

# Wohnungsbaugenossenschaft “Humboldt-Universität” eG



1956



2016









60 Jahre  
Wohnungsbaugenossenschaft  
“Humboldt-Universität” eG  
1956 – 2016



### Impressum

Herausgeber:  
Wohnungsbaugenossenschaft  
“Humboldt-Universität” eG  
Warnitzer Straße 13  
13057 Berlin  
Telefon 030 962 420  
Telefax 030 962 425 11  
E-Mail [info@wbg-hub.de](mailto:info@wbg-hub.de)  
[www.wbg-hub.de](http://www.wbg-hub.de)

Berlin, 2016

Gesamtkonzept und Texte:  
Renate Amann und Barbara von Neumann-Cosel  
(Für den Zeitraum zwischen 1956 bis 1996 wurden  
wesentliche Textteile der Chronik zum 40-jährigen  
Genossenschaftsjubiläum der WBG “Humboldt  
Universität” eG übernommen)

Gestaltung:  
adlerschmidt kommunikationsdesign gmbh, Berlin

Herstellung:  
Ruksaldruck, Berlin

# Vorwort

Die Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" eG feiert im Sommer 2016 ihr 60-jähriges Bestehen. Wir blicken auf eine wechselvolle Geschichte zurück und zugleich – als wirtschaftlich stabil aufgestelltes Unternehmen – mit großer Zuversicht in die Zukunft. Mit rund 3.400 Wohnungen, überwiegend im Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen, ist unser gepflegter und nachhaltig modernisierter Bestand durch großzügige Innenhöfe mit Freizeit- und Erholungsflächen geprägt. Neben einer sozial verträglichen Gestaltung der Nutzungsgebühren bildet die Förderung nachbarschaftlicher Gemeinschaften eine wichtige Zielsetzung.

Die genossenschaftlichen Wurzeln reichen bis in die Aufbaujahre der ehemaligen DDR zurück. Im Juli 1956 gründeten Professoren und akademische Mitarbeiter unsere Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft AWG "Humboldt-Universität", die zunächst Wohnungen in Weißensee, Pankow und Mitte verwaltete. Aufgrund eines Magistratsbeschlusses mussten diese Bestände Anfang der 1980er Jahre abgegeben werden. Im Gegenzug erhielt die AWG Wohnungskontingente im gerade entstehenden Großsiedlungsgebiet Hohenschönhausen und begann mit Verlegung des Geschäftssitzes in den jungen Bezirk einen Neuanfang.

Nach der deutschen Wiedervereinigung wurde der Wandel unter marktwirtschaftlichen Bedingungen erfolgreich gemeistert. Frühzeitig startete ein ehrgeiziges Sanierungs- und Modernisierungsprogramm. Neben baulichen, energetischen und nutzerorientierten Verbesserungen folgte die schrittweise Aufwertung und Neugestaltung des Wohnumfelds, sodass sich unsere Bestände heute auch nach außen mit einem attraktiven Erscheinungsbild präsentieren. Im Jahr 2007 entstand – derzeit in berlinweit einzigartiger Kooperation – ein barrierefreier Neubau, der mit einer Verknüpfung aus genossenschaftlichem Mietwohnungsbau, verschiedenen Wohngruppen und einem Heimbereich modellhaft wirkte.

Ebenfalls Neuland beschritt die WBG "Humboldt-Universität" eG mit dem Bau eines über die Landesgrenzen hinaus bekannten großzügigen Gemeinschafts- und Veranstaltungsgebäudes, das seit Mai 2011 als "Humboldt-Haus" das genossenschaftliche Leben und auch das kulturelle Angebot im Bezirk bereichert. Gerade in den letzten Jahren investierte die Genossenschaft erhebliche finanzielle Mittel und technisches Knowhow in ihren Gebäudebestand, insbesondere im Rahmen des Programms "Generationswohnen". So schaffen wir die Voraussetzungen, dass Menschen aller Altersgruppen und mit unterschiedlichen gesundheitlichen Bedingungen so lange wie möglich in der Genossenschaft wohnen können.

Die vorliegende Festschrift bezieht sich im historischen Teil auf die Chroniken zum 40-jährigen und 50-jährigen Bestehen der Genossenschaft. Ab dem Jahr 1996 richtet sich der Blickwinkel auf die folgenden Epochen im jeweiligen gesellschaftlichen Kontext.

Die erfolgreiche Entwicklung unserer WBG "Humboldt-Universität" eG wäre nicht möglich gewesen ohne das engagierte Mitarbeiterteam sowie die verantwortlichen Gremien und Beiräte. Darüber hinaus sind es die vielen Ehrenamtlichen, die helfen, das Wohnen und Leben in der Genossenschaft mitzugestalten – als Ort, der für alle Generationen zugleich Heimat wie auch sicheres Wohnen in vertrauter Gemeinschaft bedeutet.

Bodan Großmann

Wolfgang Schwindt

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft  
"Humboldt-Universität" eG

# Inhalt

## 1956–1959

Gründungsphase der Arbeiter-  
wohnungsbaugenossenschaft

7

“Humboldt-Universität”

Die AWG auf dem Vormarsch

8

Die AWG “Humboldt-Universität”  
wird gegründet

10

## 1960–1965

Die Genossenschaft baut und wächst

15

Staatlich gelenkte Planwirtschaft

16

Vom Leben miteinander

18

## 1966–1983

Die AWG in der Planwirtschaft

25

Wohnungsbau im Aufwind

26

Die Genossenschaft verliert ihre  
Autonomie

28

## 1984–1989

Großsiedlungsbau am Stadtrand

37

Gesellschaftliche Umbrüche

38

Die Stadt zieht aufs Dorf

40

Wieder ein Neubeginn

42

## **1990–1996**

<b>Die Genossenschaft in der Marktwirtschaft</b>	<b>55</b>
Wende und Wandel	56
Von der AWG zur eG	58

## **1997–2010**

<b>Berliner Wohnungsunternehmen vor neuen Herausforderungen</b>	<b>75</b>
Neue und alte Akteure auf dem Wohnungsmarkt	76
Die WBG “Humboldt-Universität” eG mit neuen Ideen ins nächste Jahrtausend	78

## **2011–2016**

<b>Wohnungsbaugenossenschaften in der wachsenden Metropole</b>	<b>87</b>
Die Wiederentdeckung der Städte	88
Eine Genossenschaft für alle Generationen	90

Aktueller Bestand	100
Standortkarten	102
Anhang	104





Gründungsphase  
der Arbeiterwohnungs-  
baugenossenschaft  
“Humboldt-Universität”  
**1956–1959**

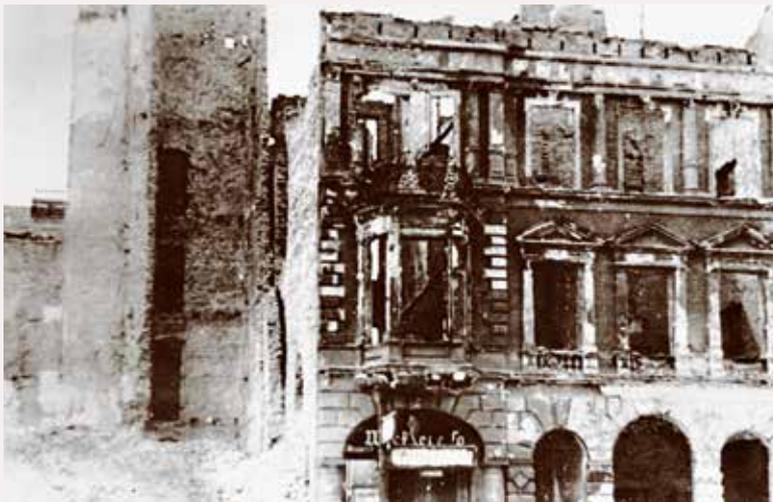
# Die AWG auf dem Vormarsch

## Was geschieht in dieser Zeit?

Im Sommer 1956 sind die größten Spuren des Zweiten Weltkrieges beseitigt. Die Menschen leben ihren Alltag, planen ihre Zukunft. Lohn-erhöhungen, Preissenkungen und der Wegfall von Rationierungen auf bestimmten Gebieten machen das Leben wieder erträglicher. Und es gibt die DDR, den Staat, der sich auf dem deutschen Territorium östlich der Elbe gründete, schon knapp sieben Jahre. Die entscheidenden Beschlüsse für die Entwicklung des Landes werden auf SED-Parteitagen gefasst. So steckt der III. Parteitag 1950 die wirtschaftlichen Ziele bis 1955 ab. Die Industrieproduktion des Landes soll in dieser Zeit verdoppelt, die Arbeitsproduktivität und das Volksvermögen um 60 Prozent gesteigert werden, um den Lebensstandard der Vorkriegszeit wieder zu erreichen bzw. zu überschreiten.

Doch eine angespannte internationale Lage – der Kalte Krieg zwischen Ost und West, dem sozialistischen und kapitalistischen System, tobt und droht in die heiße Phase zu kippen – sowie eine Wirtschaftsstrategie, die zu sozialpolitischen Spannungen führt, spitzen die innenpolitische Lage in der DDR im

Belforter Straße 4,  
Mai 1947, später  
entstehen auch hier  
Wohnungen für  
AWG-Mitglieder



Frühsommer 1953 zu. In den Tagen um den 17. Juni kommt es zur Konfrontation. Vor allem in Ostberlin, wo die Bauarbeiter der Stalinallee berechnete Forderungen nach besseren Arbeits- und Lebensbedingungen stellen, nimmt die Auseinandersetzung immer mehr politischen Charakter an. Der Staat sieht seine Macht gefährdet und sichert sie mit Hilfe sowjetischer Panzer.

Mittelbar können diese Ereignisse durchaus als Geburtshelfer der AWG gesehen werden. Denn die anschließend beschlossenen Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen beinhalten auch Richtlinien zur Entwicklung des Wohnungsbaus. Letztere sollen vor allem den Eigenheimbau für Arbeiter und die Schaffung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) fördern. Die Regierung der DDR erlässt am 4. März 1954 eine Verordnung über die Finanzierung der AWG und veröffentlicht ein Musterstatut für eine solche Genossenschaft.

## AWG sprießen wie die Pilze

Daraufhin entstehen noch im Jahr 1954 in der DDR über 300 AWG mit mehr als 30.000 Mitgliedern. Vom 3. bis 6. April 1955 findet die erste Baukonferenz der SED und des Ministeriums für Bauwesen statt, deren Losung „Besser, schneller und billiger bauen“ auf die Schaffung preiswerten Wohnraumes zielt.

Die AWG spielen in der Wohnungspolitik eine zunehmende Rolle. Am 18. April 1957 beauftragt das höchste Gremium des Gewerkschaftsbundes alle Gewerkschaftsleitungen aufgrund der Verordnung des Ministerrates der DDR über die AWG vom 14. März 1957, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern.

Auch der V. SED-Parteitag im Juli 1958 verlangt, dass die AWG noch mehr zu fördern und Methoden der konkreten Hilfe für die Genossenschaftler zu entwickeln sind. Allein in Ostberlin steigt die Mitgliederzahl der AWG von rund 2.000 Ende des Jahres 1956 auf etwa 12.000 Ende 1958. Jährlich sollen rund 6.000 neue Mitglieder gewonnen werden.

1958 werden in Ostberlin 1.492 AWG-Wohnungen fertiggestellt, zu denen auch der erste Block der AWG "Humboldt-Universität" zählt. 1960 will Ostberlin schon 6.000 genossenschaftliche Wohnungen bauen, wobei der Anteil der AWG am Neubau bis dahin 50 Prozent und bis 1965 rund 70 Prozent ausmachen soll.

Ostberlin überrundet im Jahre 1958 den Westteil der Stadt, was den Wohnungsbau pro Kopf der Bevölkerung angeht. In den Jahren 1956–59 verbessert sich die Lebenslage im Land deutlich: So werden zweimal die Renten erhöht, in bestimmten Bereichen wird die 45-Stunden-Arbeitswoche eingeführt, letzte Rationierungen von Lebensmitteln fallen weg, und teilweise gibt es Lohnerhöhungen. Für den Wohnungsbau werden von 1956 bis 1960 bereits 7.7 Milliarden DDR-Mark ausgegeben.

### **Mehr Tempo im Wohnungsbau**

Entscheidend für die Fortschritte im Wohnungsbau ist die zunehmende Industrialisierung des Baugeschehens. In Dresden zum Beispiel entstehen die ersten Wohnviertel in Großblockbauweise. 1950 bis 1959 werden in der gesamten DDR 476.880 Wohnungen neu gebaut oder instandgesetzt. 1958 sind es 48.468, 1959 schon 65.561 Neubauwohnungen, davon 33.500 genossenschaftliche, in die glückliche Mieter einziehen können.



Das Wohnungsproblem ist trotz dieser Erfolge bei weitem noch nicht gelöst. 600.000 Wohnungssuchende sind 1959 in der DDR registriert. Die Zahl der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften erhöht sich im ganzen Land von 720 im Jahre 1957 auf 1.200 im Jahre 1959, die Mitgliederzahlen in dieser Zeit von 79.000 auf 160.000.

Die 40 Ostberliner Genossenschaften zählen 1957 bereits 6.100 Mitglieder, ein Jahr darauf 12.000 und 1959 schon 17.000 Mitglieder. 4.000 Wohnungen werden ihnen 1959 schlüsselfertig übergeben.

Baubeginn in der  
Klaustaler Straße

# Die AWG “Humboldt-Universität” wird gegründet

## Die ersten Schritte

Am 30. Juli 1956 findet im Hauptgebäude der Humboldt-Universität, in der berühmten Straße Unter den Linden, die Gründungsversammlung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft “Humboldt-Universität” statt.

Bis allerdings dieser formale Schritt vollzogen werden kann, geht es recht turbulent zu. Es ist schwierig, an der Universität genügend Interessenten zu finden. Zwar gibt es sehr viele Wohnungssuchende, doch der zu zahlende Genossenschaftsanteil und die zu leistenden Arbeitsstunden schrecken viele ab. Das Gehalt ist nicht üppig, und wer an der Universität wissenschaftlich arbeitet, hat wenig Freizeit. So sind es nicht mehr als 23 Wissenschaftler, Arbeiter und Angestellte, die sich am 18. Juni 1956 zu einer Interessenten-Versammlung einfinden.

Das Verhältnis von Wissenschaftlern zu Arbeitern und Angestellten ist 2:1. Das mag aus heutiger Sicht unwichtig erscheinen. Doch wird die Registrierung der Genossenschaft beim Magistrat von Ostberlin schwierig.

Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften dürfen laut Gesetz nur in Produktionsbetrieben gegründet werden. Wie also verfährt man mit einer Universität?

Mit Hilfe der Gewerkschaft und der Universitätsleitung gelingt die Registrierung dann im September 1956. Die Wohnungsbaugenossenschaft darf das A im Namen tragen, schließlich hat die Universität ja auch Hausmeister, Handwerker, Reinigungskräfte und Küchenpersonal.

## Bauen – aber wo?

Das nächste Problem ergibt sich bei der Suche nach geeignetem Bauland. Nachdem Verbindungen zu allen Stadtbezirken aufgenommen werden, findet sich endlich bebaubares Land in Pankow – allerdings ist dies noch an Kleingärtner verpachtet. Diese zeigen sich relativ schnell einsichtig – wozu nicht zuletzt eine ansprechende Entschädigung beiträgt – und räumen ihre Gärten bis zum 1. November 1956. So kann noch im gleichen Jahr mit den Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt in der Klaustaler Straße begonnen werden. Jedoch sind da noch zwei weitere Dinge zu klären: Zum einen müssen die Genossenschaftler ein geeignetes Projekt für ihr Haus und dann ein 24. Mitglied finden. Ein auf ungeteilte Zustimmung stoßendes Bauprojekt liefert die Deutsche Bauakademie.

“ Prof. Dr. Lothar Höchel, erster Vorsitzender der AWG von 1956–1958, erinnert sich: Wir, die Gründer der Genossenschaft, waren damals alles junge Assistenten, jungverheiratet und brauchten dringend eine Wohnung. So wurde uns angeraten, die Gunst der Zeit zu nutzen und eine Wohnungsbaugenossenschaft zu gründen. Zuerst brauchten wir Bauland. Das erste Stück Land, was uns der Magistrat zuwies, lag in Grünau – neben einer Abdeckerei. Das haben wir abgelehnt. Das zweite Angebot war die Klaustaler Straße, doch da waren überall Kleingärten. In eingehenden

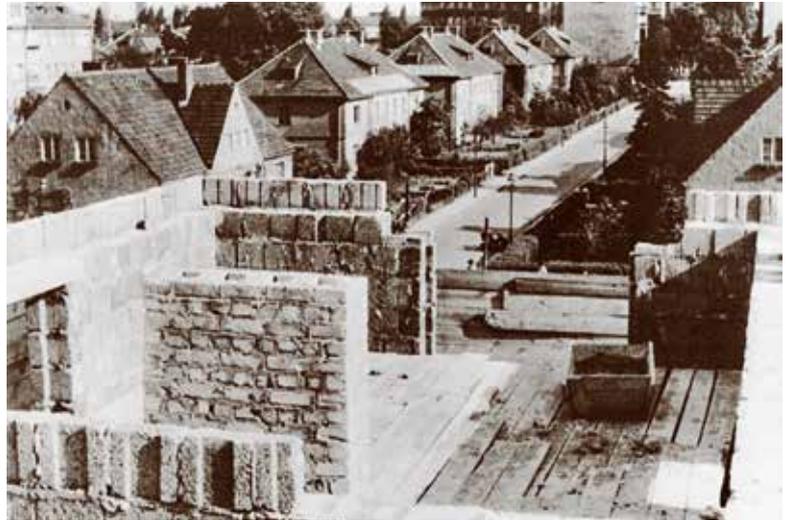
Gesprächen mussten wir die Kleingärtner erstmal überzeugen, dass sie ihre Gärten aufgeben, damit wir dort Wohnungen bauen können. Wenn sie nein gesagt hätten, wäre dieses Gelände für uns nicht verfügbar gewesen. Also haben wir zu zweit oder zu dritt mit den Kleingärtnern, die übrigens Pächter dieses Landes waren, gesprochen – und sind das mit aller Vorsicht und viel Fingerspitzengefühl angegangen. Man kann sich natürlich denken, dass wir da schon sehr argwöhnisch empfangen wurden. Aber wir haben ihnen klargemacht, wie dringend wir Wohnungen brauchen und dass wir nicht immer unter so schwierigen Verhältnissen leben können.

Da es für 24 Wohnungen konzipiert ist, muss nun "auf Teufel komm raus" ein weiteres Mitglied geworben werden. Das dauert eine Weile, ein Herr Richter wird schließlich die so entscheidende Nummer 24.

### Der Eintritt wird erleichtert

Das Jahr 1957 beginnt für die Genossenschaft mit einer Reihe von Schwierigkeiten. Die Zahl der Mitglieder stagniert (Dezember 1956: 72), weshalb der Vorstand in der Vollversammlung am 1. März 1957 mit einer Gegenstimme und vier Stimmenthaltungen beschließt, dass Austrittsgesuchen künftig nicht mehr allein aus dem Grunde stattgegeben werden kann, weil das Mitglied zwischenzeitlich eine andere Wohnung bekommen hat. Sonst seien geplante Bauvorhaben gefährdet. Außerdem beschließt der Vorstand an diesem Tag, dass die Bewachung des Baugeländes Klaustaler Straße als Möglichkeit der Eigenleistung akzeptiert wird.

Weitere Vergünstigungen schafft eine Verordnung über den Arbeiterwohnungsbau vom 7. Juni 1957: Die Eigenleistungen werden von bisher 20 auf 15 Prozent gesenkt. Die Zeit für ihr Ableisten verlängert sich entsprechend der Höhe des monatlichen Bruttoeinkommens beider Ehegatten von fünf auf maximal zehn Jahre. Dadurch wird es einem größeren Kreis von Universitätsangehörigen mit



Baustelle  
Klaustaler Straße  
in Berlin-Pankow

niedrigem Einkommen möglich, ebenfalls in die Genossenschaft einzutreten. Die Mitgliederzahl der AWG verdoppelt sich dadurch fast. Am 31. Dezember 1957 gibt es 125 registrierte Mitglieder.

Die Vollversammlung vom Juli hat sich mit einer Verordnung des Magistrats auseinanderzusetzen, wonach nur noch bestimmte Wohnungstypen gebaut werden dürfen. Bei diesen Häusern sind von 49 Wohneinheiten die Hälfte 4-Zimmer-Wohnungen, die andere Hälfte 3-Zimmer-Wohnungen. Um 2-Zimmer-Wohnungen zu schaffen, muss ein zusätzlicher Block gebaut werden.

Nur wenige Monate später wird sich die Diskussion um die Wohnungsgröße erneut beleben. Schnell ist man nämlich an die Grenze des Möglichen gestoßen. Große Wohnungen kosten schließlich viel Geld. So werden zum Jahresende alle nicht versorgten Mitglieder aufgefordert, ihre Vorstellungen hinsichtlich

---

*Überraschenderweise war die Einsicht unter den Kleingärtnern recht groß. Wir waren ja mit der Befürchtung hingegangen, dass die uns tüchtig einheizen würden. Aber der Magistrat bot ihnen eine gute Entschädigung für ihre Lauben und jeden Baum und jeden Strauch, sodass wir schließlich auseinandergingegangen sind mit der sehr freundlichen Geste, uns gegenseitig unterstützen zu wollen. Uns lag ja viel an der schnellen Räumung des Geländes. Dann kam der nächste Schritt: Wir brauchten Grundrisse, wir brauchten ein Projekt. Die Projekte, die man uns angeboten hatte, die waren, na, sagen wir ein bisschen mager, sodass wir uns gar nicht*

*recht damit abfinden konnten. Es ist uns dann aber gelungen, über die Bauakademie Bauunterlagen zu bekommen, die uns sehr gefielen. Sie wurden sogar genehmigt, obwohl sie ziemlich teuer waren. Aber die Universität hatte damals noch einen recht hohen gesellschaftlichen Stellenwert, insofern akzeptierte man unseren Wunsch nach Arbeitsräumen. Es konnte auch jeder sagen, wohin er seine Steckdose haben wollte.*



Bei der Grundsteinlegung:  
Prof. Dr.  
Werner Hartke,  
Prof. Dr.  
Lothar Höchel  
und der Polier  
(von rechts)



Achtermann-  
straße

der gewünschten Wohnungsgröße nochmals zu überprüfen. Noch im Juli 1957 nimmt die Vollversammlung das Musterstatut für die AWG mit einer Reihe von Veränderungen an.

Am 17. Juli 1957 wird im ersten Bauabschnitt Klausaler Straße bereits Richtfest gefeiert. Auf der Vollversammlung im November 1957 wird nach-

träglich eine Geschäftsordnung der Genossenschaft einstimmig angenommen und über den Bau von Garagen und die Deckung der Baukosten durch eine Anleihe diskutiert.

*Der eine wünschte sich eine Schiebetür zwischen zwei Zimmern, der andere eine Flügeltür, der eine wollte das Bad so, der andere so gefliest haben. Dort konnten wir wirklich noch individuelle Wünsche erfüllen. Damals fungierten wir viel stärker als Bauherren, als das in späteren Jahren möglich war. Es waren aber sehr interessante Jahre und ich muss sagen, dass dieser Umgang mit den Baufachleuten auch für uns sehr wertvoll war. Wir hatten übrigens noch ganz komplizierte Verhandlungen zu führen, als der Bau abgeschlossen war. Da kosteten die Wohnungseinheiten – das waren zwölf 4-Zimmer-Wohnungen, acht 3-Zimmer-Wohnungen*

*und vier 2-Zimmer-Wohnungen – rund 32.000 Mark. Das war 1958, als beim staatlichen Wohnungsbau die Einheit nur noch etwa 19.000 Mark kostete, natürlich nicht mehr akzeptabel. Und nun sollten wir die Differenz selbst aufbringen. Ich kann mich erinnern, welchen Kampf wir mit dem Senat auszufechten hatten, bis man uns das so abgenommen hat. Problematisch war es für uns, die geförderten Eigenleistungen zu erbringen. Es war schon die Ausnahme, dass Universitätsangehörige diese auch finanziell begleichen konnten. Außerdem waren die Anteile für uns schon teuer genug. Wir verdienten als Assistenten 500 bis 600 DDR-Mark.*

## **Einzugsfeier – und neue Fragen**

Grund zum Feiern gibt es am 31. März 1958. Die ersten 24 Wohnungen werden in der Klaustaler Straße an die Genossenschaftler übergeben. Mit dem Einzug stehen aber auch neue Fragen auf der Tagesordnung – unter anderem Treppenreinigung, Kleinreparaturen, Schneeräumung, Streuen bei Glatteis. Dazu werden jeweils für ein Jahr Hausvertrauensleute gewählt und eine vorläufige Hausordnung aufgestellt. Eine kleine ehrenamtliche Reparaturbrigade ist für alle Reparatur- und Werterhaltungsarbeiten zuständig, zudem wird in diesem Jahr ein Fonds für laufende Reparaturen gebildet.

Auf der Jahreshauptversammlung im März wird einer Mietpreisdifferenzierung zugestimmt, die berücksichtigt, dass die oberen und unteren Wohnungen einen höheren Kohleverbrauch haben (die Wohnungen sind derzeit noch mit Öfen ausgestattet). Außerdem wird dem Beitritt des Instituts für Zeitgeschichte zur Genossenschaft zugestimmt und ein neuer Vorstand gewählt. Am 22. Mai wird in Pankow das zweite Richtfest der Genossenschaft gefeiert: 52 Wohnungen in der Achtermannstraße nehmen Konturen an. Die Übernahme Ende des Jahres allerdings steht unter einem ungünstigen Stern, eine ganze Reihe Restarbeiten sind noch zu erledigen und zahlreiche Mängel zu beheben.

Am 1. November 1958 wird mit dem Bauabschnitt Mendelstraße begonnen. Der vorgesehene Ausstattungsstandard wird entgegen staatlicher Vorgaben so geändert, dass die Bäder für die AWG weiterhin rundum gefliest werden und alle Wohnungen einen Balkon erhalten, was Umprojektierungen und dadurch Verzögerungen nach sich zieht.

Blick in die  
Mendelstraße,  
1960er Jahre



---

*Also haben wir überlegt, welche Eigenleistungen können wir denn nun bringen? Bis wir die Idee hatten: Nachtwachen auf der Baustelle. Da war eine Baubude, dort haben wir nach Feierabend gewacht, was uns als Eigenleistungen angerechnet wurde. Und in diesen Nächten, zwischen den Rundgängen, haben wir unsere Dissertationen geschrieben. Unter uns ersten 24 Mitgliedern gab es einen Zusammenhalt, der war unwahrscheinlich. Da hat jeder einzelne den Bauverlauf so kontinuierlich und aufmerksam verfolgt, dass alles an der vorgesehenen Stelle war. Das hätte der Bauleiter nie geschafft. Dieser Zusammenhalt war auch später da, als wir den Wohn-*

*block bezogen hatten und er wirkte sich auch auf die Pflege des Hauses aus. Wie ich Vorsitzender geworden bin? Nun, ich habe immer ein bisschen gedrängt und zugesehen, dass es vorangeht. So wurde ich also auch gefragt, ob ich bereit wäre, den Vorsitz zu übernehmen. Ja, habe ich gesagt. In den Vorstand wählten wir Leute, die ganz bestimmte Sachgebiete verwalten konnten. Einer zum Beispiel war von der finanzwissenschaftlichen Fakultät und der hat dann im Vorstand eben die Finanzen übernommen. Von mir sagte man: Der Höchel als Musikwissenschaftler sorgt für die Harmonie.*



Das originale  
Klingelschild von  
1958 in der  
Klaustaler Straße



Die AWG wächst im Jahr 1958 weiter. Betrug die Neuaufnahme 1957 noch 62 Mitglieder, sind es in diesem Jahr bereits 102, sodass es Ende des Jahres 211 registrierte Mitglieder gibt. Der zunehmende Umfang der AWG macht die Beschäftigung einer Halbtagskraft für finanztechnische Dinge erforderlich.

Die veränderte Haltung der Politik gegenüber der Intelligenz und günstigere Eintrittsbedingungen seit dem 14. März 1957 führen zu einer sozialen Umschichtung in der AWG. Gehörten Ende 1957 noch 70 Prozent der Mitglieder zum wissenschaftlichen Personal der Universität, so sind 1958 von den 102 Neuaufnahmen 72 Angestellte und Arbeiter und nur 30 wissenschaftliche Mitarbeiter. Da die AWG mittlerweile nicht mehr auf jedes einzelne Mitglied angewiesen ist, wird ein früherer Beschluss rückgängig gemacht. Diejenigen, die eine kommunale Wohnung erhalten haben, dürfen die AWG verlassen. Trotzdem wird an die Gewerkschaft der Universität appelliert, unter den Mitarbeitern mehr für die AWG zu werben. Noch wissen viele gar nichts von deren Existenz.

Klaustaler Straße  
von der Rückseite  
gesehen, 1994



### Bei der AWG geht's schneller

Beträgt die Wartezeit auf eine Wohnung über das Wohnungsamt zu dieser Zeit fünf bis sieben Jahre, ist sie bei der AWG mit zwei bis zweieinhalb Jahren deutlich kürzer.

An Anteilen und Arbeitsleistungen werden bis Ende des Jahres über 360.000 DDR-Mark aufgebracht.

Dennoch muss Klage geführt werden über rückständige Anteilszahlungen von erheblichem Ausmaß. Die Humboldt-Universität stellt der Genossenschaft aus ihrem Prämienfonds weitere 40.000 DDR-Mark zur Verfügung.

Wegen der schlechten Erfahrungen in der Achtermannstraße wird im März 1959 eine Kommission von fünf Genossenschaftsmitgliedern gebildet, die monatlich Bauqualität und Termineinhaltung überprüft. Außerdem wird eine Neuregelung der finanziellen Eigenleistungen gemäß der Verordnungen über die AWG vom 27. Mai 1957 vorgenommen: 1.008 DDR-Mark sind für eine 2-Zimmer-Wohnung zu erbringen, für jedes weitere halbe Zimmer 300 DDR-Mark zusätzlich. Auch die finanzielle Abgeltung der Eigenleistungen wird neu festgelegt.

Im Juni 1957 fasst die Vollversammlung Beschlüsse, die die Wohnbedingungen verbessern und das Zusammenleben der Mitglieder regeln sollen. In der Achtermannstraße können in bestimmten Räumen Außenwandgasheizungen eingebaut werden. Man plant Müllhäuser und die einheitliche Fassadengestaltung durch Blumenkästen. Die Genossenschaftler verabschieden eine verbindliche Hausordnung und legen die Finanzierung von Garagen fest.

Verhandlungen mit dem Magistrat ergeben, dass die AWG für das Jahr 1960 am Senefelder Platz im Stadtbezirk Prenzlauer Berg Baugelände für 110 und in der Hadlichstraße in Pankow Baugelände für 48 Wohnungen erhält. Das ist durchaus keine Selbstverständlichkeit, denn andere Genossenschaften mühen sich vergebens um neues Bauland.



Die Genossenschaft  
baut und wächst  
**1960–1965**

# Staatlich gelenkte Planwirtschaft

## **Abgegrenztes Terrain**

Zu Beginn der 1960er Jahre ist erkennbar, dass die DDR wie die anderen sozialistischen Länder Mittel- und Osteuropas ihre wirtschaftliche Basis im Wesentlichen auf eine staatlich gelenkte Planwirtschaft umgestellt hat. Auch die Landwirtschaft wird dieser Veränderung unterzogen; es werden landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) gegründet. Man verspricht sich von dieser Konzentration eine effektivere Feld- und Viehwirtschaft, um eine stabile Versorgung der Bevölkerung zu erreichen.

