



Ludwig Burkardt

Zum Geleit

Wohnen bedeutet weit mehr als nur das sprichwörtliche Dach über dem Kopf zu haben: Gut und sicher zu wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen, wichtig für Wohlbefinden und Zufriedenheit. Angesichts dessen können genossenschaftliche Grundfesten wie das Dauernutzungsrecht, die demokratische Mitsprache in unternehmerischen Entscheidungen und das Leben in einer nachbarschaftlichen Solidargemeinschaft in Zeiten, in denen Wohnungsbestände immer mehr auch zum Handelsobjekt werden, nicht hoch genug geschätzt werden. Dieser Tradition ist die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. verpflichtet: Seit einem halben Jahrhundert versorgt sie ihre heute rund 2.200 Mitglieder verlässlich und preiswert mit Wohnraum und erfüllt tagtäglich den Genossenschaftsgedanken mit Leben.

Grund zum Feiern gibt es genug: Hervorgegangen aus einer Arbeiterwohnungsgenossenschaft, kann die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. in ihrem Jubiläumsjahr auf eine erfolgreiche Geschichte zurückblicken. Sie bewältigte die mannigfaltigen Umwälzungen, die die Wiedervereinigung mit sich brachte, und obwohl heute alle ihre 1.600 Wohnungen vollständig saniert sind, legt sie nicht die Hände in den Schoß, sondern investiert fortlaufend, um im Dienst ihrer Mitglieder den Wohnwert ihrer Bestände weiter zu steigern.

Der Erfolg gibt ihr Recht: 90 Prozent der Mitglieder sind zufrieden mit ihrer Genossenschaft, die mit einer stabilen Finanzlage und guten wirtschaftlichen Ergebnissen auf gesunden, tragfähigen Füßen steht. Ihre

Leerstandsquote von 0,6 Prozent ist angesichts des Berliner Wohnungsmarktes, der anders als der vergleichbarer Metropolen wie Hamburg oder München ausgesprochen entspannt ist, nicht bloß beeindruckend – sie ist auch eine der niedrigsten Leerstandsquoten unter allen 134 Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU.

Angesichts dieser erfreulichen Fakten kann man nicht nur der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e. G. zum Jubiläum ganz herzlich gratulieren, sondern auch den Menschen, die bei ihr ein Zuhause gefunden haben!

Wendet man den Blick nach vorn, so stehen neue Herausforderungen an, unter denen der demografische Wandel sicher eine der wichtigsten ist. Er macht es notwendig, sich auf die Bedürfnisse neuer, älterer Zielgruppen einzustellen. Doch fünf Jahrzehnte erfolgreicher Genossenschaftsarbeit im Wandel der Zeit sind Grund genug für die feste Überzeugung, dass die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. auch diese Aufgabe erfolgreich meistern wird. Wie in den vergangenen Jahren wird der BBU ihr dabei als verlässlicher und starker Partner zu Seite stehen.

Ludwig Burkardt
Vorstand des Verbandes
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Vorwort**Die Lage nach dem Krieg – Trümmer und Wohnungsnot**

Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften entstehen. Das Modell der AWG

Die AWG Außenhandel entsteht

Die Gründungsversammlung der AWG Außenhandel

Die ersten Häuser unserer AWG werden gebaut

Einzug der Mieter in ihre neuen Wohnungen

Die Genossenschaft wächst mit den Jahren

Die Lage der AWGen ändert sich

Die AWG verliert ihre Eigenständigkeit

Territoriale Konzentration von genossenschaftlichen Wohngebäuden in Berlin

Beschluss des Magistrats von 1989 zur Auflösung der AWG Außenhandel kam nicht zum Tragen

Wendejahr: Von der AWG Außenhandel zur WG MERKUR e.G.

Die AWG Außenhandel wird in „Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.“ umbenannt – Neue Strukturen entstehen

Genossenschaftsidee wird Satzungsgrundsatz und prägt unser Logo

Von der Planwirtschaft zur Marktwirtschaft – Weichenstellungen für die Genossenschaft

Altschuldenhilfegesetz – keine Alternative für die WG MERKUR e.G.

Grund und Boden müssen erworben werden

Sanierung – Modernisierung – Instandsetzung

Programm für eine moderne Wohnqualität in der Genossenschaft

Komplexe Modernisierung beginnt am 02. Mai 1994 in der Michelangelostraße

Komplexes Modernisierungsprogramm wird vorfristig erfüllt

Neues Verwaltungs- und Wohngebäude unserer Genossenschaft entsteht

Die WG MERKUR präsentiert sich als modernes Wohnungsunternehmen

Wohnungsgenossenschaft MERKUR – Dienstleister für ihre Mitglieder

Langfristiges Investitionsprogramm – zukunftsorientiert und mieternah

Von einfachen Informationsblättern zur professionellen Öffentlichkeitsarbeit

Breite demokratische Mitbestimmung der Mieter

Gemeinschaftlich mit Partnern

Gemeinschaftlich wohnen – innergenossenschaftliches Leben entfaltet sich

Ausblick: WG MERKUR e.G. – modern und zukunftsorientiert**Anhang: Quellenverzeichnis, Abbildungsnachweis, Impressum**

Vorwort

Zum 50-jährigen Jubiläum kann die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. auf eine wechselvolle Vergangenheit zurückblicken. Mit dieser Schrift sollen wichtige Etappen der Geschichte unserer Genossenschaft deutlich gemacht werden. Viele Genossenschaftsmitglieder haben in den vergangenen 50 Jahren im Rahmen ehrenamtlicher und hauptamtlicher Arbeit große Leistungen für die WG MERKUR erbracht. Ihnen allen sei dafür ausdrücklich gedankt. Einige von ihnen stellten sich für die Arbeit an dieser Chronik zur Verfügung und gaben mit ihren Erinnerungen, Dokumenten und Fotomaterialien der Schrift eine persönliche Note.

Die Entwicklung der Genossenschaft spannt einen Bogen von der schweren Nachkriegszeit bis in unsere Gegenwart. Erinnern wir uns: 1957 litten noch viele Mitarbeiter der Innen- und Außenhandelsbetriebe der DDR

unter der großen Wohnungsnot. Da lag es nahe, auch für die Mitarbeiter der Außenhandelsbetriebe die Vorteile des genossenschaftlichen Bauens, Wohnens und Lebens zu nutzen und eine Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) des Außenhandels zu gründen. Doch erst nach langwierigen und beharrlichen Verhandlungen stimmte im Juli 1957 der damalige Magistrat von Groß-Berlin dem Antrag zur Gründung der AWG zu. Der Weg war nun frei. Erste Mitglieder trugen sich ein und der Aufbau begann.

Die Ziele des genossenschaftlichen Handelns in den Anfangsjahren – Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Solidarität – sind weiterhin Richtschnur für unsere Genossenschaft. In diesem Sinne sind seit Anfang der 90er Jahre große Anstrengungen unternommen worden, um für die Mitglieder die Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern. Heute präsentiert sich unsere Genossenschaft als ein modernes und zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen.



Dr. Jörg Lehmann
Vorstand

Andrea Schulz
Vorstand

Dr. Hans-Georg Schuster
Vorsitzender des Aufsichtsrates

v. l. n. r.: Dr. Jörg Lehmann, Andrea Schulz, Dr. Hans-Georg Schuster

Die Lage nach dem Krieg – Trümmer und Wohnungsnot

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. ist aus der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) des Deutschen Innen- und Außenhandels hervorgegangen.

Seit ihrer Gründung vor 50 Jahren steht sie in der Tradition der deutschen Genossenschaftsbewegung des 19. Jahrhunderts und fühlt sich deren Idealen verpflichtet: Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Solidarität.

Wie von den Begründern der Genossenschaftsidee in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Viktor Aime Huber, F. W. Raiffeisen und H. Schulze-Delitzsch angestrebt, war es das erklärte Ziel der AWG Außenhandel, den Mitgliedern sicheres, preiswertes und gesundes Wohnen zu garantieren sowie vielfältige Formen der Selbstverwaltung und demokratischen Mitwirkung zu ermöglichen.

Doch bevor im kriegszerstörten Deutschland die Genossenschaftsbewegung sich solchen großen Aufgaben zuwenden konnte, war ein mühevoller und steiniger Weg zu gehen.

Viele Städte, so auch Berlin, lagen in Schutt und Asche. Allein im Ostteil der Stadt waren fast 600.000 Wohnungen völlig zerstört, die meisten Häuser einsturzgefährdet und kaum bewohnbar.

Am 02. Mai 1945 schrieb ein alliierter Kriegskorrespondent aus dem brennenden Berlin: *„Berlin ist furchtbar verwüstet. Kein Transportwesen, kein Telefon, fast kein Wasser, Hunger, überall Ruinen, ganze Stadtviertel sind unpassierbar durch Trümmer, Barrikaden, Überreste von zerschlagenen Wagen, Waffen usw. Die Bevölkerung ist dem Tod durch Hunger, Durst und Seuchen geweiht...“*



Berlin in Trümmern

Viele Städte, so auch Berlin, lagen in Schutt und Asche. Allein im Ostteil der Stadt waren fast 600.000 Wohnungen völlig zerstört, die meisten Häuser einsturzgefährdet und kaum bewohnbar.

In dieser Zeit waren es vor allem die Berliner Frauen, die ans Aufräumen gingen. Ihr Engagement wurde über die Stadtgrenzen bekannt.

Nach dem Krieg galt es erst einmal die Lebensfähigkeit der Stadt herzustellen und die elementaren Voraussetzungen für die Existenz der Menschen zu schaffen. Schutt und Trümmer mussten beseitigt, Steine für den Aufbau und die Sanierung von Häusern geborgen und weniger zerstörte Häuser notdürftig repariert werden.

In dieser Zeit waren es vor allem die Berliner Frauen, die ans Aufräumen gingen. Ihr Engagement wurde über die Stadtgrenzen bekannt. Sie sind noch heute als Trümmerfrauen von Berlin legendär.

Mit der Gründung der DDR am 7. Oktober 1949 wurde die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Verfassungsgrundsatz. Nur ein Jahr später, bereits im September 1950, folgte die Verabschiedung eines Aufbaugesetzes. Fast zeitgleich beschloss die Regierung die „16 Grundsätze des Städtebaus“, die den Rahmen für Stadtplanung und Stadtgestaltung bildeten.

In Ost-Berlin trug das Wiederaufbauprogramm der DDR erste Früchte. Bereits 1950 wurden zwischen Warschauer Straße und Strausberger Platz vier kommunale Wohnblöcke fertig gestellt und am Alexanderplatz die beiden Hochhäuser wieder aufgebaut. Bevor jedoch begonnen wurde, den Aufbau ganzer Straßenzüge in Angriff zu nehmen und vor allem den Neubau von Wohnungen voranzutreiben, vergingen bis 1952 nochmals zwei Jahre.

1952 ist in Berlin als breite Masseninitiative das Nationale Aufbauwerk (NAW) ins Leben gerufen worden. Mit freiwilligen Geldspenden und Arbeitseinsätzen der Bürger sollte der Aufbau der Stadt beschleunigt werden. Viele Menschen engagierten sich in dieser Zeit.



Trümmerfrauen von Berlin

Solche Bemühungen trugen durchaus zur Beseitigung der größten Kriegsschäden bei, doch sie allein konnten die Wohnungsnot der Menschen nicht beseitigen.

Der Wiederaufbau kam in den Folgejahren nur schleppend in Gang. Es fehlte an Geld und Material. Auch die politische Spaltung Berlins hatte spürbare Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt und erschwerte ihren Wiederaufbau. Hinzu kamen für den Ostteil die enormen Belastungen aufgrund der zu leistenden Reparationszahlungen an die Sowjetunion.

Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften entstehen. Das Modell der AWG

Wohnungsnot, Versorgungsengpässe und die auch damit verbundenen Unruhen um den 17. Juni 1953 vor allem in Ost-Berlin veranlassten die DDR-Führung zu einem neuen Kurs in der Wirtschafts- und Sozialpolitik insbesondere auch mit dem Ziel, die Verbesserung der Wohnungslage in Angriff zu nehmen und den Wohnungsbau mit entsprechenden Maßnahmen zu forcieren.

Schon am 10. Dezember 1953 beschloss die Regierung der DDR die „Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und die Rechte der Gewerkschaften“. Diese Verordnung regelte auch die Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in der DDR.

Der Magistrat von Groß-Berlin reagierte darauf mit einer eigenen Verordnung vom 6. Januar 1954.

Dort heißt es: *„Entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Arbeiter ist es erforderlich, Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zu bilden und sie durch staatliche Hilfen zu fördern.“*

Danach hat die Regierung der DDR am 4. März 1954 die „Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaus“ erlassen sowie das Musterstatut für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der Öffentlichkeit bekannt gegeben. Damit waren die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Gründung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften geschaffen.

Mit dem Gesamtpaket von Verordnungen und Hilfen gewährte der Staat einer AWG-Mitgliedschaft großzügige Unterstützung.

In der vom Freien Deutschen Gewerkschaftsbund (FDGB) herausgegebenen Broschüre „...schneller eine neue Wohnung durch die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft“ wurde die Frage nach den Vorteilen einer AWG so beantwortet: Sie bietet

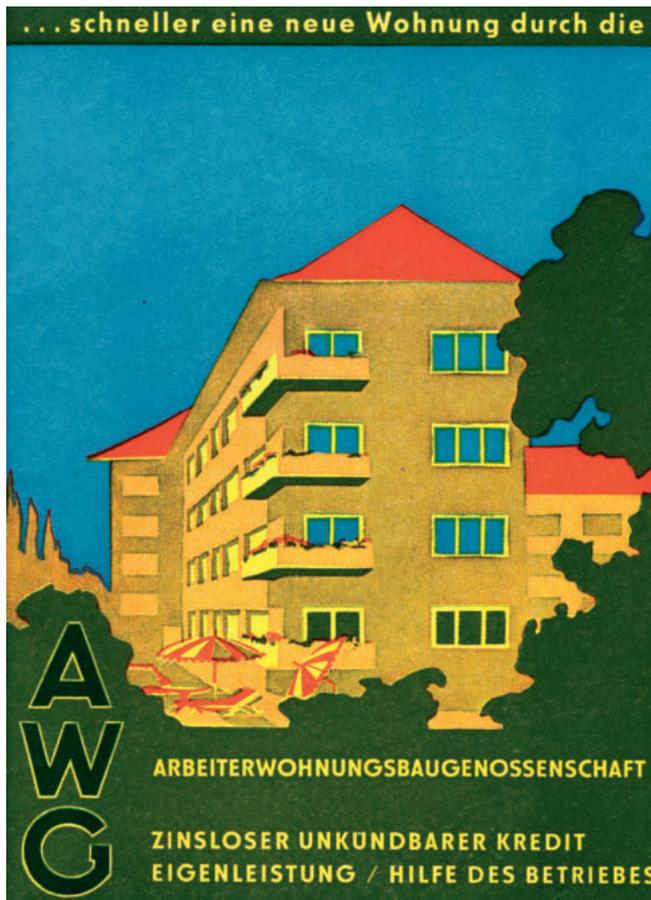
„den Vorteil, daß der Staat, daß unsere Arbeiter-und-Bauern-Macht, der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft zinslose Kredite bis zu 85 Prozent der Baukosten gibt;



den Vorteil, daß materielle und andere Hilfe durch die Betriebe und Verwaltungen, in denen du tätig bist, geleistet wird, damit die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft ihr Bauprogramm schnell verwirklichen kann;

den Vorteil, daß die Gewerkschaften die Genossenschaft im Betrieb und auf der Baustelle unterstützen, indem sie die solidarische Hilfe der ganzen Belegschaft organisieren;

den Vorteil, daß du durch die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft schneller eine Wohnung erhalten kannst, wenn du ein aktiver Genossenschaftler des Arbeiterwohnungsbaues wirst!“



Broschüre des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes
„Schneller eine neue Wohnung durch die AWG“; Berlin 1957

Charakteristisch an dem DDR-Genossenschaftsmodell waren die staatliche Unterstützung mit zinslosen Krediten bis zu 85 % der Baukosten, die Förderung durch die Kommunen, indem sie das Bauland zur Verfügung stellten, die Anbindung an Betriebe mit ihren Gewerkschaftsleitungen, die zu den Initiatoren und Trägern einer AWG wurden, und die Mitglieder selbst, die sich manuell und finanziell aktiv beteiligten.

