

*Wir sind 60!*

Wohnungsbaugenossenschaft  
Wilhelmsruh eG



**60 Jahre WBG Wilhelmsruh**  
Zum Jubiläum ein Rückblick auf  
die spannenden letzten zehn Jahre



**60 Jahre WBG Wilhelmsruh**  
Zum Jubiläum ein Rückblick auf die  
spannenden letzten zehn Jahre

*Wir sind 60!*

Wohnungsbaugenossenschaft  
Wilhelmsruh eG





*Wir sind 60!*

Wohnungsbaugenossenschaft  
Wilhelmsruh eG



## **60 Jahre WBG Wilhelmsruh**

Zum Jubiläum ein Rückblick auf  
die spannenden letzten zehn Jahre

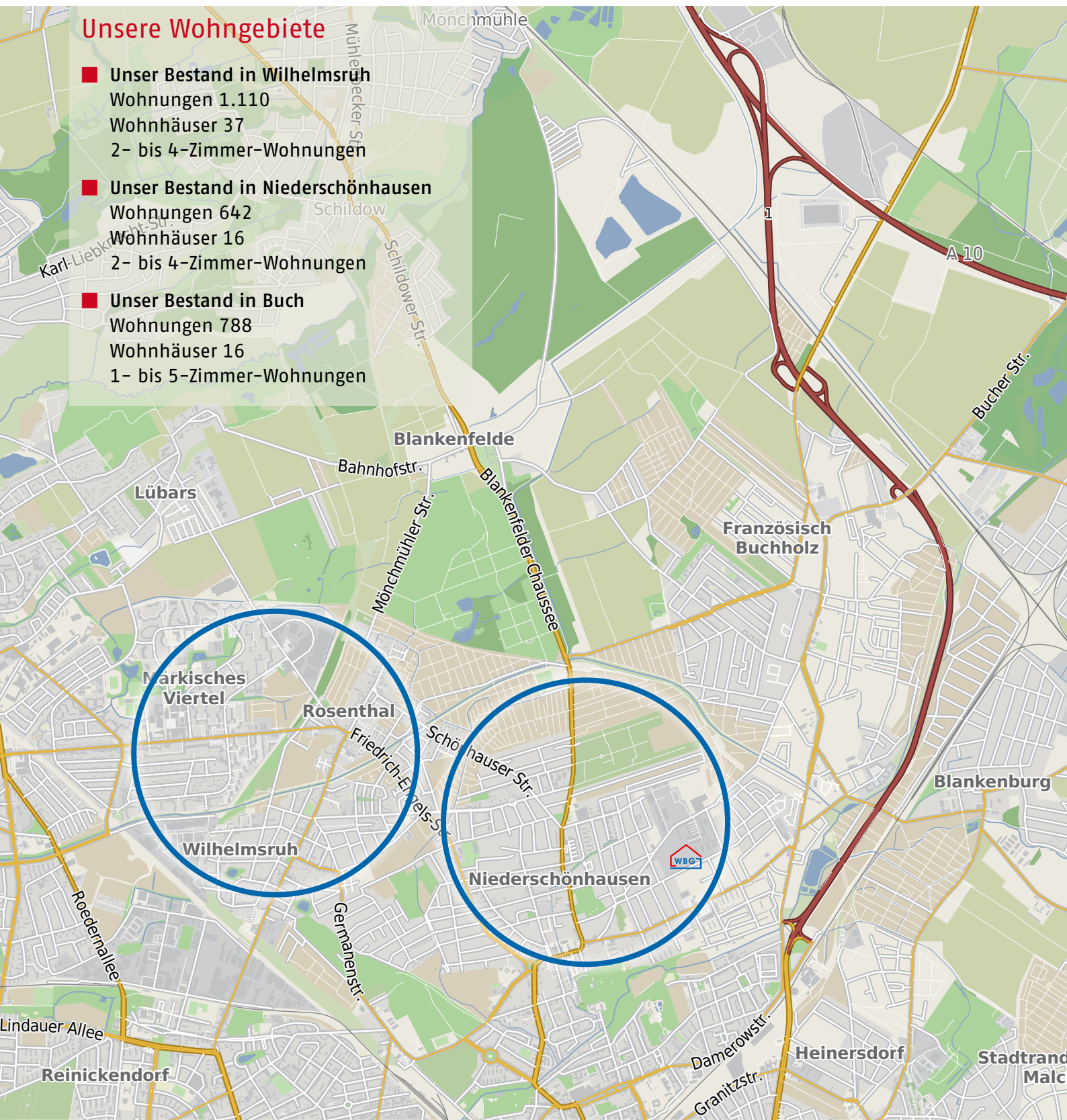
*Wir sind 60!*

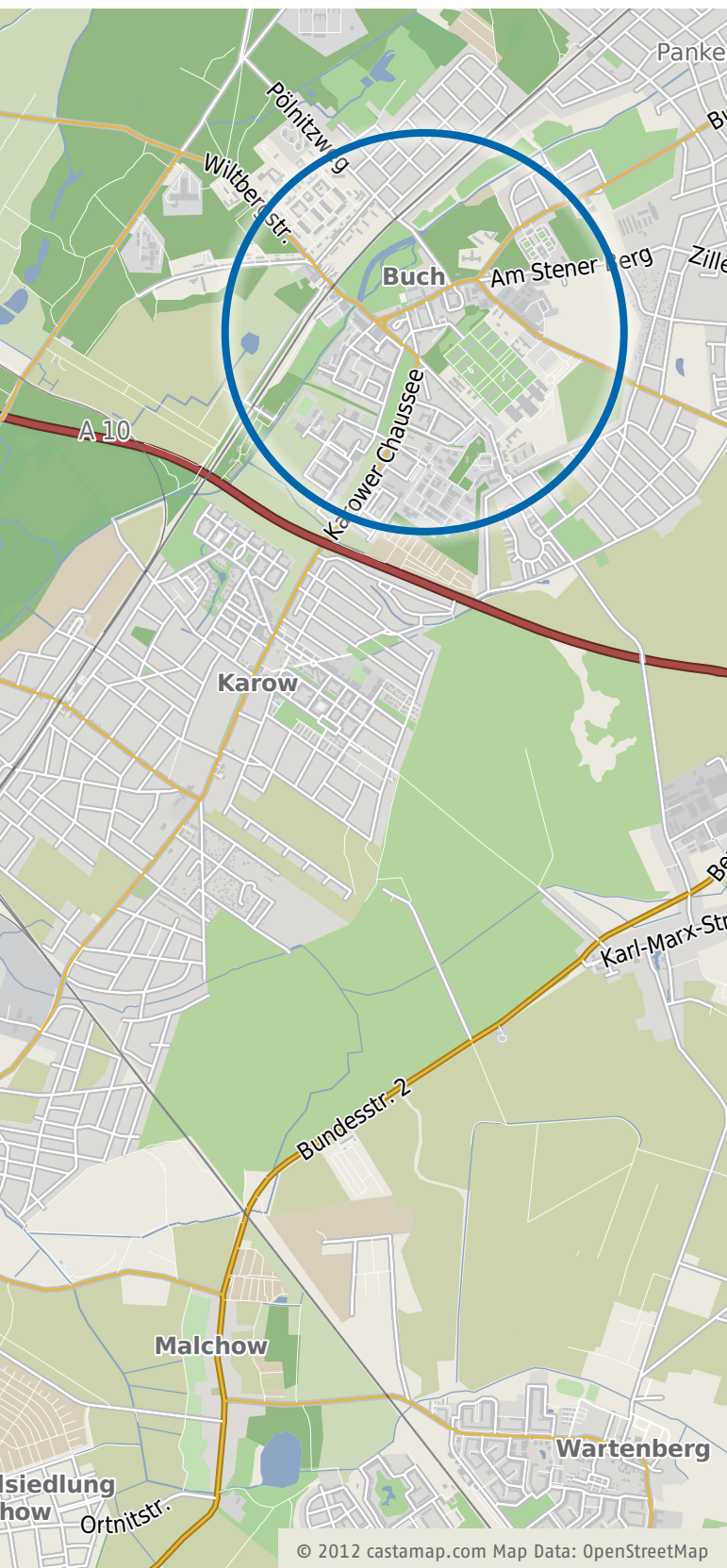
Wohnungsbaugenossenschaft  
Wilhelmsruh eG



## Unsere Wohngebiete

- **Unser Bestand in Wilhelmsruh**  
Wohnungen 1.110  
Wohnhäuser 37  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- **Unser Bestand in Niederschönhausen**  
Wohnungen 642  
Wohnhäuser 16  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- **Unser Bestand in Buch**  
Wohnungen 788  
Wohnhäuser 16  
1- bis 5-Zimmer-Wohnungen





## Inhaltsverzeichnis

### 60 Jahre WBG Wilhelmsruh Ein Rückblick auf die spannenden letzten zehn Jahre

<b>I. Modernisieren und Bauen oder warum nicht alles bleiben kann, wie es ist</b>	<b>6</b>
Buch	8
Großprojekt Buch	13
Wilhelmsruh	20
Niederschönhausen	32
<b>II. Kommunikation und Engagement oder warum wir mehr können müssen als bauen</b>	<b>36</b>
Kommunikation	38
Engagement für unsere Mitglieder	40
Engagement mit Partnern für Partner	43
Wir gehören zu denen mit dem Bauklötzchen-Logo	46
<b>III. Genossenschaft oder warum wir gemeinsam mehr erreichen</b>	<b>48</b>
Demokratie und Eigenverantwortung	50
Das Mitarbeiter-Team	52
Chronologie 1956 – 2016	54

## 60 Jahre Bauen – ein kurzer Rückblick

Mit 60 Jahren sind wir eine vergleichsweise junge Genossenschaft. Und doch können wir schon auf eine spannende und abwechslungsreiche Geschichte zurückblicken.