Das politische und wirtschaftliche System in der DDR hat sich stabilisiert und erfährt erste internationale Beachtung. Ausdruck dessen ist zum Beispiel 1959 die in Genf stattfindende Konferenz der Außenminister der damaligen UdSSR, der USA, Großbritannien und Frankreichs, an der sowohl eine Delegation der BRD als auch der DDR teilnimmt.

## **Einschneidend: der Mauerbau**

Die politischen Spannungen zwischen beiden deutschen Staaten und den Menschen aber verschärfen sich, was nicht ohne Folgen für die wirtschaftliche Situation der DDR bleibt. Das gezielte Abwerben von qualifizierten Arbeitskräften durch die Bundesrepublik Deutschland ist dabei eine so effektive Methode, dass die DDR vor allem in ihrem Teil Berlins in arge Bedrängnis gerät. Das bleibt nicht ohne Auswirkung auf das Bauwesen. Viele Termine verzögern sich, die Situation verschärft sich zusehends.

Im Einvernehmen mit den Staaten des Warschauer Paktes betreibt die DDR daraufhin eine verstärkte Politik der Abgrenzung, die schließlich am 13. August 1961 zum Bau der Berliner Mauer führt, und nachfolgend zur Errichtung von Sperranlagen an der gesamten deutsch-deutschen Grenze.

Für die Beziehungen zwischen beiden deutschen Staaten ist dieses Bauwerk von einschneidender Bedeutung, und ganz entscheidend prägt die Mauer in den folgenden Jahren das Leben der Menschen in Ost- und Westberlin.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung geht es in der DDR nach dem Mauerbau wieder aufwärts. Die Industrieproduktion der Jahre 1961/62 erreicht allerdings nicht die Höhe, in der der Volkswirtschaftsplan die Messlatte angelegt hat. Auch im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau sind die Ziele nicht erreicht.

## **Großer Bedarf an Wohnraum**

Am 21. November 1963 erlässt der Ministerrat der DDR eine Verordnung über die Entwicklung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften. Sie regelt deren Entwicklung auf der Grundlage der staatlichen Perspektivpläne in Übereinstimmung mit den volkswirtschaftlichen Möglich- und Notwendigkeiten.

Eine halbe Million Wohnungen werden in den Jahren 1960 – 65 in der DDR neu- oder umgebaut, was allerdings unter dem Ziel des Volkswirtschaftsplanes bleibt. Im Jahre 1965 stehen tausend Einwohnern der DDR 344 Wohnungen mit gleichbleibend niedrigen Mieten zur Verfügung. Allerdings ist ein großer Teil dieser Wohnungen überaltert und stark modernisierungsbedürftig.



Mauerbau an der  
Harzer Straße,  
18. August 1961

# Vom Leben miteinander

## Fünf Baustellen gleichzeitig

Das Jahr 1960 beschert der Genossenschaft ein Baugeschehen großen Umfangs. Nachdem 180 Wohnungen in Pankow bezogen sind, befinden sich weitere 302 Wohnungen in acht Blöcken auf fünf Baustellen gleichzeitig im Bau. Auf denen bekommt die Genossenschaft vor dem 13. August 1961 die



Achtermann-  
straße, 1994



angespannte wirtschaftliche Lage arg zu spüren: Mängel in der Qualität und Terminverzögerungen sorgen für Ärger. In dieser Situation bewährt sich die Arbeit der Kommission zur Güte des Bauablaufes. Sie entdeckt zum Beispiel in der Mendelstraße, dass die Balkonbrüstungen nicht überall mit Eisen armiert sind. Dadurch können sie einfach mit der Hand heruntergeklappt werden.

Am 29. April 1960 werden zwei Blöcke in der Achtermannstraße übergeben. In einem sind jedoch wegen erheblicher Restarbeiten acht Wohnungen nicht bezugsfertig. Erstmals wird der Baubetrieb wegen Nichteinhaltung vertraglicher Verpflichtungen verklagt und muss 55.000 DDR-Mark zahlen. Am Senefelder Platz (Metzer-/ Ecke Belforter Straße) wird der geplante Baubeginn zum 1. Juli eingehalten. Jeder Mieter weiß vorher, in welche Wohnung er ziehen wird. Über einen Blockobmann soll er nun selbst an der Kontrolle des Baugeschehens mitwirken. Regelmäßige Mieterberatungen sind bereits für die Zeit nach dem Richtfest vorgesehen.

“ Herbert Bethke, Genossenschaftsmitglied von 1959 bis 1985, erinnert sich: Als ich in die Genossenschaft aufgenommen wurde, war diese erst drei Jahre alt. Für meine Frau und mich sowie unseren gerade geborenen Sohn wurde es in der Wohnung der Schwiegermutter zu eng. Als wir von der Möglichkeit hörten, Mitglied einer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft zu werden, dachten wir: Die Wartezeit, bis wir unsere Wohnung in der Metzer Straße 36 beziehen konnten, war mit zwei Jahren nicht übermäßig lang. So schnell hätten wir nie eine kommunale Wohnung bekommen. Außerdem,

*dieses gemeinsame genossenschaftliche Denken und Handeln prägte unsere Hausgemeinschaft auf Dauer. In den drei Zimmern, die wir im Juli 1961 bezogen, wohnen wir heute noch. Unser Sohn ist längst ausgezogen, und wir sind Großeltern geworden. In diesem Haus haben wir uns immer wohlfühlt. Das gute nachbarschaftliche Verhältnis, das in der Bauphase entstanden ist, lebt bis heute fort. Ohne Bedenken können wir in den Urlaub fahren, den Schlüssel bei Nachbarn abgeben. Fast jeder hier hat auch irgendwo einen Garten, sodass wir sogar die Ernte austauschen. Der eine hat zu viele Bohnen, der andere Gurken, Blumen. Das läuft so normal ab, so vertraut. Ist*



Hadlichstraße 32,  
1994

Ein weiteres Projekt wird in der Hadlichstraße auf den Weg gebracht. Nach mehrmaligen Planänderungen wird in der zweiten Septemberhälfte mit dem Ausschachten

begonnen. 32 2- und 16 1 ½-Zimmer-Wohnungen entstehen hier. Zur Bilanz des Jahres 1960 gehören außerdem 16 Garagen, die nach einjähriger Bauzeit in der Klaustaler- und in der Mendelstraße übernommen werden.

### Neue Probleme

Die AWG hat mittlerweile 498 Mitglieder – von Januar bis Oktober beträgt der Zuwachs 135 – von denen natürlich nicht alle zur Vollversammlung erscheinen. Damit ist die Beschlussfähigkeit gefährdet. Deshalb schlägt der Vorstand vor, dass Mitglieder, die bereits im Besitz einer Wohnung sind, ihre Interessen in Delegiertenkonferenzen (ein Delegierter auf vier Mitglieder) vertreten. Immer wieder schlägt auch die Diskussion über die Diskrepanz zwischen gewünschter Wohnungsgröße und den gegebenen Möglichkeiten hohe Wellen. Das Wohngrößenverhältnis aber ist vorgeschrieben, und die Wohnung darf im Durchschnitt nicht größer

als 55 m<sup>2</sup> sein. Vorübergehend werden auch keine Anträge für 2- und 2 ½-Zimmer-Wohnungen angenommen.

Zu schaffen machen der Genossenschaft ihre säumigen Mitglieder. Eindringlich werden sie auf ihre Zahlungsverpflichtungen hingewiesen. Ein neuer Beschluss gibt dem Vorstand künftig das Recht, Schulden mit acht Prozent Verzugszinsen im Zwangsverfahren einzutreiben, das Mitglied bei der Verteilung von Wohnraum zurückzusetzen oder gar seinen Ausschluss vorzuschlagen.

### Balkone gibt's nicht für jeden

Auch 1961 wird in der Genossenschaft kräftig gebaut, wenngleich die Freude darüber immer wieder durch Mängel in der Bauausführung getrübt ist. Die Vorstandsmitglieder der AWG werden deshalb sogar mehrmals beim Stadtbaudirektor vorstellig. Etliche der Mängel, so stellt sich heraus, kommen durch verspätete Terminplanungen zustande. Umfangreiche Planänderungen in der gesamten Berliner Bauindustrie führen auch zum verspäteten Baubeginn in der Hadlichstraße.

Trotz allem – die Genossenschaft stimmt auf der Jahreshauptversammlung dem Erwerb des neuen Baugeländes auf der Prenzlauer Promenade (Pankow) zu.

---

*ja auch kein Wunder. Was haben wir nicht alles zusammen gemacht in den mehr als drei Jahrzehnten, die wir hier wohnen! Während unser Haus noch gebaut wurde, sind wir mindestens einmal wöchentlich, meist am Samstagnachmittag, auf der Baustelle gewesen. Da haben wir alles genauestens inspiziert, damit die unsere Wohnung ja ordentlich machen. Wir hatten sogar schon in dieser Zeit einen Hausvertrauensmann gewählt, der musste dann montags mit den Bauleuten klären, was wir so zu beanstanden oder an Vorschlägen einzubringen hatten. Arbeitseinsätze während des Baus haben wir selbstverständlich auch geleistet. Auch später wollten wir, dass*

*hier rings um das Haus alles grün und sauber aussieht und unsere Kinder Möglichkeiten zum Spielen haben. Das Schönste an den Arbeitseinsätzen waren die Feste am Abend. Da war richtig tolle Stimmung. Und wir haben wirklich oft Gründe zum Feiern gefunden. Geburtstage, Kinderfeste, Hochzeiten, Silberhochzeiten... Na ja, ganz so verrückt sind wir heute, da wir alle gemeinsam älter geworden sind, nicht mehr. Aber mit den Nachbarn sitzen wir noch in gemütlicher Runde. Und nicht selten bedauern wir, dass die Verbindung zu unserer AWG "Humboldt-Universität" so jäh abgebrochen wurde.*





Baustelle des ersten Hauses in der Oderbruchstraße, Typ Q3A

Weitere neue Projekte werden außerdem in der Oderbruchstraße (Prenzlauer Berg) und in der Weydemeyerstraße (Mitte) geplant. Bei diesen Wohnungen, leider meist mit Ofenheizung ausgerüstet, handelt es sich um einen neuen Typ, der unter der Bezeichnung Q3A später in der ganzen DDR gebaut wird.

Es wird auch klar, dass vorgeschriebene Ausstattungsstandards nicht mehr unterlaufen werden können. Das bedeutet zum Beispiel, dass nicht jede Wohnung einen Balkon erhält. Ein Objekt in der Oderbruchstraße – es ist übrigens das erste Haus für die AWG “Humboldt-Universität”, bei dem die industrielle Fertigung angewandt wird – erhält nur noch jede zweite Wohnung einen Balkon. Ebenso trifft die Reduzierung der Objekte in der Prenzlauer Promenade.

Das Anwachsen der AWG und die Verteilung der Häuser auf die Stadtbezirke Pankow, Prenzlauer Berg und Mitte erhöhen den Verwaltungsaufwand enorm. So beschließt die Vollversammlung die Einstellung einer weiteren Halbtagskraft. In den Vorstand sollen nun acht Mitglieder gewählt werden. Weitere Beschlüsse des Jahres 1961 betreffen die Erhöhung der Eigenleistung, die Bildung von

Hausgemeinschaftsleitungen für jeden Wohnblock und Möglichkeiten des Wohnungstausches. So wird zunächst gestattet, dass AWG-Mitglieder innerhalb eines Aufganges Wohnungen gleicher Größe tauschen können. Künftig wird eine Bedarfsliste für größere Wohnungen angelegt, um junge Familien mit Nachwuchs schneller versorgen zu können. Der Genossenschaftler hat in solchen Fällen die Eigenleistungen für die größere Wohnung auszugleichen.

Im Jahr 1961 entwickelt sich die AWG “Humboldt-Universität” zu einer der größten Genossenschaften Berlins. Von den 645 Mitgliedern sind 330 mit einer Wohnung versorgt. Das Vermögen der Genossenschaft erhöht sich von 5,9 Millionen auf 10,7 Millionen DDR-Mark. Allerdings hat die Verzögerung vieler Bauvorhaben zur Folge, dass der Haushaltsplan um etwa 5.000 DDR-Mark nicht erfüllt wird.

### **Selbst ist der Mann – bei Reparaturen**

Das intensive Baugeschehen hält 1962 unvermittelt an. Wurden in den Jahren 1957 bis 1959 76 Wohnungen bezogen, so sind es 1960 bis Ende 1962 schon 406. Weitere 120 Wohnungen sind noch im Bau. Die Zahl der AWG-Mitglieder wächst in diesem Jahr auf 830, die durchschnittliche Wartezeit auf eine AWG-Wohnung beträgt zweieinhalb Jahre. Allerdings ist mit einem Ansteigen der Wartezeit zu rechnen, da der Wohnungsbau mit dem unerwarteten Ansturm neuer Genossenschaftsmitglieder nicht Schritt halten kann. Zum Jahresende hin erfüllt sich diese Befürchtung noch nicht. 1962 werden insgesamt 152 Wohnungen gebaut, sodass der Bestand der AWG auf 482 anwächst. Für die Folgejahre erwartet man einen Beitrittsstopp sowie eine Auflage, wie viele Mitglieder pro Jahr in die Genossenschaft aufgenommen werden dürfen.

Diese Entwicklung zeichnet sich ab, da Genossenschaftler DDR-weit schon erheblich länger als drei Jahre auf ihr Zuhause warten müssen.

Im Februar des Jahres 1962 werden 32 Wohnungen in der Oderbruchstraße, im Sommer 72 in der Prenzlauer Promenade und im September 50 Wohnungen in der Hadlichstraße übernommen. Dass es bei allen drei Objekten kaum Beanstandungen gibt, ist sicherlich auch Ausdruck der stabiler gewordenen Ostberliner Bauwirtschaft. Es gelingt der AWG in diesem Jahr übrigens noch, für die im Vorjahr mit deutlichen Mängeln übernommenen 40 Wohnungen in der Weydemeyerstraße eine Vertragsstrafe in Höhe von 69.642 DDR-Mark durchzusetzen.

Besondere Aufmerksamkeit erfährt in diesem Jahr die Entwicklung des genossenschaftlichen Lebens. So wird eine Vereinbarung über Teilselbstverwaltungen abgeschlossen. Für die Erhaltung des genossen-

schaftlichen Eigentums wird die Mitarbeit in den Hausgemeinschaftsleitungen – zum Beispiel als Hausobmann oder Brandschutzverantwortlicher – sowie die Beteiligung am Treppenreinigen oder Schneeräumen nötig. Der Hausobmann soll u. a. nötige Reparaturen koordinieren. Können die Mitglieder Reparaturen auch selbst fachgerecht ausführen, wird der Hausgemeinschaft 60 Prozent der Lohnsumme, die ein entsprechender Handwerksbetrieb erhalten hätte, dafür gutgeschrieben.

Es wird 1962 erstmals nötig, "eine gewisse Regelung" der Wohnungsgröße bei der Vergabe vorzunehmen. So ist es nicht mehr möglich, einem Alleinstehenden eine 2- bis 2 ½-Zimmer-Wohnung zuzuweisen.

Das Vermögen der AWG steigt 1962 um 23 Prozent. Laut Haushaltsplan sind Einnahmen und Ausgaben in Höhe von etwa 270.000 DDR-Mark vorgesehen, wobei der Fonds für laufende Reparaturen mit 17.500 DDR-Mark nicht ausgeschöpft werden muss. Aufgrund der gewachsenen Größe der AWG wird ein hauptamtlicher Geschäftsführer eingestellt.

### **Schluss mit dem ungebremsten Wachstum**

1963 ist erst einmal Schluss mit dem ungebremsten Tempo im Wohnungsbau. Grund dafür ist die volkswirtschaftliche Konzentration auf andere Schwerpunkte, so auf die Errichtung des Erdölverarbeitungs-werkes Schwedt und auf den Bau von Kraftwerken. Unter den gegebenen Umständen sollen die AWG den Löwenanteil des gesamten Wohnungsbaus übernehmen. Die Wohnungen, die gebaut werden, haben nicht wie bisher eine durchschnittliche Grundfläche von 55, sondern nur noch von 50 m<sup>2</sup>, wobei allerdings Einbaumöbel den Raum besser ausnutzen und den Komfort erhöhen.



Weydemeyer-  
straße 11, 1994

Bis zur Jahreshauptversammlung im April 1963 ist die Mitgliederzahl der AWG auf 841 angewachsen. Sie verfügt mittlerweile über 482 Wohnungen in 14 Blöcken. Zu diesem Zeitpunkt wird eine Ministerratsverordnung erwartet, wonach sich die Wohnungsvergabe nach der Größe der Familie wie folgt ändern soll:

1 Person	1-Zimmer-Wohnung
2 Personen	bis 2-Zimmer-Wohnung
3 Personen	bis 3-Zimmer-Wohnung
4 Personen	bis 4-Zimmer-Wohnung
5 Personen	ab 4-Zimmer-Wohnung

Wegen dieser neuen Vergabennormen treten 51 Mitglieder aus der AWG aus. Der Vorstand ist gewillt, *„den Mitgliedern alle Möglichkeiten offenzuhalten, um unter den veränderten Vereinbarungen einen möglichst finanziell verlustlosen Austritt aus der Genossenschaft zu ermöglichen“*. Der realisierte Beschluss, neben den Genossenschaftsanteilen auch die Eigenleistungen zurückzuzahlen, soll später noch zu intensiven Diskussionen führen, da er weder mit den gesetzlichen Bestimmungen noch mit dem Statut übereinstimmt.

### Keine Aufnahme neuer Mitglieder

Entgegen der Magistratsempfehlung, einen Aufnahmestopp auszusprechen, werden nach wie vor neue Mitglieder aufgenommen. Zum einen wegen des Austritts der erwähnten Mitglieder, zum anderen, weil sehr viele Universitätsmitarbeiter dringend eine Wohnung suchen.

Mit der neuen Vergabeordnung verschärft sich auch die Diskussion um ein Arbeitszimmer für Wissenschaftler. Trotz aller Bemühungen des Vorstandes wird eine grundsätzliche Genehmigung vom Berliner Magistrat abgelehnt. Nur in Einzelfällen haben bekannte Wissenschaftler oder leitende Staatsfunktionäre die Chance, ein Arbeitszimmer zu erhalten – mit ausführlicher Begründung, Bestätigung durch den AWG-Vorstand und AWG-Beirat und nach Billigung durch die Mitgliederversammlung.

Die neuen Regelungen über die Wohnungsvergabe werden erst 1964 angewandt, für das laufende Jahr gilt als Übergangslösung, dass Alleinstehende keine 2 ½-Zimmer-Wohnungen mehr bekommen. Die Wohnungen sollen künftig stärker nach sozialen und gesellschaftlichen Aspekten verteilt werden. 1963 geht es noch nach Mitgliedsnummern.

Die Mieter-Teilselbstverwaltung hat sich bewährt. Rechnungen werden allerdings nur noch bezahlt, wenn der Reparaturauftrag von der AWG-Geschäftsführung bestätigt wird.

Die Mendelstraße  
im Stadtbezirk  
Pankow, 1994



Die Bewohner der Oderbruchstraße klagen über kalte Giebelwohnungen (Typ Q3A), wo die AWG als Ursache schlechte Bauausführung vermutet.

Zum Jahresende muss sich auch die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" dem allgemeinen Mitglieder-Aufnahmestopp fügen. Der Magistrat hat ein entsprechendes Verbot verhängt. Vertraglich zugesichert ist der Genossenschaft zu diesem Zeitpunkt der Bau von 48 2-Zimmer-Wohnungen sowie 32 2 ½-Zimmer-Wohnungen vom Q3A-Typ in Oberspree (Treptow).

### Ende der ersten Bauphase

Die bereits erwähnten veränderten Bedingungen und eine Verordnung des Ministerrates der DDR vom November 1963 erfordern ein neues Statut, das die Genossenschaftler auf ihrer Jahreshauptversammlung am 22. Mai 1964 annehmen. Im Prinzip liegt es ihnen als Musterstatut vor, auf das die Genossenschaftler keinen Einfluss mehr nehmen können. Dieses veränderte Statut regelt die Wohnungsvergabe nach Dringlichkeit und schreibt fest, dass manuelle Eigenleistungen bei einem Austritt aus der Genossenschaft nicht erstattet werden.

Der Vorstand beschließt, dass die Mitglieder, die länger als drei Jahre auf ihre Wohnung warten müssen, ihre eingezahlten Anteile mit 3 Prozent verzinst bekommen. Doch noch wird in den Berliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften die durchschnittliche Wartezeit von drei Jahren eingehalten – bei nach wie vor geltendem Aufnahmestopp für neue Mitglieder.

In der AWG "Humboldt-Universität" werden 1964 insgesamt 152 Wohnungen übergeben, sodass der Wohnungsbestand zum Jahresende auf 634 anwächst.



Kinderfest in der Oderbruchstraße, 1965

Bei den Neuvergaben wird die vorgegebene Wohnungsgröße nicht überschritten und nur einmal wird ein Arbeitszimmer zugesprochen. 24 Mitglieder kündigen in diesem Jahr ihre Mitgliedschaft, bei zwölf von ihnen wird sogar die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen und Eigenleistungen gebilligt. Berücksichtigt man noch die 16 Wohnungen an der Strauchwiese (Rolandstraße 26 g – h), die Anfang 1965 übernommen werden, ist der Jahreswechsel 1964/65 als vorläufiger Abschluss des aktiven Baugeschehens zu sehen.

### Wie die AWG jetzt zu Wohnungen kommt

Auf der Vollversammlung im November 1964 werden die Mitglieder über folgende einschneidende Veränderung informiert: Künftig soll jeweils eine AWG die Verantwortung für einzelne Bauvorhaben übernehmen, wobei später mehrere AWG in dem entsprechenden Objekt eine vom Magistrat festgelegte Anzahl von Wohnungen zugewiesen bekommen. Die Mitglieder werden dann an die jeweilige Rechtsträger-AWG übergeben, die erbrachten Leistungen der übernehmenden AWG überwiesen. Damit soll eine moderne industrielle Bauweise ermöglicht und der weiteren Zersplitterung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vorgebeugt werden. Inwieweit diese Praxis noch mit dem ursprünglichen Genossenschaftsgedanken



Relief an einer Giebelseite in der Oderbruchstraße, 1994

konform geht und Identifikationsmöglichkeiten schafft, ist allerdings fraglich. Das neue Modell praktiziert die

AWG "Humboldt-Universität" erstmals in der Schillingstraße (Stadtbezirk Mitte). 40 ihrer Mitglieder erhalten in der AWG "Solidarität" eine Wohnung und scheiden somit aus.

Das Reparaturgeschehen rückt 1964 stärker in den Mittelpunkt. Sind in den beiden ersten Jahren nach Übernahme noch die Baubetriebe für Garantieleistungen zuständig, so stehen nach Ablauf der Garantiezeit Reparaturen an Gasdurchlauferhitzern und Öfen an. Mit den Arbeiten gibt es allgemein Ärger. Wartezeiten von fünf Wochen sind einfach zu lang. Dabei spielen auch schleppend weitergemeldete Fälle und spät von der Hausgemeinschaftsleitung (HGL) ausgefüllte Reparaturscheine eine Rolle. Die Genossenschaftler werden aufgefordert, die Selbsthilfe auszubauen. Außerdem führt der Vorstand regelmäßige Besprechungen mit den HGL ein.

Ausgeweitet hat sich das Problem der Ostgiebel in der Oderbruchstraße, wo Materialfehler für die kalten Giebelwohnungen verantwortlich sind. Neue Wärmeisolation ist hier fällig. Der Baubetrieb wird zu einer Vertragsstrafe von 20.000 DDR-Mark verurteilt.

Das AWG-Vermögen ist 1964 um 3 Millionen auf einen Betrag von 14,7 Millionen DDR-Mark angewachsen. Der Finanzplan sieht Ausgaben und Einnahmen in Höhe von 361.000 DDR-Mark vor.

Im Jahr 1964 werden drei hauptamtliche Mitarbeiter – Geschäftsführer, Buchhalterin, Handwerker – von der AWG beschäftigt. Der Sitz der Geschäftsstelle befindet sich in der Friedrichstraße 81.

### Handwerker wird zum "Laufburschen"

Im Jahr 1965 bleibt die Situation der AWG weitgehend unverändert. Neuaufnahmen gibt es nicht, und 144 Mitglieder warten nach der Übernahme von 16 Wohnungen in der Rolandstraße (Strauchwiese) noch immer auf ihre Wohnung.

Das Genossenschaftsleben wird auch in diesem Jahr wieder durch umfangreiches Reparaturgeschehen geprägt. Die wachsende Zahl der Wohnungen, ihre Verteilung auf mehrere Stadtbezirke und das zunehmende Alter der Objekte fordern ihren Tribut. Auch größere Reparaturen, wie die der Dächer in Pankow, werden fällig. Viele Aufträge müssen an Fremdfirmen vergeben werden, weil ein Handwerker mit 650 Wohnungen in vier Stadtbezirken überfordert ist. Auch die schleppende Weiterleitung von Reparaturaufträgen steht wieder in der Kritik.

Im November fasst die Vollversammlung den Beschluss, nicht eingesetzte Eigenleistungsmittel als Renovierungszuschüsse zu gewähren. Pro Wohnung stehen dafür nun 450 DDR-Mark zur Verfügung. Der Vorstand informiert darüber, dass im kommenden Jahr 39 Mitglieder Wohnungen in Objekten an der Rhinstraße, der Karl-Marx-Allee und im Plänterwald erhalten und dafür in eine andere AWG wechseln müssen. Erhöhte Baukosten führen außerdem zu veränderten Eigenleistungen für diese Objekte:

1-Zimmer-Wohnung	270 DDR-Mark
1 ½-Zimmer-Wohnung	450 DDR-Mark
2-Zimmer-Wohnung	750 DDR-Mark
2 ½-Zimmer-Wohnung	870 DDR-Mark
3- und 2 ¾-Zimmer-Wohnung	930 DDR-Mark
3 ½-Zimmer-Wohnung	1.170 DDR-Mark



# Die AWG in der Planwirtschaft **1966–1983**

# Wohnungsbau im Aufwind

## Innenpolitische und ökonomische Stabilisierung

Die Entwicklung der DDR in den Jahren 1966–1983 ist einerseits vor allem durch ihre internationale Anerkennung geprägt, andererseits durch die wirtschaftlichen Vorgaben der Fünfjahrpläne, die sich im Laufe dieses Zeitraumes stärker auf soziale Aspekte ausrichten.



Typische Kaufhalle in einem Neubaugebiet der DDR-Hauptstadt Berlin

Der VII. Parteitag der SED im April 1967 beschließt u.a. den weiteren Aufbau der Stadtzentren in Berlin, Leipzig, Dresden und Karl-Marx-Stadt (heute wieder Chemnitz) sowie der neuen Wohnstädte Halle-Neustadt und Rostock-Lüttenklein. Wirtschaftliche Erfolge wirken sich auf das Leben der DDR-Bürger aus: Der Mindesturlaub wird auf 15 Tage erhöht, die Fünf-Tage-Arbeitswoche gibt es ab August 1967 ohne Lohnminderung durchgängig, differenzierte

Lohnerhöhungen stehen an, die Renten steigen und es wird beschlossen, kinderreiche Familien bevorzugt mit Wohnraum zu versorgen. Mit Wirkung vom 1. Januar 1968 erhalten die Gewerkschaften erweiterte Rechte und Verantwortung bei der Vergabe von Wohnraum, vor allem über die Wohnungskommissionen der Betriebsgewerkschaftsleitungen.

## Sozialpolitik erhält Vorrang

1971 findet an der SED-Spitze ein Führungswechsel statt. Die Partei orientiert mit den Direktiven zum Fünfjahrplan auf die Einheit von Wirtschafts- und Sozialpolitik. Kernstück wird der Wohnungsbau: Eine halbe Million Wohnungen sollen in der DDR in den kommenden fünf Jahren neu gebaut oder modernisiert werden. Noch 1971 werden außerdem die Löhne erhöht. 1972 werden die Arbeitszeit für vollbeschäftigte Mütter mit zwei und mehr Kindern auf 40 Wochenstunden gekürzt, Mieten herabgesetzt und zinslose Kredite in Höhe von 5.000 DDR-Mark für junge Eheleute bereitgestellt. "Mach mit! Schöner unsere Städte und Gemeinden" heißt der Wettbewerb, der im November 1972 erstmals die Bürger aufruft, ihre Wohnumwelt durch freiwillige Arbeitsstunden zu verschönern. Im Laufe der Jahre entwickelt er sich zu einer breiten Bewegung.

Die gewachsene Leistungskraft des Landes veranlasst die Regierung der DDR 1973, ein immenses Wohnungsbauprogramm für den Zeitraum 1976 bis 1990 zu beschließen. Mit dem vorgesehenen Bau von 2,8 bis 3 Millionen Wohnungen soll die Wohnungsfrage als soziales Problem gelöst werden. Der Wohnungsbau wird in den kommenden Jahren immer Priorität haben, wenngleich gesagt werden muss, dass er sich auf ausgewählte Territorien konzentriert. Berlin steht dabei an der Spitze.

Im Jahre 1974 sind es schon 20 Jahre, dass die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften bestehen. Mittlerweile haben sie 400.000 Wohnungen gebaut und mehr als einer Million Menschen ein Zuhause gegeben. Leistungen im Wert von über 1,6 Milliarden DDR-Mark sind von den Genossenschaftlern in diesen zwei Jahrzehnten erbracht worden. Trotzdem stagniert der genossenschaftliche Wohnungsbau Mitte der 1970er Jahre, weil der staatliche Vorrang hat.

### **Wohnungsbau wie nie zuvor**

1975 stehen für den zu Ende gehenden Fünfjahresplan statt der vorgesehenen 500.000 Wohnungen 609.000 zu Buche. Für die kommenden Jahre sind 750.000 neue Wohnungen geplant, 813.000 lautet die Bilanz im Jahre 1980.

Am 6. Juli 1978 wird in Berlin-Marzahn die millionste – seit dem Wohnungsbauprogramm 1971 gebaute – Wohnung übergeben. Allein in diesem Zeitraum haben sich die Wohnungsverhältnisse für 3,3 Millionen Bürger der DDR verbessert.

Die Mieten liegen in der Regel unter fünf Prozent des Familieneinkommens. Die Lösung des Wohnungsbauproblems als soziales Problem ist allerdings noch lange nicht sichtbar. Es wird immer schwieriger, das hochgeschraubte Programm termin- und qualitätsgerecht zu verwirklichen.

Auf dem XI. Parteitag der SED 1986 wird trotzdem die Bilanz von 2,4 Millionen Wohnungen gezogen, die in den vergangenen fünf Jahren neu gebaut oder modernisiert worden sind. Eine Million weitere Wohnungen sollen es bis 1990 sein, wobei der Hauptstadt-Aufbau absoluten Vorrang hat. Bauarbeiter, ja ganze Baubetriebe, werden aus der Republik in die Hauptstadt beordert. In ihren Heimatorten, wo sie dringend gebraucht würden, liegt der Wohnungsbau brach. Durch die Orientierung auf Wohnungsneubau und die Konzentration auf die DDR-Hauptstadt verfällt historische Bausubstanz.

Für die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften, die Mitte der 1980er Jahre wieder ein Drittel des gesamten Wohnungsneubaus bestreiten, ist die Entwicklung hin zu Groß-AWG charakteristisch.



Neubausiedlung  
Marzahn, 1997

# Die Genossenschaft verliert ihre Autonomie

## Die AWG baut nicht mehr selbst

1966 gibt es die AWG "Humboldt-Universität" schon zehn Jahre. Ihr Mitgliederbestand ist auf 746 angewachsen, wovon 650 auch eine AWG-Wohnung bewohnen. Weitere 83 Mitglieder haben ebenfalls eine Wohnung erhalten, allerdings durch andere Genossenschaften.