„Die Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 14. März 1957“ regelte das Eintrittsgeld in die AWG und die Genossenschaftsanteile. Nach den Vorgaben betragen die Anteile und ihre Kosten für:

eine 1-Zimmerwohnung	4 Anteile
	Kosten = 1.200,00 DM
eine 1 1/2-Zimmerwohnung	5 Anteile
	Kosten = 1.500,00 DM
eine 2-Zimmerwohnung	6 Anteile
	Kosten = 1.800,00 DM
eine 2 1/2-Zimmerwohnung	7 Anteile
	Kosten = 2.100,00 DM

Auf diese Weise schuf die DDR einen neuen Genossenschaftstyp, eine modifizierte Form zur ursprünglichen Idee der Wohnungsbaugenossenschaften des 19. Jahrhunderts.



Darüber hinaus waren von den Mitgliedern der AWG in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße Eigenleistungen zu erbringen.

1962 hat die Mitgliederversammlung der AWG Außenhandel dazu einen gesonderten Beschluss (Beschluss 2/1962, Auszug Ziff. 1) gefasst und für ihre Mitglieder die zu erbringenden Eigenleistungen in folgender Höhe festgelegt:

1 1/2 Zimmer	M 800,-
2 Zimmer	M 900,-
2 1/2 Zimmer	M 1.000,-
2 2/2 und 3 Zimmer	M 1.100,-
3 1/2 Zimmer	M 1.200,-

Trotz der anfänglich schleppenden Entwicklung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften und den durchaus vorhandenen Vorbehalten von Arbeitern und Angestellten in den Betrieben und Verwaltungen sind Staat und Regierung der DDR damit einen wichtigen Schritt zur Lösung der Wohnungsnot in der DDR gegangen. In den folgenden Monaten und Jahren erwiesen sich die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften als sehr erfolgreich.

In der Broschüre des Genossenschaftsforums e.V. „Die AWG. Ein Genossenschaftsmodell der DDR“ wird gesagt:

„Die Fertigstellung der ersten Genossenschaftshäuser sowie eine intensive Werbetätigkeit in den Betrieben, ließen die AWG bald einen Siegeszug antreten, so dass sie neben der Kommunalen Wohnraumverwaltung (KWV) zur dominierenden Trägerform avancierte.“

Wie in der gesamten DDR so entstanden auch in Berlin mehr und mehr AWGen. Bereits Ende April 1954 gründete sich als erste die AWG „1. Mai“ in Köpenick. Der FDGB von Groß-Berlin bilanzierte bis 1957 in Berlin 23 AWGen mit 2.448 Mitgliedern und bis dato den Neubau von 1.125 bezugsfertigen Wohnungen im Eigentum von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften.

Die AWG Außenhandel entsteht

Obwohl zum Zeitpunkt der Gründung unserer Genossenschaft in der Stadt bereits die ersten großen Kriegswunden geschlossen, die Trümmer vielerorts beiseite geräumt und beschädigte Häuser und Wohnungen wieder instand gesetzt worden waren, gab es dennoch viel zu tun. Noch immer herrschte Wohnungsnot. Viele Berlinerinnen und Berliner lebten in unwürdigen Wohnverhältnissen und jeder sehnte sich nach einer angemessenen Wohnung.

Ganz besonders betroffen waren junge Menschen, die noch bei den Eltern lebten und erst eine Familie gründen wollten. Als Ledige, kinderlos und vielleicht noch in der Ausbildung befindlich, wurden sie in den Wartelisten auf Wohnraumversorgung meist ganz hinten angestellt.

Viele Mitarbeiter des Außenhandels der DDR wohnten damals unter gleich schlechten Bedingungen: Die Wohnungen meist sehr beengt, ohne Inntoilette und Bad. Auf die Zuweisung einer Neubauwohnung musste man bis zu sieben Jahre warten. Diese Lage spitzte sich noch zu, denn die Außenhandelsbetriebe (AHB) stellten in jener Zeit immer mehr Mitarbeiter ein, meist Absolventen von Hoch- und Fachschulen aus der gesamten DDR. Doch die neuen Angestellten konnten in Berlin nicht mit Wohnraum versorgt werden und mussten außerhalb wohnen, denn Bürgerinnen und Bürger der DDR, die nach Berlin ziehen wollten, bekamen für die Hauptstadt in der Regel nur eine Zuzugsgenehmigung, wenn sie eine Berlinerin bzw. einen Berliner heirateten.

Viele Berlinerinnen und Berliner lebten in unwürdigen Wohnverhältnissen und jeder sehnte sich nach einer angemessenen Wohnung. Ganz besonders betroffen waren junge Menschen, die noch bei den Eltern lebten und erst eine Familie gründen wollten.

Hier musste Abhilfe geschaffen werden. Ein Weg zur schnelleren Versorgung der Mitarbeiter mit Wohnraum war die Gründung einer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft des Außenhandels. Das war schneller gesagt als getan. Während in den Produktions- und Baubetrieben schon seit 1954 AWGen erfolgreich arbeiteten, blieb dem Außenhandel die Gründung einer AWG versagt, weil er kein Produktions- oder Baubetrieb war, sondern der Verwaltung zugeordnet wurde. Danach waren die Mitarbeiter der AHB keine Arbeiter sondern Angestellte. Solche Betriebe erhielten keine Genehmigung zur Gründung einer AWG.

Doch das wollten die Kollegen des Außenhandels so nicht akzeptieren. Um ihre Ziele durchzusetzen, wurde auf Vorschlag der Gewerkschaft im AHB DIA Transportmaschinen Export-Import, dem in den 50er Jahren größten Außenhandelsbetrieb, im November 1956 ein Initiativkomitee zur Gründung einer AWG des Außenhandels gebildet. In ihm arbeiteten Vertreter verschiedener Außenhandelsbetriebe mit.

Zum Vorsitzenden des Komitees wurde der Planungsleiter im AHB DIA Transportmaschinen Export-Import, Werner Schultze, ernannt. Er war beauftragt, alle notwendigen Schritte für die Gründung einer AWG einzuleiten.

Werner Schultze erinnert sich an diese Zeit:

„Als erstes nahm ich Kontakt zum Magistrat von Gross-Berlin, zur Stadträtin für Wohnungsbau Frau Kuzia auf, um mit ihr über die Gründung einer AWG des Außenhandels zu beraten. Frau Kuzia erklärte, dass die Mitarbeiter des Außenhandels keine Arbeiter seien und hat aus diesem Grunde unser Anliegen kurzerhand abgewiesen.“

„Doch wir wollten nicht aufgeben. Nun kam uns ein glücklicher Umstand zu Hilfe. Auf Antrag des Ministers für Außenhandel und Innerdeutschen Handel, Heinrich Rau, hat der Ministerrat der DDR im Januar 1957 beschlossen, für die Arbeit im Außenhandel zusätzlich 3.000 Ingenieure zu gewinnen und einzusetzen. Damit hatten sich die Bedingungen für uns schlagartig verändert. 3.000 zusätzliche Ingenieure, das konnte auch der Magistrat nicht ignorieren. Ich begab mich erneut zu Frau Kuzia. Diesmal war sie zugänglich und gestattete uns als Ausnahmeregelung die Gründung der AWG des Außenhandels.“

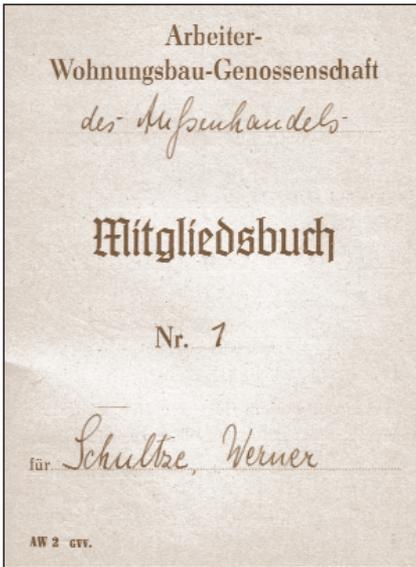
Die Gründungsversammlung der AWG Außenhandel

Die Gründungsversammlung der AWG fand am 22. März 1957 im Bürogebäude des Außenhandels in der Schicklerstraße statt. An ihr nahmen 250 Vertreter der verschiedenen Außenhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie des Ministeriums für Außenhandel teil. Zur Beschlussfassung standen die Gründung der AWG Außenhandel und deren Statut. Des Weiteren wählten die Delegierten den Vorstand. Ihm gehörten an: Gerhard Frauendorf als Vorsitzender, Werner Schultze als stellvertretender Vorsitzender sowie Günter Böhmer, Otto Zwiesigk und Horst Radke als Mitglieder.

... hat der Ministerrat der DDR im Januar 1957 beschlossen, für die Arbeit im Außenhandel zusätzlich 3.000 Ingenieure zu gewinnen und einzusetzen. Damit hatten sich die Bedingungen für uns schlagartig verändert. 3.000 zusätzliche Ingenieure, das konnte auch der Magistrat nicht ignorieren.



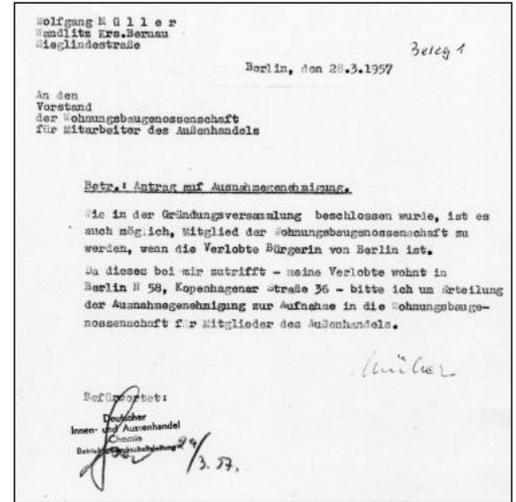
Unter diesem Logo firmierte die AWG Außenhandel



Nachweis über den gezahlten Genossenschafts-Anteil

19 57	DM	Bestätigung
Eintrittsrate	300,-	26/2.57
Februar		} <i>llc</i>
März		
April		
Mai	88,-	
Juni	88,-	
Juli	88,-	
August	88,-	
September	88,-	
Oktober	88,-	
November	88,-	
Dezember	88,-	
Summe	944,-	

Als erstes Mitglied der AWG Außenhandel wurde Werner Schultze aufgenommen.



Zu diesem Zeitpunkt hatte über die Gewerkschaftsleitungen die Werbung für eine Mitgliedschaft in der AWG längst begonnen.

Aber nicht jede Mitarbeiterin oder jeder Mitarbeiter des Außenhandels der DDR konnte damals wie selbstverständlich Mitglied der AWG werden und eine neue Wohnung beantragen. Denn analog den Vorschriften des Berliner Magistrats hat die AWG Außenhandel in ihrem Statut beschlossen, dass nur Angehörige des Außenhandels Mitglied der AWG werden können, die einen ständigen Wohnsitz in Berlin hatten (Statut, Ergänzungsblatt, Abschnitt II, Mitgliedschaft).

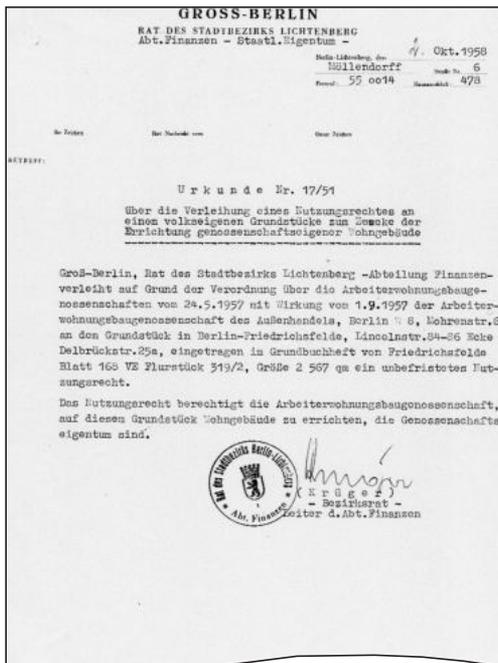
Bereits kurze Zeit später haben der damalige Vorsitzende der AWG des Außenhandels Gerhard Frauendorf sowie der stellvertretende Vorsitzende Gerhard Schultze den Antrag auf Ausnahmegenehmigung bestätigt und Herrn Müller als Mitglied unter der Listen-Nr. 29/22.3.57 registriert.

So ging es auch Wolfgang Müller aus der Lincolnstraße. Er wohnte 1957 noch in Bernau. Folglich traf für ihn die Regelung zu, obwohl er in Berlin arbeitete.

Doch Wolfgang Müller hatte Glück, denn seine Verlobte war Berlinerin und besaß das geforderte Wohnrecht für die Hauptstadt. Und so stellte er schon wenige Tage nach der Gründung der AWG den betreffenden Antrag.



Analog den Vorschriften des Berliner Magistrats hat die AWG Außenhandel in ihrem Statut beschlossen, dass nur Angehörige des Außenhandels Mitglied der AWG werden können, die einen ständigen Wohnsitz in Berlin hatten.



Die Gründung der AWG war vollzogen und die Mitglieder wollten mit dem Bau ihrer ersten Häuser beginnen. Die AWG erhielt die Möglichkeit, zwischen Bauvorhaben in Pankow, Hohenschönhausen oder Lichtenberg ein Objekt auszuwählen. Man entschied sich für Lichtenberg. Der Stadtbezirk Lichtenberg

Die ersten Häuser unserer AWG werden gebaut

Im Mai 1957 begann der Bau der ersten Wohnhäuser unserer AWG in der Lincolnstraße noch in traditioneller Bauweise. Die drei Wohnblöcke mit insgesamt 104 Wohnungen entstanden am Rande einer ausgedehnten Kleingartensiedlung. Dieser Standort bot den zukünftigen Mietern viel Licht und Sonne. Der Einzug war für den Sommer 1958 geplant.

*Mai 1957, Grundsteinlegung
in der Lincolnstraße*

hat die Nutzungsrechte an dem Grundstück Lincolnstraße 84–86 / Ecke Delbrückstraße 25a sowie für weitere Objekte an die AWG Außenhandel übertragen.

