren ab dieser Phase fast ausschließlich professionelle Arbeitskräfte gefragt. Schrittweise ging man zur rein finanziellen Ableistung über oder erbrachte die Stunden auf anderen Baustellen.

Die EWG verzeichnet einen Bestand von 648 WE des Bautyps Q3A sowie 150 WE des Typs P2.

> Bestände in der EWG:

Prenzlauer Promenade: Die Häuser dieses 1960–1962 entstandenen Wohngebiets stellen eine Mischung aus dem traditionellen Bautyp L57 und dem damals neuen Haustyp Q3A dar.

Die komplexe Sanierung der vier- bis fünfgeschossigen Häuser fand in zwei Etappen in den Jahren 1994–1995 und 2002–2003 statt. Neu gestaltete Außenbereiche mit gepflegten Grünanlagen und Spielplätzen kennzeichnen das Wohngebiet.

Bautyp WBS 70 und P2 in Buch

Bautyp WBS 70, Teilansicht

BAUPHASE III: 1970-1989

Eine deutliche Zunahme des Bauvolumens ging Anfang der 1970er Jahre im Zeichen des „komplexen Wohnungsbaus" mit dem Siegeszug der Wohnungsbauserie 70 (WBS 70) einher. Innerhalb kurzer Zeit setzte sie sich in der gesamten DDR durch und verdrängte die letzten regionalen Ausprägungen: von den insgesamt 1,74 Millionen Plattenbauwohnungen entfielen bald 50 % auf diesen Typ.

„Die Wohnungsbauserie 70 stellt eine Weiterentwicklung im industriellen Wohnungsbau dar. Auf dieser Grundlage sollen noch schneller mehr gute Wohnungen gebaut und an die Bevölkerung übergeben werden. Ein wesentliches Merkmal ist die Vergrößerung der Bauelemente. Das bedeutet weniger Elemente je Wohnungseinheit und somit kürzere Bauzeit und mehr Wohnungen."
(in: Nutzungshinweise der Wohnungen WBS 70)

Zum Konzept des komplexen Wohnungsbaus zählten dabei nicht nur die Erstellung von Wohngebäuden, sondern darüber hinaus auch die Fertigung der dazugehörigen Sozial- und Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufshallen, Waschhäuser oder „Feierabendheime".

Für den Ausbau Berlins als Hauptstadt der DDR wurde ein Generalbebauungsplan entwickelt, der vorwiegend großflächige neue Standorte festlegte. Neben einigen innerstädtischen Siedlungen wie die Wohngebiete Fennpfuhl oder Friedrichsfelde konzentrierte sich der Wohnungsneubau vornehmlich am östlichen Stadtrand. Mit der Planung von Marzahn (1977–85 mit 59.000 WE), Hohenschönhausen (1982–90 mit 37.000 WE) und Hellersdorf (1981–90 mit 42.000 WE) entstanden neue Stadtteile. In Pankow betraf dies die nördliche Erweiterung in Buch mit einem Neubauvolumen von fast 10.000 Wohnungen, das sich die Kommunale Wohnungsverwaltung und mehrere Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften untereinander aufteilten.

Der Wohnungsanteil des Bautyps WBS 70 innerhalb der EWG beläuft sich auf 1.064 WE.

Renate Amann
Genossenschaftsforum e. V.

> Bestände in der EWG

Wohngebiet Buch: Zwischen 1975 und 1981 wurde der Großteil der 5- und 11-geschossigen Bestände in Montagebauweise der Wohnungsbauserie WBS 70 errichtet. Ausnahmen bilden heute ein bereits 1967–68 gebautes Haus des Typs P2 in der Karower Chaussee sowie einige traditionelle L57-Bauten im Röbell-/Pölnitzweg aus den Jahren 1960/61.

Die Wohngebäude der EWG wurden ab 1997 schrittweise instand gesetzt und modernisiert. Ebenso bewirkten Aufzugsanbauten, barrierefreie Zugänge und neue Fassadengestaltungen nicht nur eine beachtliche Aufwertung an individuellem Wohnkomfort, sondern auch eine qualitative Verbesserung des Wohnumfelds.

***H. Sommer** 1959*

***1958/59** Der B-Block, Brennerstraße 80–82a, im Bau*

Gründerzeiten im Tiroler Viertel

In diesem Jahr feiert unsere Genossenschaft das 60-jährige Jubiläum ihres Bestehens, ein guter Grund, sich noch einmal an die Gründerjahre zu erinnern, zumal die Reihen derer, die damals aktiv waren, sich sehr gelichtet haben und so auch die Erinnerungen verblassen.

Ich habe im Jahr 1956 meine Arbeit in Berlin aufgenommen. Die Stadt war damals noch stark vom Zweiten Weltkrieg gezeichnet. Überall, wo man hinblickte, Trümmer, notdürftig geräumte Straßenzüge und Menschen, denen man die Strapazen des Krieges von den Gesichtern ablesen konnte. Die Wohnungsnot war sehr groß. Glücklich der, der ein Zimmer zur Untermiete bekam oder in einem Wohnheim unterkommen konnte. Es herrschte der starke Wille, die Folgen des Krieges zu überwinden und wieder zu einem normalen Leben zurückzukehren. Viele Berliner machten bereitwillig beim nationalen Aufbauwerk mit, trugen Trümmer ab und putzten die Ziegelsteine, damit sie wiederverwendet werden konnten, oder machten andere Hilfsarbeiten. Noch bis heute habe ich das Heftchen, in dem ich die NAW-Marken, die man pro geleistete Stunde bekam, einklebte, und auch die Aufbaunadeln, die man als Auszeichnung für fünfundzwanzig, fünfzig und hundert Stunden bekam, als Erinnerung aufbewahrt.

Trotz jeder Begeisterung und hohen Engagements gingen der Aufbau der Stadt und der Abbau der Wohnungsnot nur schleppend voran. Nicht zuletzt deshalb fand die Idee, den Wohnungsbau auf genossenschaftlicher Basis zu unterstützen, sehr großen Anklang. So gründeten die Betriebe und Institutionen gemeinsam die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG).

Unser Tiroler Viertel bestand damals überwiegend aus Kleingartenanlagen. Auf beiden Seiten der Esplanade, Brenner- und Tiroler Straße gab es zwar einige Altbauten aus der Vorkriegszeit, aber auf dem Großteil der Flächen hatten Kleingärtner ihre Gärten angelegt und Lauben errichtet, die dem Wohnungsbau nun zum Teil weichen mussten. Vor allem die Genossenschaften „Neues Leben“ und „Neues Deutschland“ trieben hier den Wohnungsbau voran.

In dem Zusammenhang fallen mir zuerst die Namen Kurt Lorenz, Karl Sorgatz, Alfred Spier, Klaus Fischer und Heinz Neugebauer ein, die unsere Genossenschaft damals zusammengehalten und vorangebracht haben. Das mag jedoch ungerecht und vor allem meiner persönlichen Sicht geschuldet sein, denn sicher waren auch viele andere Mitglieder, Vertreter und Vorstände ebenso engagiert.

Als ich zum ersten Mal den Bereich sah, auf dem künftig unsere Wohnblöcke stehen sollten, konnte man die ehemaligen Kleingärten noch deutlich erkennen. Eine Laube, etwa auf der Höhe zwischen Brennerstraße 88 und 90, diente uns später noch als

Einzug 1959
Das Badezimmer mit eingekachelter Wanne und Durchlauferhitzer und die Einbauküche mit Speisekammer

***1958** Der A-Block, Brennerstraße 84–88, kurz vor Fertigstellung*

70er Jahre
Hausgemeinschaftsfeier bei Fischers

80er Jahre
Herbert Fittkau bringt die „Goldene Hausnummer“ an.

Unterkunft bei unseren Nachtwachen zur Überwachung des Baugeländes, denn der Großteil des Eigenanteils musste seinerzeit in Eigenleistung erbracht werden. So wurden Erdarbeiten selbst ausgeführt, die Bohrungen als Vorbereitung für die Verlegung der Elektroleitungen gestemmt oder eben die Nachtwachen geschoben. Wenn all das nicht ausreichte, konnte man den Rest des Eigenanteils in Raten zahlen.

Wenn ich mich recht erinnere, begann die Arbeit an unseren Häusern 1958. Jedenfalls waren unser Haus und der B-Block Ende Mai 1959 bezugsfertig, nur noch die Grünanlagen mussten planiert und gestaltet werden. In der ersten Zeit erhoben sich zwischen den Häusern noch regelrechte Erdhügel, so dass ich auch ohne Schwierigkeiten über den Balkon in unsere Parterrewohnung gelangen konnte.

Der Bezug dieser Wohnung Ende Mai 1959 war für uns wie ein Einzug ins Paradies. Aus der Untermiete, aus Wohnheimen oder zumindest aus sehr beengten Wohnverhältnissen kommend, bezogen wir nun eine eigene Wohnung mit Balkon, eingerichteter Küche, einem gekachelten Bad samt Badewanne und hatten fließendes kaltes sowie warmes Wasser (obwohl sich die Durchlauferhitzer bald als anfällig und pflegebedürftig erwiesen). Kurzum: Unsere Lebensbedingungen haben sich schlagartig erheblich verbessert.

Mit Feuereifer putzten und gestalteten wir unsere Wohnung. Allerdings galt es nicht nur die Fenster und Böden zu reinigen, die Bauarbeiter haben auch sonst noch reichlich Spuren hinterlassen. Im Wohnzimmer türmte sich ein kleiner Schutthaufen, in der Badewanne mussten Betonreste abgekratzt werden, und wir fanden einige notdürftig zusammengenagelte Bänke vor, die wir anfangs noch nutzten, bis unsere eigenen Möbel eintrafen und aufgebaut waren. Langsam fand sich auch die Hausgemeinschaft zusammen, die sich bereits bei den Einsätzen für die Eigenleistungen kennenlernte.

Alle Mietparteien unseres Aufganges in der Brennerstraße 82 sind bis März dieses Jahres in ihrer erstbezogenen Wohnung geblieben. Ein Zeichen dafür, dass wir uns alle in unseren Genossenschaftswohnungen recht wohl gefühlt haben und auch noch heute, nach der umfangreichen Modernisierung, an unserem Heim hängen.

H. Sommer

Bis heute *hat Herr Sommer die Aufbaunadel und -karte aufbewahrt.*

Fotos: H. Sommer

Die EWG Berlin-Pankow eG als Mitgliederunternehmen

Seit 1991 bildet die Vertreterversammlung das Grundlagenorgan.

Die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft, wie wir sie heute kennen, existiert seit über 126 Jahren und basiert auf dem Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz), das am 1. Mai 1889 in Kraft getreten ist und seitdem zahlreiche Änderungen und Ergänzungen erfahren hat; zuletzt durch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes in 2006.

Auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes, mit der die Ära der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR-Zeit endete, wurde in 1991 die Satzung mit der Neufirmierung als EWG Berlin-Pankow eG beschlossen. Im Zusammenhang mit der Gesetzesnovelle in 2006 erfolgte eine Neufassung der Satzung der EWG am 20. Juni 2008 durch Beschluss der Vertreterversammlung.