Als traditionelle Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaft hatte das Bauen bei uns oberste Priorität: Allein zwischen 1956 und 1986 hat die WBG rund 2.500 Wohnungen gebaut. Das sind jährlich rund 80 Stück und das am Anfang mit großer Eigenleistung, denn das schlüsselfertige Bauen kam erst später. Dabei war der Standard auch damals modern und keineswegs „billig“. Eine Tradition, die sich bewährt hat und der wir treu bleiben.

Dann war erstmal Schluss mit Neubau. Ab 1994 begann die Zeit der Modernisierung und Sanierung. Häuser brauchen Pflege und sie müssen sich den Wünschen der Bewohner und auch dem Markt anpassen.

Der Staat zeigte sich in dieser Zeit großzügig. Land und Bund gewährten Förderungen und Investitionszulagen. Bis zur Immobilienkrise in 2003. Auch wir hatten damals mit Leerstand zu kämpfen, besonders in Buch. Sogar über Rückbau wurde in Berlin damals diskutiert. In dieser Zeit finanzierte keine Bank mehr die Modernisierung einer „Platte“. Aber für uns kam ein Rückbau trotzdem niemals in Frage.

## Klasse statt Masse – wir blicken nach vorn

In der ersten Phase unserer großen Modernisierungen von 1994 – 2003 (Objekte des Typs L 57 und Q 3A in Wilhelmsruh und Niederschönhausen) gab es technische Gründe für diese wie die Umstellung von Ofenheizung bzw. Gasetagenheizung auf moderne Zentralheizung.

In den Jahren 2002/2003 haben wir schon nach neuen Wegen für unsere Genossenschaft gesucht: Wir haben unser Haus in der Wolfgang-Heinz-Straße, das einen Leerstand von 23 Prozent aufwies, hochwertig und komplett barrierearm saniert. Der Erfolg übertraf unsere Erwartungen. Trotz durchschnittlich 5,20 Euro netto kalt für den Quadratmeter konnten wir nun alle Wohnungen vermieten. Die Nachvermietung hat dann nicht ganz so reibungslos geklappt. Aber kaum vier, fünf Jahre später hatte sich auf dem Wohnungsmarkt durchgesetzt, dass Qualität ihren Preis hat.

In dieser gehobenen Qualität haben wir fortan kontinuierlich weiter modernisiert. Und so war die zweite Phase (2002 – 2010) durch die Aufwertung unserer Objekte in der Bucher Wolfgang-Heinz-Straße, Friedrich-Richter-Straße und Bruno-Apitz-Straße gekennzeichnet. Wichtig waren uns barrierearme Wohnungen, deshalb wurde die Anzahl der Aufzüge erheblich erhöht.

In der dritten Phase von 2011 – 2013 gab es wieder technische Notwendigkeiten wie den Umbau der Heizung von Nachtspeicheröfen auf moderne Zentralheizung. Doch auch hier standen die Schaffung moderner, barrierearmer Wohnungen und die Senkung der Betriebskosten im Vordergrund. Von 1994 bis 2018 werden wir 2.500 Wohnungen (durchschnittlich 100 im Jahr) saniert haben, die wir an die nächste Generation übergeben können.

Bei allen Bestrebungen galt und gilt der Grundsatz: Wir möchten unsere Mitglieder halten. Sie sollen gern in ihren Wohnungen wohnen und sie sollen es sich auch leisten können.





2015 Buch: Walter-Friedrich-Straße 35

## I. Modernisieren und Bauen oder warum nicht alles bleiben kann, wie es ist



Wolfgang-Heinz-Straße 30 - 36



Franz-Schmidt-Straße 2 - 6



2015 Buch: Walter-Friedrich-Straße 27 - 31 und 33 - 37



**Buch 2006 – 2016**

## Buch 2006 – 2008



Friedrich-Richter-Straße 56 – 62

### Modernisierung von 53 Wohnungen in der Friedrich-Richter-Straße 56 – 62

Grundsanierung: Erneuerung der Wasserstränge, Erneuerung Elektrosteigleitungen, Verstärkung des Hausanschlusses, neue Abluftanlagen in Küche und Bad, neue Heizkörper, Keller- und Dachdeckendämmung, Balkone für die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, neue Treppenhäuser, Anbau von drei Aufzugsanlagen, Fassadengestaltung, komfortable Hauseingänge mit Transponder.

Individuell können sich die Bewohner für eine Badmodernisierung, neue Fenster und eine einbruchshemmende Wohnungstür gegen Mietumlage entscheiden.



Friedrich-Richter-Straße 48 – 54

### Modernisierung von 58 Wohnungen in der Friedrich-Richter-Straße 48 – 54

Neben der Grundsanierung installieren wir hier auch eine neue Heizungs-mischstation, um die hohen Vorlauf-temperaturen zu senken, was zusätzlich Energiekosten spart.

Alle vier Aufgänge bekommen einen Aufzug, der auf der halben Etage stoppt. An den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen werden Balkone mit weinroter Verglasung angebaut. Bisher hatten nur die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen Balkone.

Auf individuellen Wunsch bekommen alle Wohnungen neue Fenster, viele Bewohner ein neues Bad und eine neue einbruchshemmende Wohnungstür – natürlich auch hier mit entsprechender Mietumlage.

## Buch 2009



Groscurthstraße 42 – 46



Groscurthstraße 36 – 40

### Fast alle Bucher Häuser „schick“

In der Groscurthstraße 42 – 46 bekommen 108 Wohnungen einen barrierefreien Zugang. Wir bauen den Aufzug um, verlegen die Aufzugsebene und renovieren das Treppenhaus. Nun muss niemand mehr mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen Stufen bis zur alten Aufzugsebene überwinden.

An den Häusern Walter-Friedrich-Straße 47 – 51 und Franz-Schmidt-Straße 20 – 24 gestalten wir die Fassaden farblich neu.

In der Walter-Friedrich-Straße 7 – 11 wird die vorhandene Lüftungsanlage umgebaut. Sie ist nun bedarfsgesteuert und spart so Betriebskosten: Die Bewohner der 30 Wohnungen können mit einer Heizkostenersparnis von rund 40 Euro pro Jahr rechnen.

Die Fassadenarbeiten an unseren Häusern in der Groscurthstraße 30 – 40 können wir vorziehen. Sie bekommen einen neuen Anstrich und damit sehen dann schon fast alle unsere Häuser in Buch „schick“ aus, nur die Bruno-Apitz-Straße fehlt noch. Die steht in 2010 auf dem Modernisierungsplan.

## Buch 2010



Bruno-Apitz-Straße 15, 17 und 19

### 2010: Konzept des barrierearmen Wohnens geht weiter in der Bruno-Apitz-Straße 15, 17 und 19

Ein gutes halbes Jahr dauern die umfangreichen Arbeiten – verbesserte Dachgeschoss- und Kellerdeckendämmung, Dach- und Kellerabdichtungen, Erneuerung der Installationen und Haustechnik, zusätzliche Balkone und Aufzüge, damit sind jetzt weitere 117 Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

### Wärmerückgewinnung statt Wärmeverlust

Auf unsere neue Wärmerückgewinnungsanlage waren wir in 2010 sehr stolz: modernste Technik zur Energieeinsparung (dem Abwasser Wärme entziehen und das frische Wasser damit vorwärmen). Sie hat sich ökologisch auch komplett bewährt: Mit einer Kilowattstunde Elektroenergie sparen wir vier Kilowattstunden Energie aus Fernwärme. Die aufgrund von politischen Entscheidungen enorm gestiegenen Strompreise führen jedoch dazu, dass die gesamte Anlage heute wirtschaftlich nicht mehr attraktiv ist.

## Buch 2014 – 2016



Planungsansicht Buch: Walter-Friedrich-Straße 19 – 25

## Großprojekt Buch 2014 – 2016

### Komplexmodernisierung Walter-Friedrich-Straße

*Der Wohntrend: Es soll immer komfortabler werden. Vor 40 Jahren haben wir die Treppenhäuser noch selbst geputzt und im Winter Schnee geschippt. Heute erledigen das Firmen für uns. Vor 20 Jahren waren wir stolz auf die ersten sanierten Häuser, heute genießen wir die Bequemlichkeit etagengleicher Aufzüge, automatischer Türöffnung und modernster Zentralheizungen.*

### Komplexmodernisierung Buch

#### Barrierearm, energiesparend und komfortabel

Die wesentlichen Maßnahmen sind der Einbau von Aufzügen, die den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen ermöglichen, der Anbau neuer, schöner Balkone mit der Möglichkeit der Verglasung sowie der Umbau der bisherigen Einrohrheizung auf eine energiesparende Zweirohrheizung.

Die Komplexmodernisierung der Objekte Walter-Friedrich-Straße in Buch konnte vorgezogen werden, da die Genossenschaft über ausreichend finanzielle Mittel verfügt. Wir haben eine Konzeption zur hochwertigen Instandsetzung und Komplexmodernisierung entwickelt, wodurch die Gebäude auch in vielen Jahren noch den Anforderungen der Mieter entsprechen.



Jörg Kleeßen mit Hannelore Tedeski bei der Planung

*Wir kennen unsere Häuser am besten. Wir kennen die Vorteile und auch die Problemstellen. Dementsprechend haben wir die für uns bestmögliche Sanierung entwickelt.*

## Komplexmodernisierung Ein Rückblick auf die Jahre 1994 – 2013

Für die bisherigen Phasen der Komplexmodernisierung in unserem Bestand gab es immer technische und betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten.