Auch die Betriebe waren bereit, die AWG mit Rat und Tat zu unterstützen. Das betraf als erstes die Finanzierung der Baumaßnahmen. Der Genossenschaft fehlten jedoch rd. 200.000,- Mark. In Abstimmung zwischen dem Vorstand der AWG, dem zuständigen stellvertretenden Minister, Erich Wächter, und der Gewerkschaftsleitung wurde bald ein Weg gefunden, wie die Finanzierung erfolgen kann. Die Außenhandelsbetriebe übernahmen die Verpflichtung, der AWG jährlich mit 2.000,- bis 5.000,- Mark aus den betrieblichen Kultur- und Sozialfonds finanzielle Hilfe zu geben.

Während der Bauphase halfen die Betriebe auch mit Maschinen oder Fahrzeugen. Der Betrieb WMW Export-Import stellte zum Beispiel für die Bauarbeiten zwei Steinfräsmaschinen zum Fräsen von Kabelkanälen für Elektroleitungen zur Verfügung.



Den Bau hatte der VEB Volksbau übernommen. Doch diese Baustelle war etwas Besonderes. Denn zum ersten Mal wurden die Bauarbeiten Jugendbrigaden übertragen.

Den Bau hatte der VEB Volksbau übernommen. Doch diese Baustelle war etwas Besonderes. Denn zum ersten Mal wurden die Bauarbeiten Jugendbrigaden übertragen. So arbeiteten in der Lincoln-/ Rummelsburger Straße Baubrigaden, die zu mehr als 80 Prozent aus Jugendlichen bestanden. Und deshalb trug die Baustelle offiziell den Namen „Berliner Jugendbau“.

Die Arbeiten gingen trotz einiger Anfangsschwierigkeiten auch dank des großen Engagements der Genossenschaftsmitglieder recht zügig voran. Die Materialzufuhr klappte, die Maschinen und Anlagen waren vorhanden, nur mit der erforderlichen Anzahl von jungen Fachkräften haperte es. Und so mussten andere Hochbaubetriebe solidarische Hilfe leisten und Zimmerleute oder Tischler für den Bau in der Lincolnstraße abstellen.

Bereits im Mai 1957 übergab der Stadtrat Schneider den drei Jugendbrigaden Lüttke,

Schulz und Tesch vom VEB Volksbau die Baustelle in der Lincolnstraße und vollzog die drei Hammerschläge zur Grundsteinlegung.

Einer der ersten Mieter erinnert sich an die Bautätigkeit in der Lincolnstraße:

„Die jungen Bauarbeiter auf dem ‚Jugendbau‘ legten ein ganz schönes Tempo vor.

Die zukünftigen Mieter – darunter viele jüngere Menschen – packten mit an:

Bei Erd- und Stemmarbeiten, beim Stopfen von Fensterfugen. Jeder gab sich Mühe, seine Aufgaben zu erledigen. Oft am Abend, nach der beruflichen Tätigkeit oder im Urlaub. Da gab es handwerklich Begabte und gelernte Bauarbeiter. Andere hatten vielleicht zum ersten Mal in ihrem Leben eine Schaufel oder ein anderes Werkzeug in den Händen. Oft waren sogar viel zu viele Leute am Bau. Und manchmal halfen auch Familienmitglieder oder sogar die Eltern der zukünftigen Mieter.“



Für die Presse war der Jugendbau in der Lincoln-/ Rummelsburger Straße als Berliner Besonderheit Anlass zu ausführlichen Meldungen.

Unter der Überschrift „Berliner Jugend und ihr Bau“ schrieb die „BZ am Abend“ am 10. Juli 1957:

„Mit Interesse verfolgen täglich die Bewohner der Lincolnstraße den Berliner Jugendbau. Sie sind überrascht über das Arbeitstempo der jungen Bauarbeiter. Und das bei der Hitze! Wo Anfang Mai der Bagger die Erde für die Fundamente aufriß, stehen heute bereits die Kellergeschosse der vier Wohnblocks. Jetzt wachsen die Wände der Erdgeschosse. Bei einem Wohnblock werken die jungen Maurer schon im ersten Stockwerk. Stapel von Ziegeln, Hohlblocksteinen und Betonfertigteilen lagern vor der Baustelle. Von vier großen Zementsilos leuchtet der Name des VEB Volksbau. Mörtelpumpen tuckern, Bauaufzüge rattern. Hinter den Bauten kreischt eine Motorsäge.“



„BZ am Abend“ vom 10 Juli 1957



Lincolnstraße nach Fertigstellung

Einzug der Mieter in ihre neuen Wohnungen

Am 1. Juli und am 1. August 1958 konnten die ersten Häuser unserer Genossenschaft in der Lincoln-/ Rummelsburger Straße von den neuen Mietern bezogen werden.



Die ersten Wohnungen werden bezogen



Renate Thiel aus der Lincolnstraße erinnert sich:

„Ich bin sofort nach der Gründung der AWG im Jahre 1957 Mitglied geworden. Als die AWG entstand, waren noch nicht alle Wohnungen vergeben. In den ersten Jahren konnten wir uns die Größe noch aussuchen. Die Aussicht auf eine eigene, neue Wohnung war für mich ein großes Glücksgefühl. Denn zu dieser Zeit lebte ich noch bei meinen Eltern. Hier hatten wir kein Bad. Die Toilette befand sich eine Treppe tiefer und wurde zudem noch von mehreren Mietern genutzt.

Dann bekamen wir die Nachricht, dass wir im August 1958 in unsere neue Wohnung in der Lincolnstraße einziehen können. Wir fühlten uns wie Könige, denn wir hatten kurz vorher geheiratet und wollten uns natürlich unser eigenes Heim einrichten.

Die uns übergebene Wohnung war für damalige Verhältnisse sehr gut: Ein Bad mit Badewanne, Toilette und Waschbecken. Für warmes Wasser sorgte eine Gastherme. Die Farbe der Fliesen im Bad konnten wir uns vorher aussuchen wie auch die Farben für die Zimmer.“



So wie Renate Thiel erlebten viele Mitglieder der AWG diese Jahre. Eines war allen gemeinsam: Sie konnten es kaum erwarten, endlich in ihr neues Zuhause einziehen zu können.

Die Freude auf eine neue Wohnung beherrschte auch die Bewohner der Häuser in der Volkradstraße, die nur wenig später in den Jahren 1960/61 bezugsfertig wurden.

Die uns übergebene Wohnung war für damalige Verhältnisse sehr gut: Ein Bad mit Badewanne, Toilette und Waschbecken. Für warmes Wasser sorgte eine Gastherme. Die Farbe der Fliesen im Bad konnten wir uns vorher aussuchen wie auch die Farben für die Zimmer.

Hier wohnt das Ehepaar Regina und Manfred Hillmann. Sie erinnern sich noch genau an ihren Umzug in die neue Wohnung.

„Am 19. Dezember 1960 sind wir in unsere neue Wohnung in der Volkradstraße eingezogen. Vorher hatten wir schon viele Dinge in Wäschekörben und Eimern aus unserer alten Wohnung in Pankow mit der U- und S-Bahn nach Friedrichsfelde transportiert.

Für den Umzug hatte der Vater einen LKW besorgt. Es war ein sehr kalter und nasser Dezembertag, und dennoch – die neue Wohnung mit einem eigenen Bad, fließend warmes Wasser – das alles war mehr als ein Weihnachtsgeschenk für uns.

Vor dem Haus gab es noch keine befestigten Straßen. Alles lag im Bauschutt, so dass wir bei dieser nassen Jahreszeit fast im Schlamm stecken geblieben sind. Aber wir wussten uns zu helfen und haben Holzbohlen verlegt, um



Auf Bauschutt wurden notdürftig Trockenplätze eingerichtet.

... die neue Wohnung mit einem eigenen Bad, fließend warmes Wasser – das alles war mehr als ein Weihnachtsgeschenk für uns.

einigermaßen trocken und sauber in die Wohnung zu gelangen. Das alles konnte uns den Optimismus nicht nehmen und unsere Freude nicht trüben.“

Die Genossenschaft wächst mit den Jahren

Der Anfang war geschafft. Jetzt wurde weiter zügig gebaut und so entstand die Mehr-

zahl jener Wohnungen, die noch heute zum Bestand unserer Genossenschaft gehören.



Bornitzstraße 1–11

Von 1958–1965/66 wurden folgende Wohngebäude erbaut:

Rummelsburger Straße 64–70	1958
Lincolnstraße 76–82; 84–88	1958
Möllendorffstraße 31	1959
Bornitzstraße 6–10; 19	1959
Bornitzstraße 1–11	1959/61
Annenstraße 24–26	1959
Sebastianstraße 30–39	1959



Dankwartstraße 2-8	1959
Kriemhildstraße 7-13	1959
Rüdigerstraße 67-70	1959
Kriemhildstraße 15-21	1960
Dankwartstraße 10-16; 18-24	1960
Volkradstraße 1a-c; 3a-e; 9a-d	1960
Volkradstraße 5a-e; 7a-e	1961
Kaulsdorfer Straße 198-202	1962
Kaulsdorfer Straße 210-216	1962
Kaulsdorfer Straße 232-238	1962
Sterndamm 166-176	1963
Sterndamm 178-188	1963
Sterndamm 190-200	1963
Michelangelostraße 63-71; 73-81	1963
Michiganseestraße 4-12	1963
Königsheideweg 230-236	1964
Sewanstraße 156-166	1964
Salzmannstraße 9-15	1964
Harriegelstraße 108-114	1964
Rosenfelder Ring 70-76	1965/66

Bald fanden sich Genossenschaftler, die in der AWG Verantwortung übernahmen.

In den neu entstandenen Wohngebieten entwickelten sich viele aktive Mietergemeinschaften. Die Mieterselbstverwaltung wurde genossenschaftliche Praxis. Hausgemeinschafts- und Wohngebietsleitungen unterstützten die Arbeit des Vorstandes. Anfangs halfen sie bei der Beseitigung der Baumängel. Mit den Jahren wuchsen ihre Aufgaben. Sie wurden zuständig für die Ausführung von Reparaturen und Modernisierungen wie z. B. den nachträglichen Einbau von Gasheizungen. Auch die Mieten wurden in den Hausaufgängen von Mietern kassiert.

Manfred Jähnichen aus der Volkradstraße nahm über viele Jahre diese Aufgabe wahr. Er erzählt:

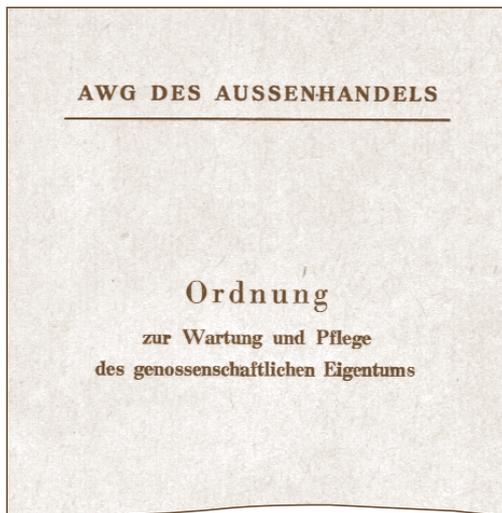
„Bis Ende 1967 hat jeder Mieter seine Miete selbst an die AWG überwiesen. Aber es passierte schon, dass manch einer mit der Mietzahlung in Rückstand geriet. Das sollte natürlich vermieden werden und deshalb entschied man sich, von da an die Mietkassierung in den Hausaufgängen vorzunehmen.“

Jeder Mieter bekam ein Buch zur Eintragung der Mietzahlung und ich als Kassierer hatte eine Kontrollkarte. Dann ging eigentlich alles ganz einfach. Ich legte den Tag der Mietzahlung fest und die Mieter kamen in meine Wohnung und brachten mir das Geld. Danach habe ich die fällige Mietsumme an die AWG überwiesen.“

Es kam schon mal vor, dass ein Mieter den Termin vergessen hat oder zu diesem Zeitpunkt dienstlich unterwegs war, dann habe

ich das Geld auch schon mal ausgelegt. Wir hatten alle ein großes Vertrauen zueinander. Meine Auslagen habe ich immer wieder bekommen.“

Grundlage für die Aufgaben der Hausgemeinschaftsleitungen bildete die „Ordnung zur Wartung und Pflege des genossenschaftlichen Eigentums“ der AWG des Außenhandels. Neben vielen Rechten und Pflichten der Mieter waren darin die Aufgaben der Hausgemeinschaftsleitungen festgelegt. In diesen Leitungen übernahmen viele Mieter Verantwortung als Vorsitzende, stellvertretende Vorsitzende oder Reparaturbeauftragte.



Andere Mieter arbeiteten ehrenamtlich als Verbindungspersonen der mehr als 30 Außenhandelsbetriebe zur AWG. Sie hatten verschiedene Aufgaben zu erfüllen.

Herbert Scheufel aus dem Rosenfelder Ring arbeitete ehrenamtlich als „Verbindungsperson“ seines Betriebes zur AWG Außenhandel. Er erinnert sich:

„Ich war bei Deutrans beschäftigt. Dieser Betrieb war bis 1965 dem Ministerium für Außenhandel direkt unterstellt. Deshalb konnten die Kollegen von Deutrans auch Mitglieder der AWG Außenhandel werden. Später dann, als wir dem Ministerium für Verkehrswesen zugeordnet worden sind, blieb die AWG Außenhandel auch weiter für uns zuständig.“

Ich war Verbindungsmann zwischen Deutrans und der AWG Außenhandel. Von ihr wurde ich informiert, wenn unserem Betrieb wieder ein Platz für eine neue Mitgliedschaft zugeteilt worden war. Bis 1963 war die Aufnahme als Mitglied der AWG Außenhandel jedem Mitarbeiter des Außenhandels möglich. Mit der Verhängung der Aufnahmesperre etwa ab 1964 änderte sich dies schlagartig. Wir bekamen als Betrieb in der Folgezeit nur ein geringes Kontingent zugewiesen. Bei Deutrans war dies jährlich eine Wohnungseinheit. Um nun diese eine Mitgliedschaft gerecht zu verteilen, haben wir eine kleine Kommission gebildet, der immer ein Vertreter aus jedem Bereich des Betriebes angehörte.

Natürlich lagen uns zur Neuaufnahme als Mitglied der AWG viele Anträge von Kollegen des Betriebes vor, jährlich etwa 25 bis 30. Jetzt hatte die Kommission die schwere Aufgabe, diese Anträge nach Bedürftigkeit und Dringlichkeit zu bewerten und danach die eine verfügbare Wohnungseinheit zu vergeben.“

In den Wohngebieten wurde die unentgeltliche Pflege der Grünanlagen und Vorgärten organisiert. Hausfeste, gemeinsame Kulturveranstaltungen, Kindernachmittage, aber auch Sport- und Kulturveranstaltungen prägten in diesen Jahren mehr und mehr das gemeinschaftliche Leben der Genossenschaftsmitglieder.

In den Wohngebieten wurde die unentgeltliche Pflege der Grünanlagen und Vorgärten organisiert. Hausfeste, gemeinsame Kulturveranstaltungen, Kindernachmittage, aber auch Sport- und Kulturveranstaltungen prägten in diesen Jahren mehr und mehr das gemeinschaftliche Leben der Genossenschaftsmitglieder.



