



seit über 125 Jahren

**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901



ZUKUNFTSSTARK AUS TRADITION

125 Jahre
Wohnungsgenossenschaft
Neukölln eG

gegründet 1901

ZUKUNFTSSTARK AUS TRADITION

125 Jahre
Wohnungsgenossenschaft
Neukölln eG
gegründet 1901



seit über 125 Jahren
**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901

IMPRESSUM

Autorinnen und Autor:

S. 6–49: Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel

S. 50–64: Henning Holsten

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

Sonnenallee 91

12045 Berlin

Tel.: 030 688743-0

www.gwneukoelln.de

Vierte überarbeitete Auflage 2026

Alle Rechte sind vorbehalten.

Reproduktion nur mit Genehmigung der WG Neukölln eG

Gestaltung:

Thomas Reinhardt (2013) / Claudia Bachmann (2026)

Druck: Druckteam Berlin

GELEITWORT

Das 125-jährige Jubiläum der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG war ein guter Anlass, zurückzublicken – auf unsere Geschichte, unsere Wurzeln und auf das, was uns bis heute ausmacht. Gleichzeitig geht der Blick nach vorn: Denn genossenschaftliches Wohnen ist heute aktueller denn je.

Unsere Chronik erzählt von den Anfängen in einer Zeit großer Wohnungsnot in Rixdorf, von der Entwicklung in der Weimarer Republik, der »Einschaltung« während des Nationalsozialismus und den schweren Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs. Sie erinnert an den Neubeginn und den Wiederaufbau – geprägt von Selbsthilfe, Zusammenhalt und echter genossenschaftlicher Solidarität. Auch die Wiedervereinigung Deutschlands markiert einen wichtigen Einschnitt: Sie veränderte Berlin grundlegend und eröffnete neue Perspektiven.

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat ihren Bestand weiterentwickelt, modernisiert und erweitert. Dabei stand ein Ziel immer im Mittelpunkt: bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder langfristig zu sichern. Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt ist das eine wichtige Aufgabe.

In den vergangenen Jahren haben wir den Wohnungsbestand sowohl durch Neubau als auch durch den gezielten Ankauf bestehender Objekte erweitert. So konnten wir unser Angebot weiter ausbauen und Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen schaffen – vom kleinen Haushalt bis zur Familie.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der energetischen Entwicklung unserer Gebäude. Der Klimawandel stellt auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Deshalb haben wir bei Modernisierungen verstärkt auf Energieeffizienz und nachhaltige Lösungen geachtet. Dazu gehören auch Mieterstromprojekte mit Photovoltaikanlagen.

Neben Gebäuden, Technik und Energie bleibt für uns vor allem eines wichtig: das Miteinander. Nachbarschaft, Begegnung und Gemeinschaft sind feste Bestandteile unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Veranstaltungen und Sommerfeste zeigen immer wieder, dass unsere Mitglieder nicht nur bei uns wohnen, sondern sich in ihrer Genossenschaft auch zu Hause fühlen.

Diese Veröffentlichung soll deshalb nicht nur an Vergangenes erinnern. Sie soll zeigen, wie lebendig und zukunftsfähig der genossenschaftliche Gedanke ist – für bezahlbares Wohnen, nachhaltige Bestandsentwicklung und ein gutes Zusammenleben.

Wir freuen uns, wenn dieses Unternehmensporträt bei unseren Mitgliedern, Kolleginnen und Kollegen sowie interessierten Fachkreisen mit Aufmerksamkeit gelesen wird und neue Impulse für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft gibt.



Sami Natal
Vorstand



Ronny Jeremias
Vorstand

INHALT



Gründungsphase bis zum Ersten Weltkrieg

6–9

Wohnungsnot und
Mietskaserne –
die Anfänge als Rixdorfer
Spar- und Bauverein

10–15

Die ersten Bauten
und Beginn des
genossenschaftlichen
Lebens



Die Zeit der Weimarer Republik

16–21

Weiterentwicklung
der Genossenschaft und
Ergänzung des
Wohnungsbestands



Nationalsozialismus und Zweiter Weltkrieg

22–25

Die »gleichgeschaltete«
Genossenschaft und
die Folgen des Zweiten
Weltkriegs



Nachkriegszeit und Sozialer Wohnungsbau

26–29

Neubeginn, Reparaturen und Wiederaufbau-maßnahmen

30–33

Die Ära des Sozialen Wohnungsbaus in den 1950er- und 1960er-Jahren

34–37

Erweiterung des Wohnungsbestands und 75-jähriges Jubiläum



Auf dem Weg ins neue Jahrtausend

38–43

Das Unternehmen wächst – neue Mitglieder in alten Häusern

44–49

100 Jahre und mehr – die Entwicklung seit dem Genossenschafts-jubiläum 2001



Wohnungsgenossenschaft heute

50–53

Alte Ideale – neue Herausforderungen

54–57

Interview mit Sami Natal, Vorstand 1996–2026

58–61

Alte Siedlungen im neuen Glanz – ein Spektrum baulicher Aktivitäten

62–63

Die Wohnanlagen der Genossenschaft im Berliner Stadtgebiet

64

Anhang

Wohnungsnot und Mietskaserne – die Anfänge als Rixdorfer Spar- und Bauverein

Berlin hatte seit der Reichsgründung 1871 nicht nur den Blick als Hauptstadt auf sich gezogen, sondern gleichzeitig mit seinen unkontrolliert expandierenden Vorstädten den unrühmlichen Ruf als »Mietskasernenstadt« erworben, die durch Wohnungselend, Spekulation und Mietwucher sowie eine enorme bauliche Dichte mit katastrophalen Lebensbedingungen gekennzeichnet war. Angesichts des völligen Fehlens sozialstaatlicher Eingriffsmöglichkeiten stellte die Genossenschaftsidee hier eine Reaktion auf das »freie Spiel der Kräfte« dar und hatte sich als Selbsthilfebewegung die Emanzipation der »minderbemittelten« Bevölkerungskreise mit Ausbau ihrer Bewohnerrechte auf die Fahnen geschrieben.

Die erste Gründung – die Berliner Baugenossenschaft – war bereits 1886 ins Leben gerufen worden, noch mit der Zielsetzung, kleine Erwerbshäuser für Arbeiter zu errichten. Jedoch erst mit Novellierung des Genossenschaftsgesetzes 1889, das die beschränkte Haftpflicht einführte, sowie Finanzierungsquellen durch die neu geschaffenen sozialen Alters- und Invaliditätsversicherungen konnte die Genossenschaftsbewegung auf eine solide Grundlage gestellt werden. Interessant ist die Vielfalt von Typen und Ausprägungen, die sich in der ersten Gründungswelle formierten – von staatsnahen Beamten-genossenschaften über bürgerliche Reformunternehmungen bis zur Selbsthilfe oppositioneller Siedlergemeinschaften.

Als Antwort auf die Kritik am Erwerbshausstreben wurde 1892 von bürgerlichen Reformern ein neuer Genossenschaftstypus, der Berliner Spar- und Bauverein, gegründet. Nach Vorläufern in Hannover und Göttingen galten in diesen Modellgenossenschaften Leitprinzipien wie Gemeinschaftseigentum, Schaffung eigener Spar- und Wohlfahrtseinrichtungen, soziale Mischung der Mitglieder, Pflege der genossenschaftlichen Selbstverwaltung sowie des »Genossenschaftsgeistes« als tragend. Nach dem geglückten Berliner Vorbild folgten reichsweit weitere Gründungen von Spar- und Bauvereinen, darunter Dortmund (1893), Magdeburg (1893 und 1900), Kassel (1894), Breslau (1896) und Düsseldorf (1898).

In Rixdorf, dem heutigen Neukölln, war es bis dahin zu keiner ähnlichen Initiative gekommen, obwohl in diesem rapide wachsenden Vorort die Wohnungsprobleme denen des großen Berlins kaum nachstanden. Rixdorf, ursprünglich 1360 von Johannitern als »Richardsdorp« gegründet, hatte sich bis 1900 zum größten Dorf Europas entwickelt. Seit dem 18. Jahrhundert, als böhmische Protestanten hier angesiedelt wurden, war es in zwei kommunale Bereiche gegliedert: Deutsch-Rixdorf und Böhmisch-Rixdorf, die bis 1874 bestanden. 1899 bekam Rixdorf Stadtrechte, bewahrte jedoch seine ländliche Herkunft im Namen bis zur Umbenennung in Neukölln 1912. Gute Verkehrsverbindungen an das benachbarte Berlin mit seinen vielen Fabriken und Arbeitsangeboten hatten die Einwohnerzahl Rixdorfs von 3.400 in 1860 auf 250.000 in 1912 ansteigen lassen.

Zur Zeit der Gründung des Rixdorfer Spar- und Bauvereins, so der ursprüngliche Name der heutigen Wohnungsgenossenschaft Neukölln, zählte Rixdorf rund 90.000 Einwohner, die zum Teil auf engstem Raum wohnten.

Viele Familien sahen sich gezwungen, Keller- oder unbeheizte Dachwohnungen zu beziehen und sich Toiletten auf dem Hof mit anderen Bewohnern zu teilen. Um 1900 hatte nur knapp die Hälfte aller Wohnungen ein beheizbares Zimmer. Menschen drängten sich auf kleinstem Raum, zudem wurden Zimmer noch an Schlafburschen vermietet.

»Wohl mancher Leser wird sich noch der Jahre 1899/1900 erinnern, wo die Wohnungsnot in Rixdorf so recht krass zu Tage trat, wo manche arme Familie in das städtische Armenhaus wandern, so mancher kleine Mann in dem Schuppen an der Emser- und Herthastraße in aller Dürftigkeit kampieren mußte.« (RSB 1905)



Spendenpostkarte zur Linderung der Wohnnot
(Käthe Kollwitz)

Mietskasernenelend in Rixdorf um 1900, »Wohnküche«, in der 2 Personen auch schlafen

Während sich in der Stadt Berlin bereits seit Jahren eine breite philanthropisch und reformerisch geleitete Schicht um die Besserung der Wohnsituation bemühte, fehlten diese Anstrengungen in den Vorortgemeinden Berlins fast völlig. Insbesondere Rixdorf »war aufgrund des schnellen Wachstums zu einer rein kapitalistisch geschichteten Stadt mit besonders harten Klassengegensätzen sowie einer fast unversöhnlichen Spaltung zwischen konservativer Stadtverwaltung und bald vorhandener sozialistischer Bevölkerungsmehrheit« geworden (Novy 1987, S. 24).



Rixdorfer Wohnungsmiether-Zeitung, erstes Publikationsorgan des Rixdorfer Spar- und Bauvereins (ab 1903 »Mitteilungen«)

1890 erfolgte hier ein erster Gründungsversuch mit der Baugenossenschaft »Eigenes Heim«, der sich aber bald wieder auflösen musste. Der Rixdorfer Spar- und Bauverein übernahm somit die Vorreiterrolle in diesem südöstlich gelegenen Vorort und stellte die fünfte Genossenschaftsgründung im Großraum Berlin dar. Die Initiatoren waren 37 Personen aus den Reihen des Rixdorfer Mietervereins, die sich mit Risikobereitschaft an ein derartiges Unterfangen wagten. Der kleine Verein war bis dahin eingebunden in die Berliner Mieterbewegung, die zu dieser Zeit neben dem »Verein Berliner Wohnungsmieter« 11 regionale Gruppierungen zählte und sich erst 1918 zum Vorläufer des heutigen Berliner Mietervereins zusammenschloss.

Die Gründung des Rixdorfer Spar- und Bauvereins hatte wesentlich von der persönlichen Unterstützung des Regierungspräsidenten Friedrich von Moltke profitiert, der anlässlich einer Veranstaltung zur Rixdorfer Wohnungsnot dem Mieterverein die Anregung zur Bildung einer Genossenschaft gab. Er bezog sich dabei auf den gemeinsamen Erlass dreier preußischer Ministerien von 1901, der als Startpunkt in der Geschichte staatlicher Wohnungsbauförderung bezeichnet werden kann. Erstmals wurde die Wohnungsversorgung von Beamten und Arbeitern in öffentlichen Betrieben als Aufgabe des Staates erkannt und an die Gemeinden eine Aufforderung erlassen, »Baugenossenschaften ihrer Angestellten und Arbeiter ins Leben zu rufen«. (Pergande 1973, S. 49)

Als Rixdorfer Spar- und Bauverein e.G.m.b.H. wurde die Genossenschaft am 21.8.1901 unter dem die Gemeinschaft beschwörenden Leitspruch: »*Einer für alle, alle für einen!*« gegründet und am 3.10. desselben Jahres in das Genossenschaftsregister eingetragen. Ziel war es, »*minderbemittelten Personen und gering besoldeten Beamten billige, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zuzuführen.*« (RSB 1902). Der Geschäftsanteil betrug 200 Mark und konnte in monatlichen Raten von 2 Mark abgezahlt werden.



Schwerpunktmäßig war an den Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien gedacht, da diese von den privaten Hausbesitzern nur ungern gesehen waren und besonders unter den schlechten Wohnbedingungen der Großstadt zu leiden hatten. Erste Versuche, bestehende Wohnhäuser in Rixdorf anzumieten, scheiterten jedoch am Widerstand der Privateigentümer.

»Der »Rixdorfer Spar- und Bauverein«, welcher annoncierte, mehrere Häuser im Ganzen miethen zu wollen, erhielt von Rixdorfer Besitzern nicht ein einziges Angebot. Ein Besitzer antwortete einem Vorstandsmitgliede, das Geld, welches der Verein daran verdienen will, wollen wir doch selbst gern einstreichen.« (in: Rixdorfer Wohnungsmiether-Zeitung 22.12.1901)

Im Gegensatz zu dem ein Jahr zuvor gegründeten Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin stand der Beitritt zum Rixdorfer Spar- und Bauverein allen Berufsständen offen. Da die Gründungsmitglieder jedoch zum großen Teil Beschäftigte staatlicher Behörden und Betriebe – vor allem der Reichsdruckerei – waren, kam die Genossenschaft in den Genuss der günstigen Finanzierungsmittel des Reichsamts des Innern. Erststellige Hypothekendarlehn der Landesversicherungsanstalt Brandenburg stellten die weitere wesentliche finanzielle Voraussetzung für die ersten eigenen Neubauten und die wirtschaftliche Existenz der jungen Genossenschaft dar.



Die Zukunft und Stärke der Genossenschaft liegt in der Einigkeit ihrer Mitglieder und im Vertrauen zur Verwaltung.

Einer für alle und alle für einen!