In der ersten Phase von 1994 – 2003 (Objekte des Typs L 57 und Q 3A in Wilhelmsruh und Niederschönhausen) gab es technische Gründe zur Komplexmodernisierung wie die Umstellung von Ofen- bzw. Gasetagenheizung auf moderne Zentralheizung und den Abbau des Instandhaltungstaus.

Die zweite Phase von 2002 – 2010 war durch die Aufwertung unserer Objekte in der Bucher Wolfgang-Heinz-Straße, Friedrich-Richter-Straße und Bruno-Apitz-Straße gekennzeichnet. Wichtig waren uns barrierearme Wohnungen, deshalb wurde die Anzahl der Aufzüge in dieser Phase erheblich erhöht.

In der dritten Phase von 2011 – 2013 gab es technische Notwendigkeiten wie den Umbau der Heizung von Nachtspeicheröfen auf moderne Zentralheizung. In erster Linie ging es aber um die Schaffung moderner, barrierearmer Wohnungen – vom Hauseingang bis zum Balkon – am Standort Wilhelmsruh und die Senkung der Betriebskosten für unsere Mitglieder.

In der aktuellen Phase 2014 – 2016 spielen weder technische noch betriebswirtschaftliche Gründe eine Rolle für die Modernisierung. Sie soll ausschließlich den Wohnkomfort für die Mieter erhöhen.

## Der beste Aufzug für jedes Haus

Aufzug ist nicht gleich Aufzug und jedes Haus hat seine Besonderheiten. Wir haben uns in unterschiedlichen Wohngebieten in verschiedenen Städten Aufzugsvarianten angeschaut. Lösungen im Haus vernichten Wohnraum oder sind schlichtweg zu laut. Entsprechend der unterschiedlichen Bausubstanz der einzelnen Häuser haben wir in einer Studie unterschiedliche Aufzugsvarianten entwickelt.





Anbau für den Aufzug



Anbau der neuen Balkone

## 2014 Walter-Friedrich-Straße 47 - 51

*Wir können die Belastung für die Mieter verringern, da alle Arbeiten im Sanitärschacht ohne Öffnung der Küchenwand nur über die Revisionsluke im Bad erfolgen.*



Bullaugen am Giebel – Fenster fürs Bad



Anbringung der Balkonballustraden



Dämmung des Giebels



Einbau der Aufzüge



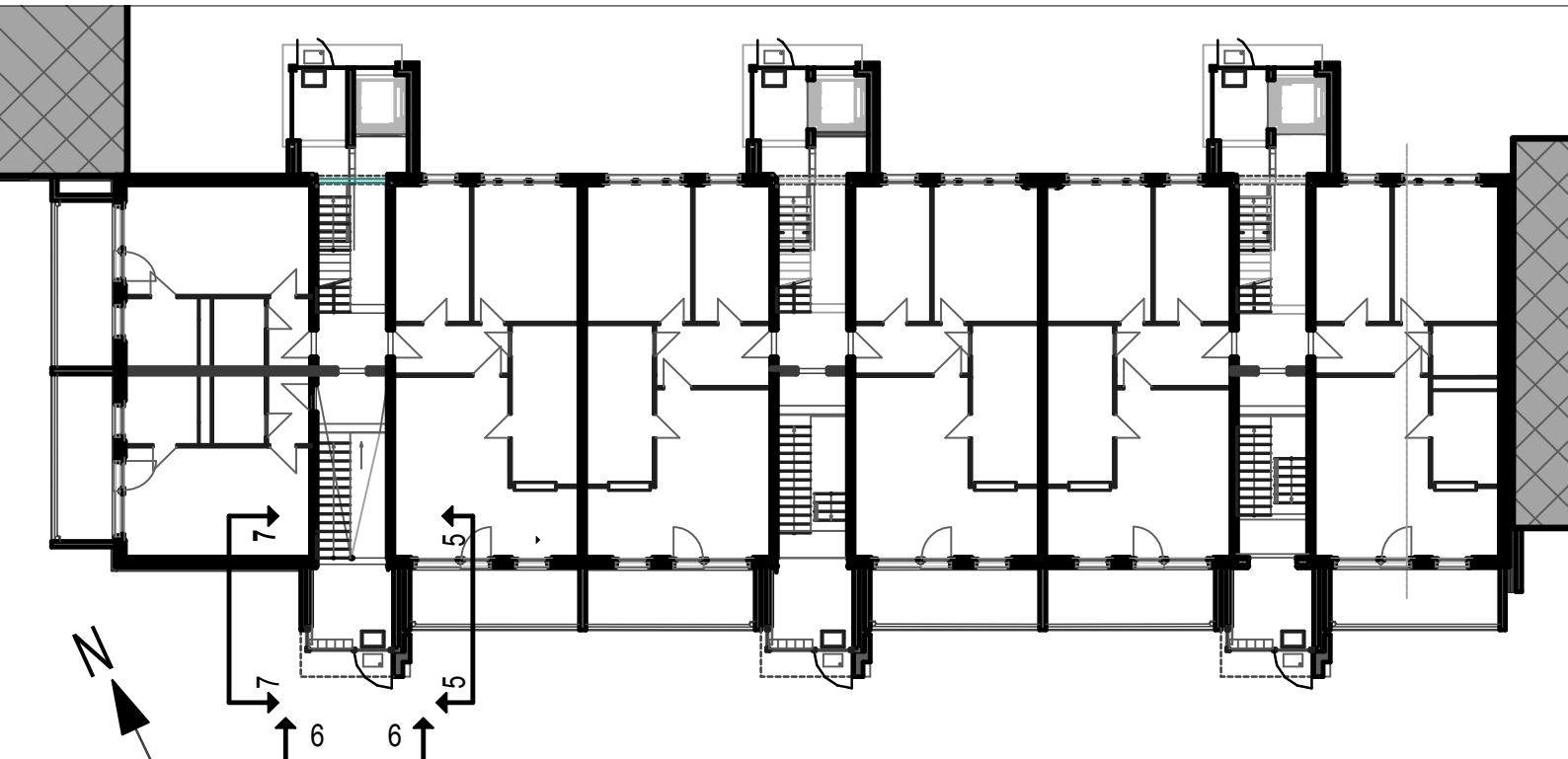
Fertigstellung des Treppenhauses

*Auf eine vollständige Wärmedämmung der Gebäude haben wir verzichtet, weil wir durch alle anderen Maßnahmen schon Neubauniveau erreichen.*

## 2014 Walter-Friedrich-Straße 47 - 51



Walter-Friedrich-Straße nach Fertigstellung



Planungsansicht am Beispiel Walter-Friedrich-Straße 27 - 31

*Lange bevor die Bagger anrollen, haben wir mit jedem Bewohner gesprochen und die Baupläne detailliert vorgestellt. Wir sind bemüht für jedes Problem eine Lösung zu finden.*

**2015 Walter-Friedrich-Straße 19 - 25, 27 - 31, 33 - 37**



Demontage der Treppenhäuser

## 2015 Walter-Friedrich-Straße 19 - 25, 27 - 31, 33 - 37



Walter-Friedrich-Straße 27 - 31 und 33 - 37



Walter-Friedrich-Straße 21

*Wir wissen, dass die Modernisierungsarbeiten für die Bewohner der Häuser eine sehr große Belastung ist. Deshalb haben wir vor Ort Sprechstunden und auch immer ein offenes Ohr für unsere Mieter.*



Planungsansicht für die Modernisierung in Buch



Walter-Friedrich-Straße 37

## 2016 Walter-Friedrich-Straße 7 - 11, 13 - 17

Planungsansicht Walter-Friedrich-Straße 7 - 11, 13 - 17





Lessingstraße 59 - 65



Schillerstraße 42 - 48



Beethovenstraße 9, 9 a - 9 c

## Wilhelmsruh 2009 – 2013

## Wilhelmsruh 2009 – 2011



Hertzstraße 39 – 41



Hertzstraße 51 – 55

### 2009: Fassaden und Dächer

Die Häuser Hertzstraße 51 – 55 und Garibaldistraße 33 – 39 bekommen eine neue Dacheindeckung und einen Fassadenanstrich. An sechs Objekten in Wilhelmsruh werden die Hofeingänge instand gesetzt und bei vier weiteren Objekten werden die Heizungsstationen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

### 2010: Gelb für die Hertzstraße

Die Hertzstraße 31 – 33 leuchtet in Gelb mit Orange, die 39 – 41 strahlt jetzt in sonnigem Gelb und etwas Weinrot, das eine schöne Verbindung zum benachbarten Altbau herstellt. Und neue Dächer gibt es auch.

### 2011: Fassaden und Dächer

In der Fontanestraße 44 – 48 wird die Fassade gereinigt und das Dach neu eingedeckt. Die Fassade der Lessingstraße 50 – 50 b wird gereinigt. In der Hauptstraße 45 – 53 a wird die Fassade gestrichen und das Dach neu eingedeckt. Die Hofeingänge einschließlich Gehwege hinter dem Haus Garibaldistraße 33 – 39 werden instand gesetzt. Die Fontanestraße 76 – 82 bekommt automatische Türöffner mit Transponder einschließlich neuer Sprechanlage.

### 2011 – 2013: alles neu!

#### Beethovenstraße und Mozartstraße

In dieser Zeit realisieren wir in Wilhelmsruh drei unserer innovativsten Modernisierungsmaßnahmen.