Ursula Mathea, Bornitzstraße, erinnert sich:

„Das Leben in unserer Hausgemeinschaft war von Anfang an sehr angenehm. Gute Nachbarschaft, Hilfe und Unterstützung untereinander waren selbstverständlich. Im wöchentlichen Wechsel erfolgte durch die Mieter die Haus-, Treppen- und Fensterreinigung. Hausgemeinschaftsfeste fanden regelmäßig statt. Für die Kinder wurden Kinder- und Sportfeste sowie Laternenumzüge organisiert. Einmal fand ein Kinderfest für den gesamten Wohnblock statt, zu dem uns der Tierpark eine Pferdekutsche zur Verfügung stellte. Das war eine Attraktion für unsere Kleinen. Die Fenster wurden mit Girlanden

und Luftballons geschmückt. Abends fand mit den Kindern ein Laternenumzug statt.

Bis dahin überbrückten wir die Zeit mit lustigen Wettkämpfen und Spielen. Als dann die ‚Kleinen‘ im Bett waren, feierten wir ‚Großen‘ fröhlich weiter.

In unserer Gemeinschaft war es selbstverständlich, dass wir an solchen Ereignissen, wie Geburten und Hochzeiten, Einschulungen, Jugendweihen, runde Geburtstage u.a. Anteil nahmen. Darüber hinaus beteiligte sich unsere Hausgemeinschaft an den Wettbewerben ‚Schöner unsere Städte und Gemeinden – Mach mit!‘ und wurde dafür mehrfach mit Urkunden prämiert.“

Die Lage der AWGen ändert sich

Die AWG verliert ihre Eigenständigkeit

In den ersten Jahren nach der Gründung der AWG hatte die Genossenschaft das Recht, so viele Mitglieder aufzunehmen, wie sie wollte. Damit konnte jeder Betriebsangehörige des Außenhandels in die AWG eintreten, um innerhalb von zwei bis drei Jahren mit Wohnraum versorgt zu werden. Auch die Verteilung der Wohnungen lag ausschließlich in den Händen der AWG. Es galt der Grundsatz „Jedem seine Wohnung“ und die Mitglieder konnten die Größe der Wohnung noch frei wählen.

Doch schon Anfang der 60er Jahre waren die Zeiten der freien Entscheidungsmöglichkeiten vorbei. Was folgte, waren gravierende staatliche Eingriffe in die Autonomie der AWG. Ausgelöst wurden diese Veränderungen durch die neue „Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften und zum neuen Musterstatut“, die vom Ministerrat der DDR am 21. November 1963 beschlossen wurde.

Im Kern zielte die Verordnung auf die Einschränkung der Rechte der AWG auf unbegrenzte Aufnahme von Mitgliedern und auf die freie Wahl von Wohnungen durch die Mitglieder sowie die Vergabe von Wohnungen in völliger Selbstverantwortung der AWG.

So wurde für die Vergabe von Wohnungen ein Verteilerschlüssel eingeführt, der die Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Anzahl der Familienmitglieder exakt vorschrieb.

Das galt auch uneingeschränkt für die AWG Außenhandel. So wurde mit dem

Statut, Punkt V, Verteilung der Genossenschaftswohnungen, der nachstehende Beschluss gefasst:

„Für alle Genossenschaftswohnungen, mit deren Bau ab 1. Januar 1963 begonnen wurde, gilt folgender Verteilerschlüssel:

1-Personenhaushalt	= 1-Raumwohnungen
2- bis 3-Personenhaushalte	= 2-Raumwohnungen
3- bis 4-Personenhaushalte	= 2- und 3-Raumwohnungen
4- bis 5-Personenhaushalte	= 3- und 4-Raumwohnungen

Die Zuweisung einer größeren Wohnung als im Verteilerschlüssel vorgesehen ist nur in besonders begründeten Ausnahmefällen und nach Bestätigung durch die Mitgliederversammlung möglich.“

Doch das war längst nicht alles. Ein folgenschwerer Eingriff in die Eigenständigkeit der AWG waren die Veränderungen der Aufnahmebedingungen für neue Genossenschaftsmitglieder sowie deren Versorgung mit Wohnraum.

Für die AWG Außenhandel legte der Magistrat eine „Durchlaufversorgung“ fest. Damit wurde der AWG noch die Möglichkeit eingeräumt, Neuaufnahmen vornehmen zu können. Die Mitglieder wurden anschließend bis zur Zuweisung einer Wohnung durch unsere AWG betreut, dann aber zur direkten Versorgung an andere Genossenschaften übergeben.





Hildegard Schade, langjährige Geschäftsführerin der AWG Außenhandel, erinnert sich an diese Zeit:

Tätigkeit von Hildegard Schade in der Genossenschaft

- 1961 bis 1965 Buchhalterin
- 1965 bis 1990 Geschäftsführerin
- 1990 bis März 1997 Vorstand der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.

„Mit der Verordnung des Ministerrats der DDR über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 veränderte sich die Lage der AWGen grundlegend. Die bis dahin geltenden autonomen Rechte der Genossenschaften wurden massiv beschnitten, gesetzliche Regelungen vom Mai 1954 und vom 24. Mai 1957 außer Kraft gesetzt und das Musterstatut vom 04. April 1955 durch ein neues ersetzt.

Mit diesen Anordnungen entzogen die staatlichen Einrichtungen den Genossenschaften das Recht, eigenständig über die Vergabe der Wohnungen sowie über die Zuordnung von Wohnraum zu entscheiden.

Mit der Umsetzung der Ministerratsverordnung kam eine ganz einfache zentralistische Verfahrensweise zur Anwendung: Von diesem Zeitpunkt an wurden die neu zu errichtenden Wohnobjekte zentral vom Magistrat vergeben und die mit dem Bau beauftragten Genossenschaften bestimmt.

Für die AWG des Außenhandels kamen diese Bestimmungen erst so richtig zur Anwendung, als 1965/66 der Bau unseres Objektes im Rosenfelder Ring 70–76 abgeschlossen war.

Ab diesem Zeitpunkt durfte unsere Genossenschaft nicht mehr selbständig bauen. Der Magistrat bestimmte die Bautätigkeit für sämtliche Genossenschaften in Berlin.

Für unsere Genossenschaft bedeutete das, dass die aufzunehmenden Mitglieder nur noch bis zur Versorgung mit Wohnraum von uns betreut wurden, was in der Regel drei bis vier Jahre dauerte.

Die Anzahl der aufzunehmenden Mitglieder wurde über ein vom Magistrat festgelegtes Kontingent geregelt. Dieses Kontingent verteilte der FDGB-Kreisvorstand Außenhandel auf die einzelnen Außenhandelsbetriebe.

Die Geschäftsleitung der AWG Außenhandel hatte auf die Anzahl der Neuaufnahmen und auf die Wohnraumvergabe keinen Einfluss mehr. Die Vorschläge zur Wohnraumvergabe wurden grundsätzlich dem FDGB-Kreisvorstand Außenhandel zur Entscheidung vorgelegt. Wir haben die neuen Mitglieder lediglich erfasst und über die Jahre bis zur Wohnraumvergabe betreut. Die Betreuungsfunktion bestand darin, dass wir die Genossenschaftsanteile und die erbrachten Eigenleistungen sorgsam verbuchten.

Mit der Zuweisung der Wohnung – meist nach drei bis vier Jahren Wartezeit – waren wir verpflichtet, die bis dahin aufgelaufenen Finanzmittel aus Genossenschaftsanteilen und Eigenleistungen an die versorgende AWG zu überweisen.

Damit war unsere Aufgabe hinsichtlich der Neuaufnahme und Versorgung der Mitglieder mit neuem Wohnraum erfüllt.“

Die Geschäftsleitung der AWG Außenhandel hatte auf die Anzahl der Neuaufnahmen und auf die Wohnraumvergabe keinen Einfluss mehr. Die Vorschläge zur Wohnraumvergabe wurden grundsätzlich dem FDGB-Kreisvorstand Außenhandel zur Entscheidung vorgelegt.

Territoriale Konzentration von genossenschaftlichen Wohngebäuden in Berlin

Nach Abschluss der Baumaßnahmen im Rosenfelder Ring im Jahre 1965/66 hat die AWG Außenhandel keine Wohngebäude mehr errichtet. Der Magistrat hatte entschieden, dass sich in den Stadtbezirken aus den AWGen zwei oder drei große Genossenschaften bilden sollten, die zum einen die Anforderungen des industriellen Wohnungsbaus wirtschaftlich effektiver erfüllen und zum anderen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch eine verstärkte zentralistische Führung besser organisieren können.

Die AWG Außenhandel bekam die Auswirkungen dieser Maßnahmen schon 1965 zu spüren. Im Rahmen der Konzentrationsbestrebungen musste unsere Genossenschaft folgende Objekte an die AWG „Junge Garde“ abgeben:

Annenstraße 24–26

Sebastianstraße 30–34

Sebastianstraße 35–39

Damit war der Prozess längst nicht abgeschlossen. So hat die AWG zum 01. Januar 1989 nachstehende Gebäude an die AWG Köpenick-Nord abgetreten:

Kaulsdorfer Straße 198–202

Kaulsdorfer Straße 210–216

Kaulsdorfer Straße 232–238

Durch die Ausgliederung von Wohngebäuden aus unserem Bestand hat die AWG Außenhandel an Bedeutung verloren. Deshalb nahm der Vorstand der AWG mit dem Magistrat Verhandlungen dahin gehend auf, dass im Zuge der Konzentration auch ihr Objekte anderer Genossenschaften übertragen werden. Erst nach langwierigen und zähen Auseinandersetzungen mit dem Magistrat zwischen 1984 und 1989 hatte der Vorstand Erfolg.

Brehmstraße 17–23

Im Ergebnis wurden unserer AWG durch den Magistrat Wohngebäude aus dem Bestand folgender Genossenschaften zugesprochen:

Volkradstraße 1 d–e

Sewanstraße 144–154

Roßmählerstraße 1–7

Treskowallee 152–156

Wildensteiner Straße 17; 19

Ehrlichstraße 9; 11

Ehrlichstraße 12; 12a

Kötztinger Straße 10–16; 18–24; 26–32

Volkerstraße 33–36

Gernotstraße 4–7

Brehmstraße 17–23

1. Januar 1984 von AWG Vorwärts

1. Januar 1986 von AWG Junge Garde

1. Januar 1986 von AWG Junge Garde

1. Januar 1988 von AWG Berliner Bär

1. Januar 1988 von AWG Reichsbahn

1. Januar 1989 von AWG Neues Berlin

1. Januar 1989 von AWG Neues Berlin

1. Januar 1989 von AWG Neues Berlin



Mit der Übergabe dieser Objekte wurde unsere AWG wieder größer. Aber daraus entstanden für die Kollegen der Geschäftsstelle zugleich neue Herausforderungen. Die neuen Mieter mussten schnell in die AWG Außenhandel integriert und die zusätzlichen Objekte bewirtschaftet werden.

Wolfgang Thomas aus der Roßmählerstraße erinnert sich:

„Ich wurde 1963 Mitglied der AWG ‚Junge Garde‘ und wohne bereits seit 1964 in der Roßmählerstraße. Seitdem war ich bis 1990 Wohngemeinschaftsleiter und in unserem Wohngebäude für die Anleitung und Betreuung der vier Hausgemeinschaftsleitungen verantwortlich.

Im Dezember 1985 bekamen wir von der Leitung der AWG ‚Junge Garde‘ mitgeteilt, dass unser Haus ab dem 01. Januar 1986 zur AWG Außenhandel gehört und alle Mitglieder zukünftig dieser AWG angehören. Als Begründung wurde uns eine bessere wohnungswirtschaftliche Organisation durch Zentralisation der Gebäude genannt.

Die AWG Außenhandel hat sich um uns, neue Mitglieder‘ sofort gekümmert. Der Übergang in die AWG vollzog sich problemlos, denn Frau Schade und alle Kollegen der AWG waren von Anfang an bemüht, uns als ‚Neue‘ würdig aufzunehmen.

Zur besseren Eingliederung aller Mieter führten wir kurzfristig in den Hausaufgängen Mieterversammlungen durch, informierten alle Mieter über die neuen Bedingungen, stellten die Kolleginnen und Kollegen der AWG vor und teilten allen Mietern mit, wer wofür zuständig ist und an wen man sich mit seinen

Fragen wenden kann. So wurde uns der Übergang von der AWG ‚Junge Garde‘ zur AWG Außenhandel recht leicht gemacht.“

Beschluss des Magistrats von 1989 zur Auflösung der AWG Außenhandel kam nicht zum Tragen

Im Verlauf weiterer Konzentrationsmaßnahmen wurde durch den Magistrat 1989 der Beschluss gefasst, die AWG Außenhandel aufzulösen und ihre Objekte in andere Genossenschaften zu überführen. Nach einer Konzeption des stellvertretenden Oberbürgermeisters für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft von Berlin sollte per 31.12.1989 die AWG Außenhandel 851 Wohneinheiten an die AWGen Elektrokohle, Vorwärts, Friedenswacht und Tribüne übergeben. Des Weiteren war vorgesehen, dass die AWG Außenhandel mit 710 Wohneinheiten sowie mit ihren Beschäftigten ebenfalls per 31. Dezember 1989 in die AWG Deutsch-Polnische Freundschaft integriert wird.

Damit war die Auflösung der AWG Außenhandel beschlossene Sache. Doch die politischen Ereignisse der Wendezeit im Herbst 1989 vereitelten diese Pläne und gaben Raum für neue strategische Überlegungen.

Im Verlauf weiterer Konzentrationsmaßnahmen wurde durch den Magistrat 1989 der Beschluss gefasst, die AWG Außenhandel aufzulösen und ihre Objekte in andere Genossenschaften zu überführen.

Wendejahr: Von der AWG Außenhandel zur WG MERKUR e.G.

Die Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten am 3. Oktober 1990 hatte auch für unsere Genossenschaft tief greifende wirtschaftliche, rechtliche und soziale Folgen.

Denn an Stelle der bisher geltenden Regelungen aus DDR-Zeiten traten von nun an ein neues Wirtschafts- und Rechtssystem sowie ein gänzlich anderes Demokratieverständnis.

Innerhalb kürzester Zeit musste unsere Genossenschaft den Schritt zur Marktwirtschaft bewältigen, das „Genossenschaftsgesetz“ von 1889 zur Anwendung bringen sowie zeitgemäße Unternehmens- und Verwaltungsstrukturen einführen.

All das mag aus heutiger Sicht als ein gewöhnlicher Verwaltungsvorgang erscheinen. In Wirklichkeit war das für die Geschäftsführung der Genossenschaft eine gewaltige Herausforderung. Sie befand sich damals in einem grundlegenden Selbstfindungsprozess. Denn die Gremien standen vor der Aufgabe, unter den neuen Existenzbedingungen das Unternehmen zu erhalten sowie im Interesse und zum Wohle der Mitglieder zu führen.

Die Zeit nach der Wende prägte aber auch die Stimmungslage bei den Mitgliedern. Viele waren in Rente gegangen oder hatten schon im Jahre 1990 ihren Arbeitsplatz verloren, andere nutzten die Möglichkeit zum Vorruhestand.

In den Familien entstanden Sorgen und Unsicherheit um die eigene Wohnung. Und so fragten sich viele: Was wird aus unseren Wohnungen? Wird die Genossenschaft aufgelöst? Werden die Wohnungen verkauft, was wird dann aus uns? Werden wir zukünftig die Miete noch zahlen können, und was wird aus unseren Genossenschaftsanteilen? Die Mitglieder erwarteten von der Geschäftsführung auf ihre Fragen klare Antworten.