Die ersten Bauten und Beginn des genossenschaftlichen Lebens

Bereits ein Jahr nach Gründung des Rixdorfer Spar- und Bauvereins konnte am 1.10.1902 das erste Haus in der Britzer Bürgerstraße bezogen werden. Das Grundstück war nach Entwürfen des Architekten Heinrich Schmidt mit zwei identischen Vorder- und Querhäusern erbaut worden. Die Zielsetzung erläuterte der Vorstand zur Grundsteinlegung: »*Im Grundprinzip suchten wir hier jeder Familie mit Kindern, außer einer Wohnstube, je ein Schlafzimmer für die Eltern und Kinder aus Gründen der Sittlichkeit zuzuführen. Gesund und hell sollen die Wohnungen und frei von dunklen Räumen sein ... Alle Haupträume haben Licht der Mittagsseite, dem größten Feinde aller krankmachenden Bakterien.*« Die Nutzfläche der insgesamt 24 Wohnungen betrug nur etwa 35 m². Abstriche mussten auch bei den Toiletten auf den Treppenpodesten gemacht werden, dennoch schätzten die einziehenden Familien die Vorteile ihrer neuen Wohnsituation. Die Miethöhe lag zudem bei günstigen 20 bis 22 Mark im Monat.

Vorder- und Quergebäude des ersten Genossenschaftshauses in der Bürgerstraße (Block 1), im Hofbereich befanden sich Turn- und Spielplätze sowie zwei »Schleuderkegelbahnen«



Durch den Erfolg und Zuwachs der Mitglieder auf 80 im Jahr 1902 ermutigt, wurde sofort mit dem nächsten Bau an der Ecke Kaiser-Friedrich-Straße (heute Sonnenallee) und Elbestraße begonnen, die sich beide durch bepflanzte Mittelpromenaden auszeichneten. Die damals als »vorzüglich« eingeschätzte Gegend sollte auch für die nächsten Projekte zum bevorzugten Wohnort der Baugenossen werden. Im Oktober 1903 wurden

im Block 2 weitere 37 Wohnungen bezogen. Das Erdgeschoss war für Läden und ein Genossenschaftswirtshaus mit Versammlungsraum vorgesehen. Die Architektur des fünfgeschossigen Eckgebäudes, am Giebel mit einem Reichsadler geschmückt, zeigte einen bedeutsamen Schritt zum repräsentativen Genossenschaftsbau, obwohl die Mieten um 30 Prozent billiger als in der Umgebung waren. Die Vorderwohnungen besaßen Balkone, teilweise gab es auch schon innenliegende Bäder. Jeder Treppenaufgang verfügte über eine Waschküche mit Trockenboden im Dachgeschoss.



»Wehende Fahnen und reicher Girlandenschmuck an dem großen, schmucken Neubau kündeten gestern den Vorübergehenden, daß in jenem Hause ein frohes Fest begangen werde. Die Mitglieder des Spar- und Bauvereins mit ihren Angehörigen, Vertretern der Behörden und überaus zahlreichen Gästen und Freunden der Sache schickten sich an, den stattlichsten der bislang vom Verein errichteten Bauten in feierlicher Weise einzuweihen.« (Rixdorfer Zeitung, 13.10.1903)

Unweit der zweiten Wohnanlage folgte der Block 3 an der Ecke Elbe- und Weserstraße, dessen insgesamt 71 Wohnungen 1904 bezugsfertig wurden. Dem für die Ausführung verantwortlich zeichnenden Mitglied und Maurermeister Wilhelm Pieper gelang durch die Ausnutzung des Doppelgrundstücks auch die Anlage eines großzügigen Innenhofs, der – typisch für genossenschaftliche Siedlungen – zu Festen und anderen Gemeinsamkeiten genutzt wurde.



Einweihungsfeier im Innenhof des Blocks 3 im Jahr 1904



Blick auf die Ecke
Elbe- und Weser-
straße (Block 3)

Trotz der sich bereits andeutenden finanziellen Probleme trieb die Genossenschaft ihre Bautätigkeit in rasanter Weise voran. Am 1.10.1905 folgte der Block 4 an der Ecke Elbe- und Schandauer Straße, der ebenfalls von Wilhelm Pieper entworfen wurde. Er setzte sich aus 3 Grundstücken zusammen und zählte einschließlich der Läden 103 Wohnungen, die inzwischen alle über Bäder verfügten. Öffentliche Anerkennung wurde dem Spar- und Bauverein durch ein Ehrendiplom auf der Leipziger »Ausstellung für Wohnungswesen« 1906 zuteil.



Ansicht des Blocks 4 an der Elbe-
und Schandauer Straße. Hier befand
sich bis 1911 der Sitz der
Geschäftsstelle.



1906 pachtete die Genossenschaft das benachbarte Grundstück in der Schandauer Straße. Als Verwendungszweck war an eine Laubenkolonie mit Spielplatz für die Genossenschaftskinder gedacht. Ein »Spielplatzkomitee« übernahm fortan die Organisation zahlreicher Veranstaltungen, die auch die Erwachsenen miteinbezogen.



»Zwar gab es 1906 immer noch genug freies Gelände in der Umgebung, aber dieser Spielplatz war der Anziehungspunkt für die gesamte Genossenschaftsjugend. Die Baugenossen, die nicht weit entfernt wohnten, wechselten sich bei der Beaufsichtigung des Geländes ab, um Unfälle zu vermeiden. Die Kinderfeste, die hier stattfanden und zu denen die Familien aus allen unseren Häusern kamen, waren in ganz Rixdorf bekannt, und wenn der Zug aus der Bürgerstraße, der den längsten Anmarschweg hatte, unterwegs war, mit Musik und Vereinsfahne selbstverständlich, dann hielt die »Elektrische« in der Kaiser-Friedrich-Straße (jetzt Sonnenallee) solange an, bis der Zug vorbei war.« (GWN 1976, S. 8f)



Bereits im Bericht des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes von 1904 wurde jedoch vor der risikoreichen Bau- und Geschäftsentwicklung gewarnt: *»Die bisherige Geschäftsentwicklung und Geschäftsführung kann keine glückliche genannt werden... Trotz der vollkommen ungenügenden Vermögensverhältnisse ist in einem Tempo gebaut worden, wie es unvorsichtiger und unüberlegter nicht gedacht werden kann... die Mietenkalkulation der bisher fertigen Häuser zeigt erhebliche Mängel.«*

Der in genossenschaftlicher Selbsthilfe errichtete Spielplatz in der Schandauer Straße 11–14

So mussten die folgenden Jahre der Konsolidierung des jungen Unternehmens dienen, das zwar mit seinen Wohnhäusern ein Vermögen von über 1,5 Millionen Mark geschaffen hatte, aber nur über wenig Eigenmittel verfügte, da die ratenweisen Einzahlungen auf Geschäftsanteile sehr gering waren und auch die Sparkasse *»noch zu wenig Vertrauen genoß, um*

ihrem Gründungszweck gerecht werden zu können.» (SBN 1926, S.4) Abhilfe schufen zusätzliche Darlehn des Reichsamts des Innern zur Regelung der Bauschulden sowie die Erhöhung der Mieten. Gleichzeitig kam es zum Wechsel des gesamten Vorstands, der fortan ehrenamtlich arbeitete. Die vom Prüfverband immer wieder empfohlene Anhebung der Geschäftsanteile von 200 auf 300 Mark wurde jedoch von der Generalversammlung regelmäßig abgelehnt. Mit dem Beitritt neuer Mitglieder sowie dem steigenden Vertrauen zur Sparkasse verbesserte sich die finanzielle Lage der Genossenschaft zusehends, so dass 1909 wieder ein Neubau in Angriff genommen werden konnte.



**Fuldastraße 14/15
(Block 5), erbaut 1909**

Das letzte Haus dieser Epoche, der Block 5 in der Fuldastraße 14/15, wurde vom bekannten Architekten Paul Kind, Erbauer auch der nahegelegenen »Ideal-Passage«, entworfen. *»Es ist das schönste und solidest gebaute Haus der Genossenschaft ... Die Ausstattung der Wohnungen ist ganz dieselbe, ob Vorder- oder Quergebäude, auch haben sämtliche Wohnungen Balkone. Soweit die Wohnungen nicht selbst eine Badeeinrichtung besitzen, ist eine besondere gemeinschaftliche Badeeinrichtung vorhanden.« (SBN 1926, S. 6)*

Mit dem Jahr 1909 war das vorläufige Ende der genossenschaftlichen Bautätigkeit erreicht. Infolge eines Überangebots von Kleinwohnungen gab es bereits Leerstände, so dass sich die Genossen auf die Verwaltung ihres Bestands und eine sparsame Geschäftsführung konzentrierten.

In der Festschrift zum 10-jährigen Jubiläum, gleichzeitig als Aufruf »An die Wohnungsmieter Groß-Berlins!« gestaltet, resümiert die Genossenschaft: »Immerhin können wir mit Befriedigung auf die ersten zehn Jahre zurückblicken und uns über das Erreichte freuen ... Wenn auch manche Stürme an der Genossenschaft gerüttelt haben, so hat sich doch alles zum guten gewendet, und auch der Kampf der Hausbesitzer gegen die Baugenossenschaften hat hieran nichts zu ändern vermocht.«



Das genossenschaftliche Leben fand seinen Ausdruck in einer Vielzahl von Veranstaltungen, die von Weihnachtsfeiern über Straßenumzüge bis zu festlichen Bällen reichten. Durch Bildung von »Hauskommissionen« 1912 gelang es, nicht nur Probleme vor Ort schneller zu lösen, sondern auch die genossenschaftliche Demokratie zu stärken.

»Laubenfest« 1906

1912, mit Umwandlung von Rixdorf in Neukölln, kam es zur neuen Namensgebung der Genossenschaft, die nun vom Rixdorfer Spar- und Bauverein in »Spar- und Bauverein Neukölln e.G.m.b.H.« umbenannt wurde. Zu Beginn des Ersten Weltkriegs zählte die Genossenschaft rund 500 Mitglieder und 303 Wohnungen, die ausschließlich im jetzigen Bezirk Neukölln lagen.



Berufe der Mitglieder der Genossenschaft	
Selbständige Unternehmer und Handwerker	39
Selbständige Kaufleute, Gastwirte und Händler	17
Kaufmännische Angestellte	14
Reichs- und Staatsbeamte	31
Arbeiter und Gehilfen	
in Reichs- und Staatsbetrieben	65
in Privatbetrieben	311
Weibliche Mitglieder	33
Mitglieder ohne Beruf	3

(Stand 1912)

Weiterentwicklung der Genossenschaft und Ergänzung des Wohnungsbestands

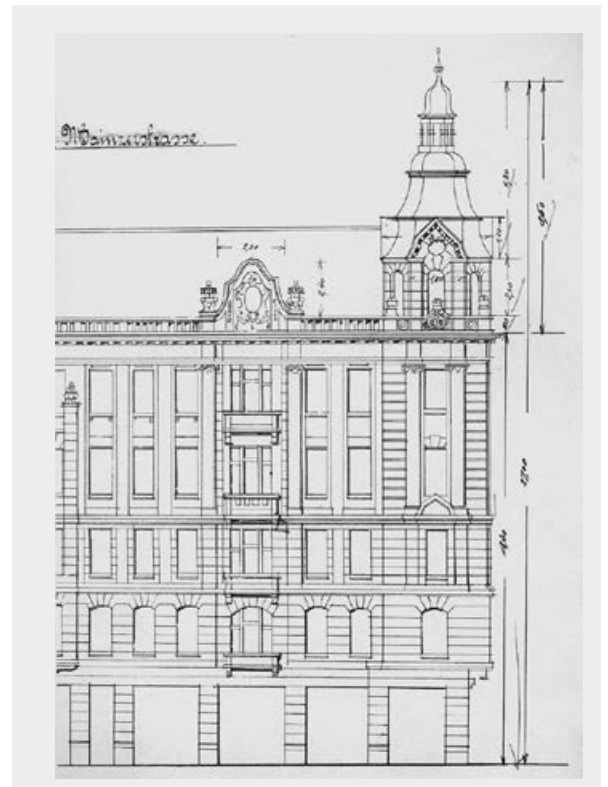
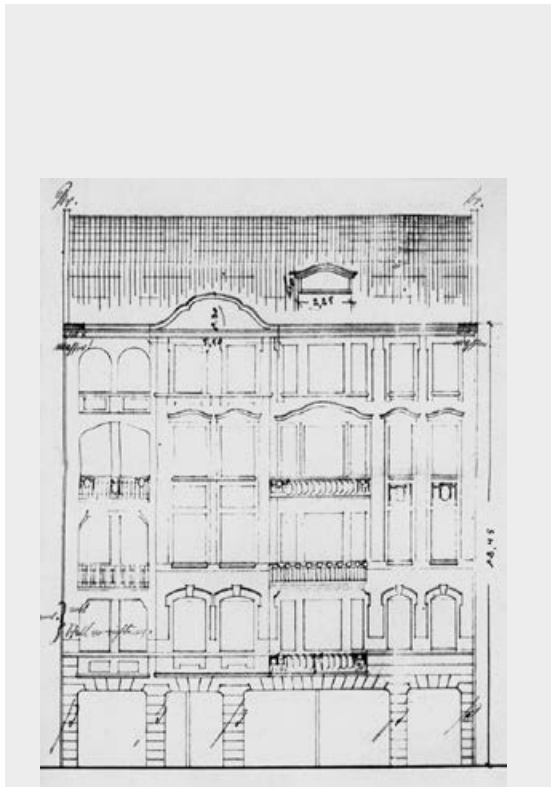
Als die deutsche Niederlage im Ersten Weltkrieg abzusehen war, fanden in Neukölln bereits Vorbereitungen zur Bildung einer Räteregierung statt. Der »Arbeiter- und Soldatenrat«, der die »Republik Neukölln« errichtete, hatte jedoch keine lange Überlebenschance. Er wurde in der Stadtverordnetenversammlung im November 1919 wieder aufgelöst.

Im folgenden Jahr kam es zu einer generellen Neustrukturierung: Mit dem Gesetz vom 27.4.1920 wurde Groß-Berlin durch Eingemeindung von 8 selbständigen Städten, 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken zu einer neuen Verwaltungseinheit zusammengefasst. Neukölln entstand als 14. Bezirk aus der Stadt Neukölln und den umliegenden Dörfern Britz, Buckow und Rudow.



Nach Ende des Krieges wurde infolge der Rückkehr von Soldaten und Vertriebenen bald auch in Neukölln eine erneute Wohnungsknappheit sichtbar. Bei extremen Materialengpässen und rapide steigenden Baukosten sah sich die Genossenschaft jedoch mit dem Risiko eines eigenen Neubaus überfordert. Dennoch gelang 1920 eine Erweiterung des Wohnungsbestands, indem der Spar- und Bauverein Neukölln Altbauten

aus Privatbesitz an der Ecke Boddinstraße und Mainzer Straße (Block 6) sowie den heutigen Block 7 in der Donaustraße mit insgesamt 100 Wohnungen erwarb. Baulich musste ein Kompromiss hingenommen werden; die Gebäude waren noch im Stil der früher bekämpften »Mietskaserne« errichtet – mit schönen Vorderfronten, jedoch eher bescheidenen Hinterhäusern.