**2011:** Beethovenstraße 9, 9 a – 9 c

**2012:** Mozartstraße 1 – 7 und 9 – 15

**2013:** Beethovenstraße 4, 4 a – 4 c

Unser Hauptziel in diesem Zeitraum ist es in Wilhelmsruh barrierearme Wohnungen zu schaffen. Und so sind dies hier die ersten Häuser, die Aufzüge bekommen. Darüber hinaus wollen wir die Belastung der Bewohner durch die Betriebskosten verringern. Deshalb bauen wir die alten Nachtspeicherheizungen aus und neue moderne Heizungsanlagen ein. Höheren Wohnkomfort bieten wir mit dem Anbau neuer und größerer Balkone. Sie stehen auf der Skala der Beliebtheit bei unseren Mitgliedern ganz oben.



## Wilhelmsruh 2011 – 2013



Mozartstraße 7 – 15

### Die Baumaßnahmen

Die Häuser bekommen neue Fassaden, ebenso werden Dächer und Keller saniert und modernisiert, selbstverständlich mit neuer Dämmung. Wir bauen neue Balkone an und erneuern die Fenster. Auch die Mieterboxen im Keller und die Kellerfenster werden durch neue ersetzt. Die gesamte Haustechnik (Sanitär- und Regenwasserleitungen, Lüftungs- und Elektroanlagen) wird erneuert einschließlich einer neuen Heizungsanlage.

Die komplett neue Gestaltung der Treppenhäuser ist erforderlich, weil im Rahmen des KfW-Förderprogramms „altersgerechtes Umbauen“ zur Erschließung des Gebäudes Aufzüge eingebaut werden. Von den 40 Wohnungen in der Beethovenstraße 9, 9 a – 9 c werden zudem 32 vom Eingang bis auf den Balkon barrierearm gestaltet: Die Schwelle der Balkontür ist

auch mit einem Rollstuhl zu überwinden. Nur die Erdgeschosswohnungen kann der Aufzug aus technischen Gründen leider nicht anfahren.

Kaum ist die Beethovenstraße fertig, geht es weiter mit der Modernisierung der Mozartstraße 1 – 7 und 9 – 15, ein noch größeres Projekt: ein Doppelhaus mit acht Aufgängen. Wir nehmen die gleichen Modernisierungen vor.

In 2013 geht es weiter mit der Beethovenstraße 4, 4 a – 4 c mit den bekannten Maßnahmen. Gleichzeitig entsteht hier ein Anbau – unser erster Neubau nach 25 Jahren, die Beethovenstraße 4 d.

## Wilhelmsruh 2011 – 2013



Fassade mit Gerüst



Beethovenstraße 9, 9 a – 9 c

## Mozartstraße 1 – 7 und 9 – 15



Das Treppenhaus wird entkernt

*Wir arbeiten gern mit guten und vertrauten Baufirmen zusammen. Sie kennen unsere Anforderungen und sind in der Abstimmung gut miteinander eingespielt. Bei den Ausschreibungen achten wir deshalb nicht nur auf den günstigsten Preis, sondern auf das beste Preis-Leistungs-Verhältnis.*



## Wilhelmsruh 2011 – 2013



Die Betonplatten für den Neubau schweben an



Neues Treppenhaus mit Aufzug

## Beethovenstraße 4, 4 a - 4 d



Hofansicht: Der Neubau schließt nahtlos an

## Wilhelmsruh 2011 – 2013



Mozartstraße nach der Fertigstellung

Wilhelmsruh 2012/2013



Planungsansicht Beethovenstraße 4 d

## Erster Neubau nach 25 Jahren Beethovenstraße 4 d

*In den ersten 30 Jahren unseres Bestehens haben wir im Schnitt jährlich 80 Wohnungen gebaut.*

### 2012/2013: Analysieren, planen, bauen Der Neubau wird ein Anbau

Nach über 25 Jahren planen wir in unserer Genossenschaft wieder einen Neubau – einen Anbau mit zehn Wohnungen in der Beethovenstraße 4 d. Das Haus mit den Aufgängen 4, 4 a – 4 c bekommt also „Zuwachs“.

Das Grundstück gehört unserer WBG. Es entstehen fünf 2-Zimmer- und fünf 4-Zimmer-Wohnungen. Die beiden Erdgeschosswohnungen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen barrierefrei. Der ebenerdige und etagengleiche Aufzug fährt auch ins Kellergeschoss und so sind die übrigen Wohnungen ebenfalls bequem zu erreichen.

## Wilhelmsruh 2013



Beethovenstraße 4 d

Unseren Grundsatz „Baue heute so gut und komfortabel, dass die Wohnungen in 20 Jahren immer noch zum gehobenen Durchschnitt gehören“, haben wir natürlich auch auf diesen Neubau angewendet. Das sichert langfristig die Wohnqualität in unserer Genossenschaft und damit auch eine gute und stabile Mischung unter unseren Bewohnern.

### Analysen und Planung

Diesem Neubau sind langjährige Analysen vorausgegangen. Wir haben bei uns sehr genau überprüft, warum Mitglieder nicht bei uns bleiben, wenn sie sich vergrößern oder verkleinern wollen, warum weniger junge Familien zu uns kommen. Wir haben die Mietwohnungen in unserem Umfeld geprüft,

geschaut welche Größe, welche Ausstattung sich am besten vermietet und zu welchem Preis. Erst dann sind wir in die Planung gegangen: gehobene Qualität, die großen Wohnungen haben Bäder mit Fenster, Badewanne und Dusche, zusätzliches Gäste-WC und die Balkone sind verglast.

### Die Mieten – immer noch unter denen der Konkurrenz

Wir liegen immer noch 0,70 bis 1 Euro unter den Preisen anderer Wohnungsanbieter. Und trotzdem rechnet sich der Bau, dank unserer starken Eigenkapitalquote bereits im ersten Jahr.



*„Hier stimmt alles. Wir haben es bequem durch den Aufzug, vor und hinter dem Haus einen schönen Ausblick, der verglaste Balkon ist wie ein sonniges drittes Zimmer. Außerdem ist die Wohnung immer wohlig warm, ohne dass man die Heizung groß aufdrehen muss.“*

*Heike und Dirk Wendlandt*



*„Die WBG hat mir durch die Modernisierung ein Stück Lebensqualität gegeben. Dafür möchte ich mich bedanken.“*

*Helga Grunwald*





*„Wir fühlen uns hier wohl und wollten unbedingt im Kiez bleiben. Die Grundschule ist in der Lessingstraße, die Kita Sternenschaukel in der Edelweißstraße – sehr praktisch für uns. Deshalb sind wir auch so froh, dass es mit dieser Wohnung für uns geklappt hat.“*

*Familie Zieseimer*



*„Schauen Sie selbst, diese Wohnung ist so hell, da glaubt man gar nicht, dass sie im Erdgeschoss liegt.“*

*Philipp Rohtig*





Goethestraße 22

Wilhelmsruh 2014



## Zweiter Neubau 2014/2015 Goethestraße 22

*Einige Mieter haben eigene Recherchen in Sachen künftiger Miete durchgeführt und mussten feststellen, dass es kaum vergleichbare Wohnungen zu unserem Preis-Leistungs-Verhältnis gibt.*

### 2014: Beginn Neubau in Wilhelmsruh Goethestraße 22 – ein „Lückenhaus“

Kaum sind die Modernisierungsarbeiten in Buch abgeschlossen, beginnen wir mit unserem zweiten Neubau: Eine Lückenbebauung zwischen Umlandstraße 12 und Goethestraße 24 in Wilhelmsruh.

Wir bauen neun Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern – alle barrierearm, etagengleicher Aufzug vom Keller bis zum Dach, automatische Haustüröffner mit Transponder, einbruchshemmende Wohnungseingangstüren, großzügige Bäder mit Dusche und Wanne, Balkon oder Terrasse, moderner Fußbodenbelag. Im Sommer 2015 konnten wir die Wohnungen an die neuen Mieter übergeben.



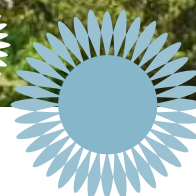
Waldowstraße 18, 18 a, 19



Rolandstraße 114 - 117



Rolandstraße 25 a - 25 f



## Niederschönhausen 2009 – 2015



### Mieterbrief

*Die Schloßallee 26, 26 a – 26 d*

*Vierzig Jahre ist das Haus alt. Doch es ist jung geblieben dank zweier Kuren.*

*Vor sieben Jahren wurde das Gas aus den Küchen verbannt, lärmschluckende Isolierglasfenster wurden eingebaut und in jedem der fünf Aufgänge Fahrstühle montiert. Drei Gründe, weshalb ich heute noch unter der gleichen Postanschrift zu erreichen bin und erst recht nach der jetzigen, der zweiten Rekonstruktion bleiben werde.*

*In diesen Wochen endet die zweite entscheidende Verjüngungskur. Eine dicke Isolierschicht wurde auf dem Dachboden aufgespritzt. Die Außenwände erhielten einen aufwendigen Schaumstoffmantel nach Wasserwaage und Lot zur Vermeidung von Wärmeverlusten. Die Kellerdecken wurden mit Dämmmaterial beschichtet. Der Nutzen für jeden Haushalt und die Umwelt ist absehbar. Neben anderen Neuerungen wird von allen Mietern die Neugestaltung der Loggien begrüßt, die dank einer klugen Gestaltung viel an Fläche gewonnen haben. Jetzt entfalten die Mieter mit genossenschaftlicher Hilfe Eigeninitiative. Sie lassen die Loggien verglasen und verfliesen.*

*Billig ist die Modernisierung keinesfalls. Wahrscheinlich sind 12.000 Euro pro Wohnung zu veranschlagen. Damit bestätigt der Vorstand der Genossenschaft ein weiteres Mal, wie er unsere Mietgelder sinnvoll verwendet. Deshalb spreche ich allen Beteiligten, sowohl den Bauherren als auch den Baufirmen, für die gelungene zügige und qualitativ hochwertige Rekonstruktion Dank und volle Anerkennung aus, wobei besonders Herr Kleeßen und Frau Tedeski namentlich zu nennen sind.*

*Die farbenfrohe helle Gestaltung der Hausfassade lässt unser Haus weithin leuchten. Ich meine, dass das Haus Schloßallee 26, 26 a – 26 d auch für Außenstehende zu einem echten Hingucker im Panke-Viertel geworden ist.*

Werner Röger, Herbst 2009



Schloßallee 26, 26 a - d

### 2009: Schloßallee

In der Schloßallee 26, 26 a - d geht es im dritten und letzten Bauabschnitt nun weiter mit der Erneuerung der Heizung. Außerdem bekommt das Haus neue Balkone und eine neue Fassade.