Die Aufbruchsstimmung, das rasante Baugeschehen, die Spannung der Anfangsjahre – alles ist Vergangenheit. In der Vollversammlung vom 9. Dezember wird erklärt, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau in der ganzen Republik eingeschränkt sei, weil zurzeit der staatliche Vorrang habe. Für die AWG "Humboldt-Universität" bedeutet das, dass sie in den nächsten Jahrzehnten keine Wohnungen bauen wird. Aus der Baugenossenschaft wird ein Apparat, der nur noch den vorhandenen Wohnungsbestand verwaltet. Eine gewisse Ratlosigkeit, was die Zukunft betrifft, drückt sich unter anderem darin aus, dass keine weiteren Initiativen zum Anschluss an andere AWG unternommen werden.

Probleme bereiten in diesem Jahr Wasser-einbrüche in die Keller der Häuser Prenzlauer Promenade, weil dort die Drainage fehlt sowie unzureichende Heiz-wärmelieferungen in der Michelangelostraße. Bei den Pankower Häusern fehlt noch immer eine

Wegbeleuchtung, und auch mit der Pflege der Grünanlagen durch die Anwohner ist man unzufrieden. 200.000 DDR-Mark aus nicht eingesetzten Eigenmitteln werden verwendet.

1967 werden einmalig 30 neue Mitglieder in die AWG aufgenommen. Sie sind durch die gewerkschaftliche und die staatliche Leitung der Humboldt-Universität ausgewählt worden. Für die nächsten Jahre hofft man auf ein festes jährliches Aufnahmekontingent, so wie es in den Genossenschaften der Produktionsbetriebe üblich ist.

In diesem Jahr werden 16 2-, 31 3- und zehn 4-Zimmer-Wohnungen vergeben und die Mitglieder von den verteilenden AWG übernommen. So bleiben zum Jahresende noch 52 unversorgte Genossenschaftler, darunter die Neuaufnahmen. Straffer organisiert werden jetzt die Reparaturen. Der Wert der Wohngebäude, die der AWG gehören, beträgt 14.788.711 DDR-Mark. Diese Grundmittel und der Wohnungsbestand von 650 Wohneinheiten bleiben bis 1983 konstant.



## Unerfüllte Wohnungswünsche

Im Jahr 1968 gestattet der Magistrat der AWG wiederum, 30 Mitglieder neu aufzunehmen. Zwar werden keine eigenen Wohnungen gebaut, doch 14 Mitglieder werden durch andere Genossenschaften mit Wohnraum versorgt. Auch gelingt es im Zusammenwirken mit den Behörden, einige Tauschwünsche zu erfüllen.

1969 werden über die AWG sieben 1-, fünf 2-, neun 3- und drei 4-Zimmer-Wohnungen vergeben. Wie in den Vorjahren müssen die Mitglieder in die bauende AWG überwechseln. Der Hauptteil der AWG-Arbeit dreht sich um Reparaturen im vorhandenen Wohnungsbestand, wobei durch die notwendige staatliche Bilanzierung eines jeden Wasserhahnes und Toilettenbeckens keine zufriedenstellende Situation erreicht wird.

Auf der Jahreshauptversammlung im April 1970 wird bestätigt, dass alle im Jahr 1967 aufgenommenen Mitglieder in diesem Jahr eine Wohnung erhalten.

Der Wohnkomplex "Am Tierpark" in Friedrichsfelde ist gerade im Entstehen und ein Teil der von der AWG "Humboldt-Universität" aufgenommenen Mitglieder wird dort wohnen. Vergeben werden acht 1-, sechs 2-, 14 3-, vier 4- und drei 5-Zimmer-Wohnungen.

Mit der Zeit macht sich die Baupause bemerkbar – in Wohnungswünschen, die nicht zu realisieren sind. 1971 häufen sich Anträge aus verschiedenen Bereichen der Humboldt-Universität, in denen um vorzeitige Versorgung mit Wohnraum gebeten wird. Der Vorstand kann nicht mehr tun, als deren Berechtigung anzuerkennen. Denn wo keine Wohnung da ist, kann keine vergeben werden. Und in diesem Jahr stellt die Abteilung Wohnungspolitik des Berliner Magistrats der Genossenschaft kein Kontingent an AWG-Wohnungen zur Verfügung.

1971 wird ein Teil der geplanten finanziellen Mittel nicht eingesetzt, sodass 30.000 DDR-Mark zusätzlich in den Reparaturfonds fließen können. Dieser Umstand wirkt sich schon im Jahr darauf günstig

aus, denn 1972 werden die mit 123.000 DDR-Mark geplanten Reparaturkosten gewaltig – mit fast 90.000 DDR-Mark – überschritten.

Bei der Wohnungsverwaltung werden lediglich noch die Mitglieder versorgt, die 1968 aufgenommen wurden. Sie erhalten insgesamt vier 1-, zehn 3-, eine 4- und zwei 5-Zimmer-Wohnungen und werden von der AWG "Vorwärts" übernommen.

Kinderfest in der  
Oderbruchstraße  
mit Bewohnern  
des Blocks Mai-  
glöckchenstraße,  
1966



### Jahreshauptversammlung 1973

1973 passiert etwas noch nie Dagewesenes: Die Jahreshauptversammlung am 3. Mai ist nicht beschlussfähig. Von 754 registrierten AWG-Mitgliedern sind 52 Delegierte gekommen. Mindestens 75 hätten es sein müssen. Diese Situation ist Ausdruck des allgemeinen Desinteresses am genossenschaftlichen Leben. Die Mehrzahl der Mitglieder ist seit langem mit einer Wohnung versorgt. Die ewig gleichen Probleme wie Reparaturen, Ordnung und Sauberkeit sind auch nicht so spannend. Und diejenigen, die als neuere Mitglieder endlich eine Wohnung erhalten haben, wandern damit in andere AWG ab.

Selbst baut die AWG "Humboldt-Universität" nun schon seit acht Jahren kein Haus, keine Wohnung mehr. Sie erhält bestenfalls zur Versorgung ihrer Mitglieder ein Wohnungskontingent von der Abteilung Wohnungspolitik des Magistrats von Berlin. Sie wird all die Jahre auch nicht Rechtsträger dieser Wohnungen, sondern überträgt die Mitgliedschaften an andere Berliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften. Trotzdem werden die Wohnungen nach wie vor vom AWG-Vorstand, gemeinsam mit staatlicher und gewerkschaftlicher Leitung, vergeben. 35 Mitglieder mit dem Aufnahmedatum 1969 erhalten in diesem Jahr endlich ihr Dach über dem Kopf. Unversorgt bleiben aus diesem Jahrgang dennoch acht Zwei-Personen-Haushalte, sieben Drei-Personen-Haushalte sowie drei Familien mit vier Personen.

Ende des Jahres regelt der Beschluss mit der Nummer 6/73 "Wer zahlt was?" für welche Reparaturen in Haus und Wohnung die AWG aufkommt und welche der Nutzer auf eigene Rechnung – das sind die sogenannten Kleinreparaturen – begleichen muss. Außerdem werden Beschlüsse über die Rückzahlung finanzieller Arbeitsleistungen gefasst. Sie werden in Ausnahmefällen dann erstattet, wenn der Antragsteller noch keine AWG-Wohnung erhalten hat.



### Versorgungsengpässe wachsen an

1974 hat die AWG "Humboldt-Universität" 727 Mitglieder, deren Stimmung aber hinsichtlich der weiteren genossenschaftlichen Entwicklung ziemlich auf dem Nullpunkt ist. Die eigene (zentral verordnete) Bauabstinenz, die Wohnungszuteilung über andere AWG und die daraus resultierende Abwanderung von Mitgliedern veranlassen Hausgemeinschaftsleitungen zu skeptischen Äußerungen. Sogar eine Auflösung der AWG wird befürchtet. Die Situation stimmt tatsächlich nicht optimistisch. In diesem Jahr erhält die AWG nicht eine Wohnung. 682 Universitätsmitarbeiter befinden sich außerdem in der Warteschleife und hoffen auf ihre Aufnahme in die AWG. Vom Berliner Magistrat werden aber nur jährlich 30 bis 50 Neuaufnahmen genehmigt.

Diskussionspunkt in den Vollversammlungen ist das Thema manuelle Eigenleistungen. In dieser Beziehung ist die AWG "Humboldt-Universität" der AWG "Friedenshort" und deren Trägerbetrieb Tiefbau Berlin angeschlossen. Dort müssen die Arbeitsstunden jeweils am Sonnabend und Sonntag mit je acht Stunden als Einheit geleistet werden. Die Stunde wird mit 1,82 DDR-Mark plus 100 Prozent Wochenendzuschlag vergütet. Die Höhe der manuellen Eigenleistungen richtet sich nach der Größe der Wohnung und schwankt so zwischen 1.400 und 1.600 DDR-Mark.

Nach wie vor wird Mitgliedern nur in Ausnahmefällen, wenn ein ärztliches Attest vorliegt oder die familiäre Situation es nicht anders ermöglicht, gestattet, ihre geforderten manuellen Leistungen finanziell zu begleichen. 1974 gibt es 13 solcher Ausnahmefälle.

Da die ersten Häuser der AWG so langsam in die Jahre kommen, spielen Werterhaltungsarbeiten eine zunehmend große Rolle – und in diesem Zusammenhang auch die im Statut verankerte Pflicht eines jeden Mitgliedes, dazu beizutragen. Deshalb wird diese nun konkret untermauert mit einem Beschluss, der jedem AWG-Mitglied mit Wohnung jährlich 12 Stunden Arbeit zu diesem Zwecke

aufgelegt. Die Hausgemeinschaftsleitungen sind berechtigt, ersatzweise pro nicht geleistete Stunde drei DDR-Mark zu kassieren.

Zum Anfang des Jahres 1975 hat die AWG 765 Mitglieder, wobei 115 noch auf ihre Wohnung warten. Dass die Wartezeit drei Jahre nicht übersteigt, ist nur dem begrenzten Aufnahmekontingent zu schulden. In diesem Jahr wird folgender Beschluss gefasst: Die Eigenleistungen der 1973 aufgenommenen Mitglieder können finanziell abgegolten werden, die des Jahrganges 1974 leisten entsprechend den Festlegungen des Magistrats manuelle Arbeit. Letztere sind in Brigaden zusammengefasst und arbeiten jeden zweiten Sonnabend in den Stützpunkten des Kombines Tiefbau Berlin.

Der Vorstand übt Kritik am Unverständnis etlicher AWG-Mitglieder, die die Bezahlung bestimmter Reparaturen und Ersatzleistungen durch die AWG erzwingen wollen, und verweist auf den Beschluss "Wer zahlt was?". In diesem Zusammenhang wird eine Betrachtung zur reinen Kostenmiete angestellt, die den relativ geringen finanziellen Spielraum der AWG in dieser Hinsicht veranschaulicht: Für 650 Wohnungen werden pro Jahr 354.000 DDR-Mark Miete eingenommen, von denen 134.000

DDR-Mark zur Tilgung staatlicher Kredite abgehen.



Hausfest am  
3. Oktober 1969 in  
der Metzter Straße



Auf der Vollversammlung im Dezember 1975 erfolgt die Wohnungsübergabe entsprechend dem schon im Vorjahr festgelegten Plan. Vergeben werden vier 1-, zwölf 2-, zwölf 3- und zwei 4-Zimmer-Wohnungen. Von den 2-Zimmer-Wohnungen gehen übrigens sechs an dreiköpfige Familien. Die Mitglieder werden von der verteilenden AWG Elektrokohle übernommen.

Ausgehend von früheren schlechten Erfahrungen, wo eine Beschlussfähigkeit nicht gewährleistet war, wird der Delegiertenschlüssel für die Vollversammlungen geändert: Künftig ist ein Delegierter für zehn AWG-Mitglieder zu wählen, was der Größe der Genossenschaft durchaus entspricht.

Auch das Jahr 1976 bringt keine Besonderheiten. Über die AWG "Vorwärts" werden 51 Mitglieder mit 14 1-, 14 2-, 18 3- und fünf 4-Zimmer-Wohnungen versorgt.

Am Ende des I. Quartals 1977 ist die Mitgliederzahl auf 881 angewachsen, und die Wartezeit auf die Wohnung beträgt nach wie vor drei Jahre. Übrigens gibt es zum Ende des Jahres in der gesamten DDR 1.038 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften mit 690.000 Wohnungen. Die Mitglieder der AWG "Humboldt-Universität" wenden sich gegen die Zuweisung von 2-Zimmer-Wohnungen für Drei-Personen-Haushalte, weil dies keine familiengerechte Lösung sei. Etliche Mitglieder treten wieder aus der AWG aus, weil sie sich inzwischen anderweitig Wohnungen besorgen konnten.

Gegenüber zehn im Vorjahr werden 1977 vierzehn Anträge auf Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen und Eigenleistungen gestellt.



Nach der gemeinsamen Vorgartenpflege in der Metzger Straße

Von den verbleibenden 220.000 DDR-Mark sind zu finanzieren:

68.000 DDR-Mark	Wassergeld
9.000 DDR-Mark	Hauslicht
40.000 DDR-Mark	Heizung
18.300 DDR-Mark	Müllabfuhr
2.500 DDR-Mark	Straßenreinigung

Es bleiben also noch 83.000 DDR-Mark übrig für Reparaturen, Material- und Personalkosten.

## Eigenleistungen gehören zur Mitgliedschaft

Zum Problem wächst sich die Zahl der Anträge aus, die eine Befreiung von Arbeitsleistungen beinhalten. Das sind in diesem Jahr immerhin 148. Noch immer gilt aber die Entscheidung, dass Eigenleistungen grundsätzlich manuell zu erbringen sind. Mit dem Beschluss vom 1. Juni 1977 werden die Kriterien neu festgelegt. Danach ist der Vorstand berechtigt, eine Befreiung nur auszusprechen bei

- Vorlage eines Facharzttestes,
- Bürgern im Rentenalter,
- Schwerbeschädigten mit amtlichem Ausweis,
- alleinstehenden Müttern mit Kindern im Vorschulalter
- Mitarbeitern im Operationsbereich der Charité.

Konkretisiert wird auch die Höhe der Eigenleistungen. Die Gesamtsumme für eine Genossenschaftswohnung ergibt sich aus der Quadratmeterzahl mal 60 DDR-Mark. Für manuelle Eigenleistungen wird folgender Wert festgelegt:

1-Zimmer-Wohnung	400 DDR-Mark
2-Zimmer-Wohnung	1.000 DDR-Mark
3-Zimmer-Wohnung	1.300 DDR-Mark
4-Zimmer-Wohnung und größer	1.600 DDR-Mark

1977 werden nur 23 Mitglieder mit Wohnungen versorgt, davon sechs mit einer 1-, neun mit einer 2-, sechs mit einer 3- und zwei mit einer 4-Zimmer-Wohnung.

1978 ist in Berlin allgemein ein reges Baugeschehen zu verzeichnen, durch 164.833 neugebaute Wohnungen verbessern sich viele Wohnverhältnisse. Für die AWG "Humboldt-Universität" allerdings ändert sich nichts. Nach wie vor ist sie immer noch nicht aktiv am Baugeschehen beteiligt.



Es häufen sich Anträge auf ganze bzw. teilweise Befreiung von Eigenleistungen, die meist mit Attesten, Kleinkindern, medizinischem Dienst oder einem Alter über 45 Jahre begründet werden. 1979 hat die AWG "Humboldt-Universität" schon mehr als 1.000 Mitglieder, genau 1.037. Aber auch die Wartelisten der Unversorgten sind mit 387 groß geworden. Auf eine Wohnung müssen nun auch AWG-Mitglieder vier bis fünf Jahre warten. 14 Mitglieder kündigen in diesem Jahr, sie haben Glück und kommen schneller zu einer kommunalen Wohnung. Ihre Genossenschaftsanteile und Eigenleistungen bekommen sie erstattet. Wieder müssen 74 Anträge bearbeitet werden, in denen Mitglieder um Befreiung von den Arbeitsleistungen bitten. Die Mehrzahl wird auch befürwortet.

Die Vollversammlung fasst im Jahr 1979 Beschlüsse, die den Ersatz von Geräten – Gasherd, Gasheizer, Küchenspülen – betreffen. Wegen des veränderten Preisniveaus gilt der Grundsatz, dass die AWG beim Ersatz die Kosten für das jeweils preisgünstigste Gerät übernimmt. Was darüber liegt, hat der Nutzer zu zahlen. Weiter wird beschlossen, dass die Einbauküchen den Mitgliedern übereignet werden. Der staatliche Kredit, mit dem die Möbel angeschafft worden sind, ist nach 24 Jahren getilgt. Einzelheiten zur Anschaffung neuer Möbel sowie für den Fall, dass ein AWG-Mitglied die Küche nicht übernehmen will, werden ebenfalls festgelegt.

Getränkeausgabe während des Kinderfestes 1969 in der Oderbruchstraße



Zur Erinnerung an die "Erstgeborenen" in der Metzger Straße wurde zum Hausfest 1981 ein großes Wandbild ausgestellt.

### Wer muss was zahlen?

Um 1980 die langen Wartezeiten abzubauen, bestimmt der Berliner Magistrat, dass die AWG-Neuaufnahmen reduziert werden. Die Genossenschaft "Humboldt-Universität" ist davon nicht betroffen. Ihr Kontingent war sowieso nicht groß. Außerdem darf bei Rücktritt eines Mitgliedes nicht mehr automatisch ein Nachfolger benannt werden. In diesem Jahr erhalten 75 Mitglieder, die bereits 1975 in die AWG eintraten, eine Wohnung. Ansprüche auf eine 4-Zimmer-Wohnung können dabei allerdings nicht erfüllt werden. Kritisch eingeschätzt wird auf der Vollversammlung

im Juni die Verwaltungsarbeit der Geschäftsführung und des Vorstandes. Die Leitung der Genossenschaft war wegen ungünstiger personeller Voraussetzungen in den vergangenen zwei Jahren ernsthaft gefährdet. Viele Probleme konnten aber gelöst werden. Immer größere Ausmaße nehmen notwendige Reparaturen an den Häusern an, vor allem in den älteren. Geplant sind dafür Mittel in Höhe von 125.000 DDR-Mark, fast das Doppelte wird benötigt. Gelder aus Festanlagen müssen dafür eingesetzt werden.

Mit dem Beschluss Nummer 3/80 werden Zuständigkeiten bei Ersatzleistungen konkretisiert, wobei folgende Grundsätze gelten:

1. Die AWG hat erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen, die zur vertragsgerechten Nutzung der Wohnung erforderlich sind.
2. Für Mängel, die auf Verschulden des AWG-Mitgliedes zurückzuführen sind, hat das Mitglied die Kosten zu tragen.
3. Die Eigenleistungen der Mitglieder haben eine große gesellschaftliche Bedeutung und werden entsprechend anerkannt.

Für vorbildliche genossenschaftliche Arbeit gibt es die Möglichkeit, Prämien zu zahlen.

Auch 1980 gibt es wieder eine Flut von Anträgen, mit denen Mitglieder von der manuellen Eigenleistung befreit werden wollen. Die Höhe dieser Leistungen beträgt in diesem Jahr 67.788 DDR-Mark und damit 7.679 weniger als im Vorjahr. Dagegen sind die finanziellen Abgeltungen um 20.479 DDR-Mark auf 176.315 DDR-Mark gestiegen. Eine Tendenz, die mit dem Statut nicht vereinbar ist. Aus dem Staatshaushalt erhält die AWG in diesem Jahr 77.570 DDR-Mark, die vor allem für Wärme- und Wasserversorgung und Reparaturen gedacht sind.

## Mitgliedsaufnahmen werden reglementiert

1981 beschließt der Berliner Magistrat einen "Maßnahmenplan zur Entwicklung und Förderung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in Berlin, Hauptstadt der DDR". Darin ist festgelegt, dass *"die Aufnahme neuer AWG-Mitglieder im Rahmen der planmäßigen Kontingente auf Grundlage von Vorschlägen der Leiter der Trägerbetriebe und der BGL (Betriebsgewerkschaftsleitungen) zu erfolgen hat, die von den Beiräten für genossenschaftlichen Wohnungsbau zu bestätigen sind."* Hiermit wird die Aufnahme von neuen AWG-Mitgliedern letztlich stärker reglementiert.

Kriterien für eine Aufnahme sind:

- Dringlichkeit der familiengerechten Versorgung mit Wohnraum
- gute Arbeitsleistungen und aktive gesellschaftliche Mitarbeit
- Übernahme der Verpflichtungen laut AWG-Statut mit dem Eintritt.

Der Magistratsbeschluss sieht vor, dass mindestens 60 Prozent der AWG-Wohnungen an Arbeiterfamilien vergeben werden, um die Entwicklung von Stammebelegschaften zu fördern. Ein eventuell laufender Wohnungsantrag beim Rat des Stadtbezirks erlischt mit der Aufnahme in die Genossenschaft.

Folgender Verteilerschlüssel regelt das Verhältnis von Familien- und Wohnungsgröße:

1 Person	1-Zimmer-Wohnung
2 – 3 Personen	2-Zimmer-Wohnung
3 – 4 Personen	2- bis 3-Zimmer-Wohnung
4 – 5 Personen	3- bis 4-Zimmer-Wohnung
Mehr Personen	5-Zimmer-Wohnung und größer

In Ausnahmefällen kann eine größere Wohnung vergeben werden, wenn es die Mitgliederversammlung bestätigt.

Finanzielle Abgeltung ist grundsätzlich nicht mehr statthaft. Mögliche Ausnahmen müssen von AWG-, staatlichen und gewerkschaftlichen Gremien sowie vom Parteisekretär bestätigt und genehmigt werden. Die Arbeiten sind grundsätzlich im Bereich des Bauwesens zu leisten, und jährlich muss ein Drittel der Gesamtleistung erarbeitet werden. Das Genossenschaftsmitglied kann, wenn es seine Situation rechtfertigt, einen finanziellen Zuschuss zu den Genossenschaftsanteilen beantragen. Die Höhe bestimmt der Vorstand, der diese Mittel aus den Zahlungen des Trägerbetriebs bezieht, über deren Verwendung die AWG frei entscheiden kann.

1981 sind wieder umfangreiche Reparaturen auszuführen, vor allem Dachdecker-, Maurer- und Ofensetzerarbeiten. Es wird außerdem beschlossen, auf den AWG-Häusern Gemeinschaftsantennen zu errichten, weil der Antennenwald auf den Dächern mittlerweile wild wuchert. Viele Genossenschaftler müssen nun auch nicht länger Kohlen schleppen. Außer in der Weydemeyerstraße und in der Michelangelostraße waren die Wohnungen ja alle mit Ofenheizung ausgestattet. Jetzt übernimmt die AWG die Kosten für einen oder mehrere Außenwandgasheizer, wenn ein Gutachten des Schornsteinfegers über die Unbrauchbarkeit des Kachelofens vorliegt. So werden 344 Gasheizungen und in drei Fällen Nachtspeicheröfen installiert.

Hofseite der  
Straßburger  
Straße



### Schon ein Vierteljahrhundert alt

Im Jahr 1981 hat die AWG auch noch ein Jubiläum zu feiern – das 25. Jahr ihres Bestehens. Die Genossenschaft übernimmt 19 Wohnobjekte mit 650 Wohnungen in vier Stadtbezirken. Diese Zersplitterung wird als nachteilig für das genossenschaftliche Leben empfunden, vor allem für die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und den Hausgemeinschaftsleitungen. Das ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Genossenschaft mit dem Geschäftsführer und dem in Pankow ortsgebundenen Handwerker nur zwei hauptamtliche Mitarbeiter zur Verfügung stehen. Ehrenamtlich arbeiten weitere sechs Mitglieder im Vorstand.

Auf der Jubiläumsversammlung werden 47 neue Mitglieder in die AWG aufgenommen, mit Wohnungen versorgt allerdings nur die Aufnahmen des Jahres 1977. Vor allem wegen Rücktritten, Austritten und Zurückstellung aufgrund nicht geleisteter Arbeitsstunden können fast alle Interessenten mit 15 1-Zimmer-, zwölf 2-Zimmer-, 29 3-Zimmer-, 17 4-Zimmer- und vier 5-Zimmer-Wohnungen berücksichtigt werden. Trotz dieser – im Vergleich zu früheren Jahren – hohen Zahl warten noch immer 434 AWG-Mitglieder auf die langersehnte Wohnung. Vier Jahre, wenn nichts dazwischen kommt, dauert die Wartezeit.

1982 gibt es in der DDR-Hauptstadt 31 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften mit 97.570 Mitgliedern und 76.502 Wohnungen. Im Durchschnitt hat eine AWG 2.469 Mitglieder, wobei die AWG "Humboldt-Universität" mit 1.020 Mitgliedern jetzt zu den kleinen gehört. Sie hat in den Jahren 1981/82 insgesamt 66 Zu- und 115 Abgänge zu verzeichnen.



Bei der Wohnungsvergabe tritt die Situation ein, dass Neuaufnahmen des Vorjahres eine Wohnung erhalten, obwohl ältere Mitglieder schon bis zu fünf Jahren warten. Das liegt daran, dass nun stärker darauf geachtet wird, ob alle Eigenleistungen erbracht sind. Mancher, der die Schippe ungern in die Hand nahm, muss nun akzeptieren, dass er trotz "abgewarteter" Zeit auch keinen Wohnungsschlüssel in die Hand bekommt.

1982 wird die Arbeit mit Hausreparaturplänen eingeführt, damit diese Leistungen wenigstens kurzfristig plan- und koordinierbar sind. Zu allem Übel kommt noch eine empfindliche Reduzierung des Benzinkontingents hinzu. Dadurch muss der PKW des Handwerkers stillgelegt werden, sodass er vorwiegend nur in Pankow arbeiten kann. Andere Reparaturaufträge gehen an Fremdfirmen. Die Materialbestände der AWG wachsen dadurch auf über 7.000 DDR-Mark an. Sie werden zwar dringend benötigt, doch fehlt die Verarbeitungskapazität.



# Großsiedlungsbau am Stadtrand **1984–1989**

# Gesellschaftliche Umbrüche

## Veränderung der politischen Landschaft

Seit Michail Gorbatschow im Frühjahr 1985 das politische Geschehen der Sowjetunion bestimmt und mit den Worten "Perestroika" und "Glasnost" die Sprachen der Welt erobert, verändert sich die politische Landschaft weltweit. Am deutlichsten wird dies in den Abrüstungsprogrammen und in dem Prozess, der unter dem Namen "Europäisches Haus" in die Geschichte eingeht.

Also wird in der DDR weitergewirtschaftet wie bisher. Zugunsten eines ehrgeizigen, in der Konsequenz jedoch ineffektiven Programms der Installierung einer eigenen Mikroelektronik-Industrie werden Investitionen in den übrigen Wirtschaftszweigen vernachlässigt. Die Infrastruktur weist immer größere Defizite auf. Die Subventionen für das strikt aufrechterhaltene sozialpolitische Programm – billige Mieten und Fahrpreise, Förderung von Familienpolitik, Medizin, Kultur usw. – stehen im krassen Gegensatz zum erwirtschafteten Gewinn.

## Das Volk spielt nicht mehr mit

Die Folge des Parteikurses und der wirtschaftlichen Lage ist eine allgemeine Unzufriedenheit in der Bevölkerung. Sie resultiert ebenfalls aus den fehlenden Möglichkeiten zu reisen und dem allgemeinen Mangel an Konsumgütern und Ersatzteilen, was auch zu riesigen Problemen im Alltagsregime der Betriebe führt. Viele sind enttäuscht, weil das Bild, das man ihnen über die Medien vermitteln will, so überhaupt nicht mehr mit den eigenen Erfahrungen übereinstimmt. Der Vertrauensverlust – selbst in den Reihen der SED – in die Politik von Parteiführung und Staat ist nicht mehr wettzumachen.

Im Sommer 1989 setzt über Ungarn eine Fluchtwelle in den Westen ein. Als das Land – im Gegenzug zu einem Millionenkredit – seine Grenzen öffnet, wird aus der Welle eine Lawine.

*"Wir bleiben hier"* und *"Wir sind das Volk"* rufen dagegen tausende Leipziger auf ihren inzwischen weltbekannten Demonstrationen. Immer deutlicher formuliert ein unerwartet selbstbewusstes Volk seine Forderungen. Am 4. November 1989 strömt eine halbe Million Menschen auf dem Alexanderplatz in Berlin zusammen. Sie verlangen: den



Laut Beschluss der Ostberliner Stadtverordnetenversammlung am 11. April 1985 kommt es zur Bildung von Hohenschönhausen als 10. Stadtbezirk

Das Programm notwendiger, tiefgreifender gesellschaftlicher Reformen, das von Gorbatschow nicht nur definiert, sondern auch beherzt in Angriff genommen wird, stößt bei den Politikern im westlichsten Land des noch bestehenden Warschauer Paktes auf Ignoranz. Mitte der 1980er Jahre sind SED-Chef Erich Honecker und sein Politbüro überzeugt davon, bereits entsprechende Schritte eingeleitet zu haben bzw. davon, dass die Politik Gorbatschows in den politischen Abgrund führt.



Politiker der DDR  
bei der Übergabe  
der dreimillionsten  
Wohnung in Berlin-  
Hellersdorf am  
12. Oktober 1988

Führungsanspruch der SED aufgeben, freie Wahlen, Pressefreiheit, Stasi in die Produktion. "Deutschland einig Vaterland" steht noch nicht auf der Tagesordnung. Dieser Ruf erschallt erst später in Leipzig, nachdem am 9. November 1989 die Mauer gefallen ist – und von da an verstummt er nicht mehr.

Mit einem allzu verspäteten Hauch von Selbstkritik fasst Erich Honecker in einem letzten Resümee seiner Politik "Zu dramatischen Ereignissen" Ende 1991 unter anderem die Ergebnisse des DDR-Wohnungsbaus zusammen:

*"Auch wenn man in den Medien nur Bilder von schlimmen Häuserfassaden zeigt, es bleibt, dass in der DDR über 3.700.000 Wohnungen neu gebaut oder modernisiert wurden und dem entsprechend eine große Anzahl von Familien eine menschenwürdige Wohnung erhielt. Es wurden in Berlin 30.000 Wohnungen... jährlich neu gebaut bzw. modernisiert... Zugleich gelang es nicht, den Verfall einer beträchtlichen Zahl von Wohnungen aufzuhalten. Wenn auch nicht alles erreicht wurde, was nach modernen Maßstäben erforderlich gewesen wäre, so rechtfertigt das nicht, mit dem Schlagwort ‚Misswirtschaft‘; mit der Behauptung, die DDR hätte einen Trümmerhaufen hinterlassen, die Lebensleistungen von Generationen streichen zu wollen."*

### **Wohnungsbau hat seinen Preis**

In der Tat bezog eine beachtliche Zahl von Menschen, meist junge Familien mit Kindern, neue Wohnungen. Diese waren in ihrer Ausstattung durchaus akzeptabel. Das äußere Erscheinungsbild der Städte jedoch verödete, da sich die Neubausiedlungen aufgrund des industriellen Wohnungsbaus sehr ähnelten. Krasse Fehlentwicklungen waren unübersehbar.

Während in Berlin und in einer Reihe von Bezirksmetropolen auch in den Innenstädten ein Programm zur Rekonstruktion von Altbauten durchgesetzt wurde, so war dies im Volumen völlig unzureichend und führte außerdem dazu, dass Fachkräfte aus kleineren Städten abgezogen wurden und sich die geringen Baukapazitäten auf die wenigen Schwerpunkte konzentrierten. So glichen viele Kreisstädte schließlich Geisterstädten, weil ganze Straßenzellen – heruntergekommen und unbewohnbar – einfach aufgegeben werden mussten. Nach der Wende kommt das sozialistische Wohnungsbauprogramm in der Plattenbauweise vollständig zum Erliegen.