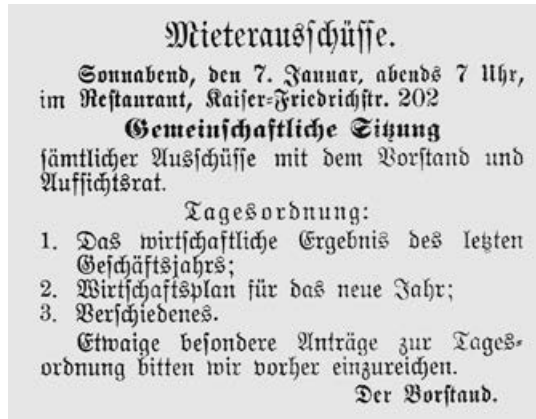
Die wirtschaftlichen Krisenzeiten hatten nicht nur auf den unternehmerischen Sparkurs ihre Auswirkungen, auch die Bewohner versuchten, mit Improvisation und Notbehelfen ihre Lage zu verbessern. Der neue »Usus« der Kleintierhaltung in den Wohnungen stieß bei der Genossenschaft jedoch auf erhebliche Einwände: *»Trotz wiederholter Aufforderungen, keine Kaninchen und Federvieh in den Häusern zu halten, gehen uns immer noch Beschwerden anderer Mieter zu, daß dies doch noch häufig auf Balkonen, Böden, in Badestuben und Kellern geschieht. Abgesehen von den Belästigungen der Nachbarmmieter ist es wegen der damit verbundenen Schmutzereien und Züchtung von Ungeziefer durchaus unstatthaft.«* (Mit 12.1.1920)

Zentrales Anliegen der Genossenschaft blieb weiterhin, die Mieten deutlich unter denen in Privathäusern aber auch anderer Genossenschaften zu halten, was die besondere soziale Orientierung des Spar- und Bauvereins Neukölln bestätigte. Dennoch mussten auch hier ab 1919 Mieterhöhungen von 12–15 Prozent in Kauf genommen werden.

Fassadenzeichnungen der 1906 von Privateigentümern gebauten Häuser, die die Genossenschaft 1920 erwarb – Block 7 (links) und Block 6 (rechts)

»Wir sind auch weiter entschlossen, auf keinen Fall über die für Privathäuser zulässigen Mietzuschläge hinauszugehen, wie dies bei den meisten Genossenschaften um das Doppelte geschieht. Weshalb sollten denn auch die Bewohner der Genossenschaftshäuser mehr zahlen als die in Privathäusern?« (Mit 2.1.1922)

Sitzung von Vorstand, Aufsichtsrat und Mieterausschüssen am 7.1.1922



Ein dramatischer Einbruch erfolgte mit der 1922 einsetzenden galoppierenden Inflation. »Als bei Stabilisierung der Währung 1 Billion = 1 Goldmark galt, standen wir vor dem Nichts. Die bei Banken und in Wertpapieren angelegten Gelder waren so gut als ganz verloren und die Grundstücke stark entwertet.« (SBN 1926) Erst mit Umstellung auf die Goldmark ab 1.1.1924 konnte eine Konsolidierung des Unternehmens erreicht werden. Für die Mitglieder bedeutete dieser Vorgang die weitgehende Entwertung ihrer Geschäftsanteile und Spareinlagen. Sie mussten nun mindestens einen Anteil in Höhe von 200 Reichsmark entweder durch erneutes ratenweises Ansparen oder durch Zusammenlegung mehrerer Anteile auffüllen. Die Sparguthaben wurden auf 15 Prozent ihres Goldmarkwertes festgelegt.

Die Mitgliederzahl schwankte entsprechend den wirtschaftlichen Verhältnissen. Hatte sie zur Zeit der Inflation ihren höchsten Stand, so fiel sie mit Einführung der Goldmark – und damit Anstieg der finanziellen Belastungen der Mitglieder – um fast ein Drittel auf gut 500 Personen und ungefähr auf die Vorkriegssituation. Allein das genossenschaftliche Leben wurde mit reger Anteilnahme fortgeführt. Vor allem der Spielplatz in der Schandauer Straße blieb Anziehungspunkt für Mitglieder aller Generationen. Das seit 1907 bestehende »Spielplatz-



Bis 1924 bestehender genossenschaftseigener Spielplatz in der Schandauer Straße

komitee« übernahm weiterhin eine aktive Rolle und veranstaltete neben Kinderfesten auch Umzüge, Kegelturniere und Weihnachtsfeiern. Das bittere Ende trat jedoch mit der Nichtverlängerung des Pachtvertrags ein: *»Im Jahr 1924 hatte das Komitee seinen größten Erfolg seit seinem Bestehen, da dieser durch viele Veranstaltungen einen besonderen Anreiz bot, konnte das Komitee doch an diesen Tagen 2.200 Erwachsene und 787 Kinder auf dem Spielplatz begrüßen. Doch das Unglück schreitet schnell! Und so traf uns die Vorschrift von der Schließung des segensreichen Spielplatzes zum 1. August 1924 wie ein Blitz aus heitrem Himmel. Mittags war bereits der Schutt angefahren worden, so daß die umgebenden Kleingärten nicht einmal ihre Ernte besorgen konnten.«* (Bericht des Spielplatzkomitees 1924)

1924, nach Stabilisierung der Währung, setzte erstmals in der deutschen Wohnungsbaupolitik eine breite öffentliche Förderung für Neubauten ein. Dennoch sah sich der Spar- und Bauverein Neukölln, der sich nach wie vor die Versorgung »minderbemittelter Kreise« als Ziel gesetzt hatte, dazu bei akzeptablen Miethöhen nicht in der Lage. 1925 scheiterte nach langen Verhandlungen ein bereits finanziertes und fertig geplantes Neubauprojekt an der Ecke Venusplatz und Sonnenallee aufgrund der unerschwinglichen Grundstückspreisforderungen des Berliner Magistrats. *»Wir werden uns zu einem neuen Projekt nur entschließen, wenn eine genügende Rentabilität bei niedrigen Mieten gegeben ist.«* (Mit 1926) Damit ging auch die allseits gehegte Hoffnung, zum 25-jährigen Jubiläum ein neues Haus einweihen zu können, verloren.

So wurde 1926 lediglich eine Festschrift herausgebracht, in der es rückblickend heißt: *»Wenn wir nun auf die ersten fünf- und zwanzig Jahre des Spar- und Bauvereins zurückblicken, galt es neben guten Zeiten doch auch recht trübe zu überwinden... Daß trotzdem alles überstanden wurde und die Genossenschaft wieder als gut fundiertes geschäftliches Unternehmen angesehen werden kann, dürfte nicht zuletzt dem Umstand zuzuschreiben sein, daß die Geschäftsführung sowohl im Vorstand wie im Aufsichtsrat fast immer in denselben Händen lag. Es wird heute sehr wenig Genossenschaften geben, in denen Vorstandsmitglieder 20 und mehr Jahre sich ehrenamtlich der Allgemeinheit zur Verfügung stellen.«* (SBN 1926, S. 8)

Galten die 20er Jahre in vielen Genossenschaften als bauliche Blütezeit, so war gerade diese Epoche im Neuköllner Spar- und Bauverein vom Verzicht auf eine eigene bauliche Weiterentwicklung gekennzeichnet. Dennoch konnte die Genossenschaft durch späteren Zukauf von Wohnanlagen, wie etwa die Häuser in der Ossa- und Fuldastraße, ihrem Bestand Zeugnisse des Neuen Bauens hinzufügen. Diese waren im Auftrag der

Festschrift zum 25-jährigen Bestehen der Genossenschaft 1926





1927/28 errichtete
Bebauung in der
Fuldastraße
(Architekt: Bruno Taut)

Gemeinnützigen Baugesellschaft Berlin-Ost mbH von dem bekannten Chefarchitekten der Gehag, Bruno Taut, entworfen worden, der für so renommierte Projekte wie die Hufeisensiedlung in Britz oder die Walsiedlung Zehlendorf berühmt wurde.

Der einzige genossenschaftseigene Wohnblock dieser Epoche wurde nach Plänen von Paul Lätzig 1930 in der Leykestraße errichtet. In fünfgeschossigen Gebäuden entstanden 100 Wohnungen von 1 1/2 bis 3 1/2 Zimmern, die besonders auf familiengerechte Nutzungen eingingen. Die wohnungsreformerischen Ideen hatten sich hier ebenfalls bei der Grundrissplanung durchgesetzt, was durch die Abschaffung des »Berliner Zimmers«, Orientierung von Wohn- und Nebenräumen gemäß der Himmelsrichtung und Sonneneinstrahlung sowie eine bessere technische Ausstattung erreicht wurde. Trotz erheblicher Bemühungen mussten letztlich in diesem Neubau Mieten akzeptiert werden, die das bisherige Niveau im Neuköllner Spar- und Bauverein deutlich überschritten. Dies ließ bei steigender Arbeitslosigkeit für manche den Traum von der Neubauwohnung zerrinnen und führte in den folgenden Krisenjahren zu Leerständen bei den größeren Wohnungen. Dadurch ernüchtert stellte die Genossenschaft ihre Baupläne bis auf Weiteres zurück.



Wohnanlage
Leykestraße mit
Straßenfront und
Gartenseite (Block 8)

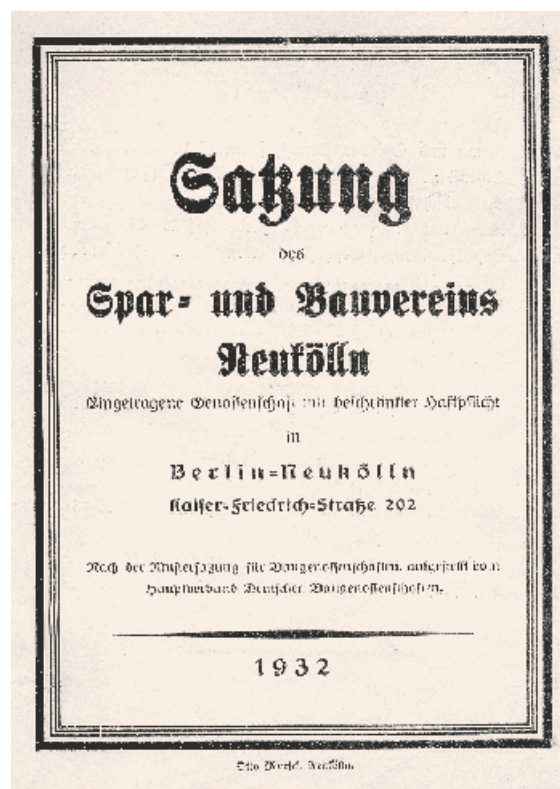


Die Weltwirtschaftskrise ab Ende der 20er Jahre hatte besonders den Bezirk Neukölln erschüttert, der bald eine Arbeitslosenquote von 33 Prozent aufwies. Das im Volksmund »Hungerpalast« genannte Arbeitsamt Südost in der Sonnenallee wurde zum Zentrum eines massenhaften Ansturms.

Auch der Spar- und Bauverein sah sich gezwungen, viele seiner Aktivitäten einzuschränken: »Am 21. August konnte unsere Genossenschaft auf ihr 30jähriges Bestehen zurückblicken. In Anbetracht der Zeitverhältnisse wurde von einer festlichen Begehung des Tages abgesehen.« (Mit 18.4.1932)

Nur wenige Jahre nach der Inflation mussten nun viele Mitglieder neben der Angst um ihren Arbeitsplatz erneut um das mühsam Ersparte bangen. »Wenn auch Geldverluste nicht direkt zu beklagen sind, so haben doch schon die Sperrungen der Auszahlungen das Vertrauen in die Sicherheit der angelegten Gelder stark erschüttert. Erfreulicherweise haben unsere Mitglieder sich dem allgemeinen Sturm auf die Sparkassen nicht angeschlossen, so daß wir jederzeit in der Lage waren, alle Zahlungen soweit sie nicht gesetzlich verboten waren, zu leisten.« (Mit 1932)

1932 beantragte der Spar- und Bauverein Neukölln, wie fast alle Wohnungsgenossenschaften Berlins, die Gemeinnützigkeit gemäß der erstmals vom Preußischen Minister für Volkswohlfahrt verabschiedeten Verordnung. Damit verbunden war die Vereinheitlichung von Jahresabschlüssen, Satzungen, Nutzungsverträgen und sogar Hausordnungen. Gleichzeitig erfolgte eine Anhebung des Geschäftsanteils auf 300 Reichsmark. Unter diesen Bedingungen wurde dem Spar- und Bauverein Neukölln im März 1933 die Gemeinnützigkeit zuerkannt.



Die »gleichgeschaltete« Genossenschaft und die Folgen des Zweiten Weltkriegs

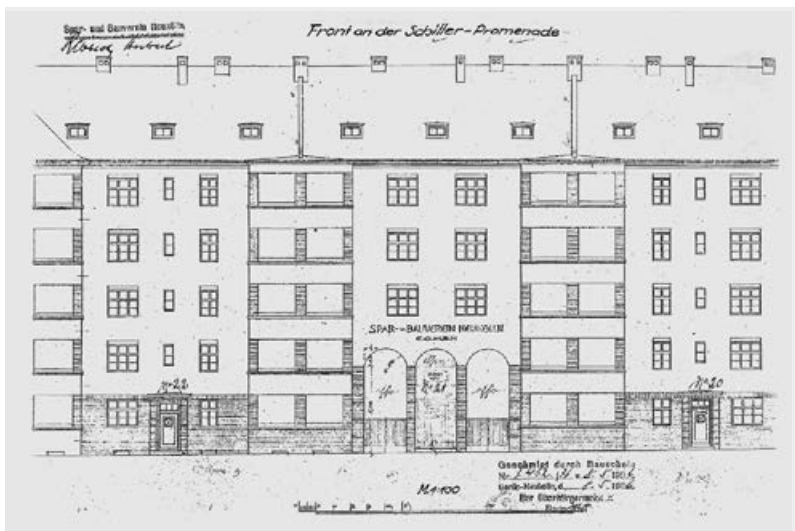
Die politischen Unruhen im polarisierten Arbeiterbezirk Neukölln Anfang der 30er Jahre waren auch am Spar- und Bauverein Neukölln nicht spurlos vorübergegangen, wie mehrfache Aufrufe zur Neutralität im genossenschaftlichen Leben deutlich machten. *»Da die Mitglieder der Genossenschaft sich allein zu dem im § 2 der Satzung angegebenen Zweck zusammengeschlossen haben, ist es höchst unangebracht, daß einzelne Inhaber von Genossenschaftswohnungen ihre politische Gesinnung durch Heraushängen von besonderen Parteifahnen öffentlich bekannt geben.«* (Mit 2/1932)

Mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten ab Januar 1933 wurde dieser Pluralismus jedoch jäh beendet. Vehemente Eingriffe in die neutrale Ausrichtung von Genossenschaften sollten von nun an ihren demokratischen Aufbau systematisch unterlaufen. In aller Offenheit wurde dieser Prozess der Unterdrückung »Gleichschaltung« genannt und skrupellos durchgesetzt.

