INNOVATION AUS TRADITION SEIT 1892

Berliner Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
von 1892 eG

IMPRESSUM

Herausgeber:
Berliner Bau- und Wohnungs-
genossenschaft von 1892 eG
Knobelsdorffstraße 96
14050 Berlin

Tel.: 030 30 30 2-0
www.1892.de

Konzeption, Texte und Redaktion:
Renate Amann, Dirk Lönnecker,
Monika Neugebauer, Thorsten Schmitt

Gestaltung: Elo Hüskes

Litho: Uwe Boek
Druck: Medialis Offsetdruck GmbH
Buchbinder: Stein + Lehmann GmbH
Druckveredelung / Umschlag:
Wolfgang Köpp Druckveredelung

© Berliner Bau- und Wohnungs-
genossenschaft von 1892 eG, 2017

Alle Rechte vorbehalten.
Reproduktionen nur mit Genehmigung
des Herausgebers.

125 Jahre Genossenschaft: Eine Geschichte von Innovationen

Zum 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft wurde deren Geschichte unter Leitung von Prof. Klaus Novy in einer umfangreichen Festschrift aufgearbeitet. Seitdem sind 25 Jahre vergangen – eine Zeit, die zunächst durch die epochalen Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung geprägt wurde. Diese hatte nicht nur die Wiedereingliederung der Ostberliner Siedlungen zur Folge, sondern auch – nach Beendigung der Wohnungsgemeinnützigkeit – neue Perspektiven für die unternehmerische Fortentwicklung eröffnet.

In dieser Publikation geht es jedoch nicht um eine rein chronologische Weitererzählung der letzten 25 Jahre. Vielmehr beleuchtet sie unter einzelnen Blickwinkeln den jeweiligen gesellschaftlichen Kontext im Spiegel der Zeitepochen, den Wandel unternehmensspezifischer Themen, die Einbindung in die Genossenschaftsbewegung sowie regionale Aspekte und stellt somit Zusammenhänge und Brücken her. Der inhaltliche Aufbau bezieht sich dabei auf vier Schwerpunkte:

Kapitel I: „Genossenschaft und Gesellschaft“ zeigt in fünf Zeitepochen das Wechselspiel zwischen gesellschaftspolitischer Entwicklung und der Rolle des Berliner Spar- und Bauvereins (ab 1942 Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892) auf.

Kapitel II: „Genossenschaft zwischen Tradition und Innovation“ beschäftigt sich mit der ganzheitlich ausgerichteten Unternehmensentwicklung unter den drei Leitprinzipien „Sparen, Bauen, Wohnen“. Dabei werden Traditionslinien markiert, Brüche beachtet und Innovationen besonders hervorgehoben.

Kapitel III: „Genossenschaft vor Ort“ dokumentiert die Verteilung der Wohnungsbestände, verweist auf stadträumliche Bezüge und stellt die Siedlungen in Kurzporträts vor.

Kapitel IV: „Genossenschaft im Wandel“ richtet den Fokus auf die heutige Position und das Selbstverständnis der 1892, ihr Engagement zur Förderung der genossenschaftlichen Idee über das eigene Unternehmen hinaus sowie auf eine perspektivische Sicht in die Zukunft.

Die 125-jährige Geschichte der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG bietet ein reiches Potenzial an Anknüpfungspunkten und Impulsen für aktuelles und zukünftiges Handeln. Diese Publikation möchte hierfür Anregungen geben und Perspektiven eröffnen, denn: *„Die Genossenschaft ist keine Konstante, kein feststehendes Modell, sondern gelebte Form. Sie muss immer wieder neu interpretiert werden.“* (Klaus Novy)

I. GENOSSENSCHAFT UND GESELLSCHAFT

8 **KAISERZEIT | 1892 – 1918**
Die Anfänge der Baugenossenschaftsbewegung in Berlin
Der Berliner Spar- und Bauverein: Modell und „Versuchsstation“

10 **WEIMARER REPUBLIK | 1918 – 1933**
Neugestaltung des Bau- und Wohnungswesens
Genossenschaftlicher Aufbruch zum Neuen Bauen

12 **NATIONALSOZIALISMUS | 1933 – 1945**
Das Ende von Vielfalt und Wohnreform
Die gleichgeschaltete Genossenschaft

14 **TEILUNG DER STADT | 1945 – 1990**
Entwicklungen in Berlin West und Ost
Die 1892 in der Ära des sozialen Wohnungsbaus

16 **NACH DER WIEDERVEREINIGUNG | 1990 – 2017**
Die neue alte „Genossenschaftshauptstadt“ Berlin
Die wiedervereinte Genossenschaft

II. GENOSSENSCHAFT ZWISCHEN TRADITION UND INNOVATION

SPAREN
20 **Die genossenschaftliche Spareinrichtung im Wandel**
„Was der Bienenstaat uns lehrt“ – Blick zurück zu den Ursprüngen
Wiederbelebung der genossenschaftlichen Spartradition

22 **Die Genossenschaft als Mitgliederunternehmen**
Hilfe zur Selbsthilfe – Auf dem Weg zur Professionalität
24 Die 1892 – Unternehmerische Leitbilder heute

BAUEN
26 **Genossenschaftsarchitektur und Baukultur**
Bauen für die Gemeinschaft – Reforminseln im steinernen Meer
28 UNESCO-Welterbe Siedlung Schillerpark: Innovation als Programm
32 Mut zum Experiment: Pilotprojekte und alternative Bauideen

34 **Die Gartenstadtbewegung – Das „Stadt-Land-Modell“ im Wandel**
Die Tuschkastensiedlung und ihre Wiederentdeckung
36 Rekonstruktionsprozesse im historischen Ensemble
38 Neue Gartenstadt Falkenberg – Neuinterpretation und Weiterbau

40 **Umgang mit dem baulichen Erbe**
Modernisierungsvorhaben – traditionell und zukunftsorientiert
42 Der Nordverbund – Behutsame Stadtentwicklung unter genossenschaftlicher Trägerschaft

WOHNEN
44 **Leben in der Genossenschaft**
Die Gemeinschaft als Lebensform
46 Vielfalt heutiger Angebote und Aktivitäten

48 **Alte und neue Wohnkonzepte – Eine Geschichte von Innovationen**
Wurzeln genossenschaftlicher Bau- und Wohnkultur
50 Vom Wohnexperiment zur Wohnraumanpassung

III. GENOSSENSCHAFT VOR ORT

SIEDLUNGEN
54 Wohnen im Kiez – Spektrum der Standortqualitäten
56 Die Verteilung der Siedlungen im Überblick
58 Kurzporträts der Genossenschaftssiedlungen

IV. GENOSSENSCHAFT IM WANDEL

AUSBLICK
64 Genossenschaftliches Engagement im kooperativen Verbund
66 Genossenschaftsidee weltweit gewürdigt
67 Gründerväter der Genossenschaftsbewegung
68 125 Jahre Genossenschaft: *„Alle Wirklichkeit ist die Utopie von gestern“*

70 **ANHANG**

I. GENOSSENSCHAFT UND GESELLSCHAFT

KAISERZEIT
WEIMARER REPUBLIK
NATIONALSOZIALISMUS
TEILUNG DER STADT
NACH DER WIEDERVEREINIGUNG

Blick in „Meyers Hof“ in Wedding, um 1910

Wohnungselend in der Mietskaserne

Die Anfänge der Baugenossenschaftsbewegung in Berlin

Die Ursprünge der ersten Berliner Baugenossenschaften sind eng verknüpft mit der rasanten Entwicklung, die sich ab 1871 in der zur Hauptstadt des Deutschen Reiches aufgestiegenen Metropole abspielte. Die kaiserliche Prachtentfaltung verstärkte die Anziehungskraft des rasch wachsenden Handels- und Industriezentrums. Die Kehrseite dieser Sogwirkung stellte sich jedoch bald in Form der berüchtigten Szenarien des Großstadtelends dar. Bau und Vermietung von Wohnraum blieben Domäne privater Investoren und damit spekulativen Renditeinteressen überlassen. Berlin wurde zur weltweit am dichtest besiedelten „Mietskasernenstadt“. Der vom Baustadtrat James Hobrecht 1862 entworfene Fluchtlinienplan begünstigte tiefe Grundstückszuschnitte mit lichtloser Hinterhofbebauung, umwelt- und sozialbedingte Krankheiten waren an der Tagesordnung. Als einzige Alternative blieb das Hineinwachsen innerstädtischer Reforminseln in vorhandene Stadtstrukturen oder die Flucht in die Vororte, wie sie die 1902 gegründete Deutsche Gartenstadtgesellschaft (DGG) antrat.

Ab 1889, mit Novelle des ersten Genossenschaftsgesetzes von 1867 und Einführung der beschränkten Haftung sowie neuen Finanzierungsmöglichkeiten durch die Invaliditäts- und Altersversicherungen, wurde eine reichsweite genossenschaftliche Gründungswelle in Gang gesetzt. Die Wohnungsfrage stellte sich erstmals nicht nur unter gewinnorientierten Prämissen, sondern als emanzipatorischer Ansatz zur selbstbestimmten Lebensgestaltung breiter Bevölkerungskreise. Demokratische Teilhabe, Dauerwohnrecht, innovative Architektur sowie Sozial- und Kultureinrichtungen ließen die Baugenossenschaften bald zu Pionieren einer weitgefächerten Bewegung werden.

Unter dem einheitlichen Dach der genossenschaftlichen Rechtsform entstand in Berlin eine Vielfalt an Ausprägungen, die sowohl oppositionelle Selbsthilfegruppen, von bürgerlichen Reformern initiierte Mitgliederunternehmen für Arbeiter- und Handwerkerkreise als auch Beamten-Wohnungs-Vereine umfassten. Je nach Genossenschaftstypus wurden richtungsgebundene Dachorganisationen gegründet:
1896 der mittelständische „Verband der Baugenossenschaften Deutschlands“, 1897 der sozialreformerische „Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Deutschen Baugenossenschaften“ sowie 1903 der „Verband deutscher Beamtenwohnungsvereine“.

Fidus

Reforminsel im steinernern Meer: Sommerfest im Innenhof der Wohnanlage Proskauer Straße, um 1900

Der Berliner Spar- und Bauverein: Modell und „Versuchsstation“

Hinter dem Experiment Berliner Spar- und Bauverein stand eine Gründergeneration, deren Mitglieder in einem Netzwerk personeller und institutioneller Beziehungen verankert waren und in der 1891 gegründeten „Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen“ zusammentrafen. Die Visionen sollten in Form einer Modellgenossenschaft und im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe Realität werden. Neben den Aktiven, allen voran der Pionier der deutschen Baugenossenschaftsbewegung Heinrich Albrecht und Bodenreformern wie Adolf Damaschke und Heinrich Freese, gab es Rückendeckung durch fördernde Mitglieder, die politisch und finanziell wertvolle Hilfe leisteten. Wesentliche Leitgedanken waren: Gemeinschaftseigentum, umfassende Sozialeinrichtungen, Aufbau einer genossenschaftlichen Selbstverwaltung sowie – als Bildungsauftrag – die „kulturelle Hebung“ der Arbeiterschaft. Die Verknüpfung der ganzheitlich ausgerichteten Konzepte mit der gestalterischen Umsetzung durch den berühmten Baumeister Alfred Messel bedeutete nicht nur die bauliche Verbesserung der Wohnbedingungen unter dem vielzitierten Motto „Licht, Luft und Sonne“, sondern auch eine Synthese von innovativen Städtebau- und Architekturideen mit Zielen der Wirtschafts-, Kultur-, Gesundheits- und Sozialreform.

Der Berliner Spar- und Bauverein wurde weit über die Grenzen Berlins hinaus zum Vorreiter und modellgebenden Genossenschaftstyp. Heinrich Albrecht berichtete bezeichnenderweise in einer 1898 erschienenen Veröffentlichung der „Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen“ über die fünfjährige experimentelle Startphase unter dem Titel „Aus der Versuchsstation“. Die Außenwirkung der jungen Genossenschaft zeigte sich schon früh durch zahlreiche Anerkennungen und Preise, darunter die auf der Preußischen Gewerbeausstellung 1896 verliehene Silbermedaille für das Stammhaus Sickingenstraße und im Jahr 1900 – als Höhepunkt im internationalen Vergleich – die Auszeichnung auf der Pariser Weltausstellung mit einer Goldmedaille für die Siedlung Proskauer Straße.

„Der Gedanke, in Berlin eine Baugenossenschaft von der besonderen Organisationsform, die dem Spar- und Bauverein zu Grunde liegt, ins Leben zu rufen, ging von einer kleinen Anzahl den besitzenden Klassen angehörenden Männern aus, denen das Wohl der Minderbemittelten am Herzen lag.“ (Albrecht 1898, S. 1)

Goldmedaille der Pariser Weltausstellung 1900

Der „Dritte Weg“ der genossenschaftlichen Bodenreform

Die Vision der Bodenreformer – bildhaft als Weg zur Sonne zwischen Kapitalismus und Kommunismus dargestellt – postulierte das Recht auf gemeinschaftlichen Grundbesitz, jenseits von Spekulation oder staatlichem Dirigismus. Durch das genossenschaftliche Identitätsprinzip, das erstmals bis dahin getrennte Marktpositionen vereinte, gelang die Synthese von Vermieter- und Mieterrolle. Für das einzelne Mitglied bedeutet dies bis heute einen „Dritten Weg“ zwischen dem Wohnen zur Miete und im Eigentum, zugleich als Nutzer sowie als Miteigentümer am Unternehmen.

Das neue Berlin der 1920er Jahre: Dachterrasse des 1927–29 errichteten Kaufhaus Karstadt am Hermannplatz

Neugestaltung des Bau- und Wohnungswesens

„In der Überzeugung, daß die politische Umwälzung benutzt werden muß zur Befreiung der Kunst von jahrzehntelanger Bevormundung, hat sich in Berlin ein Kreis einheitlich gesinnter Künstler und Kunstfreunde zusammengefunden… Der Zusammenschluß der Künste unter den Flügeln einer großen Baukunst ist das Ziel.“ (Taut, Bauwelt 12/1918)

Mit der Abdankung des Kaisers ging das Wilhelminische Zeitalter im November 1918 zu Ende. Die junge Weimarer Republik eröffnete die Möglichkeit zur demokratischen Umgestaltung und damit auch Neuregelung des Wohnungswesens, zumal hohe Zuwanderungsraten in die Stadtregionen Konzepte für einen Reformwohnungsbau auf Massenbasis erforderten. Berlin wuchs durch Eingemeindung im Jahr 1920 auf fast 4 Millionen Einwohner an und war nun nach New York und London die drittgrößte Metropole der Welt. Die folgende dynamische Bauphase konzentrierte sich im Wesentlichen auf die kurze Zeit zwischen Währungsreform und Weltwirtschaftskrise. Eine bedeutende Finanzierungsquelle stellte die 1924 eingeführte Hauszinssteuer dar, die den Gewinn des durch die Hyperinflation entschuldeten Hausbesitzes abschöpfte und über die im gleichen Jahr gegründete Wohnungsfürsorgegesellschaft dem Kleinwohnungsbau zufloss. Die neue Berliner Bauordnung unterband fortan mietskasernenähnliche Strukturen und ermöglichte freiere Gestaltungsräume für die Siedlungsplaner. Die internationale Debatte über moderne Bauweisen, Typisierung und Funktionalismus wurde in dieser Epoche wesentlich von Berlin aus geführt.

Ein 1924 gegründetes gewerkschaftlich-gemeinwirtschaftliches Verbundsystem, die DEWOG, bot eine dreistufige Arbeitsteilung im Wohnungsneubau an: Die zumeist überforderten kleineren Bauherren, darunter die Genossenschaften, behielten dabei ihre bewohnernahe Verwaltung, übertrugen jedoch professionelle Planungs-, Finanzierungs- und Ausführungsleistungen an regionale Gesellschaften – in Berlin die GEHAG mit ihrem Chefarchitekten Bruno Taut. In dieser Kooperation entstanden Berlins innovative Siedlungen der Moderne. Gleichzeitig setzten sich in der Hauptstadt eigenständige Genossenschaftsrichtungen in großer Bandbreite fort und entwickelten eine beachtliche Vielfalt an sozialen Errungenschaften und Baustilen: von der Neuen Sachlichkeit über die „gemäßigte“ Moderne bis zu traditionellen, expressionistischen oder landhausähnlichen Lösungen.

Bruno Taut als Genossenschaftsarchitekt in Berlin

Sein Berliner Debüt im genossenschaftlichen Bauen gab Bruno Taut mit dem Entwurf der Gartenstadt Falkenberg. Die nächste Etappe folgte rund zehn Jahre später, nun in seiner Funktion als Chefarchitekt der GEHAG. Zu deren Anteilseignern gehörte auch der Berliner Spar- und Bauverein, dessen Siedlung Schillerpark durch diese Kooperation auf den Weg gebracht wurde. Weitere Beispiele im GEHAG-Verbund sind Siedlungserweiterungen der Baugenossenschaften „Ideal“ in Britz, „Freie Scholle“ in Tegel sowie „Paradies“ in Bohnsdorf.

Siedlung Schillerpark, Ansicht von der Bristolstraße

Siedlung Attilahöhe, Blick vom Innenhof mit Mietergärten und Waschhaus

Genossenschaftlicher Aufbruch zum Neuen Bauen

Der Erste Weltkrieg hatte auch im Berliner Spar- und Bauverein seine Spuren hinterlassen. An Neubau war vorerst nicht zu denken und so bot 1919 die vorausblickende Entscheidung zur Fusion mit der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin“ einen Bestandzuwachs von 80 Reihen- und 10 Mehrfamilienhäusern. Dies schien weniger quantitativ bedeutend als vielmehr in Hinblick auf das besondere Architekturensemble der Tuschkastensiedlung sowie auf Erweiterungspläne für das große noch unbebaute Gelände am Falkenberg. Die wirtschaftlichen Krisen der Nachkriegszeit mit galoppierender Inflation sowie interne Auseinandersetzungen im Berliner Spar- und Bauverein konnten zeitgleich mit der gesamtgesellschaftlichen Konsolidierung bewältigt werden. Die Währungsreform 1924 und die neue staatliche Förderung brachten für die Genossenschaft eine Blütezeit und beachtliche Bauaktivitäten. Durch ihre Beteiligung an der GEHAG konnte der Schillerpark gemeinsam in Angriff genommen werden, auch wenn nach Zerwürfnissen die Fortführung in eigener Regie erfolgte. Die Siedlung galt als erstes Berliner Wohnbauprojekt im Stil des „Neuen Bauens“. Anlässlich der Grundsteinlegung 1924 verkündete der Architekt Bruno Taut den programmatischen Neuanfang: „Für die neue Volkswohnung – für die neue Baukunst Berlins!“

Auch die nächsten Genossenschaftssiedlungen wurden zu wichtigen Zeugnissen der Epoche. Sowohl in bewährter Zusammenarbeit mit Bruno Taut, aber auch mit Beauftragung weiterer bedeutender Architekten, darunter Otto Rudolf Salvisberg, Jean Krämer oder Paul Zimmerreimer, blieb der Berliner Spar- und Bauverein seinem hohen gestalterischen Niveau treu. Die folgenden Bauetappen – Erweiterung der Siedlung Charlottenburg mit dem neuen Geschäftssitz (1928–29) sowie die Errichtung der Tempelhofer Anlage Attilahöhe (1929–31) – thematisierten neue baukünstlerische und sozialreformerische Ideen. Von isolierten „Reforminseln im steinernen Meer der Mietskasernenstadt“ hatten sich die Wohnanlagen zu Wegbereitern der Moderne entwickelt. Der Berliner Spar- und Bauverein galt auch in dieser Epoche als einer der wichtigsten Vorreiter des innovativen Wohnungsbaus.

Beitragsmarke mit dem Emblem der Deutschen Gartenstadtgesellschaft

„Bei Genossenschaftsbauten muß der Wille einer Gesamtheit erspürt werden. Die Grundlage des Genossenschaftswesens und damit auch der geistige Gehalt der Genossenschaften ist der Gemeinschaftsgeist. Hier bleibt eine der schönsten Aufgaben des Architekten, weil sich hier etwas Überindividuelles verkörpern muß.“
(Taut, Wohnungswirtschaft 1/1926)

Berlin im Zeichen der Olympischen Spiele 1936, Blick auf den Lustgarten und Unter den Linden

Das Ende von Vielfalt und Wohnreform

Mit der sogenannten Gleichschaltung waren das Ende der demokratischen Errungenschaften sowie die Vielfalt sozialer und kultureller Bewegungen der Weimarer Republik besiegelt. Bereits wenige Wochen nach Machtergreifung der Nationalsozialisten am 30. Januar 1933 begann der Austausch aller frei gewählten Organe der Verbände und ihrer Mitgliedsunternehmen durch Parteigenossen. Gleiches traf die genossenschaftlichen Selbstverwaltungen, die nun durch das „Führerprinzip“ ersetzt wurden.

Die Deutsche Arbeitsfront (DAF), aufgebaut auf den Trümmern der Gewerkschaftsbewegung, zog die wohnungswirtschaftlichen Kompetenzen an sich und erhielt die Zuständigkeit für einen reichseinheitlich zentral gelenkten Wohnungsbau. Durch Etablierung des Einheitsverbandes wurde das Prinzip der bisher pluralistischen Vereinigungen aufgehoben. Der „Verband Berliner und Schlesischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V.“ formierte sich als einer der zwölf regionalen Prüfungsverbände.

Ab 1935 stand die Errichtung von Volkswohnungen im Mittelpunkt. Bald wurden nur noch kriegswichtige Neubauten gefördert, darunter auch die Unterbringung von Rüstungsarbeitern und deren Familien in Genossenschaftswohnungen. Im August 1936 hatten die Olympischen Spiele in Berlin kurzzeitig noch eine tolerante, weltoffene Atmosphäre suggeriert. Die Umsetzung der Nürnberger Rassengesetze von 1935 sowie die verschärfenden „Judenausschlussklauseln“ ab 1938 forderten von den Genossenschaften, jüdischen Bewohnern fortan zu kündigen. Gleichzeitig kam es zur systematischen Verfolgung von Oppositionellen. Das bislang geltende Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht wurde 1940 zum Gesetz. Damit einher ging die Beschränkung der Wohnungsunternehmen auf reine Bauherren- und Verwaltungsfunktionen. Durch Abschaffung ihrer Spar-, Sozial- und Kultureinrichtungen verloren sie nicht nur große Teile ihrer Identität und den Bezug zu ihren traditionellen Wurzeln, sondern mutierten – wie die Verbände – zu Organen staatlicher Wohnungspolitik.