### 2009: Rolandstraße

Die Häuser in der Rolandstraße 25 - 27 und 12 - 17 bekommen zusätzliche Hausnummernschilder, die auch von der Straße sichtbar sind. Dann können auch Taxifahrer, Krankenwagen oder Besucher besser die richtige Adresse finden.

### Niederschönhausen 2009 - 2015



Balkonerneuerung in der Rolandstraße



Treppenhausrenovierung in der Rolandstraße

### 2014/2015: Liebling Balkon

Unsere Mitglieder lieben Balkone, deshalb haben wir 2014 und 2015 in der Rolandstraße 98 a - 98 f und 99 a - 99 f alte Balkone ab- und neue, größere angebaut. Ab 2016 bekommen noch weitere Wohnungen einen Balkon, die bisher noch keinen haben.

## Kommunikation und Engagement oder warum wir mehr können müssen als bauen

Selbstverständlich ist das Bauen und das Modernisieren unserer Häuser und Wohnungen unsere wichtigste Aufgabe. Aber Bauen allein reicht heute nicht mehr. Auch wir haben uns zu einer modernen Genossenschaft entwickelt, die auch noch morgen auf dem Wohnungsmarkt bestehen kann.

Zu einem modernen Wohnungsunternehmen gehören umfassende Kommunikation und ein breit aufgestellter Service. Diesen Herausforderungen stellen wir uns schon seit vielen Jahren.

### Kommunikation

Aus unserer Mitgliederinformation haben wir eine informative Zeitung gemacht. Wir haben einen modernen Internetauftritt mit praktischen Downloads für unsere Mitglieder und Interessenten. Wir stellen die Kandidaten für die Vertreterwahl zeitgemäß vor, geben den älteren Mitgliedern unter uns mit dem Seniorenbeirat eine wichtige Stimme und fördern so die Demokratie in unserer Genossenschaft.

### Engagement

Wir wissen, dass gutes Wohnen nicht erst hinter der Wohnungstür beginnt, sondern schon im Wohnumfeld. Deshalb engagieren wir uns in unseren Wohngebieten – wir unterstützen Kindereinrichtungen, Schulen, die freiwillige Jugendfeuerwehr und Bürgerengagement genauso wie Senioreneinrichtungen und moderne Jugendarbeit. Wir engagieren uns mit und für unsere Mitglieder. Dazu gehören auch Ferienfahrten für die Kleinen und Mitgliederfahrten für die Großen. Die machen nicht nur Freude, sie stärken auch die Nachbarschaft und wir möchten, dass unsere Mitglieder gern in ihren Wohnungen und in unserer Genossenschaft wohnen.

### Bauklötzchen

Als Genossenschaft wissen wir natürlich am besten, dass man gemeinsam viel schaffen kann. Deshalb gehören wir auch schon seit vielen Jahren zu einem Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland, die gemeinsam für das genossenschaftliche Wohnen werben – unter dem Bauklötzchen-Logo. So können wir dafür sorgen, dass dem genossenschaftlichen Wohnen in Deutschland die Bedeutung zukommt, die ihm auch zusteht – ganz besonders in Zeiten, in denen sich auf dem Wohnungsmarkt zunehmend Unternehmen tummeln, deren einziges Interesse das „schnelle“ Geld ist.



## II. Kommunikation und Engagement oder warum wir mehr können müssen als bauen



## Kommunikation nach innen und außen

Als Genossenschaft kümmern wir uns in erster Linie um unsere Häuser: Sie werden ständig instand gesetzt und modernisiert. Auf den vorangehenden Seiten haben wir unsere Bauprojekte der letzten zehn Jahre vorgestellt.

Aber wir haben noch eine zweite Aufgabe: Unsere Genossenschaft, unsere Arbeit und unsere Aktivitäten präsentieren – nach innen zu unseren Mitgliedern und auch nach außen – im Stadtteil, in Berlin, für Interessenten und alle, die mit uns zu tun haben.

## Unser neues Erscheinungsbild Mtgliederzeitung, Kandidatenheft, Imagebrochure

Anfang 2008 haben wir unsere Mtgliederzeitung neu gestaltet. Ein neuer Titel mit mehr Informationen für Sie und auch für neugierige Noch-Nicht-Mitglieder, die sich so ein Bild von unserer Genossenschaft machen können. Wir profitieren hier auch von der Gemeinschaft mit anderen Unternehmen der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin und können Ihnen mit den Seiten „Viel gemeinsam!“ mehr Service anbieten.

Zur Vertreterwahl in 2010 haben wir erstmals ein Kandidatenheft herausgegeben. Alle Kandidaten wurden hier vorgestellt, damit Sie als Mitglied besser wählen können und eine Vorstellung von den künftigen Vertretern haben. Dieses Kandidatenheft haben wir so gestaltet, dass sofort zu erkennen ist: „Hier geht es um unsere WBG Wilhelmsruh“. Zur Vertreterwahl in 2014 haben wir wieder ein Kandidatenheft herausgegeben.





In 2011 erschien unsere erste Imagebroschüre. Sie ist in erster Linie für alle gedacht, die sich für unsere Genossenschaft interessieren und vielleicht zukünftige Mitglieder sind. Wir informieren in dieser Broschüre über unsere Wohngebiete, unsere Wohnungen, die Serviceleistungen und natürlich auch über unsere Geschichte und wie eine Genossenschaft überhaupt funktioniert. Mittlerweile sind wir bei der 3. Auflage.

### 2012: Unser neuer Internetauftritt

Das Internet ist schnell und genauso schnell entwickeln sich die Technik und die Ansprüche der Nutzer. Deshalb haben wir 2012 unseren Internetauftritt, den wir seit 1999 haben, neu gestaltet: Seitdem können sich Besucher übersichtlich und schnell über aktuelle Ereignisse in unserer Genossenschaft informieren. Mit einem Klick erfahren Sie, ob es bei uns

eine freie Wohnung gibt. Alle unsere Wohnungen, Wohngebiete und Serviceleistungen sind schnell und einfach zu finden. Wie man Mitglied bei uns wird, Formulare zum Download und was wir sonst noch alles zu bieten haben, steht selbstverständlich auch hier. Und wer unsere Mitgliederzeitung gern mal am Bildschirm liest, muss auf das Blättern nicht verzichten.

### Zum Jubiläumsjahr 2016 Kalender und Jubiläumsbroschüre

Ein runder Geburtstag, auf den wir stolz sind. Unsere Genossenschaft ist gut aufgestellt, wir haben viel geschafft. Ein schöner Anlass einen Jubiläumskalender für unsere Mitglieder zu gestalten und in einer Jubiläumsbroschüre die Aktivitäten unserer Genossenschaft aufzuschreiben.



Ferien am See

## Engagement für unsere Mitglieder

Wer in einer Genossenschaft wohnt, ist weit mehr als ein Mieter. Er ist Mitglied in einer starken Gemeinschaft, die auch mehr bietet als nur Wohnen: Sommerferienlager, Treuefahrten, Mitgliederausflüge und Kitaplätze.

### Ferien am See für Genossenschaftskinder 2010 fand unser erstes Ferienlager statt

Seit 2010 sponsern wir jedes Jahr in den Sommerferien für Kinder und Enkelkinder unserer Genossenschaftsmitglieder eine Woche Ferienlager am Wandlitzsee – zwei Termine stehen zur Auswahl für jeweils 27 Kinder zwischen 6 und 16 Jahren.

Ein Bus holt die Ferienkinder an unserer Geschäftsstelle in der Wackenbergstraße ab und bringt sie nach Stolzenhagen, wo die gemütliche Villa Frida der Pankower Früchtchen in einem Kiefernain direkt am Ufer des Wandlitzsees auf die Berliner Gäste wartet – mit Kamin und eigener Badestelle.



Treuefahrt nach Rheinsberg

### Treuefahrten für langjährige Mitglieder 2011 haben wir mit fünf Fahrten begonnen

Neben beliebten Aktivitäten wie Geschichtennacht, Nachtwanderung und Stockbrotessen am Lagerfeuer steht jede Ferienwoche für die kleinen Gäste immer unter einem besonderen Motto. Geschulte Betreuer sind rund um die Uhr für die Kinder da und gekocht wird in der hauseigenen Küche der Villa Frida – daher können im Speiseangebot auch Diäten oder Allergien bei den Kindern berücksichtigt werden.

Für das Ferienlager (inklusive Transfer, Vollverpflegung und Betreuung) zahlen die Mitglieder nur 100 Euro pro Kind, alle weiteren Kosten tragen wir.