So konnte auch der Spar- und Bauverein Neukölln den neuen Machthabern nicht entgehen. Zunächst wurde der frei gewählte fünfköpfige Vorstand auf drei Personen verkleinert und dem lang gedienten Vorsitzenden Paul Ribbeck zwei linientreue Mitglieder zur Seite gestellt. Im Geschäftsbericht für das Jahr 1933 wurde dieser Vorgang nüchtern kommentiert: *»Das Geschäftsjahr 1933 stand überwiegend im Zeichen der nationalsozialistischen Revolution, die auch auf unsere Genossenschaft nicht ohne Einfluß geblieben ist. Zunächst hatten wir die Gleichschaltung der Verwaltungsorgane in personeller Hinsicht nach den Richtlinien der neuen Regierung durchzuführen.«*

Verbunden mit der politischen Gleichschaltung wurde die Vereinheitlichung aller selbstverwalteten genossenschaftlichen Einrichtungen vorangetrieben, die die Unternehmen fortan auf ihre rein wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten reduzierte sowie die Aufgabe zusätzlicher wirtschaftlicher und sozialer Aktivitäten bedeutete.

Trotz ehrgeiziger Bauprogramme der Nationalsozialisten konnten in den Wohnungsgenossenschaften nur wenige Projekte realisiert werden. Dazu zählte im Spar- und Bauverein Neukölln ein Neubau (Block 9) nach Plänen des Architekten Paul Kind, der noch im gleichen Jahr von seinem langjährigen Amt im Aufsichtsrat zurücktrat. Das Eckgrundstück an der Schillerpromenade, Oker- und Leinestraße sowie ein Einzelhaus in der Okerstraße wurde mit einer fünfgeschossigen Randbebauung und insgesamt 112 Wohnungen realisiert. Der verputzte Bau mit Teilen von Verblendmauerwerk im Erdgeschoss und an den Balkonen zeigte noch stilistische Anklänge an den Siedlungsbau der Weimarer Republik. Der torbogenartige Eingang an der Schillerpromenade, nach Kriegsschäden heute verändert, verwies jedoch schon auf traditionellere Elemente des sog. »Heimatschutzstils« der 30er Jahre.



Aufgrund der günstigen Finanzlage der Genossenschaft konnten in diesem Projekt außer einer 1. Hypothek eigene Mittel eingesetzt werden. Die Vergabe der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen erfolgte am 21.6.1936. Zur allgemeinen Benutzung wurden Waschküchen und Trockenböden angeboten. Insgesamt stieg der genossenschaftliche Bestand damit auf 619 Wohnungen und die Zahl der Mitglieder auf über 700.

Blick auf die Eckbebauung
Leinestraße und Schillerpromenade
(Block 9)

Vergabe der Neubauwohnungen

in den Häusern Leinestraße, Schillerpromenade und Okerstraße
am Sonntag, dem 21. Juni 1936, vormittags 10 Uhr ab
in der Gastwirtschaft von Riwella, Okerstraße 15

Durch die nationalsozialistische Herrschaft war das Ende der demokratischen Genossenschaft besiegelt worden. Weltanschauliche Differenzen trennten nun ehemalige Mitstreiter. In den Zeiten der Gleichschaltung blieben viele altgediente Mitglieder dem öffentlichen Leben fern. Zwar wurden regelmäßig Versammlungen einberufen, sie fanden jedoch immer weniger Zuspruch. Auch Paul Ribbeck zog seine Konsequenzen und gab nach 31-jähriger ehrenamtlicher Tätigkeit 1937 sein Vorstandsamt auf.

Der verordnete »Zeitgeist« äußerte sich zunehmend auch in der alltäglichen Wahrnehmung. So wurde 1938 die Kaiser-Friedrich-Straße, mit Sitz der genossenschaftlichen Geschäftsstelle, nach dem Geburtsort Hitlers in Braunauer Straße umgenannt. Einen weitaus gravierenderen Eingriff stellte die Satzungsänderung von 1939 dar, worauf nach der »Verordnung zur Ausschaltung der Juden aus dem deutschen Wirtschaftsleben vom 12.11.1938« jüdischen Bewohnern die Mitgliedschaft in einer gemeinnützigen Genossenschaft untersagt und sie fortan ausgeschlossen wurden. Die ursprünglich allen Personen offen stehende Gemeinschaft wurde hiermit endgültig zum Instrument nationalsozialistischer Wohnungspolitik.

Nach gesetzlich erzwungener Einstellung des Spargeschäfts, das immer eine wichtige Stütze des Unternehmens darstellte, verlor der Spar- und Bauverein Neukölln nicht nur eine weitere Grundlage seiner Autonomie, sondern auch seine bisherige Identität und firmierte ab 1941 unter dem Namen »Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neukölln e.G.m.b.H.«



Als Folge des Zweiten Weltkriegs blieb kein einziges Genossenschaftshaus von Zerstörungen verschont. Besonders betroffen war der Block 1 in der Bürgerstraße, dessen gesamtes Vorderhaus beschädigt war. Ebenso traf es den Block 4, in dem das Vorderhaus in der Elbestraße sowie das Hofgebäude Total Schaden erlitt. Auch der gerade erstellte Neubau wurde schwer getroffen. *»Der Block 9 hatte den größten Schaden. Die Häuser Schillerpromenade 22/ Leinestraße 17 erhielten einen Volltreffer. Während des Alarms wurde eine Anzahl Brandbomben von den dort allein anwesenden Frauen bekämpft und auf diese Weise verhindert, daß größerer Brandschaden entstand. In dem Haus Okerstraße 16, wo die Frauen im Bunker waren, brannte die rechte Seite vom 4. bis 1. Stockwerk völlig aus. Auch hier setzte die Selbsthilfe stark ein. Von der Hausgemeinschaft wurden die Dächer gedeckt und die größten Schäden notdürftig beseitigt.«* (Protokollbuch Vorstand 29.4.1944)



Block 4, Elbestraße



Block 9, Leinestraße Ecke Schillerpromenade

Die genossenschaftliche Selbsthilfe hatte sich in dieser Zeit bewähren können und zumindest behelfsmäßige Reparaturen und Aufräumarbeiten gesichert. Die endgültige Instandsetzung musste jedoch auf das Ende des Krieges verschoben werden. Für die kommenden Jahre bildete die gewachsene Solidarität dennoch eine wichtige Grundlage. *»In dieser Zeit, wo fast alle Berliner Schweres mitmachten, konnten wir gerade bei uns in der Wohnungsgenossenschaft Neukölln ein erstaunlich großes Gefühl der Zusammengehörigkeit und Hilfsbereitschaft feststellen. Die Hausgenossen hielten zusammen, einer half dem anderen«.* (GWN 1976, S.13)

Neubeginn, Reparaturen und Wiederaufbaumaßnahmen

»**A**m Ende des Naziregimes mußten wir sozusagen völlig neu beginnen. Unsere Genossenschaftshäuser waren z.T. schwer beschädigt... Die Genossenschaft hat sofort, d.h. noch im Mai 1945, mit den Aufräumungs- und Aufbauarbeiten begonnen. Da uns aus sozialen Gründen hauptsächlich daran lag, den vielen Baugenossen zu helfen, die seit 1945 in schwerbeschädigten Wohnungen leben mußten, haben wir vorerst davon abgesehen, zerstörte Gebäudeteile wieder hochzubauen, und haben statt dessen die vorhandenen, jedoch schwer in Mitleidenschaft gezogenen Wohnungen wieder bewohnbar gemacht.«
(Mit 1.9.1949)

Der Neubeginn nach dem Krieg hatte nicht nur die enormen Schäden ans Tageslicht gebracht, sondern zunächst eine grundlegende Umstrukturierung der genossenschaftlichen Organe bewirkt. Die der NSDAP angehörenden Gremienmitglieder waren nun »unauffindbar«, so dass sich zunächst ein Notvorstand bildete. Auch die Geschäftsstelle konnte vorerst nur als Provisorium besetzt werden.



Provisorische Abdichtung eines Fensters in der frühen Nachkriegszeit

»Die meisten Fenster waren mit Holz bzw. Pappe vernagelt, und irgendwo dazwischen war ein mehr oder weniger kleines Stück Glas, das aus einem Bilderrahmen stammte... Unser Büro war ähnlich vernagelt, und zu den Sprech- und Kassenstunden saßen wir bei Kerzen ohne Heizung in Decken gewickelt an unseren Plätzen. Es gab mitleidige Seelen im Haus, die uns aus alten Wollresten Pulswärmer strickten.« (GWN 1976, S.13)

Das Programm der notwendigen Instandsetzungen wurde in den folgenden Jahren trotz knappster Mittel mit großer Energie vorangetrieben. Dabei musste bewusst auf den kompletten Ausbau weniger Wohnungen zugunsten der behelfsmäßigen Herrichtung größerer Gebäudeteile verzichtet werden, in denen sogenannte »Ausbauwohnungen« im Rohbaustand der Selbsthilfe der Bewohner übergeben wurden.

Zum wirtschaftlichen Neubeginn resümierte der Vorstand 1949: *»Wir standen, das werden unsere Baugenossen sicher wissen, im Mai 1945 ohne Geld da. Unsere Konten waren eingefroren, unser Wertpapier-Rückhalt ist bis heute noch nicht verfügbar, und die Mieten gingen anfangs nur sehr spärlich ein.«* Da auch die Nutzungsgebühren für die zerstörten Wohnungen ausfielen und wegen der Beschädigungen starke Preisnachlässe gewährt werden mussten, lag das genossenschaftliche Budget deutlich unter dem der Vorkriegsjahre bei gleichzeitig höheren Ausgaben für Baumaterialien und Instandhaltung. In dieser Zeit gab es weder von der Stadt Berlin noch von anderen Stellen irgendeine finanzielle Förderung, so dass die Genossenschaft nicht nur mit »erheblicher Unterbilanz« arbeitete, sondern auch die genossenschaftliche Selbsthilfe auf eine jahrelange, harte Probe gestellt wurde. Zudem konnte die Hoffnung mancher Bewohner auf Dividendenzahlung erst viele Jahre später wieder erfüllt werden.

Die Währungsreform in der Bundesrepublik und Westberlin im Juli 1948, mit der das vorhandene Bargeld im Verhältnis 10:1 abgewertet wurde, brachte für die Berliner Wohnungsunternehmen zunächst weitere Probleme mit sich, da die Mieten in der im Ostteil der Stadt gültigen »Kuponmark« gezahlt werden konnten, Handwerker und Baumaterialien jedoch nur gegen Westgeld zu bekommen waren. Erst im April 1949 wurde die DM zum allein gültigen Zahlungsmittel für Westberlin. Hemmnisse für den Wiederaufbau waren bald nicht mehr fehlende Baumaterialien, sondern die knappen finanziellen Möglichkeiten. Abhilfe schufen ab Ende 1949 die ersten öffentlichen Mittel für den Wiederaufbau, die sogenannten ERP-Kredite aus der Marshallplan-Hilfe.





Über die Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank konnten die ersten Wiederaufbaumaßnahmen der Wohnungsgenossenschaft Neukölln im Block 9 finanziert werden. »Die Genossenschaft hat die ihr nach Abzug der Steuern, Betriebskosten etc verbleibenden Gelder restlos für die Wiederinstandsetzung der Häuser ausgegeben. Jeder Pfennig, den wir aus den Mieteinnahmen verfügbar haben, kommt also den Baugenossen zugute. Die Verwaltungskosten unserer Genossenschaft dürften mit die niedrigsten in ganz Berlin sein...« (Mit 5.12.1950) An Feierlichkeiten für das 50-jährige Genossenschaftsjubiläum war 1951 angesichts derartiger Aufgaben jedoch nicht zu denken.



Blick auf die Baustelle in der Elbestraße 1954 (Block 21)



Erste Wiederaufbaumaßnahmen in der Schillerpromenade (Block 9)

Später folgten weitere Kredite, so dass auch der teilzerstörte Block 4 in der Elbe- und Schandauerstraße 1954 instandgesetzt bzw. im heutigen Bauteil 21 mit 42 Wohnungen wieder aufgebaut wurde. Auch hier hielt die Genossenschaft an ihrer sozialen Orientierung fest und bemühte sich, trotz der hohen Baukosten keine Mietsteigerungen in den neu erstellten Wohnungen zu verlangen.

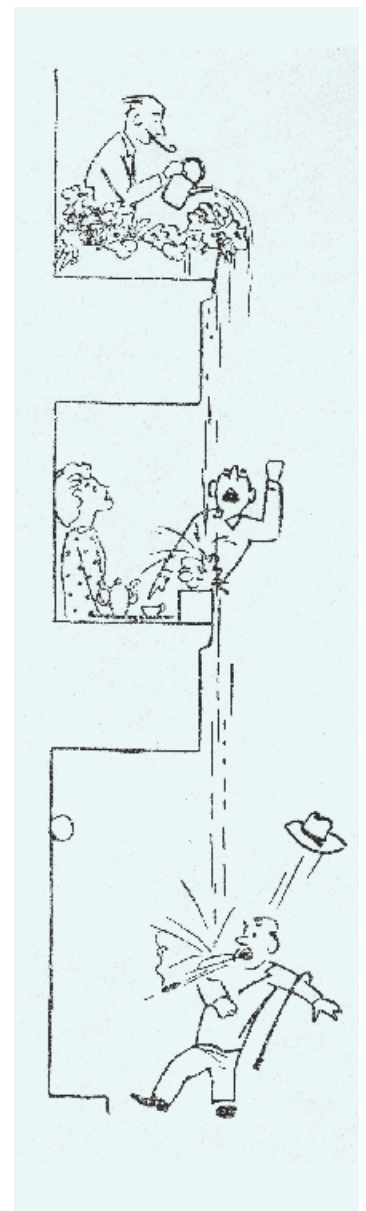


Garagenbau im Block 8
(Leykestraße) 1959

Die Wohnungszuteilung erfolgte in dieser Zeit über die Wohnungsämter, wobei die Personenzahl pro Wohnraum stark begrenzt wurde. Ehepaare hatten nur ein Anrecht auf einen Raum, 2-Zimmer-Wohnungen wurden an Bewerber vergeben, deren Haushalt mindestens 3 Mitglieder zählte. Einzelpersonen bekamen möblierte oder Leerzimmer zugewiesen oder sie erhielten mit viel Glück eine der in dieser Zeit begehrten »Einraumwohnungen«, die besonders typisch für den Wohnungsvergabeschlüssel der Wiederaufbauten wurden.