Gleichschaltung

Der Vertrauensmann für die Gleichschaltung im Bereich Berlin und Brandenburg erläuterte 1933 für den Bereich des Wohnungswesens: *„Was heißt Gleichschaltung? Gleichschaltung bedeutet, die ‚Parlamente‘ der Genossenschaften und Gesellschaften (Aufsichtsrat, Vorstand, Vertreterversammlung, Siedlerausschüsse) den Parlamenten der Länder und des Reiches anzupassen, um dadurch in der Lage zu sein, die nationalsozialistische Weltanschauung auch in der Baugenossenschaftsbewegung in die Praxis umzusetzen.“* (Raedel, Zeitschrift für Wohnungswesen 10/1933)

„Dekoration“ am 1. Mai 1935

Kriegszerstörter Bauteil in der Siedlung Schillerpark: Bristol- Ecke Dubliner Straße

Die gleichgeschaltete Genossenschaft

Schon nach wenigen Monaten zeigte die Gleichschaltung im Berliner Spar- und Bauverein konkrete Auswirkungen. Im April 1933 legten sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat ihre Ämter nieder. In einer außerordentlichen Vertreterversammlung wurde ein *„den politischen Machtverhältnissen der nationalen Revolution gleichgeschalteter neuer Vorstand gewählt.“* (Mitteilungen 2/1933). In der Folge wurde auch das Statut der veränderten Mustersatzung des Hauptverbands angepasst. Nach dem personellen Austausch durch Genossen mit Parteibuch richtete sich das Augenmerk auf den konsequenten Aufbau einer hierarchischen Führungs- und Leitungsstruktur. Zunehmend drückte sich der politische Wandel auch in den sprachlichen Formulierungen aus: Die Mitarbeiter der Verwaltung galten nun als „Gefolgschaft“, der Genossenschaftsvorstand als „Betriebsführer“. In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde bereits im Januar 1934 beschlossen, dass *„als Nutznießer unserer deutschen gemeinnützigen Genossenschaft nur noch deutsche Volksgenossen in Betracht kommen.“* Ab 1938 erfolgte auf politische Weisung der Ausschluss jüdischer Mitglieder.

Das einzige Neubauvorhaben dieser Epoche bestand in einer Erweiterung der Siedlung Attilahöhe und wurde 1937–38 im gesellschaftlich propagierten Heimatschutzstil ausgeführt. Die nationalsozialistischen Eingriffe brachten die Einstellung der Spareinrichtung mit sich, in Kindergärten und Bibliotheken nahmen Zensur und personelle Bespitzelung zu. Die Maßnahmen gipfelten 1942 in der Umbenennung der Genossenschaft, die nun als „Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen e.G.m.b.H.“, firmierte.

Da sich ab 1943 die Luftangriffe der Alliierten auf die Hauptstadt Berlin verstärkten, wurden zunehmend auch Bestände der 1892 getroffen. Von über 3000 Genossenschaftswohnungen blieben nur rund 500 völlig unbeschädigt.

„Wir wollen aus der ehemals sozialdemokratischen Domäne – und dies war der Berliner Spar- und Bauverein – eine nationalsozialistische Domäne machen, oder besser gesagt, eine wahrhaft deutsche Genossenschaft. Die Nationalsozialisten, die im Vorstand und im Aufsichtsrat sind, sollen Gewähr dafür bieten, daß die demokratische Unverantwortlichkeit nie wieder einzieht und die marxistische Idee im Spar- und Bauverein keine Keime mehr treiben kann.“
(Mitteilungen 5/1933)

Der Berliner
Spar- und Bauverein e. G. m. b. H.
in der nationalen Revolution.

Als Ergebnis der außerordentlichen Vertreter-Versammlung vom 16. Mai 1933 hat der Berliner Spar- und Bauverein nunmehr einen den politischen Machtverhältnissen

der nationalen Revolution gleichgeschalteten neuen Vorstand.

Das 1957 zur Internationalen Bauaustellung errichtete Hansaviertel

Entwicklungen in Berlin West und Ost

1945 lag die Hauptstadt Berlin zu weiten Teilen in Schutt und Asche. Trümmerfrauen, Flüchtlinge und politische Neuordnungen bestimmten die frühe Nachkriegszeit. Die Einteilung in vier Besatzungszonen leitete den „Kalten Krieg“ ein – die Westsektoren unter amerikanischer, britischer und französischer Besatzung standen nun dem sowjetisch kontrollierten Ostsektor gegenüber. Die Spannungen gipfelten in der Blockade Westberlins durch das russische Militär, die Westalliierten antworteten zwischen Juni 1948 und Mai 1949 mit einer beispiellosen Luftbrücke. Unterstützt durch Wiederaufbauhilfen aus dem Marshall-Plan, später hohen Subventionen aus der Bundesrepublik, entstanden im Westteil Berlins von 1953 bis zum Mauerbau am 13. August 1961 über 150 000 Wohnungen. Die Regulierungen des sozialen Wohnungsbauprogramms schränkten jedoch die Autonomie der Genossenschaften zunehmend ein.

Der Wettstreit der Gesellschaftssysteme spiegelte sich in Berlin auch in städtebaulichen Gegenpolen wider: Im Osten – nach Moskauer Vorbild – mit dem Bau der Stalinallee (heute Frankfurter Allee), im Westteil die architektonische Manifestation der „freien Welt“ mit Errichtung des Hansaviertels im Rahmen der 1957 stattfindenden Internationalen Bauausstellung (IBA). In den Westberliner Altbauvierteln setzte die Baupolitik bis Mitte der 1970er Jahre auf flächendeckende „Kahlschlagsanierungen“. Im Gegenzug entstanden zwischen 1962–1975 Großsiedlungen an der Peripherie, darunter die „Gropiusstadt“, das „Märkische Viertel“ und das „Falkenhagener Feld“. Erst nach Protesten und Hausbesetzungen kam es offiziell zum Paradigmenwechsel, die stadtpolitische Diskussion favorisierte nun die kleinteilige „urbane Mischung“. In Vorbereitung der nächsten IBA 1984–87 wurden Strategien der behutsamen Stadterneuerung unter Mitwirkung der Betroffenen in die Wege geleitet. 1990, mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, ging die Ära des sozialen Wohnungsbaus zu Ende.

Die geteilte „Genossenschaftsstadt“

Nach der Teilung Berlins zeigte sich für die nächsten vier Jahrzehnte die Ko-Existenz unterschiedlicher Interpretationen der Genossenschaftsidee. Während in der Hauptstadt der DDR ab 1954 die sozialistische „Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft“ (AWG) ihren Siegeszug antrat, wurden die Genossenschaften im Westteil der Stadt in das Programm des sozialen Wohnungsbaus eingegliedert. Die Spaltung in zwei Stadthälften hatte ab 1950 einschneidende Auswirkungen auf Westberliner Wohnungsgenossenschaften mit Siedlungen im Sowjetischen Sektor. Diese wurden von der „Kommunalen Wohnungsverwaltung“ (KWV) betreut, das genossenschaftliche Vermögen sowie die Rechte der Mitglieder als „ruhend“ betrachtet.

Luftbild der Siedlung Marienhöhe in Tempelhof

Hofansicht der Siedlung Nettelbeckplatz im Wedding

Die 1892 in der Ära des sozialen Wohnungsbaus

Nach Bewältigung der Kriegsschäden sowie der personellen Neubesetzung erlebte die 1892 in Folge der Abspaltung ihrer Ostberliner Siedlungen erneut schmerzhafte Verluste. Die traditionsreichen Siedlungen Proskauer Straße in Friedrichshain, Stargarder Straße in Prenzlauer Berg und die Gartenstadt Falkenberg in Treptow wurden der genossenschaftlichen Verwaltung entzogen, gleichzeitig die dort lebenden Bewohner und Mitglieder vom Stammunternehmen jäh getrennt.

Der Geschäftsbetrieb konzentrierte sich für die folgenden vier Jahrzehnte auf die Westsektoren der Stadt. Die Ära des sozialen Wohnungsbaus wurde hier bis 1970 vom Vorstand und Architekten Hans Hoffmann im Stil der Nachkriegsmoderne bestimmt, kennzeichnende Leitbilder waren transparente Architekturformen und neueste bautechnische Errungenschaften. Für diese Periode stehen die Weiterbauten der Wohnanlagen Schillerpark, Charlottenburg und Attila-/Marienhöhe sowie die einzelnen Neubauprojekte Buckow und Eulerstraße.

Unter der Regie der „Planungsgruppe 1892“ folgten in Sanierungsgebieten ab Mitte der 1970er Jahre die Siedlungen Nettelbeckplatz und Spandau. Am Stadtrand – quasi auf der grünen Wiese – entstanden die ersten Bauten am Ortolanweg, darunter – wie auch in Westend auf dem Grundstück der ehemaligen Siedlung Alt-Westend – ein Seniorenwohnhaus. Im Hinblick auf die immer knapper werdenden Baugrundstücke und unter weiter bestehender Baupflicht im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beteiligte sich die 1892 am 1976 gegründeten „Nordverbund“ als Sanierungsträger im Wedding. Durch Erwerb der Wohnanlage Asternplatz konnte 1988 der genossenschaftliche Gesamtbestand erweitert werden.

Am Tag des denkwürdigen 9. November 1989 – ein eher zufällig ausgesuchtes Datum – besuchten Vorstand und Aufsichtsrat der 1892 ihre noch unter treuhänderischer Verwaltung stehenden Ostberliner Siedlungen. Damals konnte noch niemand ahnen, dass die Mauer an diesem Abend fallen sollte. Schnell wurde aber klar, dass hier ein ganz besonderes Erbe anzutreten war.

„Das Geschäftsjahr 1945 brachte zwar die langersehnte Beendigung des Zweiten Weltkrieges, für die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 allerdings auch den Antritt eines Erbes, das heruntergewirtschaftet und trostlos aussah. Ein großer Teil unseres Hausbesitzes war durch Kriegseinwirkung zerstört.“ (Geschäftsbericht 1945)

Bauboom am Potsdamer Platz, 1997

Die neue alte „Genossenschaftshauptstadt“ Berlin

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands fand auch das Zusammenwachsen der vormals getrennten Genossenschaftsbewegung in Berlin West und Ost statt. Ebenso brachte die Nachwendezeit eine Reihe wohnungswirtschaftlicher Änderungen mit sich. Dies betraf im Westteil zunächst die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, so dass sich die Möglichkeit stärkerer Marktorientierung und unternehmerischer Autonomie eröffnete. Gleichzeitig wurde die Wohnungsbauförderung schrittweise zurückgefahren und die bislang bewährte Anschlussförderung abgeschafft.

Die ehemaligen Ostberliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften mussten auf ihrem Weg in die Marktwirtschaft immense Hürden überwinden. Traditionsgenossenschaften mit historischen Beständen im Ostteil der Stadt brauchten vor allem Verhandlungsgeschick und Durchhaltevermögen, bis die Rückübertragung ihrer Liegenschaften über die Bühne gehen konnte. War dies durchgefochten, wartete ein umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm auf die Umsetzung, denn der dramatische Sanierungsstau hatte sich durch Fremdverwaltung und fehlende Investitionen seit Jahrzehnten aufgebaut.

Zudem rückten neue Herausforderungen in den Vordergrund: Die Folgen des demografischen Wandels zeigten sich auch in den genossenschaftlichen Mitgliederunternehmen. Klimaschutz und Energieeffizienz erforderten neue Standards und intelligente Lösungen bei Modernisierungsvorhaben. Der aufgrund der steigenden Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen dringend benötigte genossenschaftliche Neubau wurde gebremst durch den Mangel an verfügbaren Baugrundstücken. Die im Jahr 1999 gegründete Imagekampagne der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 und die weltweite Würdigung der Genossenschaftsidee durch die UNESCO 2016 waren dagegen positive Bausteine, um das genossenschaftliche Modell in der Öffentlichkeit noch weiter bekannt zu machen.

Berlin – Spiegel genossenschaftlicher Vielfalt

Heute existiert in Berlin ein breites Spektrum an Genossenschaftsformen. Es umfasst die Hausgemeinschaft ebenso wie das große Unternehmen mit über 10 000 Wohnungen. Auch die Standorte und baulichen Ausprägungen sind von beachtlicher Vielfalt: vom innerstädtischen Denkmalschutzensemble über Siedlungen des Neuen Bauens der 1920er Jahre bis zu modernisierten Nachkriegsbeständen oder experimentellen Pilotprojekten – belebt von einer Mischung aus Nutzergruppen, sozialen Milieus, Lebensstilen und Haushaltsformen.

Kommunikatives Wohnen in der Gerlinger Straße, erbaut 1995

Richtfest in der Neuen Gartenstadt Falkenberg, 2013

Die wiedervereinte Genossenschaft

1992 feierte die Genossenschaft ihr 100-jähriges Jubiläum am ehemaligen Kontrollpunkt Stolpe. Im Jahr 2017 – 25 Jahre später – richtet sich der Blick auf die Geschichte des letzten Vierteljahrhunderts. Zunächst hatte es mit Rückübertragung der bis dahin unter Fremdverwaltung stehenden Siedlungen in Friedrichshain, Prenzlauer Berg und Treptow begonnen. Viel Fachwissen, Geld und Engagement wurde in deren Rekonstruktion investiert. Zudem brachte der Zuerwerb von Wohnanlagen in Lichtenberg und Weißensee sowie der Bau der Neuen Gartenstadt Falkenberg und der kleinen Wohnanlage Ewaldstraße in Treptow eine vielseitige Erweiterung des Ostberliner Bestands. In Brandenburg zählt zudem die 1997–2002 errichtete Siedlung Wandlitz zu einem Nachwendeprojekt.

Wegweisende Beispiele mit Pilotcharakter waren bereits ab Anfang der 1990er Jahre im Westberliner Bezirk Neukölln entstanden: 1992 und 1995 unter dem programmatischen Motto „Kommunikatives Wohnen“ sowie 1999 das generationsübergreifende Frauenwohnprojekt „Offensives Altern“. Im Wedding zeigen aktuell zwei Projekte eine genossenschaftliche Neuinterpretation im innerstädtischen Bereich: der 2015 bezogene Neubau Schwyzer Straße sowie die begonnene Erweiterung der Wohnanlage Nettelbeckplatz. Gleichzeitig setzen sich die Bemühungen zur Modernisierung und energetischen Anpassung des Bestands kontinuierlich fort, insgesamt rund 2000 Wohnungen sind in nur wenigen Jahren auf Neubaustandard gebracht worden. Zahlreiche Preise, vor allem aber die Anerkennung der Siedlungen Schillerpark und Gartenstadt Falkenberg als UNESCO-Welterbe im Jahr 2008, honorierten die großen baulichen und sozialen Verdienste der 1892.

CONVENTION CONCERNING THE PROTECTION OF THE WORLD CULTURAL AND NATURAL HERITAGE

The World Heritage Committee has inscribed

Berlin Modernism Housing Estates

on the World Heritage List

Inscription on this List confirms the outstanding universal value of a cultural or natural property which requires protection for the benefit of all humanity

Die Spareinrichtung wurde 1995 wieder ins Leben gerufen. Die vier Jahre später eingeführte Wohnwertmiete sichert seitdem eine transparente und qualitätsbezogene Nutzungsgebühr. Ebenso konnten die genossenschaftlichen Dienstleistungen kontinuierlich erweitert werden, darunter Concierge-Einrichtungen, Gästewohnungen und zahlreiche Treffpunkte. Der „Verein zur Förderung des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens e. V.“, Seniorenwohngemeinschaften sowie Kooperationen mit Wohlfahrtsträgern ergänzen die Bandbreite des Engagements von Mitgliedern für Mitglieder.

In den vergangenen 25 Jahren bewältigte die 1892 – nahezu im Zeitraffer – ein beachtliches Leistungsspektrum in Sachen Wiedervereinigung, energetischer Sanierung, Modernisierung, Neubau, wirtschaftlicher Neuordnung und sozial-kultureller Angebote, die einen wesentlichen Beitrag zum Wohl der Mitglieder wie auch zur Aufwertung der Stadtquartiere darstellen.

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN BERLIN

II. GENOSSENSCHAFT ZWISCHEN TRADITION UND INNOVATION

SPAREN
BAUEN
WOHNEN

Die genossenschaftliche Spareinrichtung im Wandel

Der Berliner Spar- und Bauverein hatte in seinem Namen zwei wichtige Prinzipien verankert und gezeigt, dass gemeinsamer Sparwille – wenn auch nur durch kleine Beiträge vieler einzelner Mitglieder – wesentlich zur Unternehmensfinanzierung beisteuern konnte. Sinnbildhaft stand dafür der genossenschaftliche „Bienenstaat“.

Die Spareinrichtung erlebte im Laufe der 125 Jahre Höhen und Tiefen. Ihre Abschaffung im Nationalsozialismus bedeutete zugleich eine einschneidende Zäsur und ein Stück Identitätsverlust. Daher hat die Neueinführung ab 1995 eine wichtige genossenschaftliche Ressource wiederbelebt und eigenständige Finanzierungsmöglichkeiten eröffnet. Hierbei kommen die Vorteile sowohl dem Mitglied als Miteigentümer und Sparer zugute als auch dem genossenschaftlichen Unternehmen bei der Re-Investition in den Bestand oder der Ablösung teurer Kredite bei Neubauten. In Deutschland gibt es derzeit rund 50 dieser wohnungsgenossenschaftlichen „Sparkassen“.

Bienenkorbsymbole der Kaiserzeit

„… und dann betrachtet die Fülle süßen Honigs und bedenkt, daß all dieser Reichtum aus winzigen Beiträgen der einzelnen Bienchen entstand und daß er sich erhielt und wuchs, weil der Bienenstaat zu sparen versteht.“ (Munding, Hausblätter 7/8, 1901)

„Was der Bienenstaat uns lehrt“ Blick zurück zu den Ursprüngen

Das Bild des fleißigen Bienenstaats wurde im Berliner Spar- und Bauverein seit den Gründerjahren aufgegriffen, um in Analogie die von den Mitgliedern getragene Genossenschaft „als Staat im Kleinen“ zu erklären. Besonderes Engagement zeigte hier der Schriftsteller und Sozialreformer Dr. Karl Munding, Fördermitglied der Genossenschaft und Herausgeber der internen Hausblätter. Als Vermittler der angestrebten kulturellen und wirtschaftlichen „Hebung der Arbeiterschaft“ beschwor er in zahlreichen Artikeln die hohen Werte des Gemeinschaftssinns, handelte es sich doch bei den Mitgliedern um eher bildungsferne Arbeiter sowie selbstständige Handwerker und Gewerbetreibende, die erst zu einer Solidargemeinschaft „erzogen“ werden mussten. Schon in der Anfangszeit fand die finanzielle Selbsthilfe großen Widerhall und bedeutete die Initialzündung für das Unternehmensprinzip „Sparen, Bauen, Wohnen“. *„Wie in keiner anderen Berliner Baugenossenschaft wuchsen die Sparguthaben: von 6.000 Mark im Jahr 1893 auf 3,1 Millionen Mark 1914, das entsprach ca. 550 Mark pro Mitglied.“* (100 Jahre Festschrift, 1992, S. 43)

Die Spareinrichtung behauptete sich erfolgreich über Jahrzehnte. Erst 1933, nach Machtergreifung der Nationalsozialisten, wurde diesem autonomen Unternehmenszweig ein schrittweises Ende bereitet. Mit dem ein Jahr später verabschiedeten „Gesetz über das Kreditwesen“ erschwerte sich die Durchführung der Spargeschäfte, es kam zur Einstellung der Werbung sowie zur Rückzahlung der Spareinlagen an die Mitglieder. Die damit verbundene Reduktion auf die reine Wohnungsverwaltung wurde betont sachlich begründet, *„… da wir die Ansicht hegen, daß wir in erster Linie eine Baugenossenschaft sind.“* (Geschäftsbericht 1938) Anfang 1942 erfolgte die Umfirmierung von „Berliner Spar- und Bauverein“ in „Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892“.

Historische Varianten des Bienenkorbs an Hausfassaden der Genossenschaft

Aktuelle Bildhauerarbeit

Wiederbelebung der genossenschaftlichen Spartradition

In der Ära des sozialen Wohnungsbaus in Westberlin, als sich die Konturen zu den anderen gemeinnützigen Trägern allmählich verwischten, blieb das Kerngeschäft der Genossenschaften ausschließlich auf die Wohnungsversorgung begrenzt. Dies bedeutete Baupflicht, Belegungsbindungen und festgelegte Miethöhen.

Erst mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1. Januar 1990 eröffnete sich die Möglichkeit für neue unternehmerische Autonomie. Auf der Suche nach alternativen Finanzierungsformen besann sich die Genossenschaft auf ihre alte Spartradition mit dem Ziel, sowohl selbstbestimmten und zugleich preisbewussten Wohnungsneubau als auch umfangreiche Modernisierungsprogramme eigenständig auf den Weg zu bringen. Die Leitgedanken wurden im Mitteilungsblatt vom September 1994 formuliert: *„Wir hoffen, mit dieser Spareinrichtung ‚zwei Fliegen mit einer Klappe' schlagen zu können. Zum einen können wir unseren Mitgliedern sicher ein attraktives Sparangebot machen, zum anderen stehen unserer ‚1892' günstige Finanzierungsmittel für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung zur Verfügung, so daß bei guter Inanspruchnahme der Sparmöglichkeit durch unsere Mitglieder die finanzielle Basis unseres Unternehmens deutlich gestärkt werden kann."*

Heute steht die Spareinrichtung der 1892 für ein erfolgreich reaktiviertes Traditionsmodell. Am 1. September 2015 wurde mit einer Festveranstaltung an ihr 20-jähriges Wieder-Bestehen erinnert. Auch in Niedrigzinszeiten bleiben die vielfältigen Sparprodukte für die Mitglieder attraktiv und die Spareinlagen werden mit Absicherung durch den genossenschaftlichen Immobilienbesitz und einen Selbsthilfefonds dauerhaft garantiert.

Die genossenschaftliche Spareinrichtung in der Knobelsdorffstraße 94

Die Genossenschaft als Mitgliederunternehmen

Genossenschaften wurden zum Inbegriff wirtschaftlicher Nachhaltigkeit – mit langfristiger Orientierung, dauerhafter Vermögensbindung und ökonomischer Stabilität. Gemäß dem Nutzungs- statt Renditeprinzip liegt hier der Zweck nicht in der Gewinnmaximierung, vielmehr verbleiben Wertsteigerungen im Unternehmen. Aus dem Grundgedanken der Selbsthilfe ergibt sich der Auftrag zur wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder – festgeschrieben in Paragraph 1 des Genossenschaftsgesetzes.

Der Berliner Spar- und Bauverein bzw. die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 hat sich durch die Jahrzehnte als solide aufgestelltes, qualitätsvollen Bauens sowie sozialen Zielen verbundenes Unternehmen erwiesen. Hierzu gehören neben der Bestandspflege auch kontinuierliches Wachstum durch Neubau und Zuerwerb sowie eine qualitativ begründete Berechnung der Nutzungsgebühren: seit 1999 verankert in der genossenschaftseigenen „Wohnwertmiete“.