Unsere langjährigen Mitglieder zu ehren war uns ein großes Anliegen. Deshalb haben wir 2011 damit begonnen, Mitglieder, die seit 50 Jahren und länger Mitglied unserer Genossenschaft sind, besonders zu würdigen: Wir laden ein zu einer Tagestour ins schöne Rheinsberg mit einer „Schiffahrt 50+“ durch die schöne Seenlandschaft – Begrüßungssekt, Mittagessen und gemütliche Kaffeetafel inbegriffen.

Im Jahr 2015 haben wir dann schon zur „Schiffahrt 40+“ eingeladen. Denn es liegt in der Natur der Sache, dass die Mitglieder, die wir einladen, jünger werden.



Kürbishof in Klaistow



Fernsicht in Magdeburg



KitaEins der Pankower Früchtchen in Niederschönhausen

### **Tagesausflüge für unsere Mitglieder** **Die erste Mitgliederfahrt führte uns 2013** **zum Kürbishof nach Klaistow**

Weil die Ferienfahrten für unsere Genossenschaftskinder in die Villa Frida so beliebt sind, wollten wir auch den Erwachsenen ein genossenschaftliches Freizeitangebot machen: Eine Mitgliederfahrt. Der erste Ausflug führte uns zum Kürbisfest nach Klaistow: Ein moderner Reisebus holte 46 Mitglieder von unserer Geschäftsstelle ab. Nach der Fahrt durch das Havelland haben wir das Kürbisfest in Klaistow besucht. Dann ging es mit dem Bus nach Oberjünne zum Mittagessen in das Gasthaus „Zum Heidekrug“.

Ein Teil der Ausflügler ist anschließend durch Brandenburg spaziert, die anderen nahmen an einer Führung durch den Dom teil.

Das Angebot hat unseren Mitgliedern so gut gefallen, dass wir in 2014 schon zwei Fahrten angeboten haben: Im Mai waren wir im Spreewald und im Oktober in Magdeburg und am neuen Wasserkreuz. In 2015 ging es zur Schlossinsel von Mirow in Mecklenburg und im Sommer zur BUGA in die Stadt Brandenburg. Die erste Fahrt in unserem Jubiläumsjahr 2016 geht in die Hansestadt Wismar.

### **Kitaplätze für den genossenschaftlichen Nachwuchs in der KitaEins der Pankower Früchtchen**

Kitaplätze sind heutzutage sehr gefragt. Denn für junge Eltern ist es beruhigend zu wissen, dass ihr Kind gut betreut wird. Deshalb reservieren wir seit 2013 für den Nachwuchs unserer Genossenschaftsmitglieder jährlich drei Plätze in der KitaEins der Pankower Früchtchen in Niederschönhausen – jeweils ab August in der Krabbelgruppe.



Hans Schott auf einem Sommerfest der Pankower Früchtchen

## Engagement mit Partnern für Partner

Gutes Wohnen hört nicht mit einer gut ausgestatteten und bezahlbaren Wohnung auf. Zum guten Wohnen gehört auch ein angenehmes Wohnumfeld. Deshalb engagieren wir uns dort, wo auch unsere Wohnungen sind. Wir haben uns Partner gesucht, die gut zu uns passen und die wir unterstützen.

### Pankower Früchtchen

Unser Partner, wenn es um Kinder geht. 1994 sind sie als Elternverein an den Start gegangen, heute sind sie aus Wilhelmsruh nicht mehr wegzudenken. Als anerkannter freier Träger führen sie eine Schule, Kita, Horte, ein Mehrgenerationenhaus und eine Ferien-Villa im Grünen.

### Hufeland-Schule in Berlin-Buch

Schulen haben es heutzutage nicht leicht. Wir unterstützen die Schule, die in unserem Bucher Wohngebiet liegt, mit Sachspenden und kooperieren auch mit den Schülern in längerfristigen Projekten.



Die „Bucher Tigers“

### „Bucher Tigers“ von der Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte

Wir haben Respekt vor den jungen Menschen, die im Rollstuhl sitzen und trotzdem so aktiv ihr Leben in die Hand nehmen. Wir haben auch Respekt vor den Lehrern und Trainern, die sie intensiv betreuen und sie bei ihren Erfolgen unterstützen. Eine große Freude auch für uns hier helfen zu können.



Die Bibliothek Wilhelmsruh

### Bibliothek Wilhelmsruh

Angefangen haben die vielen Ehrenamtlichen, darunter auch Genossenschaftsmitglieder, mit dem Aufbau einer kleinen, feinen Bibliothek. Im Laufe der Jahre hat sich daraus ein Kulturbetrieb mit Lesungen, Theater, Konzerten, Ausstellungen, Vorträgen und Festen entwickelt.

### Förderverein „Freunde der Grundschule im Panketal e.V.“

Die relativ junge Grundschule im Panketal besuchen auch viele Kinder unserer Mitglieder. Wir unterstützen die engagierte Arbeit der Lehrer und Eltern für die Kinder dieser Schule.



Der Seniorinnenchor „Buch – Ein Ton tiefer“

### Seniorinnenchor „Buch – Ein Ton tiefer“

Seit über 20 Jahren treffen sich die Damen vom Seniorinnenchor, um unter Anleitung der Musikpädagogin und Sozialarbeiterin Britta Rosenfeld zu singen. Sie absolvieren gemeinsam zusätzlich 15 bis 20 Auftritte im Jahr. Das Singen hat die Damen einander näher gebracht, sie unternehmen gemeinsam etwas und stützen sich auch in schwierigen Phasen.

## Projekt Outreach Mobile Jugendarbeit „Team Pankow“

Outreach Mobile Jugendarbeit Berlin hält Angebote für diejenigen Jugendlichen bereit, die von der klassischen Jugendarbeit nicht erreicht werden: Von einem pädagogisch begleiteten Raumangebot über sportlich orientierte Aktivitäten und musisch-kreative Arbeit bis hin zu experimentellen Formen von Jugendarbeit.



Der Jugendtreff von Outreach Mobile Jugendarbeit Berlin

## FC Concordia Wilhelmsruh 1895 e.V.

Nicht viele Vereine können von sich behaupten, einer der Gründungsvereine des Deutschen Fußball-Bundes zu sein. Aber der FC Concordia Wilhelmsruh zählt dazu. Er ist nach wie vor Anlaufstelle für alle Altersgruppen: von Fußball begeisterten Kindern bis zu „Alt“-Sportlern, die sich hier wöchentlich zum Kicken treffen und anschließend in fröhlicher Runde klönen.



Die F-Junioren des FC Concordia Wilhelmsruh

## Seniorenclub Tollerstraße in Wilhelmsruh

700 Veranstaltungen jährlich haben die Mitglieder des Seniorenclubs Wilhelmsruh im Angebot. Montags Skat, dienstags Tanztee, donnerstags Spanisch – wer Freizeitangebote und Anschluss sucht, ist in der Tollerstraße 5 garantiert richtig. Gut die Hälfte der Senioren, die sich regelmäßig im Club treffen, sind Mitglied in unserer Genossenschaft.

## Jugendfeuerwehr der Freiwilligen Feuerwehr Niederschönhausen

Die Jugendarbeit in der Feuerwehr ist eine äußerst wichtige Aufgabe. Wir alle können uns darüber freuen, wenn es dort qualifizierten Nachwuchs gibt.



Die Mannschaft der Jugendfeuerwehr

WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



B E R L I N



WOHNTAG 2015 im Olympiastadion

## Wir gehören zu denen mit dem Bauklötzchen-Logo

„Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“ – diese Überzeugung der Gründungsväter Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen teilen genossenschaftliche Unternehmen seit über 160 Jahren. So lag vor mehr als 15 Jahren der Gedanke nahe, dass sich in Berlin und ganz Deutschland Wohnungsbaugenossenschaften zusammenschließen und gemeinsam für genossenschaftliches Wohnen und für den genossenschaftlichen Gedanken werben.

### Unsere Genossenschaft ist von Anfang an dabei

Gemeinsam mit 21 anderen Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin und über 400 in ganz Deutschland machen wir zusätzlich mit dem Bauklötzchen-Logo auf das deutschlandweite Netzwerk aufmerksam.

Als Genossenschaft profitieren wir davon, nicht alles alleine „erfinden“ zu müssen, bekommen Unterstützung bei Werbung und Marketing, feiern gemeinsam ein großes Sommerfest – den WOHNTAG, organisieren Familiennachmittage und sind auf Ausbildungsmessen vertreten. Wir präsentieren uns dort als starke Gemeinschaft, die viel zu bieten hat. Und machen damit auch Werbung für unsere Unternehmen.





Azubis auf dem WOHN TAG 2011



Workshop Bauphysik



Familiennachmittag im Naturkundemuseum

**WINTER 2015**

**VIEL GEMEINSAM**

**WEIHNACHTEN**

Viel gemeinsam

Alle Jahre wieder und doch anders: Die Stadt ist festlich erleuchtet, die Geschäftsleute sind mit der Entwicklung des Weihnachtsgeschäftes zufrieden und die Zahl der Künstler- und Adressentricks in den Kläusen ist wieder gewachsen.

Und dies alles sich Weihnachten in diesem Jahr irgendwie anders an. Das Jahr neigt sich dem Ende zu, aber die schicksalhaften und fraglichen Nachrichten werden nicht still. Die einen meinen erschauern die Schicksale der vielen Menschen, die bis zum ganz in Frieden leben werden.