Das Leben in den Siedlungen begann sich nach den ersten Krisen Jahren neu zu entwickeln. So wurden auch die Gartenanlagen, die während der letzten Jahre zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt worden waren, wieder in Grün- und Erholungsflächen umgewandelt. Zum Leidwesen der Geschäftsleitung stand jedoch immer öfter die individuelle Entfaltung über dem altbewährten Gemeinschaftssinn, so dass in den Mitteilungsblättern der 50er Jahre mehrfache Appelle – zumeist in humoristischer Form – an die Bewohner gerichtet wurden. Dennoch hielten die Verweise auf die Hausordnung z.B. auch in Bezug auf Ruhestörungen und die Nichtachtung der Grünflächen in den nächsten Jahren an, ein Anzeichen, dass das genossenschaftliche Zusammenleben in Zeiten des aufkommenden Wirtschaftswunders erst wieder erlernt werden musste.

»Hand aufs Herz, liebe Baugenossen, ist es Ihnen vielleicht auch schon passiert, daß Sie nichts ahnend die Straße entlanggingen und plötzlich eine erhebliche Wassermenge auf sie herabrieselte? Ihr neuestes Frühjahrshütchen war verdorben... Oder es ist vielleicht vorgekommen, daß Sie am Sonntagvormittag gemütlich beim Frühstück auf dem Balkon saßen und es plötzlich von oben herunterregnete, nicht etwa vom Himmel, sondern vom Balkon des über Ihnen Wohnenden. Ihr schön gedeckter Frühstückstisch war jämmerlich eingeweicht...«
(Mit 10.9.1956)



»Balkonregen«, Karikatur in
Mit 10.9.1956

Die Ära des Sozialen Wohnungsbaus in den 1950er- und 1960er-Jahren

Bereits Anfang der 50er Jahre entstanden die ersten Pläne für einen eigenen Neubau, sie mussten jedoch vorläufig zurückgestellt werden, da der Berliner Senat zunächst nur Kredite für Wiederaufbauten von Ruinengrundstücken vergab. So konnte das Bauvorhaben Block 10 (heute 23, 31, 32) in der Ossa-/ Fuldastraße und am Weigandufer erst 1956–58 errichtet werden. Die 180 Wohnungen, davon bereits ein Drittel mit Zentralheizung ausgestattet, wurden in fünfgeschossigen Hauszeilen angeordnet und dazwischen mit großzügigen Innenbereichen versehen. Zusätzlich errichtete man ein zentrales Waschhaus, das bei den Bewohnern auf große Resonanz stieß. Da die Wohnungsbaukreditanstalt nur Kredite von 70 Prozent der Bausumme gab, wurde, abgesehen von der 1. Hypothek, die Restfinanzierung durch Darlehn aus dem Lastenausgleichsfonds gedeckt. Daran war die Bedingung geknüpft, etwa die Hälfte der neuen Wohnungen an Lastenausgleichsberechtigte zu vergeben.



Das Projekt Weigandufer, Fulda- und Ossastraße kurz nach Bezug
Ende der 50er Jahre

1960 folgte der nächste Neubau (heute Block 33 und 34) in der Johannisthaler Chaussee in Buckow, dessen Grundstück mit ca. 16.000 m² Bauland durch Vermittlung eines Aufsichtsratsmitglieds zu einem äußerst günstigen Preis erworben werden konnte. Erstmals zog die Genossenschaft damit aus ihrem angestammten Ortsteil »Rixdorf« in die südlichen Neubaugebiete des Bezirks, wo zu dieser Zeit noch Felder und Gärtnereien das Bild bestimmten. Der Bau der benachbarten Gropiusstadt zwischen 1962-75 veränderte das Umfeld jedoch grundlegend.

»Inzwischen liegt unsere kleine Wohndylle hart neben den Wohnhäusern der Gropius-Stadt. Füchse und Windmühlen sind absolute Mangelware. Da unsere Stadt sich nicht mehr flächenmäßig ausbreiten kann, muß sie eben in die Höhe wachsen.« (GWN 1976, S.16)

Die Gropiusstadt war das Resultat einer neuen Siedlungspolitik des Senats, die vor dem Hintergrund der seit August 1961 geteilten Stadt den Schwerpunkt aus den eng bebauten Innenbezirken an den Stadtrand verlegen sollte. Bereits 1959 konnte Walter Gropius, der inzwischen einen Lehrstuhl in Cambridge/ USA hatte, für die Gesamtplanung des Gebietes gewonnen werden. Die nach ihm benannte Großsiedlung, die bald die neue genossenschaftliche Wohnanlage als Silhouette dominieren sollte, wurde jedoch in teils veränderter und verdichteter Form durch einzelne Architekten bebaut und im Gegensatz zum harmonischen Ursprungskonzept in eine Vielfalt unterschiedlicher Bereiche zergliedert. Von Gropius selbst zeugt noch das damals höchste Wohnhaus Berlins der Baugenossenschaft IDEAL, die ebenso dem allgemeinen Trend zur Bebauung der vorstädtischen Gebiete gefolgt war.



Richtfest des Projekts Johannisthaler Chaussee am 7.12.1959



Blick in die genossenschaftliche Neubausiedlung mit ersten Anpflanzungen

Begehung der Neubauten (Block 33 und 34) in Buckow



Von den 127 Neubauwohnungen der Wohnungsgenossenschaft Neukölln waren noch 36 mit Ofenheizung ausgestattet, um sie den sogenannten »Einkommensschwachen« zur Verfügung zu stellen. Insbesondere wurde auf die Schaffung familiengerechter Grundrisse Wert gelegt, wozu der neue Typ der 2 ½-Zimmer-Wohnung zählte. Der damalige Vorortcharakter sollte nicht nur in der Höhenentwicklung zwischen zwei und vier Geschossen gewahrt werden, sondern auch durch die Einrichtung von Mietergärten vor den Erdgeschosswohnungen. Vor allem für die Großstadtkinder eröffneten sich neue Entfaltungsmöglichkeiten, gab es hier neben Spielplätzen in den Anfangsjahren auch zahlreiche von den Bewohnern selbst organisierte Feste.

»Die Kinderfeste mit selbstgebastelten Laternen, Wettbewerben und manchen Spielen fanden großen Beifall, und die Kinder machten begeistert mit. Leider ist dieser nette Brauch wieder eingeschlafen. Schade!« (GWN 1976, S.16)



Kinderfest in Buckow



Bereits mit Fertigstellung dieses Baus wurde ein neues Grundstück in Marienfelde zu einem günstigen Preis erworben. Dennoch konnte mit dem 1. Bauabschnitt (Block 35) erst 1965 begonnen werden. Die 120 Wohnungen in der Hildburghäuser Straße und im Luckeweg erhielten überwiegend zwei bis drei Zimmer mit weitaus mehr Wohnfläche als dies bisher im Neubaustandard möglich gewesen war sowie durchgehend Elektro-Speicher-Öfen, Bäder und Balkone. 1968 folgte der 2. Bauabschnitt mit 135 Wohnungen (Block 36).

**Der Neubau in der
Hildburghäuser Straße
in Marienfelde**



**Baustellenbesichtigung, darunter Elisabeth Stechowsky die sich
über zwei Jahrzehnte als Vorstandsmitglied engagierte**

»Unser Turnus, alle zwei Jahre einen Baublock zu erstellen, war zwar ziemlich anstrengend, ließ sich aber ganz gut an. Während der Bauzeit trafen sich die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an jedem Sonntagvormittag auf der jeweiligen Baustelle. Wochentags ging das nicht, da die meisten von ihnen berufstätig waren. Aber auf diese Weise waren alle über den Stand der Bauten im Bilde.«

(GWN 1976, S. 16)

Erweiterung des Wohnungsbestands und 75-jähriges Jubiläum

Nach Vollendung des zweiten Bauabschnitts in Marienfelde schien die Errichtung eigener Wohnungen aus Kostengründen nicht mehr möglich. Dennoch kam es 1970 zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Fusion mit der kleinen Genossenschaft »Gutheim Kriegssopfer-Siedlung« e.G.m.b.H., die 183 Mitglieder zählte. Neben den Anfang der 50er Jahre entstandenen 40 Mietwohnungen in der Charlottenburger Otto-Suhr-Allee auf einem Erbpachtgrundstück (heute Block 22) gehörten dazu 124 Eigentumswohnungen, deren Verwaltung für die nächsten Jahre übernommen wurde. Der dortige Aufsichtsratsvorsitzende erhielt die gleiche Position in der Wohnungsgenossenschaft Neukölln.

Ansicht des Blocks 22 vom Richard-Wagner-Platz (Block 22)



Der genossenschaftliche Gesamtbestand wuchs damit auf 1.171 Wohnungen an, davon waren 627 nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Die Altbauten hatten sich mit den Jahrzehnten als modernisierungsbedürftig erwiesen, so dass in den frühen 70er Jahren rund 700 Wohnungen auf neue Fernheizungs- bzw. Elektroheizungssysteme umgestellt wurden. Im Bereich der Einflugschneise des Flughafens Tempelhof wurden zudem schalldämmende Fenster eingesetzt.

Um den Status eines gemeinnützigen Unternehmens zu bewahren, das einer sog. »Baupflicht« unterlag, begann die Genossenschaft über neue Wege des geförderten Wohnungsbaus nachzudenken. Ein wichtiger Betätigungsbereich tat sich 1971 mit Errichtung des Seniorenwohnheimes »Haus Bremen« auf. Das Baugelände am Mariendorfer Weg wurde vom Bezirksamt Neukölln kostenlos übereignet, das sich neben der Versorgung der genossenschaftlichen Mitglieder auch die Unterbringung von älteren, einkommensschwachen Bewohnern des Bezirks versprach. Nach Bezug am 1.7.1973 betrug der Anteil der Genossen jedoch nur etwa 10 %, da die meisten Mitglieder lieber in ihren eigenen vier Wänden alt werden wollten. Das achtgeschossige Haus mit Blick bis zu den Müggelbergen, heute Block 37, wurde mit 159 1- bis 1 1/2-Zimmer-Wohnungen vom Architekten Günter Behrmann entworfen. Die neuen Hausbewohner wurden Genossenschaftsmitglieder und es entwickelte sich bald ein reges Gemeinschaftsleben mit monatlichen Festen im Saal der 8. Etage.



Seniorenwohnsitz
»Haus Bremen«

1973 kam es zum Verkauf des ersten Genossenschaftshauses in der Bürgerstraße, da eine Nutzung der Straßenfront für den Wohnungsbau aufgrund der nahen Autobahn nicht mehr gestattet war. Als Ausgleich dieses Verlustes, der eher im idealen Bereich lag, konnte 1974 der Block 38 als Ergänzung der dort bereits bestehenden Anlage an der Johannisthaler Chaussee Ecke Tischlerzeile erstellt werden, genau auf der Grenze zwischen Britz und Buckow. Deutlich bekam die Genossenschaft jedoch die drastischen Baupreissteigerungen dieser Zeit zu spüren. Für die Kosten der hier errichteten 24 Wohnungen mit Tiefgarage in Höhe von insgesamt 2,7 Mio. DM war vor 15 Jahren noch die benachbarte Anlage für 127 Familien entstanden.



»Alt«- und Neubauten der
Genossenschaft an der
Johannisthaler Chaussee

1974/75 folgte der Bau der bis dahin größten Siedlung in Lichtenrade, in der viele seit Jahren wohnungssuchende Mitglieder ein neues Zuhause fanden. Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln hatte das Gelände gemeinsam mit der

Baugenossenschaft IDEAL erworben. Die schlüsselfertige Ausführung dieses Blocks 39 an der Aschaffener Straße (heute Skarbinastraße) wurde an einen Generalunternehmer übergeben. Auch hier zeichnete der Architekt Behrmann für den Entwurf der Pläne verantwortlich.



Neubau an der Aschaffener Straße (heute Skarbinastraße) in Lichtenrade

Da dem Neubau weiterer Wohnungen flächenmäßige und finanzielle Grenzen gesetzt waren, wandte sich die Genossenschaft wieder dem Erwerb bestehender Wohnanlagen zu. 1976 bot sich eine erneute Gelegenheit zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Übernahme einer größeren Anlage in Reinickendorf. Damit konnte die Genossenschaft ihren Mitgliedern erstmals Angebote im Norden Berlins unterbreiten. Die 245 zentralbeheizten Wohnungen, mit einem hohen Anteil an 3 und mehr Wohnräumen, waren 196–62 erbaut worden und befanden sich in einem guten baulichen Zustand.



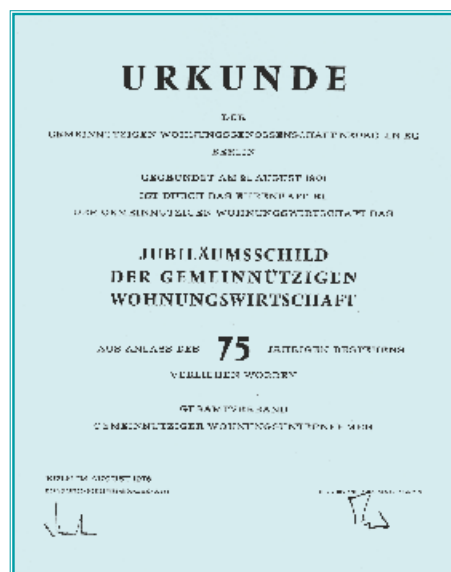
Wohnanlage in Reinickendorf, Lindauer Allee und Klamannstraße (Block 40, 41)



Den Höhepunkt dieser Epoche bildete das 75-jährige Jubiläum der Genossenschaft, das am 24.5.1976 im Rahmen einer Mitgliederversammlung nebst buntem Abendprogramm gebührend gefeiert wurde. Öffentliche Anerkennung wurde der Genossenschaft durch die Verleihung des »Jubiläumsschilds der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft« zuteil.

**Mitgliederversammlung am
30.9.1974**

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln konnte nun ein eindrucksvolles Resümee ziehen. Der Bestand an eigenen Wohnungen hatte sich von 540 im Jahr 1945 auf 1.816 mehr als verdreifacht. Damit war auch die Zahl der Mitglieder auf über 3.000 angestiegen, was eine Umstrukturierung der Gremien und eine Satzungsänderung erforderlich machte. Die Mitgliederversammlung wurde ab 1977 durch die Vertreterversammlung ersetzt.



Das Unternehmen wächst – neue Mitglieder in »alten« Häusern

Bis Mitte der 70er Jahre war in der Wohnungsgenossenschaft Neukölln die Phase des Neubaus sowie die Modernisierung des eigenen Althausbestands weitgehend abgeschlossen und alle Wohnungen mit modernen Heizsystemen versehen. Da Neubau in den Stadtrandlagen aufgrund erschwerter Förderung nicht mehr attraktiv erschien, rückte in den kommenden Jahren der Erwerb innerstädtischer Objekte in den Vordergrund der Geschäftstätigkeit. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand erweiterte sich in dieser Zeit vor allem durch Zukäufe modernisierungsfähiger Altbauten. Dies brachte nicht nur den baulichen Zuwachs, sondern ebenso das Werben um die dortigen Mieter und ihre Integration in die genossenschaftliche Gemeinschaft mit sich – ein Schritt, der vielen Bewohnern angesichts der Chance auf dauerhaftes Wohnrecht und qualitätvolle Bestandspflege nicht schwer fiel.