# Die Stadt zieht aufs Dorf

## Rückblick: Die Entstehung des Stadtbezirks Hohenschönhausen

“Janz weit draußen” führen die nordöstlichen Stadtranddörfer Malchow, Wartenberg, Falkenberg und Hohenschönhausen noch Anfang der 1980er Jahre ein vom Großstadtleben unberührtes Dasein. Obwohl sie 1920 von Berlin eingemeindet werden und seitdem zum Stadtbezirk Weißensee gehören, bleiben sie eine beschauliche Oase ländlichen Lebens, in die es lediglich die Laubenpieper an den Wochenenden zieht. Seit über 100 Jahren werden in diesem Gebiet die Abwässer der Großstadt verrieselt; der fruchtbare Boden bietet gute Voraussetzungen für den Anbau von Gemüse. Die Region entwickelt sich zum Gemüsegarten Berlins, doch für Industrie und Bauwesen ist sie uninteressant. Erst mit dem Bau des Klärwerks Falkenberg im Jahre 1968 eröffnen sich ganz neue Möglichkeiten der Nutzung und Entwicklung des Berliner Nordostens.



## Aus der ländlichen Idylle wird ein riesiger Bauplatz

Es braucht jedoch noch weitere anderthalb Jahrzehnte, bis ein riesiges Aufgebot an Bauarbeitern mit Baggern und Kränen anrückt, um hier entsprechend dem 1976 beschlossenen Berlin-Programm eine neue Wohnstadt zu errichten. Am 9. Februar 1984 wird der Grundstein für den künftigen Stadtbezirk im Nordosten Berlins gelegt.

Hohenschönhausen heißt der neue Berliner Stadtbezirk, zu dem Malchow, Falkenberg und Wartenberg und das Dorf Hohenschönhausen zusammengelegt werden, offiziell seit dem 1. September 1985. Da ist aus der ländlichen Idylle längst ein riesiger Bauplatz geworden, und die ersten Mieter haben sich im neuen Zuhause eingerichtet. Bereits die Hälfte des Wohnungskontingentes, das den Berliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zugesprochen wird, liegt im Neubaugebiet Hohenschönhausen.

Dorfplatz in Malchow



# URKUNDE

Hiermit wird bezeugt, daß die Stadtverordnetenversammlung von Berlin auf ihrer Tagung am 11. April 1985 die Bildung des Stadtbezirkes

**BERLIN-HOHENSCHÖNHAUSEN**

mit Wirkung vom 1. September 1985 befaßte.



*Ulrich Kranz*  
ULRICH KRANZ  
OBERBÜRGERMEISTER VON BERLIN

BERLIN, APRIL 1985



# Wieder ein Neubeginn

## Schritte zur territorialen Konzentration

Der Aufbau Hohenschönhausens hat Auswirkungen auf die AWG "Humboldt-Universität", wie sie gravierender nicht sein können. Ausschlaggebend dafür ist ein Beschluss des Berliner Magistrats, die territoriale Zersplitterung der über 30 Berliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften aufzuheben und große, leistungsstarke und vor allem lokal konzentrierte AWG mit drei- bis fünftausend Wohneinheiten zu schaffen. Im Klartext bedeutet das für die bestehenden Genossenschaften, sich von einem Teil ihres bisherigen Wohnungsbestandes zu trennen.



Bau der Versorgungsleitungen an der Rückseite der Wustrower Straße

Auch in der AWG "Humboldt-Universität" wird dieser Beschluss als Medaille mit zwei Seiten erkannt: Zum einen fällt das leidige Problem weg, mit wenig Personal einen umfangreichen und zergliederten Wohnungsbestand verwalten zu müssen. Zum anderen aber sind langjährige Genossenschaftsmitglieder "abzuschieben", die eine enge emotionale Bindung zur AWG haben, sehr engagiert das genossenschaftliche Leben entwickeln und daher wichtig für die soziale Struktur der Genossenschaft sind.

Die konträren Standpunkte zu diesem Schritt sind bis heute noch nicht ausgeräumt. Es gibt Mitglieder, die sagen, dass es damals nicht anders ging. Wiederum ist Berlin die einzige Großstadt, die mit ihren Genossenschaften so rigoros verfährt. Es bringt sicherlich eine Vereinfachung der Verwaltungsarbeit. Zwar stimmen die Genossenschaftler auf ihren Mitgliederversammlungen dieser Konzentration der AWG zu, doch letztlich ist es ein diktatorisch durchgesetzter Akt.

Noch im Jahre 1984 werden in der AWG "Humboldt-Universität" die Vorbereitungen getroffen zur Übergabe von 180 Wohnungen aus dem Stadtbezirk Prenzlauer Berg an die AWG "Friedenswacht" (jetzt: WG Zentrum) und 80 Wohnungen aus Treptow an die AWG der Akademie der Wissenschaften der DDR (jetzt: WG Altglienicke). In Hausversammlungen werden die Mitglieder informiert, die natürlich nicht begeistert sind. Der Hinweis, dass sie in den neuen AWG keinesfalls benachteiligt sind und im Vergleich sogar bessere Reparaturkapazitäten vorhanden seien, soll den Wechsel erleichtern. Dem Vorstand und den verbleibenden AWG-Mitgliedern wird der Trennungsschmerz mit der Aussicht auf 800 neue Wohnungen 1985 und weitere 900 im darauffolgenden Jahre – alle im Neubaugebiet Hohenschönhausen – versüßt. Im Laufe der Jahre soll sich der Wohnungsbestand der AWG "Humboldt-Universität" auf etwa 6.000 erhöhen. Was für eine Zukunft! Wie bescheiden sind dabei die 66 Wohnungen, die 1984 an die Mitglieder vergeben werden können. 210 unversorgte Genossenschaftler müssen weiter Geduld aufbringen, mehr als die Hälfte wartet seit über drei Jahren auf die Schlüssel für die eigene Genossenschaftswohnung. 35 Mitglieder haben innerhalb eines Jahres das Handtuch geworfen und sind wieder aus der AWG ausgetreten.

Arg dünn ist nach wie vor die Personaldecke. Dankend wird deshalb vom Vorstand ein Angebot von einem Genossenschaftsmitglied angenommen, Schreibarbeiten für die AWG zu erledigen. Dies kommt wie gerufen, da in Vorbereitung der Umstrukturierung die Mitgliederakten komplettiert werden müssen. Um den auf die AWG zukommenden Aufgaben im nächsten Jahr gewappnet zu sein, wird ein Technischer Leiter eingestellt. Seine vorrangige Aufgabe wird die Abnahme der in Aussicht gestellten neuen Wohnungen sein, von denen die ersten schon im Januar 1985 von der AWG übernommen werden sollen.

Zum Jahresende 1984 wird deshalb auch ein Hausmeister beschäftigt, der sich von Anfang an um die neuen Genossenschaftswohnungen und ihre Nutzer kümmern kann. Weitere Personaleinstellungen für das kommende Jahr sind im Gespräch: ein Buchhalter, ein Bearbeiter Rechnungswesen, zwei Bearbeiter für Mitgliederwesen und eine Sachbearbeiterin/Sekretärin.

### Einzug in Hohenschönhausen

1986 wird ein richtig turbulentes Jahr. Die Entwicklung zur geplanten Groß-AWG setzt massiv ein. Allein bis zur Mitgliederversammlung im Mai werden schon 224 Wohnungen übernommen, womit der AWG "Humboldt-Universität" insgesamt – nach Abgabe eines Teils des Urbestandes – jetzt 616 Wohnungen gehören. Doch rasant geht es bis zur Delegiertenversammlung im November weiter. Hier können bereits 1.205 Wohnungen vermeldet werden, 817 davon in Hohenschönhausen. Bis zum letzten Tag des Jahres kommen noch weitere 181 hinzu. Sie befinden sich im 3. Wohngebiet Hohenschönhausens, in der Zingster- und in der Ahrenshooper Straße. An die eigenen Genossenschaftler gehen aus diesem Kontingent 57 Wohnungen, den großen Rest bekommen Mitglieder, die in 16 anderen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften auf der Warteliste standen. Entsprechend dem neuen Prinzip der territorialen Konzentration werden sie mit der



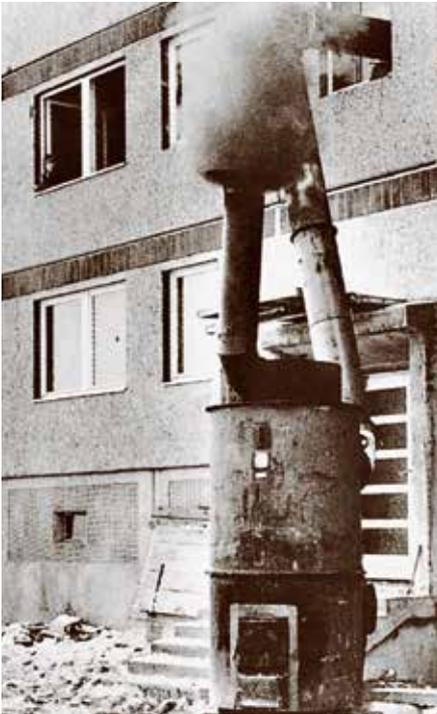
Übernahme dieser Wohnungen Mitglied der AWG "Humboldt-Universität". Von den eigenen Genossenschaftlern bleiben 1985 noch immer 154 unversorgt, zum Teil auch, weil sie nicht in die neue Satellitenstadt ziehen wollen, in der 1985 insgesamt 6.739 Wohnungen entstehen.

Blick auf das entstehende Karree Zingster/Ahrenshooper/Ribnitzer Straße, im Vordergrund Wiecker Straße

Hinter den Erfolgszahlen stecken allerdings auch Probleme, die für Vorstand, Geschäftsführung und die betroffenen Mitglieder der Genossenschaft haarsträubend sind. Schon die erste Objektübernahme, geplant für den 28. Januar 1985, muss verschoben werden, weil der Anschluss an die Fernwärme noch nicht steht. Als Vorabnahmetermin gilt nun der 28. Februar, die erste Mieterversammlung ist für den März angesetzt. Die eigentliche Abnahme am 12. März wird wegen akuter Mängel von der AWG abgebrochen und nach Mängelbeseitigung durch das Wohnungsbaukombinat drei Tage später doch noch durchgeführt.

“ Hubert Bilek, der damalige Vorstandsvorsitzende der AWG "Humboldt-Universität", erinnert sich an den Zeitraum von 1985 bis 1987: Als wir hier in Hohenschönhausen mit der Genossenschaft praktisch bei Null anfangen, kannte sich keiner. Alle waren sich fremd. Das fast familiäre Leben, wie wir es bis dahin kannten, ließen wir mit unserem ‚alten‘ Wohnungsbestand in anderen AWG zurück. Mit dem Wohngebiet Hohenschönhausen 3 übernahmen wir ein Baufeld und handelten als reine Vermietungsgenossenschaft. Im ersten Gebäude, das hier im Frühjahr 1985

fertig wurde, richteten wir die Geschäftsstelle ein. Eine der ersten und auch schwierigsten Aufgaben war es für uns, Hausmeister zur Betreuung unserer in Aussicht gestellten Häuser zu finden. Mit dem Baugeschehen hatten wir direkt nichts zu tun. Der Berliner Magistrat fungierte als Bauherr, der die Wohnungen mit Hilfe des Hauptauftraggebers ‚Komplexer Wohnungsbau‘ in Auftrag gab und durch die Wohnbaukombinate bauen ließ. Unsere Genossenschaft bekam nur mitgeteilt, welche Gebäude wir dann in Rechtsträgerschaft zu übernehmen haben. Leider hat es nicht immer geklappt, zusammenhängende Komplexe zu bekommen, deshalb sind



“Trockenwohnen”  
neugebauter  
Wohnungen gibt  
es nicht mehr,  
dafür aber  
“Trockenbeheizen”

Dann kommt es aber ganz arg: Am 18. März 1985 läuft kurz vor der Übergabe von der 9. Etage Wasser in die darunter liegenden Stockwerke. Kücheneinbaumöbel und Fußböden werden derart in Mitleidenschaft gezogen, dass eine Behebung der Schäden und somit ein Einzug vor Ende des Monats ausgeschlossen ist. Per Telegramm werden die geschockten Mieter in die Geschäftsstelle gebeten. Da außerdem die Schuldfrage nicht zu klären ist, muss die AWG die

Kosten tragen. Nach all den Widrigkeiten findet die Schlüsselübergabe für den Block 164 (Zingster Straße 24/26/28) endlich am 28. März statt. Zu solchen ungeplanten und unliebsamen Stockungen kommt es immer wieder. Mal sind es Austrocknungsprobleme, mal fehlende WC-Spülkästen, an denen zum Beispiel die für den 26. Juni geplante Übernahme des Blockes 168 (Ahrenshooper Straße 47/49) scheitert. Die fast mängelfreie Übernahme des Blockes 167 (Ahrenshooper Straße 51/53) ist dagegen eher die Ausnahme. Probleme lauern auch auf diejenigen, die ihre Wohnung schon bezogen haben. So herrschen in den Tagen Ende Oktober/Anfang November nur Temperaturen von 13 bis 15 Grad Celsius in den Wohnungen.

### Freude mit Einschränkungen

Die Freude über die neue komfortable Wohnung lässt manchen Wermutstropfen nur zartbitter schmecken: der Weg zur Arbeit verlängert sich für die meisten Neu-Hohenschönhausener extrem, eine Infrastruktur ist noch nicht vorhanden, und die eigenen vier Wände sind vorerst nur in Gummistiefeln erreichbar.

Der S-Bahnhof Wartenberg wird im Dezember 1985 in Betrieb genommen, doch es gibt Proteste wegen der eingesetzten und stets überfüllten Kurzzüge und der unzureichenden 20-Minuten-Zugfolge. Für die im Bau befindlichen Handelseinrichtungen fehlen Arbeitskräfte. Dass Telefonanschlüsse erst in zwei Jahren verlegt werden sollen, verwundert keinen. In dieser Beziehung sind DDR-Bürger nicht verwöhnt.

Eine sehr erfreuliche Tatsache ist aber, dass erstmals seit 20 Jahren Mitglieder, die eine Wohnung erhalten, nun auch in der AWG “Humboldt-Universität” verbleiben können. Endlich können “Humboldts” nach zwei Jahrzehnten Stagnation wieder eigene Wohnungen vergeben, wenngleich die AWG selbst nicht mehr als Bauherr fungiert, sondern die Rechtsträgerschaft für einen festgelegten Wohnungsbestand aus kommunaler Hand übernimmt.

Die daraus erwachsenen Aufgaben sind nicht minder gering, was sowohl für Vorstand, Geschäftsführung

*die Häuser der Genossenschaft hier in Hohenschönhausen auch etwas verstreut. Nachdem wir die Gebäude übergeben bekamen, haben wir sie mit unseren Mitarbeitern – soweit möglich – auf augenscheinliche Mängel kontrolliert und dann den Einzug organisiert. Die Genossenschaftler, die eine Wohnung bekommen sollten, wurden angeschrieben und hier blockweise in eine Schule bestellt, weil das die einzige Möglichkeit war, größere Menschenmengen unterzubekommen. Pro Wohnblock waren es etwa 60 bis 130 Wohnungen, so dass selbst die Vorräume der Schulen völlig überfüllt waren. Meist gingen die Wohnungen an junge Familien,*

*die ihre Kinder ja auch zu diesem Ereignis der Schlüsselübergabe mitbrachten. Der Vorstand und die Geschäftsführung stellten sich den künftigen Mietern vor, wir äußerten unsere Vorstellungen über das künftige Zusammenleben in der Genossenschaft. Ein für uns entscheidender Punkt war, dass gleich an diesem Tag für jeden Aufgang eine Hausgemeinschaftsleitung gewählt wurde. Mit etwas Druck haben wir das auch immer durchgesetzt. Nun ja, eine richtige Wahl war es eigentlich nicht, weil ja keiner sich kannte. Man war froh, wenn sich Freiwillige fanden. Wir brauchten einfach Ansprechpartner – ebenso die Mieter –, damit*



als auch Reparatursektor personell eine stabile Situation erfordert. Zu den fünf hauptamtlich Beschäftigten gehören ein Handwerker und zwei Hausmeister in Hohenschönhausen. Die neun Vorstandsmitglieder wirken weiterhin ehrenamtlich. Im Juni des Jahres zieht die Geschäftsstelle nach Hohenschönhausen um. Telefonisch ist sie damit vorerst nicht erreichbar.

Die AWG "Humboldt-Universität" wird in diesem Jahr sogenannte Rechtsträger-AWG im neuen Wohngebiet Hohenschönhausen 3. Das hat zur Folge, dass sie weiteren Urbestand aus anderen Stadtbezirken an dort ansässige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften abgeben muss. So werden 300 Wohneinheiten vor allem aus Pankow an die AWG "Klinikum Buch" (jetzt: EWG Berlin-Pankow), 48 Wohneinheiten an die AWG "Bergmann Borsig" (jetzt: WG "Wilhelmsruh") und 40 aus Mitte an die AWG "Solidarität" übergeben. Die Mitgliedschaft der betroffenen Wohnungsnutzer wird zum 1. Januar 1986 an die entsprechenden Genossenschaften übertragen.

### Drei Jahre warten auf eine Wohnung

1986 beträgt der Anteil der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften am Wohnungsfond in Berlin 17 Prozent. Die AWG "Humboldt-Universität" erhält bis zum Jahresende weitere 763 Wohnungen in der Zingster- und Ribnitzer Straße, die unverzüglich an die Nutzer übergeben werden. Von den eigenen AWG-Mitgliedern können aus diesem Bestand 41 versorgt werden, davon neun mit einer 2-, 22 mit einer 3-, neun mit einer 4- und einer mit einer 5-Zimmer-Wohnung. Die Aussichten für das folgende Jahr sehen schon besser aus. In den Wohnraumvergabeplan für 1987, der bereits Anfang 1986 erarbeitet wird, werden 50 bis 70 Mitglieder aufgenommen. Das sind die, die in den Jahren 1984/85 in die Genossenschaft eingetreten sind und ihre Leistungen bereits erbracht haben. Die Wartezeiten auf die Wohnungen haben sich somit wieder auf die angestrebten maximalen drei Jahre eingeepegelt. Mit dem Tempo, in dem die Wohnungen gebaut werden, kann die Anlage des Außengeländes nicht Schritt halten. So fehlen bei der Abnahme des Blockes 197 (Zingster Straße 50/52) zum Beispiel noch die Gehwege, sodass die Hauseingänge nicht erreichbar sind. Am Ende der Zingster Straße wird vorläufig Schlackebeton aufgewalzt, damit die Bewohner an die Straßenbahnhaltestelle gelangen. Im März und April werden die Mieter über ihre Hausgemeinschaftsleitungen aufgerufen, sich an Arbeitseinsätzen zur Gestaltung der Innenhöfe und der Vorgärten zu beteiligen.

*man in diesen neuen Häusern und mit lauter neuen Genossenschaftlern irgendwie Kontakt hatte und den Überblick behielt. Bei dieser ganzen Bauerei gab es schon auch kuriose Dinge. Zum fertiggestellten Haus gehörte der Bürgersteig, nicht aber die Straße dazu. Ringsum war nur Schlamm, die Möbelwagen konnten bestenfalls auf den provisorischen Baustraßen herankommen. Die Mieter haben die Umstände in Kauf genommen, weil sie glücklich waren, endlich eine Wohnung – noch dazu eine nach modernstem DDR-Standard – zu bekommen.*



Einzug in die  
langersehnte  
Neubauwohnung,  
Seehausener Straße



Orientierungstafel in der Zingster Straße

Eigenleistungen der Bewohner bei den Außenanlagen

In der Ahrenshooper Straße 55–61 werden Betonteile ab- und Mutterboden angefahren, um Grünanlagen anzulegen, den Innenhof mit Bänken, Sportplätzen und -geräten zu gestalten. Soldaten der Nationalen Volksarmee unterstützen die Anwohner bei dieser Aktion. Die Arbeitsgeräte stellt die AWG zur Verfügung; sie verbleiben dann in den Händen der Hausgemeinschaftsleitungen. Diesen – kurz HGL genannt – wird schon vor dem Tag des Einzugs große Aufmerksamkeit gewidmet. In ihnen sollen Bürger mit-

sind und von denen man sich einen gewissen Einfluss auf die Hausbewohner erhofft. Sie sollen Ansprechpartner bei allen Sorgen sein, Arbeitseinsätze und Hausfeste organisieren, Hausreparaturpläne aufstellen und nicht zuletzt Einfluss auf Ordnung und Sicherheit nehmen. In der Regel sind diese ehrenamtlich Tätigen ein wichtiges Bindeglied zwischen Genossenschaftsvorstand und Geschäftsleitung einerseits und den AWG-Mitgliedern andererseits.



## Die Kassen sind leer

Im Februar 1986 tritt der Fall ein, dass die Genossenschaft in leere Kassen blicken muss. Der zu übernehmende Block 196 in der Zingster Straße 46/48 kann schon nicht mehr finanziert werden. Erst eine Finanzspritze aus dem Staatshaushalt in Höhe von 600.000 DDR-Mark entspannt die Situation. Auch aus diesem Grund wird bekräftigt, dass im Falle des Austritts eines Mitgliedes seine Einlagen grundsätzlich erst nach drei Jahren ausgezahlt werden.

Der Vorstand beschließt nach langen Überlegungen, dass den Hausbewohnern für die Treppenreinigung keine Gelder ausgezahlt werden. Diese Reinigung gehört laut Hausordnung zu den Pflichten der Wohnungsnutzer.

Die AWG verfügt mittlerweile zwar über vier Hausmeister, aber die Handwerkersituation lässt nach wie vor zu wünschen übrig. So gibt es nur einen einzigen Elektriker. Nun wird versucht, sogenannte Feierabendverträge mit fachkundigen Mietern abzuschließen und Reparaturbrigaden zu bilden, damit geringfügige Schäden schnell behoben werden.

Im Frühjahr 1986 findet der XI. Parteitag der SED statt, der das sozialpolitische Programm mit dem Wohnungsbau als Kernstück fortschreibt. Über eine Million Wohnungen sollen demnach bis 1990 in der DDR durch Neubau und Rekonstruktion zum aktuellen Bestand hinzukommen. Und dann, so glaubt man noch immer, wird auch das Wohnungsproblem in der DDR als soziales Problem gelöst sein.

In den Tagen, als in Berlin dieser Parteitag stattfindet, muss auch die AWG "Humboldt-Universität" drei Objekte freihalten als sogenannte Bereitschaftswohnungen für Havariefälle.



Neue Häuser,  
neues Leben ...

Das erste Hohen-  
schönhausener  
"Erntefest" am  
20. September 1986

### Jubiläum: Schon 30 Jahre AWG

Obwohl das Baugeschehen in seinem riesigen Ausmaß und alle damit verbundenen Aufgaben Vorstand, Mitarbeiter und Geschäftsführung kaum Atem holen lassen, so wird doch ein wichtiges Ereignis nicht vergessen. Die AWG "Humboldt-Universität" feiert in diesem Jahr ihren dreißigsten Geburtstag. Im Herbst gibt es eine Feierstunde aus diesem Anlass und sogar eine erste Chronik über die vergangenen drei Jahrzehnte.

1987 erhält die AWG "Humboldt-Universität" 399 Wohnungen in der Zingster Straße (zuvor Baustellen-einrichtung), Pablo-Picasso-Straße, Randowstraße und Seehausener Straße. Fast alle werden zum Jahresende übergeben, sodass der Einzug der Wohnungsnutzer schon ins Jahr 1988 fällt. Grund: Im Frühjahr

muss eine Verzögerung von vier bis fünf Wochen bei der Wohnungsübergabe konstatiert werden. Dieser Zeitverlust ist nicht mehr wettzumachen. 50 eigene AWG-Mitglieder werden mit diesen Wohnungen versorgt. Zum Jahresende ist der Wohnungsbestand auf mittlerweile 2.022 angewachsen. Bei einer Auswertung der Leistungen aller Berliner AWG im Frühjahr 1987 schneidet die AWG "Humboldt-Universität" gut ab.

### Der Stadtbezirk entwickelt sich

Im Stadtbezirk selbst geht die infrastrukturelle Entwicklung voran, ist aber lange nicht zufriedenstellend. Eine Poliklinik bringt wesentliche Verbesserungen für die gesundheitliche Betreuung der Bevölkerung. Die erste Straßenbahnlinie Nummer 28 wird Mitte des Jahres bis zur



Zingster Straße verlängert, wodurch viele Hohen-schönhausener jetzt eine schnellere und direktere Ver-  
bindung zum Stadtzentrum haben. Hiobsbotschaft: Telefonanschlüsse werden erst fürs kommende Jahr avisiert.

Es gibt viele Dinge, die die Mieter frustrieren und mit denen sich auch die AWG auseinandersetzen muss. Eine nachträgliche Elektrifizierung käme die AWG aber zu teuer, so wird überlegt, wenigstens einige Steckdosen anzubringen. Viele Eingaben der Wohnungsnutzer beziehen sich darauf, dass nur ein Fernsehprogramm zu empfangen ist – vor allem in den Sechsgeschossern wird der Empfang durch die umstehenden Hochhäuser blockiert. Die AWG überlegt hier, Antennenverstärker zu installieren, hofft aber auf einen entsprechenden Magistratsentscheid, der auf sich warten lässt. Schließlich gibt es keinen Rechtsanspruch der Bürger auf den Empfang westlicher Programme!

Mancher Bewohner möchte auch seine Bad"zelle" umbauen. Den entsprechenden Anträgen kann erst nach Ablauf der Gewährleistungspflicht der Baubetriebe stattgegeben werden. Hausgemeinschaften haben in den vergangenen Monaten immer wieder versucht, die Genehmigung zur Einrichtung eines Hausklubs im Keller zu bekommen. Räume entsprechender Größe sind ja vorhanden. Bisher endeten diese Versuche mit einem negativen Bescheid vor allem seitens der Bauaufsicht. Diese gab den Hinweis, dass Toiletten und Waschmöglichkeiten fehlen. Ein eingebrachter Vorschlag verspricht Erfolg.

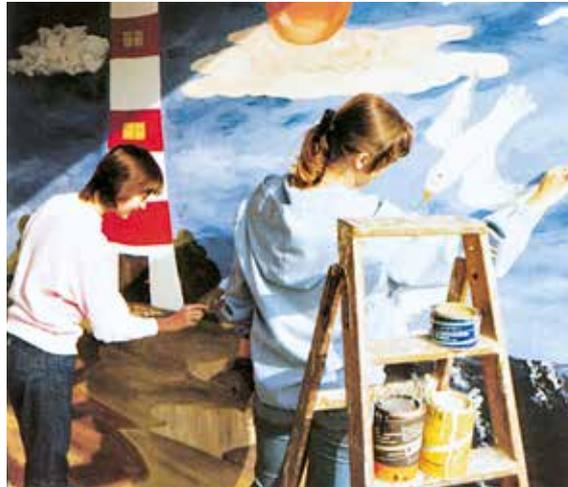
Arbeitseinsätze  
zur Verschönerung  
des Wohnumfelds  
in der Wustrower  
Straße



Mit Auflagen wird der Errichtung eines ersten Hausklubs in der Zingster Straße 28 wenige Monate später auch stattgegeben.

Doch auch ohne diese Möglichkeit haben sich zahlreiche Hausgemeinschaften gut zusammengefügt. Das gemeinsame Interesse, ihr Umfeld wohnlich zu gestalten, solidarische Nachbarschaftshilfe und manchmal auch einfach der gemeinsame Ärger über das, was nicht funktioniert, schmieden zusammen. Im Wettbewerb "Schöner unsere Hauptstadt – mach mit!" bekommt die Hausgemeinschaft Zingster Straße 28 in diesem Jahr eine "Goldene Hausnummer" und 200 DDR-Mark überreicht. Die Hausgemeinschaften Ahrenshooper Straße 47, Ribnitzer Straße 10 und 22 sowie Zingster Straße 42 werden vom Rat des Stadtbezirkes Hohenschönhausen ausgezeichnet. Die bisherige Geschäftsstellenleiterin übernimmt ab 1. September 1987 die Leitung des neu eingerichteten Konsultationszentrums, das für alle Berliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zur Verfügung steht und der AWG "Humboldt-Universität" angeschlossen ist. Die Planstellen werden vom Magistrat bereitgestellt. Die Geschäftsführerstelle der AWG bleibt bis Jahresende unbesetzt.

1988 ist der Zuwachs mit 894 Wohnungen für die AWG "Humboldt-Universität" enorm hoch. Dass in diesem Jahr 1.226 Nutzungsverträge abgeschlossen werden, liegt am "Überhang" vom vergangenen Jahr. Die 894 Neuzugänge befinden sich alle im 4. Wohngebiet in der Seehausener-, Briesenbrower-, Pablo-Picasso- und Warnitzer Straße. Es ist fast fünfzigprozentiger Zuwachs gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Im Vergabeplan für die eigenen AWG-Mitglieder stehen 93 Wohnungen, davon 51 1-Zimmer-Wohnungen, 20 2- und 14 3-Zimmer-Wohnungen sowie acht 4-Zimmer-Wohnungen.



Hauseingänge werden selbst gestaltet



Übergabe einer "Goldenen Hausnummer"



Nach der Verleihung wird sie auch gleich montiert



Rundblick über das Neubaugebiet Hohenschönhausen

### Die dreimillionste Wohnung

Am 12. Oktober 1988 wird in Hohenschönhausen die dreimillionste neugebaute Wohnung aus dem Wohnungsbauprogramm an eine junge Familie mit zwei Kindern übergeben. Es handelt sich um eine kommunale Wohnung in unmittelbarer Nähe zu den AWG-Häusern. Dieses Ereignis wird zum riesengroßen Medienspektakel hochgespielt, weil Erich Honecker ihm persönlich beiwohnt. Die Familie, die nach streng vorgegebenen Kriterien ausgesucht wurde, wird dieses Heim später – in der Wendezeit – wieder verlassen, weil sie es leid ist, aufgebracht Nachbarn als Sündenbock herzuhalten.

1989, das Jahr der Wende in der DDR, bringt der Geschäftsstelle im Frühjahr den Umzug in die neuen Räume in der Warnitzer Straße und bis Jahresende einen Zuwachs an 348 neugebauten Wohnungen. Weitere 127 Wohnungen werden mit Wirkung vom 1. Januar 1989 von einer anderen AWG in eigene Rechtsträgerschaft übernommen.

Der Vorstand befürwortet die von etlichen Genossenschaftlern gewünschte Einrichtung von Selbsthilfswerkstätten in den Häusern – allerdings mit Auflagen. So müssen ein Projekt erarbeitet, die Sicherheitsbestimmungen eingehalten, Mitbewohner vor Ruhestörungen bewahrt und die Zustimmung der anderen Hausbewohner eingeholt werden. Diese Werkstätten sollen vor allem den Hobbyhandwerkern als Domizil dienen, denn in den Wohnungen oder Kellern ist zu wenig Platz. Obwohl die AWG mittlerweile neue Handwerker beschäftigt (einen Heizungsmonteur, zwei Sanitärinstallateure, einen Maler, einen Tischler, zwei Aufzugsrevisoren und zwei Elektriker), werkeln viele Mieter in ihren Wohnungen selbst. So liegen dem Vorstand Mitte des Jahres zum Beispiel 54 Anträge auf den Umbau des Bades vor, der allerdings vom Fachmann ausgeführt werden muss. Auch 13 Anträge zur Elektroinstallation in den Gemeinschaftsräumen sind zu bearbeiten. Der Vorstand fasst einen Beschluss, wonach der zusätzliche Einbau von Vorsatztüren vor der Wohnungstür gestattet wird, aber der Antragsteller die Kosten zu tragen hat.