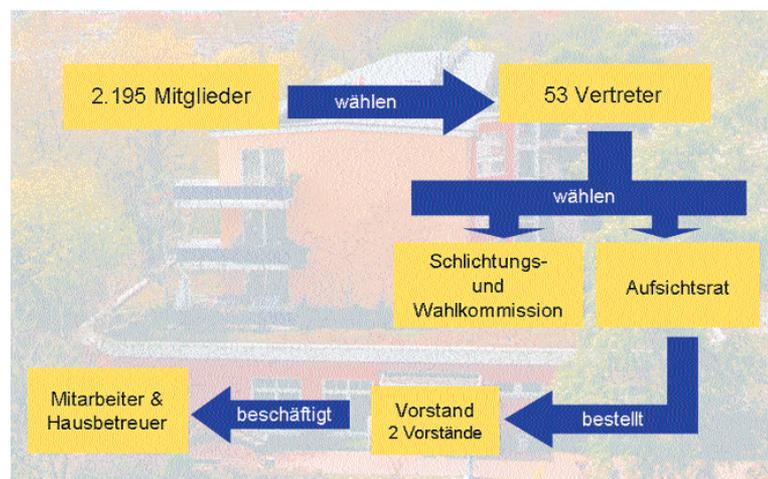
Die AWG Außenhandel wird in „Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.“ umbenannt – Neue Strukturen entstehen

Bevor die Geschäftsführung der Genossenschaft zu Beginn der 90er Jahre Pläne über die Zukunft schmieden konnte, musste das Unternehmen zuerst offiziell in das Genossenschaftsregister eingetragen werden.

Doch dafür waren die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen und strukturelle Veränderungen vorzunehmen. Das bedeutete – eine neue Satzung zu erarbeiten, Vertreterwahlen durchzuführen und die Vertreterversammlung als Organ der Genossenschaft zu konstituieren.

An die Stelle des früheren ehrenamtlichen Vorstandes sowie der hauptamtlichen Geschäftsleitung rückte ein Vorstand bestehend aus einem hauptamtlichen und einem ehrenamtlichen Mitglied. Von nun an kontrollierte und unterstützte der Aufsichtsrat die Geschäftstätigkeit des hauptamtlichen Vorstandes und übernahm damit auch die Aufgaben der ehemaligen Revisionskommission.

Die Organisation der WG MERKUR e. G.



Denn an Stelle der bisher geltenden Regelungen aus DDR-Zeiten traten von nun an ein neues Wirtschafts- und Rechtssystem sowie ein gänzlich anderes Demokratieverständnis.

Damit war längst noch nicht alles getan. Denn es galt, für die alte AWG Außenhandel einen neuen Namen zu finden. Den Außenhandel der DDR als Trägerbetrieb der AWG gab es nicht mehr und so stellte sich die Frage, unter welchem Namen die Wohnungsgenossenschaft firmieren soll?

Ilse Hauke kreiert den Namen „Wohnungsgenossenschaft MERKUR“: Zu dieser Zeit war sie ehrenamtliches Mitglied des Vorstandes der AWG, eine Funktion, die sie von 1963 bis 1991 ausübte.

Sie berichtet:

„Während der Wende hatten wir alle Hände voll zu tun. Nicht zuletzt musste der alten AWG Außenhandel ein neuer Name gegeben werden. Wir haben die Wohngebietsleitungen und andere ehrenamtlich engagierte Mitglieder angesprochen, dem Vorstand Vorschläge zu unterbreiten. Viele Anregungen kamen zusammen.

Auch ich habe intensiv nachgedacht und bin bei meinen Überlegungen davon ausgegangen, dass im neuen Firmennamen ein Bezug zum ‚Handel‘ verbleibt, dass der Name kurz und damit für die Öffentlichkeit einprägsam ist.

So kam ich auf ‚MERKUR‘, den römischen Gott des Handels. Ich schlug der Delegiertenversammlung im September 1990 vor, unsere Genossenschaft in ‚Wohnungsgenossenschaft MERKUR‘ umzubenennen, was dann von den Delegierten bestätigt wurde.“



Diese Delegiertenversammlung wurde am 29. September 1990 durchgeführt. Es war die letzte der AWG Außenhandel. Auf ihr sind so wichtige Beschlüsse verabschiedet worden, wie die Wahlordnung, die Namensänderung von der AWG Außenhandel in ‚Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.‘

sowie Inhalt und Ablauf für die ersten Wahlen zur Vertreterversammlung in der Zeit vom 13. bis 27. November 1990.

Damit waren die Voraussetzungen geschaffen, um beim Amtsgericht Charlottenburg die Registrierung unserer Genossenschaft zu beantragen, was mit Schreiben vom 02. Oktober 1990 erfolgte.

Nach den Vertreterwahlen fand am 15. Dezember 1990 die erste Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. i. Gr. statt. Sie wählte den Aufsichtsrat und diskutierte Vorschläge zur Satzungsänderung.

Erster Vorsitzender des Aufsichtsrates wurde Dr. Jörg Lehmann.

Der Aufsichtsrat bestellte auf Beschluss vom 21. Januar 1991 Hildegard Schade zur Vorstandsvorsitzenden und Hans-Joachim Paetzelt zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden.

Am 16. Dezember 1991 war es dann so weit und die ehemalige AWG Außenhandel wurde unter der Nummer 463 Nz als Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Amtsgericht Charlottenburg		In dem Genossenschaftsregister Nr. 463 Nz	
Nr. der Eintragung	a) Firma b) Sitz (Ort der Zweigniederlassung) c) Gegenstand der Dotation	Kapitalmäßigkeit	d) Vorstand e) Prokuretor f) Liquidator
1	a) Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. b) Berlin c) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreiben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur stehenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gewerkschaftsangelegenheiten und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerkschaftszwecke, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Betätigungen sind zulässig.	Keine Nachschufspflicht.	a) Kaufrau Hildegard Schade, Berlin Hans-Joachim Paetzelt, Berlin b) technischer Leiter Peter Mahner, Berlin Kaufrau Gisela Friedrich, Berlin

Genossenschaftsidee wird Satzungsgrundsatz und prägt unser Logo

Mit dem Beschluss der Satzung auf der Vertreterversammlung am 4. Mai 1991 hat die Wohnungsgenossenschaft MERKUR im Sinne der Genossenschaftsidee den Anspruch ihrer Mieter nach sicherem, preiswertem und gesundem Wohnen zum Prinzip ihrer Geschäftstätigkeit erhoben. Damit verpflichtet sich die Genossenschaft, ihre Mitglieder auch weiterhin mit gut ausgestatteten Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten zu versorgen.

In § 2, Absatz 1, der Satzung steht: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“

Gemeinschaftlich Wohnen und Leben in der WG MERKUR – das wurde in den Folgejahren mehr und mehr zum Motto des genossenschaftlichen Lebens.

Und so lag es nahe, dass sich dies in einem neuen Logo zeigt. Ende der 90er Jahre führten die Gremien dazu eine intensive Diskussion. Wie sollte das neue



Gesicht der WG sein? Wie können wir die Eigenschaften und Vorzüge der WG MERKUR als modernes Wohnungsunternehmen in einem neuen Logo zum Ausdruck bringen?

Nach intensiven Diskussionen haben der Vorstand und der Aufsichtsrat im April des Jahres 2000 beschlossen, dass von nun an die Kreise in Blau und Orange mit dem Slogan „gemeinschaftlich wohnen und leben“ das Firmenzeichen der Wohnungsgenossenschaft MERKUR bildet.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT



MERKUR



Wohnungsgenossenschaft e.G.

gemeinschaftlich wohnen und leben

Von der Planwirtschaft zur Marktwirtschaft – Weichenstellungen für die Genossenschaft

In den Wendejahren veränderte sich die Wirtschafts- und Finanzlage unserer Genossenschaft schlagartig. Für die ehemalige AWG Außenhandel waren von nun an die Kredite in voller Höhe mit Zins und Tilgung zu bedienen, Grund und Boden mussten erworben werden und für dringend notwendige Sanierungen waren erhebliche Mittel einzuplanen.

Zu DDR-Zeiten war aus Sicht der AWGen die Investitionsfinanzierung großzügig geregelt. Grund und Boden wurden ihnen unentgeltlich und unbefristet zur Verfügung gestellt. Die für die Errichtung der Wohnhäuser notwendigen Kredite, einschließlich Zinsen und Tilgung, erfolgten weitgehend aus dem Staatshaushalt jährlich gleichbleibend zu 5 Prozent, davon waren 1 Prozent Tilgung und 4 Prozent Verzinsung.

Die Tilgung sollte von den Genossenschaften getragen werden. Die 4 Prozent Verzinsung kamen aus dem Haushalt der zuständigen Staatsorgane.

Da die Genossenschaft finanziell nicht in der Lage war, von den Mieteinnahmen die Kredite zu bedienen (Rückzahlung), erhielt sie vom zuständigen Rat des Stadtbezirkes Finanzmittel auch für die Tilgung der Kredite. Damit waren die gewährten Kredite für die Genossenschaft de facto kostenlose Zuschüsse.

Mit der Wende versiegte der staatliche Finanzfluss und die kostenlos zur Verfügung gestellten Grundstücke wurden mit dem Einigungsvertrag, Protokollnotiz Nr. 13 zu Artikel 22, in Eigentum der Kommunen überführt.

Die Altschulden unserer Genossenschaft betragen am 01. Juli 1990 rund 9,7 Mio. DM. Entsprechend dem von der Bundesregierung beschlossenen Moratorium wurden die Zins- und Tilgungszahlungen für die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern bis zum 31.12.1993 ausgesetzt. Das hatte zur Folge, dass aufgrund der hohen Zinsbelastung von über 10 Prozent unsere Altschulden, einschließlich Zinsen, bis zum 31.12.1993 auf insgesamt 13,7 Mio. DM gestiegen sind.

Woher sollten Anfang der 90er Jahre die Mittel genommen werden, um diese Summe zu tilgen? Unsere Genossenschaft hatte keine Rücklagen und die Mieteinnahmen reichten nicht annähernd, um solchen finanziellen Forderungen nachkommen zu können.

Altschuldenhilfegesetz – keine Alternative für die WG MERKUR e.G.

Mit dem Ziel, der Wohnungswirtschaft gewisse Hilfen anzubieten, verabschiedete die Bundesregierung im Jahre 1993 das „Altschuldenhilfegesetz“. Es sah vor, den Wohnungsunternehmen für die Zeit vom 01. Januar 1994 bis 30. Juni 1995 Zinshilfen zu gewähren und zum 01. Juli 1995 die Altschulden auf 150,00 DM/m² Wohnfläche zu kappen, wenn sich die Kredit nehmenden Unternehmen verpflichten, 15 Prozent ihres Bestandes zu privatisieren, d. h. zu verkaufen.

Vor diesem Hintergrund hatten die Gremien unserer Genossenschaft die schwerwiegende Entscheidung zu treffen, ob sie die Angebote gemäß Altschuldenhilfegesetz in Anspruch nehmen oder darauf verzichten.

Woher sollten Anfang der 90er Jahre die Mittel genommen werden, um diese Summe zu tilgen? Unsere Genossenschaft hatte keine Rücklagen und die Mieteinnahmen reichten nicht annähernd, um solchen finanziellen Forderungen nachkommen zu können.

Auf der Vertreterversammlung am 5. Juni 1993 wurde darauf orientiert, die Altschuldenhilfe nicht in Anspruch zu nehmen, zumal zum Zeitpunkt der DM-Einführung unsere Altschulden nur geringfügig über dem Satz von 150,00 DM/m² lagen.

Hier wurde folgendes ausgeführt:

„Die nach dem Gesetz mögliche Veräußerung auch an Dritte ist mit dem Genossenschaftsgesetz unvereinbar. Unsere Mitglieder haben schließlich Geschäftsanteile eingebracht und sind somit Miteigentümer unseres genossenschaftlichen Eigentums.

Die Häuser unserer Genossenschaft wurden in den fünfziger und sechziger Jahren gebaut.

Viele, die noch heute in ihren Wohnungen von damals leben, sind jetzt Rentner, Vorruheständler oder sogar arbeitslos. Der Zwang, 15 Prozent der Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, würde Mieter in den finanziellen Ruin stürzen oder sie sogar aus unserer Genossenschaft verdrängen.“

Diese Entscheidung ist auch weiterhin vom Vorstand und Aufsichtsrat konsequent beibehalten und umgesetzt worden. Unsere Häuser und Wohnungen befinden sich vollständig im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft MERKUR.

Auf der Vertreterversammlung am 5. Juni 1993 wurde darauf orientiert, die Altschuldenhilfe nicht in Anspruch zu nehmen.



Vertreterversammlung bei der Abstimmung

Grund und Boden müssen erworben werden

Die Bundesregierung verabschiedete im Jahre 1993 ein weiteres Gesetz, das „Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz“. Es legte fest, dass die Wohnungsgenossenschaften den von ihnen für Wohnzwecke genutzten ehemaligen volkseigenen Grund und Boden von den Kommunen erwerben können.

Die WG MERKUR musste diesen Schritt gehen. Um zukünftig als juristische Person selbständig agieren zu können, zum Beispiel Kredite aufzunehmen oder andere Geschäfte zu tätigen, war der Kauf von Grund und Boden eine lebensnotwendige Aufgabe. In Berlin war das leichter gedacht als getan.

Mit dem Gesetz zur Veräußerung von Grundstücken Berlins an die Wohnungsgenossenschaften vom 8. Oktober 1992 legte die Stadt Berlin als Kaufpreis 25 Prozent des Bodenrichtwertes zum 31.12.1992 fest. Diese Forderung hätte die Ostberliner Wohnungsgenossenschaften in den finanziellen Ruin getrieben. So wären z. B. für die WG MERKUR zusätzliche finanzielle Belastungen von über 12,0 Mio. DM entstanden.

Erst nach starkem Protest wurde mit dem zweiten „Vermögensänderungsgesetz“ der Bundesregierung dieser Konflikt entschärft und ein Kaufpreis von 3,00 DM/m² für den genutzten Grund und Boden festgelegt.

Doch woher sollte das Geld genommen werden? Unsere Genossenschaft ging – wie so viele andere – den Weg, dafür die Genossenschaftsanteile der Mitglieder zu erhöhen.

Auf Vorschlag des Vorstandes beschloss die Vertreterversammlung am 07. Mai 1994, „... dass für den Kauf von Grund und Boden die

Geschäftsanteile je Wohnungseinheit um einen Anteil von 300,00 DM erhöht werden.“



Wie der Grund und Boden erworben wurde und welche Hindernisse überwunden werden mussten, daran erinnert sich Erhard Schade.

Er war von 1967 bis 1990 ehrenamtliches Mitglied des Vorstandes der AWG Außenhandel und von 1990 bis 1998 Mitglied des

Aufsichtsrates der WG MERKUR e.G.