Der heutige Block 24 wurde 1977 in unmittelbarer Nähe zum Altbestand der Genossenschaft an der Ecke Weser- und Elbestraße im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben. Interessant erschien nicht nur die Anbindung an die vorhandenen Neuköllner Wohnanlagen, sondern auch die Größe der 1955 errichteten Sozialbauwohnungen, die das Angebot für Familien mit Kindern erweiterten. Durch geförderte Modernisierungsmaßnahmen konnte hier die Ofenheizung durch eine Zentralheizungsanlage ersetzt werden.



Neue Wohnangebote
für Familien im Block 24,
Ecke Weser- und Elbestraße



**Block 25 in Tempelhof,
Blick von der Attilastraße auf
die Wohnanlage, die 1992
mit einer Eckschließung
erweitert wurde**

Auch in Tempelhof, an der Attila-, Ingo- und Tejastraße, erfolgte 1977 ein weiterer Zukauf einer modernisierungsfähigen Anlage (Block 25) mit insgesamt 126 Wohnungen in der Nähe des S-Bahnhofs Attilastraße. Hier wurde eine zentrale Heizungsanlage installiert und im Innenhof ein neuer Kinderspielplatz angelegt.

1978 konnte eine Wohnanlage, der heutige Block 11, in Neukölln erworben werden. Es handelte sich um ein 1902 erbautes Eckhaus an der Boddin- und Isarstraße mit 28 Wohnungen und 4 Gewerberäumen. Im Rahmen einer städtebaulichen Einzelmaßnahme wurden nicht nur kleine Wohnungen zusammengelegt, Zentralheizung und Bäder eingebaut, sondern auch der vorhandene Seitenflügel abgerissen. Die umfassende Instandsetzung und Modernisierung, die von der Wohnungsbaukreditanstalt gefördert wurde, zog sich bis ins Jahr 1985.

Im Jahr 1981 kaufte die WG Neukölln einen 1905 errichteten Altbau mit 15 Wohnungen in der Neuköllner Stuttgarter Straße (Block 15). Da die Mieterselbsthilfe bei Modernisierungen vom Berliner Senat in dieser Phase gefördert wurde, bot die Genossenschaft ihren Mitgliedern diese Möglichkeit vor allem beim Einbau von Duschen und Bädern an. Abgerundet wird das Ensemble heute durch einen idyllischen Innenhof.

**Das Eckhaus Boddin- und
Isarstraße (Block 11)**



**Modernisierter Altbau in der
Stuttgarter Straße (Block 15)**



Als Fortsetzung ihrer Modernisierungspolitik erwarb die Genossenschaft 1981 ein Grundstück in Friedenau an der Ecke Hacker- und Bornstraße (Block 14), das sich durch seine ruhige Lage und dennoch günstige Anbindung an das Steglitzer Einkaufszentrum auszeichnete. Im Zuge der Arbeiten, wie Anschluss an das Fernwärmenetz und Badmodernisierungen, konnten auch hier fast alle Bewohner als neue Mitglieder der Genossenschaft geworben werden. Im Rahmen des Dachgeschossausbaus entstanden zudem fünf neue Wohnungen.

Block 14,
Hacker- und Bornstraße



Fassadenkonzept für
Block 16, Mainzer- und
Reuterstraße
(Architekten:
Bogensburger und
Schlusche)

Ein weiterer Zuwachs erfolgte 1982 durch Erwerb einer Hauszeile (Block 16) zwischen der Mainzer- und der Reuterstraße, wiederum im Stammbezirk Neukölln. Die 1913 vom Architekten Hermann Schlöske als repräsentative »Wohnanlage Mainzer Park« konzipierten Bauten enthielten an fünf Aufgängen insgesamt 79 Wohnungen und drei gewerbliche Einheiten. Aufgrund der vorliegenden Schäden an Decken und Balken mussten alle Wohnungen geräumt werden, den Mietern wurden in Absprache mit dem Bezirksamt und der vom Senat eingesetzten Beratungsgesellschaft ASM entsprechende Umsetzwohnungen angeboten. Nach Abschluss der umfassenden Baumaßnahmen konnten ab 1987 die ersten Bewohner wieder zurückkehren.

Anfang 1983 wurde der Genossenschaft ein Sanierungsobjekt erstmals im Bezirk Tiergarten angeboten. Es handelte sich um ein Eckhaus mit Stuckfassade in Nähe des Schlosses Bellevue. Um das vom Senat geförderte Modernisierungsprogramm durchführen zu können, mussten die 46 Wohnungen in der Melanchthon- und Spenerstraße »entmietet« werden, zwei Jahre später konnten die ersten Mitglieder in die fertig sanierten Wohnungen einziehen.



Im Juli 1983 ergab sich die günstige Gelegenheit, eine Siedlung mit 214 Wohnungen von einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft an der Germaniapromenade in Britz zu erwerben. Die in den 30er Jahren erbaute Anlage (Block 17) besteht aus einer dreigeschossigen Straßenrandbebauung, in deren Innenbereich sich großzügige Hofanlagen mit Mietergärten befinden. In mehreren Etappen folgten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, u.a. an Dach, Fassaden und Bädern sowie der Einbau einer Zentralheizung.

Das Eckhaus in der Melanchthon- und Spenerstraße nach der Sanierung (Block 13)

»Auf die gelungene Instandsetzung und Modernisierung dieses typischen Altberliner Eckhauses können wir mit Recht stolz sein; insbesondere die reichlich verzierte Fassade und das geschmackvoll wiederhergestellte Treppenhaus in der Melanchthonstraße 19 finden allgemeinen Anklang.« (GB 1985)



Luftbild des Blocks 17 in Britz

In Lankwitz wurde 1987 eine Anlage mit über 300 Wohnungen von der »Gemeinnützigen Reichsbund-Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft« erworben, die sich aus Häusern der 30er Jahre sowie Wiederaufbauten von 1954 zusammensetzt (heute Block 18/43). Auflage bei der geförderten Instandsetzung und Modernisierung war »die Wiederfindung des Siedlungscharakters von 1929/30« (GB 1988), die auch die Errichtung von Satteldächern anstelle der vorhandenen Notflachdächer beinhaltete. Gleichzeitig kam es bis zum Jahr 1993 zum Ausbau der Dachgeschosse im 1. Förderweg des Sozialen Wohnungsbaus sowie zur Neugestaltung der Außenanlagen.

Dachgeschossausbau
in Lankwitz
(Block 18/43)



Das Jahr der Wende 1989 und die deutsche Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 sollte nicht nur die gesamte politische Situation Berlins verändern, sondern auch direkte Auswirkungen auf das Leben in der Genossenschaft haben. Durch Öffnung der Grenzen rückten viele Wohnanlagen in andere räumliche Zusammenhänge. Die neue Hauptstadt mit nahtloser Verbindung zum Brandenburger Umland versprach wachsende Attraktivität.

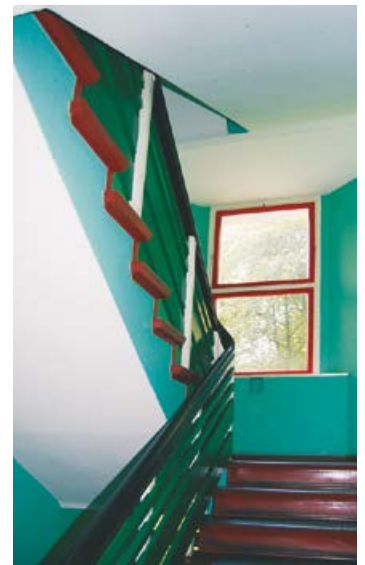
Zeitgleich wurde der Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) vollzogen, welches das Handeln der Genossenschaften insbesondere in der Nachkriegsphase entscheidend geprägt hatte. Die bislang gemeinnützigen Unternehmen unterlagen ab 1991 der Steuerpflicht; ein Vorgang, den die Genossenschaften zunächst nicht angestrebt hatten, der sich aber in den Folgejahren auch als vorteilhaft erweisen sollte. »Gemeinnütziges Verhalten« blieb jedoch für die WG Neukölln weiterhin im Rahmen ihrer Satzung bindend.



Hofansicht der 1927–28
errichteten Taut-Bauten in der
Fuldastraße (Block 20)

Auch in den 90er Jahren setzte die WG Neukölln ihre Strategie des schrittweisen Wohnungskaufs im Altbaubestand fort. Dies bedeutete sowohl das Erbe bedeutender Bauensembles als auch eine ständig wachsende Vielfalt an attraktiven Standorten. So kam es 1998 zum Erwerb von zwei Wohnanlagen in der Fulda- und Ossastraße: die von Bruno Taut entworfenen Blöcke 19 und 20 mit insgesamt 50 Wohnungen. Einige Berliner Projekte dieses bekannten Reformarchitekten des Neuen Bauens sind bereits in die Liste des UNESCO-Welterbes eingetragen.

Der ebenfalls 1998 hinzugekommene Block 44/45/46, direkt am Volkspark Mariendorf gelegen, stellt vor allem eine Bereicherung durch seine Freizeitqualitäten, das »Wohnen im Grünen« aber auch günstige Verkehrsanbindung dar.



Leuchtende Farbgebung im
Treppenhaus (Block 19)



Innenhof der Wohnanlage
Mariendorf (Block 44/45/46)

100 Jahre und mehr – die Entwicklung seit dem Genossenschaftsjubiläum 2001

Die Veranstaltungen zum 100-jährigen Bestehen der WG Neukölln waren ein voller Erfolg. Über das Jahr 2001 verteilten sich zahlreiche Siedlungs- und Hoffeste, so dass alle Bewohner Gelegenheit hatten, in ihrer Nähe mitzufeiern. Die Resonanz war beachtlich: Die Zahl der teilnehmenden Mitglieder und Gäste betrug rund 2.500 Personen. Die offizielle Feier fand im September am Pariser Platz statt.

Fest anlässlich des
100-jährigen Jubiläums
in der Leykestraße



Das Jubiläumsjahr hatte auch nachhaltige Impulse für das Miteinander Wohnen in der Genossenschaft gesetzt, die sich vor allem in der Wiederbelebung von nachbarschaftlichen Aktivitäten widerspiegeln. Mit Unterstützung der Geschäftsstelle richteten die Mitglieder seitdem in vielen Siedlungen Kinder- und Sommerfeste aus und stießen damit auf eine erfreuliche Beteiligung.



Vorstandsmitglieder Herr Eisen und
Herr Natal, 2001



Kinder- und Sommerfest
in Lankwitz



Weihnachtsfeier mit
dem Genossenschaftsvorstand
Herrn Natal in der
Kindertagesstätte

Die Wiederentdeckung der Qualitäten städtischen Wohnens löste insbesondere im nördlichen Neukölln einen deutlichen Stimmungswandel aus. Während hier noch vor wenigen Jahren die Debatte um Zuwanderung und soziale Probleme geführt wurde, ist das Quartier inzwischen zu einem lebendigen Szenebezirk geworden. Immer mehr junge Familien, Studenten oder Künstler werden durch die Vielseitigkeit der Lebensstile angezogen. Während angestammte Bewohner vor Verdrängung nicht sicher sind, bleiben die Mitglieder der WG Neukölln dauerhaft geschützt und können unbehelligt von Luxussanierungen oder steigenden Mieten die Vorteile der Quartiersaufwertung genießen.



Die Genossenschaft kümmert sich dabei nicht nur um die Werterhaltung ihrer eigenen Wohnanlagen, sondern setzt sich als Akteur bewusst im Stadtquartier ein. So zeigt sich an praktischen Beispielen, wie von genossenschaftlicher Gemeinwesenarbeit im Bezirk positive Impulse ausgehen können. Mit einem im Vorstand und Aufsichtsrat jährlich neu abgestimmten Etat werden verschiedene Projekte gefördert. Dazu zählen zwei Kindertagesstätten, die sich vor allem zu besonderen Festen über konkrete Sachspenden freuen oder auch Unterstützung zur Integration behinderter Kinder erhalten. Ebenso leistet die WG Neukölln konkrete Hilfe für Frauenprojekte im Kiez und erfährt große Dankbarkeit von den Betroffenen.



Im Geschäftsjahr 2012 feierte die Genossenschaft ihr 111-jähriges Bestehen. In über zwölf Wohnanlagen folgten über 3.000 Mitglieder der Einladung zu den Sommerfesten. Von Spielen, Tanzvergnügungen, Wissensquiz bis zum kulinarischen Angebot gab es vielseitige Aktivitäten und fröhliche Stunden unter den Nachbarn. Die zahlreichen Rückmeldungen und nachträglichen Glückwünsche der Teilnehmenden bewiesen den großen Erfolg der Feierlichkeiten. Stimmungsvoll war das Jubiläumsfest in Marienfelde, bei dem im Abendlicht die Ziffern 111 als Lichtinstallation erstrahlten.





Wohnanlage in
Lichterfelde (Block 49),
Finckensteinallee



Neben dem sozialen Engagement blieben Vorstand und Aufsichtsrat der WG Neukölln auch in den letzten Jahren ihrem Prinzip treu, kontinuierlich die Erweiterung des Wohnungsbestands voranzutreiben. Dazu zählte vor allem der Erwerb von weiteren Altbausiedlungen in verschiedenen Berliner Stadtteilen.

Nach eingehenden Besichtigungen und Beratungen wurde zunächst 2002 eine Anlage in Lichterfelde mit 85 Wohnungen erworben. Im gleichen Jahr bot sich der Kauf eines 1904 errichteten Sanierungsobjekts in Treptow mit insgesamt 156 Wohnungen an. Die sofort einsetzenden umfangreichen Modernisierungsarbeiten konnten bereits 2003 zum Abschluss gebracht werden. Dazu gehörte auch die landschaftsgärtnerische Neugestaltung der Innenhöfe.

Hausgruppe in der
Treptower Beermann-
straße (Block 47/48)



In Nähe der Geschäftsstelle bildete im Jahr 2005 der Kauf eines denkmalgeschützten Altbaus (Block 50/51) an der Stuttgarter- und Weserstraße mit insgesamt 214 Wohneinheiten eine weitere Bereicherung am Neuköllner Stammsitz. Nach der aufwändigen Sanierung fügt er sich harmonisch in den historischen Bestand der WG Neukölln ein.

Die Wohnanlage in der
Stuttgarter- und Weserstraße
(Block 50/51)



Durch die attraktive Lage am Körnerpark zeichnen sich die 2008 erworbenen Wohnhäuser (Block 52/53) aus. Die Eckbebauung an der Selke- und Jonasstraße verfügt über direkte Sichtbeziehung zum Park. Das Areal war in den 20er Jahren zu einem begehrten Neubaugebiet avanciert, das eine Reihe von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen anzog. Der Körnerpark blickt auf eine noch längere Historie zurück. Auf dem Gelände einer Kiesgrube des Besitzers Franz Körner entstanden, wurde er zu einem Schmuckpark im neo-barocken Stil umgestaltet und bald »Tivoli von Neukölln« genannt. In der damaligen Orangerie befinden sich heute ein Café sowie eine Kunstgalerie.