Wohnanlage Charlottenburg mit „Hochhaus“, ab 1929 Sitz der Geschäftsstelle

Hilfe zur Selbsthilfe Auf dem Weg zur Professionalität

„Das Fundament der Baugenossenschaften ist der Unterhalt aus dem eigenen Betriebe. Nie und nimmer sollte für eine Baugenossenschaft die Devise sein: ‚Bauen ist eine Lust, was's kost', ist keinem bewußt'.“ (Roscher, Mitteilungen 12, 1911)

In der Berliner Vielfalt an Genossenschaftsrichtungen zählte der Spar- und Bauverein zum Typus des „paternalistisch-sozialreformerischen“ Flügels. Dabei handelte es sich weniger um eine Selbsthilfeinitiative von Wohnungssuchenden, vielmehr war ein Netzwerk von einflussreichen Protagonisten in einer Art „Reform von oben“ gründend oder unterstützend tätig. Ihr Ansehen und die weitverzweigten Kontakte – sowohl in Regierungskreise als auch zu fortschrittlichen Fabrikbesitzern, Krankenkassen oder Versicherungen – halfen, das junge Unternehmen wirtschaftlich und finanziell zu stabilisieren.

Seit Novellierung des Genossenschaftsgesetzes 1889 mit Einführung der beschränkten Haftung hatten sich sowohl die Risiken vermögender Fördermitglieder verringert als auch mit den sozialen Versicherungsträgern neue Finanzierungsquellen beim Wohnungsbau für minderbemittelte Bevölkerungsgruppen aufgetan. Zuschüsse gab es – im Ausgleich mit Belegungsbindungen – zudem von Betrieben, die so ihrer Belegschaft kostengünstige und sichere Wohnungen anbieten konnten. So kam es zum Beispiel zur Versorgung von Mitarbeitern der Preußischen Staatseisenbahnen in der Siedlung Proskauer Straße oder Bediensteten der Schultheißbrauerei in Alt-Tempelhof.

Gleichwohl war die Konkurrenz unter den Bauträgern beim „freien Spiel der Kräfte“ auf dem Wohnungsmarkt groß. Genossenschaften mussten immer wieder auf ihre freiwilligen Selbstbindungen sowie hohen Bauqualitäten aufmerksam machen, um in den Genuss von Fördermitteln zu kommen.

Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat, 1902

Die damals moderne Büroeinrichtung in der Geschäftsstelle, um 1930

„Wenn daher die Hausbesitzer-Vereine neidisch auf die Vorteile blicken, die bei Hergabe von Hypothekengeldern den Baugenossenschaften gewährt werden, so mögen sie sich damit trösten, daß wir auch sehr große Pflichten und Lasten mit diesen Vorteilen übernehmen, denn es läßt sich hier in Berlin, wo jedes nicht ausgenutzte Stück Grund und Boden schon ein Kapital repräsentiert, schwer vereinigen, billig und gleichzeitig gut zu bauen. Wir zweifeln stark daran, daß wir auch nur einen Pfennig von den Anstalten bekämen, wenn wir beantragen würden, uns ortsübliche Schwindelbauten zu beleihen. Vorbedingung zur Beleihung sind mustergültige Wohnungen, und weiter fordern die Anstalten, daß die Wohnungen dauernd ihrem Zwecke erhalten bleiben und ein für alle Mal der Spekulation entrissen werden." (Geschäftsbericht 1896)

Die Mitgliedschaft im Berliner Spar- und Bauverein stellte für die meisten Bewerber eine erhebliche finanzielle Hürde dar. Ein Geschäftsanteil betrug 300 Reichsmark, was ungefähr 15 bis 25 Prozent des Jahreseinkommens eines Facharbeiters entsprach. Wer diesen nicht sofort voll einzahlen konnte, bekam zumindest die Möglichkeit der wöchentlichen Ratenzahlung von 30 Pfennig. Auch das Mietenniveau lag nicht weit unter der vergleichbaren Ortsmiete, garantierten die Dauernutzungsverträge jedoch erstmals langfristige Sicherheiten sowie den sozialen Aufstieg aus dem Wohnungselend der Mietskasernen. Für das Gros der Arbeiterschaft war bislang der kostengünstigste Preis das einzig Entscheidende gewesen, das genossenschaftliche „Wohnen plus" musste erst als Mehrwert erkannt werden. Von Seiten des Vorstands *„bestand die Auffassung, daß der Vorzug, in den unkündbaren Besitz einer wirklich guten Wohnung zu gelangen, für den ordentlichen Arbeiter eine weit größere Bedeutung besitze, als ein Paar Mark an der Miete zu sparen."* (Albrecht 1893, S. 12)

Auf dem Weg zum etablierten Unternehmen stellten sich in der Weimarer Republik noch zahlreiche Hürden in den Weg. Nach turbulenten internen Auseinandersetzungen während der Inflationszeit gelang erst ab Mitte der 1920er Jahre die Konsolidierung. Mit zunehmender Mitgliederzahl – 1926 bereits über 7 000 Personen – führte der Berliner Spar- und Bauverein im folgenden Jahr statt der General- die Vertreterversammlung ein. Ebenso wurde die Geschäftsstelle in den Neubau Knobelsdorffstraße 96 verlegt und erstmals ein hauptamtliches Vorstandsmitglied beschäftigt. Fördermittel durch die „Hauszinssteuer" ermöglichten den Bau der Siedlungen Schillerpark, Weiterbau Charlottenburg und Attilahöhe mit insgesamt 1 400 Wohnungen. Neben dem wachsenden Bestand und der Unterstützung zahlreicher kultureller Einrichtungen hatte sich die Genossenschaft weiter gefestigt.

Miets-Quittungsbuch aus Alt-Tempelhof

Aktuelle Ansicht der Geschäftsstelle und der Spareinrichtung

Die 1892 – Unternehmerische Leitbilder heute

„Das genossenschaftliche Modell des generationsübergreifenden Eigentums setzt auf Langfristigkeit, Beständigkeit sowie Berechenbarkeit und ist daher nicht von kurzfristigen Tagestrends gesteuert. Dies gilt für Instandhaltung, Neubau und Vermietung gleichermaßen.“
(Geschäftsbericht 2015)

Nachhaltige Bestandsentwicklung, solidarisches Wirtschaften und ein kostenorientiertes Management sind in der 1892 Garanten, um die vielfältigen Aufgabenstellungen auch zukünftig zu meistern. Dabei geht es sowohl um die interne Unternehmensperspektive, gleichzeitig aber auch um die Positionierung auf dem Wohnungsmarkt, der durch aktuelle gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bestimmt wird. Themen wie der demografische Wandel, steigende Anforderungen an Energieeffizienz, neue Haushalts- und Wohnformen sowie Veränderungen in den Stadtquartieren machen vor Genossenschaften nicht halt. Der „Dritte Weg zwischen Eigentum und Miete“ muss dabei immer wieder als Balance zwischen Tradition und Beständigkeit sowie zukunftsorientierten, experimentellen und innovativen Lösungen austariert werden.

Die grundlegende Ressource genossenschaftlicher Unternehmen ist die Selbstfinanzierung, wobei die Nutzungsentgelte den größten Faktor der Umsatzerlöse ausmachen. Die 1892 führte mit der „Wohnwertmiete“ ein transparentes System ein. Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel – basierend auf den aktuell am Markt erzielten Erträgen – orientiert sich das Genossenschaftsmodell an folgenden wertebezogenen Kriterien: Güte der Wohnlage, Qualität der Siedlung, Zustand des Hauses sowie Merkmale der Wohnung.

Ein besonderer Vorteil für wohnende Mitglieder ergibt sich aus dem genossenschaftlichen Treuebonus. Während auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt jeder Neuvertrag eine Erhöhung der Miete nach sich zieht, wird dies in der 1892 mitgliederfreundlich gehandhabt. Bei Umzug innerhalb der Bestandssiedlungen bedeutet dies ab zehnjähriger Wohnungsnutzung eine gestaffelte Reduktion des monatlichen Nutzungsentgelts bis zu einem Euro/Quadratmeter. Somit kann das Mitglied, etwa bei Veränderungen seiner persönlichen Lebenssituation, mobil bleiben und gleichzeitig mit finanzieller Erleichterung rechnen. Weitere Grundpfeiler bei der Eigenkapitalbildung sind die Geschäftsguthaben am Unternehmen. Diese setzen sich aus Pflichtanteilen für die Mitgliedschaft sowie die vor Einzug fälligen wohnungsbezogenen Anteile zusammen.

Abstimmung auf der Vertreterversammlung im „Queens 45 BC“, dem ehemaligen Wohlfahrtshaus

Darüber hinaus bilden die freiwilligen und zugleich dividendenberechtigten Einlagen, die von jedem Mitglied zusätzlich gezeichnet werden können, eine weitere wichtige Finanzierungssäule. Es besteht hier die Option zwischen kapitalorientierter Geldanlage oder dauerhafter Reduzierung der Nutzungsgebühr, ebenso die Möglichkeit von Mietvorauszahlungen mit der Garantie, dass für diesen Zeitraum das Nutzungsentgelt nicht erhöht wird. Den diversen Einnahmequellen stehen auf der anderen Seite Ausgaben und Investitionen gegenüber. Eine Möglichkeit des Unternehmenswachstums ist – neben dem Neubau – der Erwerb von externem Wohnungsbestand, um diesen langfristig sowohl auf den gewohnt hohen baulichen Standard zu bringen als auch die Bewohner als neue Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen. Eine damit einhergehende Form der „Stadtrendite“ bedeutet, dass die 1892 diese Wohnungen dauerhaft vom spekulativen Markt nimmt.

Die Vielfältigkeit des Geschäftsfelds bedarf eines professionellen und motivierten Mitarbeiterteams. Oft wird vergessen, dass ein genossenschaftliches Unternehmen nicht nur Wohnungsvermieter, sondern auch Arbeitgeber ist. Im Jahr 2016 beschäftigte die 1892 neben zwei Vorstandsmitgliedern 70 Angestellte und fünf Auszubildende sowie 15 Hauswarte vor Ort in den Siedlungen – fast 70 Prozent von ihnen sind auch Mitglied der Genossenschaft.

In allen Ansätzen und Strategien findet sich die übergreifende gemeinschaftliche Idee der Genossenschaft wieder: Das solidarische Miteinander als wirtschaftlich tragfähiges Modell und als Grundlage für sicheres, nachhaltiges und attraktives Wohnen.

Wohnwertmiete – Wohnfühlmiete

Die Wohnwertmiete ist ein relativ neues Mietberechnungssystem. Erstmals wurde es 1994 von der „Allgemeinen Deutschen Schiffzimmerer-Genossenschaft eG“ in Hamburg erarbeitet. Ziel war es, die bestehenden erheblichen Unterschiede bei der Mietpreisbestimmung, die nicht auf Qualitätsmerkmalen basieren, langfristig zu beseitigen und mehr Gerechtigkeit einzuführen. Wer besser wohnt, soll mehr bezahlen, wer schlechter wohnt, entsprechend weniger.

Als ein selbstbestimmtes, von staatlichen Vorgaben befreites Regelwerk trägt die Wohnwertmiete dazu bei, dass sich die Höhe der Nutzungsgebühren an den Bedürfnissen der Mitglieder und ihrer Genossenschaft orientiert. Für vergleichbare Wohnungen gibt es nun vergleichbare und nachvollziehbare Nutzungsgebühren. Hierdurch werden die gesetzlichen Vorschriften des Mietrechts mit den spezifischen Interessen und Gegebenheiten der Genossenschaft verknüpft.

Genossenschaftsarchitektur und Baukultur

Wohnungsgenossenschaften fanden neue Wege, eine Synthese zwischen ihren weit gefächerten Reformideen und einer adäquaten baulichen Form herzustellen. Als Gegenentwurf zum klassenspezifisch geprägten Wohnen – sei es die herrschaftliche Villa, das bürgerliche Stadthaus, die durch berufliche Hierarchien bestimmte Werksiedlung oder die berüchtigte Mietskaserne – stellten sie ab Ende des 19. Jahrhunderts die Weichen für demokratisches Wohnen in der Gemeinschaft. Genossenschaftliche Baukultur überzeugte als Gesamtkomposition, deren innerer funktionaler Aufbau nun dem Äußeren entsprach und der sozialen Qualität einen ästhetischen Ausdruck verlieh.

Die 1892 kann auf eine große Bautradition zurückblicken, gleichzeitig stellt sie sich auch heute aktuellen Herausforderungen mit innovativen Städtebau- und Architekturideen. Insbesondere in einigen über die Jahrzehnte „gewachsenen" Wohnanlagen – exemplarisch wird dies für die UNESCO-Welterbe-Siedlungen ausgeführt – spiegeln sich diese Entwicklungslinien wider.

Wohnhof des Stammhauses Sickingenstraße. Die Siedlung erhielt die Silbermedaille auf der Preußischen Gewerbeausstellung 1896.

Bauen für die Gemeinschaft Reforminseln im steinernen Meer

„Wir bauen nicht Häuser, sondern errichten Ansiedlungen, Heimstätten, die den Charakter eines geschlossenen Gemeinwesens in sich tragen. In die Weichbilder der Städte hinein, schieben wir die Grundrisse neuer, in sich selbständiger kleiner Stadtstaaten, deren soziale Bedeutung aber nicht durch die Quantität, sondern durch die Qualität bestimmt wird."
(Munding, Hausblätter 10, 1901)

Als pragmatische Lösung, innerstädtisch zu bauen, erwies sich für den jungen Berliner Spar- und Bauverein das schrittweise Hineinwachsen seiner „Reforminseln" in die vorhandenen Stadt- und Besitzstrukturen. Die Alternative zur Mietskaserne, die durch den „Hobrecht-Plan" mit extrem tiefen Grundstückszuschnitten begünstigt worden war, bestand in einer grundsätzlich neuen und auf maximale Verdichtung verzichtenden städtebaulichen Anordnung, wollte man nicht die Bausünden der spekulativen Grundstückseigentümer wiederholen. Dabei ging es sowohl um ein identitätsstiftendes Erscheinungsbild als auch um soziale Neuerung und gemeinschaftsorientierte Wohnorganisation.

Mit dem Stararchitekten der Wilhelminischen Ära Alfred Messel, zugleich ehrenamtlich engagierter Genossenschaftsvorstand, übernahm der Berliner Spar- und Bauverein schon früh eine bedeutende Vorreiterrolle. Nach dem Motto „Große Architekten entdecken die kleine Wohnung" avancierte erstmals das Arbeiterwohnhaus zum künstlerischen Thema, der Baumeister fungierte nun als Vermittler zwischen sozialem Anspruch und gestalterischer Umsetzung. Diese modellgebende Periode erreichte 1900 mit der Pariser Weltausstellung den internationalen Höhepunkt, als die Goldmedaille für die Siedlung Proskauer Straße verliehen wurde. Genossenschaftsarchitektur schuf Raum für das „Anders Leben" in der Gemeinschaft. *„Im Genossenschaftshause lebt eine Summe von Familien, die für sich eine Gemeinde, ein besonderes in sich geschlossenes Ganzes bilden. Das muß auch in der Architektur des Genossenschaftshauses zum Ausdruck kommen… Der Bau in der Proskauer Straße verkörpert diesen Gedanken in wundervoller Weise, das Haus hat etwas Demokratisches."* (von Erdberg, Mitteilungen 9/10, 1905)

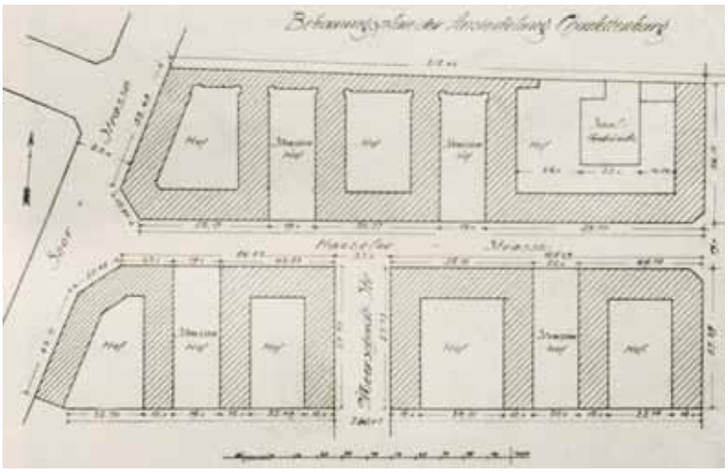
Der mit der Goldmedaille auf der Pariser Weltausstellung 1900 ausgezeichnete „Arbeiterpalast“ Proskauer Straße

Die Wohnanlage Stargarder Straße gegenüber der Gethsemanekirche

Nach dem Ausscheiden des großen Wegbereiters setzte der Messelschüler Paul Kolb die Entwicklung in den nachfolgenden Siedlungen Nordufer und Alt-Tempelhof fort. Vor allem die zwischen 1906 – 1913 errichtete Wohnanlage Charlottenburg betonte das Öffnen bislang strikt nach innen orientierter Blockrandbebauungen. Zum neuen Architekturmotiv wurde der „Ehrenhof“, der neben seiner repräsentativen Funktion eine gleichberechtigte Orientierung und Erschließung aller Wohnungen von der Straße her ermöglichte. Mit der mäanderförmigen Abfolge entwarf Kolb einen variantenreichen Wechsel von halböffentlichen mit privaten, innenliegenden Wohnhöfen zu beiden Seiten der Haeseler Straße.

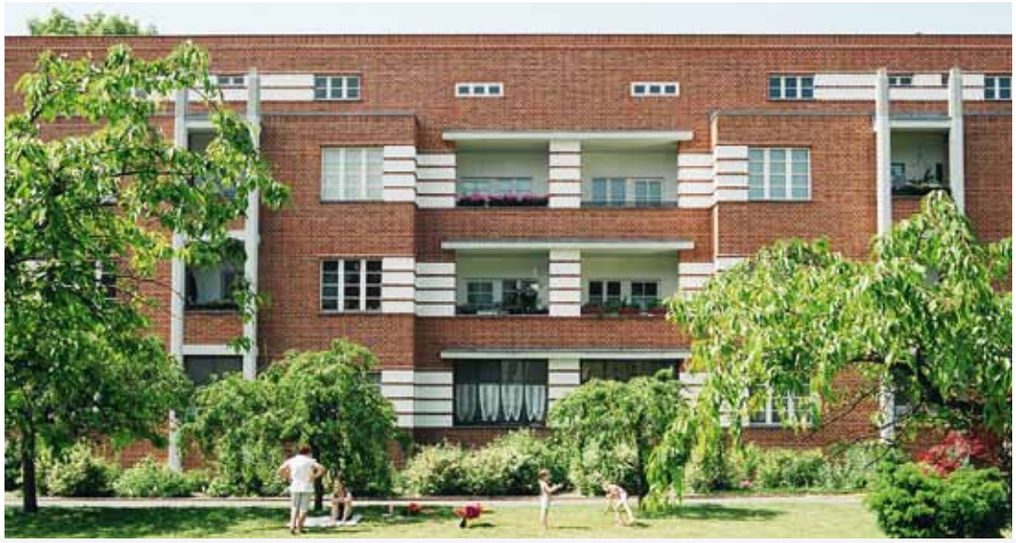
Neben ähnlich ambitionierten Lösungen – etwa die des 1900 gegründeten „Beamten-Wohnungs-Vereins zu Berlin“ mit dem Architekten Paul Mebes – repräsentierte der Berliner Spar- und Bauverein im überregionalen Vergleich die Pionierphase des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, die bis weit in die 1920er Jahre auch für die nächste Generation entscheidende Impulse gab.

„Die gemeinnützige Miethausbauerei von Messel bis Mebes stellt einen Höhepunkt der Architektur und des Städtebaus dar. Sie ist ohne Präzedenz: die einmalige Antwort fortschrittlich-kritischer Tendenzen auf die einmalige Ungeheuerlichkeit der Mietskasernenstadt. Sie hat in die Zukunft gewirkt: in die zwanziger und dreißiger Jahre. Sie hat, das betrachten wir als den größten Gewinn, eine Steigerung des Anspruchs an das Wohnen und des Wohnbewußtseins zur Folge gehabt.“ (Posener 1979, S. 357)



Mäanderförmige Hoffolgen in der Siedlung Charlottenburg

Sommerfest im Innenhof der Charlottenburger Wohnanlage, 1911



Fassadengestaltung im holländischen Stil, Ansicht Dubliner Straße im Sommer 2004

UNESCO-Welterbe Siedlung Schillerpark: Innovation als Programm

„Dieser Bau wird ein für uns neuartiges Gepräge erhalten und soll sich dem Schillerpark anpassen… Abgesehen davon, daß wir hier nach der neuen Bauordnung nur dreigeschossige Häuser bauen können, werden diese anstelle unserer bisher bekannten hohen nur flache Dächer erhalten. Dieses Dach tritt dementsprechend nicht in Erscheinung. Hierdurch werden die Häuser auf uns wahrscheinlich fremdartig wirken, dieses aber nur deshalb, weil sich unser Auge an das hohe Dach gewöhnt hat.“
(Mitteilungen 4, 1924)

Die Siedlung Schillerpark stellt einen Spiegel innovativer Bau- und Reformideen von über 90 Jahren dar. Sie steht beispielhaft für eine etappenweise Entwicklung, bei der in jeder Phase sowohl innovative Impulse gesetzt als auch beim Weiterbau an aktualisierungsfähige Traditionen angeknüpft wurde. Heute zeigen sich interessante Korrespondenzen zwischen einzelnen Baustilen, Nutzungskonzepten und Architekturphilosophien.

Mit ihrer vom Chefarchitekten der GEHAG, Bruno Taut, entworfenen Weddinger Wohnanlage hatte die Genossenschaft 1924 die Epoche des „Neuen Bauens“ in Berlin eingeläutet. Dies bedeutete ein ästhetisches, funktionales sowie bautechnisches Umdenken. In der Verknüpfung von Zeilenanordnungen und halboffener Blockrandbebauung, Flachdächern und Ziegelverblendmauerwerk wurde bewusst auf Relikte des Wilhelminischen Zeitalters verzichtet. Dem traditionsbewussten Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft musste der Architekt seine radikal und fremdartig erscheinenden Vorstellungen jedoch erst nahebringen. Die dem Stil der holländischen Schule verbundenen Entwürfe stießen zum Teil auf heftigen Widerstand. Expressionistische Details kontrastierten mit der kubischen Strenge der Baukörper. Die starke plastische Durchbildung der Fassaden mit Loggien und Balkonen prägte vor allem den ersten Bauabschnitt, dem aus Kostengründen zunehmende Vereinfachung im Fortgang des weiteren Verlaufs folgte. Angesichts der Ungewöhnlichkeit und Modernität der Neubauten wurde in den genossenschaftlichen Mitteilungen um Akzeptanz bei den Mitgliedern geworben.

Die neuen Bewohner, vornehmlich Gewerkschaftsmitglieder des Metallarbeiter- und Baugewerkbundes, identifizierten sich schnell mit den roten Klinkerbauten und trugen mit ihrer vorwiegend sozialdemokratisch eingestellten Haltung zum Image der im doppelten Sinn bald genannten „Roten Bonzenburg“ mit bei.