Bauarbeiter bei der Übergabe der dreimillionsten Neubauwohnung in Hohenschönhausen



Der Bau von Parkplätzen beginnt



### Noch immer zu wenig Wohnraum

Ein anderer Beschluss, gefasst im September 1989, regelt aufgrund zahlreicher Nachfragen, dass entsprechend den rechtlichen Bestimmungen Vier-Personen-Haushalte aus 3-Zimmer-Wohnungen nur dann mit einer größeren Wohnung versorgt werden können, wenn der Altersunterschied der Kinder mindestens fünf Jahre beträgt und/oder größere Kinder unterschiedlichen Geschlechts in der Familie leben. Nur dann besteht ein Anspruch auf zwei Kinderzimmer. Die rechtlichen Bestimmungen und die objektiven Möglichkeiten schließen eine obligatorische Versorgung von vierköpfigen Familien mit einer 4-Zimmer-Wohnung aus. Auch Anträge auf ein Arbeitszimmer in der eigenen Wohnung können nicht realisiert werden. Hier zeigt sich, wie angespannt die Wohnungssituation trotz des voluminösen Neubauprogramms noch immer ist.

Ende 1989, als sich der Zusammenbruch der DDR abzeichnet, lösen sich auch bisherige gesellschaftliche Strukturen in den Wohngebieten auf, zum Beispiel die Hausgemeinschaftsleitungen (HGL) und die Wohnbezirksausschüsse (WBA). Aber ihre Arbeitsgruppen arbeiten vorerst weiter (zum Beispiel Rentnerbetreuung).

Vom Berliner Magistrat wird – nachdem jahrzehntelang gerade von ihm die Arbeit der Wohnungsbau-genossenschaften vorbestimmt wurde – die Eigenverantwortlichkeit der AWG gefordert. So soll es u.a. künftig den Genossenschaftsmitgliedern überlassen bleiben, ob sie ihre Genossenschaftsanteile einzahlen oder in Form von Eigenleistungen erbringen wollen.



Am 29. Februar 1988 wird die 100.000 Bewohnerin geboren und macht damit Hohenschönhausen rein statistisch zur "Großstadt"



Das Handelshaus am Prerower Platz im weihnachtlichen Glanz

Kinderwelt in Hohenschönhausen: Fußballspiel im Juli 1986



### Chance für neue Möglichkeiten

In den vergangenen Jahren war der Gedanke der Selbsthilfe durch Eigenleistungen, der bei der Gründung der Genossenschaft die zentrale Rolle spielte, sehr verfremdet worden. Wer, um eine Genossenschaftswohnung zu bekommen, seine eigene Leistung erbringen wollte, wurde über zentrale Einsatzstellen auf wildfremde Baustellen des Magistrats gelenkt. Der Bezug zur eigenen Genossenschaft bestand lediglich darin, dass ihr diese Leistungen gutgeschrieben wurden. 1989 wurde die Stunde für Nicht-Fachleute mit 3,50 DDR-Mark vergütet. Ein Phantasiepreis, für den sonst kein Mensch mehr eine Schaufel in die Hand nahm.

Auch der Name Baugenossenschaft wurde ad absurdum geführt. Die Genossenschaften hatten lediglich noch Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben. Als Bauherr fungierte der Magistrat, der nur noch per Fingerzeig entschied: Das wird kommunale Wohnungsverwaltung, das kriegt die Genossenschaft A und das bekommt die Genossenschaft B.

Insofern lässt die Aussicht auf wieder mehr Eigenverantwortung hoffen, dass auch die Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" zu ihren genossenschaftlichen Wurzeln zurückfindet. Der Verlust des ursprünglichen Mitgliederstammes ist allerdings nicht rückgängig zu machen.

Spielplatz auf dem Wohnhof Ribnitzer Straße im August 1987



Die Klasse 4b der 29. Oberschule war im Juni 1986 die beste der Sekundärrohstoffeffassung im Schulwettbewerb





19



89



# Die Genossenschaft in der Marktwirtschaft **1990–1996**

# Wende und Wandel

## Neue gesellschaftliche Bedingungen

Seit dem Fall der Mauer am 9. November 1989 überschlagen sich für die Menschen in der ehemaligen DDR die Ereignisse. Bis zum Tag der Deutschen Einheit am 3. Oktober 1990 vollzieht sich mit dem Weg vom selbstbestimmten Versuch einer eigenständigen DDR – Stichwort: Runder Tisch – über die Wahlen am 18. März, die Währungsunion vom 1. Juli 1990 und dem unterzeichneten Einigungsvertrag ein tiefgreifender Wandel mit dem Anschluss an die Marktwirtschaft des großen Bruders aus dem Westen.

Innerhalb von fünf Jahren wird die gesamte Industrie der ehemaligen DDR – rund 8.000 Betriebe – privatisiert. Die dafür etablierte Treuhandgesellschaft zieht ihr Programm rasch und konsequent durch. Mit der Schockwirkung der Währungsunion bricht der Binnenmarkt nahezu zusammen, der Außenwirtschaft ergeht es nicht besser. Da viele Betriebe ohnehin veraltet sind, bewirkt die rasche Privatisierung eine Entindustrialisierung. Etwa 20 Prozent der Kapazität bleibt unter neuen Besitzern – meist aus dem Westen – erhalten. Jeder dritte Erwerbstätige der ehemaligen DDR verliert seine Arbeit. Nur mit Milliardentransfers aus dem Westen Deutschlands kann das öffentliche Leben aufrechterhalten werden.

Vorbereitung zur Volkskammerwahl am 18.3.1990 vor dem Handelszentrum Hohenschönhausen



## Gewinner und Verlierer

Eine Spaltung der Gesellschaft ist die Folge: Wer Arbeit in einem gutbezahlten Beruf hat, dem geht es materiell wesentlich besser als in der DDR. Reisefreiheit, demokratische Rechte, eine vielgestaltige Presse sind Punkte auf der Habenseite, für die die Menschen in der DDR während der Wende gekämpft haben. Auf der anderen Seite Massenarbeitslosigkeit und Armut. Zu den Verlierern der deutschen Einheit zählen vor allem ältere Arbeitnehmer und Frauen. Kennzeichnend für soziale Verwerfungen ist ein Geburtenrückgang von 60 Prozent.

Zu den Problemen, die ehemalige DDR-Bewohner zu bewältigen haben, zählen u.a. Gebietsreformen (statt der 15 Bezirke gibt es fünf Länder nach historischem Vorbild). Restitutionsansprüche von Alteigentümern auf Immobilien und Grundstücke führen zu Verbitterungen und Grabenkämpfen zwischen Bürgern aus Ost und West.

Einen ganz neuen Wert erhält die Wohnung: Nach drei zum Teil erheblichen Mieterhöhungen erfahren die Ostdeutschen recht unsanft, wie teuer Wohnen wirklich ist. In seitengroßen Anzeigen streicht die Treuhandgesellschaft kurz vor ihrem Ende 1994 heraus, dass die Bauwirtschaft der Motor für den angeblichen Aufschwung Ost ist. In der Tat ist nicht zu übersehen, dass in den neuen Ländern an allen Ecken und Enden gebaut wird. Riesige Investitionen fließen in die Infrastruktur: in Straßen, öffentliche Verkehrsmittel oder Telefonanlagen. Auf der grünen Wiese am Rande zahlreicher Städte entstehen monströse Einkaufs- und Gewerbezentren. Ein Gründungsfieber erfasst das Land. Mit dem beschlossenen Umzug der Regierung von Bonn nach Berlin avanciert die Hauptstadt zum größten Bauplatz Europas. Regierungsviertel, Potsdamer Platz, Pariser Platz, Friedrichstraße – überall beginnen sich die Baukräne zu drehen.

Berlin als größter  
Bauplatz Europas,  
Blick auf den  
Potsdamer Platz



Der Vorteil für die Menschen im Osten bleibt dennoch zwiespältig: Anschluss an die Moderne auf vielen Gebieten einerseits – Abkopplung vom Gewinn andererseits.

Die überdimensionierten Einkaufszentren vor den Toren der Stadt zerstören innerstädtische Strukturen. In den Großstädten bahnt sich mit dem bevorzugten Bau von Büroflächen eine Gefahr an, die in westlichen Ballungszentren schon real existiert: Innenstädte drohen zu veröden. Bauarbeiter aus dem Osten sind arbeitslos, während Tausende von Beschäftigten weit unter Tarif arbeiten und aus Portugal, Irland oder Polen geholt werden.

### **Wohnungsbau und Wohnungsnot**

Bereits vor der Vereinigung war der Mangel an Wohnungen in der Bundesrepublik manifest. Derzeit wird trotz deutlichen Aufschwungs im Wohnungsbau von zwei Millionen fehlender Wohnungen gesprochen.

Im Osten rangiert das Wohnungsproblem – erstens: eine Wohnung bekommen, zweitens: eine bezahlbare Wohnung mieten zu können – nach den Beschäftigungsnotwendigkeiten an zweiter Stelle in der Sorgenskala der Menschen.

Berlin ist hinsichtlich der allgemeinen Wohnungssituation keine Ausnahme. Der Regierende Bürgermeister der Stadt, Eberhard Diepgen, betont in seiner Regierungserklärung im Februar 1991: *“Der Wohnungsbau ist eine der großen Aufgaben auch in dieser Legislaturperiode. Allein im öffentlich geförderten Wohnungsneubau sollen in den kommenden fünf Jahren mindestens 80.000 Wohnungen gefördert werden, sofern die finanziellen und flächenmäßigen Ressourcen dies zulassen.”*

Bis 1994 werden 42.000 Wohnungen fertiggestellt. 19.000 Wohnungen sind Anfang 1995 im Bau, für annähernd die gleiche Zahl liegt bereits die Baugenehmigung vor. Zusätzlich werden 15.000 leerstehende Wohnungen im Ostteil Berlins wieder bewohnbar gemacht. So gibt es Entspannungstendenzen einerseits und immer noch mehr als 100.000 Wohnungssuchende in der Hauptstadt andererseits.

# Von der AWG zur eG

## Sein oder Nichtsein

Mit der DDR geht 1990 auch die Ära eines bislang auf deutschem Boden einmaligen staatlich subventionierten Wohnungsbauprogrammes zu Ende – in Berlin-Hohenschönhausen ebenso wie in der gesamten Republik. Die Wohnungsbaukombinate lösen sich auf.

Hof im Karree  
Briesenbrower  
Straße/Wartiner  
Straße im  
Sommer 1993



Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" erhält 1990 die letzten Wohnungen, die im Wohngebiet Hohenschönhausen 4 entstehen. Diese befinden sich in der Wartiner Straße 8, 10, 12 und 14. In diesem Block wird auch die "allerletzte" Betonplatte des Neubaugebietes eingesetzt – in der vorletzten Etage. Dieses Kuriosum ist der Tatsache geschuldet, dass hohe Persönlichkeiten dem Ereignis planmäßig und termingerecht beiwohnen, nur das Haus eben noch nicht ganz fertig ist.



Die AWG "Humboldt-Universität" besitzt jetzt 3.424 Wohneinheiten, davon sind 16 als Gewerberäume vermietet. Bei dieser Größe, die den Abschluss eines regen Wohnungsbauprogramms markiert, wird es die nächsten Jahre bleiben.

Mit der deutschen Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 steht die Genossenschaft vor existenziellen Problemen. Das nun gültige Genossenschaftsgesetz der Bundesrepublik Deutschland verlangt die Eintragung ins Genossenschaftsregister des zuständigen Amtsgerichtes.



Behinderten-  
gerechte Wege  
in der Wartiner  
Straße

Das Amtsgericht besteht auf der Neugründung der Wohnungsbaugenossenschaften; will ihre Existenz zu DDR-Zeiten nicht anerkennen. Dagegen wehren sich die AWG gemeinsam. Neugründung hieße nicht nur Verzicht auf alle Traditionen, es bedeutete auch den Verlust des bisherigen genossenschaftlichen Eigentums. Ein harter Kampf und zwei Aktenordner Schriftverkehr markieren den Weg um die Erhaltung der eigenen Existenz, der noch ins Jahr 1991 führt. Er ist auch begleitet von der Abnabelung vom bisherigen Trägerbetrieb, der Humboldt-Universität zu Berlin.

Während eines "Tages der offenen Tür" fordern Abgesandte der Ostberliner Wohnungsbaugenossenschaften vom Berliner Magistrat die Übertragung der Grundstücke, auf denen ihre Häuser stehen, zu den Konditionen, wie sie vor dem Tag der Währungsunion herrschten. Denn derzeit befinden sich die AWG-Häuser auf bisher volkseigenen Grundstücken.

## DM-Eröffnungsbilanz – Die Stunde Null

Unabhängig für die weitere Arbeit der Genossenschaft ist die Erstellung der sogenannten D-Mark-Eröffnungsbilanz. Mit der Währungsunion vom 1. Juli 1990 beginnt sozusagen die Stunde Null der Geschäftsführung. Die Geschäftsguthaben und die Immobilien sind neu zu bewerten. Das setzt eine immense Kleinarbeit voraus. Die Abteilung Technik legt eine Einschätzung der Bausubstanz vor: Obwohl es sich um Neubauten handelt, ist sie nach den nun geltenden DIN-Normen bemitleidenswert. Damit ist klar, dass die Aufgaben der nächsten Jahre darin bestehen werden, die genossenschaftliche Wohnungssubstanz den neuen Anforderungen anzupassen. Experten berechnen den Sanierungsbedarf für eine Plattenbauwohnung auf durchschnittlich 40.000 bis 70.000 DM. Woher die finanziellen Mittel dafür kommen sollen, liegt zu diesem Zeitpunkt allerdings noch völlig im Dunkeln.



Blick von der  
Zingster Straße  
in Richtung  
Wartenberg

Im November 1990 ist der in diesem Jahr neu gebildete, noch amtierende Aufsichtsrat froh darüber, dass das Bezirksamt Hohenschönhausen die Genossenschaft mit Fördergeldern finanziell unterstützen will. Für jede Wohnung werden 315 DM Subventionen gezahlt. Zudem übernimmt das Bezirksamt die Kosten für die Dachdeckerarbeiten an Genossenschaftshäusern im 3. Wohngebiet, sodass diese zu Ende geführt werden können. Für die Mitarbeiter der Genossenschaft werden vom Bezirksamt für die Monate September bis Dezember 1990 monatlich 200 DM zugeschossen, weiterhin 50 DM Gehaltszulage pro Kind der Beschäftigten.

Für die Wohnungsnutzer gibt es noch zwei erfreuliche Dinge zum Jahresende: Sie erhalten die Kunde von der Umrüstung der Fernseh-Gemeinschaftsantennen auf Satellitenempfang. 11 Programme sind dann zusätzlich für 3,50 DM im Monat zu sehen. Die Mieter können auch eigenverantwortlich einbruchshemmende Wohnungstüren einbauen lassen. Die Kosten sind selbst zu tragen, wobei öffentliche Fördermittel beantragt werden können, die bis zu 1.000 DM betragen. In Zusammenarbeit mit der Kriminalpolizei stellt die Genossenschaft eine sichere Mustertür vor. Kurz vor Weihnachten wird eine außerordentliche Delegiertenkonferenz einberufen, um die Liste der Genossen für die Eintragung der Genossenschaft beim Amtsgericht zu gewährleisten. Die Mitglieder des bis jetzt amtierenden Aufsichtsrates bewerben sich zudem öffentlich für den zu wählenden Aufsichtsrat. Die Angestellten der AWG "Humboldt-Universität" haben auch einen eigenen Betriebsrat gewählt.

### Hilfe von Partnern

Wichtiger Begleiter der Genossenschaft auf dem Weg zu einem Wohnungsunternehmen, das sich jetzt auf dem Markt beweisen muss, ist von Beginn des Jahres 1990 an der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Gegründet 1897 und im Zuge der geschichtlichen Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg nur im Westteil Berlins tätig, bietet er sofort nach dem Wegfall der Grenzen den Ostberliner Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften Information und Beratung zum bundesdeutschen Wirtschaftssystem und dem spezifischen System der Wohnungswirtschaft. Unternehmen, die wie die Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" das breite – auch praktische – Hilfsangebot nutzen, finden sich leichter in der neuen marktwirtschaftlichen Situation zurecht. Bereits im Frühjahr 1990 wird die Genossenschaft assoziiertes Mitglied des Verbandes, wenige Wochen später, im Juli, Vollmitglied. So kann sie vom Know-how erfahrener Verbandsmitglieder zehren und gleichzeitig eigene Interessen auf politischer Ebene mit einem starken Verband im Rücken effektiver vertreten.



Günstige und schnelle Verkehrs-  
anbindung durch die Tram in der  
Großsiedlung  
Hohenschönhausen



Regenbogen  
über der Zingster  
Straße im  
Sommer 1994

Der Vorstand hat mit Vertretern einiger anderer Ostberliner Genossenschaften den Arbeitskreis Ost gegründet. Dass zum Beispiel die Neugründung der bisherigen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften abgewendet werden kann und in eine Umfirmierung mündet, spricht für das Engagement der betroffenen Genossenschaften und für den Einfluss des Verbandes.

Ganz uneigennützig bietet die Westberliner Bauge-nossenschaft "Freie Scholle" zu Berlin aus Reinicken-dorf in dieser schwierigen Umstellungsperiode der WBG "Humboldt-Universität" ihre Hilfe an, die dankbar in Anspruch genommen wird. Sie schickt Kollegen, die vor Ort in Hohenschönhausen helfen, die Tagesprobleme zu lösen und auftretende Fragen zu beantworten. In all die neuen Aufgaben und Gesetze hätten sich die Mitarbeiter der Genossenschaft sonst nicht so schnell eingefunden.



Hauseingang  
in der Wartiner  
Straße, 1993

Doch auch Weiterbildungsmaßnahmen des Verbandes helfen den hauptamtlich Beschäftigten der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität", den neuen Anforderungen, die sich aus der Neu-orientierung der Genossenschaft ergeben, gerecht zu werden.

Das Jahr 1991 ist vor allem das Jahr des Lernens: Handelsrecht, Rechnungswesen, Mietrecht, Mietpreisrecht, Datenverarbeitung... Hinzu kommt, dass in Vorbereitung der ersten Mieterhöhung zum 1. Oktober 1991, die auf der Grundlage der ersten Grundmietenverordnung und der Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 basiert, alle Wohnungen neu vermessen und die Mieter rechtzeitig informiert werden müssen. Ebenso sind die Betriebskostenvorauszahlungen zu kalkulieren. Erschwerend kommt die große Verunsicherung der Wohnungsnutzer hinzu. Viele wissen nicht, wie ihre Zukunft auf dem Arbeitsmarkt aussehen wird und haben zum ersten Mal in ihrem Leben Angst, die Wohnung nicht mehr bezahlen zu können.

Finanziell kann die Genossenschaft in diesem Jahr zwar keine großen Sprünge machen, aber sie ist liquide. Ihre DM-Eröffnungsbilanz vom Vorjahr wird vom Prüfungsverband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen bestätigt, ebenso die Abschlussbilanz 1990. Im Frühjahr wird konstatiert, dass sie die einzige Ostberliner Genossenschaft ist, die bis zum Juli 1991 einen gesicherten Finanzhaushalt hat. Damit sind die Verwaltungskosten (pro Monat und Jahr 320 DM), Instandhaltungskosten von 15 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, der Einbau eines neuen Schließsystems sowie einer Haustürsicherungsanlage in der Geschäftsstelle abgedeckt. Für die Geschäftsstelle wird eine leistungsstarke EDV-Anlage angeschafft, um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren sowie ein Kleintransporter gekauft.

Ab Oktober des Jahres – zeitgleich mit der ersten Mieterhöhung – fallen sämtliche bisherigen Subventionen fort. Modernisierungsmaßnahmen müssen künftig aus eigenen Einnahmen bzw. über Kredite finanziert werden. Einer Kreditaufnahme aber stehen bislang ungeklärte Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden sowie die imaginären, von der Bundesregierung und den Banken festgelegten "Altschulden" im Wege.



Winterstimmung  
in Hohen-  
schönhausen:  
Seehausener  
Straße/Ecke  
Vincent-van-  
Gogh-Straße,  
Februar 1994



Ahrenschooper  
Straße 61,  
September 1993



Saubere und be-  
grünte Standplätze  
für Mülltonnen  
werden auch in der  
Wartiner Straße  
eingerrichtet,  
Sommer 1993

Zu den Grundstücken:  
Der Berliner Senat hat sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchringen können, den Grund, auf dem die Genossenschaftshäuser stehen, den Berliner Wohnungsbaugenossenschaften zu günstigen Preisen zu übereignen. Was die "Altschulden" betrifft, wonach die Wohnungsunternehmen für einst im heutigen Rechtssinne fiktive staatliche Kreditverträge aus DDR-Zeiten aufkommen sollen, so wurde zwischen Bundesregierung und Banken ein dreijähriges Moratorium vereinbart. In dieser Zeit wachsen allerdings Zinsen und Zinseszins um 45 Prozent.

Um die Lösung beider Probleme bemüht sich der Vorstand der Genossenschaft unaufhörlich. Dieser zähe Kampf ist nötig, um die Existenz der Genossenschaft zu retten. Denn müssten die "Altschulden" irgendwann gezahlt werden, so wäre dies das Aus nicht nur für die WBG "Humboldt-Universität".

#### **Endlich: eingetragene Genossenschaft**

In diesem allgemeinen und harten Existenzkampf gibt es am 5. November 1991 endlich einen Lichtblick: Es erfolgt die Eintragung der Genossenschaft ins Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter der Nr. GnR 452 Nz. Bei der Antragstellung hatte niemand vermutet, welch verwaltungstechnischer Marathon bis zur

Registrierung zu bewältigen sein wird. Die notwendige Neueintragung der 4.339 Mitglieder in die Liste der Genossen und eine Änderung der Satzung waren nur zwei Punkte, um statt einer Neugründung die Umfirmierung vornehmen zu können. Die Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" darf nun das Kürzel e.G. – eingetragene Genossenschaft – im Firmennamen tragen und legt sich als Logo den Firmennamen im stilisierten Haus, blaue Schrift auf weißem Grund, zu.

Zu den Beschlüssen, die Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam fassen, gehört u.a. der, dass die Wohnraumversorgung prinzipiell nach der Dauer der Mitgliedschaft erfolgt und diese die Rangfolge festlegt. Wird ein Wohnungsangebot dreimal abgelehnt, so kann der Versorgungswunsch als offenbar nicht so dringlich angesehen werden, und das Mitglied wird vorerst zurückgestellt. Noch immer gibt es eine Warteliste von Mitgliedern, die ohne Wohnung sind. Drei warten auf eine 1-Zimmer-, sieben auf eine 2-Zimmer-, drei auf eine 3-Zimmer-, 14 auf eine 4-Zimmer- und zwei auf eine 5-Zimmer-Wohnung. Neu aufgenommen werden 30 Wohnungssuchende für 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen.

Die Finanzsituation zum Jahresende wird als gut eingeschätzt, wobei auf ökonomischem Gebiet zunehmend besser gearbeitet wird. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 1,4 Millionen DM.

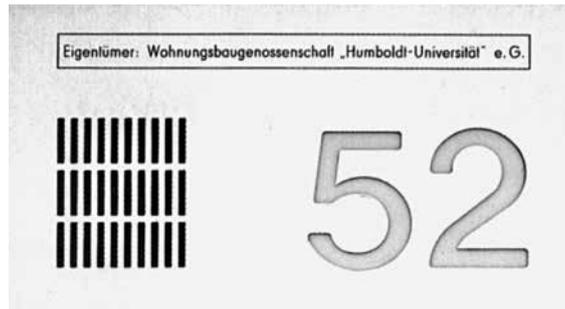
Kurzfristig werden noch einige nicht geplante Sanierungsarbeiten in Angriff genommen, so die Sanierung der Dächer aller Wohngebäude im 4. Wohngebiet, Einbau von Messtechnik für die Wasserinstallation, die Renovierung der Hauseingangsbereiche einschließlich neuer Heizung und Türanlage inkl. Klingeltableaus im 3. Wohngebiet sowie neue Briefkasteneinwürfe und deren einheitliche Beschriftung.

## Umfangreiche Instandsetzung

In das Jahr 1992 geht die Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" e.G. nun endlich als rechtmäßig eingetragene Genossenschaft mit mittlerweile 4.476 Mitgliedern und 33 Beschäftigten, mit 48 Gebäuden (3.409 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten) im Gesamtwert von 146 Millionen DM sowie "Altschulden" in Höhe von 117 Millionen DM.

Anfang des Jahres liegt auch die im Vorjahr beschlossene neue Satzung der Genossenschaft gedruckt als Broschüre vor. Das Instandsetzungsprogramm für 1992 erfasst ein Volumen von 6,5 Millionen DM, wobei gut zwei Millionen DM von der Wohnungsbaukreditanstalt für diese Zwecke bewilligt werden. Dieses Programm umfasst u.a. die Strangsanierung in 905 Wohnungen des 3. Wohngebietes, den Wechsel der Zirkulationsleitungen und die komplette Erneuerung der Heizstationen und der Hausanschlussstationen. In den Aufzügen der Elfgeschosser werden Notrufanlagen installiert.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden von den Genossenschaftlern, obwohl oftmals mit größeren Belästigungen durch Arbeiten in den Wohnungen verbunden, dankbar aufgenommen. Im Vergleich mit manch anderem Ostberliner Wohnungsunternehmen sehen die Wohnungsnutzer der WBG "Humboldt-Universität" e.G., dass ihr Vorstand jede Möglichkeit sucht und nutzt, die Wohnbedingungen für die Genossenschaftler zu verbessern. Auch das Umfeld wird dabei nicht außer Acht gelassen. Die Einrichtung von sauberen und begrünten Standplätzen für Mülltonnen ist ein Anfang. Damit sich die Bürger umfassend über anliegende Arbeiten informieren oder Fragen und Probleme anbringen können, wird in der Wustrower Straße ein Baubüro eröffnet.



Über den neuen Klingeltableaus steht der Name des Hauseigentümers

Die Transparenz der Genossenschaftspolitik und die Nähe zu den Wohnungsnutzern sind sicher auch ein Grund dafür, dass die zweite, mit 2,10 DM pro Quadratmeter empfindlich hohe Mietanhebung relativ problemlos vorbereitet und durchgeführt werden kann. Sie soll zu Beginn des kommenden Jahres in Kraft treten. In dieser Phase jedoch wirkt die Ankündigung der Bundesregierung, die Altschuldenfrage durch Privatisierungspflicht lösen zu wollen, wie eine kalte Dusche und verunsichert vor allem die Genossenschaftler. Im September betragen übrigens die aufgelaufenen Schuldzinsen aus dem Moratorium 26 Millionen DM. Über deren Streichung wäre man schon froh, eine Privatisierung allerdings hält man für indiskutabel.

In der Mitte des Jahres ist die personelle Umstrukturierung der Geschäftsstelle vorläufig abgeschlossen. Da zum Beispiel Elektroarbeiten an eine Fremdfirma übertragen werden, braucht man keine eigenen Handwerker mehr. Sie werden per Überleitungsvertrag an Fremdfirmen vermittelt. Die Geschäftsstelle ist zu diesem Zeitpunkt mit 26 Mitarbeitern besetzt.



Das neue Logo der Genossenschaft ab der Eintragung in das Genossenschaftsregister 1991



Nachtstimmung  
in der Zingster  
Straße

**Hier fühlt man sich zu Hause**

Gleich zu Beginn des Jahres 1993 fassen Vorstand und Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" e.G. gemeinsam den Beschluss, neue Genossenschaftsmitglieder vorerst nur noch in eingeschränktem Maße aufzunehmen, da der zur Vergabe stehende Wohnraum sehr begrenzt ist und die Wartezeit nicht unangemessen lange dauern soll. (Ausgenommen von dieser Regelung sind Ehepartner und Kinder von Mitgliedern.) So werden 1993 insgesamt 30 neue Interessenten für 1-Zimmer-, 10 für 2-Zimmer- und 60 für 3-Zimmer-Wohnungen aufgenommen. Bei 4-Zimmer-Wohnungen besteht so gut wie keine Aussicht, dass sie frei werden.

Drei Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung zeigt sich, dass manche schnelle "Einheitsprognose" falsch war. Den Ostberliner Plattenbausiedlungen war vorausgesagt worden, dass sich ihre soziale Struktur sehr schnell ändern werde, weil Besserverdienende in andere Wohngegenden ziehen würden und nur sozial Schwächere in den Satellitenstädten zurückblieben. Dabei wurde allerdings außer Acht gelassen, dass sich der Großteil der Hohen-schönhausener in seinem von der sozialen Struktur her sehr ausgewogenen Stadtbezirk wohlfühlt.

81 Prozent – so besagt eine Studie – wollen nicht weg aus ihrem Bezirk. Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist in den vergangenen drei Jahren sogar gestiegen. Ausschlaggebend dafür, dass dies so bleibt, ist natürlich, dass sich die Menschen in ihrer Wohnung und in ihrem Haus wohlfühlen, dass die Umgebung, das unmittelbare Umfeld und die Infrastruktur Geborgenheit, Sicherheit und Attraktivität vermitteln.

Hauseingang  
in der Randow-  
straße, Juli 1994



Hof Seehausener-/  
Biesenbrower  
Straße im  
Sommer 1993

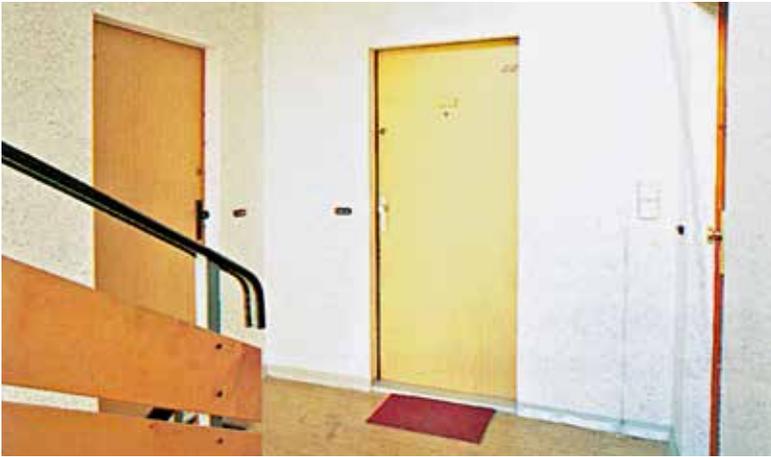
Die in dieser Hinsicht noch vielen offenen Wünsche werden von der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" e.G. denn auch als Herausforderung verstanden. Neben den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die im vergangenen Jahr angelaufen sind bzw. organisiert wurden, wird nun der Blick weiter in die Zukunft gerichtet. Ein umfassendes Programm unter dem Namen "Sanierungskonzept S 2000" wird erstmals im April vom Vorstand vorgelegt. Es handelt sich hierbei um einen Fahrplan, der detailliert aufschlüsselt, wann welche Modernisierungsarbeiten wo geplant sind und wie sie finanziert werden sollen. Dass dieser erste Entwurf schon im Laufe des Jahres 1993 mehrmals überarbeitet wird und auch später aktuellen Gegebenheiten angepasst werden muss, liegt in der Natur einer so umfangreichen Sache. Da ändern sich Kreditangebote oder Fördermittelzuwendungen, es ergeben sich neue Erkenntnisse bei der Vorbereitung der Projekte, und es sind nicht zuletzt politische Entscheidungen – wie zum Beispiel bei der Altschulden-Thematik – die berücksichtigt werden müssen.

Möglich wird dieses Sanierungskonzept durch das umfangreiche, von der Bundesregierung initiierte Förderprogramm "Aufschwung Ost", aus dem vor allem Mittel zur Sanierung von Plattenbauten zu sehr günstigen Konditionen beantragt werden können. Da der Vorstand der Genossenschaft sehr rege nach immer neuen Finanzierungsmöglichkeiten des ehrgeizigen Sanierungsprogrammes sucht und auch den großen Aufwand bei der Beantragung dieser Mittel nicht scheut, können bereits in diesem Jahr

alle Müllstandplätze erneuert und weitere Hauseingangszonen schöner gestaltet werden. Mit 2,5 Millionen DM aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau wird begonnen, in allen Wohnungen die Heizungsventile zu erneuern und Thermostate zur besseren Temperaturregelung und Reduzierung der individuellen Heizkosten einzubauen.