Über die Zeiten hinweg ist jedoch das Leitbild der Genossenschaft unverändert geblieben: Die Genossenschaft ist von ihrem Förderzweck her auf das Mitgliederwohl ausgerichtet.

Nach § 1 Absatz 1 des Genossenschaftsgesetzes besteht der gesetzliche Auftrag der Genossenschaft in der Förderung ihrer Mitglieder. Dieser Förderzweck unterscheidet die Genossenschaft als Mitgliederunternehmen von allen anderen Unternehmensformen. Zudem ist die Genossenschaft insbesondere wegen dieser Förderzweckbestimmung im Unterschied zu anderen Unternehmensformen keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft. Renditeziele und riskante Finanzgeschäfte sind der Genossenschaft wesensfremd und mit dem Förderzweck nicht vereinbar. Das Genossenschaftsmodell ist daher hinsichtlich des Förderzweckes nachhaltig und generationsübergreifend.

Für die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft sind als Organe zwingend vorgesehen:

- Mitgliederversammlung oder Vertreterversammlung
- Aufsichtsrat
- Vorstand

Da die EWG Berlin-Pankow eG als mittelgroße Genossenschaft mehr als 1.500 Mitglieder hat, wurde in die Satzung eine Regelung zur Einführung einer Vertreterversammlung aufgenommen. Daher besteht seit 1991 in unserer Genossenschaft eine Vertreterversammlung. Im Frühjahr 2014 erfolgte die Wahl der gegenwärtig im Amt befindlichen Vertreter; die neue Vertreterversammlung

Vorstand
V.l.: Chris Zell und Markus Luft

Aufsichtsrat
V.l.: Clemens Noack, Marcus Hillert, Andrea Krawczyk, Nico Liebing, Ingrid Lippmann, Oliver Simon, Kerstin Höhnel, Reinhard Walter, Maurice Schmilas

setzt sich danach aus insgesamt 67 Vertretern zusammen. Zudem wurden 31 Ersatzvertreter gewählt. Im Ergebnis der Vertreterwahl 2014 verfügt die EWG wiederrum über ein funktionsfähiges Gremium, deren Amtszeit bis Juni 2019 läuft. Die Vertreter üben ihr Amt ehrenamtlich aus und verdienen Respekt und Anerkennung für ihre Tätigkeit.

Die von den Mitgliedern der Genossenschaft alle fünf Jahre gewählten Vertreter/-innen nehmen in der Vertreterversammlung als Grundlagenorgan stellvertretend für alle Mitglieder ihre Aufgaben entsprechend der Zuständigkeit wahr, wie dies nach Genossenschaftsgesetz und Satzung vorgesehen ist.

Dem Wesen der Genossenschaft entspricht es, dass alle Mitglieder gleiche Rechte haben. Im Kern des genossenschaftlichen Demokratieverständnisses steht dabei der Grundsatz, dass jedes Mitglied, unabhängig von der finanziellen Beteiligung mit Geschäftsanteilen, eine Stimme hat. Dieser Grundsatz „ein Mitglied – eine Stimme" ist die Grundlage für die Gleichberechtigung der Mitglieder.

Die Eigenart der eingetragenen Genossenschaft ist gekennzeichnet durch die ursprünglich formulierten Prinzipien der gemeinschaftlichen Selbsthilfe, der Selbstverwaltung des genossenschaftlichen Unternehmens und der Selbstverantwortung aller gleichberechtigten Mitglieder, die bis in die Gegenwart hinein ihre Bedeutung behalten haben und immer wieder zeitgemäß im Rahmen der Ausgestaltung des Mitgliederunternehmens umgesetzt werden müssen.

Im Mittelpunkt der Förderung der Mitglieder steht die Versorgung mit guten und sicheren Wohnungen. Denn in einer Wohnungsgenossenschaft wird mit dem Mitglied ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen; das bedeutet ein lebenslanges Wohnrecht. Kein Eigentümer kann wegen Eigenbedarf kündigen, kein Investor kann die Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln.

Und so sind die Mitglieder gefordert, ihren Rechten demokratischer Mitbestimmung nachzukommen:

Der Vorstand wiederum beschäftigt gegenwärtig in der Verwaltung 22 Mitarbeiter/-innen und 7 Hausmeister, die für die Betreuung der Mitglieder und des Wohnungsbestandes eingesetzt werden.

Das Genossenschaftsmodell zeichnet sich im Rahmen der Selbstverwaltung durch eine direkte Mitwirkung und Mitbestimmung der Mitglieder auf allen Ebenen aus.

Die Leitungsstrukturen der Genossenschaft sind im Genossenschaftsgesetz geregelt. Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung und ist dabei der Satzung und dem Gesetz verpflichtet.

Dem gegenwärtig im Amt befindlichen Vorstand gehören folgende Mitglieder an:
Herr Markus Luft ist als Vorstandsmitglied seit 2004 bei der EWG tätig. Er wurde am 23. September 2013 mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2013 für eine Amtsdauer von weiteren fünf Jahren durch die außerordentliche Vertreterversammlung wiederbestellt. Er ist innerhalb des Vorstands für den technischen Ressortbereich zuständig. Im Mittelpunkt stehen dabei der Wohnungs- und Gebäudebestand, die Technik und Bautätigkeit.

Herr Chris Zell ist seit 2011 Vorstandsmitglied und verantwortet den kaufmännischen Bereich des Unternehmens. Am 8. August 2013 erfolgte mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 die Wiederbestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied für die Dauer von fünf Jahren. Zuvor war Herr Zell als Prokurist tätig, ist jedoch seit 1992 bei der Genossenschaft beschäftigt und kennt das Unternehmen seit den Anfangsjahren nach der Wendezeit.

Der gegenwärtig amtierende Aufsichtsrat, der am 23. September 2013 durch die außerordentliche Vertreterversammlung neu gewählt wurde, setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:
Herr Oliver Simon (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Maurice Schmilas (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Frau Kerstin Höhnel (Schriftführerin), Frau Andrea Krawczyk (stellvertretende Schriftführerin), Herr Marcus Hillert, Herr Nico Liebing, Frau Ingrid Lippmann, Herr Clemens Noack, Herr Reinhard Walter.

Der Aufsichtsrat, dem ausschließlich Genossenschaftsmitglieder angehören, übt seine Funktion als Kontrollorgan aus und hat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten. In gemeinsam mit dem Vorstand gefassten Beschlüssen werden die unternehmerischen Ziele der Genossenschaft in der Langfristplanung zur Fortschreibung des Finanz- und Erfolgsplanes sowie des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm) für den Zeitraum von 10 Jahren und die jährlichen Wirtschaftspläne beschlossen.

Die Erfahrungen zeigen, dass sich die Potentiale der Genossenschaft vor allem durch die Einbeziehung und Mitwirkung der Vertreter/Innen und Mitglieder voll entfalten können. Dazu gehört eine an den Interessen der Mitglieder ausgerichtete Unternehmensstrategie, um die Möglichkeiten der Mitgestaltung weiter zu optimieren, um somit die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens auch zukünftig zur Geltung zu bringen. Denn nur eine starke Gemeinschaft und ein „Wir"-Gefühl können den genossenschaftlichen Gedanken tragen. Eine gute Basis dafür ist, dass unter der Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder eine starke Verbundenheit mit der Genossenschaft besteht.

Modernisierungen und Neubauprojekte 2005–2015

Rückblickend auf die letzten zehn Jahre lag der Schwerpunkt der Investitionen in der Genossenschaft vor allem im Bereich der energetisch komplexen Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die Einbindung der Mitglieder/Mieter ist dabei zum Charakteristikum der gesamten Modernisierungsmaßnahmen geworden. Da die Modernisierung faktisch im bewohnten Bestand erfolgte, war dies eine große Herausforderung hinsichtlich der erforderlichen Kapazitäten für die Einbeziehung und Betreuung der Bewohner.

Im Jahr 2005 betrug der Modernisierungsgrad beim gesamten Wohnungsbestand rd. 41 %.

Ein deutlich sichtbarer Sanierungsstau zeichnete sich in 2003/2004 vor allem im Wohngebiet Tiroler Viertel ab. Marode Balkone, undichte Dächer und Fenster, eine veraltete Haustechnik sowie unansehnliche Fassaden prägten den Wohnungsbestand in diesem Wohngebiet.

Im Rahmen der Nutzung von staatlichen Fördermitteln hatten sich die Bewohner in den 90er Jahren zum Teil selbst Gasetagenheizungen eingebaut und/oder die Bäder nach eigenem Geschmack saniert. Mühsam versuchte die Genossenschaft, mit jedem Neueinzug die Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard anzuheben, damals eine sehr schwierige Aufgabe.

Vor diesem Hintergrund fassten Vorstand und Aufsichtsrat den Beschluss, die Modernisierungstätigkeit erheblich zu beschleunigen. Zu Hilfe kamen der Genossenschaft die damals günstigen KfW-Kredite, teilweise mit Tilgungszuschüssen, so dass die Modernisie-

2006: Trienter Str.1–11/Ecke Esplanade 32–36

Pankow
Dolomitenstraße 41–45 (24 WE)
Berlin-Buch
Walter-Friedrich-Str. 3, 5 (76 WE)

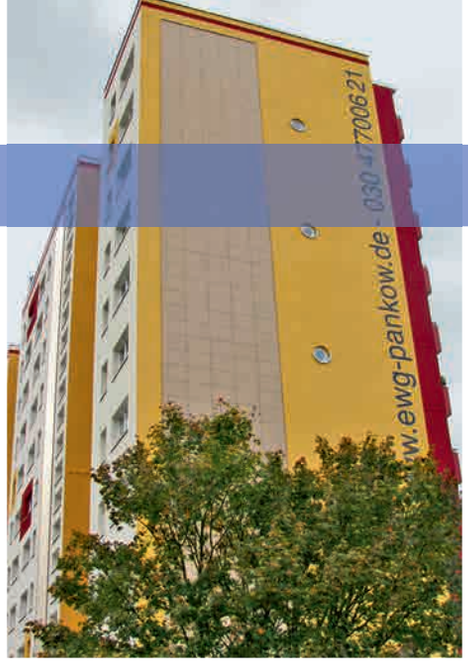
2005

Pankow
Trienter Str. 1–5, 7–11 (60 WE)
Dolomitenstr. 10–18, 9–13 (64 WE)
Esplanade 32–36, 38–42, 44–46 (84 WE)
Tiroler Str. 2–6 (24 WE)
Berlin-Buch
Groscurthstr. 2, 4 (76 WE)

2006

Pankow
Tiroler Str. 1–5 (24 WE)
Zillertalstr. 2-10, 12–18, 20–26, 28–24, 35–45, 47 (216 WE)

2007



2009: Walter-Friedrich-Str. 12, 14

rungsvorhaben günstig finanziert werden konnten. In großen Schritten wurden 2006 sechs Wohnhäuser und im darauffolgenden Jahr nochmals sieben Gebäude im Tiroler Viertel komplex modernisiert.

Anfangs musste der Vorstand große Überzeugungsarbeit leisten, da nicht alle Mitglieder und Mieter diesen Maßnahmen ihre Zustimmung erteilen wollten.