Blick vom tiefer gelegenen
Körnerpark auf die
Wohnanlage an der Selke-
und Jonasstraße

Alte Ideale – neue Herausforderungen

Die Genossenschaft gab sich 2010 aus formalen Gründen eine neue Satzung. 20 Jahre nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wurde das »gemeinnützig« aus dem Namen gestrichen. Die Präambel schrieb jedoch fest, dass die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG auch ohne gesetzliche Verpflichtung weiterhin an »den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit« festhält und die sozial-verantwortliche Sicherung der Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder als Hauptzweck verfolgt.

Auf die Probe gestellt wurde diese Selbstverpflichtung, als der Berliner Senat ab 2008 Ernst machte mit dem lang geplanten Ausbau der Stadtautobahn von Neukölln nach Treptow. Das Planfeststellungsverfahren sah den Abriss mehrerer Wohnhäuser in der Beermannstraße vor – darunter auch den erst wenige Jahre zuvor von der Genossenschaft erworbenen und aufwendig sanierten Block 47. Umweltverbände, Bürgerinitiativen und Oppositionsparteien liefen Sturm gegen die Senatspläne.

Von den Anwohnern, die öffentlich gegen die Zerstörung ihres Wohn- und Lebensraumes protestierten, trat besonders das Verwalterehopaar Gutwirt öffentlich hervor. »Aus meiner Wohnung müssen sie mich mit dem Sarg rausschaffen!« erklärte Erika Gutwirt in Interviews und auf Versammlungen. Unterstützt wurden sie 2010 durch eine Klage ihrer Genossenschaft vor dem Bundesverwaltungsgericht, die zwei Jahre später mit einem Teilerfolg endete: Die Autobahn wurde gebaut, aber die Häuser der Wohnungsgenossenschaft Neukölln blieben stehen.

Mit 85 immer noch
engagiert für die
Gemeinschaft:
Erika und Werner
Gutwirt 2026 in der
Beermannstraße,
im Hintergrund die
Schallschutzwand
der A 100



Um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, hat die Genossenschaft schon früh begonnen, durch energetische Sanierung ihrer Anlagen Heizkosten zu senken und den CO₂-Ausstoß zu verringern. Alte Fenster wurden schon seit den 1980er-Jahren sukzessive gegen moderne Wärmeschutzfenster ausgetauscht. Wo es möglich war, wurden Gebäude mit Wärmedämmung versehen – ohne Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieten. Ihre hauseigenen Anlagen betreibt die Verwaltung seit 2018 mit 100 Prozent Ökostrom.

In Kooperation mit den Genossenschaften »BürgerEnergie Berlin« und »Elektrizitätswerke Schönau« wurden zudem Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen zur Verfügung gestellt. Politiker und Klimaschützer lobten das innovative Mieterstromprojekt 2019 als wegweisend für eine »bürgereigene Energiewende«. Heute werden 40 Prozent der Mietparteien an drei Standorten mit kostengünstigem Solar- und Ökostrom versorgt.



Einweihung der PV-Anlage in der Fuldastraße/Ossastraße, 2019

v.l.n.r.: Christoph Rinke (Vorstand der BürgerEnergie Berlin eG), Sebastian Sladek (Vorstand der EWS Schönau eG), Arwen Colell (Aufsichtsrätin der BürgerEnergie Berlin eG), Sami Natal (Vorstand der WG Neukölln eG), Staatssekretär Christian Rickerts (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe).

Nachverdichtung statt Neubau: Weiterhin setzt die Genossenschaft auf den Ausbau von Dachgeschossen, um ihrem gemeinnützigen Auftrag gerecht zu werden, attraktiven Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. Seit 2023 entstehen in Mariendorf 120 neue Dachgeschosswohnungen mit Einbauküchen und Balkonen.



Dachgeschossausbau in Mariendorf, 2024

Reichsforschungssiedlung
Haselhorst,
Luftbildansicht, 2025



2025 gelang der Genossenschaft der zweitgrößte Zukauf ihrer Geschichte. Übernommen wurden 407 Wohnungen in der denkmalgeschützten Reichsforschungssiedlung Haselhorst, die die städtische »Gewobag« ab 1999 grundsanitiert hatte und dann privatisieren musste. Die 1934 fertiggestellten Zeilenbauten waren noch zu Hochzeiten des »Neuen Bauens« von führenden Wohnwirtschaftlern und Architekten der Moderne geplant worden und wurden später zum »Prototyp des sozialen Wohnungsbaus in Berlin nach dem Zweiten Weltkrieg« (Bienert 2015).

Ermöglicht wurde der Großkauf durch ein Förderprogramm des Berliner Senats, das Genossenschaften gezielt beim Wohnungsbau und -ankauf unterstützt. Anlässlich der Bekanntgabe erklärte Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler die Genossenschaften neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu »wichtigen Säulen des Wohnungsmarktes in unserer Stadt« und begründete die millionenschwere Förderung: »Das sichert Wohnraum zu sozial-verträglichen Mieten und gibt den Menschen so dauerhaft Sicherheit in ihrem bezahlbaren Zuhause.«

Wohnanlage
Lüdenscheider Weg
in Haselhorst,
Innenhofansicht, 2025



125 Jahre nach ihrer Gründung ist die Genossenschaft gut aufgestellt, die »gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung« (Satzung 2010) ihrer heute über 6.000 Mitglieder auch in Zukunft zu gewährleisten. Der Wohnungsbestand ist durch Ausbauten und Ankäufe in den letzten Jahren auf knapp 4.500 gewachsen. Damit gehört sie heute nicht nur zu den ältesten, sondern mittlerweile auch zu den »Großen« der Berliner Wohngenossenschaften.

Solide Bilanzen und ein hoher Eigenkapitalanteil ermöglichen stabile Mieten und Dividenden, aber auch den Verzicht auf Rückforderungen nach Aufhebung des Berliner Mietendeckels 2021. Während der Pandemie bewährte sich die Solidargemeinschaft durch Einrichtung eines Corona-Hilfsfonds für Härtefälle, denen Mietzahlungen gestundet oder erlassen wurden. Der 2008 vom Vorstand Sami Natal angeregte Förderfonds stellt Jahr für Jahr bis zu 10.000 € für soziale Projekte und Einrichtungen im Stammbezirk Neukölln zur Verfügung.



**Bärenstark: Geschäftsstelle
in der Sonnenallee, 2012**

Lokal verwurzelt und berlinweit aktiv, gemeinnützig orientiert und unternehmerisch erfolgreich – die Wohnungsgenossenschaft Neukölln hat 2026 guten Grund, stolz auf ihre Vergangenheit und zuversichtlich in die Zukunft zu schauen. Ein Jubiläumsfest auf dem Gutshof Britz bietet am 20. Juni Gelegenheit, gemeinsam zurückzublicken und zu feiern.

Interview mit Sami Natal, Vorstand 1996–2026

»Wir sind der ALDI unter den Genossenschaften«



Sami Natal beim Jubiläumsfest 2012 in Marienfelde

Ein Merkmal der 125-jährigen Geschichte der Wohnungsgenossenschaft Neukölln ist die ungewöhnliche Kontinuität in der Geschäftsleitung. Vorstände wie Paul Ribbeck in den Gründerjahren und Elisabeth Stechowsky in der Nachkriegszeit garantierten über Jahrzehnte und politische Systembrüche hinweg langfristige Planung und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mit Sami Natal verabschiedet sich im Jubiläumsjahr nach 30 Jahren eine weitere prägende Gestalt aus dem Vorstand. Zeit für einen persönlichen Rückblick.

Herr Natal, Sie sind ja gebürtiger Neuköllner ...

Ich bin zwar nicht in Berlin geboren, aber von klein auf in Neukölln aufgewachsen, habe auch dort die Grundschule bis hin zum Abitur besucht. Dadurch habe ich den Bezirk und seine Menschen sehr gut kennengelernt. Diese Verbundenheit hat mich natürlich auch in meinem beruflichen Werdegang begleitet. Ich habe nie einen Hehl daraus gemacht, dass ich Neuköllner bin, und darauf bin ich auch heute noch sehr stolz.

Wann sind Sie zur Wohnungsgenossenschaft Neukölln gekommen?

Ich bin seit 1987 bei der Genossenschaft tätig. Angefangen habe ich damals in der Buchhaltung und gleichzeitig als Assistent des Vorstands. Dadurch habe ich früh einen umfassenden Einblick in die Arbeit und die Entwicklung der Genossenschaft erhalten. Aber ich habe auch gelernt, was es heißt, eine Genossenschaft zu sein. Ich kam ja damals aus der Privatwirtschaft. Da das Geld und die Finanzen etwas knapp waren, hatten wir auch Fördermittel bei der damaligen WBK (heute IBB) beantragt, um zum Beispiel Fenstermodernisierungen durchzuführen.

Das waren ja bewegte Zeiten damals. Im November 1989 fiel die Mauer ...

Ja, das war wirklich eine spannende Zeit und eine glückliche Fügung für die Bundesrepublik Deutschland. Ich war damals häufig in Ost-Berlin unterwegs und habe mir Häuser angeschaut, die für einen Ankauf infrage kamen. Leider kam es nie dazu, da teilweise die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt waren. Ich konnte aber viele nette Kollegen aus den neuen Bundesländern kennenlernen und auch deren Probleme, die anders waren als unsere.

1996 wechselten Sie in den Vorstand. Vor welchen Herausforderungen stand die Genossenschaft damals?

Zuallererst war ich damals sehr glücklich und dankbar, dass man mir mit 32 Jahren das Vertrauen geschenkt und mich zum Vorstand bestellt hat.

Nach der Wiedervereinigung stellte sich für die Genossenschaft die Frage, ob und wie wir über Berlin hinaus expandieren sollten. Wie viele andere Wohnungsunternehmen haben auch wir damals den Versuch unternommen, Eigenheimprojekte zu entwickeln. Dafür mussten wir sogar unsere Satzung ändern und den Tätigkeitsbereich auf Brandenburg erweitern. In Fredersdorf haben wir schließlich rund 100 Häuser und Grundstücke verkauft. Das Projekt war insgesamt nur mäßig erfolgreich, dennoch haben wir aus dieser Zeit wichtige Erfahrungen für die weitere Entwicklung der Genossenschaft gewonnen.

Welche?

Es hat uns zu unseren Wurzeln zurückgebracht, nämlich zum Bau und Ankauf von Wohnungen. Was wir auch Anfang der 90er taten. Wir bauten 70 Dachgeschosswohnungen im sozialen Wohnungsbau in Lankwitz. In der zweiten Hälfte der 90er bot sich dann die Gelegenheit zu größeren Ankäufen. Als der Berliner Senat aufgrund der Haushaltslage dringend Geld brauchte, konnten wir 1998 den größten Ankauf unserer Geschichte tätigen: die Wohnanlage in Mariendorf mit 560 Einheiten von der »Gewobag«. Dann folgten die Taut-Bauten in der Fuldastraße und Ossastraße von der »Stadt und Land«. Und dann Anfang der 2000er die Wohnanlage in der Beermannstraße in Treptow, ebenfalls von der »Stadt und Land«.

Dazwischen lag das hundertjährige Jubiläum der Genossenschaft 2001. Ein Grund zu feiern?

Sicherlich war das ein Grund zum Feiern, allerdings war uns an diesem Tag nicht ganz zum Feiern zumute, denn einen Tag zuvor war der 11. September 2001 mit dem Terroranschlag auf das World Trade Center. Aber wir haben uns dennoch entschlossen, die Feier am Pariser Platz durchzuführen. Denn wir blickten voller Stolz auf unsere Geschichte und was wir in den ersten einhundert Jahren geleistet haben.



Festakt am 12. September 2001 am Pariser Platz:
Der Bürgermeister von Berlin-Neukölln Bodo Manegold gratuliert zum 100-jährigen Jubiläum. In der ersten Reihe (von links): Sami Natal, Ludwig Burkardt (Vorsitz BBU), Aufsichtsräte Heinz-Werner Witt, Heinz Wanke, Michael Saupe und Heinz Walde

2012 haben Sie nochmal gefeiert – das 111. Gründungsjubiläum.

Unsere 111-Jahr-Feier knüpfte an die Tradition großer Jubiläen an und folgte – wie schon bei der 100-Jahr-Feier – dem bewährten Ablauf. Gefeiert wurde in zwölf Wohnanlagen, direkt dort, wo unsere Mitglieder und Mieterinnen zuhause sind.

Die Resonanz war überwältigend: Viele Menschen waren glücklich, fühlten sich wertgeschätzt und nahmen die Feier mit großer Freude an. Durch die vielen Veranstaltungen hatten wir intensiven Kontakt zu unseren Mitgliedern, kamen ins Gespräch und erlebten einmal mehr, wie wichtig solche Feste für den genossenschaftlichen Zusammenhalt sind.

Gibt es noch mehr Gemeinschaftsaktivitäten, die Genossenschaften von anderen Wohngesellschaften unterscheiden?

Ja, die Genossenschaft lebt nicht nur vom Wohnen, sondern vor allem vom Miteinander. Ein Beispiel ist unser Gemeinschaftsraum im Apartmenthaus »Bremen«, der von Mitgliedern genutzt und gemietet werden kann. Darüber hinaus organisieren wir regelmäßig gemeinschaftliche Veranstaltungen: monatliche Kaffeekränzchen, ein jährliches Kinderfest, eine Seniorenfahrt sowie ein Winterfest.

Gemeinschaftsräume und Freizeitangebote schaffen Orte der Begegnung und stärken den sozialen Zusammenhalt. Durch Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten entstehen Kontakte zwischen den Mitgliedern, die weit über das nachbarschaftliche »Hallo« hinausgehen. Gleichzeitig engagiert sich die Genossenschaft aktiv im Quartier und übernimmt soziale Verantwortung – sei es durch die Förderung von Projekten oder durch die Unterstützung von Initiativen vor Ort durch unseren Förderfonds.

»Einer für Alle und Alle für Einen« hieß es in der Festschrift zum zehnjährigen Jubiläum. Ist die Genossenschaft auch heute noch eine starke Solidargemeinschaft?

Ja, der Gedanke der Solidarität ist nach wie vor lebendig. Das zeigt sich insbesondere im gemeinsamen Einsatz bei wichtigen Themen. Ein aktuelles Beispiel ist der Protest gegen die weitere Verlängerung der A 100 (17. Bauabschnitt), bei der zwei unserer Wohnhäuser betroffen wären – ein kaum vertretbarer Verlust angesichts der bestehenden Wohnungsknappheit.