„Als die AWG Außenhandel gegründet wurde, haben ihr die Räte der Stadtbezirke in den jeweiligen Wohnlagen Grund und Boden zur Verfügung gestellt und dafür kostenlos die Nutzungsrechte übertragen. Doch damals wurden die einzelnen Grundstücksgrenzen so eng bemessen, dass auf dem betreffenden Flurstück nur das Wohngebäude und ein kleiner Vorgarten errichtet werden konnten. Die Flächen zwischen und um die Wohnblocks herum – wie wir sie heute haben – gehörten nicht dazu. Sie waren Eigentum des Volkes und wurden von den Grünflächenämtern der Stadtbezirke bewirtschaftet.“

Nach der Wende im Jahre 1990 erwies sich dieser Zustand als großes Problem, denn unsere Genossenschaft wollte und musste Grund und Boden erwerben. Das betraf aber nicht nur jene Flächen, auf denen die Gebäude standen und über die wir die alten Nutzungsverträge hatten. Wir wollten von Anfang an auch die Grundstücke zwischen den Wohnblocks erwerben.“

Die Aufgabe bestand jetzt darin, die Flächen, die Eigentum unserer Genossenschaft werden sollten, neu zu bilden sowie die Grenzen für jedes einzelne Grundstück exakt festzulegen.

Damit begann für uns die eigentliche Kleinarbeit: Wir mussten Liegenschaftsunterlagen, Flurkarten und Katasterauszüge sichten und ordnen.

Dabei lief längst nicht alles glatt. Ich erinnere mich noch genau daran, dass zum Beispiel in der Gernotstraße auf der von uns genutzten Fläche zwei Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren. Somit mussten die Teilflächen neu bestimmt und die Grenzpunkte festgelegt werden. Auch eine Teilvermessung war erforderlich.

In der Kötztlinger Straße gab es für ein Grundstück sogar mehrere Alteigentümer, die nach der Wende Restitutionsanträge gestellt hatten. Danach dauerte es seine Zeit, bis endlich gerichtlich der Nachweis erbracht worden war, dass die Alteigentümer längst ihre Vergütung erhalten hatten und wir den Antrag auf Grundstückskauf stellen konnten.

Aber Schritt um Schritt haben wir Ordnung geschaffen. Damit waren dann auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass wir im Rahmen des Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetzes vom 23. Juli 1993 die Anträge auf Eintragung der Grundstücke in das Grundbuch stellen konnten.

Von der ersten Antragstellung im Jahre 1993 bis zur grundbuchamtlichen Eintragung des letzten Grundstücks in der Kötztlinger Straße vergingen nochmals elf Jahre bis 2004."

Sanierung – Modernisierung – Instandsetzung Programm für eine moderne Wohnqualität in der Genossenschaft

Die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung aller 41 Häuser im Bestand der WG MERKUR stellten für unsere Genossenschaft und ihre Gremien eine Herausforderung von bisher nicht gekannter Dimension dar. Zu groß war der Sanierungstau aus den vergangenen Jahrzehnten.



Lincolnstraße 76–82
vor der Sanierung



Dankwartstraße 10–16
vor der Sanierung

Die Verantwortlichen im Vorstand und Aufsichtsrat waren sich der Tatsache bewusst, dass dieser Zustand schnell beseitigt werden musste.

Zu groß war der Sanierungstau aus den vergangenen Jahrzehnten. Dieser Zustand sollte schnell überwunden werden.

Der Zeitdruck war hoch. Er entstand auch aus den aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Wohnungsleerstand und der sich verschärfende Wettbewerb um die Mieter machten die schnelle Umsetzung des Sanierungs- und Modernisierungsprogramms für unsere Genossenschaft zu einer Frage nach der eigenen Zukunft.

Die Erwartung mancher Mieter, dass die WG MERKUR in kurzer Zeit eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes vornehmen würde, konnte in dieser Phase noch nicht zugesichert werden. Der dafür notwendige finanzielle Aufwand von 125,0 Mio. DM hätte für Jahrzehnte zu einer übermäßigen Verschuldung der Genossenschaft geführt.

Deshalb wurde entschieden, zuerst die Erdgeschosswohnungen mit Rollläden auszustatten, Wärmedämmungen an Keller- und obersten Geschossdecken sowie Giebelwänden anzubringen und – wo erforderlich – die Heizungen zu modernisieren. Des Weiteren wurden bereits damals einige Dächer saniert.

Die Genossenschaft hat in diesen Jahren auch die Eigeninitiative der Mieter wie den Einbau von Gasetagenheizungen, Fenstern und Türen, Bädern oder Küchen auf vielfältige Weise unterstützt.

Der Weg der „kleinen Schritte“ reichte natürlich nicht aus, um die dringend notwendige komplexe Modernisierung aller Häuser in wenigen Jahren zu realisieren. Wie sollte aber vorgegangen werden? Wo musste man anfangen? Was wäre am wirtschaftlichsten? Um solche und weitere Fragen beantworten zu können, wurde 1994 eine Bauzustandsanalyse erstellt. Sie machte deutlich, dass die in traditioneller Bauweise

hergestellten Häuser wie in der Lincoln- oder Rummelsburger Straße in einem baulich besseren Zustand waren als die in industrieller Großblockbauweise gefertigten. Damit lag es nahe, mit jenen Häusern zu beginnen.

Der Senat von Berlin hatte damals besondere Förderprogramme ausschließlich für die Sanierung von Gebäuden aufgelegt, die vor 1965 erbaut worden sind. Um die Baumaßnahmen wirtschaftlich zu realisieren, sind vom Vorstand und Aufsichtsrat diese sowie alle weiteren angebotenen Förderprogramme, wie z.B. das Programm „Stadtweite Maßnahmen“ und das Sonderprogramm von KEBAB, voll ausgeschöpft worden.

Komplexe Modernisierung beginnt am 02. Mai 1994 in der Michelangelostraße

1993 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die erste komplexe Modernisierung in der Michelangelostraße – benannt als „Komplexprogramm Michelangelostraße“ – noch 1994 zu beginnen. Ziel war es, mit diesen Baumaßnahmen eine spürbare Energieeinsparung zu erreichen und mit neuer Farbe auf dem aufgetragenen Putz die Häuser zu verschönern.

Zum Programm gehörten

- der Austausch der Holzverbundfenster gegen isolierverglaste Fenster;
- die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems auf die Fassade;
- die Sanierung der Treppenhäuser;
- die Neugestaltung der Hauseingänge;
- der Einbau von Sprechanlagen sowie der Austausch der Kellerfenster.

Wie sollte aber vorgegangen werden? Wo musste man anfangen? Was wäre am wirtschaftlichsten? Um solche und weitere Fragen beantworten zu können, wurde 1994 eine Bauzustandsanalyse erstellt. Sie machte deutlich, dass die in traditioneller Bauweise hergestellten Häuser wie in der Lincoln- oder Rummelsburger Straße in einem baulich besseren Zustand waren als die in industrieller Großblockbauweise gefertigten.

Damit standen die Gremien der WG vor einer Aufgabe, die in ihrer Größe von den Kollegen der Geschäftsstelle allein nicht bewältigt werden konnte. Und so hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14. Februar 1994 beschlossen, zur Unterstützung des Vorstandes eine Kommission bestehend aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und Mietern des Wohngebietes zu bilden.

Auf einer Versammlung am 02. Februar 1994 sind dann die Mieter in der Michelangelostraße ausführlich über die Bauabläufe, Zeitplanungen, aber auch mögliche Belastungen informiert worden. Im Ergebnis der Versammlung haben 87 Prozent der Mieter dem Komplexprogramm ihre schriftliche Zustimmung gegeben. Mit diesem Votum stand dem Vorhaben nichts mehr im Weg.

Am 02. Mai 1994 war es dann soweit. Die Vorbereitungen waren abgeschlossen und die Baumaßnahmen konnten planmäßig beginnen. Das Modernisierungsprogramm fand bei vielen Mietern großen Zuspruch.

Nachfolgend Meinungen zum Baugeschehen: (Quelle: Genossenschaftsinfo 2/94, S.16/17)

Herr Gündel, Michelangelostraße (bereits verstorben)

„Die gegenwärtig in und an unserem Wohnblock durchgeführten Sanierungsarbeiten haben unsere Erwartungen übertroffen. Beim Einbau der neuen Fenster haben die in unserer Wohnung tätigen Kollegen umsichtig und zügig gearbeitet, die neuen Fenster funktionieren tadellos. Die gleichen Arbeitsergebnisse haben die Kollegen bisher erzielt, die bei der Gestaltung der Außenwände gearbeitet haben. Wir sind insgesamt sehr angetan von der



Michelangelostraße 73-81 – vor der Sanierung



Farbenfrisch und modern präsentieren sich die Gebäude mit den neuen Loggien in der Michelangelostraße.

Organisation dieses Projektes und möchten daher allen Beteiligten - von der Planung bis zur Durchführung - herzlich danken.“

Frau Burschka, Michelangelostraße

„Als wir Anfang Februar das Projekt vorgestellt bekamen, waren wir neugierig und etwas skeptisch, aber aus gutem Grund wohl interessiert. Inzwischen ist fast ein halbes Jahr vorbei und Lärm sowie Schmutz schnell vergessen.

Eine große Freude sind die neuen Fenster in Wohnung und Treppenflur! Die helle, freundliche Fassadengestaltung lädt mich öfter zum Stehenbleiben ein. Sehr schätzenswert sind die Rollläden für Mieter der Erdgeschosswohnungen.

Ein herzliches Dankeschön an alle, die diese Maßnahme in die Wege geleitet und durchgeführt haben!“

Komplexes Modernisierungsprogramm wird vorfristig erfüllt

Aufgrund der weiteren Kürzung und Streichung von Fördermitteln durch den Berliner Senat war am Ende des Jahres 1994 die Entscheidung zu treffen, in welchem Umfang

die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten fortgeführt werden sollen. Der Aufsichtsrat bestätigte per Beschluss bereits Ende 1994 den Vorschlag des Vorstandes, das komplexe Modernisierungsprogramm beschleunigt fortzuführen.

So wurden noch 1995 die Arbeiten am Sterndamm, Königsheideweg, in der Hartriegelstraße, Sewanstraße, Salzmann- und Michiganseestraße sowie Rüdiger- und Dankwartstraße weitgehend abgeschlossen.

1996 konnten die Modernisierungsleistungen an den Objekten in der Volkradstraße, Brehm-, Roßmäßler- und Kötztlinger Straße beendet werden.

Um noch die für das Jahr 1997 von der Investitionsbank Berlin bewilligten Fördermittel ausschöpfen zu können, erfolgte noch im gleichen Jahr die Modernisierung an den restlichen 14 Gebäuden im Rosenfelder Ring, in der Ehrlich- und Wildensteiner Straße, der Treskowallee, Lincoln-, Rummelsburger-, Bornitz-, Möllendorff-, Gernot- und Volkerstraße.

„Ein herzliches Dankeschön an alle, die diese Maßnahme in die Wege geleitet und durchgeführt haben!“



Innenhof Ecke Ehrlich-/Wildensteiner Straße



Innenhof Volker-/Gernotstraße

Damit waren nach nur 4 Jahren Bauzeit die Sanierung und Modernisierung aller 41 Objekte unserer Genossenschaft realisiert. Die WG MERKUR war eine der ersten Genossenschaften im Ostteil Berlins, die schon 1997 diesen Stand erreichte. Die vollbrachten Leistungen waren beispielgebend.

Jetzt wohnen „endlich“ alle Mitglieder in sanierten, modernen Häusern. Dass unsere Genossenschaft die Sanierung und Modernisierung ihrer Gebäude so konzentriert und unter Ausnutzung aller Fördermittel durchgeführt hat, wirkte sich für die Mieter auch finanziell sehr positiv aus. So sind unter anderem die Umlagen auf die Miete relativ moderat ausgefallen.

Für die WG Merkur entstanden allerdings in den Jahren von 1990 bis 2001 erhebliche finanzielle Aufwendungen in Höhe von insgesamt 43,0 Mio. Euro.

Davon wurden für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung 12,9 Mio. Euro und für die Baukosten im Anlagevermögen 30,1 Mio. Euro aufgewandt.

Hauseingang Sewanstraße 148



Hauseingang Michiganseestraße 4



Neues Verwaltungs- und Wohngebäude unserer Genossenschaft entsteht

Die nächste große Investition war zwischen 1999 und 2000 der Bau eines neuen Verwaltungs- und Wohngebäudes in der Volkradstraße 9e. Dieses Haus trug berechtigt das Kürzel Neubau, denn seit 1965 hat unsere Genossenschaft kein Gebäude mehr neu errichtet.

Noch bevor Bagger und Baukräne anrückten, haben sich Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand intensiv mit diesem Thema beschäftigt und das Für und Wider gründlich geprüft. Auch manche Mieter stellten die Frage: „Wozu brauchen wir eigentlich ein neues Verwaltungs- und Wohngebäude?“

Vor diesem Hintergrund fiel die Entscheidung für oder gegen den Bau wahrhaftig nicht leicht. Doch alle Argumente sprachen für ein neues Verwaltungs- und Wohngebäude.

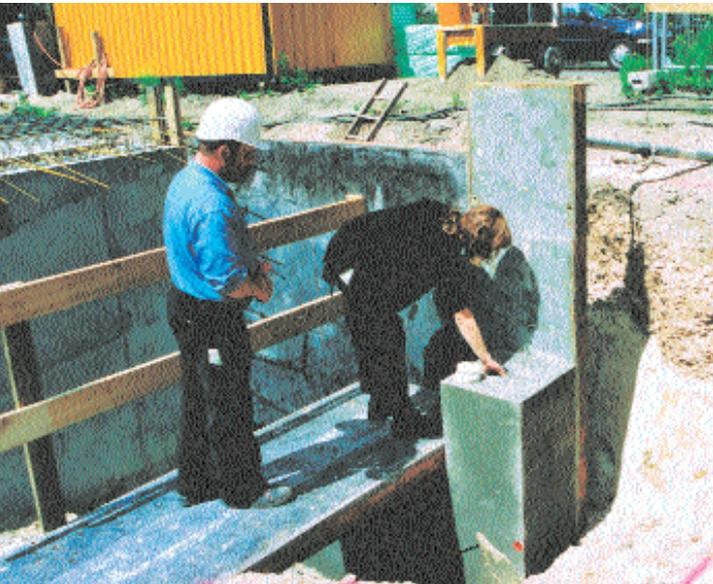
Denn die Bedingungen, unter denen damals die Geschäftsstelle ihre Arbeit verrichtete, waren gemessen an den Anforderungen an eine moderne Mieterbetreuung alles andere als wirtschaftlich und zeitgemäß. Die Geschäftsstelle war mit ihren Büros auf vier Wohnungen in zwei unterschiedlichen Gebäuden verteilt.

Eine effektive Büroorganisation und effiziente Mieterbetreuung waren so unmöglich. Hinzu kam, dass unter diesen Bedingungen enorme Kosten allein durch den Mietausfall der fremd genutzten Wohnungen entstanden.

Der Neubau wurde mit vier Vollgeschossen und einer Nutzfläche von 1.339 m² konzipiert. Im Erdgeschoss sollten auf einer Fläche von 501 m² die Büros der Geschäftsstelle entstehen. Für die drei darüber liegenden Wohngeschosse waren sechs 4-Raumwohnungen mit je 90 m² Wohnfläche vorgesehen.

Moderne
Architektur und hohe
Funktionalität widerspiegeln
den Anspruch an unser
neues Verwaltungs- und
Wohngebäude.

Die Grundsteinlegung vollzog
Andrea Schulz, Mitglied des
Vorstandes, am 23. Juni 1999



Auch an die Mieter der WG war gedacht worden: Für Veranstaltungen, kleine private Feste und Begegnungen wurde ein Genossenschaftsraum geplant.