Die sich aus der Modernisierung ergebende Erhöhung der Nutzungsgebühren war dabei jedoch nur ein Thema, eine wesentliche Rolle spielte der Verlust des liebgewonnenen Gasherdes oder der selbstfinanzierten Gasetagenheizung. Die betroffenen Bewohner standen darüber hinaus auch dem nachträglichen Anbau von Balkonen zunächst skeptisch gegenüber; heute sind diese nicht mehr wegzudenken. Die Modernisierungspraxis führte in der Folge zu einem Procedere beginnend bei der Information über die Maßnahmen von der Planung bis zur Umsetzung. Der Vorstand setzte dabei insbesondere auf den Dialog mit den betroffenen Bewohnern; dazu fanden nach der Modernisierungsankündigung Mieterversammlungen statt, um die gesamten Maßnahmen vorzustellen und zu erläutern sowie die Wünsche, Anregungen und Hinweise der Mitglieder/Mieter aufzunehmen sowie auch die Möglichkeit des Angebots der Auswahl der individuellen Ausstattung mit zu beeinflussen.

Neben der Modernisierung der Wohngebäude wurde auch das gesamte Wohnumfeld neu gestaltet. Anliegende Gehwege wurden erneuert, Müll- und Spielplätze neu angelegt und zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen. Auf vielen Süddächern unterstützen heute solarthermische Anlagen die Warmwasserbereitung. Durch nachträgliche Anböschungen an drei Wohngebäuden sind heute 36 Hochparterre-Wohnungen durch einen Zugang über den eigenen Balkon barrierearm erreichbar.

Im Jahr 2014 wurde das letzte der insgesamt 19 Wohngebäude mit 912 Wohnungen im Tiroler Viertel fertiggestellt und mit einem Bauabschlussfest für die Anwohner würdig gefeiert. Innerhalb von zehn Jahren verwandelte sich dieses Wohngebiet zu einem der attraktivsten innerhalb der EWG, in dem die Bestandsmitglieder gern wohnen und zudem die Nachfrage nach Wohnungen in diesem Bereich heute das Angebot übersteigt. Hinzu kommt der Wunsch älterer Mitglieder, in den eigenen vier Wänden mit der dazu erforderlichen Wohnungsausstattung zu verbleiben. Dies betrachtet die Genossenschaft als Herausforderung auch in den nächsten Jahren. Analog zum Tiroler Viertel wurden die Wohnungsbestände in der Achtermann- und Mendelstraße im Jahr 2008 ebenfalls umfangreich modernisiert und instand gesetzt.

Im Zeitraum von 2010 bis 2011 realisierte die Genossenschaft zwei Neubauprojekte mit insgesamt 44 Wohnungen im Wohngebiet Hermann-Hesse-Str./Dietzgenstr., angrenzend am Park des Schlosses Schönhausen in Pankow. Diese Neubauten waren ein Novum für die EWG Berlin-Pankow eG nach 1990.

2008: Groscurthstr. 6, 8

Niederschönhausen
Achtermannstr. 49–52, 53–56, 57–60, 61, 62 (124 WE)
Mendelstr. 46–52 (32 WE)
Berlin-Buch
Groscurthstr. 6, 8 (78 WE)
Robert-Rössle-Straße 15–22 (90 WE)

2008

Pankow
Tiroler Str. 8–16 (60 WE)
Berlin-Buch
Walter-Friedrich-Str. 12, 14 (77 WE)

2009

Pankow
Tiroler Str. 18–26 (60 WE)
Berlin-Buch
Groscurthstr. 10–16 (42 WE)

2010

Eindrücke aus der Modernisierung

*Frau Danicke wohnt seit 1978 in ihrer Wohnung in der **Masurenstraße**, die im Jahr 2011 umfangreich energetisch modernisiert worden ist. Als Vertreterin war sie während der Bauphase oft Ansprechpartnerin für ihre Nachbarn.*

Ich habe mich eigentlich schon immer für unser Haus bzw. unsere direkte Nachbarschaft interessiert. Bereits zu DDR-Zeiten war ich in der Hausgemeinschaftsleitung (HGL) aktiv. Egal ob es um Reparaturen oder andere Anliegen ging, ich war oft in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, nicht immer zur Freude der zuständigen Mitarbeiter oder des Vorstands. Nach der Wende besetzte ich abwechselnd, mit einigen kleinen Unterbrechungen, das Ehrenamt der Vertreterin bzw. Ersatzvertreterin.

Es dauerte ja ein bisschen, bis auch wir in der Masurenstraße mit der Modernisierung an der Reihe waren. Einerseits war die Modernisierung innerhalb meiner Wohnung für mich überflüssig, da ich mir privat ein neues Bad, eine Gasetagenheizung sowie Fenster und Türen mit Fördermitteln habe einbauen lassen, andererseits habe ich als Vertreterin und zum Wohl der anderen Mieter den Weg des Vorstands und des Aufsichtsrates, die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes zu beschleunigen, gutgeheißen, da ich den Vorteil einer besseren Wohnqualität bereits kannte.

Letztendlich bin ich froh, dass die Modernisierung erfolgte. Mit den Handwerkern vor Ort konnte man sprechen und Probleme wurden durch die Genossenschaft oder die Bauleitung relativ schnell gelöst. Gerade die schöne Fassade mit der Wärmedämmung und das neu gestaltete Wohnumfeld gefallen mir besonders gut. Dadurch spare ich im Laufe des Jahres einiges an Heizkosten ein und die angehobene Miete durch die Modernisierung wird wieder ein bisschen niedriger. Auch habe ich das Gefühl, durch die Bauarbeiten haben wir uns als Nachbarn noch besser kennengelernt. Das anschließende Bauabschlussfest mit allen Bewohnern und Akteuren der Modernisierung fand ich sehr gelungen.

Allen Mitgliedern, die eine Modernisierung noch vor sich haben, kann ich nur empfehlen, sich frühzeitig einzubringen und ruhig seine Wünsche oder Sorgen an geeigneter Stelle vorzubringen. Meiner Meinung nach sollten auch die Vertreter mehr in Anspruch genommen werden. Natürlich kann nicht alles zu 100 % umgesetzt werden, aber man kann gemeinsam Lösungen im Sinne aller finden. Wenn erst mal Lärm und Schmutz aus der Wohnung verschwunden sind, kann man sich auf eine gut funktionierende und pflegeleichte Wohnung freuen.

Wenn ich einen Wunsch frei hätte, würde ich mir hier einen Aufzug wünschen, aber vielleicht schaue ich mir auch einfach unverbindlich den angedachten Neubau der Genossenschaft an, man weiß ja nie. Aus dem Haus und dem Tiroler Viertel möchte ich eigentlich nicht mehr wegziehen, hier hat man alles in der Nähe, was man braucht, Bus und Tram halten fast vor der Haustür.

M. Danicke

2011: Hermann-Hesse-Str. 3

Die in zwei Bauabschnitten errichteten 21 und 23 Wohneinheiten der barrierefrei konzipierten Neubauten zeichnen sich vor allem durch moderne Grundrisse, großzügige Terrassen bzw. Balkone sowie einen hohen energetischen Standard aus. So erfolgt die Beheizung und Warmwasserbereitung mit einer bivalent arbeitenden Wärmepumpe, die Erdwärme als Energiemedium nutzt und durch den Einsatz einer thermischen Solaranlage unterstützt wird.

Neben der Neubautätigkeit sind im gleichen Zeitraum zwei weitere Gebäude dieses Wohngebietes mit insgesamt 56 Wohnungen sowie 18 Reihenhäuser umfassend energetisch modernisiert worden.

In den Jahren 2005 bis 2015 erfolgten auch in Buch weiterführende Maßnahmen an den sogenannten WBS 70-Bauten. Zunächst standen die vier 11-geschossigen Häuser im Mittelpunkt der Modernisierungstätigkeit. Nicht nur die Wohnqualität der dort wohnenden Mitglieder sollte somit deutlich verbessert werden, auch der Wirtschaftsstandort Berlin-Buch sollte von einem modernen

Pankow
Masurenstraße 3–8 (48 WE)

2011

Niederschönhausen
Hermann-Hesse-Str.
3, 5–5g, 7–7i, 9–9b (50 WE)
Neubau Hermann-Hesse-Str. 3a, 3b, 9c–e, f–h (44 WE)

Pankow
Toblacher Str. 32–36 (24 WE)
Brennerstr. 84–88 (24 WE)
Niederschönhausen
Dietzgenstr. 7, 7a, 9 (24 WE)

2012

... und der Neubau 3a, 3b

2013: Franz-Schmidt-Str. 19–25

und optisch ansprechenden genossenschaftlichen Wohnungsbestand profitieren. Die EWG wollte ein positives Zeichen an diesem Standort setzen und war damals, gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG, eines der ersten Wohnungsunternehmen in Berlin-Buch, das die Häuser aufwendig und umfassend modernisierte.

Angesichts des hohen Leerstands ging es darum, die Wohnungen für Interessenten attraktiv zu gestalten. So wurden Wohnungsgrundrisse individuell gestaltet, die Fassaden strahlten u. a. mit aufwendigen Wandbildern im neuen Glanz und die Serviceangebote rund um das Wohnen wurden erweitert. In diesem Zusammenhang eröffnete das Service-Center als Anlaufstelle direkt vor Ort und eine Gästewohnung sowie ein Mietertreff wurden als zusätzliche Angebote für die Mitglieder zur Verfügung gestellt.

Durch Komplettumbau der bereits vorhandenen Aufzugsanlagen konnten barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen in den 11-geschossigen Wohngebäuden geschaffen werden, um für alle Mitglieder das Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen und neue Mitglieder zu gewinnen.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen konnten in der Groscurthstr. 10–16 im Jahr 2010 zwei weitere Aufgänge mit Aufzügen ausgestattet werden, so dass weitere 20 Wohnungen barrierefrei erreichbar sind.

Am 1. Juni 2015 fiel der Startschuss für ein weiteres komplexes Vorhaben im Wohngebiet Buch. In zwei Abschnitten werden jeweils zwei der vier Wohnhäuser im Röbell- und Pölnitzweg umfassend modernisiert. Ende 2016 soll dann auch dieses Wohngebiet im neuen Glanz erstrahlen.

Insgesamt wurden in dem Zeitraum 2005 bis 2015 weitere rd. 42 % des Bestandes energetisch hochwertig modernisiert und instand gesetzt, so dass zum Ende des Geschäftsjahres 2015 planmäßig ein Modernisierungsstand von rd. 83 % erreicht wird.

Die Langfristplanung bis 2024 sieht einen Anstieg der Modernisierungsquote auf insgesamt rd. 94 % vor. Der noch verbleibende teilsanierte Wohnungsbestand wurde in den letzten Jahren weitestgehend technisch auf den neusten Stand gebracht, insbesondere die Dämmung der Fassade sowie der Einbau einer zentralen Beheizungsanlage stehen bei diesen Gebäuden noch aus und sind sukzessive für die kommenden Jahre angedacht.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass es in der EWG gelungen ist, die Mitglieder durch eine aktive Einbindung für die Modernisierung der Wohnungsbestände zu gewinnen. Die Erfahrungen zeigen, dass der Erfolgt vor allem dann garantiert ist, wenn die Mitglieder/Mieter umfassend informiert sind, einbezogen werden und zum Teil auch mitgestalten können.