Innenhofansicht mit Spielplatz

Übergang der Architekturstile (links Taut, rechts Hoffmann)

Die Ära der 1950er Jahre leitete der damalige Genossenschaftsvorstand und Architekt Hans Hoffmann mit dem Weiterbau der Siedlung im Stil der Nachkriegsmoderne ein, die gleichzeitig eine sensible Anknüpfung an das „Neue Bauen“ bedeutete. Es hätte kaum einen kompetenteren Nachfolger gegeben, da er in seiner frühen Berufszeit Mitarbeiter im Büro von Bruno Taut war und die Genossenschaftsidee in seine eigenen Entwürfe zu übertragen wusste. 1954 nutzte Hoffmann zunächst den großzügigen Blockinnenbereich für eine Verdichtung im Sinne des Tautschen Konzepts. Die neuen Hauszeilen passte er vom Volumen – dreigeschossig mit Drempel – und materialgemäß – Ziegel und Putz – dem Erscheinungsbild der bestehenden Baukörper an, so dass keine gestalterischen Brüche entstanden. Die vom Landschaftsplaner Walter Rossow entworfenen Freiflächen setzten die Wohnideen in den Außenraum fort. Eine freier bestimmte Konfiguration entstand im letzten Bauabschnitt jenseits der Corker Straße. Die Auflösung und Transparenz der Fassaden prägten den Spitznamen „Glaskästen“.

Rund 50 Jahre später stand die „Modernisierung der Nachkriegsmoderne“ an. In Kooperation des Architektenteams Brenne mit der Technischen Universität Dresden gelang ein innovatives Gesamtkonzept: der Erhalt der baukünstlerischen Qualitäten, die Integration neuester energetischer Forschungsergebnisse und die Anpassung an aktuelle nutzerorientierte Bedürfnisse. Für dieses Vorhaben wurde 2013 der Deutsche Bauherrenpreis sowie die Sonderauszeichnung „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ vergeben.

Die „Glaskästen“ bei Nacht, um 1955

Hoffmann-Bauten nach der Modernisierung im Sommer 2012

Bruno Taut

Hans Hoffmann

Bruno Fioretti Marquez

„Planungsgruppe 1892“

Lageplan der Siedlung Schillerpark

Schon bald nach Verleihung des Titels UNESCO-Welterbe für die historische Tautsiedlung im Jahr 2008 stand die Debatte um eine adäquate Erweiterung in der angrenzenden „Pufferzone“ an. Wesentlich befördert wurde das Projekt durch die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs. Ziele in Bezug auf das Nutzungskonzept waren, das bisher in der alten Siedlung eingeschränkte Wohnungsspektrum durch generationsübergreifende Angebote und Barrierefreiheit zu ergänzen. Dabei stellte es sich als Vorteil heraus, nicht nur rein additiv zu planen, sondern die Neubauten in den Kontext der bestehenden Wohnanlage einzubinden.

Der neue Siedlungsteil des Architektenteams Bruno Fioretti Marquez Berlin, Preisträger im 2012 vom Senat ausgelobten genossenschaftlichen Neubauwettbewerb „Bezahlbarer Wohnraum für Berlin“, zeigt in städtebaulicher Hinsicht das bewusste Aufgreifen von Wege- und Sichtachsen zu den historischen Bauten, ebenso die Anpassung der Kubatur sowie – in respektvoller Zurückhaltung – eine zeitgemäße Architektur- und Fassadengestaltung. Der 2015 bezogene Neubau an der Schwyzer Straße ist zugleich nach innen zu einem ruhigen Wohnhof orientiert. Die flexiblen Grundrisse und typisierten Wohnmodule ermöglichen sowohl eine breite Mischung an Haushaltsformen als auch eine spätere Umgestaltung zugunsten zukünftiger Nutzungsvorstellungen. Für *„die hohe Funktionalität dieses Wohnprojekts, die gestalterische Souveränität und den sensiblen Umgang mit den heute wesentlichen Bedürfnissen der Bewohnerschaft“* wurde der Deutsche Ziegelpreis 2017 verliehen.

Sicht- und Wegebeziehungen von der historischen Siedlung Schillerpark zum Weiterbau in der UNESCO „Pufferzone“

Durchgang vom Innenhof der Schwyzer Straße zur Siedlung Schillerpark

Der Neubau folgt der Rundung der Schwyzer Straße

Gartenseite der drei Hallenhäuser am Ortolanweg

Luftbild der Gesamtanlage mit den verschiedenen Bautypen des Kommunikativen Wohnens

Mut zum Experiment: Pilotprojekte und alternative Bauideen

Ende der 1980er Jahre lösten die Vorbereitungen zum 100-jährigen Genossenschaftsjubiläum einen „Blick zurück in die Zukunft“ aus – mit Besinnung auf traditionelle und modellgebende Beispiele der eigenen Vorgeschichte –, zugleich aber auch Überlegungen, alternative Ideen und aktuelle Wohntrends im Neubau umzusetzen. Eine Fragestellung rückte dabei besonders in den Vordergrund: Kann Gemeinschaft „gebaut“ werden, lässt sich durch spezielle Architekturformen auch ein gruppenorientiertes Bewohnerverhalten anregen?

Befördert durch das Bundes-/Länderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ wurde in einem 1988 ausgelobten Architektenwettbewerb die Chance gesehen, für innovative Planungsleitbilder auch entsprechend neue gestalterische Lösungen – quasi gebaute Genossenschaftsutopien – zu entwickeln. Das Projekt „Kommunikatives Wohnen“ im Neuköllner Stadtteil Buckow stand somit programmatisch für eine Neubestimmung gemeinschaftsorientierter Konzepte. Mit den beiden preisgekrönten Architekturbüros Liepe/Steigelmann (Berlin) und Matzinger (Linz) konnte eine Variationsbreite an Gebäudetypen realisiert werden, darunter in konsequentester Ausbildung zentral erschlossene Hallen- und Atriumhäuser. Aufgrund der hohen Resonanz schloss sich 1995 das Nachfolgeprojekt Gerlinger Straße an. Das bald auch auf die Fachwelt übergreifende Interesse löste nicht nur zahlreiche Besucherströme und Pressemitteilungen aus, sondern auch Anerkennungen wie den „Architekturpreis Zukunft Wohnen“ 1995 oder den „Klaus-Novy-Preis“ 1997.

Ein gleichfalls innovativer Ansatz tat sich durch die Initiative einer externen Nutzerinnengruppe auf, die ihre Wohnvorstellungen unter genossenschaftlicher Trägerschaft realisieren wollte. In direkter Nachbarschaft zum „Kommunikativen Wohnen“ setzte ihr 1999 bezogenes Modellvorhaben „Offensives Altern“ den experimentellen genossenschaftlichen Wohnungsbau mit dem Fokus auf generationsübergreifende Konzepte fort. Als bauliche Lösung entstand eine Kombination aus individuellen Wohneinheiten, zum Teil durch Laubengänge und gemeinschaftliche Balkone miteinander verbunden, und im Kreuzungspunkt der L-förmigen Anlage ein zentraler, zweigeschossiger Gemeinschaftsraum.

Atriumhaus am Ibisweg

Die Tradition innovativer Bauvorhaben wird in der 1892 auch zukünftig weiter belebt. Nach den Vorläufern am Stadtrand stellen sich in den verdichteten Innenstadtbezirken jedoch neue Herausforderungen. Als Erweiterung der 1975–82 im Zuge der „Kahlschlagsanierung“ am Nettelbeckplatz errichteten Genossenschaftssiedlung wurde im Rahmen des Wettbewerbs „Kostengünstiger und experimenteller Geschosswohnungsbau“ 2015 ein außergewöhnliches Konzept preisgekrönt. Zielvorstellung war dabei, das vorhandene Parkhaus zum Teil als „Grundstück“ eines neuen siebengeschossigen Gebäudeteils ressourcensparend zu nutzen. Nach Entwürfen des Architekturbüros Tafkaoo (Wien/Berlin) fügt sich der neue Gebäudeteil in ein Gesamtkonzept ein. Zur Förderung einer durchmischten und generationsübergreifenden Bewohnerschaft sind zudem Studentenapartments und eine Wohngemeinschaft für Senioren vorgesehen. Ein ergänzendes Grundrissangebot sowie die durchgängig barrierefreie Ausstattung des Neubaus sollen unterschiedlichen Nutzergruppen ermöglichen, die zum Lebensabschnitt passende Wohnung zu finden, ergänzt durch Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Gästewohnungen und großzügige Grünflächen.

Das genossenschaftliche Bauvorhaben verspricht eine deutliche Aufwertung des umgebenden Stadtviertels – ein Trend, der auch in anderen Quartieren mit positiver Ausstrahlung stabiler genossenschaftlicher Nachbarschaften beobachtet wird. Das Weddinger Projekt erbringt zugleich den Beweis, dass unter heutigen Prämissen sowohl kreative Auseinandersetzungen mit Stadtumbauprozessen der 1970er Jahre geführt als auch Lösungen gefunden werden, in bestehende Gebäude- und Siedlungsstrukturen innovative Projektideen zu installieren.

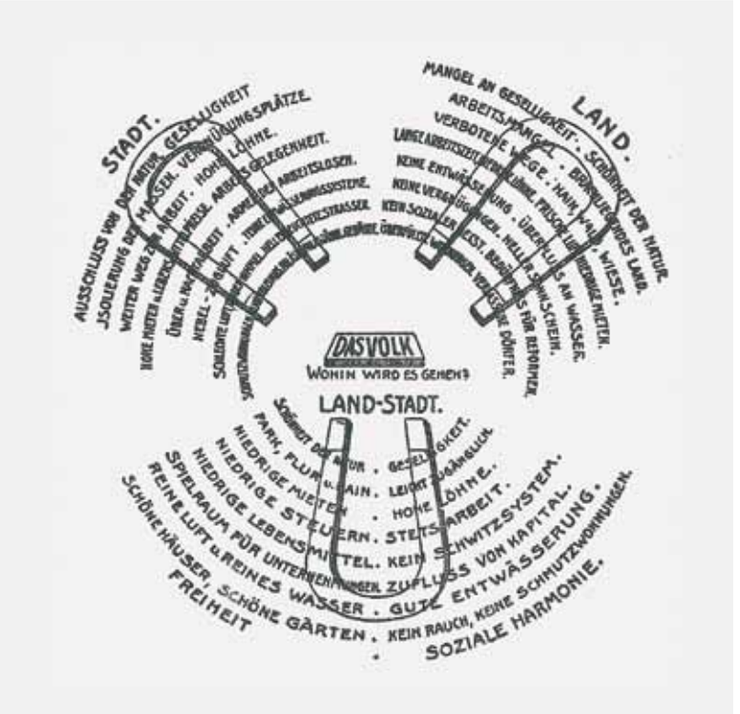
Das Engagement der 1892, neben dem Standardwohnungsbau immer auch experimentelle Nischen auszuloten, bleibt weiterhin Programm. Lernen von der genossenschaftlichen Architekturentwicklung heißt dabei, das Wechselspiel von Wohnkonzepten und Bewohnerbedürfnissen mit Gestaltung, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Identitätsstiftung in Einklang zu bringen und gleichzeitig zukünftige Entwicklungen in die Wege zu leiten.

Vision für das Neubauprojekt Nettelbeckplatz

Die Gartenstadtbewegung
Das „Stadt-Land-Modell“ im Wandel

Berlin brachte eine erstaunliche Vielfalt gartenstädtischer Konzepte hervor. Neben der Ähnlichkeit des „Etiketts“ Gartenstadt geriet in den Hintergrund, dass es sich im Ursprung weder um die Villa im Grünen noch um den Werkswohnungsbau in Form von „Arbeiterkolonien“ handelte, sondern um eine ganzheitliche Idee des gleichberechtigten und gemeinschaftlichen Wohnens. Die Synthese von Stadt und Land, das vielzitierte „Drei-Magneten-Modell“ des Engländers Ebenezer Howard, beruhte auf genossenschaftlicher Trägerschaft und gemeinsamen Besitz von Grund und Boden.

Die 1892 verfügt mit der historischen, als UNESCO-Welterbe ausgezeichneten Tuschkastensiedlung und der ab 2001 projektierten „Neuen Gartenstadt Falkenberg“ über ein einzigartiges Gesamtensemble, das für jeweils zeitgemäße Interpretation der Gartenstadtidee steht. Die besondere Herausforderung liegt daher nicht nur in der denkmalpflegerischen Bewahrung, sondern ebenso in der Weiterentwicklung baukultureller und sozialer Qualitäten.



Das Magnetenmodell der Stadt-Land-Synthese nach Ebenezer Howard

„Es muß immer wieder nachdrücklich darauf hingewiesen werden, daß die Gartenstadtbewegung sich nicht deckt mit der Frage des Eigenhauses oder gar mit den Interessen der beruflichen Grundstücksverkäufer… Unsere Bewegung bezweckt natürlich auch künstlerische, aber in erster Linie sozial-ethische und wirtschaftliche Reform.“ (Adolf Otto 1911, Geschäftsführer der Deutschen Gartenstadtgesellschaft DGG)

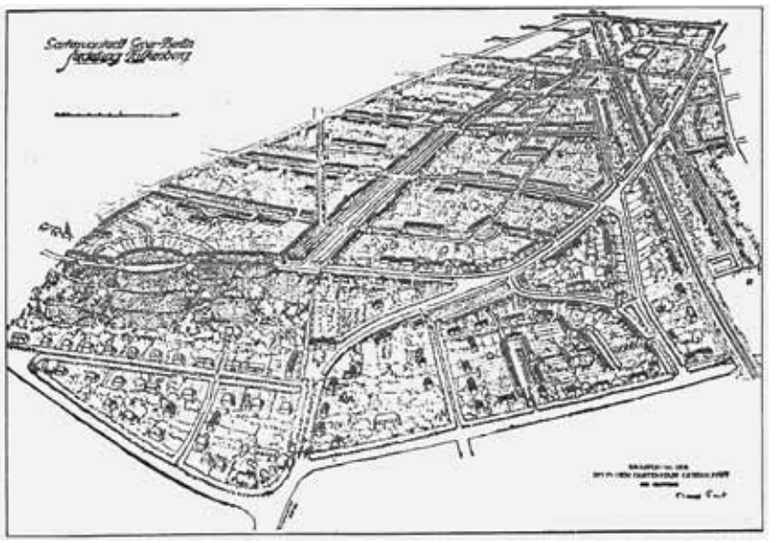
Falkenberger Kinder im Gartenstadtweg, 1917

Die Tuschkastensiedlung und ihre Wiederentdeckung

Die Gartenstadt Falkenberg steht historisch für die lang gesuchte Einheit ästhetischer und wohnreformerischer Innovation. Durch Fusion der 1910 gegründeten „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin“ mit dem Berliner Spar- und Bauverein kamen im Jahr 1919 zwei unterschiedliche Reformvorstellungen zusammen. Die Leitbilder der innerstädtisch bauenden, etablierten Genossenschaft und der unkonventionellen, aber mittellosen Gartenstädter schienen zunächst Welten voneinander entfernt zu liegen. Dennoch ermöglichte das Netzwerk der damaligen Protagonisten erstaunliche Synergieeffekte. So waren die Vertreter der bürgerlichen Gruppierungen wie der Genossenschaftspionier Heinrich Albrecht, der Bodenreformer Adolf Damaschke, der Städtebautheoretiker Theodor Goecke oder der AOK-Gründer Albert Kohn sowohl Gremienmitglieder des Berliner Spar- und Bauvereins als auch gleichzeitig im Einflussbereich der Deutschen Gartenstadtgesellschaft engagiert, die ab 1914 ihren Geschäftssitz nach Falkenberg verlegte.

Der Entwurf des jungen Architekten Bruno Taut sah ein Gesamtkonzept von rund 1500 Wohneinheiten vor. Wegen des Ersten Weltkriegs konnte jedoch nur ein Siedlungstorso mit insgesamt 134 Wohneinheiten realisiert werden. Im Gegensatz zu romantisierender Idylle zeitgenössischer Gartenstädte bemühte Taut hier keine historisierenden Vorbilder, sondern versuchte, mit innovativen Ausdrucksformen auf die neuen Bewohner einzugehen. *„Für den Berliner, der aus der Großstadt aufs Land hinauszieht, konnte man nicht ein Dorf mit romantischen und sentimentalen Gruppierungen erbauen, denn er blieb ja der Großstadtmensch, der seine Beweglichkeit durch das Leben in der freien Landschaft erweitern und vertiefen wollte.“* (Taut 1923, S. 1)

Modell des Akazienhofes



Ursprünglicher Gesamtplan für rund 1500 Wohneinheiten

Die unkonventionelle städtebauliche Anordnung – insbesondere die intensive, leuchtende Farbgebung der Tuschkastensiedlung – erzeugten zunächst einen Sturm der Empörung. Taut wurde sogar als „Verunstalter des Ortsbildes“ und „Verbrecher an der Seele des Volkes“ für verhaftungswürdig erklärt. Mit Ende des kaiserlichen Obrigkeitsstaates schlug die Stimmung in ihr Gegenteil um und ließ die Siedlung – dann bereits mit dem Berliner Spar- und Bauverein fusioniert – zu einem beliebten Pilgerort und Zentrum avantgardistischer Strömungen werden. Eine eigene Siedlungszeitung „Der Falkenberg“, die „Falkenberger Nationalhymne“ oder die von Bewohnern entworfene „Tautfahne“ wurden neben den überregional bekannten Festen zum Ausdruck eines fantasiereich inszenierten Siedlungslebens.

In den folgenden Epochen geriet auch die Gartenstadt Falkenberg unter den Einfluss gesellschaftlicher Umbrüche. In der NS-Zeit herrschte das Diktat von Gleichschaltung und Überwachung, in der das bislang frei bestimmte genossenschaftliche Leben zum Erliegen kam und oppositionell eingestellte Bewohner in die Emigration trieb. Nach Gründung der DDR stand die Siedlung unter treuhänderischer Verwaltung und erfuhr eine neue Deutung im Sinne der sozialistischen Arbeiterbewegung. Das bauliche Erbe wurde zwar geschätzt und bereits 1977 unter Denkmalschutz gestellt, dennoch konnte nicht verhindert werden, dass die Substanz der Häuser zunehmend Schaden erlitt. Erst nach Rückübertragung an die 1892 eröffnete sich die Chance einer grundlegenden Modernisierung und denkmalgerechten Wiederherstellung. Als UNESCO-Welterbe steht die historische Gartenstadt Falkenberg heute im Mittelpunkt großen öffentlichen Interesses. Das „Leitsystem“ der zweisprachigen Stelen informiert über die Entwicklungsetappen von Architektur und Städtebau, aber auch über das mehr als 100-jährige gartenstädtische Wohnen „zwischen Stadt und Land“.

Reihenhäuser im Gartenstadtweg

Einweihung der „UNESCO-Stele“

Blaues und Weißes Haus am Gartenstadtweg 50

Rekonstruktionsprozesse im historischen Ensemble

„Durch die Mischung der Bewohner besteht ein lebensvolles Neben- und Miteinander, das soziale Abstände ausgleicht und soziale Werte schafft. Dementsprechend ist das äußere Bild der Kolonie: ein heiterer Wechsel in Hausgröße und Form, zusammengehalten durch die Einheit der Dachlinie und des Materials und belebt durch eine äußerst lebhafte und zum Teil intensive Farbgebung." (Taut, Wasmuths Monatshefte der Baukunst 1919/20, S. 183)

Nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 stellte sich der bauliche Zustand in der Gartenstadt Falkenberg als desolat dar. Vor allem die originale, namensgebende Farbigkeit der Tuschkastensiedlung war kaum noch erkennbar. Mit dem Büro Brenne Architekten beauftragte die 1892 ausgewiesene „Taut-Experten", die zunächst fundierte Bestandsaufnahmen durchführten. In Absprache mit Denkmalschutzbehörden, Genossenschaftsgremien und unter Einbeziehung der Siedlungsbewohner umfasste die Gesamtplanung eine schrittweise Wiederherstellung anhand eines detaillierten Maßnahmenkatalogs. Es ging gleichermaßen um die Würdigung des außergewöhnlichen Architekturerbes als auch um die Gebrauchsfähigkeit der Wohnhäuser unter zeitgemäßen Anforderungen. Neben neuen Standards von Haustechnik und Wärmeschutz standen die Qualität der handwerklichen Ausführung, der Einsatz umweltgerechter Materialen sowie wohnwertverbessernde Nutzungen im Vordergrund.

Zur Bestimmung der originalgetreuen Farbigkeit wurden akribische Untersuchungen durchgeführt sowie alte Archivfotos und Dokumente hinzugezogen, so dass die Befunddichte fast vollständige Rück-

Das „Schwarze Haus" am Gartenstadtweg 86, vor und nach der denkmalgerechten Wiederherstellung

Rekonstruierte Farbmuster am Gebäudeensemble Gartenstadtweg 29-33

Eingang Gartenstadtweg 29

schlüsse zuließ. Das rekonstruierte Erscheinungsbild der Gartenstadt belegt gerade in Falkenberg den Ruf Bruno Tauts als „Meister des farbigen Bauens“, ebenso als sozial engagierter „Genossenschaftsarchitekt“, der seine Konzepte vielfach publizierte.

Bei der Rekonstruktion nahm der Akazienhof eine Sonderrolle ein. Die zurückhaltenden Farbabstufungen betonen hier eher die gemeinschaftsbildende Konzeption des Ensembles als dass Einzelelemente bewusst hervorgehoben werden. Darüber hinaus fügt sich am Eingang das vom Architekten Heinrich Tessenow entworfene Haus mit einheitlich olivgrüner Farbgebung dezent ein. Am Gartenstadtweg steht die Farbigkeit in weitaus expressiverer Form im Vordergrund: die Reihenhäuser zeigen sich heute wieder alternierend rot-schwarz. Einige Mehrfamilienhäuser fallen durch aufwändig gestaltete Muster ins Auge. Solitär stehende Gebäude – wie das „Blaue Haus“ oder das „Schwarze Haus“ – setzen in besonders exponierter Lage leuchtende Farbakzente. Jede Hausgruppe vereint somit individuelle Lösungen, gleichzeitig ist sie Teil eines übergeordneten Farbenkanons. Dass es sich dabei nicht nur um künstlerische Spielerei, sondern gleichfalls um die bewusste Analogie zum genossenschaftlichen Wohnen zwischen Einzelinteressen und Siedlungsgemeinschaft handelt, kommentierte der Architekturkritiker Dr. Adolf Behne: *„Bruno Taut hat in Falkenberg – und meines Wissens als Erster – den Versuch gemacht, die Farbe in den Dienst einer Gartenstadtarchitektur zu stellen… Wie das Verhältnis des Gartenstädters zur Gartenstadt die Mitte hält zwischen Freiheit und Gebundenheit, hält sie das farbige Haus zwischen dem Typ und dem Eigenhaus!“* (Behne, Gartenstadt 7 / 1913, S. 248 f.)

Die denkmalgerechte Modernisierung der Gartenstadt bedeutete eine komplexe Vorgehensweise, die neben historischen und aktuellen Aspekten auch die Vielfalt von Bauteilen, Materialien und Architekturdetails zu vereinen hatte. Auch die Bezüge zur historischen Grünplanung bildeten einen wichtigen Sanierungsschwerpunkt, war doch schon von Beginn an das Bauen eng mit der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen sowie der privaten Nutzgärten durch Ludwig Lesser, dem ersten „Gartendirektor“ Berlins, verknüpft. Seine mit der Rekonstruktion beauftragte Urenkelin, die Landschaftsarchitektin Katrin Lesser, setzte mit der denkmalgerechten Wiederherstellung der Außenanlagen wichtige Akzente.