### Zwei existenzbestimmende Gesetze

In Bonn werden zwei für die Genossenschaft entscheidende Gesetze verabschiedet: Das ist zum einen das Genossenschaftsvermögensgesetz, wonach Wohnungsbaugenossenschaften per Gesetz Eigentümer der von ihnen genutzten Wohngebäude und der diesen Objekten zugeordneten Flächen sind. Die Übertragung der Grundstücke soll zu einem Preis von drei DM je Quadratmeter erfolgen. Damit ist ein entscheidendes Problem rechtlich geklärt. Für die WBG "Humboldt-Universität" wird sich der damit verbundene Verwaltungsakt noch über Jahre hinziehen, weil die Eintragung ins Grundbuch ein langwieriger Prozess ist und es außerdem zwischen WBG und Bezirksamt Streitigkeiten über die zu den Häusern gehörigen Flächen gibt. Immerhin: Die Berücksichtigung von Grund und Boden in der Bilanz ergibt einen Zuwachs des Anlagevermögens von 23,3 Millionen DM. Die WBG "Humboldt-Universität" e.G. unterzeichnet mit dem Bezirksamt Hohenschönhausen einen Vertrag, wonach sie die zu ihren Häusern gehörenden Grünflächen selbst in Pflege nimmt.



Aufzüge in den Elftgeschossern werden modernisiert

Frisch renoviert wurde das Treppenhaus Pablo-Picasso-Straße 13, daneben der neu ausgekleidete Aufzug in der Ahrenshooper Straße 47, September 1993

Biesenbrower Straße im September 1993

Das zweite einschneidende Gesetz ist das Altschuldenerhilfegesetz vom 26. Juni 1993. Es ermöglicht den Wohnungsunternehmen, die es in Anspruch nehmen, teilweise von den "Altschulden" und dem größten Teil der damit verbundenen Zinsforderungen befreit zu werden. Sie können außerdem für den verbleibenden Schuldenrest den Antrag auf Zinshilfe stellen. Diese im Rahmen des Solidarpaktes zustande gekommene Möglichkeit ist mit Auflagen verbunden: Die Wohnungsunternehmen müssen ein überzeugendes Unternehmenskonzept sowie ein finanzierbares Sanierungs- und Modernisierungsprogramm für die kommenden Jahre vorlegen. Damit soll gesichert werden, dass sich die Wohnbedingungen in den neuen Bundesländern schnell und spürbar verbessern.

sie unter Zeitdruck stehen. Die Entscheidung muss schnell fallen, denn der Antrag auf Teilentschuldung und Zinshilfe unter den oben genannten Bedingungen muss spätestens zum Jahresende gestellt sein. Im Grunde genommen bleibt der Genossenschaft gar keine Wahl: Sie hat nur die Möglichkeit, diese Variante zu akzeptieren oder geradewegs auf den Konkurs zuzusteuern. Denn mit den Zinsen auf die "Altschulden" ist die Belastung auf 775 DM pro Quadratmeter angewachsen, das sind 167,2 Millionen DM. So bleibt auch der Vertreterversammlung am 23. September 1993 nichts anderes übrig, als den Vorstand zur Antragstellung zu ermächtigen. Es ist der einzige Weg in die Zukunft.

Da die Genossenschaft im Herbst 1993 sehr günstige Kredite zu einem Zinssatz von nur vier Prozent aufnehmen kann, wird das natürlich genutzt. Für das für 1994 geplante umfangreiche Fenstersanierungsprogramm und weitere Maßnahmen werden 50 Millionen DM beantragt. Die ersten Mieterversammlungen, auf denen z.B. über den geplanten Fensteraustausch informiert wird, finden zum Jahresende statt und zeigen eine große Akzeptanz für dieses Vorhaben. Zu den aktuellen Modernisierungsmaßnahmen kommen noch der Umbau und die Auskleidung der Aufzüge mit Edelstahl und Spiegeln hinzu. In den Fünf- und Sechsgeschossern werden die Hausflure komplett malermäßig instandgesetzt und neuer Bodenbelag verlegt.



Auf großen Widerstand stößt allerdings eine weitere mit dem Gesetz verbundene Auflage vor allem in den Genossenschaften: Innerhalb von 10 Jahren sind 15 Prozent des aktuellen Wohnungsbestandes zu privatisieren. Vorstand, Aufsichtsrat und Genossenschaftsvertreter diskutieren dieses Angebot sehr ausführlich und sehr emotionsgeladen, zumal

## Sanierung in großem Stil

Das Jahr 1994 hält im Januar eine erneute Mieterhöhung bereit, über die die Genossenschaftler allerdings frühzeitig informiert worden sind. Die Einnahmen aus der Grundmiete steigen gegenüber dem Vorjahr um 14 Prozent.

Im Unternehmen stehen abermals strukturelle Veränderungen an. Die Erfahrungen der letzten Monate haben zum Beispiel gezeigt, dass sich eine eigenständige Abteilung nur mit der Vorbereitung und Durchführung der umfangreicher werdenden Modernisierungsprojekte befassen kann. So entsteht die Abteilung Projektmanagement. Die technische Instandhaltung läuft künftig unter der Regie der Abteilung Bewirtschaftung. Zusätzlich – als Unterstützung für die sieben Hausmeister – werden vier geringfügig beschäftigte Hausbesorger eingestellt. Die Beschäftigtenzahl im Unternehmen steigt bis zum Jahresende auf 39 Mitarbeiter an.

Nach einer grundlegenden Überarbeitung aller Vorgärten durch Fremdkräfte wird ein gutes Drittel per Vertrag zur privaten Pflege an interessierte Wohnungsnutzer übergeben. Viele dieser Hobbygärtner haben sich zuvor schon ohne Vertrag und ohne das kleine monatliche Entgelt um das Grün vor ihrer Haustür gekümmert.

Im April beginnen die Arbeiten zur kompletten Sanierung der Versorgungsstränge in den fünf- und sechsgeschossigen Häusern des 4. Wohngebietes. Für die betreffenden Mieter sind die damit verbundenen Arbeiten schon eine ziemliche Zumutung. Das Aufstemmen und Abtragen einer Küchenwand, Herausreißen aller Versorgungsleitungen und die Installation neuer Abwasser-, Warm- und Kaltwasserleitungen verursachen viel Schmutz und Lärm, und die Arbeiten dauern eine Woche.



Abschluss der Arbeiten im Zuge der Strangsanierung



Einbau von Kunststofffenstern

Doch aufgrund langfristiger Informationen, zuverlässiger und rücksichtsvoller Arbeit der Firmen vor Ort und viel Verständnis seitens der Wohnungsnutzer läuft die Strangsanierung problemlos. Neue Armaturen für Küche und Bad, eine neue Küchenwand mit Fliesenpaneel und moderne Sanitärkeramik fürs Bad sind außerdem auch eine kleine Entschädigung und machen die Wohnung ein Stück komfortabler. Groß ist die Belastung für die Mieter noch einmal während des Fensteraustausches. Die Arbeiten beginnen im Sommer im 3. Wohngebiet. Die Zustimmung unter den Wohnungsnutzern ist auch hier sehr groß, die Aussicht auf pflegeleichte, wärmedämmte Kunststofffenster ist erfreulich. Die Einbauzeit beträgt je Wohnung nur einen Tag.

## Rundum zum Wohlfühlen

Sehr viel, wenn auch in gemäßigerem Tempo, verändert sich in den großen Wohnhöfen. Schöne Spiel- und Sportplätze für Kinder nehmen Gestalt an, so im Hof Biesenbrower-/ Seehausener Straße. Für Erwachsene entstehen ruhige begrünte Sitzplätze, die zum Schwatz mit den Nachbarn einladen. Mit einem zünftigen Hoffest weihen die Anwohner ihr neues Schmuckstück im April 1994 ein. Vor allem die Kinder sind vom Kunstwerk eines Bildhauers, einem Saurier zum Klettern, begeistert. Das Wohnhof-Programm wird aus Fördertöpfen des Berliner Senats finanziert. Auch die Wohnhöfe Ahrenshooper Straße / Zingster Straße sowie Ribnitzer Straße und Pablo-Picasso-Straße/ Warnitzer Straße/ Randowstraße verändern sich durch das Wirken von Landschaftsgestaltern und -gärtnern.

In der Ahrenshooper Straße 61 werden neue Loggien angebracht – auf Wunsch der Mehrheit der Mieter unverglast. Diese Umrüstung läuft als Pilotprojekt für den vollständigen Loggienaustausch im kommenden Jahr.

Ein weiterer Kredit wird beantragt. Mit dem Geld werden Keller teilsaniert, Elektroanlagen sowie noch überholungsbedürftige Stränge in den Elfgeschossen erneuert.

### “Altschulden” sind reduziert

Im Mai erhält die Genossenschaft Bescheid, dass ihrem Antrag auf Teilentlastung und Zinshilfe nach dem Altschuldenhilfegesetz stattgegeben wird. Dadurch belaufen sich die Verbindlichkeiten pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr auf 775 DM, sondern nur noch auf 150 DM. Durch die Übernahme der Zinsverpflichtungen 1990 bis 1993 durch Bund

und Länder kann im Geschäftsjahr 1994 erstmals ein Überschuss erwirtschaftet werden.

Ab Juli des Jahres erscheint in unregelmäßigen Abständen “Das Journal”, eine interne Zeitung, die alle Wohnungsnutzer der WBG “Humboldt-Universität” e.G. noch direkter über das Geschehen in der Genossenschaft informiert. Auf diesem Wege erfahren die Genossenschaftler zum Beispiel von einem Treffen des Vorstandes und Mitgliedern des Aufsichtsrates mit den Gründern und Pionieren der Genossenschaft sowie allen bisherigen Vorständen. Man besinnt sich nicht nur wieder seiner Wurzeln, sondern will die Kontakte wiederbeleben, um die Erinnerung der Genossenschaftler für die zum 40-jährigen Bestehen der Genossenschaft im Jahre 1996 geplante Chronik festzuhalten.

Heißer Diskussionspunkt das ganze Jahr hindurch bleibt die durch das Altschuldenhilfegesetz diktierte



Der “Dinosaurier”  
auf dem Spielplatz  
Biesenbrower-/  
Seehausener Straße,  
1994

Auflage, 15 Prozent des Wohnungsbestandes innerhalb der nächsten zehn Jahre zu verkaufen. Abgesehen davon, dass die Genossenschaft keine Möglichkeit auslöst, sich für die Modifizierung der Regelung einzusetzen – sie hat ihr durch eigene Entscheidung Rechnung zu tragen. Spontane Verkäufe, wie sie von anderen Wohnungsunternehmen bekannt werden, verunsichern viele Mieter und Genossenschaftsmitglieder. So etwas – sagen Vorstand und Aufsichtsrat in aller Deutlichkeit – müssen die Wohnungsnutzer ihrer Genossenschaft nicht befürchten.

Als erster Schritt ist vorerst und entsprechend dem Beschluss 8/93 der Vertreterversammlung eine Umfrage unter den Mietern geplant, wo Interessen und Möglichkeiten erfasst werden sollen. Selbst für diese Umfrage werden erst die Rahmenbedingungen für eventuelle Privatisierung der Genossenschaftshäuser erarbeitet, um niemanden unnötig zu

verunsichern und auch, um auf möglichst viele Fragen – Preis, Finanzierungsmöglichkeiten, Zustand der Häuser – schon konkrete Antworten geben zu können. Dazu wird beim Vorstand eine Arbeitsgruppe “Veräußerung” gebildet. Für Vorstand und Aufsichtsrat liegt es außerdem fernab der Realität, über den Verkauf von Plattenbauten zu spekulieren, solange sie nicht von Grund auf saniert sind.

Statt verkauft soll zunächst jedoch gekauft werden, und zwar steht eine inzwischen geschlossene Kindertagesstätte im 4. Wohngebiet zur Debatte. Für die Geschäftsstelle wäre das das ideale Domizil, man müsste nicht mehr bei der Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE zur Miete residieren. Die Entscheidung darüber soll im Herbst 1995 fallen.

#### **Investitionen in den Ostberliner Wohnungsbau**

1995 stellt die Bautätigkeit alles, was in den vergangenen fünf Jahren an Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen lief, in den Schatten. Handwerker und Bauleute aller Sparten schaffen in, an, auf und vor nahezu allen Häusern der Genossenschaft. In diesem Jahr werden über 40 Millionen DM in den Wohnungsbestand investiert. Möglich machen das die umfangreichen zinsgünstigen – im Rahmen des “Aufschwungs Ost” vergebenen – KfW-Kredite sowie wachsende Einnahmen durch gesetzliche Mieterhöhungen und Modernisierungsumlagen.

Das Fenster-Austausch-Programm aus dem Vorjahr findet seine Fortsetzung; und tatsächlich sind bis Dezember 1995 alle Fenster – etwa 20.000 – erneuert. Für die Bewohner ist der Austausch zwar mit Lärm und Schmutz verbunden, doch dank der ausgezeichneten Organisation dieser Arbeiten reduziert sich die Belastung in der eigenen Wohnung auf einen knappen Tag.



Balkonerneuerung  
in der Ahrens-  
hooper Straße 61

Im folgenden extrem langen und kalten Winter 1995/96 machen sich die Fenster schon bezahlt im wahrsten Sinne des Wortes: Der Wind pfeift nicht mehr durch die Stuben, und das wirkt sich letztlich auf die Heizkosten aus.

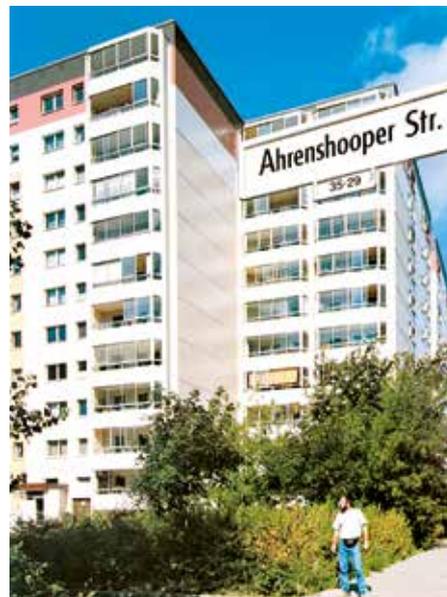
Mit dem termingerechten Abschluss des Fensterprogramms hat sich in erster Linie die neugebildete Abteilung Projektmanagement verdient gemacht. Monatelange Vorarbeiten wie Gutachten, Fensterauswahl, Auftragsausschreibungen und Preisverhandlungen, exakte Zeitplanung mit den beteiligten Firmen, immer eine begleitende Mieterbetreuung und die Auswertung der Erfahrungen am Pilotprojekt Ahrenshooper Straße 47/49 sichern das

#### Arbeiten bei der Strangsanierung



ehrgeizige Ziel, täglich die Fenster in zwanzig Wohnungen umzurüsten. Natürlich bleiben Probleme nicht aus. So ist es weiterhin schwieriger, die alten Fenster auszubauen, als ursprünglich angenommen. Beton platzt ab, ungeplante Ausbesserungsarbeiten sind nötig. Im Frühjahr 1995 meldet einer der Hauptauftragnehmer Konkurs an, doch zum Glück wird schnell eine andere Fensterfirma gefunden, die zu ebenso günstigen Konditionen arbeitet.

Im Projektmanagement laufen auch die organisatorischen und technischen Fäden für die anderen Sanierungsmaßnahmen



Neue Loggien in der Ahrenshooper Straße



zusammen. So werden 103 Versorgungsstränge für Wasser, Abwasser, Strom und Luft in den elfgeschossigen Bauten saniert – 1.100 Wohnungen sind davon betroffen. Zeitgleich mit den neuen Medienanschlüssen erhalten die Wohnungen eine neue Badausstattung in weiß: Badewanne, Waschbecken, Toilette und einen tiefsitzenden wassersparenden Spülkasten. Wer möchte, kann zusätzlich neue Einhebel-Armaturen einbauen lassen. Auch in den Küchen werden neue Heizkörper montiert. Sie sind nicht nur formschöner als die alten, vor allem lässt sich mit ihnen endlich die Raumtemperatur regulieren. Dem Wunsch vieler Mieter entspricht auch die Installation eines neuen modernen Elektroherdes mit Ceran-Kochfeld.

Die Strangsanierung läuft auch in den restlichen 400 Wohnungen der Fünf- und Sechsgeschosser weiter. Mit den bereits im Vorjahr abgeschlossenen Arbeiten können 1995 auch hier 820 strangsanierte Wohnungen bilanziert werden – aufgrund des geringen Alters der Wohnungen allerdings ohne Austausch der Sanitärobjekte. Für die Wohnungsnutzer ist die Zeit der Strangsanierungsarbeiten – eine Woche – ziemlich belastend. Da die Wohnung tagsüber immer zugäng-



lich sein muss, nehmen sich viele Urlaub. Zeitweilige Wasser- und Stromabsperungen sind notwendig, die Möbel müssen vor Schmutz geschützt werden. Fröhmgens um sieben sind die Handwerker schon im Haus und zeitweise ziehen sich die Arbeiten bis in die späten Abendstunden hinein. Der Alltag ist zudem stark beeinträchtigt, wenn den Familien so sensible Bereiche wie Küche und Bad nicht wie gewohnt zur Verfügung stehen. Trotz dieser kurzzeitigen Erschwernis gibt es Verständnis und Zustimmung für alle Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, denn unter dem Strich stehen für jeden Einzelnen bessere Wohnbedingungen in einer komfortablen Wohnung.

### Vom Pilotprojekt zum Schmuckstück

Einer langandauernden Belastung, die sich über das Frühjahr bis in den Sommer erstreckt, sind die Bewohner der Ahrenshooper Straße 47 ausgesetzt. Ihr Haus ist Pilotprojekt für die neuen verglasten Loggien. Und Pilotprojekt heißt: Hier wird getestet, ob alles, was Vorstand, Projektmanagement und

ausführende Firma entwickelt haben, in der Praxis funktioniert. Leider muss in diesem Fall sehr viel umdisponiert werden, dadurch entstehen erhebliche Terminverschiebungen, sind die Mieter weitaus länger mit den Bauarbeiten, mit den Baumaßnahmen konfrontiert, als ursprünglich vorgesehen.

Den Nutzen haben diejenigen, denen die Loggien-erneuerung jetzt ins Haus steht. Nach der Pilotphase funktioniert die Technologie. Ihre Geduld wird den Bewohnern der Ahrenshooper Straße 47 durch eine dauerhaft reduzierte Modernisierungsumlage gedankt. Finanziell abgedeckt ist diese Geste durch das Geld, das von der ausführenden Firma als Vertragsstrafe wegen Nichteinhaltung der Termine eingenommen wird.

Im Laufe des Jahres werden insgesamt 492 Loggien an den Elfgeschossern im 3. Wohngebiet abgerissen und neu aufgebaut. Dies betrifft die Wustrower Straße 1–5, Ahrenshooper Straße 37–61 und die Zingster Straße 24–28. An diesen Häusern wird gleichzeitig die Fassade erneuert und mit Vollwärmeschutz und Hinterlüftung ausgestattet – insgesamt 28.360 m<sup>2</sup> Fläche in diesem Jahr.

Panorama  
Zingster Straße/  
Ahrenshooper  
Straße; die  
Demontage der  
Balkone an der  
Ahrenshooper  
Straße 61 beginnt  
im Juli 1994



Neu eröffnetes  
"Lindencenter"

Wie schmuck so ein runderneuerter Elfgeschosser aussehen kann, zeigt sich, als im September die Baugerüste in der Wustrower Straße 1-5 fallen: Das helle, freundliche Fassadenkleid bringt die verglasten, wintergarten-ähnlichen Loggien schön zur Geltung. Und mancher Hohen-schönhausener, der in die gerade eröffnete neue Einkaufs-Passage "Lindencenter" nebenan strebt, hält inne und wirft einen Blick auf das Vorzeigobjekt der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" e.G., die ihr Logo übrigens stolz am Giebel präsentiert.



Gut zu verfolgen ist für alle Genossenschaftler das Geschehen auf den Wohnhöfen. Eine neue Hoflandschaft entwickelt sich in der Ribnitzer-/ Zingster Straße. Viel Grün, Platz für Jung und Alt und die optisch ansprechende Gestaltung trösten darüber hinweg, dass so eine Wohnhoferneuerung sehr lange dauert. Das hängt zum einem mit den genutzten Fördermitteln des Berliner Senats zusammen, die immer nur zu bestimmten Terminen abgerufen werden können und zum anderen auch teilweise mit

Zingster Straße,  
Sommer 1994



der Koppelung an Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, wo ebenfalls bestimmte Zeitregelungen zu berücksichtigen sind. Zudem ist es sinnvoll – zumindest im hausnahen Bereich – das Ende der Fassadenarbeiten abzuwarten. So ist zu erklären, dass die Höfe Ahrenshooper- / Zingster Straße und Warnitzer- / Pablo-Picasso- / Randowstraße in diesem Jahr noch nicht endgültig fertiggestellt werden. Es gibt auch Veränderungen, die sich weitgehend verborgen vor den Blicken anderer vollziehen. So der weitere Einbau einbruchshemmender Wohnungstüren. Insgesamt sind 2.500 genossenschaftliche Wohnungen nun damit ausgestattet, das sind 80 Prozent des Bestandes. Ebenfalls neue Türen erhalten die Hausanschlussstationen; 93 Brandschutztüren werden in den Kellerbereichen der Elfgeschosser eingebaut, um ein höheres Maß an Sicherheit zu bekommen. Vom Keller geht's auf das Dach: In diesem Jahr sind elf Dächer zu erneuern, einschließlich Wärmedämmung und Entwässerung.

### 3-Zimmer-Wohnungen zu vergeben

Zum 1. August 1995 werden zum dritten Mal seit der deutschen Wiedervereinigung in Ostdeutschland die Mieten angehoben. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft beschließen jedoch, die höhere Miete erst ab 1. Oktober zu verlangen. Jeder Wohnungsnutzer soll vorab langfristig und gründlich darüber informiert werden und die Möglichkeit erhalten, sich bei Unklarheiten mit der Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen. Bei dieser dritten Grundmietenerhöhung verlangt der Gesetzgeber das schriftliche Einverständnis des Mieters. Liegt dies nicht vor, ist es Sache des Vermieters, die Mieterhöhung einzuklagen. Mit dieser verlängerten Frist hoffen Vorstand und Aufsichtsrat, gerichtliche Entscheidungen vermeiden zu können. Bis auf 20 Wohnungsnutzer erkennen alle die Mieterhöhung schriftlich an.



Im Laufe des Jahres zeigt sich immer wieder, dass sich 3-Zimmer-Wohnungen schwer vermieten lassen. Die auf der Warteliste stehenden Mitglieder der Genossenschaft wünschen in der Regel 4- oder 2- oder 1-Zimmer-Wohnungen. Über eine Annonce in Berliner Tageszeitungen werden Interessenten für 3-Zimmer-Wohnungen gesucht und gefunden, die dann natürlich auch in die Genossenschaft eintreten müssen. Der drohende Leerstand ist damit abgewendet.

### **Wer möchte seine Wohnung kaufen? Konzepte zur Privatisierung**

Ein Problem, mit dem Vorstand und auch der Aufsichtsrat das ganze Jahr über befasst sind, ist die nach dem Altschuldenhilfegesetz verlangte Privatisierung von 15 Prozent des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Um hierbei die demokratische Mitbestimmung aller Genossenschaftsmitglieder und Wohnungsnutzer zu sichern, arbeitet der Ende 1994 gegründete sogenannte Veräußerungsbeirat der Genossenschaft gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat intensiv an der Umfrage zum Thema Privatisierung. Der Fragebogen ist Bestandteil eines Sonder-Informationsheftes der Genossenschaft, das alle Haushalte im Oktober erhalten und in dem neben der Argumentation von Vorstand und Aufsichtsrat vor allem auch wichtige Begriffe erläutert und die gesetzlichen Grundlagen noch einmal konzentriert aufgeführt werden. Der Fragebogen selbst ist so detailliert, dass die für Anfang des kommenden Jahres geplante Auswertung Rückschlüsse auf alle Wünsche, Erwartungen, Zweifel und Ängste zulässt. In der Geschäftsstelle steht im



November und Dezember zweimal wöchentlich ein Konsultationsbüro offen, in dem alle Fragen der Genossenschaftler zum Thema Privatisierung besprochen werden können. Keiner soll aus Unkenntnis verunsichert sein oder Angst um seine Wohnung haben müssen. Und wer am Kauf seiner oder einer anderen Wohnung interessiert ist, dem soll durch exakte Informationen und auch die Vermittlung von Finanzierungsberatungen die Entscheidung erleichtert werden. Über 100 Genossenschaftler nutzen das Angebot und vereinbaren einen Termin im Konsultationsbüro.

Wie die Umfrage zum Privatisierungsinteresse zeigt, sind von den 1.512 Wohnungsnutzern, die ihre Fragebögen ausfüllten, 182 interessiert am Kauf einer – in der Regel ihrer eigenen – Wohnung. Das wäre immerhin schon ein Drittel der vom Gesetzgeber geforderten 15 Prozent. Weitere 326 Befragte wissen noch nicht recht, ob sie kaufen möchten.

Da Vorstand und Aufsichtsrat die Veräußerung von Wohnungen an ihre Nutzer und Genossenschaftsmitglieder als einzig angemessene Privatisierungsvariante sehen, werden in der ersten Jahreshälfte 1996 die Konzeption überarbeitet, die Kalkulationen für Kaufinteressenten erheblich verbessert, ein umfangreiches Sicherungssystem hinzugefügt und nach seriösen und kompetenten Partnern für die Umsetzung Ausschau gehalten. Die Vorbereitung der

links: Karree  
Warnitzer  
Straße / Pablo-  
Picasso-Straße/  
Randowstraße  
im Sommer 1993

rechts: Innen-  
hof Zingster  
Straße / Ahrens-  
hooper Straße,  
1995 / 1996



Privatisierung wird in der zweiten Hälfte des Jahres 1996 zur wesentlichen Aufgabe. Deshalb wird hierfür ein spezielles Privatisierungsbüro eingerichtet, das den zu erwartenden Anfragen und Beratungsgesprächen gewachsen sein muss. Da die Mitarbeiter der Geschäftsstelle der Genossenschaft nicht spezialisiert sind auf Privatisierung und Finanzberatung, wird dafür ein seriöses und kompetentes Unternehmen herangezogen, das diesen Dienst übernimmt.



#### **Sanierungsprogramm: weiter mit voller Kraft**

Das bereits völlig veränderte Erscheinungsbild eines Großteils der Genossenschaftshäuser und der angrenzenden Umgebung zeigt, welchen Wert dem Wohnen in der Genossenschaft auch seitens des Vorstandes und Aufsichtsrates eingeräumt wird.

So werden die Arbeiten in den Wohnhöfen der Ahrenshooper-/ Zingster Straße und Warnitzer-/ Randow-/ Pablo-Picasso-Straße beendet. Die Fassadengestaltung einschließlich Austausch von 1.322 Loggien an den Elfgeschossen wird fortgesetzt, wobei an drei Standorten gleichzeitig gebaut wird. An den fertigen Gebäuden geht es an die Neugestaltung der Hauseingänge und Vorgärten sowie der Treppenhäuser. Ein Teil der 67 Aufgänge ist schon modernisiert und kann in voller Schönheit bewundert werden.

In den Elfgeschossen werden die Sanierungsarbeiten an den Versorgungssträngen abgeschlossen; es sind davon 1.600 Wohnungen betroffen. Alle 18 fünf- und sechsgeschossigen Objekte werden in diesem Jahr mit einer neuen Fassadengestaltung im wahrsten Sinne des Wortes "bedacht". Nach den Entwürfen des Ateliers für Design & Farbe Villard Salibi GmbH wird dem jeweils obersten Stockwerk ein neues Aussehen verpasst, das einer mit roten Ziegeln eingedeckten Mansarde täuschend ähnlich sieht. Und damit die Dächer auch alle dicht sind, werden die letzten sieben im 4. Wohngebiet saniert. Bereits nach der ersten Jahreshälfte sind diese Arbeiten abgeschlossen. Das bedeutet, dass seit 1990 alle Dächer erneuert und mit entsprechender Wärmedämmung versehen worden sind. Mit der kälteren Jahreszeit beginnt die schrittweise Rekonstruktion der Kellerräume. So werden in den Elfgeschossen die Holzverschlüge gegen Metallgitterboxen ausgetauscht und die Kellerdecken erhalten eine zusätzliche Wärmedämmung gegen unnütze Wärmeverluste im Erdgeschoss.



Karree Biesebrower Straße/ Seehausener Straße/ Pablo Picasso-Straße, August 1996

Um dem natürlich auch gestiegenen Anspruch der Mieter an den Wohnkomfort gerecht zu werden, gehen die Bauarbeiten 1996 nahtlos weiter. Alle Hauptmaßnahmen des Sanierungsprogrammes sollen bis zum Jahresende abgeschlossen sein.



# Berliner Wohnungs- unternehmen vor neuen Herausforderungen **1997–2010**

# Neue und alte Akteure auf dem Wohnungsmarkt



Die  
Pablo-Picasso-  
Straße 1 – 11  
nach erfolgter  
Sanierung

## Berlin im Wandel

Zehn Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung ist die angestrebte Angleichung der Wohnverhältnisse in Ost und West nur im Ansatz erreicht. Zwischen den ehemals getrennten Stadthälften, aber auch zwischen Stadt und Umland, finden Wanderungsbewegungen statt, die einen erheblichen Einfluss auf das Baugeschehen und den Wohnungsmarkt haben.

Die höchsten Verluste verzeichnen die östlichen Bezirke und hier insbesondere die Großsiedlungsgebiete an der Peripherie. Vor allem Familien mit schulpflichtigen Kindern nutzen die Gelegenheit, bezahlbare Eigenheime im Berliner "Speckgürtel" erwerben zu können. Zurück bleibt die weniger mobile und zunehmend ältere Bevölkerung, deren Bedarf an angepassten und barrierefreien Wohnformen steigt.

*“Der längerfristige Leerstand nimmt trotz Umbau-  
maßnahmen seit 2003 zu und betrifft überwiegend  
die Ostberliner Bezirke. Dieser Problemindikator  
zeigt: Bestimmte Wohnungstypen und –lagen sind  
derzeit nicht gefragt und könnten eine Anspannung  
des Wohnungsmarktes nur bedingt abfedern.”*  
(IBB Wohnungsmarktbericht 2006, S.12)

2001 wird die Bezirksreform in Berlin durchgeführt:  
aus ehemals 23 werden 12 Bezirke, die nun eine  
annähernd ähnliche Anzahl von jeweils rund  
300.000 Einwohnern aufweisen. Hohenschönhausen  
verliert seine Eigenständigkeit und wird ein Ortsteil  
von Lichtenberg.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost  
bewegen umfangreiche Leerstände auch zahlreiche  
ostdeutsche Gemeinden zum Abriss von Wohn-  
häusern, positiver wird dies als “Rückbau” bezeichnet.  
Berlin bleibt davon zwar weitgehend verschont, hier  
führt jedoch die hohe Verschuldung des Landes zum  
Verkauf von mehreren städtischen Wohnungsunter-  
nehmen. Ein Vorgang, der das Absinken der Zahl  
kommunaler Wohnungen zwischen 2002 und 2005  
von 22 auf 16 Prozent bewirkt und nur wenige Jahre  
später auch von offizieller Seite als Fehler bezeichnet  
wird. Der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen  
bleibt in dieser Phase zwar mit 11 Prozent stabil, an  
Neubauprojekte wagen sich jedoch nur wenige.