Pankow
Brennerstr. 76–78b (48 WE)
Berlin-Buch
Franz-Schmidt-Str. 19–25 (40 WE)

2013

Pankow
Brennerstr. 80–82a (48 WE)

2014

Berlin-Buch
Röbellweg 52–52b (36 WE)
Pölnitzweg 55–59 (24 WE)

2015

Generationen in der EWG

Familie Hörning

Foto: K. Kunert

Gründungsmitglieder aus dem Tiroler Viertel

Die Eheleute Hörning sind Erstmieter im Tiroler Viertel und diesem bis heute treu geblieben. Nachdem ihre drei Töchter Anfang der 80er Jahre aus der elterlichen Wohnung auszogen, um eigene Familien zu gründen oder sich beruflich weiterzuentwickeln, kehrten zwei von ihnen vor einigen Jahren wieder zur Genossenschaft und ins Tiroler Viertel – nun in eigene Wohnungen – zurück.

Herr Hörning: „Unsere erste Wohnung in der Genossenschaft, damals noch AWG ‚Neues Deutschland', lag in der Tiroler Straße. Wie damals üblich, mussten wir einen gewissen Eigenanteil durch die sogenannten Aufbaustunden leisten, um eine Wohnung zu bekommen. Während ich die Baustelle hauptsächlich mit Sand vom nah gelegenen Sandplatz versorgen musste, konnte meine Frau ihren Beitrag in Form von zusätzlichen Konstruktionszeichnungen innerhalb ihres Betriebes ableisten."

Die Nähe zur Mauer war für Familie Hörning nie ein Thema, sie war nun mal da und wurde als nichts Besonderes wahrgenommen. „Einschränkungen im Alltag gab es für uns dadurch nicht. Wo heute mitten im Tiroler Viertel ein Supermarkt steht, gab es früher einen Konsum, ein Stück weiter, in der Dolomitenstraße, war ein Milchladen, so dass man für den täglichen Einkauf nicht weit laufen musste.

Unsere Wohnung wurde uns damals anhand der gewünschten Wohnungsgröße zugeteilt. Die Farbe des Bodenbelags durften wir uns damals aussuchen, es standen zwei Farben zur Auswahl, Braun oder Grün, wir haben uns für Braun entschieden.

Am Anfang kannte man sich im Aufgang nicht so richtig, im Laufe der Zeit hat sich daraus aber eine angenehme Hausgemeinschaft gebildet. Geburtstage oder andere Feste wurden von den Nachbarn im Aufgang abwechselnd ausgerichtet. Gerade die vielen Kinder hatten daran großen Spaß.

Foto: K. Kunert

Durch die Vergrößerung unserer Familie sind wir im September 1963 von der Tiroler in die Trienter Straße gezogen, wo wir bis heute gerne wohnen. Unsere drei Kinder sind hier aufgewachsen. Auch hier im Aufgang kennt und schätzt man die gute Nachbarschaft. Die Eltern haben damals oft gemeinsam am Spielplatz direkt hinter dem Haus gesessen und sich unterhalten, während unsere Kinder im Sandkasten spielten.

Auch weil wir nur einige Stufen bis zu unserer Wohnung steigen müssen, fühlen wir uns hier sehr wohl und möchten eigentlich auch nicht mehr ausziehen. Besonders der neue, größere Balkon, der im Rahmen der Modernisierung 2006 angebaut wurde, wird von uns gerne und oft genutzt. Sollte es mal Probleme in der Wohnung geben, finden wir sowohl in der zuständigen Wohnungswirtschaftlerin als auch in unserem Hausmeister immer einen engagierten Ansprechpartner", so Herr Hörning.

Die beiden Töchter, die ganz bewusst in die Nähe ihrer Eltern gezogen sind, schätzen insbesondere die langfristige Sicherheit, die das Wohnen in einer Genossenschaft oft im Gegensatz zu einem privaten Vermieter bietet. Auch die schnelle Erreichbarkeit des Hausmeisters im Falle eines Falles war für sie ausschlaggebend, zurück in die EWG zu ziehen.

„Vielleicht wäre irgendwann einmal der Anbau eines Fahrstuhls an unsere Häuser interessant, denn auch für uns kommt aus heutiger Sicht ein Auszug aus unseren Wohnungen nicht in Frage, dafür fühlen wir uns hier einfach zu wohl. Wir hoffen, dass es der EWG weiterhin gut geht, damit wir auch noch lange etwas von der Genossenschaft haben“, wünschen sich die Töchter Frau Kunert und Frau Nyiri für die Zukunft.

Einzug 70er Jahre

Herr Buhlke wohnt seit November 1973 im Tiroler Viertel und war 2003 Interimsvorstand, lange Jahre Aufsichtsratsmitglied sowie besonderer Bevollmächtigter der Vertreterversammlung in der EWG.

Mitte der 70er Jahre bin ich mit meiner Frau in die Genossenschaft eingetreten, damals noch „AWG Neues Deutschland“. Wir waren auf der Suche nach einer größeren Wohnung und sind mit viel Glück und einem „Ringtausch“, an dem fünf andere Umzugswillige beteiligt waren, an diese Wohnung in der Tiroler Straße gekommen.

Im Laufe der Jahre haben wir uns die Wohnung nach unseren Wünschen eingerichtet, aber am Haus sowie im Wohnumfeld wurde immer deutlicher, dass bald etwas Grundlegendes getan werden muss, um den Wert des Genossenschaftseigentums zu erhalten bzw. zu verbessern.

Eheleute Buhlke

Uns war natürlich klar, dass eine Modernisierung für die Genossenschaft einen hohen finanziellen Aufwand bedeutet und wir als Mitglieder und Bewohner einen Beitrag in Form einer Umlage leisten mussten. Die finanziellen Mittel der Genossenschaft waren in den 90er Jahren augenscheinlich begrenzt und nicht ausreichend, so dauerte es bis zum Jahr 2004, dass die komplexen Modernisierungsmaßnahmen angekündigt und durchgeführt werden konnten. Die Belastungen während der Bauarbeiten waren für uns enorm hoch, aber wir fühlten uns dennoch stets gut informiert und betreut, denn alle am Bau Beteiligten waren sehr bemüht, die Arbeiten ordnungsgemäß und zügig durchzuführen.

Seitens der Genossenschaft war man immer auf einen Dialog mit den Bewohnern bedacht, das hat uns gut gefallen. Im Rahmen des Möglichen konnte man seine Wünsche äußern, und vieles davon wurde umgesetzt. Nach Beendigung der Maßnahmen war eine Verbesserung der Wohnqualität deutlich spür- und sichtbar, auch die versprochenen Einsparungen an Heizenergie traten tatsächlich ein. Doch nicht nur wir als Mitglieder profitieren von der Modernisierung und der Verbesserung der Wohnqualität, auch der Wert der Wohnhäuser wurde dadurch gesteigert, was natürlich insgesamt zur wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft beigetragen hat.

Meine Erfahrungen aus der Modernisierung habe ich noch einige Jahre später auf anderen Veranstaltungen zu bevorstehenden Baumaßnahmen kundgetan, um den Anwohnern eine Hilfestellung geben zu können und sie für die vom Vorstand vorgestellten Baumaßnahmen zu gewinnen. Mittlerweile sind alle Häuser des Tiroler Viertels modernisiert, was mich als langjährigen Bewohner des Viertels natürlich besonders freut.

Für die Zukunft wünsche ich mir weiterhin einen offenen Dialog zwischen den Genossenschaftsorganen und Mitgliedern, eine wirtschaftlich starke EWG und das Bewusstsein der Mitglieder, dass sie keine Mieter einer Wohnung, sondern Miteigentümer in einer Genossenschaft sind, was sowohl mit Rechten als auch mit Pflichten verbunden ist.

G. Buhlke

Einzug 2011

Unseren herzlichsten Glückwunsch zum 60. Geburtstag!
Wir wohnen nun seit sechs Jahren in der EWG Berlin-Pankow eG und fühlen uns im Tiroler Viertel pudelwohl. 2014 zog dann noch unsere Tochter mit ein und füllt seitdem unsere Wohnung, das Haus und manchmal auch den Innenhof mit Spiel, Spaß und lautem Spektakel.

Trotz der zentralen Lage zeichnet sich unser Viertel durch sehr großzügige Höfe und Grünflächen aus, was wir persönlich zu jeder Jahreszeit in vollen Zügen genießen.

Das Projekt des „Mehrgenerationenplatzes“ ist genau der richtige Weg, um viele Anwohner anzusprechen und ihnen noch mehr Raum für Begegnungen zu ermöglichen. Aus unseren Erfahrungen ein Anfang umfangreicher Maßnahmen der kommenden Jahre, damit sich die Mieterinnen und Mieter weiterhin so wohl fühlen können.

Fam. Hirsekorn/Lehmann

Familie Hirsekorn/Lehmann
Foto: A. Hirsekorn

Generationswohnen

Das Wohngebiet „Tiroler Viertel“ ist das beliebteste und von Interessenten am häufigsten nachgefragte Wohnquartier der EWG in Pankow. Es ist richtungsweisend zwischen dem U-Bahnhof Vinetastraße und dem S-Bahnhof Bornholmer Straße gelegen.

Mit dem Schreiben von Hendrikje Siebmann aus dem Juni d. J. an die EWG, in dem sie ihr Interesse für eine Wohnung im Tiroler Viertel mitteilt und als Mitglied der EWG aufgenommen werden möchte, tat sich eine Geschichte von vier Generationen Wohnen in der Genossenschaft auf.

Der Vater von Hendrikje, Dirk Siebmann, Vertreter im Wahlbezirk 1, erklärte sich spontan bereit, uns die Familiengeschichte zum Thema „Generationen in der EWG“ zu erzählen, die folgend dokumentiert ist:

Die Eltern von Herrn Siebmann und die Eltern seiner Frau Sylke gehörten mit zu den ersten Bewohnern in der Zillertalstraße und der Tiroler Straße. So lernte er seine Frau schon im zarten Buddelkasten-Alter kennen. Die beiden haben sich nie aus den Augen verloren, gingen in die gleiche Schule, damals 19. Polytechnische Oberschule, heute Klecks-Schule im Kiez. Mit der Familiengründung zogen Siebmann´s jr. dann in die Schönhauser Allee und wohnten danach neun Jahre in Hellersdorf.

Aber es zog sie wieder in die „alte“ Heimat, zwischenzeitlich zu viert mit Sohn und Tochter. Nicht zuletzt auch, um in der Nähe der Eltern und Schwiegereltern zu sein. Die schönen Kindheitserinnerungen an die grüne, anheimelnde Wohngegend, auch die günstige Mietpreissituation bei der EWG als Kostenfaktor im Vergleich zu Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt, gaben mit den Ausschlag, sich um eine Wohnung bei der EWG zu bewerben. Im Jahr 1994 zog seine Familie erst in die Tiroler Straße in eine Wohnung am Giebel gelegen mit Außenwänden. Damals war das Haus noch nicht wärmegedämmt und so gab es Probleme. Mit dem Umzug 1998 in die Trienter Straße und nach der Modernisierung des Hauses im Jahr 2006 konnten im Einvernehmen mit dem Vorstand die Betriebskosten gesenkt werden, da es immer eine Rückerstattung von Kosten für die Familie gab.