Die Investitionskosten beliefen sich immerhin auf insgesamt 3,7 Mio. DM. Ein Teil des Geldes wurde aus Eigenmitteln aufgebracht. Dennoch war zur Finanzierung des Projekts eine Neuverschuldung in Höhe von 2,0 Mio. DM erforderlich.

Am 10. Mai 1999 haben die Rohbauarbeiten für den Neubau begonnen. Die Fundamente wurden eingebracht, Keller und Erdgeschoss waren bis Ende Juli errichtet und

bereits im September 1999 stand der Rohbau. Dann ging es Schlag auf Schlag: Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation, Klempner- und Putzarbeiten – alles ist bis zum Dezember 1999 erledigt worden.

So ging es auch im Jahre 2000 weiter, so dass Ende März 2000 sämtliche Arbeiten am Verwaltungs- und Wohngebäude termingerecht abgeschlossen wurden.

Mitte April 2000 übernahm die Geschäftsstelle die neuen Büroräume und ab 01. Mai konnten die Mieter ihre Wohnungen beziehen.

*Geschäftsstelle nach
Fertigstellung im April 2000*



Die WG MERKUR präsentiert sich als modernes Wohnungsunternehmen

Die neunziger Jahre wurden zum Jahrzehnt der umfangreichen Sanierung und Modernisierung. Obwohl diese anspruchsvolle Aufgabe vieles von den Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle abverlangte, war damit längst noch nicht alles getan.

Günther Schaaf erinnert sich im nachfolgenden Interview:

Er war Vorsitzender des Aufsichtsrates von 1995 bis 2001.

Sie haben nach der Wende die Entwicklung unserer Genossenschaft maßgeblich mitgestaltet. Woran erinnern Sie sich besonders?

Günther Schaaf: Zuerst an die Tatsache, dass unsere Genossenschaft nicht aufgelöst oder Teile von ihr verkauft werden mussten, sondern sich als WG MERKUR auch unter den neuen Bedingungen behauptete. Wir haben uns von Anfang an große und anspruchsvolle Ziele gestellt: Das umfassende Sanierungs- und Modernisierungsprogramm wurde schon genannt. Darüber hinaus haben wir die Treppenaufgänge und Hauseingänge sowie das Wohnumfeld neu gestaltet, Kinderspielplätze errichtet und viele Instandhaltungsleistungen erbracht.

Sind in der Genossenschaft noch weitere, auch neue Aufgaben angepackt worden?

Günther Schaaf: Ja. Ein Beispiel für einen neuen und innovativen Weg ist der Einbau von Solaranlagen in den Jahren 1996–2000.

Diese Anlagen in Kombination mit einer zentralen Regelung für Heizung und Warmwasseraufbereitung führten zu beachtlichen



Günther Schaaf

Energieeinsparungen und wirkten sich für die Mieter sehr günstig aus. Mieter einer 60 m² großen Wohnung haben zum Beispiel eine Energieeinsparung von rd. 100 Euro pro Jahr.

Die positive Bilanz ist unserer Genossenschaft mehrfach von offiziellen Stellen bestätigt worden. So hat die Anlage in der Michelangelostraße im Jahre 2001 von der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) als erstes Gebäude überhaupt das „Gütesiegel für große solarthermische Anlagen im mehrgeschossigen Wohnungsbau“ erhalten.

Ein Beispiel für einen neuen und innovativen Weg ist der Einbau von Solaranlagen in den Jahren 1996–2000. Diese Anlagen in Kombination mit einer zentralen Regelung für Heizung und Warmwasseraufbereitung führten zu beachtlichen Energieeinsparungen und wirkten sich für die Mieter sehr günstig aus.

Solaranlagen auf den Häusern Sewanstraße 144–154 und 156–166



Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser

Objekte mit Fernwärme	Verbrauch vor Sanierung (kWh/m ² a)	Verbrauch nach Sanierung (kWh/m ² a)	Einsparung nach Sanierung (in %)	Verbrauch nach Montage Solar in 02 (kWh/m ² a)	Einsparung durch Solaranlage (in %)
Sewanstraße 166	260	150	42,3	106	29,3
Sewanstraße 154	214	147	31,3	97	34,0
Michiganseestr. 12	267	155	41,9	100	35,5
Salzmannstraße 9	253	141	44,3	94	33,3
Michelangelostr. 67	237	134	43,5	79	41,0
Michelangelostr. 77	252	138	45,2	73	47,1
Mittelwert	247	144	41,4	92	36,7

Mit den Veränderungen nach der Wende stand ja auch die Führungs- und Verwaltungsarbeit vor neuen Herausforderungen. Wie hat sich unsere Genossenschaft im Interesse ihrer

Mitglieder darauf eingestellt?

Günther Schaaf: Die Bedingungen für die Arbeit der Geschäftsstelle änderten sich grundlegend. Die Mieterbetreuung – wie

Die Vertreterversammlung beschloss im Mai 1997 die Einführung des jetzt noch bestehenden Systems der Hausbetreuung.



Wolfgang Thomas



Wolfgang Feindt

zum Beispiel das Betriebskostenmanagement – war entsprechend zu organisieren und der enorme Wettbewerbsdruck auf dem Wohnungsmarkt verlangte zum Teil völlig neue Leistungsprofile.

Ein Beispiel, wie sich Vorstand und Aufsichtsrat darauf eingestellt haben, war im Jahre 1997/98 die flächendeckende Neugestaltung der Hausbetreuung.

Eine Arbeitsgruppe des Aufsichtsrates und des Vorstandes untersuchte die Kosten von

verschiedenen Varianten der Hausbetreuung. So die Einstellung von Hausmeistern, Beauftragung von Hausmeister-Arbeiten durch Fremdfirmen und die Hausbetreuung durch Mitglieder unserer Genossenschaft nach genau festgelegtem Leistungsumfang. Die Ergebnisse sprachen für die Hausbetreuung durch Mieter der WG MERKUR. An Hand der nachstehenden Tabelle lassen sich die Kostenersparnisse für die Mieter leicht nachvollziehen.

Kostenvergleich der einzelnen Modelle aus dem Jahre 1997

Untersuchtes Modell	Kosten in DM pro Jahr			
	pro m ² Wohnfläche	bei 55 m ² Wohnfläche	bei 73 m ² Wohnfläche	bei 82 m ² Wohnfläche
Hausbetreuung durch Mieter der Genossenschaft	1,43	78,65	104,39	117,26
Zentrale Versorgung – Einstellung von 2 Mitarbeitern	1,96	107,80	143,08	160,72
Beauftragung von Hausmeistertätigkeiten	5,28	290,40	385,44	432,96
Einstellung von 5 Hausmeistern	4,89	268,95	356,97	400,98

Die Vertreterversammlung beschloss im Mai 1997 die Einführung des jetzt noch bestehenden Systems der Hausbetreuung.

Wohnungsgenossenschaft MERKUR – Dienstleister für ihre Mitglieder

Für die Wohnungswirtschaft spitzte sich die Wirtschaftslage in den 90er Jahren in Folge von Wohnungsüberhang und enormen Finanzeinbußen durch Leerstand weiter zu. Für unsere Genossenschaft stellte sich die Frage: Was können wir in so einer Zeit tun, um uns als Unternehmen am Wohnungsmarkt zu behaupten und um zugleich die Wohn- und Lebensbedingungen der Mitglieder zu verbessern?

In Beantwortung dieser Fragestellung entwickelte sich Ende der 90er Jahre eine breite Diskussion um die Zukunft der WG MERKUR. Themen wie „Die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestandes und der Wohnqualität“ oder „Die Herstellung einer zeitgemäßen Identität der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft“ beschäftigten Vorstand, Aufsichtsrat und viele Mieter gleichermaßen.

Der damalige Vorsitzende des Aufsichtsrates Günther Schaaf sagte in einem Interview für die Mitgliederinformation März 2000: *„Die Wohnungsgenossenschaft ist zu weit mehr Leistungen fähig, als nur Wohnungsverwaltung zu betreiben. Priorität haben Wohnqualität, Mietsicherheit und Mieterbetreuung. Ebenso müssen wir an die Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Demokratie denken und verschiedene Beteiligungsformen der Mieter am genossenschaftlichen Leben entwickeln bzw. wiederbeleben.“*

Seit dieser Zeit ist viel geleistet worden. Vielfältige Investitionen trugen zur Verbesserung der Wohnqualität bei, und die demokratische Mitsprache und Mitgestal-

tung der Mitglieder sind längst zur Normalität des innergenossenschaftlichen Lebens geworden.

Langfristiges Investitionsprogramm – zukunftsorientiert und miaternah

Um für zukünftige Planungen die Wünsche und Interessen der Mieter zu erfassen, gaben der Vorstand und der Aufsichtsrat in den Jahren 2000 und 2004 die Erarbeitung von anonymen Mieterbefragungen in Auftrag.

Des Weiteren ist im Sommer 2004 eine detaillierte Bestandsanalyse aller Wohnungen erstellt worden.

Im Ergebnis entstand ein langfristiges Investitionsprogramm bis zum Jahre 2011 mit den Schwerpunkten: Nachrüstung von Balkonen, Schaffung von Mietergärten und von PKW-Stellplätzen, Wohnumfeldgestaltung mit der Anlage von neuen Kinderspielplätzen sowie Badsanierungen auf Antrag der Mieter.

Wenn auch damit die Entscheidungen für weitere Investitionen getroffen waren, handelte die Geschäftsführung nicht ohne die Mitsprache der Mieter.

Im Bericht des Vorstandes an die Vertreterversammlung 2002 heißt es:

„Das alles vollzieht sich bei uns nicht ohne die Mieter. Um bei Investitionen nicht an ihren Interessen vorbei zu agieren, werden die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft in die Entscheidungsfindung, Planung und Vorbereitung einbezogen.“

Wenn auch damit die Entscheidungen für weitere Investitionen getroffen waren, handelte die Geschäftsführung nicht ohne die Mitsprache der Mieter.

Folgende Leistungen wurden seitdem erbracht:

524 Balkone bzw. Loggien sind bis Ende 2006 nachgerüstet worden und weitere 263 werden noch bis zum Jahre 2009 folgen. Damit findet ein ehrgeiziges Programm seine erfolgreiche Realisierung. Im Ergebnis dieser Maßnahmen erhalten viele Mieter erstmalig nach Jahren der Mitgliedschaft in der Genossenschaft einen Balkon. Damit erfüllte sich für sie ein lang gehegter Wunsch.

So auch für das Ehepaar Marion und Frank Schurig in der Brehmstraße.

Marion Schurig sagt: „Wir haben uns schon immer einen Balkon gewünscht. Es ist einfach schön, denn jetzt können wir die

schönen Tage des Jahres im Freien genießen, auf dem Balkon frühstücken oder nach der Arbeit relaxen.“

11 Mietergärten entstanden im Jahre 2003 auf Wunsch der Mieter in der Brehm- und Roßmählerstraße. So auch für Jeanette Pötter und ihre Kinder aus der Roßmählerstraße.

„Für uns ist der Garten Luxus pur“, meint Jeanette Pötter. „Das Schönste ist, dass die Kinder im Garten spielen können. Aber auch ich kann viele Stunden meiner Freizeit jetzt draußen genießen und mich entspannen.“

Mietergärten – Brehmstraße



Mietergärten – Roßmählerstraße



Neue

Balkone sind mittlerweile an 524 Wohnungen nachgerüstet worden. Weitere 263 werden noch bis 2009 folgen.

Begehrte Balkone haben die Häuser Sterndamm 190–200 und in der Kötztinger Straße 18–24





Kinderspielplatz am Sterndamm

An vielen Standorten ist das Wohnumfeld auch mit der Schaffung von 8 Kinderspielplätzen z. B. in der Volkrad-, Sewan- und Lincoln-/ Rummelsburger Straße, am Sterndamm und im Nibelungenviertel attraktiv gestaltet worden.

195 PKW-Stellplätze wurden in allen Wohngebieten errichtet.

Des Weiteren werden jährlich im Rahmen des Badprogramms auf Antrag der Mieter ca. 80 Bäder saniert.

Diese umfassenden Baumaßnahmen und weitere Investitionen wie zur Herrichtung von Leerwohnungen, Instandsetzung von Elektroanlagen in Wohnungen oder von Elektrosteigesträngen haben ihren Preis. In den Jahren 2002 bis 2005 wurden insgesamt 6,9 Mio. Euro ausgegeben, davon 4,1 Mio. Euro für Instandhaltung/Modernisierung und 2,8 Mio. Euro für Baukosten im Anlagevermögen.

Die aufgewendeten Finanzmittel waren und sind gut angelegt. Das widerspiegelt sich auch in der Verbundenheit und Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnungsgenossenschaft.

Die Mieterumfragen aus den Jahren 2000 und 2004 bestätigen diese Tatsache. Im Jahre 2000 beurteilten über 86 Prozent der



Kinderspielplatz in der Volkradstraße

Mieter den Gesamtzustand der Häuser mit gut und sehr gut und ebenso bewerteten über 62 Prozent die Ausstattung und den Zustand der Wohnungen.

Die Mieterumfrage aus dem Jahre 2004 brachte analoge Ergebnisse. Hohe Bewertungen gaben die Mieter der allgemeinen Wohnsituation, dem Zustand der Wohngebäude und dem Wohnumfeld.

Von einfachen Informationsblättern zur professionellen Öffentlichkeitsarbeit

Nach der Wende wuchs das Interesse der Mitglieder an Informationen über die Lage der Genossenschaft und ihre Perspektiven. Diesem Ruf folgend, erhielten die Mieter seit 1990 Mitgliederinformationen in Form von einfachen Faltschlägern.

Ab 1993 erschien die Mieterinformation mit neuem Outfit. Auf dem Titelblatt wurden Bilder aus den Wohngebieten veröffentlicht und der Inhalt sollte die Mitglieder unter anderem über aktuelle Beschlüsse der Führungsorgane, über Investitionsvorhaben, Bauabläufe, Terminplanungen usw. informieren.

Die Ankunft im Medienzeitalter markierten die Ausgabe der Mieterinformation vom März 1998 als farbiges Magazin und seit September 2000 mit verändertem Layout als MERKUR Mosaik sowie die Einrichtung einer eigenen Homepage im Internet unter www.wg-merkur.de.



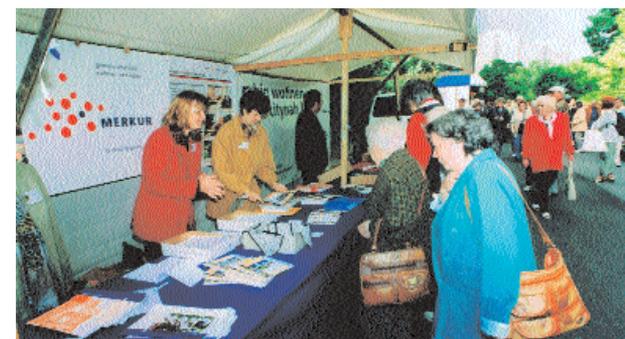
ren bzw. neue Mitglieder zu gewinnen. Gegenwärtig finden über 25 Prozent der neuen Mieter den Weg über das Internet zu unserer Genossenschaft.



Aber auch neue Wege wurden beschritten, so die aktive Mitarbeit in der Imagekampagne sowie die Kooperation mit anderen Berliner Wohnungsgenossenschaften. Unsere WG nutzt gemeinsame Internet-Auftritte der Berliner Wohnline sowie deren Call-Center.