Zahlreiche Anerkennungen, darunter der Welterbe-Status und der Bauherrenpreis „Modernisierung 2003“, ausgeschrieben vom Bund Deutscher Architekten, Deutschen Städtetag und Bundesverband der Wohnungswirtschaft, haben die engagierten und außerordentlichen Anstrengungen der 1892 gewürdigt.

„Mit der 1991 eingeleiteten denkmalpflegerischen Erneuerung und Sanierung, die 2002 ihren Abschluss fand, konnte den Siedlungshäusern ihre architektonische Qualität zurückgegeben werden. Neben der Instandsetzung oder Nachbildung der Fenster, Dächer, Gauben, Fensterläden, Türen, Schornsteinköpfe, Spaliere, Pergolen, Hauslauben und Gartenzäune galt die besondere Aufmerksamkeit der Denkmalpfleger der Zurückgewinnung der ursprünglichen Putzart und der Mineralfarbenanstriche sowie der abstrakten Fassadenmalereien.“
(Brenne 2005, S. 61)

Erster Bauabschnitt des Teilbereichs „Para*du*“ (2001–2002)

Zweiter Bauabschnitt Neue Gartenstadt (2011–2012)

Neue Gartenstadt Falkenberg
Neuinterpretation und Weiterbau

Mit Rückübertragung der historischen Gartenstadt war die Wiedereingliederung der noch unbebauten Liegenschaften auf dem Falkenberg verbunden. Dies eröffnete die Möglichkeit, den seit Jahrzehnten gehegten Traum des genossenschaftlichen Weiterbaus auf dem Plateau des Falkenbergs umzusetzen.

Eine im Jahr 1991 vom Berliner Senat in Kooperation mit der 1892 ausgelobte Expertenwerkstatt sowie städtebauliche Untersuchungen klärten zunächst grundlegende Voraussetzungen. Im folgenden Architektenwettbewerb wurde als erster Preisträger das Büro Quick Bäckmann Quick prämiert und mit der Realisation des Teilbereichs „Para*du*“ – in namentlicher Anlehnung an die früher auch als „Paradiesvogel“ bezeichnete Tuschkastensiedlung – beauftragt. Formales Credo war dabei, nicht den Stil Bruno Tauts unreflektiert zu imitieren, sondern eine sachlichere Architektursprache der „klassischen“ Moderne aufzugreifen.

Dieser Leitidee folgten zwischen 2011–2014 weitere Bauabschnitte nach Entwürfen der Architekturbüros Hertfelder & Montojo und Blumers. Die Realisierungen umfassen eine Typenvielfalt von drei- bis vierstöckigen Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhauszeilen, denen jeweils Privatgärten zugeordnet sind. Sie gruppieren sich um großzügig gestaltete Freiflächen, die über Fußgängerwege erschlossen werden und halböffentliche Treffpunkte für die Bewohner bilden. Inzwischen entwickelte sich mit der „Neuen Gartenstadt Falkenberg“ ein kleiner lebendiger Stadtteil mit rund 200 Wohneinheiten. Vor allem das Thema der Familienorientierung wurde groß geschrieben und schloss auch den Bau eines Kindergartens sowie eines Jugendclubs ein.

Die Neuinterpretation der Gartenstadtidee bezog sich auf verschiedene Aspekte: Einen wichtigen Schwerpunkt bildete das Thema „klimagerechtes Bauen“. Dabei wurde besonderer Wert auf Nachhaltigkeit, Ressourceneinsparung, den Einsatz regenerativer Energien und hohe ökologische Standards gelegt.

Dritter Bauabschnitt Neue Gartenstadt (2012–2014)

Die für die Beheizung notwendige Wärme speist sich aus bis zu 99 m tiefen Erdsonden. In Verbindung mit Blockheizkraftwerken für die Warmwasserbereitung, einer optimierten Wärmedämmung der Gebäude sowie „Heiz-Kühl-Decken“ wurden modellgebende Qualitäten erreicht. Auf vielfältige Nutzergruppen und Wohnwünsche antwortet ein differenziertes Wohnungsangebot, das im Vergleich zur historischen Siedlung flexiblere Grundrisse und komfortablere Ausstattungen zu bieten hat und somit eine bedarfsorientierte Erweiterung darstellt. Die Bandbreite reicht von 1- bis 6-Zimmer-Einheiten, die sich bei den Reihenhäusern auf über drei Etagen erstrecken.

Eine zukunftsorientierte Ergänzung und Verknüpfung der beiden gartenstädtischen Siedlungsteile stellt das aktuelle Neubauprojekt auf dem Eckgrundstück Gartenstadtweg und Straße Am Falkenberg dar. Neben Gemeinschaftsangeboten und einem „Welterbe-Raum“ entwarf das Architekturbüro Anne Lampen behindertenfreundliche und barrierearme Wohnungen sowie Räume für eine betreute Wohngemeinschaft.

Im Resultat zeigen sich zwar unterschiedliche Interpretationen innerhalb einer über 100-jährigen Geschichte der Gartenstadt Falkenberg, gleichzeitig verknüpft die genossenschaftliche Trägerschaft den alten und den neuen Siedlungsteil mit nachhaltigen Ideen des gemeinschaftsorientierten und innovativen Wohnens im Grünen – für unterschiedliche Zielgruppen, Lebensmilieus und Generationen. Neben den baulichen Qualitäten und technischen Errungenschaften steht weiterhin die aktive Aneignung durch die Bewohnerschaft im Vordergrund, sei es durch Mitwirkung im 1990 gegründeten Siedlungsausschuss, durch Aufbau von aktiven nachbarschaftlichen Netzwerken oder gemeinsame Aktivitäten und Siedlungsfeste.

Neuplanung für das Eckgrundstück Gartenstadtweg / Am Falkenberg

Umgang mit dem baulichen Erbe

Die 1892 hat in ihrer langen Bautradition bedeutende Reformsiedlungen im West- und Ostteil Berlins errichtet, zwei davon zählen zum UNESCO-Welterbe. Gleichzeitig wuchs der Bestand in den letzten Jahrzehnten auch durch Ankäufe, so dass sich die Wohnanlagen Asternplatz, Lichtenberg und – der neueste Erwerb – Weißensee nun in das genossenschaftliche Spektrum einfügen. Als Sonderfall gilt der „Nordverbund“, der im Wedding die behutsame Stadterneuerung nachhaltig fortführt.

Die Unterschiedlichkeit der Gebäudetypen und Entstehungszeiten bedeutet in vielfältiger Hinsicht eine Bandbreite an Verpflichtungen: in Bezug auf heutige bautechnische und energetische Standards, denkmalpflegerische Auflagen, aber auch zeitgemäße Nutzeranforderungen in Form sich wandelnder Lebensstile und Wohnbedürfnisse.

Siedlung Spandau: Terrassengebäude in neuem Glanz

Modernisierungsvorhaben – traditionell und zukunftsorientiert

Mit dem Lebensalter von Gebäuden verbinden sich immer Aufgaben, die in gewissen Intervallen den baulichen Zustand wie auch die Nutzungskonzepte aktuellen Erfordernissen anpassen müssen. So sind im Laufe der Jahrzehnte periodische Etappen an Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen vollzogen worden – manchmal auch als Korrektur voriger Eingriffe, die sich nach einiger Zeit durch neue Erkenntnisse schon wieder überholt hatten. Der enorme Einsatz bei der Modernisierung der Ostberliner Siedlungen hat sich auf jeden Fall gelohnt: für die Bewohner durch Verbesserung ihrer Lebensqualität und Aufwertung der gesamten Bausubstanz, aber auch im Hinblick auf die Außenwirkung und Ausstrahlung ins Stadtquartier. Die denkmalgerechte Rekonstruktion der Siedlung Proskauer Straße erhielt 1997 den „Friedrichshainer Bauherrenpreis“. Die UNESCO-Welterbe-

Blick auf die Wohnanlage Proskauer-/ Ecke Schreinerstraße vor und nach der Modernisierung

Modernisierte Siedlung Charlottenburg, Innenhof mit Waschhaus

Siedlung Gartenstadt Falkenberg avancierte zum Pilgerort von in- und ausländischen Besuchern. Die Stargarder Straße, in prominenter Lage direkt an der Gethsemanekirche, stellt eine gemeinschaftsorientierte und spekulationsfreie Insel im Szenebezirk Prenzlauer Berg dar.

Nachhaltige Modernisierung bedeutet heute in der 1892 jedoch nicht, den Fokus nur auf einzelne Bauvorhaben zu richten. Vielmehr steht die Einbindung in ein strategisches Gesamtpaket im Vordergrund, das ebenso die Bewohner beteiligt, alte und neue Siedlungsteile zusammen entwickelt sowie energieeffiziente Baustandards, veränderte Nutzungsoptionen und nachbarschaftliche Netzwerke einschließt. Diesen integrativen Ansatz würdigend erhielt die 1892 den vom Bundesbauministerium und dem Bundesverband der Wohnungswirtschaft erstmals 2008 ausgelobten „Genossenschaftspreis Wohnen“ mit der Begründung: *„Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG hat eine beispielgebende Unternehmensstrategie entwickelt, die vielseitig und flexibel angepasst werden kann… Mit dem Baukastensystem verbindet sie ihre traditionellen Werte mit den Anforderungen des gesellschaftlichen Wandels.“* („1892aktuell“, 1/2009)

Die einzelnen Bausteine „Fit für die Zukunft“ umfassen zahlreiche aufeinander abgestimmte Komponenten. Im Sinne der marktgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird das generationsübergreifende Zusammenleben favorisiert. Jedes Mitglied soll sich entsprechend seiner individuellen Lebensumstände in den eigenen vier Wänden so lange wie möglich wohl fühlen und wohnen bleiben können. Der Einbau von Treppenlifts, barrierefreien Balkonzugängen und technischen Assistenzhilfen für ältere oder behinderte Personen erfolgt bedarfsorientiert. Mit gezielten Wohnungsanpassungen im Bestand können zugleich soziale, bauliche und ökologische Verbesserungen geschaffen werden. Ebenso werden Bedürfnisse von sich verändernden Familienstrukturen, Singles oder Wohngemeinschaften berücksichtigt. Hierbei spielt die Integration von Senioren- und Demenzwohnprojekten eine besondere Rolle.

Zur energetischen und ökologischen Ertüchtigung – und damit verbundenen Senkung der Betriebskosten – wurde eine Reihe von Maßnahmen durchgeführt. Diese zukunftsorientierten Investitionen zeigen sich auch in der aktuellen Modernisierung der Siedlung Spandau. Hier sind die ab den 1970er Jahren erbauten Häuser – nach der Neugestaltung von Innen- und Außenbereichen – kaum mehr wiederzuerkennen und bieten mit ihrer attraktiven Lage in Havelnähe nun Neubaustandard zu genossenschaftlichen Konditionen. Nachhaltige Bestandspflege stellt sich in der 1892 als kontinuierlicher Prozess dar, der im Gesamtüberblick geplant und lokal – auf den jeweiligen Standort bezogen – umgesetzt wird.

Rekonstruktion des vom Architekten Salvisberg 1929 gestalteten Gebäudeteils am Attilaplatz 1

Liebenwalder Straße 11

Der Nordverbund – Behutsame Stadtentwicklung unter genossenschaftlicher Trägerschaft

In der Ära des sozialen Wohnungsbaus war mit der Gemeinnützigkeit auch die kontinuierliche Baupflicht verbunden – eine schwierige Auflage in Zeiten knapper Grundstücke und hoher Baukosten. Schon Ende der 1970er Jahre fokussierte die stadtpolitische Debatte die „Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnort". Dieses Umdenken von Kahlschlagsanierungen zur behutsamen Stadterneuerung wurde durch die „Internationale Bauausstellung" (IBA) zusätzlich befördert, die sich zwischen 1984–87 in ihrem Altbaubereich mit sozialverträglichen Strategien in gewachsenen Kiezstrukturen beschäftigte. Parallel dazu fand auch beim Senat ein Paradigmenwechsel unter dem Motto „Modernisierung vor Abriss" statt, in dessen Folge umfangreiche Fördermittel in die Altbausanierung flossen.

Die Entscheidung der 1892 zur Teilnahme am Berliner Sanierungsgeschehen ließ sie zunächst in einen grundsätzlichen Interessenkonflikt geraten. Ironie der Geschichte schien zu sein, dass sie das Erbe des spekulativen Mietskasernenbaus, den ihre Gründerväter vehement bekämpft hatten, nun selbst konservieren und bewahren helfen sollte. In der bisher durchgeführten Form des flächenhaften Abrisses der vorigen Bebauung – wie bei den in den 1970er Jahren errichteten Neubausiedlungen Spandau oder Nettelbeckplatz – konnte einer derartigen Auseinandersetzung noch aus dem Weg gegangen werden.

Trotz der Widersprüche wurde nach sinnvollen Strategien gesucht, einen vertretbaren wohnreformerischen Beitrag auch auf diesem Gebiet zu leisten, *„durch die Schaffung von Genossenschaftswohnungen mit genossenschaftlichem Standard und Beseitigung der Mängel, die vor ca. 80 Jahren auf Seiten des nichtgenossenschaftlichen Bauens aus Gründen des Gewinnstrebens begangen wurden."* (Mitteilungen, Juni 1981) Mit diesen Leitgedanken bildete die 1892 am 30. Januar 1976 eine Kooperation mit den Nordberliner Genossenschaften „Freie Scholle", „Reinickes Hof" und „Wittenauer Wohnungsgenossenschaft" und wurde vom Senator für Bau- und Wohnungswesen als offizieller Hauptsanierungsträger im Gebiet Wedding-Schulstraße bestätigt. Der Fortgang gestaltete sich jedoch mühsam und langwierig.

Groninger Straße 22

Oudenarder Straße

Zudem umfasste der Untersuchungsbereich das gesamte Spektrum vom Abriss bis zum kleinen Neubauvorhaben, von der behutsamen Erneuerung bis zur denkmalpflegerischen Restaurierung des Status quo.

Aufgrund des Wegfalls der Gemeinnützigkeit wurde im Dezember 1989 der genossenschaftliche Zusammenschluss in die von allen vier Partnern zu gleichen Teilen gebildete Gesellschaft „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ umgewandelt. Bis 2009 folgten diverse Sanierungsmaßnahmen sowie drei kleinere Neubauprojekte.

Die dritte Etappe wurde am 1. Januar 2010 eingeleitet: Der Nordverbund ging durch Verschmelzung in der 1892 auf. Der Siedlungsbestand umfasst heute 33 Häuser mit fast 500 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Das Quartier erhält durch zahlreiche kulturelle und soziale Einrichtungen – wie etwa die Osram-Höfe – zunehmende Aufwertung und Attraktivität.

Lage der Genossenschaftsbestände im Bereich Liebenwalder, Groninger und Oudenarder Straße

Leben in der Genossenschaft

Über 125 Jahre wurden nicht nur wirtschaftliches Handeln und baukulturelles Engagement, sondern auch das gemeinschaftsorientierte Leben bei der 1892 großgeschrieben. Die genossenschaftliche Form bot die Chance, sowohl die rechtliche Absicherung der Mitglieder durch Dauernutzung zu garantieren als auch Visionen „gelebter Demokratie“ im Alltag zu verwirklichen.

Auch wenn sich die Ausprägungen des miteinander Wohnens stetig veränderten, jeweils zeitgemäßen und gesellschaftlichen Einflüssen anpassten, so haben sich bis heute bewährte Traditionen fortgesetzt und Ideen des solidarischen, nachbarschaftlichen Zusammenhalts neu entwickelt. Unterstützt von den genossenschaftlichen Gremien, durch Siedlungsausschüsse oder den „Verein zur Förderung des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens e. V.“, basiert die Vielfalt der aktuellen Initiativen vor allem auf ehrenamtlichem Engagement und der aktiven Mitwirkung der Bewohner vor Ort.

Die Vergnügungskommission des Berliner Spar- und Bauvereins

„Bei den Volksaufführungen beschränkt man sich zunächst darauf, den Arbeitern musikalische Genüsse von hohem Wert in vollkommener Weise zugänglich zu machen. Das Verständnis für die Konzerte wird durch Vorträge, welche einige Abende vorher stattfinden, zu wecken gesucht. Indem den Arbeitern die besten Werke unserer Komponisten vorgeführt werden, sollen sie allmählich Verständnis und Freude an guter Musik gewinnen.“ (Kromrey 1903, S. 88)

Das 1913 errichtete Wohlfahrtshaus in Charlottenburg

Die Gemeinschaft als Lebensform

Beeinflusst durch die breit gefächerten Ideen der Lebensreform entwickelte sich im Berliner Spar- und Bauverein seit den Anfängen ein facettenreiches Siedlungsleben, getragen von sozialkulturellen Experimenten und dem Willen zum gleichberechtigten Miteinander verschiedener Bevölkerungskreise, Generationen und Weltanschauungen. Das Gemeinwesen im Kleinen und die genossenschaftliche Reforminsel wurden zu Hoffnungsträgern neuer klassenübergreifender Gemeinschaften. Vor allem auf kulturellem Gebiet entstand eine große Vielfalt. Das „Komitee für Volksaufführungen“ bot ein umfassendes Programm mit dem Anspruch, bislang bürgerlichen Kreisen vorbehaltene Kunst, Musik und Wissenschaft für Arbeiterfamilien zu erschließen. Konzerte, Museumsführungen und Fachvorträge bildeten bald tragende Elemente dieses erfolgreichen Bildungsangebots. In den genossenschaftlichen Kindergärten ermöglichten innovative Erziehungsmethoden nach Fröbel’schen Grundsätzen eine pädagogische Förderung der Arbeiterkinder; die Bibliotheken eröffneten mit ihren umfangreichen Literaturbeständen erstmals wohnortnahe Zugänge zu Bildung und Unterhaltung.

Die für die damalige Zeit außergewöhnliche Einrichtung eines „Wohlfahrtshauses“ in Charlottenburg fand den bewundernden Beifall auswärtiger Besuchergruppen. *„Über das Wohlfahrtshaus war man des Staunens voll und darüber, daß dessen Kosten durch die allgemeine Nutzungsgebühr gedeckt werden. Die Verbindung der Lese- und Bibliotheksräume für Kinder und Erwachsene und dadurch ihr erzieherischer Einfluß war neu. Jedenfalls waren die Besuchergruppen mit uns darin einig, von welchem hohen Wert es ist, in unseren Familien nicht nur den Sinn für gutes Wohnen, sondern auch den Sinn für die Gemeinschaft zu wecken.“* (Mitteilungen, November 1928)

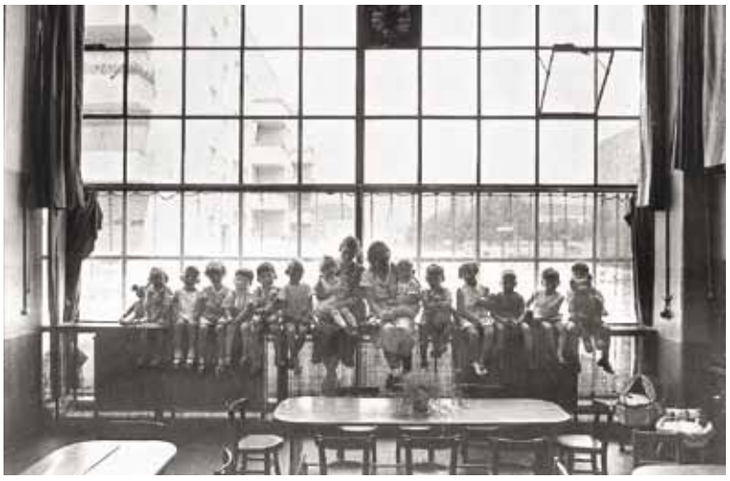
Genossenschaftswirtshaus in der Proskauer Straße

Versammlung des Sängerchors

Gemeinschaftlich organisierte Aktionen der Bewohner richteten sich darüber hinaus auf ökonomische und gewerbliche Unternehmensfelder. Durch Sammel- und Großeinkäufe, Gründung von Konsum- und Bäckereigenossenschaften sowie Vergabe von „Bienenkorb-Rabattmarken“ konnten Einsparungen im privaten Haushaltsbudget erreicht werden. Solidarisches Wirtschaften bewirkte dabei nicht nur den materiellen Vorteil, sondern diente im Falle der genossenschaftlichen Gasthäuser auch dem Ziel, *„das Wirtshausleben in edlere Bahnen zu lenken“*. Zudem unterstützten Netzwerke nachbarschaftlicher Solidarität, Hilfsfonds und Stiftungen bedürftige und in Not geratene Mitglieder, was sich vor allem in Krisenzeiten bewährte.

Dass das Zusammenleben nicht nur in idealtypischer Harmonie verlief, lässt sich aus der Existenz von Schlichtungskommissionen, strikten Hausordnungen sowie vielfältigen Verhaltensappellen folgern. Gleichwohl überwog die positive Wertschätzung der genossenschaftlichen Gemeinschaft, aus deren Mitte zahlreiche Freizeitgruppen wie Sänger- und Kegelvereine, Rauchclubs oder Debattierzirkel hervorgingen. In den Mitteilungsblättern wurde im Weiteren von Pfingstkonzerten, Kunstausstellungen und gemeinsamen Ausflügen in die Berliner Umgebung berichtet, in den 1920er Jahren von Kursen in modernem Ausdruckstanz oder Vorführungen der neuesten Tonfilme. Jährliche Höhepunkte des Siedlungslebens bildeten die Kinder- und Sommerfeste, die mit vielseitigen Programmpunkten in den reich geschmückten Innenhöfen stattfanden. All diese Unternehmungen wurden von den Bewohnern, meist in Kommissionen und Beiräten, ehrenamtlich organisiert und waren eingebettet in ein gut funktionierendes System der Selbstverwaltung.

Der Kindergarten Attilahöhe im 1929–31 errichteten Neubau



Blick vom Kindergarten auf Tankred- und Wittekindstraße

Gemeinsame Gartenarbeit in der Siedlung Stargarder Straße

Sommerfest in der Siedlung Ortolanweg

Vielfalt heutiger Angebote und Aktivitäten

Bis heute stellen „Hilfe zur Selbsthilfe“, demokratische Mitwirkung und nachbarschaftliche Netzwerke genossenschaftliche Grundpfeiler dar. Die 1892 fördert dies nach wie vor durch vielseitige finanzielle wie bauliche Maßnahmen. So zählen auch in Neubauprojekten Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen zur Selbstverständlichkeit, im Bestand werden vorhandene Räumlichkeiten umgebaut und stehen danach mit diversen Angeboten zur Verfügung. Weniger in ökonomischer als in ideeller Hinsicht leisten sie einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zu Wohnzufriedenheit, Identifikation und Kommunikation unter den Mitgliedern. Dabei bilden vor allem die schon seit Ende der 1920er Jahre bestehenden Siedlungsausschüsse wichtige Bindeglieder zwischen Bewohnerschaft und Verwaltung. Zu ihren Aufgaben zählen u. a. die Organisation von Veranstaltungen oder der Informationsaustausch zu Maßnahmen im Wohngebiet.