Im letzten Jahr kandidierte Herr Siebmann für das Amt als Vertreter und erhielt von den Mitgliedern seines Wahlbezirkes das Mandat. So kann er von der Basis her aktiv am Geschehen der Genossenschaft mitwirken und Einfluss auf den Weg nehmen, den das Mitgliederunternehmen geht. Es ist ihm auch wichtig, dass den Mitgliedern mit dem Dauernutzungsverhältnis für die Wohnung und dem lebenslangen Wohnrecht bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Die Lebens- und Wohnsituation beschreibt Herr Siebmann mit den Worten Zufriedenheit und Wohlfühlen. Positiv findet er auch aus seiner persönlichen Situation heraus, dass bei der EWG nach Lösungen gesucht wird und diese auch umgesetzt werden.

Um noch einmal an den Anfang der Geschichte zu kommen: Mit den Kindern Eric und Hendrikje wohnten und wohnen vier Generationen der Familie im Tiroler Viertel. Die Urgroßmutter, Frau Spanke, ehemals Tiroler Straße, verstarb 2014 im Alter von 102 Jahren. Die Großmutter, Frau Kiel, wohnt in der Tiroler Straße, der Großvater, Herr Siebmann, in der Zillertalstraße – und mit den Kindern der Siebmann´s die vierte Generation!

Berlin-Buch – Erstbezug 60er Jahre

Frau Kruschke wohnt noch als Erstmieterin in einer Wohnung in der Karower Chaussee. Jetzt, nach mehr als 30 Jahren, steht für Frau Kruschke und ihren Mann ein Umzug innerhalb der Genossenschaft an.

Seit Dezember 1967 wohne ich in meiner Wohnung in der Karower Chaussee und bin damals über ein Mitarbeiterkontingent der Akademie in Buch zu dieser Wohnung gekommen. Mein damaliger Ehemann war dort in der Isotopenforschung tätig.

Der Weg zur Wohnung und zu allen anderen Einrichtungen kurz nach dem Einzug war damals schwierig und schmutzig. Ordentliche Gehwege und Straßen gab es lange Zeit nicht, und man war gezwungen, durch Matsch und Modder zu laufen. Der Weg zur nahe gelegenen Kinderkrippe im Lindenberger Weg war mit zwei kleinen Mädchen beschwerlich. Ich war deshalb froh, dass ich nur einen kurzen Arbeitsweg zum Kindergarten in der Karower Chaussee hatte, wo ich als Erzieherin tätig war. Einige meiner „ehemaligen“ Kinder treffe ich sogar heute noch in Buch.

Die Hausgemeinschaft war und ist sehr angenehm. Bereits zu Beginn haben wir uns mit den Nachbarn angefreundet und besitzen noch heute gegenseitig einen Wohnungsschlüssel für den Notfall oder die Urlaubszeit. Das war auch ein Grund, warum wir uns aus gesundheitlichen Gründen nach einer tiefergelegenen Wohnung innerhalb der Genossenschaft umgeschaut haben. Glücklicherweise sind wir in der Nachbarschaft fündig geworden.

Die Hausreinigung sowie die Vorgartenpflege wurden anfänglich von der Hausgemeinschaft selbst erledigt, heute machen die Firmen das genauso gut. Überhaupt ist die tolle Lage mit dem vielen Grün vor den Balkonen eines der besonderen Merkmale des Hauses. Wenn wir mal raus wollen, sind wir mit der S-Bahn schnell in Mitte oder am Alexanderplatz.

Insgesamt merken wir eine positive Entwicklung in Buch. Wir fühlen uns hier sehr wohl. Die Einkaufsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung sind gut. Ein bisschen mehr Shoppingmöglichkeiten würde ich mir wünschen und vielleicht die Nachrüstung von Aufzügen in unseren Häusern.

Über das genossenschaftliche Leben informieren wir uns regelmäßig mit dem Journal der EWG. Auch an der im vergangenen Jahr durchgeführten Vertreterwahl haben wir teilgenommen, und natürlich kommen wir auch sehr gern zur 60-Jahr-Feier der EWG am 20. September 2015 auf den Künstlerhof in Berlin-Buch.

Fam. Kruschke

Erstbezug 70er Jahre

Herr und Frau Dr. Schwetling sind Erstmieter in Buch und gelten im Haus als „gute Seele" sowie Urheber und Organisatoren einer gut funktionierenden Hausgemeinschaft.

Wir sind 1979 in die Walter-Friedrich-Straße 12 in Buch eingezogen und gehören damit zu den Erstmietern. Dabei war es uns damals gar nicht so wichtig, dass es sich um das Haus einer Genossenschaft handelte. Die KWV-Wohnung in der Theodor-Brugsch-Straße war nur für unsere bald vierköpfige Familie zu klein geworden und auf Antrag klappte der Umzug in diese 4-Zimmer-Genossenschaftswohnung mit Gartenblick.

Anfangs war an diesen schönen gepflegten Garten allerdings gar nicht zu denken. Zweimal täglich liefen die Schulkinder der benachbarten Schule, statt über den Fußweg an der Straße, über das Gartengelände zur Schulspeisung und hinterließen dabei nicht nur einen Trampelpfad. Milchtüten, Joghurtbecher, Eis- und Schokoladenpapier blieben regelmäßig liegen.

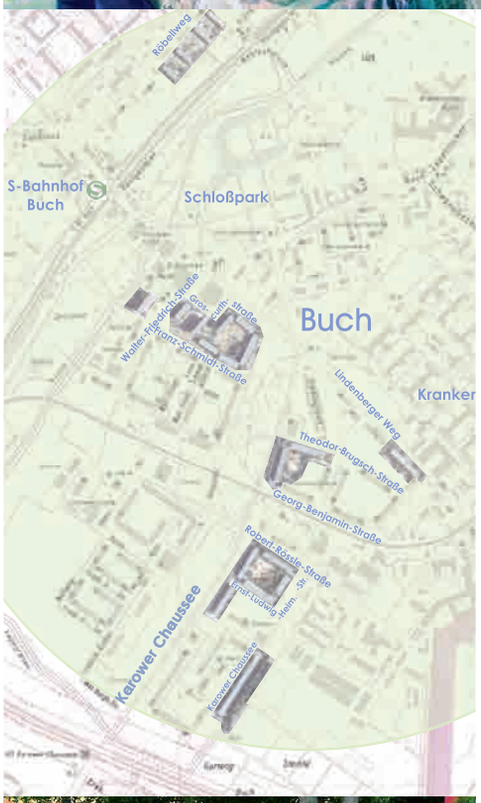
So fassten wir den Entschluss, den Garten selbst zu gestalten und mit Hecken und Gehölzen einzufassen. In gemeinsamer Gartenarbeit entstand das heutige Kleinod. Fäden wurden gespannt, um die jungen Pflanzen gegen kleine und große Füße zu schützen. Mit dem Straßenbauamt wurde schließlich über eine Verbreiterung des Fußwegs vor dem Haus gesprochen, damit die Schulkinder sicher und ohne Umweg zur Mittagspause gelangen. Dieser ging jedoch zu Lasten des Autoverkehrs; die Straße wurde schmaler und breite Fahrzeuge, wie die der BSR, fahren noch heute regelmäßig über den Fußweg.

In den 90er Jahren wurde mein Mann Vertreter in der Genossenschaft. In einer Zeit, in der es unruhig war in der EWG. Seine Stellung als Vertreter nutzte er auch dafür, ein wenig an dem gefühlten „Stiefkinddasein" des Bucher Wohnungsbestandes und der Mitgliederschaft zu rütteln. Schwierig war es noch einmal in Zeiten des hohen Leerstandes, vor allem in den Plattenbauhäusern in Buch. Damals suchte man nach Alternativen zum Leerstand und betreute Wohngemeinschaften zogen in einige Häuser ein. Eine Maßnahme, die nicht unumstritten geblieben ist. Andererseits konnte so damals die benachbarte leer stehende Wohnung als Räumlichkeit für die eigene Praxis hinzugemietet werden.

Heute haben wir das Vertrauen, dass es verlässlich zugeht in unserer Genossenschaft. Der gute Kontakt zum langjährigen Hausmeister, die Möglichkeit, bis ins hohe Alter in der Wohnung bleiben zu können, weil der Aufzug vor der Wohnungstür hält, und vor allem die über die Jahre gefestigte Hausgemeinschaft sind uns sehr wichtig. Gemeinsame regelmäßige Kaffee-Runden im Garten und die alljährliche Feuerzangenbowle im Bucher Gemeinschaftstreff zeugen davon. Neue Mitbewohner im Haus werden immer freundlich begrüßt, in der Hoffnung, ein aktiver Teil der bestehenden Hausgemeinschaft zu werden. Manche mussten wir auch ein bisschen zu ihrem Glück zwingen.

Für die Zukunft wünschen wir uns Stabilität der Miete sowie der Bewohnerschaft und vielleicht einen zweiten Wasseranschluss vor dem Haus für die Vorgartenbewässerung, damit die Gießkanne nicht so weit getragen werden muss. Man wird schließlich alt in der Genossenschaft.

Fam. Schwetling



Mitgliederfeste – hier ist immer für Groß und Klein etwas dabei ...

In der Genossenschaft wohnen ist

mehr als ein Dach über dem Kopf

… dieses Motto begleitet die EWG bereits seit vielen Jahren, und das aus guten Gründen.

Selbstorganisierte gemeinsame Freizeitbeschäftigungen von Mitgliedern für Mitglieder spielen eine zunehmend große Rolle. Verschiedenste Aktivitäten werden durchgeführt, angefangen von sportlichen Unternehmungen wie Nordic-Walking rund um das Schloss Schönhausen, Rad- und Wandertouren im nördlichen Berlin bis hin zu kunstgewerblichen Nachmittagen für Malerei, Basteln und Floristik oder einen „musikalischen Kaffeeklatsch" im EWG-Treff.

Hof- und Mieterfeste bieten Gelegenheit, um mit der Nachbarschaft im Kiez wieder einmal ins Gespräch zu kommen. Der Vorstand lädt hierzu ein, um beispielsweise den Bauabschluss oder das besondere Jubiläum des Wohngebietes gemeinsam mit den dortigen Bewohnern zu feiern.

... auch mit Selbstgebackenem.

Selbstorganisierte gemeinsame Freizeitaktivitäten von Mitgliedern für Mitglieder

Fest etabliert haben sich die Neumitglieder-Treffen, die traditionelle Teilnahme am Berliner Firmenlauf sowie der jährlich stattfindende Weihnachts-Skat.

Tagesfahrten ins Berliner Umland

Einer großen Beliebtheit erfreuen sich auch die quartalsweise stattfindenden Busfahrten ins Umland von Berlin, die durch die Geschäftsstelle organisiert werden. Hier begegnet man z. B. den vierbeinigen Filmstars in der Filmtierschule, bestaunt Europas größten Schifffahrstuhl oder erlebt eine sommerliche Dampferfahrt auf Brandenburger Gewässern, um nur einiges zu nennen.