In unserer kleinen „Viel gemeinsam“-Redaktion haben wir lange diskutiert: Schreiben wir hier über die große Aufgabe der Menschen zu helfen, die vor Krieg und Gewalt in ihrer Heimat zu umhertreiben? Oder nur über die Überlebens- und das bessere der Tageszeitungen, die unsere täglich be-richteln? Die Meinungen dazu waren heftig. Über eines waren wir uns aber einig: Wir wollen nicht einfach darüber hinweggehen.

Die Herausforderungen und Probleme, die wir so nahe Zahl an Flüchtlingen mit sich bringt, sind groß. Sie können Sorgen, sie sind keineswegs leicht zu lösen und sie werden unsere Gesellschaft verändern. Wir müssen uns damit auseinandersetzen, damit wir alle auch weiterhin in dieser Gesellschaft weiterleben können.

Dabei hat es gar zu sagen, dass es so viele Menschen gibt, die „zusammen“ sie engagieren sich neben Familie und Beruf oft jeden Tag in Ehrenamt. Bei der Freiwilligenarbeit, die der medizinischen Versorgung. Ohne die vielen Ehrenamtlichen wäre viele von uns sterben. Und auch die Politik statt medialer Debatten geht nach mit Gewalt und Geld (siehe „zusammen“ lesen sich die Aufgaben konkret im heutigen „Viel gemeinsam“). Wirklich politische Courage erfordert es allerdings, die Ängste einer aufzugeben, die sich von Fremden bedroht fühlen, und gleichzeitig deutlich Fremden aus entgegenzutreten. Ehrenamtlich hat erfordert es, den kalten Stimmen entgegenzusetzen, dem „Wir können nicht alle durchlöcheren“, „Ja, nicht alle kann es denen ja nicht gehen, wenn sie alle ein Handy haben“. „Mir hat auch keiner geholfen“. Es sind diese Stimmen, die Weihnachten in diesem Jahr anders machen. Probleme lassen sich lösen, Aufgaben bewältigen, für Menschlichkeit müssen wir alle sorgen – denn haben wir viel gemeinsam.

Die Redaktion



Wir können unseren Mitgliedern für überschaubare Kosten eine informative Mitgliederzeitung bieten. „Viel gemeinsam“ ermöglicht unseren Mitgliedern beispielsweise durch Kooperationen regelmäßig günstige Theater-, Opern- und Musicalbesuche.

Ein weiteres Plus: Die Auszubildenden der 22 Genossenschaften lernen sich durch gemeinsame Veranstaltungen kennen und haben so die Möglichkeit zu gemeinsamen Projekten. Vom BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) gab es dafür in 2011 einen Sonderpreis.

Last but not least: Auf unserer gemeinsamen Internetseite [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de) gibt es nicht nur jede Menge genossenschaftliche Informationen, sondern auch eine genossenschaftliche Wohnungsdatenbank, die bundesweit alle Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Bauklötzchen-Logo nutzen können. Ein einmaliges und wichtiges Instrument, auch wenn wir in Berlin zurzeit kaum Leerstand haben.

*„Der Genossenschaftsgedanke ist heute so funkelneu wie vor 150 Jahren. Man müsste ihn erfinden, wenn er nicht bereits erfunden wäre.“*

*Roman Herzog, ehem. Bundespräsident der Bundesrepublik Deutschland*

## Demokratie und Eigenverantwortung

Auch wenn sich das Prinzip der direkten Demokratie bei größeren Unternehmen nicht mehr durchhalten lässt und Genossenschaften heute ähnlich organisiert sind wie andere Wirtschaftsunternehmen mit Vorstand und Aufsichtsrat – so hat doch jedes Mitglied ein Stimmrecht, mit dem es Entscheidungen über Wohl und Wehe seiner Genossenschaft beeinflussen kann. Es hat die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen, auf Probleme aufmerksam zu machen, Ideen einzubringen.

Jedes Mitglied hat nicht nur eine Stimme zum Abgeben, sondern zum Reden, zum Beantragen, zum Gewinnen von Mehrheiten.

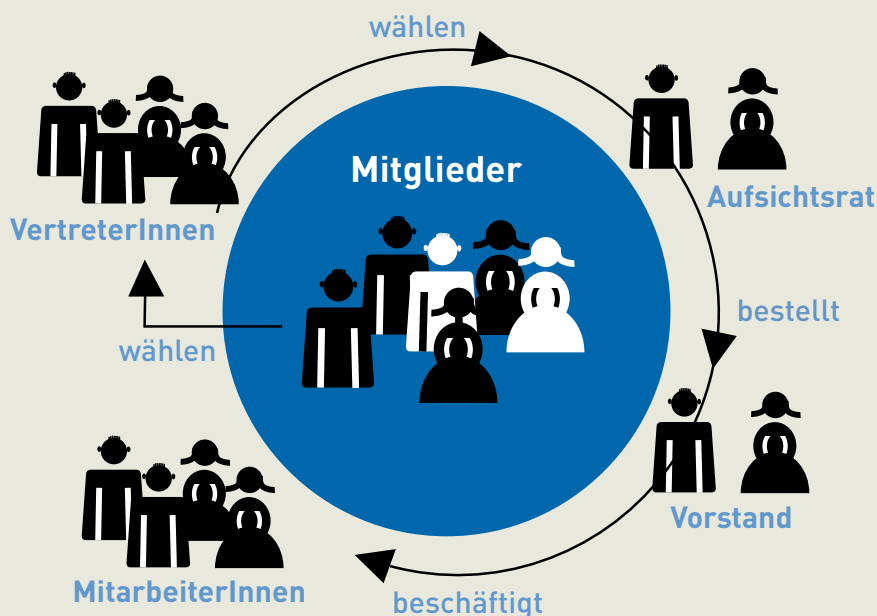
## Das Team

„Was wir in den letzten Jahren auf die Beine gestellt haben, ließ sich nur mit einem guten Team erreichen. Da zählt jeder einzelne Mitarbeiter, der an seinem Platz gute Arbeit leistet, jeder Kollege, der gut mit den anderen zusammen arbeitet“, wissen Hans Schott und Jörg Kleeßen.



### III. Genossenschaft oder warum wir gemeinsam mehr erreichen

## So funktioniert eine Genossenschaft



## Demokratie und Eigenverantwortung

### Unsere Vertreter

Alle vier Jahre wählen unsere Mitglieder aus ihrer Mitte Vertreter, die die Interessen der Mitglieder vertreten. Mit ihrer Stimme beeinflussen sie aktiv die Zusammensetzung der Vertreterversammlung. Mit ihrem Votum tragen sie dazu bei, dass unsere genossenschaftliche Demokratie weiter mit Leben gefüllt ist. Die Vertreter kommen in der Vertreterversammlung zusammen und bilden das „Parlament“ der Genossenschaft.

### Unser Aufsichtsrat

Die Vertreter wählen dann jeweils für drei Jahre Mitglieder in den Aufsichtsrat, der den Vorstand bei seiner Arbeit unterstützt, berät und auch kontrolliert. Einige der zurzeit sechs Aufsichtsratsmitglieder üben ihr Amt schon seit vielen Jahren aus, allen voran der Vorsitzende Dr. Klaus Meyer.

### Unser Wahlvorstand

Der Wahlvorstand tritt alle vier Jahre in Aktion: Vorbereitung der Vertreterwahlen und anschließend an zwei, drei Tagen die Stimmenaushändigung. Genauigkeit und Kontrolle sind hier gefragt. Unser langjähriges Mitglied Prof. Dr. Rolf Grützner ist erfahren in diesem Amt, als Wahlvorstand hat er schon vier Vertreterwahlen begleitet: „Als Genossenschaftsmitglied ist es für mich selbstverständlich auch etwas in die Gemeinschaft einzubringen“.

### Unser Seniorenbeirat

Wir möchten unsere Senioren gut vertreten wissen. Deshalb haben wir 2003 angeregt eine Senioreninitiative zu gründen. Gesagt – getan: Ein sechsköpfiger Beirat wurde gegründet. Die Mitglieder gratulieren persönlich unseren Senioren zu besonderen Geburtstagen und sie treffen sich einmal im Monat, um gemeinsam zu besprechen, was ihnen alles so zu Ohren gekommen ist.



*„Es ist auch für uns immer sehr schön zu erfahren, wie sehr sich die Jubilare über unseren Besuch freuen“, sagt der Vorsitzende Johannes Lindner, dem – wie seinen KollegInnen – diese lebendige ehrenamtliche Tätigkeit viel Freude bereitet.*

*„Dort wo ich wohne und lebe, möchte ich mich auch engagieren“, sagt unser Mitglied Steffen Lochow aus Buch, seit 2014 Vertreter.*



*„Die ehrenamtliche Arbeit ist mir ein wichtiges Anliegen und gern bringe ich für unsere Genossenschaft meine beruflichen Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft ein“, sagt Petra Pflanz. Die selbstständige Personalberaterin war seit 2006 Vertreterin und ist seit 2011 Mitglied im Aufsichtsrat – die einzige Frau. Sie engagiert sich in der Arbeitsgruppe „Technik“.*



## Das Team

Natürlich hat sich das Team unserer Genossenschaft im Laufe der Jahre immer wieder verändert. Einige sind in den Ruhestand gegangen und neue sind dazugekommen. Aber ein großer Teil ist schon seit vielen Jahren bei uns – ein Zeichen für das gute Betriebsklima.

Die Mitarbeiter der WBG fühlen sich als Team – als Teil einer Gemeinschaft. Darauf sind wir stolz.

## Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

**Hans Schott** ist seit Mai 1993 kaufmännischer Vorstand und hat die Finanzen unserer Genossenschaft bestens im Blick.

**Jörg Kleeßen** begann seine Arbeit 1989 in der technischen Abteilung, bekam 1998 Prokura und ist seit 2003 technischer Vorstand – Bauen ist seine Leidenschaft.

**Ariane Gottschall** ist als Immobilienkauffrau 1998 zu uns gekommen. In den Jahren danach erwarb sie neben der Arbeit noch ihren Fachwirt, ihren Bilanzbuchhalter und erhielt 2003 Prokura. Sie ist für das Mitgliederwesen zuständig, die WEG-Verwaltung und betreut unsere Auszubildenden.

**Heike Tschörtner** leitet seit 2012 das Vorstandssekretariat, eine wichtige Schaltstelle, mit großem Organisationstalent und Erfahrung.

**Hannelore Tedeski** begann 1985 in der technischen Abteilung. Seit vielen Jahren betreut sie die großen Modernisierungsprojekte und auch die Neubauten. Für die technische Seite der Neuen Medien ist sie ebenfalls zuständig.

**Sandra Tedeski** war 1998 unsere erste Auszubildende. Seit ihrem Abschluss zur Immobilienkauffrau arbeitet sie bei uns in der Wohnungswirtschaft, betreut Wilhelmsruh und kümmert sich um die Versicherungen.

**Charlene Bihari** kam 2010 für ein Praktikum zu uns und bewarb sich danach gleich für die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns. Seit 2013 betreut sie das Wohngebiet Buch und den technischen Bereich der WEG-Verwaltung.

**Katharina Kuhnert** verstärkt seit 2015 unser Team der Wohnungswirtschaft. Sie betreut Niederschönhausen und ist für die Rechtsfälle zuständig.

**Martina Schäfer** war 2002 unsere dritte Auszubildende. Sie machte anschließend ihren Fachwirt und war seit 2005 in unserer Wohnungswirtschaft zuständig für Buch und Niederschönhausen. Seit einigen Jahren ist sie für die Öffentlichkeitsarbeit und soziales Engagement verantwortlich.

**Martina Graf** ist seit 1993 bei unserer Genossenschaft und war bis 2012 im Vorstandssekretariat. Sie betreut den Seniorenbeirat und unterstützt die Wohnungswirtschaft.

**Jana Polascheck** gehört seit 1992 zum Team Buchhaltung und ist für die Mieten- und Anteilebuchhaltung zuständig.

**Lisa Pioch** ergänzt seit 2014 das Team Rechnungswesen und unterstützt Hannelore Tedeski bei den Neuen Medien.

**Helmut Kynast** ist seit 2011 unser Finanzbuchhalter und hat alle Konten, die Bilanzen und den Jahresabschluss im Blick.

**Birgit Beyer** ist seit 2001 bei uns. Sie ist für die Gehälter, die Betriebskosten und die Buchhaltung der WEG-Verwaltung zuständig.

**Manuela Gringmuth** ist seit 1993 bei uns und war im Vorstandssekretariat bis 2013. Jetzt ist sie für die Archivierung der Mitgliederdokumente zuständig.

**Margit Schreiter** ist seit 1992 bei uns und betreut den Bereich Reparatur und Technik für Niederschönhausen und einige Häuser in Wilhelmsruh. Außerdem ist sie für die geplante Instandhaltung unserer Häuser zuständig.

**Andreas Herzog** ist seit 2002 für Reparatur und Technik eines großen Teils unserer Häuser in Wilhelmsruh zuständig.

**Jutta Lehmann** ist seit 2013 in Buch für Reparatur und Technik zuständig und auch für unsere Gästewohnung in Buch.

**Frank Gruchala** hat seit 1995 unsere Grünanlagen, Spielplätze und Autoabstellplätze fest im Blick und auch die Betriebskosten für unsere Häuser.

**Uwe Wursach** ist meist mit unserem Kastenwagen unterwegs: Er ist seit 2005 unser Regiehandwerker und packt überall an, wo handwerklich etwas zu erledigen ist.



### Zuverlässig, schnell und immer in unseren Wohngebieten unterwegs – unsere Hausmeister

**Martin Lehmann** in Buch. Dort kennt er jedes Haus, jeden Eingang, jede Grünfläche, denn er ist bereits seit 1990 bei uns.

**Enrico Strauch** in Wilhelmsruh. Um unseren Bestand hier kümmert er sich seit 2005.

**Mike Tedeski** in Niederschönhausen und Wilhelmsruh. Seit 2007 betreut er hier unsere Häuser.

## Chronologie

### 60 Jahre WBG Wilhelmsruh

**1891** Gründung der Handelsgesellschaft Siegmund Bergmann und Co in der Weddinger Seestraße, die ab 1907 nach Pankow verlegt wird und ab 1909 im Wilhelmsruher Werk Dampfturbinen produziert.

**1949** Neugründung des zu 75 Prozent kriegszerstörten Unternehmens als VEB Bergmann-Borsig.

**1956** Am 3. Mai Gründungsversammlung zur Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) „Bergmann Borsig“, die Betriebsangehörige in Arbeitsplatznähe mit Wohnungen versorgen soll. Die drei Jahre Wartezeit auf eine Neubauwohnung bei der AWG sind deutlich kürzer als bei der kommunalen Wohnungsversorgung.

**1957** Die ersten Wohnungen in Wilhelmsruh sind fertig: 18 Familien können am 15. Dezember in den Block Lessingstraße 50 – 50 b einziehen. Manche AWG-Mitglieder hatten dafür 1.000 Stunden Eigenleistungen erbracht.

**1959 – 1962** Weitere 441 Wohnungen im Wohngebiet Wilhelmsruh werden in traditioneller Bauweise im Typ L 57 errichtet. Die Autonomie der AWG wird in den 60er Jahren eingeschränkt: Der Stadtbezirk Pankow bestimmt, wie viele Mitglieder aufgenommen werden, die Betriebsgewerkschaftsleitung schlägt Wohnungsbewerber vor. Als Bauherr tritt nun der Magistrat von Berlin auf, die Realisierung erfolgt über einen Baubetrieb.

**1962 – 1969** 408 Neubauwohnungen vom Typ Q3A und 50 vom Typ P2 entstehen in Wilhelmsruh und Niederschönhausen.

**1975 – 1976** Wilhelmsruh wächst weiter: 160 Wohnungen sind in vier WBS 70-Häusern bezugsfertig.

**1977 – 1986** Startschuss in Buch: 790 Wohnungen entstehen. Die begehrten Neubauwohnungen wurden verlost, wobei Schichtarbeitern mit Kindern die besten Chancen eingeräumt wurden.

**1975 – 1990** Wohnungen anderer AWGs in Niederschönhausen und Wilhelmsruh (u.a. „Rat Pankow“, „BVG“, „Deutsche Reichsbahn“) werden von der AWG „Bergmann Borsig“ aus Verwaltungsgründen übernommen.

**1992** Zwei Jahre nach der Wiedervereinigung Deutschlands gibt sich die AWG „Bergmann Borsig“ eine neue Satzung und einen neuen Namen. Sie heißt nun Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Wilhelmsruh e.G.

**Seit 1994** Kontinuierlich umfangreiche Modernisierungen.

**1999** Erster Internetauftritt: [www.wbg-wilhelmsruh.de](http://www.wbg-wilhelmsruh.de)

**Seit 1999** Wir beginnen mit dem Engagement in unseren Wohngebieten, z. B. für die Pankower Früchtchen, den FC Concordia Wilhelmsruh 1895 e.V., den Seniorenclub und die Jugendfeuerwehr Niederschönhausen. Bis heute bauen wir dieses Engagement kontinuierlich aus.

**2001** Wir schließen uns mit anderen Berliner Wohnungsbaugenossenschaften unter dem Logo der Bauklötzchen zusammen, um gemeinsam für genossenschaftliches Wohnen zu werben.

**2008** Unsere Mitgliederzeitung bekommt ein neues Layout und bietet mehr Service und Informationen.

**2010** Erstmals geben wir ein Kandidatenheft zur Vertreterwahl heraus und die Genossenschaftskinder können mit unserer Unterstützung ins Ferienlager fahren.

**2011** Unsere erste Imagebroschüre erscheint und wir laden unsere langjährigen Mitglieder zu Treuefahrten ein.

**2012** Neugestaltung unseres Internetauftritts: moderner, übersichtlicher, mehr Service.

**2013** Erster Neubau seit 25 Jahren – Beethovenstraße 4 d.

**2013** Wir organisieren für unsere Mitglieder Tagesfahrten und halten Kitaplätze für den genossenschaftlichen Nachwuchs bereit.

**2014** Baubeginn Komplexmodernisierung Buch.

**2015** Ein weiterer Neubau in der Goethestraße.

**2016** Wir sind 60!





Wilhelmaruh  
**heute**  
 Tagungs- und Wohnortgemeinschaft Wilhelmaruh e.V.  
 WBG  
 Juli 4. Dezember 2023



Modernisierung in Buch  
 Winterzeit – Museumszeit



## Impressum

60 Jahre WBG Wilhelmsruh

Ein Rückblick auf die spannenden letzten zehn Jahre

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG

Wackenbergstraße 92 · 13156 Berlin

© 2016

Konzept/Text: Monika Neugebauer, Gilde Heimbau

Gestaltung/Layout: Elo Hüskes

Fotos: Dirk Laubner (Luftaufnahme),

Catrin Wolf, Monika Neugebauer, Jonas Groß,

Pankower Früchtchen, WBG Wilhelmsruh eG

Druck: Druckerei Gerhard Bohm, Berlin