Die wachsende Differenzierung unterschiedlicher Zielgruppen und Lebensstile sowie der demografische Wandel mit Zunahme älterer Bewohnergruppen spielen eine immer bedeutender werdende Rolle. Neben den bewährten „klassischen“ Seniorenwohnheimen in Westend und Neukölln hat sich der 1994 von Mitgliedern gegründete „Verein zur Förderung des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens e. V.“ programmatische Ziele gesetzt: Im Fokus stehen betreute Wohngemeinschaften, bei denen betagte Genossen in ihrem angestammten Umfeld verbleiben können – jeder mit eigenem Zimmer als Rückzugsort und gleichzeitig der Möglichkeit mit anderen Bewohnern gemeinsamen Aktivitäten nachzugehen. Drei dieser Einrichtungen, unterstützt durch externe Pflegedienste und Kooperationspartner, befinden sich in den Wohnanlagen Schwyzer Straße (Wedding), Neuendorfer Straße (Spandau) und Tankredstraße (Tempelhof), weitere sind im Neubauprojekt Nettelbeckplatz und in der Gartenstadt Falkenberg geplant.

Ein anderer Schwerpunkt richtet sich auf das Zusammenleben von Generationen und damit auch auf die Einbindung jüngerer Mitglieder und Familien. Gemäß dem Motto „Einfach vorbeischauen und mitmachen“ laden Siedlungstreffpunkte der 1892 zu Angeboten wie Galerie1892, Gesundheits-, Sprach-, Computer- und Yogakurse oder auch Bastel- und Lesegruppen ein. In Spandau erfreut sich das ehrenamtlich geführte Waschcafé großer Beliebtheit bei kleinen und großen Bewohnern.

Eröffnung des Stützpunktes Freunde alter Menschen e. V. im Concierge Wedding

Die vier Concierge-Büros bieten nicht nur Service für die Bewohner vor Ort. Sie sind darüber hinaus oft tägliche Anlaufstellen, übernehmen eine Vielfalt an Dienstleistungen, veranstalten Ausstellungen oder auch externe Aktivitäten, darunter Tagesausflüge weit über die Stadtgrenzen hinaus. Die genossenschaftliche Mitgliederbetreuung sowie ergänzende Zusammenarbeit mit Trägern sozialer Dienste runden das breite Spektrum ab. Über zwanzig Gästewohnungen in Berlin und Wandlitz, dazu auswärtige Übernachtungsmöglichkeiten – von Warnemünde, Hamburg, Dresden bis zum Spreewald – stehen allen Mitgliedern offen. Gern werden sie gebucht, wenn sich ein auswärtiger Besuch angekündigt hat oder eigene Reisepläne verwirklicht werden sollen. Aktive Selbsthilfe bewährt sich im Wohnumfeld, dazu zählen Gartenkommissionen oder die ehrenamtliche Mitwirkung bei der Pflege von Außenanlagen. Die 1892 unterstützt darüber hinaus Initiativen wie Bewohnercafés und Nachbarschaftstreffpunkte. Innerhalb der Siedlungen wirken vor allem lokale Aktivitäten wie Neujahrsempfänge, Jubiläumsfeiern, Trödelmärkte, Austausch von „Ehemaligen“, Erzählcafés oder Hoffeste identifikationsstiftend und gemeinschaftsfördernd.

Information, Transparenz und Austausch zwischen Mitgliedern und Verwaltung sind grundlegende Voraussetzungen für eine Beteiligungskultur. Dabei übernehmen neben der periodisch erscheinenden Mitgliederzeitschrift „1892aktuell“ inzwischen auch die sozialen Medien, Apps und Internetauftritte zunehmend wichtige Aufgaben. Durch ihr soziales Engagement, die professionelle Kommunikation und das Engagement ihrer Mitarbeiter gewann die 1892 auch auf diesem Gebiet bereits zahlreiche Preise und Anerkennungen.

Hoffest in der Siedlung Proskauer Straße

Skatturnier der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Alte und neue Wohnkonzepte – Eine Geschichte von Innovationen

Genossenschaftliche Wohnideen wurden schon historisch von Visionen eines selbstbestimmten Lebens in der Gruppe Gleichgesinnter getragen. Nicht der Traum vom individuellen und isolierten Dasein oder die Addition von Einzelwohnungen standen im Vordergrund, vielmehr ging es um neue und kreative Gestaltungsideen für das wachsende Bedürfnis nach gemeinschaftsorientierten Wohnmodellen.

Berlin galt schon um 1900 als Experimentierfeld, mit Lösungen von Einküchen- und Servicehäusern oder kollektiven Wohnformen im „Friedrichshagener Dichterkreis“ und in der „Neuen Gemeinschaft“ in Schlachtensee. Neben schnell wieder aufgegebenen Utopien bewährten sich langfristig vor allem die genossenschaftlichen Bauherren, die ihre Wohnkonzepte auf Grundlage des Gemeinschaftsbesitzes dauerhaft verankern konnten. Auch der Berliner Spar- und Bauverein war hier federführend engagiert.

Siedlung Nordufer, Wohnhof Fehmarner Straße

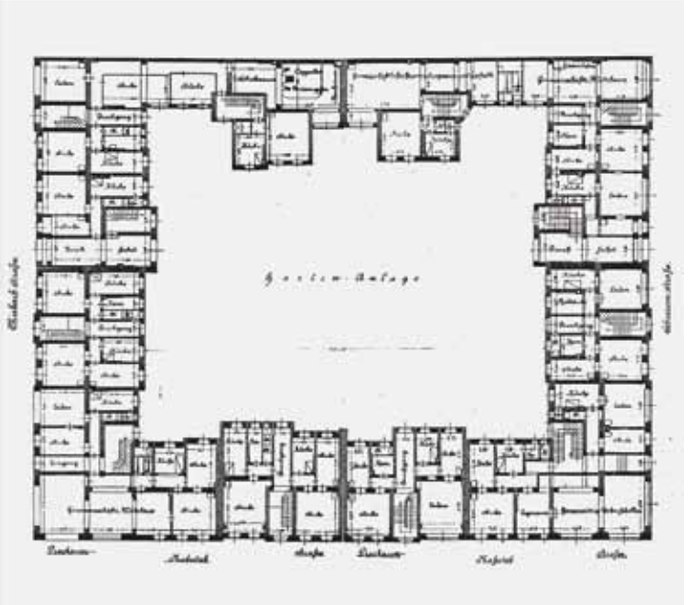
„Wo wir bauen, da soll der Bewohner die Vorbedingung für das körperliche, geistige und sittliche Gedeihen des Menschen finden. Keine engen, schmutzigen Höfe mit üblen Gerüchen, sondern Luft und Licht, freundliche Gartenanlagen mit saftigem Grün… Die Wohnungen des Einzelnen mit eigener Küche und Speisekammer, mit eigenem Kloset, mit eigenem Korridor, ganz für sich abgeschlossen.“ (Geschäftsbericht 1894)

Wurzeln genossenschaftlicher Bau- und Wohnkultur

Vieles, was heute selbstverständlich ist, musste zum Ende des 19. Jahrhunderts erst mühsam erkämpft werden. Mit der genossenschaftlichen Rechtsform und den innovativen Bauweisen war jedoch gleichzeitig das Umdenken auf ein entsprechend verändertes Wohnverhalten erforderlich – ein Prozess, der sich variantenreich in allen Bauepochen wiederholte und das „Wohnen lernen“ zum Thema kontinuierlicher Appelle und Aufrufe machte.

Der Berliner Spar- und Bauverein übernahm in der wohnkulturellen Debatte von Beginn an eine Pionierrolle. Bereits die ersten Gebäudeensembles profitierten vom bewussten Verzicht auf spekulative Verdichtung und regten zur Bildung gleichberechtigter und solidarischer Nachbarschaften an. Dies galt sowohl im „Außenwohnraum“, der erstmals aus dunklen Lichtschächten großzügige, für Freizeitnutzungen ausgelegte grüne Wohnhöfe machte, als auch in der Aufwertung der privaten Wohnung. Nutzerorientierte Grundrisse vermieden das berüchtigte Berliner Durchgangszimmer, ermöglichten durch beidseitige Orientierung die hygienische Querlüftung und schufen mit dem damaligen Luxus von Innentoiletten, Wohnküchen und Balkonen neue räumliche Entfaltungsmöglichkeiten. Bislang hierarchische Anordnungen der Wohnungen – je nach Stockwerk und gesellschaftlichem Status getrennt in minderwertige Dach- und Souterrainlagen oder die repräsentative Beletage – wurden aufgehoben. Die auch in Genossenschaften ökonomisch bedingte Enge der einzelnen Wohneinheit konnte durch gemeinschaftlich genutzte Zusatzeinrichtungen kompensiert werden – eine frühe Vorwegnahme der aktuell geführten Debatte zum „Co-Housing“.

Perspektivische Ansichtszeichnung der Hausgruppe Proskauer Straße



Historischer Erdgeschossgrundriss der Siedlung Proskauer Straße mit Läden und Gemeinschaftseinrichtungen

Waren im kaiserlichen Berlin die meisten Zuziehenden nur an Mietskasernen und Substandards gewöhnt, so mussten sie in den Genossenschaftshäusern erst auf die Potenziale der neuen Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten eingestimmt werden. Dies betraf auch das Infragestellen tradierter Konventionen wie die „gute Stube“, bislang der Inbegriff bürgerlicher Wohnkultur. *„Ein Unwissender fragt nun vielleicht: Ja, warum wird denn aber nicht in der guten Stube gewohnt? Der Tor! Der Möbel wegen natürlich, des Teppichs und vor allem der Gardinen wegen. ... Ja, sonntags gelegentlich, wenn Besuch da ist, aber sonst – nein! ... Ich glaube, wenn die Familien in den guten Stuben wohnen würden, dann würden die unpraktischen Dinge allmählich von selbst verschwinden, denn ich kann mir nicht denken, dass jemand das Glasbild der Wartburg mit den Perlmuttfenstern, die ekelhaft gezierten Püppchen aus Steingut, die Cotillonorden und die Väschen, deren Zweck niemand zu ergründen vermag, täglich vor Augen haben könnte, ohne einmal in einem Wutanfall den ganzen Kram kurz und klein zu schlagen.“* (Mitteilungen 11,12/1905)

Auf Basis der frühen Reformleistungen entwickelten sich die Wohnkonzepte der 1920er Jahre in neuem bautechnischen und sozialpolitischen Fortschrittsglauben weiter, die „Entplunderung des Wilhelminischen Zeitalters“ (Taut) wurde in der Weimarer Republik zum Credo. Moderne Bauformen erforderten jedoch entsprechend moderne Wohnweisen. Erneut versuchte der Berliner Spar- und Bauverein – ähnlich wie bei den Reformbauten der Kaiserzeit – durch „erzieherischen“ Einfluss auf die zukünftigen Nutzer die oft unpopulären Ideen durchzusetzen. In Personalunion von Architekt, Städtebauer und Schriftsteller fungierte hier Bruno Taut, dessen programmatische Schrift „Die neue Wohnung – Die Frau als Schöpferin“ in den genossenschaftlichen Mitteilungen des Jahres 1930 abgedruckt wurde und vor allem den Genossinnen emanzipatorische Hilfestellung geben sollte: *„Solange die Menschen ihren Sinn innerhalb der bestehenden Wohnungen nicht ändern, wird das neue Bauen keinen Schritt weiter führen... Die Hausfrau wird sich sagen: Meine Wohnung ist erstens kein Speicher, zweitens kein Trödelladen und drittens kein Museum... Eins, meine Damen, ist jedenfalls Tatsache: Wenn aus einer Wohnung nach strengster und rücksichtslosester Auswahl alles, aber auch alles, was nicht direkt zum Leben notwendig ist herausfliegt, so wird nicht bloß Ihre Arbeit erleichtert, sondern es stellt sich von selbst eine neue Schönheit ein.“*

Umschlag der Erstauflage, 1924

Die von Hans Hoffmann propagierte familiengerechte Wohnung

Wohnstil der 1960er Jahre in der Siedlung Marienhöhe

Vom Wohnexperiment zur Wohnraumanpassung

„Utopia: Ein Haus für uns, zusammen leben im Alter… Das Traumhaus hätte einen Garten, wäre im Grünen, Wald und Wassernähe, doch nicht zu weit von belebter Innenstadt, Kino, Theater. Eine jede hätte natürlich ihre eigene Wohneinheit, Gemeinschaftsräume brauchen wir auch… Das Haus soll modern sein, das ja, aber auch alt und gemütlich, ein ruhiges Haus und voller Leben. Ich hätte ja gern ein Schwimmbad im Keller… Wenn wir hier ein bisschen abstreichen, da ein paar Zugeständnisse machen, auf einiges vielleicht doch verzichten, es könnte etwas daraus werden. Vielleicht nicht traumhaft schön, aber menschlich gut.“ (Dokumentation Offensives Altern, 1993)

Gemeinsames Frühstück im „Außenwohnraum“ des Projekts Offensives Altern, 1999

Mit Ende des Nationalsozialismus verknüpften sich Hoffnungen auf einen Neuanfang und zukunftsorientiertes „Wohnen von morgen“. Das Programm des sozialen Wohnungsbaus enthielt ab Mitte der 1950er Jahre jedoch eine Vielfalt an Vorgaben und Einschränkungen. Niedrigere Raumhöhen, kleinere Zimmergrößen, schlichte Bauausführung und Belegungsbindungen bestimmten fortan die Förderrichtlinien und somit auch die Möglichkeiten zur Entwicklung genossenschaftseigener Konzepte.

Dennoch führten die einzwängenden Regularien in der 1892 nicht zur resignativen Übernahme, sondern vielmehr zu kreativer und konstruktiver Auseinandersetzung innerhalb der bestehenden Spielräume. Insbesondere durch den bereits beim Weiterbau der Siedlung Schillerpark erwähnten Vorstand und Architekten dieser Periode, Hans Hoffmann, geriet diese Phase sogar zu einer grundsätzlichen Neubestimmung, die er in Bezug auf Fragen der Wohnkultur – in der Theorie durch zahlreiche Artikel und in der Praxis durch Möblierungsbeispiele in Musterwohnungen – unermüdlich propagierte. Wieder erfolgten Appelle an die Mitglieder. Die zwischen 1954–1970 errichteten Siedlungen sollten zu neuen Wohn- und Nutzungsformen anregen.

Zum charakteristischen Merkmal der Hoffmann’schen Architektur wurde die „transparente“ Wohnung mit visueller Verknüpfung von Innen- und Außenraum, gestaltet durch fließende Übergänge, offene Grundrisse, Einbauküchen mit Durchreichen oder bodentiefe Verglasungen bei Trennwänden und Fassaden. *„Sollte man hier nicht einmal sein Beharrungsvermögen überwinden? Wohnt es sich in modernen, lichten, zweckmäßig gestalteten Möbeln nicht angenehmer, die auf die jetzigen Raumgrößen abgestellt, auch ein in der Grundfläche kleiner gehaltenes Zimmer als größer erscheinen lassen! Warum soll man sich von dickbauchigen Möbeln erdrücken lassen? Warum gehen wir in der Kleidung, aber nicht in der Möbelausstattung mit der Zeit mit?“* (Mitteilungen, August 1955)

Neuinterpretation des transparenten Wohnens in der Schwyzer Straße

Pilotprojekt Kommunikatives Wohnen, Atriumhaus am Ibisweg

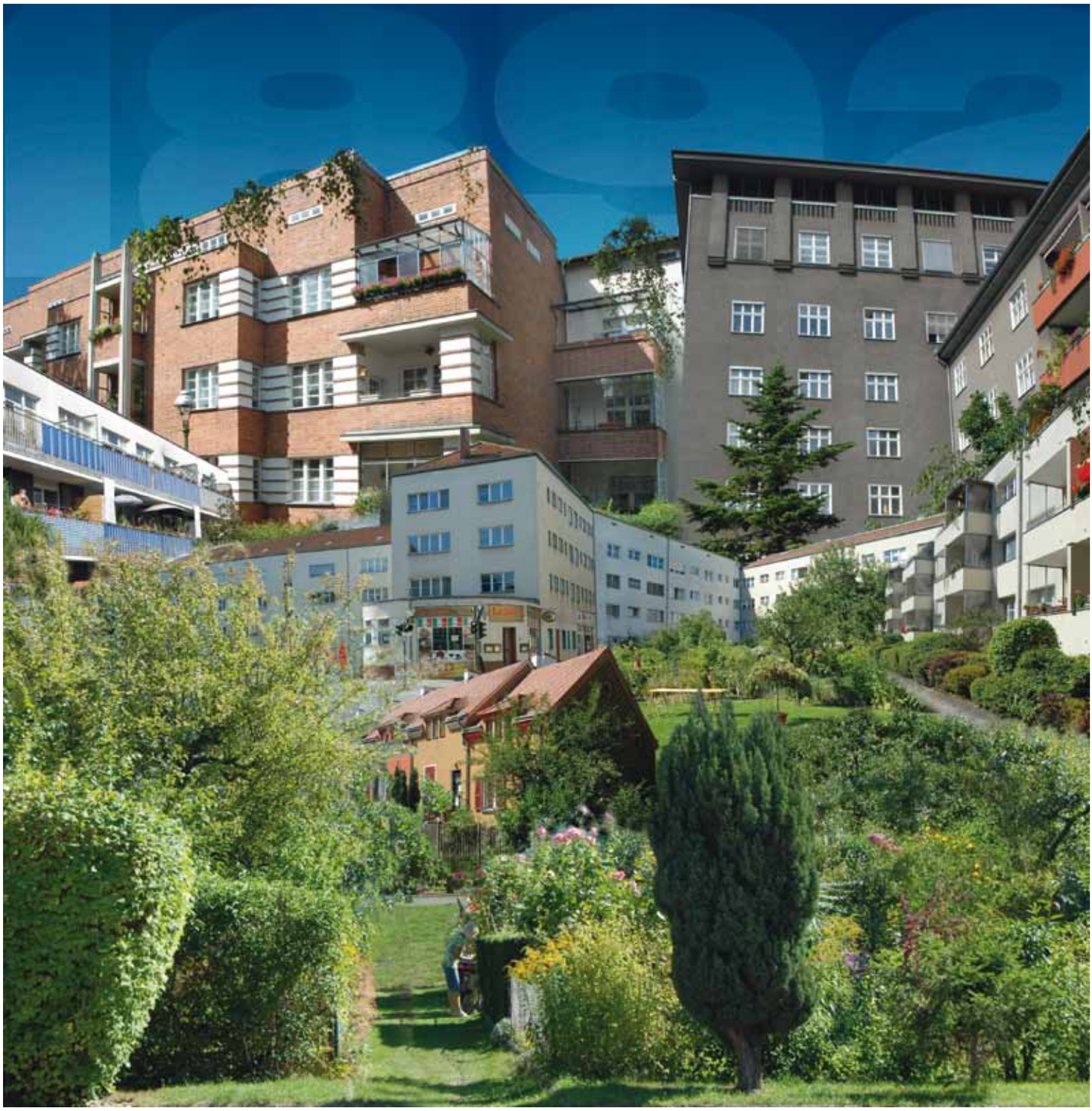
Für eine Renaissance der Wohnkulturdebatte sorgte ab Ende der 1980er Jahre eine Reihe von Pilotprojekten, die bewusst emanzipatorische und selbstbestimmte Entwürfe in den Mittelpunkt stellten. In den auch unter architektonischen Aspekten angeführten Modellvorhaben „Kommunikatives Wohnen“ kam es zu intensiven Auseinandersetzungen mit der Fragestellung, wie gemeinschaftsbezogene Wohnutopien konkret auf die genossenschaftliche Realität übertragen werden könnten. Hierbei ging es nicht um die formale Imitation baulicher Vorbilder, die schon in anderen europäischen Ländern Furore machten, sondern vor allem darum, wie eine den neuen Architekturlösungen entsprechende Gruppe gefunden werden konnte, um das Wohnexperiment auch nachhaltig in der Nutzungsphase zu sichern. Von der bisherigen Erfahrung in individuellen und anonymen Haushalten kommend, sollten die Interessenten zunächst „trainieren“, sich auf kommunikatives Miteinander in Hallen- oder Atriumhäusern einzulassen. In der Antizipation möglicher Wohnsituationen erhoffte man sich, eine die Projektidee unterstützende Auswahl herauszufiltern. Nach dem Einzug bestätigten sich sowohl ideale Besetzungen wie auch Überforderung beim kommunikativen Leben in der Hausgruppe. Einzig den Kindern schienen spielerische und unvoreingenommene Aneignungen möglich.

Nicht alle Neubauprojekte der 1892 thematisieren in dieser Konsequenz das genossenschaftliche Miteinander leben. Dennoch werden heute sowohl Wohngemeinschaften ermöglicht als auch die kombinatorische Vielfalt durch flexible Grundrisse, Raummodule und „Schalträume“ weiterentwickelt und modifiziert. Wohnen in der Genossenschaft bedeutet idealtypisch ein kontinuierliches Lernen, das immer wieder die jeweils zeitgemäße Anpassung an sich ändernde Bewohnerwünsche, Lebensstile, Zielgruppen und Milieus einschließt – eine Balance zwischen Nutzerbedürfnissen, experimentellen Wohnideen und den unternehmerischen Möglichkeiten.