Wem das nicht genügt, der nutzt die vielseitigen Angebote der Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Berlin. Hierzu gehören u. a. der alljährliche Wohntag®, verschiedene Workshops sowie ausgewählte Theater- und Ausstellungsbesuche zu vergünstigten Eintrittspreisen.

Und da all diese Unternehmungen bekanntlich gemeinsam mehr Spaß machen, werden die neuen Mitglieder der EWG gleich mit „ins Boot geholt". Regelmäßig finden Neumitglieder-Treffen statt, bei denen ausführlich über den Aufbau und die Organisation sowie das Leben und Wohnen in der Genossenschaft informiert wird.

In der genossenschaftlichen Wohnform nehmen das Miteinander und das Füreinander eine zentrale Bedeutung ein. Jeder kann sich auf vielfältige Weise einbringen, dem Engagement sind keine Grenzen gesetzt.

Mitglieder-wünsche

Dr. Ch. Kensicki, Mitglied seit 1975

Seit 2004 war ich Mitglied des Aufsichtsrates, dann ab Mai 2008–2010 und nochmals von Juli–September 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrates. Es waren sehr bewegte Zeiten für unsere Genossenschaft.

Als besondere Herausforderung stellte sich für mich die in der Genossenschaft geführte Satzungsdiskussion dar, die in 2008 erfolgreich mit dem Beschluss der Vertreterversammlung zur Neufassung der Satzung abgeschlossen wurde. Wir haben damals auf einen umfassenden Dialog mit den Vertretern und den Mitgliedern gesetzt.

Mir ging es in meiner Amtszeit immer darum, dass sich der Aufsichtsrat vor allem auf Sachfragen konzentriert und dabei eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ermöglicht wird. Hierbei betrachtete ich stets die Gemeinsamkeit als eine Stärke der Genossenschaft, dies betraf sowohl die Gemeinsamkeit innerhalb des Gremiums als auch die in der Zusammenarbeit der Gremien, selbst wenn unterschiedliche Meinungen bestanden. Im Rückblick kann ich einschätzen, dass es immer dann gelungen ist, die Genossenschaft voranzubringen, wenn nicht Einzelinteressen die Oberhand gewannen, sondern gemeinsame Diskussionen zu Entscheidungen im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder führten.

Den Mitgliedern, die ein Ehrenamt in der EWG übernommen haben, möchte ich mit auf den Weg geben, sich in ihrer Tätigkeit für die EWG stets vom Genossenschaftsgedanken leiten zu lassen.

Dr. S. Striegnitz, Mitglied seit 1987

Es tat mir gut und half meinem Erinnerungsvermögen auf die Sprünge, dass ich mich, bevor ich diese Zeilen schrieb, noch einmal in die Chronik der Geschichte unserer Genossenschaft vertiefte, die anlässlich von deren 50. Geburtstag entstand. Nicht nur, weil ich mich darin wiederfand mit der Erinnerung, 1960 eine Küchenlampe für stolze 15 DDR-Mark zur bescheidenen Erstausstattung unserer neuen Wohnung beigesteuert zu haben. Nein, auch der Rückblick insgesamt auf den damals (2005) schon beachtlichen Weg, den die EWG zurückgelegt hat mit allen Erfolgen, Schwierigkeiten und zuweilen unüberwindlich scheinenden Hürden (die Überführung in die „Marktwirtschaft"), hat meinen Sinn geschärft für Überlegungen, was mir nun – nach einem weiteren Jahrzehnt genossenschaftlichen Lebens und Daseins anlässlich des großartigen 60. Jubiläums der EWG – unbedingt erwähnens- und erhaltenswert erscheint.

Der Weg, auf dem wir uns momentan befinden, scheint sicher, klar und gut gepflastert. Die Ergebnisse der letzten Jahre sollten als zuverlässiges Pfund zum Wuchern in künftigen Zeiten genutzt und ausgebaut werden: die Erfolge bei der Sanierung des Wohnungsbestandes, die ausgewogene Finanzlage und -planung, das Bemühen der Gremien um die Festigung und weitere Ausgestaltung des Genossenschaftsgedankens und um die durchdachte Berücksichtigung der strukturellen Aspekte (z. B. der hohe Seniorenanteil und das Ringen um junge Neumitglieder). Um nur einige Punkte zu nennen. Ich meine, sie sind nicht die unwichtigsten, zumal die Arbeit daran nie in einem luftleeren Raum passierte.

Auch künftig werden die Rahmenbedingungen für die EWG von der Gesellschaft determiniert, in der das Geld Maß aller Dinge ist. Die Sorge um den Erhalt des einmal Erreichten und die Lösung künftiger Aufgaben – eine planbare Miete steht sicher nicht nur für mich ganz weit oben auf der Zukunftsliste – sollten niemals über die Köpfe der Mitglieder hinweg geschehen! Im Gesamtgefüge der Berliner Genossenschaften könnte die EWG eigene Erfahrungen und Überlegungen werbend nachdrücklich bekanntmachen und umgekehrt mögliche positive Ergebnisse anderer prüfend für das Dasein ausschöpfen. Vielleicht gibt es da bislang ungenutzte Potenziale?

Foto: Dr. S. Striegnitz

Ich gehöre zu den „Ureinwohnern" der EWG. Soziale Sicherheit in meiner mir mehr als lieb gewordenen Wohnung mit ihrem schönen Wohnumfeld empfinde ich als eine Errungenschaft, die mich stolz macht. Und ich möchte sie an meinem Lebensabend gewährleistet wissen. Trotz möglicher, selbst von der Genossenschaft unbeeinflussbarer Unwägbarkeiten bin ich überzeugt, dass gerade sie – die Genossenschaft – ein wichtiger Garant dafür ist. Und das sind wir schließlich alle!

E. Reichenbach, Mitglied seit 1990

Meine Familie und ich wohnen bereits seit 1972 im Tiroler Viertel und ich kenne das Wohngebiet daher noch im Zustand vor der Sanierung. Heute wohnt es sich wieder sehr schön hier, die Wohnhäuser sind frisch saniert, das Wohnumfeld wurde ansprechend gestaltet und ist auch gut gepflegt.

Beim Rundgang durch das Tiroler Viertel und beim Lesen des EWG-Journals fällt auf, dass unsere Genossenschaft seit 2005 eine tolle Entwicklung genommen hat. Damit meine ich nicht nur den Zustand der Wohnhäuser, sondern auch die vielen Veranstaltungsangebote, wie die Busfahrten oder das Skatspielen. Darüber hinaus hat sich der Service für die Mitglieder deutlich verbessert. So haben wir beispielsweise seit damals in unserem Wohngebiet zusätzlich einen Hausmeister als Ansprechpartner, wodurch die Informationswege kürzer geworden sind und wir schnellere Hilfe erhalten, z. B. bei notwendigen Reparaturen.

In unserem Wohngebiet wurde der bestehende Spielplatz um Mehrgenerationenspielgeräte erweitert. Diese Maßnahme ist ein positiver Beitrag zur Förderung des guten Miteinanders der verschiedenen Generationen der Mitglieder und ihrer Angehörigen. Möge diese Entwicklung so weitergehen, und ich würde mich freuen, wenn die Genossenschaft noch viel mehr für Familien, Kinder und das Zusammenleben der verschiedenen Generationen in der Genossenschaft auf den Weg bringt.

Ich stelle mir unsere Genossenschaft in Zukunft im Hinblick auf den Klimawandel noch naturverbundener und umweltbewusster vor. Auch sollten die Genossenschaftsmitglieder und deren Angehörige noch toleranter im Miteinander werden. Dazu gehört die größere Akzeptanz der Bewohner für Haustiere im Kiez, denn diese werden von ihren Besitzern als Familienmitglieder angesehen und gehören einfach dazu.

Zu wünschen bleibt, dass die Mieten auch künftig bezahlbar bleiben, damit wir alle die Vorzüge des Wohnens in der EWG weiterhin nutzen können.

Familie Fakundiny/Lama, Mitglied seit 2009

Was bringt die Zukunft?
Ein sonniger warmer Frühlingsmorgen in der Prenzlauer Promenade. Die Vögel zwitschern. Bald werden die japanischen Kirschen wieder in voller Pracht blühen und die Bienen anziehen.

Auch wenn auf der Prenzlauer Promenade bereits der Verkehr tobt, ist es hier doch etwas ruhiger und entspannter. Zumindest können die Kinder vor die Haustür treten, ohne dass wir sie gleich „anleinen" müssen. Ein Spielplatz für die Kleinen, eine Wiese und schließlich ein Wäscheplatz – alles wunderbar! Wir genießen die grüne Idylle und gleichzeitig den Luxus, in kurzer Zeit am Alex zu sein. Aber wie wird es hier in zehn Jahren aussehen?

Unsere alteingesessenen Nachbarn erzählen uns von früher, als die Häuserblöcke in den sechziger Jahren errichtet wurden … da war das hier eher eine sandverstaubte Fläche, erst nach und nach haben die Bepflanzungen der EWG bzw. zunächst der AWG und der Mieter die jetzige Oase heranwachsen lassen. Das möchten wir als Familie erhalten wissen. Andererseits ist der Wohnungszuschnitt, der in den damaligen Zeiten üblich war, mittlerweile eng bemessen. Wo die nicht nur von uns ersehnte größere Familienwohnung erbauen? Die Häuser nach oben hin mit Wohnungen über ein, zwei oder drei Etagen erweitern? Verdichtete Bebauung, so dass Spiel- und Wäscheplatz und Parkmöglichkeiten weichen müssen? Die Geschichte der EWG/AWG geht weiter in Zeiten der knapp gewordenen Bebauungsflächen.

Da wir sehr zufrieden sind, uns für das Wohnen in der Genossenschaft entschieden zu haben, wünschen wir uns für die Zukunft einen guten Dialog und weiterhin einen fruchtbringenden Ideenaustausch zwischen Mitgliedern, Vertretern und Vorstand.

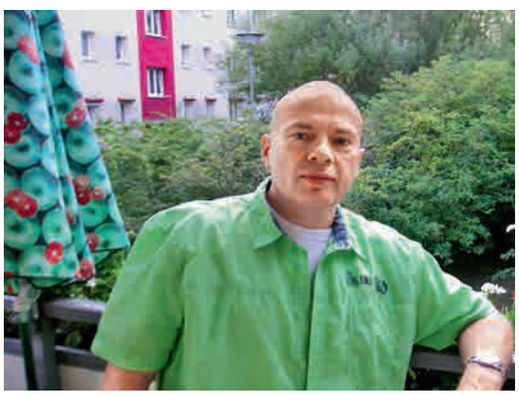


Foto: E. Reichenbach

Foto: A. Fakundiny

Foto: A. Kirste

A. Kirste, Mitglied seit 1968

Von 2008 bis 2013 war ich Mitglied des Aufsichtsrates und von 2010 bis März 2013 dessen Vorsitzender.

In 2014 wurde ich als Vertreter gewählt und gehöre damit der neuen Vertreterversammlung an. Ich bin mir der Verantwortung für dieses Amt, das ich ehrenamtlich ausübe, insbesondere auch unter Berücksichtigung der jüngsten Erfahrungen in unserer Genossenschaft, bewusst.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und die gewählten Vertreter haben eine große Verantwortung für die Genossenschaft, geht es doch darum, entsprechend den vorgesehenen Zuständigkeiten Entscheidungen und Beschlüsse herbeizuführen, die für die gesamte EWG von Bedeutung sind. Daher ist immer der Blick auf das Große und Ganze erforderlich und die Mitgliederinteressen sind nicht aus den Augen zu verlieren.