Auch beim Thema Klimaschutz bewährt sich gemeinschaftliches Handeln: Die Genossenschaft setzt konsequent auf CO₂-Reduktion durch Photovoltaik, Ökostrom, Wärmedämmung und moderne Isolierverglasung. Oder zu Corona-Zeiten, als unsere Mitglieder auf die Hälfte ihrer Dividende verzichtet haben, um andere zu unterstützen oder um die Verluste durch den Mietendeckel auszugleichen.

Zudem haben Mitglieder die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen und über Vertreterversammlungen mitzuwirken. Dieses Mitbestimmungsrecht ist ein zentraler Bestandteil der Genossenschaftsidee – auch wenn es in der Praxis sicher noch stärker genutzt werden könnte.

Hauptzweck der Genossenschaft ist und bleibt die Bereitstellung günstigen Wohnraums für ihre Mitglieder. Früher hat die WG Neukölln selbst gebaut. Ist diese Zeit endgültig vorbei?

Nein, doch die Zeiten haben sich gewandelt. Die Zurückhaltung beim klassischen Neubau hat vor allem strukturelle Gründe. In Berlin gibt es kaum noch verfügbare Baugrundstücke, und wenn doch, sind diese meist extrem teuer. Auch politische Rahmenbedingungen haben diese Entwicklung begünstigt. Doch es gibt Alternativen.

An welche Alternativen denken Sie?

Auch in bestehenden Gebäuden liegt noch großes Potenzial, insbesondere auf Dächern, die für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden können. Mit Projekten wie dem Dachgeschossausbau in Mariendorf haben wir bewiesen, dass kostengünstiges und qualitativ gutes Bauen weiterhin möglich ist. Vor allem durch innovative Bauweisen – beispielsweise mit vorgefertigten Holzelementen – lassen sich wirtschaftliche und nachhaltige Lösungen realisieren.

Eine weitere Alternative stellt der Ankauf bestehender Wohnanlagen dar. Hier unterstützt der Senat mittlerweile durch gezielte Förderprogramme. So konnte die Genossenschaft zuletzt die Wohnanlage in Haselhorst mit 407 Einheiten erwerben – ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Erweiterung des Bestands an bezahlbarem Wohnraum.



**Dank der Genossenschaft für 25 Jahre Vorstandstätigkeit:
Sami Natal mit
Aufsichtsrätin
Gabriela Schelletter,
2021**

2026 feiert die Genossenschaft ihr 125-jähriges Gründungsjubiläum und Sie ihr 30-jähriges Dienstjubiläum als Vorstand. Was ist Ihre Bilanz?

Rückblickend können wir mit Stolz auf 125 Jahre Genossenschaftsgeschichte schauen. Entstanden aus dem Mut und dem Engagement von Menschen wie Paul Ribbeck und Elisabeth Stechowsky, hat sich die Genossenschaft zu einer starken Gemeinschaft entwickelt.

Auch persönlich erfüllt mich ein großer Stolz, auf 40 Jahre Tätigkeit zurückzublicken. Von der Förderung kleiner Mieterfeste bis zum Wachstum von einer mittelgroßen zu einer großen Genossenschaft war es immer ein gemeinsamer Weg. Dabei standen stets soziales Engagement, bezahlbarer Wohnraum, stabile Mieten sowie kontinuierliche Sanierungen und Instandhaltungen im Mittelpunkt. Wir haben Schulden reduziert, auf teure Prestigeprojekte verzichtet und uns nicht an Bauherrenpreisen orientiert. Unser Anspruch war immer klar: Wir sind der »ALDI der Genossenschaften« – bezahlbar, solide und verlässlich.

Nach 40 Jahren beenden Sie nun Ihre Tätigkeit. Was wünschen Sie Ihrer Genossenschaft für die Zukunft?

Für die Zukunft wünsche ich mir, dass dieser Kurs beibehalten wird: im Sinne der Mitglieder, mit Augenmaß und sozialer Verantwortung. Die Genossenschaft wird immer ein Teil von mir bleiben – und ich wünsche ihr von Herzen alles Gute für die kommenden Jahre.

Alte Siedlungen im neuen Glanz – ein Spektrum baulicher Aktivitäten

Die WG Neukölln führt seit langem ein anspruchsvolles Instandsetzungs- und Sanierungsprogramm durch. Inzwischen erstrahlen viele alte Wohnblöcke wieder in neuem Glanz und bieten ihren Bewohnern eine hohe Wohnqualität.



Block 2 mit Sitz der Geschäftsstelle in der Sonnenallee



Block 20 Fuldastraße



Block 7 Donaustraße



Block 23/31/32 Weigandufer



Block 44/45/46 Mariendorf



Block 16 Mainzer Straße



Block 40/41 Reinickendorf



Fassade in der Fuldastraße



Renovierter Hausflur in der Spenerstraße



Dachausbauten in der Tejastraße



Detailansicht des Apartmenthauses
»Bremen« im Mariendorfer Weg



Lüdenscheider Weg in Haselhorst

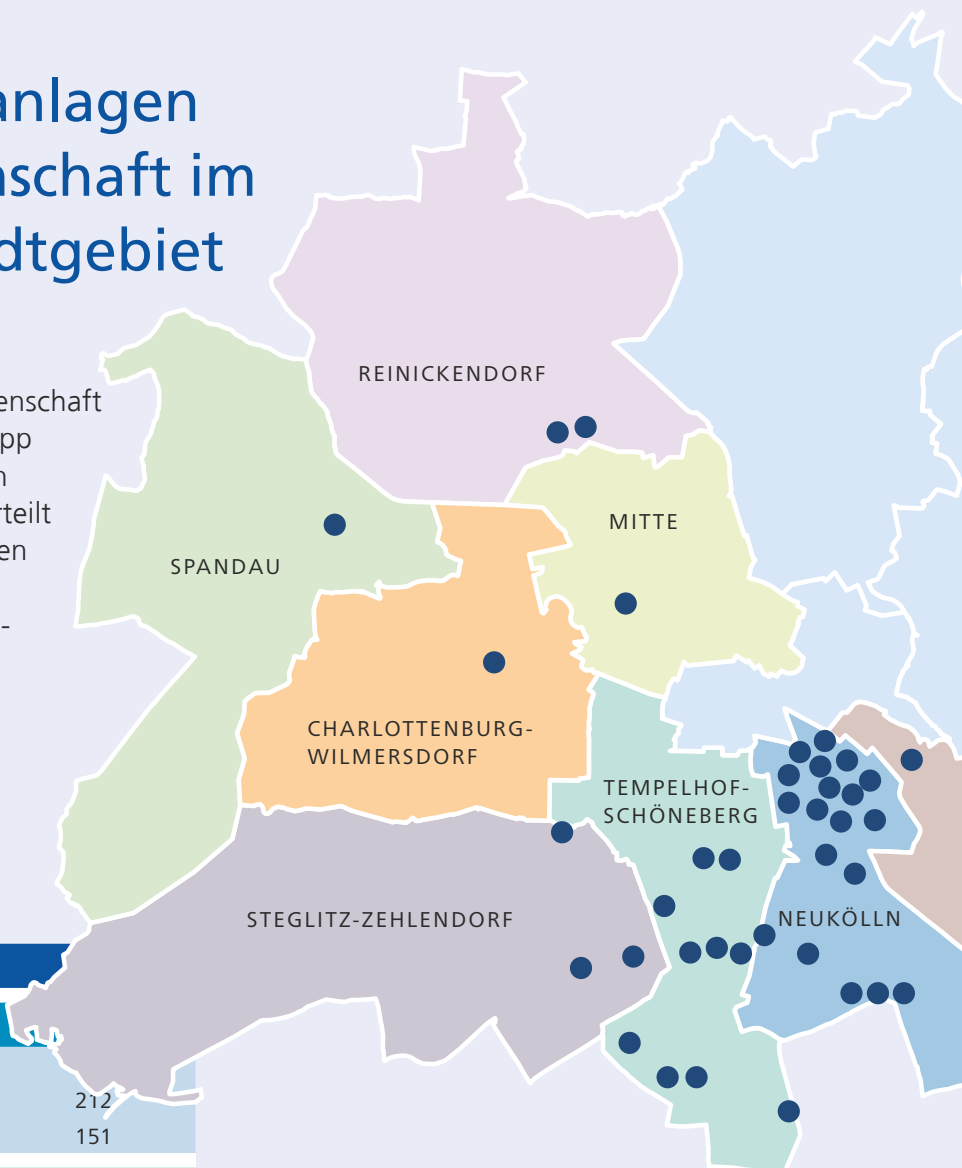


Die Mieterstromanlage in der Fuldastraße / Ossastraße.

Die Wohnanlagen der Genossenschaft im Berliner Stadtgebiet

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln zählt heute knapp 4.500 Wohnungen, die in acht Berliner Bezirken verteilt sind. Die Siedlungen bieten ein breites Spektrum an genossenschaftlicher Bau- und Wohnkultur – vom sanierten, denkmalgeschützten Althausblock über Wohnanlagen der Nachkriegszeit bis zum Neubauprojekt.

Bezirk	
Neukölln	
Neukölln	
Britz	212
Buckow	151
Tempelhof-Schöneberg	
Tempelhof	143
Mariendorf	680
Lichtenrade	176
Marienfelde	255
Steglitz-Zehlendorf	
Steglitz	27
Lankwitz	321
Lichterfelde	85
Spandau	
Haselhorst	407
Reinickendorf	
Reinickendorf	245
Treptow-Köpenick	
Treptow	164
Charlottenburg-Wilmersdorf	
Charlottenburg	46
Mitte	
Tiergarten	36



Spandau (Haselhorst)



Reinickendorf



Mitte (Tiergarten)



Neukölln (Britz)



Steglitz-Zehlendorf (Lankwitz)



Charlottenburg



Neukölln

TREPTOW-KÖPENICK

ANHANG

Schriften der Genossenschaft:

Rixdorfer Spar- und Bauverein: *An die Wohnungsmieter Groß-Berlins! Festschrift zum 10-jährigen Bestehen*, 1912

Spar- und Bauverein Neukölln: *1901–1926. Festschrift zum 25-jährigen Bestehen*, 1926

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG: *Festschrift zum 75-jährigen Bestehen*, 1976

Im Weiteren: Geschäftsberichte, Mitteilungsblätter, Protokollbücher, Satzungen, dokumentiert im *Klaus-Novy-Archiv* des Genossenschaftsforums

Weiterführende Literatur:

Arndt, M., Rogall, H., Schäfer, K.: *Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel. Vom Leben in der Gemeinschaft zum Wohnen in der Gemeinschaft*, Berlin 1989

Asmus, G. (Hrsg.): *Hinterhof, Keller und Mansarde – Einblicke in Berliner Wohnungselend 1901–1920*, Hamburg 1982

August Bebel Institut: *Der Dirigent der Weltstadt. Martin Wagner und das Neue Berlin*, Berlin 2020

Berliner Mieterverein e.V. (Hrsg.): Hentschel, A., Wild, R.: *Wider Miethswucher und Eigentümertyrannie, 101 Jahre Berliner Mieterverein*, (herausgegeben vom Berliner Mieterverein e.V.), Berlin 1989

Bezirksamt Neukölln (Hrsg.): *Berlin-Neukölln, seine Geschichte und Denkmale*, Berlin 1999

Bezirksamt Neukölln (Hrsg.): *100 Jahre Bauen für Neukölln. Eine kommunale Baugeschichte*, Berlin 2006

Bezirksamt Neukölln, Bauaufsichtsamt (Bauakten)

Bienert, M.: *Moderne Baukunst in Haselhorst. Geschichte, Bewohner und Sanierung der Reichsforschungssiedlung in Berlin-Spandau*, Berlin 2015

Bodenschatz, H., Brake, K. (Hrsg.): *Hundert Jahre Groß-Berlin. Wohnungsfrage und Stadtentwicklung*, Berlin 2019

Escher, F.: *Neukölln*, Berlin 1988

Genossenschaftsforum e.V.: *Zwischen Staat und Markt. Berliner Genossenschaften in der Ära des sozialen Wohnungsbaus*, Berlin 2005

Genossenschaftsforum e.V.: *Wohnungsgenossenschaften im Stadtquartier. Von der Reforminsel zum städtischen Akteur*, Berlin 2005

Genossenschaftsforum e.V.: *Bauen für die Gemeinschaft. Genossenschaftliche Entwicklungslinien in Berlin*, Berlin 2008

Genossenschaftsforum e.V.: *Wohnungsgenossenschaften vor Ort – Ein Stadtführer durch die Berliner Bezirke*, Berlin 2012

Genossenschaftsforum e.V.: *Leben in Genossenschaften. Mehr als ein Dach über dem Kopf*, Berlin 2017

Novy, K.: »Berlinischer« als in Berlin – Aufstieg und Niedergang der Wohnreformträger in Rixdorf / Neukölln, in: Neuköllner Kulturverein e.V.: *Vom Ilsehof zum Highdeck*, Berlin 1987

Novy, K., von Neumann-Cosel, B. (Hrsg.): *Zwischen Tradition und Innovation, 100 Jahre Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892*, Berlin 1992

Pergande, G.: *Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und Städtebaus*, in: Die Bau- und Bodenbank AG 1973

Völzing, P.: *Urbaner Klimaschutz par excellence*, in: *Energiewende-Magazin* 4/2019

Zentner, K.: *Aufstieg aus dem Nichts, Deutschland von 1945–1953*, Köln, Berlin 1954

Abkürzungen

GAGFAH	Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten
GB	Geschäftsbericht
Gehag	Gemeinnützige Heimstätten Aktiengesellschaft
GWN	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neukölln
Mit	Mitteilungsblatt
RSB	Rixdorfer Spar- und Bauverein
SBN	Spar- und Bauverein Neukölln

Abbildungsnachweis

Wenn nicht anders gekennzeichnet, stammen Fotos und Abbildungen aus dem Archiv der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG.

Sonstige Fotos:

Amann S. 43, S. 49

Hinterkeuser S. 44, S. 45

Holsten S. 50

Laubner S. 41, S. 59

WS Schönau, Paul Wagner S. 51 oben

WS Schönau, Silke Reents S. 61 unten

1901 gründeten Mieteraktivisten und Wohnreformer in der damaligen Stadt Rixdorf einen »Spar- und Bauverein«, um ihre prekäre Wohnsituation selbst in die Hand zu nehmen. Drei Namensänderungen, zwei Weltkriege und eine Teilung Berlins später existiert die Wohnungsgenossenschaft Neukölln noch immer – und ist damit die drittälteste noch bestehende Baugenossenschaft Berlins.

Vieles hat sich gewandelt seit den Anfangstagen zu Kaisers Zeiten. Mit mehr als 6.000 Mitgliedern und knapp 4.500 Wohnungen gehört die Genossenschaft heute zu den »Großen« der Hauptstadt. Handlungsleitend war und bleibt ihr Gründungsauftrag: Durch vorausschauende Planung langfristig sicheren und bezahlbaren Wohnraum für eine wachsende Mitgliedschaft zu schaffen und zu erhalten.



seit über 125 Jahren
**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901