Darüber hinaus präsentiert sich die WG MERKUR mit Sichtwerbung an Gebäuden, mit Werbetexten in Presseerzeugnissen sowie auf Veranstaltungen von Vereinen und am Genossenschaftstag der Imagekampagne der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften.

Mit der eigenen Zeitschrift und der Präsenz im Internet ist es besser gelungen, die Mitglieder mit aktuellen Informationen zu versorgen und über die Homepage potentielle Mieter für die WG MERKUR zu interessie-



Genossenschaftstag 2002 im Tierpark Friedrichsfelde



Genossenschaftstag 2003 im Britzer Garten



Mietenkommission beim Vorstand der Genossenschaft



Werbeuhr am
U-Bahnhof Friedrichsfelde



Hausfassade
Königsheideweg 230–236

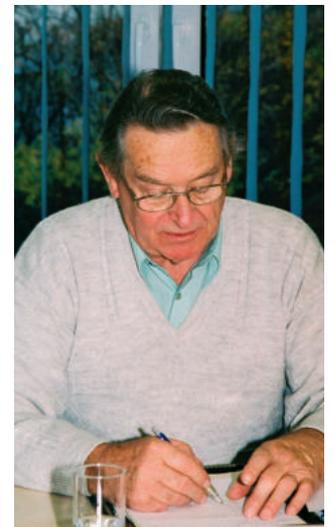


AG Nachrüstung von Balkonen in der Rüdigerstraße

vorhaben, so z. B. zur Balkonnachrüstung, zur Schaffung von Kinderspielplätzen oder Mietergärten.

Am 26. Januar 2001 wählte die Vertreterversammlung für unsere Genossenschaft eine Schlichtungskommission. **Über die Arbeit dieser Kommission sagt ihr Vorsitzender, Wolfgang Wienecke:**

„Nach der Wahl durch die Vertreterversammlung hat sich die Schlichtungskommission am 21. Februar 2001 konstituiert und sich eine Ordnung über die Arbeitsweise gegeben. Für uns war alles neu. Deshalb waren einige Fragen zu beantworten: Welche Rechte und Pflichten hat eine Schlichtungskommission? Oder – welche Richtlinien, Beschlüsse und Dokumente sind für die Arbeit der Kommission bindend? Dabei spielte natürlich die Hausordnung unserer WG eine große Rolle. Und so haben wir in einem ersten Schritt geprüft, ob die Hausordnung aus den Jahren 1991 und 1992 noch zeitgemäß war. Wir haben Änderungs- und Ergänzungsvorschläge für



Wolfgang Wienecke

Breite demokratische Mitbestimmung der Mieter

Wie bereits verschiedentlich hervorgehoben, gehört es zu den Grundsätzen der Wohnungsgenossenschaft MERKUR, die demokratische Mitsprache der Mitglieder zu praktizieren. Neben der ehrenamtlichen Arbeit der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates engagieren sich über 450 Mieter in den Kommissionen Mietenentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Soziale Fragen, in der Wahlkommission, der Redaktionskommission zur Erstellung des MERKUR Mosaik, der Arbeitsgruppe Naturschutz sowie den zeitweiligen Arbeitsgruppen in Vorbereitung von komplexen Investitions-

die Neufassung der Hausordnung der WG erarbeitet und zur Beschlussfassung im Mai 2002 vorgelegt.

Am 5. Dezember 2001 ging der erste Schlichtungsantrag eines Mieters ein, 10 weitere folgten bis jetzt. Diese Schlichtungsverfahren konnten weitgehend erfolgreich abgeschlossen werden.“

Gemeinschaftlich mit Partnern

Das Dienstleistungsangebot unserer Genossenschaft umfasst weit mehr als nur die Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungen. In enger Kooperation mit Vereinen und Einrichtungen wie der Koordinierungsstelle „Rund ums Alter“ Lichtenberg, dem Lichtenberger Kulturverein, PRO SOZIAL e.V., Undine und dem Kiez-Service-Laden-Friederike, mit dem Tierpark Friedrichsfelde, der Berliner Kriminalpolizei, dem Deutschen Roten Kreuz und anderen Sozialeinrichtungen hat unsere Genossenschaft in den vergangenen Jahren vielfältige Maßnahmen zur Unterstützung der Mieter entwickelt.

Informationsveranstaltung mit dem „Gemeinnützigen Verein zur Unterstützung von Kriminalitätsopfern und zur Verhinderung von Straftaten e.V.“



Dazu gehören solche Dinge wie die Vermittlung von Computer- und Sprachkursen, von Liefer- und Reinigungsservice, verbilligten Eintrittskarten für den Tierpark oder des Dienstleistungspools für sozial Bedürftige. Darüber hinaus organisieren die Mitarbeiter der Geschäftsstelle für die Mieter vielfältige Informationsveranstaltungen.

Aber häufig brauchen ältere Menschen direkte Lebenshilfe und Unterstützung. Sie können ihre Probleme oft nicht mehr selbst lösen. Auch in diesen Fällen unterstützt die Genossenschaft ihre Mitglieder. Hier ein konkretes Beispiel:

Otto Mienert aus der Volkradstraße leidet seit Jahren unter Osteoporose und kann auf Grund dieser Behinderung die Badewanne nicht mehr nutzen. Der Einbau einer Dusche war folglich dringend geboten. Doch wer organisiert den Einbau und wie ist es mit der Finanzierung? Mit diesen Fragen wandte sich das Ehepaar Mienert an die Geschäftsstelle unserer WG. Hier bekam es die nötige Unterstützung. Die Kollegen prüften mit einer Firma die Installation der Dusche, und sie stellten den Kontakt zur Koordinierungsstelle ‚Rund ums Alter‘ Lichtenberg her.

Nun verfügen die Mienerts über eine Dusche, und für die Finanzierung gab es mit Unterstützung der Koordinierungsstelle Lichtenberg von der Pflegekasse einen Zuschuss.

Gemeinschaftlich wohnen – inner-genossenschaftliches Leben entfaltet sich

Für viele Mitglieder ist das Wohnen in der Genossenschaft gleichbedeutend mit dem Leben in einer Gemeinschaft. Dazu zählen die gute Nachbarschaft, die Hilfe unterein-

ander ebenso wie Aktivitäten zur kulturellen, sportlichen oder touristischen Freizeitgestaltung.

Nach der Wende im Jahre 1990 schien das Interesse an die bislang in den Häusern und Aufgängen praktizierte Hausgemeinschaft der Mieter erloschen zu sein. Doch Ende der 90er Jahre erhielt das „Miteinander Wohnen“ in unserer Genossenschaft neue Impulse, die sich vor allem in der Wiederbelebung von Mieterfesten, kulturellen Veranstaltungen,

Erlebnisfahrten zu Sehenswürdigkeiten, geselligen Abenden oder sportlichen Aktivitäten zeigen.

Am 07. Juli 2000 luden die Kollegen der Geschäftsstelle alle Mieter zur Besichtigung der neuen Geschäftsstelle ein. Über 250 Mieter kamen, und in gemütlicher Atmosphäre gestaltete sich der Besuchstag zu einem Mieterfest. Damit war der Startschuss gegeben, denn danach folgten Straßenfeste und Mieterfeste in mehreren Wohngebieten.

Doch Ende der 90er Jahre erhielt das „Miteinander Wohnen“ in unserer Genossenschaft neue Impulse.

Mieterfest aus Anlass der Eröffnung der Geschäftsstelle am 7. Juli 2000

*oben: Mieterfest in der Volkradstraße
unten: Mieterfest im Rosenfelder Ring*





Ottmar Richter, Fotoausstellung am 12. Dezember 2001 unter dem Titel „Vielfältig und bunt: Das Leben im Meer“



Skatabend in der Genossenschaft: 18-20-passe

Längst haben in unserer Genossenschaft auch andere Formen des gemeinschaftlichen Lebens einen festen Platz.

So präsentieren Mitglieder der WG ihre künstlerischen Arbeiten auf den Gebieten der Fotografie und Malerei oder veranstal-

ten Lesungen. Andere treffen sich regelmäßig zum Skat oder Bowling. Und wieder andere versäumen keine von Mietern organisierte Exkursion, verbunden mit interessanten Besichtigungsprogrammen.



Fahrt nach Dresden

Ausblick: WG MERKUR e.G. – modern und zukunftsorientiert

Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G. verfügt über 1.567 Wohnungen in den Berliner Stadtbezirken Lichtenberg, Trepow/Köpenick und Pankow. Die hohe und stabile Mitgliederbindung und die rege Nachfrage von Wohnungssuchenden nach Wohnraum signalisieren eine gute Akzeptanz der Genossenschaft bei den Mietern und in der Öffentlichkeit. Die WG MERKUR befindet sich in der Situation, dass sie bisher keinen strukturellen Wohnungsleerstand zu verzeichnen hat.

Das ist das Ergebnis eines seit Mitte der 90er Jahre eingeleiteten umfangreichen Programms zur Sanierung und Modernisierung der Häuser sowie zur Schaffung von Kinderspielflächen, PKW-Stellplätzen und Mietergärten. Durch eine großzügige Wohnumfeldgestaltung sind inzwischen nahezu in allen Wohngebieten gepflegte Grünanlagen entstanden. Im Rahmen weiterer Investitionen werden bis zum Jahre 2009 alle Wohnungen mit Balkonen nachgerüstet und auf Wunsch der Mieter die Modernisierung der Bäder realisiert. Durch die wirtschaftlich verantwortungsvolle Tätigkeit der Genossenschaft können den Mietern bezahlbare Wohnungen in einem intakten Umfeld angeboten werden.

Kontinuierlich analysieren und bewerten die geschäftsführenden Organe die Entwicklung in der Berliner Wohnungswirtschaft sowie Veränderungen bei den Mieterinteressen, woraus sich weitere Impulse und neue Konzepte für die Zukunft der Genossenschaft ergeben. Dazu zählen unter

anderem moderne und effiziente Energieversorgungsanlagen sowie Projekte zur Wohnumfeldgestaltung.

Darüber hinaus richtet die Wohnungsgenossenschaft MERKUR ihre Aufmerksamkeit verstärkt auf die weitere Ausprägung der innergenossenschaftlichen Demokratie, auf die Pflege und Entwicklung des innergenossenschaftlichen Lebens, auf die kulturelle und soziale Betreuung der Mitglieder. Zentralen Stellenwert hat die breite und moderne Öffentlichkeitsarbeit. Dazu gehören sowohl die umfangreiche Information der Mitglieder über die eigene Mitgliederzeitung als auch der Internet-Auftritt mit eigener Homepage. Durch eine intensive Zusammenarbeit mit Vereinen und Einrichtungen gibt die Genossenschaft ihren Mitgliedern in vielfältiger Weise Unterstützung.

Im Sinne des Genossenschaftsgedankens werden weiterhin Wünsche und Vorstellungen unserer Mitglieder im Fokus der Geschäftstätigkeit stehen. So wird genossenschaftliches Wohnen auch in der Zukunft eine erfolgreiche, vertrauensvolle und sichere Wohnform unserer Mitglieder bleiben.

Im Rahmen weiterer Investitionen werden bis zum Jahre 2009 alle Wohnungen mit Balkonen nachgerüstet und auf Wunsch der Mieter die Modernisierung der Bäder realisiert. Durch die wirtschaftlich verantwortungsvolle Tätigkeit der Genossenschaft können den Mietern bezahlbare Wohnungen in einem intakten Umfeld angeboten werden.

WG MERKUR - Übersicht über die



Wohngebiete



Wohnungsgenossenschaft e.G.
gemeinschaftlich wohnen und leben



Lichtenberg - OT Lichtenberg

Möllendorffstraße 31
Bornitzstraße 1 - 11, 6 - 10, 19



Lichtenberg - OT Friedrichsfelde

Volkradstraße
1 A - E, 3 A - E,
5 A - E, 7 A - E,
9 A - D



Lichtenberg - OT Karlshorst

Kötzinger Straße
10 - 16, 18 - 24, 26 - 32
Roßmäßlerstraße 1 - 7
Brehmstraße 17 - 23



Lichtenberg - OT Friedrichsfelde

Geschäftsstelle der WG Merkur e.G.
Volkradstraße 9 E



Lichtenberg - OT Karlshorst

Ehrlichstraße 9, 11, 12, 12 A
Wildensteiner Straße 17, 19
Treskowallee 152 - 158



Treptow/Köpenick - OT Niederschöneeweide

Hartriegelstraße 108 - 114



Treptow/Köpenick - OT Johannisthal

Stemdamm 166 - 176,
178 - 188, 190 - 200
Königsheideweg 230 - 236

Quellen - und Literaturangaben

Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.

Archiv der WG MERKUR e.G. (historische und aktuelle Fotos, Dokumente sowie Pläne zur genossenschaftlichen Entwicklung)

Interviews mit Mitgliedern der WG MERKUR e.G.

Festschrift „Vierzig Jahre Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.“ 1957–1997

Mitgliederinformationen, „MERKUR Mosaik“

Satzungen, Geschäftsberichte, Protokolle von Vertreterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen der WG MERKUR e.G.

Externe Literatur

Faust, H.: *Geschichte der Genossenschaftsbewegung*; Frankfurt/M. 1977

Verband Berliner Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften e.V. (Hrsg.): *Geschichte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Berlin*, Berlin 1957

FDGB (Hrsg.): *Schneller eine neue Wohnung durch die AWG*; Berlin 1957

Genossenschaftsforum e.V.: *Anders leben in Genossenschaften – Formen gelebter Demokratie*; Berlin 2002

Genossenschaftsforum e.V.: *Die AWG. Ein Genossenschaftsmodell der DDR. Berliner Entwicklungslinien seit 1954*; Berlin 2004

Landesarchiv Berlin

„BZ am Abend“ vom 10. Juli 1957

Abbildungsnachweis

Historische Dokumente und Abbildungen stammen aus dem Archiv der WG MERKUR e.G., aus dem Privatbesitz von Genossenschaftsmitgliedern bzw. wurden der Festschrift „Vierzig Jahre Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.“ entnommen.

Weitere Fotos sind von Sven Lehmann, Dr. Hans-Georg Schuster und Wolfgang Thomas.

Impressum

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft MERKUR e.G.
Volkradstraße 9e – 10319 Berlin
Fon (0 30) 51 58 87 44
Fax (0 30) 51 58 87 66
E-Mail: info@wg-merkur.de
www.wg-merkur.de

Gesamtkonzept, Texte, Fotoauswahl und Redaktion:

Dr. Hans-Georg Schuster

Design, Layout und Typesetting:

typ-o-grafikks
Jessnerstraße 6 – 10247 Berlin
Fon (0 30) 29 00 58 77
www.typ-o-grafikks.de

Titel und Rücktitel:

Thomas Iwainsky
Extract: Assoziierte Designer
Driesener Straße 21 – 10439 Berlin
Fon (0 30) 50 34 11 88
Fax (0 30) 65 79 24 63
E-Mail: thomas@xtrct.com

WG-MERKUR-Übersicht über die Wohngebiete (Seite 50/51)

Reprowelt GbR, Sanchez+Sanchez
Am Generalshof 3 – 12555 Berlin-Köpenick
Fon (0 30) 65 26 39 62
Fax (0 30) 65 26 39 63
E-Mail: kontakt@reprowelt.de
www.reprowelt.de

Produktion und Druck:

Druckerei Zelle
Ferdinand-Schulze-Straße 85/87
13055 Berlin
Fon (0 30) 9 75 70 38