Aus meiner bisherigen Amtstätigkeit heraus kann ich sagen, dass das Vertrauen eine ganz wichtige Basis für die Zusammenarbeit darstellt. Vertrauen entsteht vor allem durch Transparenz und Kommunikation. Die Erfahrungen lehren uns, dass es wichtig ist, zwischen den unterschiedlichen Organen diese Transparenz und Kommunikation auf allen Ebenen stets umzusetzen und vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Die Verbindung zwischen der professionellen Ebene des Vorstands und seiner Verwaltung mit den ehrenamtlichen Organen ist meines Erachtens für das Funktionieren der genossenschaftlichen Arbeit unentbehrlich.

Für die Zukunft der Genossenschaft wünsche ich mir, dass der gegenwärtig eingeschlagene konstruktive Weg weiter fortgesetzt wird, dabei sollte das Ehrenamt gestärkt werden, um dies auch für jüngere Mitglieder attraktiv zu gestalten.

Familie Kuring, Mitglied seit 2009

Zukünftiges Wohnen in der EWG Berlin-Pankow eG

Wir glauben, dass die EWG Berlin-Pankow eG auch in Zukunft für Berliner ein attraktiver Anbieter von Wohnraum sein wird. Die Wohnform „Genossenschaft" wird durch die steigenden Einwohnerzahlen und Mieten weiter an Bedeutung gewinnen.

In der Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubauten sehen wir eine Chance. Die EWG kann dadurch das Angebot an modernen, familienfreundlichen und barrierefreien Wohnungen ergänzen. Zusätzlich könnten so weitere Gemeinschaftseinrichtungen entstehen, die das Miteinander in den Wohngebieten fördern.

Wir sehen die EWG in der Zukunft nicht nur als günstigen, sondern auch als bewusst „grünen" Anbieter von Wohnraum, der eine hohe Lebensqualität durch eine naturnahe Gestaltung des Wohnumfeldes trotz möglicher Nachverdichtungen bietet.

Eine planbare Miete und ein zum jeweiligen Lebensabschnitt passendes Angebot an Wohnraum könnte die EWG für uns zum langjährigen Zuhause bis ins hohe Alter machen.

Foto: M. Kuring

Eheleute Klepka, Mitglied seit 2013

Vom Eigentümer zum Miteigentümer: Viele Jahre lang bewohnten wir unser Einfamilienhaus, waren dort glücklich und zufrieden. Wir konnten unser Haus und den dazugehörigen Garten ganz nach unseren Vorstellungen gestalten. Aber wir wurden älter und Krankheiten stellten sich ein. Nach gründlicher Überlegung wurde uns klar, dass wir uns eine altersgerechte Wohnung suchen müssen. Besonders meinem Mann fiel die Trennung von unserem Haus sehr schwer. Er ist von Beruf Architekt und hatte das Haus nach unseren Bedürfnissen und Möglichkeiten selbst entworfen. Er hatte den kleinen Garten mit viel Mühe und Freude gestaltet. Ein schwerer Schritt war notwendig geworden und musste vollzogen werden.

Ich kannte die Wohnanlagen der Genossenschaft in Berlin-Buch durch Besuche bei Freunden seit vielen Jahren und fand auch die Modernisierung und die Farbgestaltung gelungen. Bei Gesprächen mit Freunden, die Mitglieder der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG sind, wurde auf Nachfragen der faire Umgang mit den Mietern, d. h. den Mitgliedern der Genossenschaft erwähnt. Besonders wichtig waren für uns bei der Suche nach einer, vielleicht letzten Wohnung die Grundsätze einer Wohnungsgenossenschaft:

- sozial gerecht, demokratisch und ökonomisch
- Miteigentümerschaft
- Mitbestimmung
- keine Spekulation mit Wohnungen
- lebenslanges Wohnrecht, sofern ich mich an die Satzung der Genossenschaft halte.

Wir bekamen eine Wohnung, die unkompliziert altersgerecht umgebaut wurde.
Die Wohnung ist barrierefrei, eine ebenerdige Dusche, nutzbar für Rollstuhlfahrer, wurde eingebaut und die Türen wurden verbreitert.

Wir wohnen jetzt gern in Berlin-Buch und schätzen die kurzen Wege für Einkäufe, zu den Ärzten, Therapeuten, Apotheken, der Bibliothek, Sparkasse und so weiter. Wir leben hier in der Stadt, genießen aber auch die grüne Umgebung.

Für die Zukunft erhoffen wir uns vor allem eine Lösung hinsichtlich des Problems mit der

Sperrmüllentsorgung. Immer wieder findet man im Keller oder an den Müllplätzen illegal entsorgten Sperrmüll. Vielleicht könnten durch die Verwaltung der Genossenschaft Termine für die Sperrmüllentsorgung organisiert werden, an denen die Mitglieder, selbstverständlich gegen Entgelt, ihre alten Möbel oder Geräte entsorgen können. Das wäre besonders für ältere Mieter ohne Auto eine große Hilfe.

Wir gratulieren zu 60 erfolgreichen Jahren der Genossenschaft und wünschen weitere wirtschaftliche Erfolge und zufriedene sowie engagierte Mitglieder.

Dr. I. Radigk, Mitglied seit 2010

Sechzig Jahre sind ein bemerkenswertes Jubiläum für unsere Genossenschaft! Einen kleinen persönlichen Jahrestag in der EWG hatten wir auch als Familie schon in diesem Jahr: Seit fünf Jahren wohnen wir in der Achtermannstraße in Pankow – und hier wollen wir auch nicht wieder weg!

Bei der Suche nach einer kleineren Wohnung, nachdem unsere Kinder flügge geworden waren, haben wir uns nach gründlichem Überlegen entschieden, Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft zu werden, und uns bei der EWG beworben. Bezahlbar und sicher mit lebenslangem Wohnrecht zu wohnen war für uns die Wahl, denn die regelmäßigen erheblichen Mietsteigerungen des privaten Vermieters der vorherigen Wohnung ließen uns dort an einer dauerhaften Mietperspektive zweifeln.

Als interessierte Mieterin erlebe ich, wie engagiert sich die Genossenschaft um die Belange der Mitglieder kümmert. Deshalb habe ich im vergangenen Jahr bei der Vertreterwahl der Genossenschaft kandidiert. Letzten Oktober nahm ich als Vertreterin erstmalig an einer vom Vorstand organisierten regulären Wohngebietsbegehung teil. Die Hinweise und Anregungen der Genossenschaftsmitglieder wurden detailliert aufgenommen und besprochen. In der Hadlichstraße wurde zum Beispiel der dringende Wunsch nach einer baldigen Modernisierung der Häuser geäußert. Die vor kurzem veröffentlichten Vorhaben der Genossenschaft zur Rekonstruktion und behutsamen Erweiterung des Wohnungsbestandes beinhalten den langfristigen Weg zur Erfüllung auch dieser berechtigten Wünsche – Schritt für Schritt. Die damit verbundene Anhebung der Mieten in diesen Wohnungen ist plausibel und aus meiner Sicht auch moderat, weil sie noch unterhalb der Grenzen des aktuellen Mietspiegels für Berlin liegen.

Weil die demokratische Organisation von Genossenschaften gewährleistet, dass stets im Sinne der Mitglieder entschieden und gehandelt wird, wurde 2014 durch die Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft sowie Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft der Antrag auf Anerkennung der Genossenschaftsidee als Immaterielles Kulturerbe der UNESCO gestellt – ich meine, eine positive Entscheidung hätte er unbedingt verdient.

In diesem Sinne ist das 60-jährige Jubiläum der EWG Berlin-Pankow eG für uns wahrlich ein Grund zum Feiern, und ich bin sicher, dass die zweifellos positive Entwicklung der letzten Jahre fortgesetzt und der Genossenschaftsgedanke gepflegt wird. Als gewählte Vertreterin werde ich auch zukünftig alles daransetzen, die Interessen der Mitglieder auf Unternehmensebene verantwortungsvoll zu vertreten.

Foto: Dr. I. Radigk

Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Seit über 40 Jahren bin ich eng mit der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG verbunden; aufgewachsen bin ich in Buch und wohne seit mehr als 15 Jahren in Pankow. Für die EWG engagiere ich mich seit Ende der 90er Jahre ehrenamtlich, zunächst als Vertreter und später als Mitglied des Aufsichtsrates. Dabei durfte ich bewusst miterleben, wie sich unsere Genossenschaft in den letzten Jahren positiv verändert hat. Die Wohngebiete sind gepflegt, der Sanierungsstand der Wohnhäuser ist hoch und die Entwicklung der EWG-Mieten ist im Berliner Vergleich sozial ausgewogen. Dazu gehört ebenso die Erweiterung der Angebotspalette der Serviceleistungen rund ums Wohnen entsprechend den Bedürfnissen unserer Mitglieder.

Diese gute Entwicklung ist in der Gesamtheit dem Wirken von Vorstand und Aufsichtsrat, der Mitarbeiter der Geschäftsstelle, aber auch dem Mut und der Tatkraft der vielen ehrenamtlich tätigen Vertreterinnen und Vertreter sowie Mitglieder zu verdanken, die sich für unsere Genossenschaft engagieren.

Ich wünsche mir, dass wir auch in den nächsten Jahrzehnten zusammen das Vorhandene erhalten und die Ansprüche der Zukunft, die wir an uns selbst stellen, die aber auch an uns als Wohnungsgenossenschaft gestellt werden, so gut meistern, dass wir weiterhin ein fester Bestandteil der Berliner Wohnungsgenossenschaften bleiben.

Karower Chaussee 201–229

Perspektiven der EWG

Als Mitgliederunternehmen mit gegenwärtig über 4.400 Mitgliedern und einem Bestand von 3.618 Wohnungen sowie einer Bilanzsumme von über 137 Mio. € hat die EWG Berlin-Pankow eG im 60. Jahr ihres Bestehens den bisher höchsten Entwicklungsstand in ihrer Geschichte erreicht.

Rückblickend, vor allem auf die letzten Jahre, sind für die positive Entwicklung viele Akteure der Genossenschaft zu nennen. Das sind vor allem die vielen aktiven Mitglieder sowie die ehrenamtlich tätigen Vertreter/-innen und Aufsichtsratsmitglieder, die einen aktiven Beitrag zur Entwicklung der Genossenschaft geleistet haben. Auch die Mitarbeiter/-innen und Hausmeister der Geschäftsstelle haben einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung der Genossenschaft. Allen sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden rd. 80 Mio. € in die Bestandsbauten investiert und damit 1.533 Wohnungen energetisch modernisiert. Die Genossenschaft kann damit im Jubiläumsjahr einen guten Sanierungsstand vorweisen.