Zentraler Eingangsbereich eines Hallenhauses am Ortolanweg

III. GENOSSENSCHAFT VOR ORT

SIEDLUNGEN



Collage von Siedlungen der Genossenschaft

Gemeinsames Gärtnern in der Siedlung Alt-Tempelhof

Wohnen im Kiez – Spektrum der Standortqualitäten

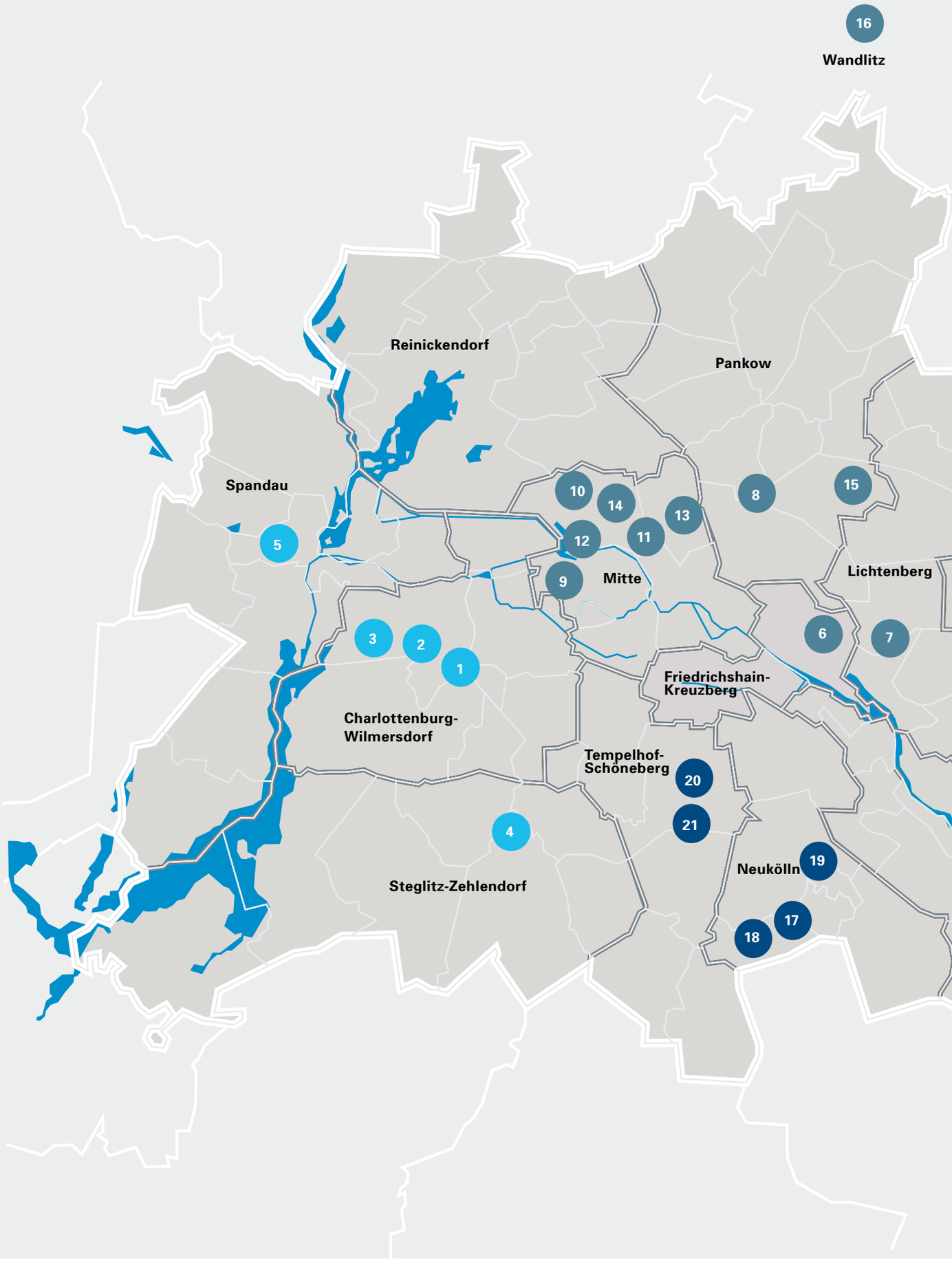
Unter dem gemeinsamen Dach der Genossenschaft zeigt sich eine große Vielfalt an Wohnlagen und regionalen Standortqualitäten. Das breite Spektrum der Siedlungen mit rund 6800 Wohnungen verteilt sich in Berlin auf zehn Bezirke und spiegelt jeweils gebietstypische Merkmale wider: von Prenzlauer Berg bis Treptow, von Spandau bis Friedrichshain. Prägend ist vor allem das unmittelbare Wohnumfeld, die Infrastruktur, der städtebauliche Kontext oder auch die besondere Stadtteilgeschichte. Die Genossenschaftshäuser liegen sowohl im historischen Altstadtkiez, in aufgelockert gebauten citynahen Ortsteilen bis zur grünen Gartenstadt an der Peripherie. Frühere, durch die Westberliner Insellage entstandene Randzonen sind heute zum Brandenburger Umland geöffnet, Ost- und Westbestände nach dem Fall der Mauer wiedervereint.

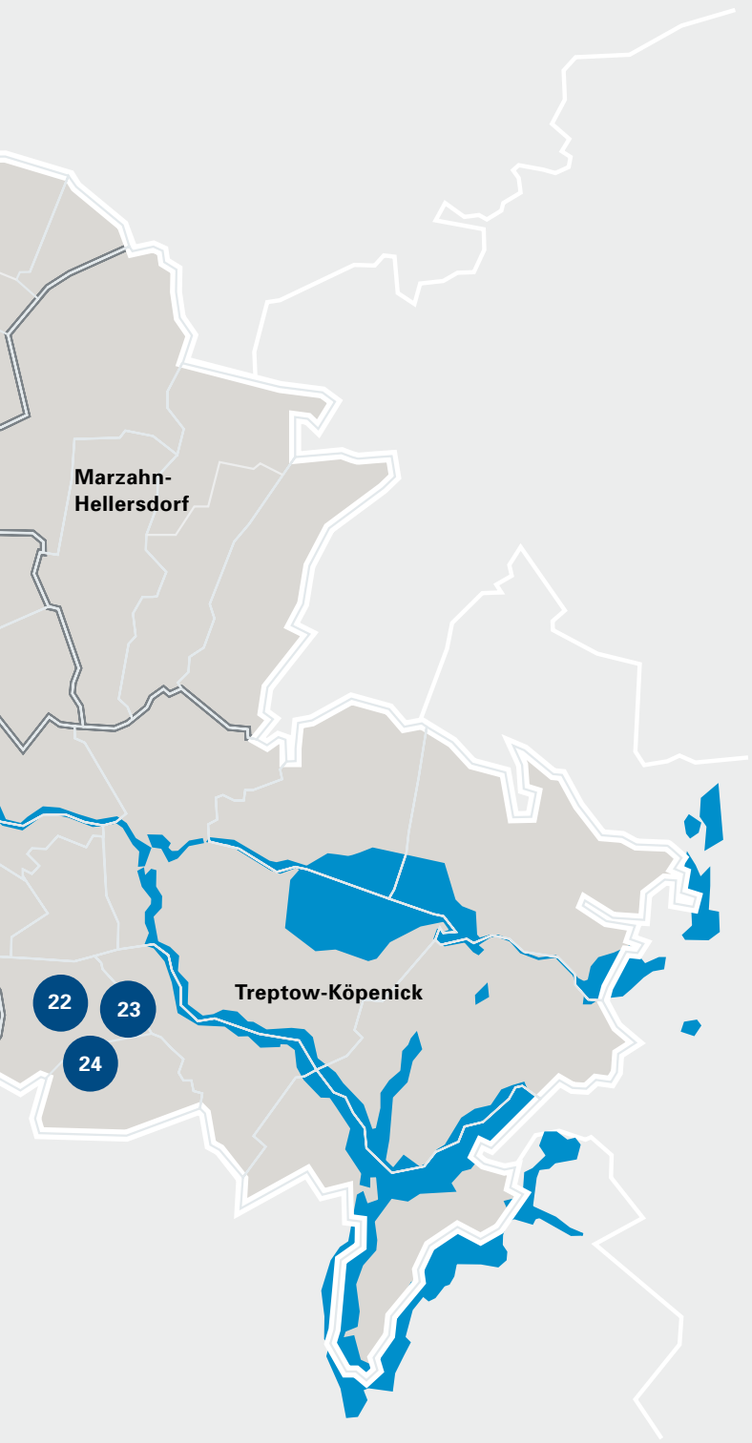
Während sich die Wohnanlagen der Kaiserzeit noch als „Reforminseln“ von den Mietskasernen abschotteten, erhalten heute siedlungsübergreifende Bezüge und die Verknüpfung mit den Quartieren zunehmende Bedeutung. Dies hat positive Effekte für beide Seiten: Gepflegte Bestände mit grünen Wohnhöfen und genossenschaftliche Nachbarschaften strahlen stabilisierend auf ihre Umgebung aus, Kooperationen mit sozialen Trägern, Kiezbündnisse und lokale Netze ergänzen das wohnortnahe Angebotsspektrum für die Genossenschaftsmitglieder.

Die drei dezentralen Verwaltungen der 1892 – Mitte, Nord, Süd – kümmern sich sowohl um die baulichen Aspekte als auch um die Anliegen der dortigen Bewohner. Vor allem die ehrenamtlichen Haussprecher und Siedlungsausschüsse fördern als „Experten vor Ort“ aktiv das gemeinschaftliche Leben. An mehreren Standorten haben sich die beliebten Concierge-Einrichtungen etabliert, ebenso betreute Seniorenwohngemeinschaften, und in den meisten Wohnanlagen stehen Gästewohnungen für die Mitglieder zur Verfügung.

Concierge im Wedding

Gästewohnung in der Tankredstraße


16
Wandlitz
Reinickendorf
Pankow
Spandau
10
14
13
8
15
12
11
5
9
Mitte
Lichtenberg
3
2
1
6
7
Friedrichshain-
Kreuzberg
Charlottenburg-
Wilmersdorf
Tempelhof-
Schöneberg
20
21
4
19
Neukölln
Steglitz-Zehlendorf
17
18



Die Verteilung der Siedlungen im Überblick

VERWALTUNG MITTE

1. Charlottenburg
2. Westend
3. Olympiapark
4. Asternplatz
5. Spandau

VERWALTUNG NORD

6. Proskauer Straße
7. Lichtenberg
8. Stargarder Straße
9. Sickingenstraße
10. Schillerpark und Schwyzer Straße
11. Nettelbeckplatz
12. Nordufer
13. Eulerstraße
14. Nordverbund
15. Am Weißen See
16. Am Vogelbusch, Wandlitz

VERWALTUNG SÜD

17. Buckow
18. Gerlinger Straße
19. Ortolanweg
20. Alt-Tempelhof
21. Attila-/ Marienhöhe
22. Ewaldstraße
23. Gartenstadt Falkenberg
24. Neue Gartenstadt Falkenberg

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
(1) Siedlung Charlottenburg

Bezirk Steglitz-Zehlendorf
(4) Siedlung Asternplatz

Bezirk Spandau
(5) Siedlung Spandau

Kurzporträts der Genossenschaftssiedlungen

VERWALTUNG MITTE

Charlottenburg-Wilmersdorf

(1) Charlottenburg
Bauzeit: I 1906–13, II 1928–29, III 1962; Architekten: I Kolb, II Salvisberg/Krämer, III Hoffmann; Wohnungen: 1245
Die in drei Epochen „gewachsene“ Siedlung spiegelt Reformideen der Kaiserzeit, Weimarer Republik und der Nachkriegsmoderne wider. Sie ist zudem Sitz der Geschäftsstelle.

(2) Westend
Bauzeit: 1973–75; Architekt: „Planungsgruppe 1892“; Wohnungen: 133
Auf dem Grundstück der 1897 gebauten, ehemaligen Landhaussiedlung Alt-Westend entstand die heutige Seniorenwohnanlage.

(3) Olympiapark
Im Februar 2017 Kauf von sechs Häusern mit 24 Wohnungen, die 1975 für die Offiziere der britischen Alliierten gebaut wurden.

Steglitz-Zehlendorf

(4) Asternplatz
Bauzeit:1922–23; Architekt: Entwurfsbüro der Reichsbank; Wohnungen: 245
In der Nähe des Botanischen Gartens wurde die Siedlung ursprünglich für höhere Angestellte der Landeszentralbank gebaut und 1988 von der 1892 erworben. Durch Dachgeschossausbauten soll weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Spandau

(5) Spandau
Bauzeit: 1971–84; Architekten: Hoffie/Eickhoff, „Planungsgruppe 1892“; Wohnungen: 572
Unweit der Havel und der Wasserstadt Oberhavel liegt die aus mehreren Bauteilen bestehende Siedlung. Zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen beleben das genossenschaftliche Miteinander.

VERWALTUNG NORD

Friedrichshain-Kreuzberg

(6) Proskauer Straße
Bauzeit: 1897–98; Architekt: Messel; Wohnungen: 96
Die drittälteste Genossenschaftssiedlung gegenüber dem Forckenbeckplatz errang bereits kurz nach ihrer Fertigstellung internationale Berühmtheit durch die Verleihung der Goldmedaille auf der Pariser Weltausstellung 1900 und galt als vorbildhafte „Reforminsel“ im Arbeiterbezirk Friedrichshain. Die denkmalgerechte Rekonstruktion des Gesamtensembles wurde 1997 mit dem Friedrichshainer Bauherrenpreis ausgezeichnet.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
(6) Siedlung Proskauer Straße

Bezirk Lichtenberg
(7) Siedlung Lichtenberg

Bezirk Pankow
(15) Siedlung Am Weißen See

Lichtenberg

(7) Lichtenberg
Bauzeit: 1928–29; Architekt: nicht bekannt; Wohnungen: 169
Die von der 1892 im Jahr 1995 übernommene Siedlung wurde in dreigeschossiger Blockrandbebauung um einen parkähnlich gestalteten Innenbereich errichtet und liegt verkehrsgünstig zwischen dem Tierpark Friedrichsfelde und dem Bahnhof Lichtenberg.

Pankow

(8) Stargarder Straße
Bauzeit: 1899–1900; Architekten: Messel/Kolb; Wohnungen: 78
Vis-à-vis der Gethsemanekirche liegt die Siedlung im heutigen Szeneviertel Prenzlauer Berg. 1993–94 wurde sie umfassend in Abstimmung mit dem Denkmalschutz modernisiert. Die Bewohner engagieren sich aktiv für ihre Gemeinschaftseinrichtungen und den begrünten Innenhof.

(15) Am Weißen See
Bauzeit: 1913–14; Architekt: Bühring; Wohnungen: 45
Der jüngste Erwerb der 1892 ist die Siedlung im Stadtteil Weißensee. Seit 2016 erweitert die noch in der Kaiserzeit gebaute, inzwischen denkmalgeschützte Anlage den genossenschaftlichen Bestand im Berliner Norden.

Mitte

(9) Sickingenstraße
Bauzeit: 1894–95; Architekt: Messel; Wohnungen: 58
Das repräsentative Stammhaus im Stadtteil Moabit wurde als vorbildhafte Wohnanlage 1896 auf der Preußischen Gewerbeausstellung mit der Silbermedaille ausgezeichnet. Als Alternative zum Mietskasernenbau erhielt es einen großzügigen Innenhof sowie Gemeinschaftseinrichtungen. Hier war die erste Geschäftsstelle der Genossenschaft.

(10) Schillerpark und Schwyzer Straße
Bauzeit: I 1924–30, II 1954–59, III 2015; Architekten: I Taut, II Hoffmann, III Bruno Fioretti Marquez; Wohnungen: 660
Die UNESCO-Welterbe-Siedlung Schillerpark, zusammen mit den Erweiterungen der 1950er Jahre sowie dem Neubau Schwyzer Straße in der sog. „Pufferzone“, stellt heute ein Gesamtensemble dar, das innovatives genossenschaftliches Bauen über neun Jahrzehnte widerspiegelt und moderne Bauformen, soziale Ideen und naturräumliche Qualitäten miteinander verbindet.

(11) Nettelbeckplatz
Bauzeit: I 1975–82; Architekt: „Planungsgruppe 1892“; Wohnungen: 190
Im Sanierungsgebiet Wedding entstanden die terrassierten Wohnbauten um einen offenen Wohnhof. Zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen und die aktive Bewohnerschaft fördern seitdem das nachbarschaftliche Miteinander.

Bezirk Mitte
(13) Siedlung Eulerstraße

Wandlitz
(16) Siedlung Am Vogelbusch

(12) Nordufer
Bauzeit: 1904–1905; Architekt: Kolb; Wohnungen: 180
Am Spandauer Schifffahrtskanal gelegen, stellt die traditionsreiche Weddinger Siedlung mit ihren drei Innenhöfen und den denkmalgerecht sanierten Fassaden eine Anlage mit hohem Wohnwert dar.

(13) Eulerstraße
Bauzeit: 1955; Architekt: Hoffmann; Wohnungen: 17
Die kleinste Wohnanlage der 1892 liegt im Stadtteil Gesundbrunnen und drückt mit ihren geschosshohen Verglasungen den damaligen Zeitgeist des transparenten Wohnens aus.

(14) Nordverbund
Bauzeit: I um 1900, II 1995; Architekten: I nicht bekannt, II Ganz & Rolfes, Hertfelder; Wohnungen: 486
Typische enge Gründerzeitstrukturen prägten das Sanierungsgebiet rund um die Schulstraße. Ab 1976 wurden der Bereich schrittweise entkernt und modernisiert Seit 2010 gehört der Bestand durch Fusion zur 1892 und profitiert vom aufsteigenden Weddinger Kiez.

Wandlitz

(16) Am Vogelbusch
Bauzeit: 1997–2002; Architekt: Rühle; Wohnungen: 81
Die einzige Miethausanlage außerhalb Berlins entstand in einem Kiefern- und Birkenwald in Nähe des Liepnitzsees. In bunten Farben bietet die kleine Siedlung naturnahes Wohnen mit hohem Freizeitwert.

VERWALTUNG SÜD

Neukölln

(17) Buckow
Bauzeit: 1970; Architekt: Hoffmann; Wohnungen: 168
Am südlichen Stadtrand gelegen, in der Nähe des Britzer Gartens und mit schneller Verbindung ins Berliner Umland, bietet die Siedlung unterschiedliche Haustypen – von Einfamilienhäusern bis zu mehrgeschossigen Zeilenbauten und Wohnblöcken.

(18) Gerlinger Straße
Bauzeit: 1995; Architekten: Liepe/Steigelmann; Wohnungen: 92
Drei glasüberdachte Hallenhäuser ermöglichen „kommunikatives Wohnen“ im Mehrgenerationenverbund mit Gemeinschaftsräumen und Dachterrassen.

Bezirk Neukölln
(17) Siedlung Buckow

Bezirk Tempelhof-Schöneberg
(20) Siedlung Alt-Tempelhof

Bezirk Treptow-Köpenick
(22) Siedlung Ewaldstraße

(19) Ortolanweg
Bauzeit: I 1977, II 1991–92, III 1999; Architekten: I „Planungsgruppe 1892“, II Liepe/Steigelmann, Matzinger, III Steigelmann; Wohnungen: 409
Die Siedlung setzt sich aus mehreren Bauabschnitten zusammen. Den Beginn machte eine Wohnanlage mit Seniorenwohnhaus. Ab 1991 folgte das erste Berliner Pilotprojekt unter dem Motto „Kommunikatives Wohnen“ mit Hallen- und Atriumhäusern, dem sich das generationsübergreifende Frauenwohnprojekt „Offensives Altern“ anschloss.

Tempelhof-Schöneberg

(20) Alt-Tempelhof
Bauzeit: 1906–09; Architekt: Kolb; Wohnungen: 196
Die traditionsreiche Wohnanlage wurde auf der ehemaligen Dorfaue Tempelhofs gebaut. Ehren- und Wohnhöfe bieten noch heute hohe Wohnqualität und förderten schon von Beginn an eine aktive genossenschaftliche Gemeinschaft.

(21) Attila-/Marienhöhe
Bauzeit: I 1929–37, II 1953, III 1965–66; Architekten: I Taut, Salvisberg, Zimmerreimer, Cramer, II und III Hoffmann; Wohnungen: 1 284
In mehreren Bauabschnitten wurden Visionen des Reformwohnungsbaus umgesetzt. Von den Ideen des Neuen Bauens der 1920er Jahre, mit großzügigen Wohnhöfen und Gemeinschaftseinrichtungen, bis zum aufgelockerten Städtebau im Stil der Nachkriegsmoderne.

Treptow-Köpenick

(22) Ewaldstraße
Bauzeit: 1995; Architekt: Oeltjen; Wohnungen: 29
Die im Ortsteil Alt-Glienicke gelegene Siedlung besteht aus drei Wohnblöcken, die um einen platzartigen Innenbereich angeordnet sind. Sie ergänzen das genossenschaftliche Angebot im Berliner Süden mit familiengerechten Wohnungen.

(23) Gartenstadt Falkenberg
Bauzeit: 1913–15; Architekten: Taut, Tessenow; Wohnungen: 137
Aufgrund ihrer spektakulären Farbe auch Tuschkastensiedlung genannt, wurde die Gartenstadt nach umfangreicher Modernisierung in die Liste des UNESCO-Welterbes aufgenommen und zum Sinnbild einer Synthese aus innovativer Architektur, Gartengestaltung und genossenschaftlicher Lebensform.

(24) Neue Gartenstadt Falkenberg
Bauzeit: I 2001–2002, II 2011–2012, III 2012–2014; Architekten: I Quick-Bäckmann-Quick, II Hertfelder & Montojo, III Hertfelder & Montojo, Blumers; Wohnungen: 203
Die Neuinterpretation der Gartenstadtidee setzte die frühen Planungen nach heutigen Prämissen und Architekturvorstellungen in drei Bauetappen fort. Weitere Schwerpunkte waren hier besonders klimagerechtes und ökologisches Bauen.

III. GENOSSENSCHAFT IM WANDEL

AUSBLICK

Die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin illuminieren das Brandenburger Tor 2012 im Internationalen Genossenschaftsjahr zum Festival of Lights

Genossenschaftliches Engagement im kooperativen Verbund

In der „Genossenschaftsfamilie“, die viele Bereiche wie Banken, Konsum, Dienstleistungen bis zu Energie- oder Schülergenossenschaften umfasst, nehmen die Wohnungsgenossenschaften einen besonderen Stellenwert ein, bestimmen sie doch direkt das Lebensumfeld ihrer Mitglieder und gestalten Heimat für Millionen von Menschen. Dies beinhaltet innovatives Bauen, gemeinschaftsorientiertes Wohnen, die Form der Gruppenselbsthilfe in Verbindung mit solidarischer Ökonomie, Selbstbestimmung sowie demokratischer Teilhabe.

Rund 2 Millionen Genossenschaftswohnungen gibt es in Deutschland – davon allein 190 000 in Berlin. In der Hauptstadt entspricht dies bei 90 Mitgliederunternehmen rund 12 Prozent des Mietwohnungsbestands. Die 1892 bewegt sich, was ihre quantitative Bedeutung anlangt, mit ihren rund 6 800 Wohnungen im oberen Mittelfeld. Vor allem überzeugt sie jedoch mit ihrem qualitativen Beitrag und ist zudem weit über ihr eigenes Unternehmen hinaus in der Vermittlung der genossenschaftlichen Idee engagiert.

Die am 1. Oktober 2000 gemeinsam gestartete Imagekampagne „Genossenschaften – die clevere Alternative“ hat sich von Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein inzwischen auf das gesamte Bundesgebiet ausgedehnt. Die Tochtergesellschaft der 1892, Gilde Heimbau, unterstützt als Geschäftsbesorgerin nicht nur die 2006 gegründete Marketinginitiative „Wohnungs-

Das WOHNmobil ist auf Kiezfesten für die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin unterwegs

baugenossenschaften Deutschland“, sondern betreut in Berlin viele weitere Aktivitäten, darunter den „WOHNTAG“, der jährlich an einem prominenten Ort mit einem breiten Informations- und Freizeitangebot aufwartet. Im Verbund werden Mitgliederzeitungen durch einen gemeinsam gestalteten Teil zum übergeordneten Podium und ergänzen die Perspektive des individuellen Unternehmens. Ebenso gibt es Angebote für bestimmte Zielgruppen. Die Botschaften werden über Anzeigen in größeren Tageszeitungen geschaltet, durch Werbung an Berliner BVG-Bussen im öffentlichen Stadtleben sichtbar, erscheinen im Internet oder in Publikationen wie Pixi-Büchern für die Jüngsten.

Die 1892 ist zudem Mitglied in nationalen und internationalen Institutionen, im deutschen Raum u. a. in der Hermann-Schultze-Delitzsch-Gesellschaft e. V. und in der Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e. V., gleichzeitig ist sie Partner der „European Federation for Living“ (EFL), einem Netzwerk von Praktikern, Wissenschaftlern und Akteuren des europäischen Wohnungswesens zur Förderung des bezahlbaren, nachhaltigen und innovativen Wohnens.