### **Renaissance des Genossenschaftsmodells**

Die ersten komplexen Sanierungsprogramme sind  
zum Ende der 1990er Jahre im Wesentlichen  
abgeschlossen. Unter dem Zeichen des Klimaschutzes  
zeigt sich auch in den Wohnungsgenossenschaften  
eine verstärkte Hinwendung zu ökologischen und  
energiesparenden Maßnahmen: Solarthermie,  
Photovoltaik und Blockheizkraftwerke sind nur

einige Errungenschaften, die nun Schule machen  
und durch öffentliche Mittel gefördert werden.  
Etlche Wohnungsunternehmen werden als Klima-  
schutzpartner ausgezeichnet. Ihre Anstrengungen  
wirken sich nicht nur günstig auf die eigenen  
Betriebskosten aus, sondern tragen gleichzeitig  
zur Verbesserung der Gesamtberliner CO<sub>2</sub>-Bilanz  
mit bei.

Ebenso stehen Quartiersentwicklung und  
partnerschaftliche Kooperationen im Kiez auf der  
genossenschaftlichen Tagesordnung. Mit Spiel-  
und Freizeitlandschaften, Sport- und Bolzplätzen,  
altersdifferenzierten Aktivitätszonen und park-  
ähnlicher Begrünung werden Siedlungen mit  
Landeszuschüssen unterstützt und deutlich auf-  
gewertet. Die Stärkung der Beteiligung und  
Einbindung der Bewohnerschaft ermöglicht dabei  
eine aktivere Aneignung des Wohnumfelds und  
schafft neue Formen der Identifikation. Auch im  
Dienstleistungs- und Servicebereich gewinnt das  
soziale Engagement der Wohnungsgenossenschaften  
und ihre Verknüpfung mit lokalen Netzwerken  
eine wachsende Bedeutung.

Als Reaktion auf drohende Verkäufe von Miets-  
häusern an private Investoren bildet sich eine neue  
Generation von Bewohnergenossenschaften heraus.  
Oftmals als Folge von Privatisierungsaufgaben aus  
dem Altschuldenhilfegesetz entstehen vor allem  
im Berliner Osten junge Mitgliederunternehmen,  
darunter 1996 die Bewohnergenossenschaft  
FriedrichsHeim eG oder im Jahr 2000 die “Bremer  
Höhe” eG und die WBG “Ostseeplatz” eG.  
Als eigentumsorientierte Form erhalten sie anfangs  
großzügige öffentliche Förderung und setzen mit  
ihrem Engagement viele Ideen von nachbarschaft-  
licher Selbsthilfe und Solidarität um. Die 120-jährige  
Berliner Genossenschaftsbewegung erfährt so eine  
Renaissance und breite Öffentlichkeitswirkung.

# Die WBG “Humboldt-Universität” eG mit neuen Ideen ins nächste Jahrtausend



## Mit an vorderster Stelle im Sanierungsprogramm

Der Blick zurück auf vier Jahrzehnte ereignisreicher Geschichte, dargestellt in einer ausführlichen Chronik, macht den Genossenschaftsmitgliedern 1996 bewusst, welche weitreichende Entwicklung – von der sozialistischen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft und dem Umzug nach Hohenschönhausen bis zur Bewältigung der Wendezeit mit Übergang in die Marktwirtschaft – hinter ihnen liegt.

Wohnungsanlage  
Warnitzer-/  
Pablo-Picasso-/  
Randowstraße

Nicht nur Stabilität des Unternehmens und Sicherheit der Wohnsituation konnten erreicht, sondern auch ein ehrgeiziges Sanierungsprogramm bis zum Jahr 1997 abgeschlossen werden. Damit steht die WBG “Humboldt-Universität” eG mit nur wenigen Wohnungsunternehmen der neuen Bundesländer an vorderster Stelle. Neben baulichen, optischen und technischen Verbesserungen, die den Wohnquartieren ein attraktives Erscheinungsbild geben, schreitet auch in der nächsten Dekade die Aufwertung des Wohnumfelds und die Förderung zusätzlicher sozialer und kultureller Angebote zügig voran.

Sanierung des  
Gebäudebestands  
(vorher – nachher)  
Wustrower  
Straße 1 – 5

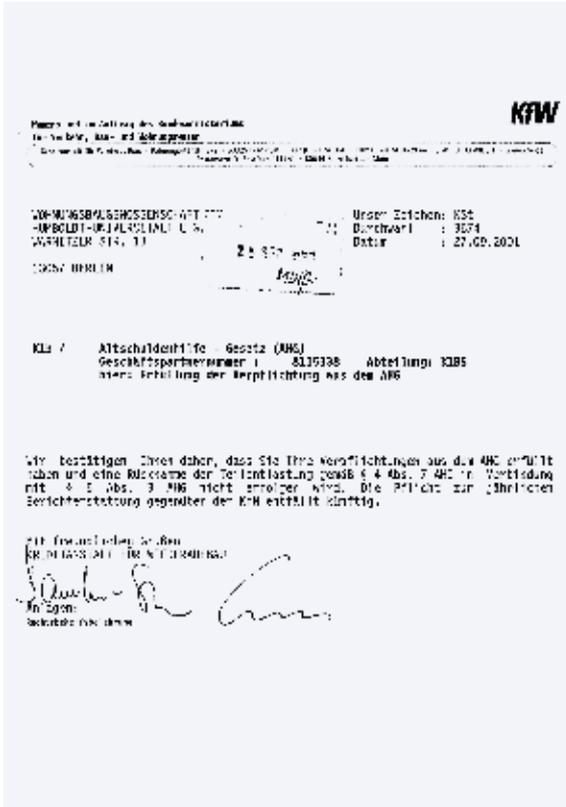


## Entlastung von den Altschulden

Die bereits im Vorjahr erarbeitete Konzeption zur Erfüllung der Auflagen des Altschuldenhilfegesetzes und die damit einhergehende Privatisierungsverpflichtung rücken ab 1997 wieder verstärkt auf die Agenda der Geschäftspolitik. Zwei Wohnungseigentumsanlagen werden innerhalb des Genossenschaftsbestands gebildet - in der Wustrower Straße 1 – 5 sowie im Karree Pablo-Picasso-/ Biesenbrower-/ Seehausener Straße – und interessierten Mietern angeboten. Die Genossenschaft übernimmt die WEG-Verwaltung und es finden nun regelmäßig Eigentümerversammlungen statt.

Der Abschlussbescheid über die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Altschuldenhilfegesetz am 27. September 2001 ist – nach vier Jahren der Unsicherheit – von existenzieller Bedeutung. Die WBG “Humboldt-Universität” eG wird von rund 134 Millionen DM Altschulden dauerhaft entlastet. Ab diesem Zeitpunkt werden keine genossenschaftseigenen Wohnungen mehr verkauft, das unternehmerische Kerngeschäft kann sich wieder auf die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums richten.





Bestätigung vom 27. September 2001 über die Erfüllung des Altschuldnerhilfegesetzes

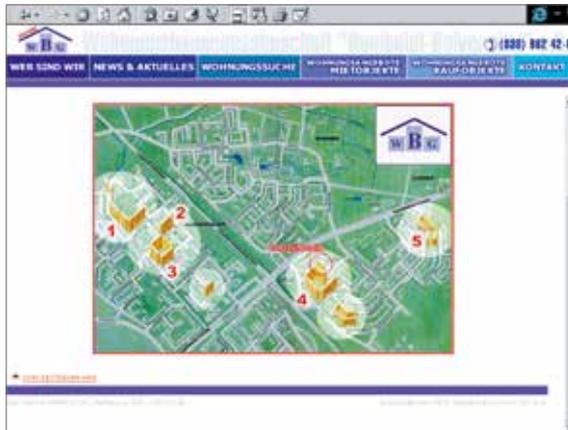
## Neue Geschäftsstelle und neuer Außenauftritt

Die zunehmende Modernisierung und Professionalisierung des Unternehmens geht zum Ende der 1990er Jahre auch mit einem neuem Außenauftritt der Genossenschaft einher. Mit Verlegung der Geschäftsstelle – vormals als Mieter im Fremdbestand – kann die Genossenschaft nun in ein eigenes identitätsstiftendes Domizil umziehen. Hierzu wird das ehemalige Kita-Gebäude in der Warnitzer Straße 13 – 15 zum Bürogebäude umgebaut und bildet – inklusive einem Veranstaltungssaal – eine zentrale Anlaufstelle im 4. Wohngebiet. Große Fensterflächen, vollverglaste Bereiche und deutlich mehr Raum vermitteln Transparenz und damit auch mehr Kundenfreundlichkeit. Im Rahmen eines “Tags der Offenen Tür” am 25. April 1999 nutzen viele Mitglieder die Möglichkeit, ihre neue Geschäftsstelle zu besichtigen.



Neue Geschäftsstelle in der Warnitzer Straße 13 – 15 im Jahr 1999

Lageplan mit  
Kennzeichnung  
der genossen-  
schaftlichen  
Wohnanlagen



Nur wenige Monate später, am 16. Juli 1999, geht die Genossenschaft online. Interessenten finden jetzt Informationen unter: [www.wbg-hub-hohen-schoenhausen.de](http://www.wbg-hub-hohen-schoenhausen.de), später: [www.wbg-hub.de](http://www.wbg-hub.de). Alle wichtigen Daten, Öffnungszeiten, Lagepläne der Wohnungen, können nun über das Internet abgerufen werden. Eine weitere Werbung erfolgt mit dem neuen Maskottchen "Anneliese", das ab dem Journal 2/2000 die Leser der Mitgliederzeitung, aber auch öffentliche Veranstaltungen und Auftritte der Genossenschaft begleitet.



Für den genossenschaftlichen Solidargedanken über das eigene Unternehmen hinaus setzt sich die WBG "Humboldt-Universität" eG engagiert ein. Unmittelbar nach der Hochwasserkatastrophe 2002 in Sachsen nehmen Vorstand und Aufsichtsrat mit der befreundeten Wohnungsgenossenschaft "Aufbau Dresden" eG Kontakt auf und überreichen im Oktober eine Spende von 6.000 €.

#### **Anpassung an modernes Wohnen – Ein Spektrum von Aufwertungsmaßnahmen**

Nach dem erfolgreich abgeschlossenen komplexen Sanierungsprogramm kommt es ab Ende der 1990er Jahre zu weiteren wohnwertverbessernden Maßnahmen, die nun einzelne Bauobjekte betreffen. Es beginnt die Heizungssanierung in den Elfgeschossen, bei der darauf geachtet wird, dass die Arbeiten in den Wohnungen (teilweise bis zu 22 Wohneinheiten gleichzeitig) innerhalb eines Tages abgeschlossen werden können. Es folgen umfangreiche Aufzugs- und Treppenhaussanierungen im 3. und 4. Wohngebiet.

Ein individuelles Modernisierungsprogramm wird 2002 aufgelegt: Bäder und Zimmertüren kann der Mieter auf eigenen Wunsch und individuell zusammenstellen. Die Kosten trägt bis zu einem Drittel die Genossenschaft, die restlichen Kosten werden als monatliche Modernisierungsumlage berechnet.

Die Einführung des dualen Mülltrennungssystems im ersten Halbjahr 2001 erbringt eine Kosteneinsparung und liefert einen Beitrag zum umweltbewussten Umgang mit Rohstoffen.

### **Wohnungsleerstand und neue Vermarktungsstrategien**

Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hat auch auf die Bestandsbewirtschaftung der WBG "Humboldt-Universität" eG erheblichen Einfluss. Die Geschäftsführung beschließt daher einen "Maßnahmenkatalog zur Verhinderung von Wohnungsleerständen", die zum Ende des Jahres 1999 bereits rund 9 Prozent betragen. Aufgrund zunehmender Arbeitslosigkeit verschlechtert sich auch die wirtschaftliche Situation der Genossenschaftsmitglieder. Bei bestehenden Nutzungsverträgen kommt es zum 1. Juli 1999 zur Senkung der Grundmieten. Zum Teil können die dadurch entstehenden Verluste durch die neue PKW-Stellflächenvermietung kompensiert werden.

Ebenso werden verschiedene Strategien zur offensiveren Vermarktung angedacht. Ein erster Schritt sind externe Werbeaktivitäten außerhalb des Wohngebietes Hohenschönhausen. So eröffnet die Genossenschaft am 12. Juli 2004 ein Vermietungsbüro in Weißensee, Berliner Allee 96. Auch der bedarfsgerechte Umbau innerhalb des Bestands rückt in den Fokus: hierbei werden aus großen und teuren 5-Zimmer-Wohnungen kleinere Einheiten mit jeweils zwei Wohnräumen geschaffen. Im Weiteren sollen Angebote zu Grundrissveränderungen die Bewohner vom Verbleiben in ihrer vertrauten Umgebung überzeugen. Für die Vermittlung des Abschlusses eines unbefristeten Nutzungsvertrags gibt es unter dem Motto "Mieter werben Mieter" attraktive Prämien. Zudem werden "Tage der offenen Tür" sowie "Vermietungsevents" veranstaltet, um Außenstehenden die Qualitäten des genossenschaftlichen Wohnens zu verdeutlichen.



Neu eingehauster Müllstandplatz



Vermietungsbüro in der Berliner Allee 96 in Weißensee

Giebel  
Ahrenshooper  
Straße 61



## Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Lebens

Die Förderung des genossenschaftlichen Lebens nimmt ab Mitte der 2000er Jahre einen immer höheren Stellenwert ein. Hierzu gehört vor allem die Unterstützung der Mitglieder beim Aufbau ehrenamtlicher Gremien. Eine wichtige Rolle spielte dabei der Seniorenbeirat. Betreute er bei seiner Gründung im Jahr 1996 noch 178 Mieter im Alter über 64 Jahren, so ist deren Anzahl im Mai 2006 bereits auf 630 Mitglieder angestiegen. Aber auch weitere Initiativen werden angeregt: 1999 die Kommission für Jugendarbeit oder 2003 die Schlichtungskommission. Diese setzt sich für die gütliche Lösung von Konflikten zwischen Mietparteien ein und kann dadurch oftmals einen aufwändigen Rechtsstreit verhindern.

Seit Anfang 2000 wird in der Geschäftsstelle zudem übergangsweise ein Sozialdienst eingerichtet, der sich um die intensive Beratung der Mitglieder kümmert. Zu seinen Aufgaben gehören neben der Verbesserung des Dienstleistungsbereichs oder der Schuldnerberatung auch die Förderung von Freizeitangeboten. Letztere sollen das nachbarschaftliche Zusammenleben und die Kooperation mit Partnern im Quartier anregen.

Zahlreiche Aktivitäten kommen so in Gang. Am 23. Juni 2002 wird erstmalig ein gemeinsames



Eindrücke vom Oktoberfest am 16. Oktober 2004

Mietersportfest von der WBG "Humboldt-Universität" eG, der Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE und dem SC Berlin durchgeführt. Bei sportlichem Wettstreit, Tombola und anschließendem Tanz werden Kontakte im Kiez unterstützt. Zahlreiche Hoffeste in einzelnen Wohnanlagen zeugen in den nächsten Jahren davon, wie gewachsene Nachbarschaften das gesellige Miteinander neu beleben. Einen weiteren Höhepunkt im genossenschaftlichen miteinander Leben stellt das am 16. Oktober 2004 auf dem Gelände vor der Geschäftsstelle erstmals veranstaltete Oktoberfest dar und entwickelt sich auch in den nächsten Jahren zu einer beliebten Tradition. Ebenso gibt es speziell auf die jüngeren Genossenschaftsmitglieder ausgerichtete Programmangebote. Im März 2005 findet die erste LAN-Party für Computer-Enthusiasten im Saal der Geschäftsstelle von 10.00 – 24.00 Uhr statt. Die einhellige Meinung ist: total cool! Erst mit der Installation des schnellen Internetzugangs in den Wohnanlagen kommen diese "trendigen events" im Jahr 2007 zum Erliegen.

Seit 2005 besteht eine Partnerschaft zwischen der Genossenschaft und dem Kino CinemaxX Hohen Schönhausen. Veranstaltungen zu Sonderpreisen locken zahlreiche Bewohner auch aus den genossenschaftlichen Wohnanlagen.

“ Hans Zimmer berichtet im Journal 3/2008 über seine Hausgemeinschaft: 20 Jahre Geborgenheit: Es gibt einen elfgeschossigen Plattenbau mit der Hausnummer 27 in der Warnitzer Straße. In diesem Jahr, 2008, ist er 20 Jahre alt geworden. Da haben wir natürlich gefeiert. Insgesamt nahmen 48 Personen teil. Warum haben wir gefeiert? Weil wir uns in der WBG "Humboldt-Universität" eG wohlfühlen. Deshalb war es uns ein Bedürfnis, mit Mietern, aber auch ehemaligen Hausbewohnern diesen 20. Jahrestag zu begehen. Es war eine schöne und würdige Veranstaltung. Auch unser Hausclub,

der aus der früheren Hausgemeinschaft (HGL) hervorging, ist immer noch sehr aktiv. So treffen wir uns monatlich, beraten Probleme und Ereignisse, die im Endeffekt Hilfe und Solidarität auslösen, unter anderem für unsere älteren, behinderten Mieter... Es gibt ein rücksichtsvolles und unterhaltendes Zusammenleben in unserem Haus. Im Club werden Gesellschaftsspiele, Fernsehabeende organisiert. Darauf sind wir schon ein bisschen stolz. Denn wir spüren etwas mehr Wärme und Verständnis untereinander. Wir meinen, das ist viel Wert, gerade in der heutigen Zeit. Oder nicht? Wir glauben ja!

”

## **Wohnpark Lindenberg – Engagement in Brandenburg**

Mit ihrem Engagement in Brandenburg und neuen Plänen im Erwerbshausbau betritt die WBG “Humboldt-Universität” eG Anfang der Jahrtausendwende Neuland. Wenige Kilometer von der nordöstlichen Stadtgrenze entfernt erwirbt sie 2001 ein Baugrundstück in Ahrensfelde und plant im Ortsteil Lindenberg ein neues Wohngebiet.

Im November 2003 findet das Richtfest unter der Namensgebung “Wohnpark Lindenberg” statt. Es handelt sich um drei Einzelhäuser, vier Doppelhaushälften sowie acht unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke. Im Mai 2004 wird bei einem Empfang ein Musterhaus feierlich präsentiert. Anwesende Gäste sind u.a. der Bürgermeister der Gemeinde Lindenberg, Wilfried Gehrke, die Amtsleiterin im Bauamt Ahrensfelde/Blumberg, Regina Schaaf, zahlreiche Genossenschaftsmitglieder und zukünftige Interessenten.

Das erste Einfamilienhaus in der Karl-Marx-Straße 19 M kann am 31. Januar 2005 von den neuen Eigentümern bezogen werden. Es ist in Massivbauweise errichtet, die Wohnfläche beträgt ca. 130 m<sup>2</sup>.

Jedes Gebäude hat einen Keller, Gäste-WC, Fußbodenheizung und weist eine effiziente Energiebilanz auf. Bis zum Jahr 2008 sind alle Häuser verkauft bzw. vermietet.

## **Ein neues Bauprojekt in Alt-Hohenschönhausen**

Ein besonderes “Geschenk” zu ihrem 50-jährigen Bestehen 2006 macht sich die Genossenschaft selbst. Ein Neubauvorhaben mit fast 200 Wohnungen ist ein durchaus mutiger Schritt, da die Rahmenbedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit Leerstand und sinkenden Mieten aktuell nicht gerade förderlich sind.

Dass sich Vorstand und Aufsichtsrat der WBG “Humboldt-Universität” eG dennoch mit einer Ergänzung des Bestands beschäftigen, zeigt Weitblick. Das Neubauprojekt soll das relativ homogene Wohnungsangebot der Genossenschaft um vor allem kleinere und senioren- bzw. behindertengerechte Wohnformen ergänzen. Angestrebt wird damit, Mietern die Möglichkeit zu geben, auch im Alter oder bei körperlichen Handicaps langfristig unter genossenschaftlichem Dach und in vertrauter Wohnumgebung zu verbleiben.

Wohnpark  
Lindenberg

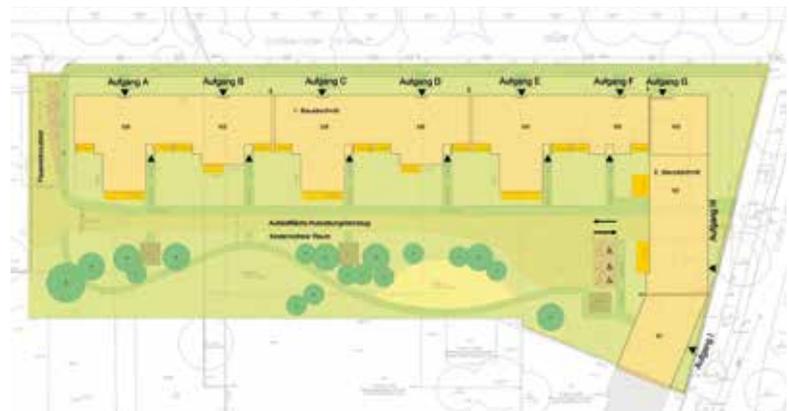
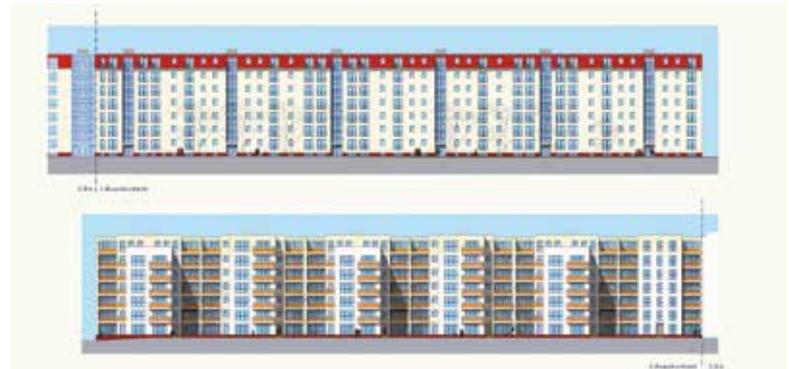


Bereits im Februar 2005 kann die Genossenschaft ein ca. 15.500 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in Alt-Hohenschönhausen erwerben. Es umfasst den Bereich Freienwalder-, Große-Leege-, Schöneicher Straße. Die Planungen für die Bebauung laufen bald auf Hochtouren. Am 2. September 2006 informiert die WBG "Humboldt-Universität" eG ihre Mitglieder und erste Mietinteressenten über das Projekt. Wenige Tage später wird am 7. September feierlich der Grundstein für den ersten Bauabschnitt gelegt. Mit dem derzeit größten Bauvorhaben im Mietwohnungsbau der Stadt realisiert die Genossenschaft bis Oktober 2007 den 1. Abschnitt an der Schöneicher Straße. Das siebengeschossige Haus umfasst sechs Aufgänge mit insgesamt 137 Wohnungen folgender Größe:

3	1-Zimmer-Wohnungen
99	2-Zimmer-Wohnungen
29	3-Zimmer-Wohnungen
6	4-Zimmer-Wohnungen.

Alle Wohneinheiten verfügen über Balkon oder Terrasse in Süd- bzw. Südostausrichtung. Komfortable Aufzugsanlagen mit Halt im Keller sowie auf jeder Etage sollen auch älteren Bewohnern durchgängig barrierefreie Zugänge ermöglichen.

Ab Juli 2007 eröffnet in der Schöneicher Straße 9 ein eigenes Vermietungsbüro. Bis zu drei Mitarbeiter der Genossenschaft organisieren vor Ort Wohnungsbesichtigungen, schließen Nutzungsverträge ab und bereiten die Wohnungsübergaben vor. Die Werbekampagnen zeigen bald Erfolg. Noch vor Fertigstellung sind fast 50 Prozent der Neubauwohnungen vermietet. Zum Ende des Jahres 2007 rollen ununterbrochen die Umzugswagen an. Über 70 Prozent der Wohnungen können bereits einige Monate vor dem geplanten Termin bezogen werden.



Blick in den Wohnhof  
Schöneicher Straße/  
Große-Leege-Straße

Zeitgleich fällt der Startschuss für den zweiten Bauabschnitt an der Schöneicher- und Große-Leege-Straße. Er umfasst einen Aufgang mit ebenfalls sieben und zwei weitere mit sechs Geschossen. Es stehen hier jedoch nur drei 2-Zimmer- und 18 weitere 3-Zimmer-Wohnungen zur freien Vermietung zur Verfügung. Für den anderen Bereich schließt die Genossenschaft einen Generalmietvertrag mit der Spastikerhilfe eG. Sie wird Betreutes Wohnen anbieten und im Erdgeschoss einen Freizeit- und Bürobereich für ambulante Betreuung einrichten.

Mit der termingerechten Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes wird am 25. Oktober 2008 die Eröffnung des gesamten Vorhabens mit insgesamt 192 Wohnungen und 92 PKW-Stellplätzen gefeiert. Mitglieder und Wohnungsinteressenten, aber auch die Bezirksbürgermeisterin Christina Emmrich sowie die mehrfache Siegerin der Paralympics, Marianne Buggenhagen, nutzen die Möglichkeit, den Neubau mit seinen diversen Angeboten für das Zusammenleben von Behinderten und Nicht-Behinderten kennenzulernen.

Modellgebend wird in diesem Pilotprojekt die Verknüpfung von genossenschaftlichem Mietwohnungsbau, verschiedenen Wohngruppen sowie

Eröffnungsfeier  
am 25. Oktober  
2008



*“Das Zusammenleben und Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen im Neubau stellt eine Herausforderung für Akzeptanz, Toleranz und Integration dar und dürfte beispielgebend für Berlin sein. Dass die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft “Humboldt-Universität” eG dabei Vorbildwirkung zeigen, bewies nicht zuletzt diese Eröffnungsfeier.”*

(Das Journal 4 / 2008)

einem kompletten Heimbereich innerhalb eines Gebäudekarrees realisiert. Die anfängliche Skepsis vieler Anwohner kann schon im Vorfeld durch intensive Gespräche überwunden werden. Inzwischen ist das damalige Experiment zu einem bewährten Wohnmodell geworden.

Auch wirtschaftlich ist der Erfolg des Projekts mit Grundmieten zwischen 7 €/m<sup>2</sup> und 8 €/m<sup>2</sup> netto kalt gesichert. Insgesamt hat die WBG “Humboldt-Universität” eG sechs Millionen Euro eigene Mittel in das Vorhaben investiert. Ein Großteil der verbliebenen Baukosten von insgesamt 18 Millionen Euro wurde über eine zinsgünstige Hypothek der Kreditanstalt für Wiederaufbau finanziert. Da sich die Finanzierungs- und Vermietungssituation künftig nicht so günstig darstellt, verzichten Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft zunächst auf den Weiterbau mit einem dritten Bauabschnitt.



Wohnungsbau-  
genossenschaften  
in der wachsenden  
Metropole  
**2011–2016**

# Die Wiederentdeckung der Städte



Tempelhofer  
Feld, 2014

## Berlin als Magnet für Zuwanderung

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise, die 2008 vom überhitzten Immobilienmarkt der USA ausgeht, schlägt auch in vielen europäischen Ländern Wellen. Massive staatliche Eingriffe in die Kapitalmärkte versuchen das System zu stabilisieren. Der genossenschaftliche Bereich, darunter auch der Bankensektor, zeigt in dieser Phase seine Stärken. Selbst im Krisenjahr 2009 bleibt die Insolvenzquote bei niedrigen 0,1 Prozent aller genossenschaftlichen Unternehmen.

Die Metropole Berlin, die viele junge und gut ausgebildete Menschen auch aus den krisengeschüttelten südeuropäischen Ländern anzieht, profitiert letztlich von dieser Entwicklung. Verstärkend begünstigt die demografische Entwicklung die Zuwanderung. Während ländliche Gebiete nachhaltig schrumpfen, lockt das umfangreiche kulturelle und Bildungsangebot in den Ballungsräumen Neubürger an.

So wendet sich in Berlin nach Jahren kontinuierlich sinkender Einwohnerzahlen nun der Trend. Allein zwischen 2009 und 2013 wächst die Stadt um 160.000 Einwohner, das entspricht der Größe der benachbarten Landeshauptstadt Potsdam. Damit gehen zudem positive Impulse auf die Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage einher. Erstmals zeigen auch die Steuereinnahmen, trotz hohem Verschuldungsniveau, eine positive Tendenz. Die Anziehungskraft auf Touristen aus aller Welt scheint ungebrochen und tut ihr Übriges dazu.

Die Kehrseite dieser positiven Entwicklung zeigt sich bald auf den Wohnungsmärkten. Insbesondere in den Innenstadtbereichen kommt es zu rasch steigenden Mieten und Immobilienpreisen sowie Luxusmodernisierungen mit zunehmender Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Verdrängung der weniger zahlungskräftigen Mieter ist die Folge und verändert das Gesicht ganzer Quartiere.

## Die Stadtgesellschaft wandelt sich

Die Wohnungspolitik reagiert nur mit Verzögerung auf diese Veränderungen. Erst nach zahlreichen Mieterprotesten und Expertenrunden werden Eingriffe wie Umwandlungsverbote, Mietobergrenzen bei Neuvermietung sowie die Neuaufgabe der Wohnungsbauförderung beschlossen. Auch die Neuausrichtung der städtischen Liegenschaftspolitik benötigt Jahre, bis sie ab 2015 zum Tragen kommt.

Gleichzeitig bleiben die Rahmenbedingungen für Neubauprojekte schwierig. Nicht nur hohe Entstehungskosten und baurechtliche Auflagen auch zeitaufwändige bürokratische Prozesse bestimmen die Abläufe. Zudem verschaffen sich oftmals Anwohnerproteste lautstark Gehör. Befürchtet werden erneute Eingriffe in vertraute Kiezstrukturen, aber auch der Verlust von Frei- und Erholungsflächen. Als prominentes Beispiel gilt der stadtweite Volksentscheid zum Tempelhofer Feld, der 2014 einer Randbebauung des 380 Hektar großen Geländes eine Absage erteilt. Das Ergebnis wird auch als Ruf nach stärkeren Beteiligungs- und Mitsprachemöglichkeiten der Bevölkerung gewertet - Angebote, die Genossenschaften ihren Mitgliedern von jeher einräumen.

Die Diskussion zum demografischen Wandel und die zunehmende Alterung der Bewohnerschaft zeigen in vielen Wohnungsgenossenschaften, wie auch in der WBG "Humboldt-Universität" eG den neuen Bedarf. Im Jahr 2012 fällt der Startschuss zu einem bedeutungsvollem und in die Zukunft der Wohnquartiere gerichtetes Programm der Genossenschaft. Dieses Programm trägt den Namen "Generationenwohnen" und richtet sich an alle Mieter der Genossenschaft. Konzepte des Mehrgenerationen- und des betreuten Wohnens werden dabei verstärkt aufgegriffen. Eine Palette an Wohnungsanpassungen, Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit und Aufwertung des Wohnumfelds sind Errungenschaften, die sowohl älteren und behinderten Menschen als auch jungen



Familien zu Gute kommen. Die bislang homogenen Strukturen der vorhandenen Bestände werden durch entsprechende Angebote schrittweise ergänzt.

### Das Internationale Jahr der Genossenschaften

*“Genossenschaften sind eine Erinnerung an die internationale Gemeinschaft, dass es möglich ist, sowohl nach wirtschaftlicher Rentabilität als auch sozialer Verantwortung zu streben.”*

Mit diesem Leitspruch des UNO Generalsekretärs Ban Ki-Moon wird 2012 zum internationalen Genossenschaftsjahr erklärt. Eine Vielzahl von Veranstaltungen und Veröffentlichungen informiert über die Leistungen der mehr als 7.000 Mitgliedereunternehmen in Deutschland. Besonders unter dem Eindruck der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise ist das Interesse an nachhaltigen Wirtschaftsformen groß. Der Antrag, die Genossenschaftsidee zum immateriellen Weltkulturerbe der UNESCO zu erklären, ist nur eine der bleibenden Auswirkungen.