Langfristig plant die EWG auch in den Folgejahren hohe Investitionen in die Bestandsbauten. So sehen die Planungen in der Zeit von 2016 bis 2024 für jedes Wirtschaftsjahr Investitionen zwischen 5 und 6 Mio. € vor. Damit sollen schrittweise alle übrigen Wohnungsbestände der EWG energetisch modernisiert und instand gesetzt werden. Pro Jahr sind gemäß der aktuellen Planung etwa 50 bis 60 Wohnungen dafür vorgesehen, so dass bis zum Jahr 2024 fast alle Bestandswohnbauten der EWG nach 1990 modernisiert wurden.

Die demografische Entwicklung der Gesellschaft spiegelt sich auch unter den EWG-Mitgliedern wider. Der Altersdurchschnitt der Mitglieder liegt aktuell bei 58 Jahren und es ist bei der prognostizierten demografischen Entwicklung für Berlin nicht davon auszugehen, dass sich dieser künftig signifikant verändern wird. Dem geschuldet werden jährlich erhebliche finanzielle Mittel für die Schaffung von Barrierefreiheit in und bei den Zuwegungen zu den Wohnungen bereitgestellt. So ist beispielsweise geplant, dass in Berlin-Buch weitere 150 Wohnungen in den nächsten Jahren barrierefrei erreichbar gestaltet werden. Dazu soll das P2-Wohnhaus in der Karower Chaussee 201 – 229 sukzessive mit Aufzugsanlagen ausgestattet werden. Gegenwärtig sind rd. 10 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes barrierefrei erreichbar. Der Vorstand verfolgt mittelfristig das Ziel, dass die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen sukzessive auf rd. 17 Prozent erweitert wird.

Die EWG erwirtschaftet seit 2012 planmäßig Jahresüberschüsse und hat in dieser Zeit begonnen, ihre Investitionstätigkeit aufgrund des zwischenzeitlich erzielten Modernisierungsgrades zurückzufahren. Waren die in der Vergangenheit für die energetische Modernisierung und Instandsetzung eingesetzten geldlichen Mittel noch überwiegend kreditfinanziert, so werden für die Finanzierung der Bestandsinvestitionen, beginnend ab 2012, ausschließlich Eigenmittel eingesetzt. Kreditaufnahmen zur Finanzierung von Bestandsinvestitionen sind bis 2024 zunächst nicht vorgesehen. Im Ergebnis sinken die Kreditverbindlichkeiten weiter und die EWG verbessert kontinuierlich ihre Vermögens- und Finanzstruktur und ist somit für die Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt.

Wesentlicher Baustein für die weiterhin erfolgreiche Entwicklung der EWG sind die mit den gewählten Vertreterinnen und Vertretern im Juni ausführlich erörterten Grundsätze der künftigen Entwicklung der Nutzungsgebühren. Mit diesen Grundsätzen wird dem Förderzweck der Genossenschaft entsprochen, indem für die genossenschaftseigenen Wohnungen angemessene Grundnutzungsgebühren kalkuliert werden. Zugleich bekommen die wohnenden Mitglieder für die kommenden Jahre weitgehend Planungssicherheit und ihnen bleiben somit die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens erhalten. Sie sind zudem ein wichtiger Baustein zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der EWG. Die mit den Vertretern dazu geführten Diskussionen waren kritisch und konstruktiv. Diese Grundsätze sollen zum 1. Januar 2016 in Kraft treten.

Die Einwohnerzahl von Berlin nimmt stetig zu; im Jahr 2014 stieg diese um rd. 50 Tsd. auf nunmehr fast 3,6 Mio. an. Berlin bleibt auch in Zukunft für Zuziehende aus dem In- und Ausland attraktiv, und es wird prognostiziert, dass sich dies in den nächsten Jahren fortsetzt. Das zeigt sich vor allem an den seit Jahren sinkenden Wohnungsleerständen in der Stadt. Der Wohnungsleerstand ist auch bei der EWG zurückgegangen. So lag die monatliche Vermietungsquote in den letzten drei Jahren durchschnittlich über 99 Prozent. Auch in den Folgejahren ist eine Vollvermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes abzusehen.

Aufgrund des hohen Vermietungsstandes stehen gegenwärtig nur wenige Wohnungen für die laufende Vermietung zur Verfügung. Immer weniger Mietinteressenten können mit passendem Wohnraum versorgt werden. Dies trifft ebenfalls auf die Wünsche von Mitgliedern zu, die innerhalb der Genossenschaft umziehen möchten. Die Nachfrage nach familienfreundlichen und barrierefrei erreichbaren Wohnungen kann vor allem in Pankow nicht bedient werden. Der Vorstand hat in Abstimmung mit den Gremien der Genossenschaft entschieden, künftig ein breiteres Angebot zu vertretbaren Mietpreisen zu schaffen. Dementsprechend wurde die Konzeption „EWG 4000 plus“ zur perspektivischen Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes von aktuell 3.618 auf etwa 4.000 Wohnungen beschlossen. Vorrangig soll aufgrund der Entwicklung der Grundstückspreise die Bautätigkeit auf genossenschaftseigenen Grundstücken durch eine behutsame Nachverdichtung erfolgen. Vorgesehen ist, dass in einem zeitlichen Abstand Neubauten aller drei Jahre errichtet werden.

Wohnen ist mehr als ein menschliches Grundbedürfnis und schließt das Wohnumfeld sowie die Nachbarschaft und genossenschaftliche Gemeinschaft mit ein. Die soziale Verantwortung der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern endet nicht an der Haustür und geht weit darüber hinaus. Unter dem festgeschriebenen Kernsatz „In der Genossenschaft wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf“ hat die EWG ein umfangreiches Leistungsangebot für ihre Mitglieder zusammengestellt, das künftig bei Bedarf erweitert werden kann. Dazu gehören beispielsweise soziale und wohnungsnahe Leistungen und Dienstleistungen, wie der Hotline-Service, der Havariedienst oder der Hausmeisterservice.

Die Genossenschaft ist wirtschaftlich solide aufgestellt. Für die kommenden Jahre sieht die langfristige Planung der EWG für die Finanz- und Vermögenslage und die Bestands- und Neubauinvestition eine kontinuierliche positive wirtschaftliche Entwicklung vor.

Die Geschäftspolitik ist so ausgerichtet, dass die EWG-Mitglieder künftig noch stärker am wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft partizipieren sollen. Dazu wurde beispielsweise von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Vorstand, Aufsichtsratsmitgliedern und Mitgliedern der EWG, ein Altersvorsorgeprojekt für EWG-Mitglieder erarbeitet und abschließend durch die Vertreterversammlung beschlossen. Dieses Projekt sieht vor, dass die Mitglieder durch Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen sich einen Kapitalstock aufbauen, den sie dann zum Beispiel zu einem späteren Zeitpunkt für die Zahlung ihrer Miete ganz oder teilweise verwenden können.
Die Partizipation am wirtschaftlichen Erfolg der EWG ist insofern durch die Zusicherung einer Mindestverzinsung gegeben.

Im Rahmen der Bewirtschaftung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie der Mitgliederbetreuung leisten die beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle einen wesentlichen Beitrag bei der Umsetzung der Geschäftspolitik. Der Vorstand verfolgt das Ziel einer modernen und effektiven Verwaltung, die serviceorientiert arbeitet. Dazu gehört, dass die Beschäftigten regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen zur Qualifizierung ihrer Arbeit teilnehmen und eine qualifizierte betriebliche Ausbildung von Nachwuchskräften fester Bestandteil der Personalpolitik ist.

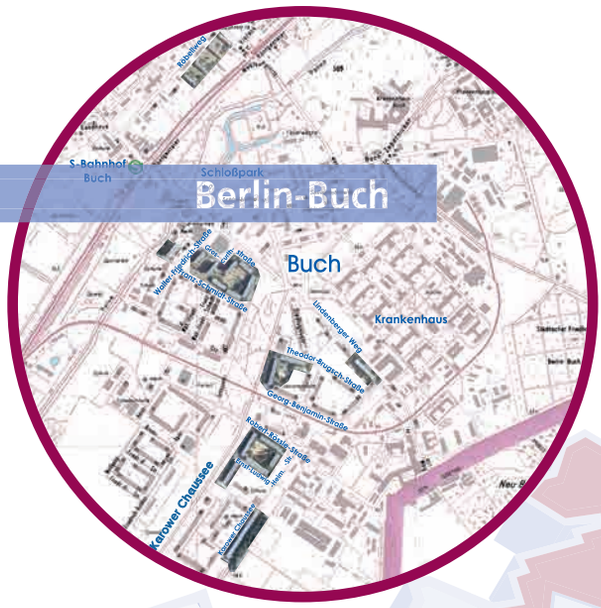
Um die Mitwirkung der Mitglieder der Genossenschaft künftig in noch breiterem Umfang zu gewährleisten, wird in den kommenden Monaten über die Bildung von Wohngebietsbeiräten diskutiert. Hiermit soll an „alte genossenschaftliche Traditionen“ angeknüpft und die vorhandenen Potentiale der Genossenschaft noch besser genutzt werden.

Verbunden mit dem wachsenden Miteinander der Mitglieder und der Gremien ist eine erfolgreiche Zukunft abzusehen.

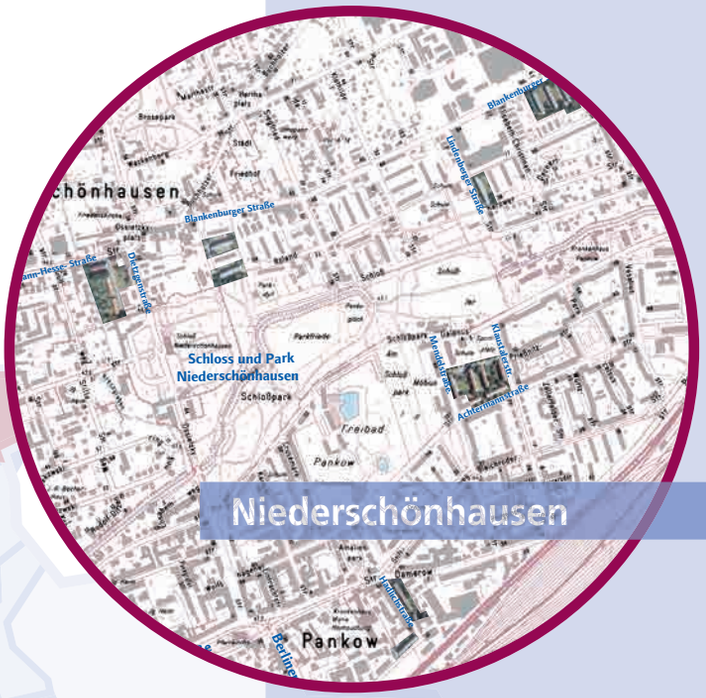
Chris Zell Markus Luft
Vorstand

1955-2015 60 JAHRE EWG Berlin-Pankow eG

Mitgliederzeitschrift der
EWG Berlin-Pankow eG



Berlin-Buch



Niederschönhausen

Pankow

Impressum

Herausgeber:
Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG
Breite Straße 32, 13187 Berlin
Tel.: 477006-0 Fax: 477006-11
www.ewg-pankow.berlin

Redaktion/V.i.S.d.P.: Vorstand
Layout/Design: MediaSoft GmbH
Fotos: EWG-Archiv
Ausgabe: Jubiläumsausgabe 2015
Auflage: 3.000

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C013894