EFL EUROPEAN FEDERATION FOR LIVING

Kontinuierliche Meinungsumfragen belegen auch in Berlin eine steigende Aufmerksamkeit für das Thema Genossenschaft in der Bevölkerung. Ebenso hat das weltweit von den Vereinten Nationen ausgerufene „Internationale Jahr der Genossenschaften“ 2012 unter dem Motto „Wir bauen eine bessere Welt“ mit zahlreichen Initiativen zu einem Bekanntheitsgrad von über 80 Prozent beigetragen. (Quelle: forsa)

Internationale Studentengruppe zu Gast bei der 1892

Immaterielles Kulturerbe
Wissen. Können. Weitergeben.

Genossenschaftsidee weltweit gewürdigt

„Mehrere kleine Kräfte vereint bilden eine große, und was man nicht allein durchsetzen kann, dazu soll man sich mit anderen verbinden." (Hermann Schulze-Delitzsch)

Die deutsche UNESCO-Nominierung „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften" ist am 30. November 2016 in die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen worden. Die Initiative ging von zwei genossenschaftlichen Institutionen – Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e. V. (Sachsen) und Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e. V. (Rheinland-Pfalz) – aus. Als erster Erfolg galt Ende 2014 die Aufnahme in die Liste des Nationalen Kulturerbes. Bei der Formulierung der wohnungsgenossenschaftlichen Aspekte übernahm die „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V." eine federführende Rolle. In der Bewerbung wurde hervorgehoben: *„Die Genossenschaftsidee beschreibt eine Form der bürgerlichen Selbsthilfe auf Grundlage von Kooperationen. Solidarisches Fördern, Verantworten und Teilen stärken dabei individuelles Engagement und Selbstbewusstsein, ermöglichen soziale, kulturelle und ökonomische Partizipation und schaffen die Möglichkeit für aktive Mitgestaltung."*

Weltweit stehen fast eine Milliarde Mitglieder für die Genossenschaftsidee, die eine der großen sozialen Bewegungen seit Mitte des 19. Jahrhunderts begründete und durch die 1895 ins Leben gerufene „International Co-Operative Alliance" (ICA) bis heute repräsentiert wird. Angesichts zunehmender Anziehungskraft der großen Metropolen bewährt sich genossenschaftliches Handeln gerade in den dynamisch wachsenden Ballungsräumen als sichere, spekulationsfreie und sozialpolitische Alternative.

Der globale Blick auf die Leistungen und die Vielfalt der genossenschaftlichen Ausprägungen umfasst inzwischen die verschiedensten Branchen in über 100 Ländern. Seit dem Jahr 1923 findet am ersten Samstag im Monat Juli jährlich der Internationale Genossenschaftstag statt.

Dabei geht es nicht nur um die wirtschaftliche Förderung der Mitglieder oder um quantitative Erfolge, sondern zugleich um immaterielle Werte des solidarischen Zusammenhalts, demokratische Mitbestimmung und – bei Wohnungsgenossenschaften – um das Leben in einer Gemeinschaft gleichberechtigter Mitglieder. Ziel bleibt, die lebendigen Traditionen zu erhalten und ihre Bedeutung als Quelle von kultureller Vielfalt sowie als Garanten nachhaltiger Entwicklung zu stärken.

Die Gründerväter der Genossenschaftsidee als Handpuppen unterwegs für facebook.com/genossenschaftensindregionalhelden

Gründerväter der Genossenschaftsbewegung

Schon Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelten sich in mehreren europäischen Ländern Reformbestrebungen, die die genossenschaftliche Gruppenselbsthilfe zum Thema machten. In England waren es die „Redlichen Pioniere von Rochdale" („Rochdale Society of Equitable Pioneers"), die 1844 die erste Konsumgenossenschaft ins Leben riefen.

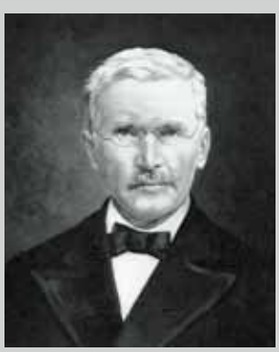
In Deutschland wurden die Ereignisse im Zuge der Märzrevolution 1848 Ausgangspunkt breiter sozialer Bewegungen und setzten eine erste Gründungswelle von Genossenschaften im Produktions-, Gewerbe-, Konsumbereich sowie im Kreditwesen in Gang. Rechtliche Grundlage bildete das 1867 von der Preußischen Nationalversammlung verabschiedete Genossenschaftsgesetz – bis 1889 noch mit unbeschränkter Haftung der Mitglieder.

Der ersten Gründergeneration gehörten Persönlichkeiten aus dem mittelständischen, christlich-sozialen und konservativen Umfeld an. Oftmals waren sie auch in der Kommunalpolitik aktiv. Zu den herausragenden Protagonisten und Urvätern der deutschen Genossenschaftsbewegung zählen Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen.

Hermann Schulze-Delitzsch

Hermann Schulze-Delitzsch (1808 – 1883)

Hermann Schulze-Delitzsch, Reichstagsabgeordneter und Initiator der ersten gewerblichen Genossenschaft in Sachsen, ist vor allem durch das von ihm 1867 verfasste Genossenschaftsgesetz bekannt. Die „Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft" e. V. und das als Deutsches Genossenschaftsmuseum 1992 gegründete „Schulze-Delitzsch-Haus" tragen zur Verbreitung seiner Ideen bei.



Friedrich Wilhelm Raiffeisen

Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818 – 1888)

Der Namensgeber der heutigen Raiffeisenverbände hatte sich als Bürgermeister schon früh große Verdienste durch den Aufbau von landwirtschaftlichen Hilfsvereinen und Kooperationsformen auf dem Sektor Kreditwesen, Waren- und Dienstleistungen sowie im Agrarbereich erworben. Die Friedrich-Wilhelm-Raiffeisengesellschaft e. V. und das Raiffeisenmuseum in seiner Geburtsstadt Hamm (Sieg) würdigen sein Lebenswerk.

125 Jahre Genossenschaft:
„Alle Wirklichkeit ist die Utopie von gestern“

Der Leitspruch des Genossenschaftstheoretikers Franz Oppenheimer (1864–1934) trifft besonders auf die Geschichte der 1892 zu. Seit ihrer Gründung ist die Genossenschaft pionierhaft auf dem Gebiet der Wohnreform tätig, sei es im baulichen, sozialen, kulturellen oder ökonomischen Bereich. An die eigenen Innovationsleistungen erinnernd, eröffnen sich heute viele Anknüpfungspunkte zur Aktualisierung und Fortschreibung von Traditionen in die Zukunft. Dabei finden ebenso aktuelle gesellschaftspolitische Fragestellungen Berücksichtigung – im Sinne einer vorausschauenden Investition für heutige und künftige Generationen. Die verschiedenen Ideen des „Weiterdenkens“ bewährter Prinzipien werden im Folgenden unter übergeordneten Leitthesen zusammengefasst.

1. Die genossenschaftliche Baukultur immer wieder neu interpretieren

Genossenschaftsarchitektur hat sich in der 1892 von der Reforminsel der Kaiserzeit bis zur Neuinterpretation urbaner und gartenstädtischer Lösungen kontinuierlich weiterentwickelt. Die Debatte um innovative Bau- und Wohnkultur setzt sich auch heute fort, oftmals befördert durch Architekturwettbewerbe als Quellen neuer Ideen und Ausdrucksformen.

Auch wenn der Begriff der Nachhaltigkeit in der Gründungszeit des Berliner Spar- und Bauvereins noch nicht in Mode war, schufen die ersten Genossenschaftsarchitekten mit ihren gemeinschaftsbildenden und demokratisch ausgerichteten Wohnhofensembles wegweisende Bauformen, die bis heute nahezu zeitlos durch ihre Gebrauchsfähigkeit, Symbolwirkung und künstlerische Gestaltung überzeugen. Die auf die Nutzer ausgerichteten Grundrisse sowie hohe handwerkliche und ästhetische Qualität bieten – nach respektvoller Anpassung an heutige Standards – weiterhin identitätsstiftende Heimat für Generationen und prägen viele Ortsteile und Stadtbilder Berlins mit. Die 1892 besitzt eine Reihe „gewachsener Siedlungen“, die den Beweis antreten, dass Prinzipien sensibler Weiterentwicklung bei gleichzeitig innovativen Ansätzen durchaus eine gelungene Synthese eingehen können. Erfahrungen experimenteller Pilotprojekte liefern zudem Grundlagen zur künftigen Übertragung auf die Bestandsbauten.

2. Den baulichen Bestand zukunftsfähig weiterentwickeln

Lebenslanges Wohnen im Mehrgenerationenverbund, in Verbindung mit einem heterogen aufgestellten Wohnungsangebot, garantieren auch für die Zukunft, dass in der 1892 vielfältige Nutzergruppen und Bevölkerungskreise versorgt werden können.

Schon früh reagierte die 1892 auf den demografischen Wandel, lange vor der allgemeinen gesellschaftlichen Thematisierung. Waren es in den 1970er Jahren genossenschaftseigene Seniorenwohnheime, die in Kooperation mit Wohlfahrtsträgern errichtet wurden, so startete 1994 mit Gründung des „Vereins zur Förderung des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens e. V.“ ein Selbsthilfeprojekt aus den Reihen der Mitglieder, das sich sowohl der Versorgung im Seniorenalter annimmt als auch adäquate Maßnahmen im Zusammenleben der Generationen fördert. Gleichzeitig passt die 1892 ihren Wohnungsbestand sukzessive an die Erfordernisse von Mobilität, Flexibilität und Barrierefreiheit an – bei Neubauplanungen sind diese Prämissen Selbstverständlichkeit. Vorausschauend ist der Kreis der Nutzer nicht nur auf betagte Mitglieder und Menschen mit Beeinträchtigungen gerichtet, sondern auch auf jüngere, sich wandelnde Haushalts- und Familienstrukturen.

3. Das klimagerechte und ökologische Bauen als Prinzip verankern

Nicht nur die Erfüllung rein betriebswirtschaftlicher oder technischer Erfordernisse steht im Mittelpunkt, sondern die Vernetzung der Prinzipien: sozial, ökologisch, ökonomisch. Ebenso ist die gestalterische Komponente ein wichtiger Baustein als „ästhetische Stadtrendite“.

Auf wachsende Erfordernisse zum Klimawandel und Klimaschutz wird in der 1892 zielgerichtet reagiert. Energiebewusst und ressourcensparend bauen bedeutet jedoch nicht, unreflektiert gängige Sanierungs- oder Verdichtungsmaßnahmen durchzuführen, sondern den intelligenten Einsatz von Bautechnologien im Einklang mit den lokalen Gegebenheiten, dem Gebäudetypus und den Nutzerbedürfnissen voranzutreiben. Selbst unter Denkmalschutzbedingungen gelingen zugleich formal anspruchsvolle Lösungen als auch deutliche Reduktionen der Wohnkosten. Alternative Wärmegewinnungskonzepte, „Genossenschaftsstrom“, Blockheizkraftwerke oder Einsatz von Geothermie sind dafür weitere Beispiele.

4. Das Unternehmen durch genossenschaftliche Selbsthilfepotenziale stärken

Unter dem frühen Motto „Vereinte Kraft leicht Großes schafft“ hatte die Genossenschaft ihre wirtschaftlichen Potenziale stärken können. Dies beruhte auf Prinzipien einer solidarischen Ökonomie, die nicht renditeorientiert ausgerichtet war, sondern durch freiwillige Vermögensbindung zum Wohle der Mitglieder und der Pflege des Gemeinschaftseigentums wirkte. Daran anknüpfend kam es 1995 zur Wiederbelebung der Spareinrichtung. Zudem werden die Mitglieder heute in vielfältiger Weise in das unternehmerische Geschehen mit eingebunden. Sie können als Miteigentümer zusätzliche Geschäftsanteile zeichnen und damit auch die finanziellen Möglichkeiten sowie das Eigenkapital ihrer Genossenschaft stärken.

Für die Zukunft sind die Weichen gestellt, um in weitgehender Autonomie, durch ökonomische Kraft und professionelle Kompetenz die wirtschaftliche Stabilität zu garantieren – in einem demokratisch aufgebauten Unternehmen mit Einbindung der genossenschaftlichen Gremien und der Selbsthilfepotenziale der Mitglieder.

5. Das bezahlbare und lebenslange Wohnen für alle ermöglichen

Das Modell der Wohnwertmiete wie auch zusätzliche Geschäftsanteile zur Senkung der Nutzungsgebühren schaffen in der 1892 die Grundlagen für ein bezahlbares und dauerhaftes Wohnen. Dabei kommen in einer Art „Win-Win-Situation“ die Vorteile gleichermaßen den Mitgliedern als auch dem Unternehmen zugute. Der Treuebonus erleichtert Mobilität im vertrauten Wohnumfeld, auf veränderte Nutzerbedürfnisse wird mit Wohnalternativen innerhalb der Genossenschaft reagiert. Im Vergleich zum freien „Spiel der Kräfte“ auf dem spekulativen Wohnungsmarkt gibt es keine „Gentrifizierung“ mit renditeorientiertem Druck auf die angestammte Bewohnerschaft, sondern stabile Nachbarschaften und Wohnsicherheit in der Solidargemeinschaft

Das Identitätsprinzip, Miteigentümer am Unternehmen sowie Bewohner im eigenen Haus zu sein, findet in der 1892 vielfältige Entsprechungen und Ausprägungen. Dabei geht es nicht nur um die Mitwirkung beim „Anders Leben“ sondern auch um wirtschaftliche Teilhabe und Transparenz der Unternehmenspolitik.

6. Die Dienstleistungs- und Serviceangebote ausbauen

Weit über das Kerngeschäft der reinen Wohnungsversorgung hinaus hat die Genossenschaft schon seit Beginn eine Bandbreite von Unterstützungsformen entwickelt. Das Spektrum reichte dabei von der Hilfeleistung für bedürftige Bewohner bis zur Förderung kultureller und sozialer Initiativen. In Zeiten mangelnder staatlicher Versorgung war der Berliner Spar- und Bauverein besonders auch im Volksbildungsbereich tätig und errang u.a. mit dem Wohlfahrtshaus in der Siedlung Charlottenburg internationale Beachtung. Heute spielen wohnortnahe Einrichtungen wie Mitgliedertreffpunkte, Kindergärten, Jugend- oder Seniorenclubs eine wichtige Rolle. Concierge-Büros übernehmen kostenfrei vielfältige Dienstleistungen. Zudem können wohnende Mitglieder zu günstigen Konditionen Handwerker- und Reinigungsservice in Anspruch nehmen. Kooperationspartner helfen, sowohl betreutes Wohnen zu ermöglichen als auch Angebote für Genossenschaftsmitglieder im Wohnumfeld zu vermitteln.

Die Mitgliederförderung hat sich in der 1892 zu einem modernen und wachsenden Service- und Dienstleistungsmodell entwickelt, unterstützt durch finanzielle, organisatorische und räumliche Angebote der Genossenschaft im Zusammenwirken mit dem ehrenamtlichen Engagement der Bewohner vor Ort.

7. Die genossenschaftliche Idee mit Leben füllen

Genossenschaften stellen keine Addition von isolierten Haushalten dar, vielmehr ein Gesamtkonzept für eine Gemeinschaft von Menschen ähnlicher Interessen und Wertvorstellungen. Galt dies in den historischen Anfängen als Reaktion auf das Mietskasernenelend, so stehen bis heute immer wieder neue Themen im Vordergrund. In der 1892 wird über die Wiederbelebung des viel zitierten Genossenschaftsgeistes verstärkt nachgedacht. Immaterielle Werte wie Solidarität, ehrenamtliches Engagement, nachbarschaftliche Netzwerke und soziale Verantwortung entstehen durch eine Vielfalt an Anregungen und Motivation, befördert durch Siedlungsausschüsse, Haussprecher, Beiräte und Gremien. Ein aktueller Schritt ist die Initiierung eines Nachbarschaftsfonds, um lokale Aktivitäten stärker zu unterstützen, aber auch innerhalb der Genossenschaft breiter zu kommunizieren. Regelmäßige Mitgliederbefragungen helfen zudem, auf die Nutzer zugeschnittene Angebote zu entwickeln.

Die 1892 zeigt traditionell, wie nicht nur die Wohnungsversorgung als Kernaufgabe zu bewerkstelligen ist, sondern auch Eigeninitiativen mit Förderung des genossenschaftlichen Gedankens zur Bildung einer solidarischen Gemeinschaft beitragen. Im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe wird die „gelebte Demokratie“ immer wieder neu interpretiert – als Utopie für die Wirklichkeit von morgen.

Archiv 1892

Das genossenschaftliche Archiv umfasst eine Bandbreite an Unternehmensdokumenten, Plänen, Fotos, Urkunden und Mitgliederakten, darunter im Besonderen:

Mitgliederzeitung des BSBV bzw. 1892 mit unterschiedlichen Namensnennungen: Hausblätter, Mitteilungen, Mitteilungsblatt, 1892 teilt mit, 1892aktuell
Geschäftsberichte, Satzungen, Protokolle,
Festschriften (u.a. Zwischen Tradition und Innovation, 100 Jahre Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892; Hrsg.: Novy, K.; von Neumann-Cosel, B.; Autoren: Amann, Novy, von Neumann-Cosel, Walleczek; Berlin 1992)

Literaturauswahl

Albrecht, H.: Der Berliner Spar- und Bauverein; Schriftenreihe Nr. 3 der CAW; Berlin 1893
Albrecht, H.: Fünf Jahre praktisch-sozialer Thätigkeit. Aus der Versuchsstation der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen; Berlin 1898
Amann, R.: Adolf Otto, Wohn- und Sozialreformer: Eine Biografie im Spiegel der Zeit; Berlin 2001
Amann, R.; von Neumann-Cosel, B: Offensiv Altern – Offensiv Leben. Ein generationsübergreifendes Frauenwohnprojekt der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG; Berlin 2000
Amann, R.; von Neumann-Cosel, B.: Kommunikativ Wohnen – Zwang zur Gruppe oder Neue Gemeinschaft? Das Pilotprojekt „Ortolanweg“ der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892; Berlin 1993
Asmus, G. (Hrsg): Hinterhof, Keller und Mansarde – Einblicke in Berliner Wohnungselend 1901 – 1920; Hamburg 1982
Behne, A.: Die Bedeutung der Farbe in Falkenberg, in: Gartenstadt 7/1913
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (Hrsg.): Genossenschaftliche Wohnanlagen von Messel und Taut. Zur Wiederentdeckung baulicher und kultureller Höhepunkte der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG; Berlin 2004
Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken: Hermann Schulze-Delitzsch – Zitate; Berlin 2008
Deutscher Werkbund (Hrsg.), Winfried Brenne: Bruno Taut, Meister des farbigen Bauens in Berlin; Berlin 2005
Genossenschaftsforum e. V.: Wohnungsgenossenschaften vor Ort. Ein Stadtführer durch die Berliner Bezirke; Berlin 2012
Kromrey, M.: Baugenossenschaften und der Spar- und Bauverein; Dissertation Tübingen 1903
Landesdenkmalamt Berlin (Hrsg.): Siedlungen der Berliner Moderne. Nominierung für die Welterbeliste der UNESCO; Berlin 2007
Otto, A.: Gartenstadt und „Gartenstadt“, in: Die Gartenstadt 2/1911
Posener, J.: Berlin auf dem Wege zu einer neuen Architektur. Das Zeitalter Wilhelms II.; München 1979
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): Genossenschaftlicher Neubauwettbewerb 2012, Bezahlbarer Wohnraum für Berlin; Berlin 2012
Sigel, P. (Hrsg.): Von der Reformbewegung zum Welterbe. Die Berliner Siedlungen Gartenstadt Falkenberg und Schillerpark. Ein Panorama zum 100-jährigen Bestehen der Gartenstadt Falkenberg; Berlin 2013
Taut, B.: Die Gartenstadtkrone, in: Der Falkenberg 6/1923
Taut, B.: Die neue Wohnung – Die Frau als Schöpferin; Leipzig 1924

Abkürzungen

1892	Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
AOK	Allgemeine Ortskrankenkasse
AWG	Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft
BSBV	Berliner Spar- und Bauverein e.G.m.b.H. (bis 1942)
CAW	Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen
DAF	Deutsche Arbeitsfront
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DEWOG	Deutsche Wohnungsfürsorge Aktien-Gesellschaft für Beamte, Angestellte und Arbeiter
DGG	Deutsche Gartenstadtgesellschaft
EFL	European Federation for Living
eG (mbH)	eingetragene Genossenschaft (mit beschränkter Haftung)
GEHAG	Gemeinnützige Heimstätten Spar- und Bau-Aktiengesellschaft
IBA	Internationale Bauausstellung
ICA	International Co-Operative Alliance
KWV	Kommunale Wohnungsverwaltung der DDR
NSDAP	Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei
SIWA	Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
WG	Wohngemeinschaft

Abbildungsnachweis

Wenn nicht anders angegeben, stammen die Abbildungen aus dem Archiv der 1892, von Mitgliedern, Siedlungsausschüssen und aus Privatbesitz. Wir haben uns bemüht, alle Rechteinhaber ausfindig zu machen. Eventuelle Auslassungen werden wir bei entsprechendem Hinweis gern in einer folgenden Auflage korrigieren.

Gesondert genannte Fotografen, Grafiker bzw. Leihgeber (Seitenzahlen mit Nummerierung von oben nach unten):
Amann S. 14, S. 15 (3), S. 50 (3)
Anne Lampen Architekten S. 39 (2)
Asmus S. 8 (2)
bpk / Kunstbibliothek, SMB, Photothek Willy Römer / Willy Römer S. 8 (1)
Brenne Architekten S. 36 (1-3), S. 37 (2)
Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e. V. S. 67 (3)
Deutsche Hermann-Delitzsch-Schulze-Gesellschaft e. V. S. 67 (2)
Freunde alter Menschen e. V. S. 47 (1)
Holger Herschel S. 29 (4)
Elo Hüskes S. 54 Collage
Landesarchiv Berlin S. 12, F Rep. 290 Nr. 0177991 / Fotograf: Otto Hagemann; S. 16 Nr. 0393846 / Fotograf: Thomas Platow
L©draghicich_fotolia.de / Visualisierung Elo Hüskes S. 64
Tina Merkau S. 17 (1), S. 28, S. 35 (3), S. 38 (1), S. 41 (1), S. 42 (1), S. 43 (1, 2), S. 58 (1, 2), S. 59 (1, 2), S. 60 (1), S. 61 (2)
Monika Neugebauer S. 31 (1)
Frank Odening S. 31 (3), S. 37 (1), S. 40 (1), S. 41 (2), S. 58 (3), S. 59 (3), S. 61 (1)
Oltmann Reuter S. 32 (1, 2), 33 (1), S. 40 (2, 3), S. 51 (3)
Christoph Rokitta S. 31 (2), S. 51 (1)
Andreas Süss S. 38 (2), 39 (1)
tafkaoo architects S. 33 (2)
Catrin Wolf S. 35 (4), 55 (3)