Auch in Berlin engagieren sich zahlreiche Wohnungsgenossenschaften mit besonderen Aktivitäten zum Internationalen Genossenschaftsjahr 2012, darunter auch die WBG "Humboldt-Universität" eG mit diversen Angeboten in ihrem neueröffneten Veranstaltungshaus, das in dieser Form und Ausstattung einzigartig in Berlin ist.



Logo zum Internationalen Genossenschaftsjahr 2012

Vertreterstammtisch am 15. Mai 2012 im Zeichen des Internationalen Jahres der Genossenschaften

# Eine Genossenschaft für alle Generationen

## Die WBG “Humboldt-Universität” eG: Ein solidarisches Mitgliederunternehmen

Die Zeiten, in denen sich die genossenschaftlichen Vorstände Sorgen über künftige wirtschaftliche Entwicklungen machen mussten, gehen ab den 2010er Jahren zurück. Leerstandszahlen und Fluktuationsraten nahe am zweistelligen Bereich gehören langsam der Vergangenheit an. Die WBG “Humboldt-Universität” eG verfügt nur noch über wenige freie Wohnungen. Das sichere und kostengünstige genossenschaftliche Wohnen erfährt bei Mitgliedern und Interessenten hohe Wertschätzung. Kontinuierlich kann die Genossenschaft eindrucksvolle Bilanzen vorlegen. Auch mit langfristig niedrig gehaltenen Grundmieten erwirtschaftet sie jährliche Überschüsse, die zur Verbesserung des baulichen Bestands und zum Ausbau des Mitgliederservices zur Verfügung stehen. Das solidarische Wirtschaften in der Genossenschaft zeigt sichtbare Früchte für die Mitglieder.



Bodan Großmann  
und Wolfgang  
Schwindt,  
Vorstand der  
WBG “Humboldt-  
Universität” eG

Diese Phase geht auch mit einem Generationenwechsel im Vorstand der WBG “Humboldt-Universität” eG einher. Zügig erarbeitet das neue Vorstandsteam mit dem Aufsichtsrat ein Arbeitsprogramm, das neben der Beibehaltung bewährter Grundpfeiler der Unternehmenspolitik, wie stabile Mieten und umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen, einen Schwerpunkt auf Ausweitung des Angebotsspektrums für alle Generationen legt. Angestrebt sind bauliche Maßnahmen und genossenschaftlicher Service für jede Altersstufe.



Sichtbares Zeichen der Unternehmensentwicklung wird das aktualisierte Erscheinungsbild der Genossenschaft, das so genannte Corporate Design. Mit neuem Logo und aktualisierter Gestaltung zeigt sich ab Mitte 2012 die vierteljährlich erscheinende Mitgliederzeitung “Das Journal” ebenso wie der Internetauftritt der WBG “Humboldt-Universität” eG. Auch Werbe- und Informationsschilder tragen bald die neuen Farben und Schrifttypen.

Die erste große Mieterumfrage, an der sich Ende 2012 mit einer hohen Rücklaufquote von fast 40 Prozent der 3.375 genossenschaftlichen Haushalte beteiligen, liefert Anhaltspunkte für weitere Tätigkeitsfelder. Das Ergebnis übertrifft alle Erwartungen, fast alle Mieter fühlen sich rundum wohl in der Genossenschaft: 94 Prozent sind sehr zufrieden oder zufrieden mit ihrer Wohnungssituation und dem Service. Insgesamt erhält die WBG “Humboldt-Universität” eG die Durchschnittsnote von 1,5 – ein Spitzenwert, über den sich Vorstand und Aufsichtsrat, aber auch die Mitarbeiter freuen können und in ihrer Arbeit für die Mitglieder bestätigt sehen. Erfragt wurden zudem einige statistische Daten: So zeigt sich die hohe Verbundenheit der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft in einer durchschnittlichen Wohndauer von 15,4 Jahren und der Absicht auch hier zu verbleiben (69,1 Prozent). Erstaunliche 86 Prozent der Befragten würden zudem wieder in eine Wohnung der WBG “Humboldt-Universität” eG ziehen.



Neben der Freude über die Anerkennung der geleisteten Arbeit bietet die Befragung jedoch vor allem Anregungen und Schlussfolgerungen für künftige Arbeitsfelder. Insbesondere die zunehmende Alterung der Mitglieder mit oft damit einhergehender eingeschränkter Mobilität steht im Mittelpunkt des umfangreichen Modernisierungsprogramms "Generationenwohnen".

Weitere Impulse bringt auch der verstärkte Erfahrungsaustausch mit anderen Genossenschaften und Verbänden. So tritt die WBG "Humboldt-Universität" eG dem Genossenschaftsforum, einem gemeinnützigen Verbund von über dreißig Berliner Wohnungsgenossenschaften, bei und erhält hier, neben der kontinuierlichen Kooperation im BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.), Anschauungsbeispiele für aktuelle Herausforderungen.

Mit Besuchen diverser Wohnungsgenossenschaften, darunter in Rostock, Magdeburg, Dresden und Chemnitz, wird in überregionalen Erfahrungsaustauschen nach zusätzlichen Ideen für eigene Entwicklungswege gesucht.



Das neue Erscheinungsbild der Genossenschaft und der Mitgliederzeitung "Das Journal"





Neugestaltung  
Wohninnenhof der  
Wohnanlage 3



links:  
Neue Aufzugskabine  
mit energieeffizienter  
LED-Beleuchtung  
und neuer Antriebs-  
technik

rechts:  
Spielplatz mit  
erneuerten  
Geräten



rechts:  
Eingangspavillon  
in der Ahrenshooper  
Straße 37, errichtet  
als Musterbau für  
einen barrierefreien  
Zugang zum Aufzug

## Das Programm “Generationenwohnen”

Vor dem Hintergrund dieser Vorarbeiten entwickelt sich ab 2012 das Programm “Generationenwohnen” zum Schwerpunkt der baulichen Investitionen der WBG “Humboldt-Universität” eG. Es umfasst eine Vielzahl von baulichen Investitionen in den Bestand, damit alle Mitglieder dauerhaft sicher und komfortabel wohnen können.

Während mit den bestehenden Aufzügen die Barrierefreiheit innerhalb der genossenschaftlichen Wohnhäuser bereits weitgehend gegeben ist, sind sowohl für die Zugänge wie auch für Bewegungen innerhalb der Wohnungen noch zusätzliche Maßnahmen nötig. Bereits im Jahr 2010 startete die Genossenschaft mit der Montage von 22 Treppenliften an 11 Hauseingängen. Damit erhielten ca. 1.000 Haushalte die Möglichkeit, bei Bedarf die Aufzüge ohne Treppennutzung zu erreichen.

In einem weitergehenden Schritt verbindet die Genossenschaft ab 2012 die Schaffung eines ebenen Zugangs mit einer durchgängig energieeffizienten Modernisierung der Aufzugsanlagen. So können Mieter, ob alt oder jung, mit eingeschränkter Mobilität oder nicht, mit Kinderwagen oder Einkaufstüten, den bequemen Einstieg nutzen. Bereits im August des Jahres 2012 werden die ersten beiden neuen Aufzüge in Betrieb genommen, in den folgenden Jahren läuft das Programm auf Hochtouren weiter. Die modernen Anlagen sind leiser und bieten mehr Sicherheit sowie höheren Komfort. Gleichzeitig profitieren die Mieter von niedrigeren Strom- und Wartungskosten.

Aber auch das äußere Erscheinungsbild der genossenschaftlichen Wohnquartiere gewinnt zunehmend an Qualität. Wo es möglich ist, errichtet die WBG “Humboldt-Universität” eG im Zuge der Bauarbeiten an den Aufzügen attraktive Pavillons um einen



barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Ebenso verschönert sie die Außenanlagen, dazu zählen auch Arbeiten an den Wegen, der Beleuchtung und den Fahrradständern. Im Rahmen einer Spielplatzoffensive werden zudem die bestehenden Angebote schrittweise überarbeitet sowie neue Turn- und Kletterkombinationen aufgestellt. In den großzügigen Wohnhöfen entstehen wieder grüne Treffpunkte als Begegnungsorte aller Generationen. Hier fühlen sich insbesondere Familien mit Kindern wohl, was die verstärkte Nachfrage in diesem Gebiet dokumentiert. Die WBG “Humboldt-Universität” eG entspricht damit auch einem bei der Mieterumfrage 2012 vielfach geäußerten Wunsch aus der Bewohnerschaft.

Um die Bewegungsmöglichkeiten und den Komfort in den Wohnungen weiter zu verbessern, sieht die Genossenschaft zudem eine Reihe von baulichen Angeboten vor, die sie – teilweise auf Wunsch – bei ihren Mitgliedern durchführt. Dazu zählt die bewährte Erneuerung der Wohnungsinnentüren, die attraktiver sind, mehr Schallschutz bieten und helfen, Heizkosten zu sparen. Weiterhin sind sie verstärkt, dass sie das problemlose Passieren mit einem Rollator oder Rollstuhl ermöglichen.

Die barrierefreien Zugänge ermöglichen problemloses Passieren mit Rollator, Kinderwagen oder Rollstuhl



Moderne verbreiterte Wohnungsinnentüren



Der schwellenlose Zugang zur Loggia ist nicht nur für Rollatoren sondern auch für Kinder und vieles andere mehr eine Hilfe im Alltag

Auf den ersten Blick ist es besonders für ältere Bewohner interessant, einen schwellenlosen Zugang zur Loggia einzurichten. Aber auch für Kinder entfällt damit ein Hindernis in der Wohnung, sodass ebenso viele junge Familien von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Erleichterungen im täglichen Leben können zudem mit dem Einbau ebenerdiger Duschen im Zuge der Modernisierung der Bäder erreicht werden.

Für Bewohner mit Handicaps stehen ergänzende Umbauten, wie z.B. das Montieren von Haltegriffen, zur Verfügung, um möglichst lange Mobilität in der vertrauten Umgebung zu erhalten. Zukünftig sollen diese Angebote deutlich erweitert werden.

Blick in ein modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche



Modellhaft überprüft der Vorstand zurzeit Möglichkeiten zum Einbau von altersgerechten Assistenzsystemen, dem sog. Ambient Assisted Living. Einem Angebotsspektrum, das helfen kann, auch im hohen Alter komfortabel und sicher zu Hause zu leben.

Bereits aktuell können Mieter auf den Service der Firma "SOPHIA" (Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag) zurückgreifen, die seit 2015 mit der WBG "Humboldt-Universität" eG kooperiert und für Genossenschaftsmitglieder günstige Konditionen gewährt. Hier erhalten

Bewohner umfangreiche Unterstützung: vom Einbau von Hausnotrufsystemen und anderen technischen Hilfsmitteln über einen Besucherdienst oder Handwerkerservice bis zu Beratung und sozialer Betreuung.

#### **Gelebte Gemeinschaft: Ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft**

Service wird in Genossenschaften groß geschrieben, die Mitglieder sind hier nicht anonyme Mieter sondern Wohnungsnutzer im eigenen Unternehmen. Zu den Angeboten in der WBG "Humboldt-Universität" eG zählt nicht nur die Betreuung durch die genossenschaftliche Verwaltung, sondern auch weiterer Service, wie z.B. die preisgünstige Nutzung einer der beiden Gästewohnungen. Auch die Hausmeister haben als Bindeglied zwischen Geschäftsstelle und Wohnungsnutzern eine wichtige Funktion. Im täglichen Kontakt mit den Mietern vertreten sie die Genossenschaft vor Ort und erfahren oftmals auch von persönlichen Sorgen und Nöten.

Gleichwohl basiert die Grundidee der Genossenschaft auf dem Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe und dem persönlichen Engagement der Mitglieder. Viele ältere Bewohner haben sich noch zu AWG-Zeiten an staatlich organisierten Eigenleistungen, VMI-Stunden oder "Subbotniks" beteiligt. In den ersten Jahren nach der Wende ließ das Interesse an gemeinschaftlichen Aktionen zwar deutlich nach, mittlerweile aber ist die ehrenamtliche Mitarbeit wieder aufgelebt. Hintergrund des Engagements ist für viele die

persönliche Einsicht in die Notwendigkeit der Arbeiten, Freude am Helfen oder die wohltuende Erfahrung, gemeinsam mit Nachbarn und Freunden aktiv zu sein. So hat sich in der WBG "Humboldt-Universität" eG eine Vielzahl von Möglichkeiten entwickelt, über die Mitarbeit an den satzungsgemäßen Gremien wie Vertreterversammlung und Aufsichtsrat hinaus initiativ zu werden.

Auf Initiative engagierter Vertreter gründen sich im März 2012 "Wohngebietsbeiräte" als Schnittstelle zwischen Bewohnern, dem hauptamtlichen Bereich der Geschäftsstelle und anderen Kooperationspartnern im Quartier. Ihr Hauptaugenmerk gilt den Gemeinschaftsflächen wie z.B. den Außenanlagen, Vorgärten, Spielplätzen und Innenhöfen. Deshalb werden sie bei größeren Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen vom Vorstand in die Planungen einbezogen, geben Anregungen der Mieter weiter und freuen sich besonders über Bewohnerinitiativen zur aktiven Mitgestaltung der Grün- und Gartenbereiche. Sie verfügen über eigene Büroräume in den Wohngebieten 3 und 4, die als Anlaufstelle im Wohnquartier zur Verfügung stehen.

Die Initiative "Mieter für Mieter" unterstützt seit 2014 sehr erfolgreich auch die Belange der Senioren der Genossenschaft. Die beiden Initiatoren aus der Bewohnerschaft haben sich zur Aufgabe gemacht, über die Hilfs- und Beratungsangebote von Sozialfirmen oder Beschäftigungsträgern zu informieren. Sie suchen Lösungen für eine große Bandbreite von Problemen und Aufgaben, ebenso vermitteln sie Hilfe im Haushalt, beim Einkaufen oder bei Behördengängen. Die Initiatorinnen sind überzeugt von der Idee, dass ein funktionierender Wohnkiez von aktiver Nachbarschaft lebt.

Die in der Genossenschaft traditionsreichste Initiative stellt der Seniorenbeirat dar. Waren es bei der Gründung des Beirates im Jahre 1996 insgesamt 178 zu betreuende Senioren, die in unseren Wohn-



anlagen wohnen, sind es aktuell über 1.000 Mitglieder im Seniorenalter.

Mittlerweile haben sich jedoch die objektiven Bedingungen verändert. Derzeitig leben über 1.000 Mitglieder im Seniorenalter in unserer Genossenschaft. Eine Tatsache, die wir mit Freude registrieren – ist es doch ein Ausdruck dafür, dass u.a. das im Jahre 2012 vom Vorstand initiierte Programm "Generationswohnen" bei unseren Mietern gut ankommt. Mit der Einweihung des Humboldt-Hauses im Jahr 2011 wurde ein hauptamtlicher Bereich in der Geschäftsstelle geschaffen, der ausschließlich für die Organisation von Veranstaltungen für alle Zielgruppen der Genossenschaft verantwortlich zeichnet.

Zur Unterstützung der älteren Mieter in unserer Genossenschaft wurde eine Rahmenvereinbarung mit SOPHIA Berlin GmbH abgeschlossen, die ebenfalls vom hauptamtlichen Bereich der Genossenschaft begleitet wird.

Dadurch wurden die ursprünglichen Aufgaben des Seniorenbeirates in den letzten Jahren zunehmend auch aus juristischen Gründen in den hauptamtlichen Bereich der Genossenschaft überführt. Aus diesen genannten Gründen wurde die Tätigkeit des Seniorenbeirates zum 29.02.2016 eingestellt. An dieser Stelle sei nochmals allen Mitgliedern des ehemaligen Seniorenbeirates sehr herzlich für ihre jahrelange ehrenamtliche Tätigkeit gedankt.

Die Initiatorinnen von "Mieter für Mieter" Heike Materne und Gitta Dyballa (v. links)

Grundstein-  
legung am  
18. Juni 2010



Blick auf die  
Baustelle



### **Das Humboldt-Haus: Zentrum der genossenschaftlichen Gemeinschaft**

Ende 2009 beginnen die Vorarbeiten für ein berlinweit einzigartiges Projekt: die Erstellung eines genossenschaftlichen Mehrzweckgebäudes mit großzügigem Veranstaltungssaal. Der ambitionierte Bau erhält bis zu 250 Sitzplätze und wird mit moderner Bild- und Tontechnik ausgestattet.

Zielsetzung ist es, für alle Mitglieder der Genossenschaft und darüber hinaus Bildungs- und Freizeitveranstaltungen für alle Altersgruppen anzubieten. Damit soll das genossenschaftliche Leben weiter vitalisiert werden.

Bisher stand dafür ein Gemeinschaftssaal in der Geschäftsstelle zur Verfügung, der jedoch regelmäßig an seine Kapazitätsgrenze stieß, was oftmals Wiederholungen von beliebten Vorstellungen nötig machte.

Die Kosten für das neue Veranstaltungshaus werden mit bis zu 3,2 Millionen Euro veranschlagt: Eine stattliche Summe, die die Genossenschaft aber mit Zinseinsparungen im Zuge von Entschuldungen und Verminderung des Leerstands gegenfinanzieren kann.

Nachdem alle erforderlichen Genehmigungen seitens der Baubehörden erteilt wurden, kann im Juni 2010 mit dem Neubau begonnen werden. Dazu wird am 18. Juni 2010 feierlich der Grundstein gelegt. Die Lichtenberger Bezirksbürgermeisterin, Christina Emmrich, würdigt das hohe Engagement der Genossenschaft zur Verbesserung der Wohnqualität im Stadtteil Hohenschönhausen.

Ein knappes Jahr später wird am 21. Mai 2011 das neue Veranstaltungsgebäude mit einem Mieterfest eröffnet. Über 1.500 Neugierige sind gekommen, um den Neubau kennen zu lernen.

Mitarbeiter stellen die umfangreiche technische Ausstattung vor. Aufgrund der Dimensionen des Gebäudes mit seinem vielfältigen Programm verfügt die Genossenschaft ab diesem Zeitpunkt über einen hauptamtlichen Eventmanagerbereich, der sich künftig um die regelmäßige Nutzung des Saals kümmern wird.

Die Eventmanager haben für diesen Tag diverse Künstler eingeladen. Musiker, Pantomimen, Artisten, Bauchredner, Tänzer und viele andere Akteure weihen Bühne und Saal ein.

In den folgenden Wochen wächst das Interesse am Veranstaltungsangebot stetig. Neben Film-, Musik- und Theatervorführungen finden Lesungen und Vorträge statt. Speziell für Kinder- und Jugendliche

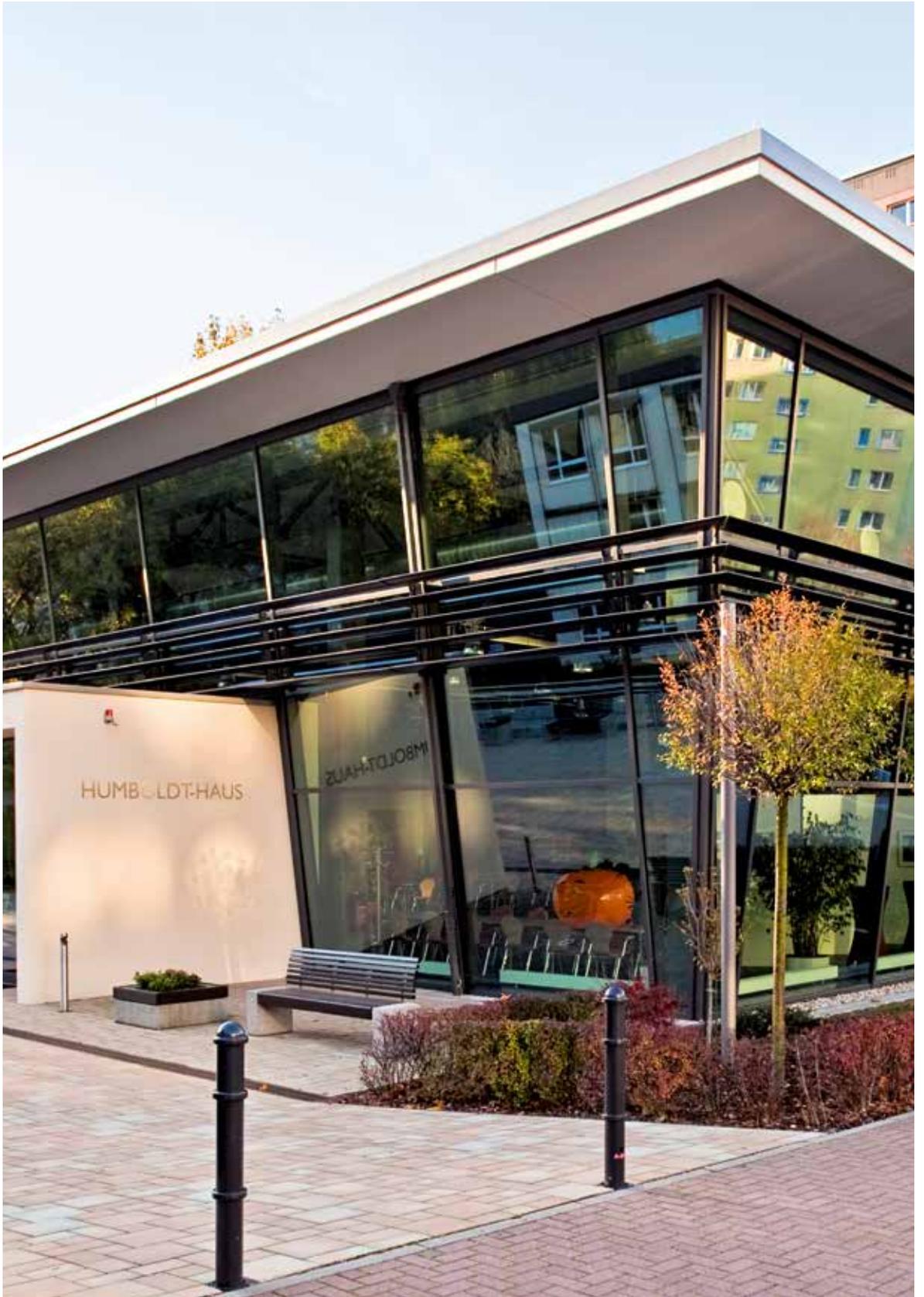
gibt es Ferienprogramme, aber auch Angebote zur Hausaufgabenbetreuung. Insbesondere die Teilnehmer der Sportkurse genießen die großzügigen Räumlichkeiten, zudem gehören Tanz- und Yoga-kurse sowie Skatturniere zu den regelmäßigen Nutzungen. Ebenso finden Gremiensitzungen, wie Vertreterversammlungen oder die Vertreterstammtische, und Diskussionsrunden mit den Mitgliedern hier ihren Treffpunkt.

Den endgültigen Platz im genossenschaftlichen Alltag erhält das Veranstaltungsgebäude ein Jahr nach der Eröffnung. Auf dem Mieterfest am 2. Juni 2012 präsentiert der Vorstand den lange gesuchten Namen mit der feierlichen Enthüllung des Schriftzuges "Humboldt-Haus".

Enthüllung des  
Schriftzuges am  
2. Juni 2012 durch  
einen Vertreter



Das im Mai 2011  
eröffnete  
“Humboldt-Haus”





Die Räumlichkeiten im und vor dem Haus bieten Platz für Film-, Musik- und Theateraufführungen, Lesungen und andere Sport- und Freizeitangebote



Speziell für Kinder- und Jugendliche gibt es Ferienprogramme mit Spielständen und Bühnenprogramm

# Die Wohnungsbaugenossenschaft “Humboldt-Universität” eG heute

Die Genossenschaft verfügt heute im Stadtbezirk Lichtenberg, Stadtteil Hohenschönhausen, über 3.408 Wohnungen und 55 Gewerbeeinheiten in 11-geschossigen und 5/6-geschossigen Wohngebäuden sowie in einem im Jahr 2007 errichteten barrierefreien 6/7-geschossigen Neubaukomplex, welche komfortables Wohnen für alle Altersgruppen bieten.

Im Wohnpark Lindenberg in der Gemeinde Ahrensfelde befinden sich derzeit vier Doppelhaushälften im Eigentum der Genossenschaft.

Die Wohnungsbaugenossenschaft “Humboldt-Universität” eG zeichnet sich insbesondere durch ein stabiles Mietniveau aus.

Mit dem Programm “Generationswohnen” werden Voraussetzungen geschaffen, damit in den Wohnanlagen der Genossenschaft Menschen aller Altersgruppen mit unterschiedlichen gesundheitlichen Voraussetzungen wohnen können. Dazu zählen unter anderem der Einbau eines ebenerdigen Duschbades, die Entfernung der Loggiaschwelle, die Modernisierung der Wohnungsinnentüren und der Einbau weiterer Hilfsmittel in den Wohnungen wie Haltegriffe, Klingelverstärker etc. Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2015 über insgesamt 20 Aufzüge, die den Mietern in 1.923 Wohnungen einen barrierefreien Zugang zum jeweiligen Wohnobjekt gewährleisten. Das entspricht ca. 59 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. In der Genossenschaft wird weit über das Wohnen hinaus das genossenschaftliche Leben gestaltet. Ein besonderes Highlight ist dabei das Humboldt-Haus in der Warnitzer Straße 13 A. Das Gebäude ist auf die Bedürfnisse der Mitglieder der Genossenschaft ausgerichtet mit dem Ziel, das genossenschaftliche Zusammenleben zu vitalisieren und das Wohnen noch attraktiver zu gestalten.

Hier finden u.a. Lesungen, Konzerte, Vorträge, Bühnenprogramme, kleine Sportveranstaltungen sowie gesellige Nachmittage/Abende für alle Altersgruppen statt. Das Humboldt-Haus fördert die Attraktivität des Wohngebietes und gibt der Genossenschaft für die Zukunft weiterhin wertvolle Entwicklungsimpulse im Sinne ihrer Mitglieder.



**Geschäftsstelle Warnitzer Straße 13**  
13057 Berlin  
Umbau: 1999  
Bestand: 8 Gewerbeeinheiten



### 3. Wohngebiet

Zingster Straße 36–64 (gerade) /  
Ribnitzer Straße 10–22 (gerade)

13051 Berlin

Baujahr: 1985 / 86

Bestand: 801 WE



### 3. Wohngebiet

Ahrenschooper Straße 60–68 (gerade)

13051 Berlin

Baujahr: 1985

Bestand: 184 WE



### 3. Wohngebiet

Zingster Straße 24–28 (gerade) /  
Ahrenschooper Str. 37–61 (ungerade)

13051 Berlin

Baujahr: 1985

Bestand: 637 WE



### 3. Wohngebiet

Wustrower Straße 1, 3, 5  
(Wohneigentumsanlage)

13051 Berlin

Baujahr: 1984

Bestand: 127 WE, davon 90 WE  
im Bestand der WBG



### 4. Wohngebiet

Wartiner Straße 8–44 (gerade) /  
Biesenbrower Straße 21–37 (ungerade)

13057 Berlin

Baujahr: 1989

Bestand: 420 WE



### 4. Wohngebiet

Pablo-Picasso-Straße 1–11 (ungerade) /  
Warnitzer Straße 19–33 (ungerade) /  
Randowstraße 40–52 (gerade)

13057 Berlin

Baujahr: 1987 / 88

Bestand: 867 WE



### 4. Wohngebiet

Pablo-Picasso-Str. 13–33 (ungerade) /  
Biesenbrower Str. 119–135 (ungerade) /  
Seehausener Straße 40–54 (gerade)

Wohneigentumsanlage

13057 Berlin

Baujahr: 1987 / 88

Bestand: 390 WE, davon 259 WE  
im Bestand der WBG



### Karl-Marx-Straße 19 B, C, N, O

16356 Ahrensfelde OT Lindenberg

Baujahr: 2005 – 2007

Bestand: 4 Doppelhaushälften



### Schöneicher Straße 5–10a / Große-Leege-Straße 19, 20

13055 Berlin

Baujahr: 2007

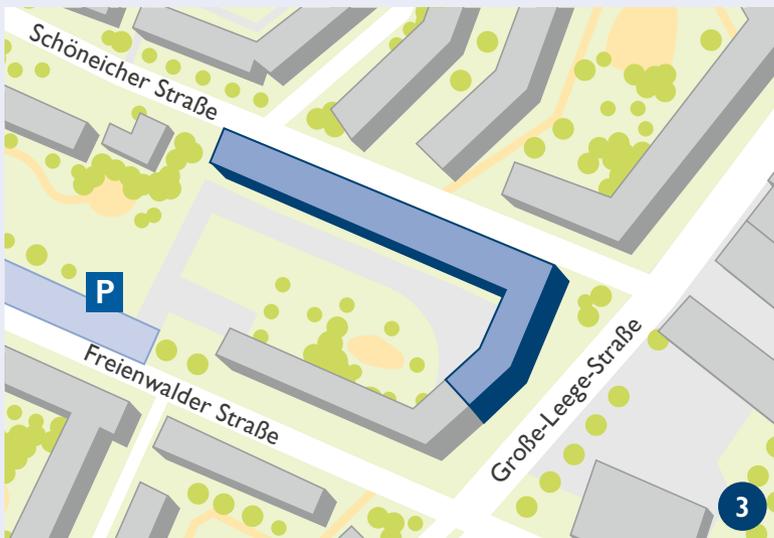
Bestand: 192 WE

# Standorte

Bestand der WBG "Humboldt-Universität" eG



Karl Marx Straße 19 B, C, N, O  
Wohnpark Lindenberg, Ahrensfelde



Schöneicher Straße / Große-Leege-Straße,  
Hohenschönhausen

## 3. Wohngebiet, Hohenschönhausen





4. Wohngebiet,  
Hohenschönhausen

# Anhang

## Literatur, Quellen

Wohnungsbaugenossenschaft  
“Humboldt-Universität” eG  
- Chronik 1956 – 1996 (40 Jahre)  
- Chronik 1956 – 2006 (50 Jahre)  
- Das Journal (Mitgliederzeitung)

Genossenschaftsforum e.V.  
Bauen, Wohnen, Leben. Das Genossenschaftsforum  
stellt sich vor, Berlin 2013

Wohnungsgenossenschaften vor Ort, Ein Stadtführer  
durch die Berliner Bezirke, Berlin 2012

Die AWG: Ein Genossenschaftsmodell der DDR,  
Berliner Entwicklungslinien seit 1954, Berlin 2004

## Bildnachweise

Die Abbildungen stammen aus dem Archiv  
der WBG “Humboldt-Universität” eG, mit  
Ausnahme von:

S. 14 – 74: Dombrowsky; S. 17: Presse- und  
Informationsamt der Bundesregierung, Siegmann;  
S. 27: Amann; S. 39: ullstein bild - ADN-Bildarchiv;  
S. 53/54: Presse- und Informationsamt der Bundes-  
regierung, Klaus Lehnartz; S. 57: Getty Images,  
Ulrich Baumgarten/Kontributor; S. 88: Getty Images,  
Bloomberg/Kontributor

## Abkürzungen

AWG	Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
BGL	Betriebsgewerkschaftsleitung
DDR	Deutsche Demokratische Republik
eG	eingetragene Genossenschaft
HGL	Hausgemeinschaftsleitung
IBB	Investitionsbank Berlin
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Q3A	Querwandtyp Nr. 3, Variante A
SED	Sozialistische Einheitspartei Deutschland
WA	Wohnanlage
WBA	Wohnbezirksausschuss
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft
WBS 70	Wohnbauserie 70
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft







