



2. April 1976



2. April 2026

Festschrift

zum 50. Jubiläum der
ersten marzahner wohnungsgenossenschaft eG



Vorwort

4

50 Jahre emwg: Meilensteine

5

CHRONIK

1976 bis 1989:
Aufbauzeit

6

EXKURS

Mit Marzahn-Ost
bis an die Stadtgrenze

10

CHRONIK

1990 bis 1998:
Wendejahre

12

EXKURS

Biografie eines
Stadtbezirks

16

CHRONIK

1999 bis 2011:
Schwerpunkt Modernisierung

22

EXKURS

WBS 70 – Potenziale und
Grenzen des Plattenbaus

26

CHRONIK

2012 bis 2026:
Neues entsteht

32

EXKURS

Von Hausgemeinschaften
und Nachbarschaftsfesten

36

Wie geht es weiter?

40

VORWORT

Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 2. April 2026 wird unsere Genossenschaft, die erste marzahnener wohnungsgenossenschaft – kurz emwg genannt – 50 Jahre alt. So viel ist passiert in diesem bewegten halben Jahrhundert: Ein neuer Berliner Bezirk entstand, eine Mauer ist gefallen, ein System dankte ab. Wir haben den Ausnahmezustand der Pandemie erlebt, sind durch politische und ökonomische Krisen gegangen. Bei allen Veränderungen ist eines konstant geblieben: Unsere Genossenschaft ist seit 50 Jahren ein gutes Zuhause für ihre Mitglieder.

Die Stabilität der emwg gründet auf einem starken Fundament. Wohnen bei einer Genossenschaft ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es bedeutet Sicherheit und Zugehörigkeit. Durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird jedes Mitglied zum Mitbesitzer. Dieses Modell des gemeinsamen Eigentums macht Wohnen erschwinglich und stellt die Interessen der Bewohner in den Mittelpunkt.



In der vorliegenden Festschrift schildern wir die Entwicklungsschritte von der Gründung als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „BWF Marzahn“ bis hin zum 50. Jubiläumsjahr der emwg. Kurze Exkurse bieten Hintergrundwissen zu wichtigen Aspekten unserer Biografie. So ist ein Kapitel unserem Standort Marzahn gewidmet, mit dem wir als „erste marzahnener“ auf besondere Weise verbunden sind.

50 Jahre emwg können mit Fug und Recht als Erfolgsgeschichte gelesen werden. Darauf sind wir stolz. Und wir sind sicher: Gemeinsam werden wir diese Erfolgsgeschichte in die nächsten Jahrzehnte fortschreiben.

Peter Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrates

02. 04. 1976	<i>Gründung der AWG „BWF Marzahn“</i>
08. 07. 1977	<i>Grundsteinlegung Marchwitzstraße</i>
09. 12. 1977	<i>Einzug der ersten Familien</i>
05. 01. 1979	<i>Marzahn wird Stadtbezirk</i>
11. 1990	<i>Wahl des Aufsichtsrates und Berufung des Vorstandes</i>
09. 03. 1992	<i>Eintrag erste marzahner wohnungsgenossenschaft eG in das Genossenschaftsregister</i>
1994–2009	<i>Fassaden- und Loggiensanierung</i>
1998	<i>Zuordnung und Eintragung von Grund und Boden abgeschlossen</i>
2011	<i>Loggienerneuerung Brodowiner Ring 22/24</i>
2012	<i>Loggienerneuerung Poelchaustraße 34–44</i>
14. 12. 2012	<i>Eröffnung Mitgliedertreff</i>
2013	<i>Loggienerneuerung Allee der Kosmonauten 56/58</i>
15. 07. 2014	<i>Grundsteinlegung Wohnhausneubau Blumberger Damm 178b</i>
06. 2015	<i>Einzug der ersten Mieter in den Neubau Blumberger Damm 178b</i>
2016–2025	<i>Aufzugsnachrüstung an 5- und 6-Geschossen</i>
2017	<i>Nachrüstung von Balkonen in der Marchwitzstraße</i>
2020–2025	<i>Erneuerung der Hausanschlussstationen</i>
25. 02. 2020	<i>Grundsteinlegung Geschäftsstelle</i>
01. 07. 2021	<i>Eröffnung der neuen Geschäftsstelle</i>
2021–2026	<i>Aufzugsmodernisierung in den 10- bis 12-Geschossen</i>
2023–2024	<i>Glasfaserausbau</i>
2025	<i>Digitale Hausaushänge</i>

50 JAHRE EMWG: MEILENSTEINE



1976 bis 1989

Aufbauzeit

Begonnen hat alles, als über 100 Arbeiter der seinerzeit fast 2.600 Beschäftigten des VEB Berliner Werkzeugmaschinenfabrik Marzahn am 2. April 1976 die Gründung der Arbeiterwohnungsgenossenschaft (AWG) „Berliner Werkzeugmaschinenfabrik Marzahn“ mit dem Zweck der Errichtung, Erhaltung und Verwaltung von Wohnungen beschlossen. Zur Gründungsversammlung eingeladen hatten der Vorsitzende der Betriebsgewerkschaftsleitung Günter Weber und Betriebsdirektor Fred Dellheim.

Mit Recht wird die AWG „Berliner Werkzeugmaschinenfabrik Marzahn“ heute die erste marzahner wohnungsgenossenschaft (emwg eG) genannt, denn sie ist die erste Genossenschaft in Marzahn gewesen. In Marzahn-Süd in der Marchwizastraße 41–45 steht das erste Haus der Genossenschaft, das zugleich das erste Wohngebäude im Neubaugebiet Marzahn ist. Dort sind noch acht Wohnungen von Erstmietern (Einzug 1977) bewohnt.

Der Bau weiterer, später vorwiegend in Marzahn-Ost gelegener Wohnanlagen, durchzogen von vielen grünen Parks und Freiflächen, Kindergärten und Schulen, Dienstleistungseinrichtungen, sowie eine gut ausge-

baute Infrastruktur ließen die Mitgliederzahl der Genossenschaft bald steigen. 1987 zählte sie schon 2.253 Mitglieder.



Die ortsgeschichtliche Bedeutung der emwg und des VEB Berliner Werkzeugmaschinenfabrik

Bereits 1958 begann am S-Bahnhof Marzahn der Neu- und Wiederaufbau der gesamten ehemaligen Werkanlage von Hasse & Wrede für den VEB Berliner Werkzeugmaschinenfabrik (BWF). Ende April 1963 wanderten Maschinen aus dem Werk in der Köpenicker Straße und der Krautstraße in die neue Halle in Marzahn, in der bis 1991 produziert wurde.



Die Grünanlagen legten die Mitglieder und Mieter in eigener Arbeit an.

Anfang der 1980er Jahre wurden die Wohnanlagen in Marzahn-Ost errichtet, die bis heute den Hauptbestand der Genossenschaftsgebäude bilden.



In den Wohngebieten entstanden Kaufhallen und Dienstleistungseinrichtungen.



Der Trägerbetrieb der Genossenschaft, die Berliner Werkzeugmaschinenfabrik, war ein Vorzeigebetrieb der DDR-Wirtschaft.



Für die Verhältnisse in der DDR war BWF mit seinen bis zu 2.600 Beschäftigten ein Unternehmen der Spitzenklasse, das seine Produkte sowohl in Staaten lieferte, die unter sowjetischer Hegemonie standen, als auch in führende Industrieländer der westlichen Welt, wie Japan, die Bundesrepublik Deutschland und Frankreich.

Nach der Wende 1989/90 brach für BWF der Export nach dem Osten jäh ab. Der ehemalige Vorzeigebetrieb musste 90 % seiner früheren Belegschaft entlassen. Nach 1990 erfolgte erst die Privatisierung, dann der Verkauf des Werkgeländes durch die Treuhandanstalt an die Knorr-Bremse AG, der Umzug in die Hallen des Berliner Vergaserwerkes am nördlichen Rand des ehemaligen Betriebsgrundstückes, der Verkauf an die Körber-Gruppe und 2004 die Schließung des Werkes in Marzahn.

Was bleibt, ist die ortsgeschichtliche Bedeutung, denn neben dem wirtschaftlichen Stellenwert hatte der Betrieb auch maßgeblichen Anteil an der Entwicklung der Großsiedlung Marzahn. Deren erste Wohnblöcke wurden für die am 2. April 1976 aus dem Werk heraus gegründeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „BWF Marzahn“ (heute: erste marzahner wohnungs-genossenschaft eG) errichtet.

Ziel der AWG BWF-Gründung war es, durch einen betriebsnahen Wohnsitz die Herausbildung einer qualifizierten Stammbelegschaft zu fördern. Der Betrieb unterstützte die AWG und die Hausgemeinschaften

finanziell, zum Beispiel beim Einrichten und Erhalten von Hausklubs. Dazu gab es entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Betrieb und kommunalen Einrichtungen. Wer Mitglied der AWG war, hatte folgende Verpflichtungen: Er musste einen Genossenschaftsanteil zahlen, der bei Austritt zurückgezahlt wurde, und er musste ein bestimmtes Stundenkontingent an Eigenleistungen erbringen.

Am 9. Dezember 1977 erfolgte die Schlüsselübergabe im ersten AWG-Wohnhaus in der Marchwizastraße an über 100 BWF-Kollegen. Nicht alle Wunschvorstellungen der Kollegen konnten damals erfüllt werden, aber es ging vorrangig darum, auf der Grundlage der festgelegten Normen für die Wohnraumvergabe möglichst viele Menschen mit Wohnraum zu versorgen. ■



Das erste AWG-Wohnhaus in der Marchwizastraße 41-45 ist seit seinem Bau mehrfach modernisiert worden.

Eine Gedenktafel und die Skulptur einer Richtkrone erinnern an den Baubeginn in der Marchwizastraße.



Mit Marzahn-Ost bis an die Stadtgrenze



Der Flächennutzungsplan für Marzahn-Ost von 1980

In Marzahn-Ost befindet sich mit rund 2.200 Wohnungen der „Löwenanteil“ des Wohnungsbestandes der emwg. Sie verteilen sich auf Mietobjekte in der Landsberger Allee, Blumberger Damm, Hohensaatener Straße, Glambecker Ring, Grumsiner Straße, Ringenwalder Straße und Brodowiner Ring.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche von zirka 50 Hektar nördlich der Landsberger Allee, begrenzt vom Wuhletal, dem heutigen Blumberger Damm, der Marzahner Siedlung, dem Wohngebiet sowie den Ahrensfelder Bergen, wurde 1980 als künftiges Bauland herangezogen. Jetzt sollte auch an der östlichen Stadtgrenze gebaut werden. Auf 45,3 Hektar entstand von 1984 bis 1985 das Neubaugebiet Marzahn-Ost mit insgesamt 4.587 Neubauwohnungen und 23 gesellschaftlichen Einrichtungen, darunter das Versorgungszentrum am Brodowiner Ring.

Die Investitionsentscheidungen dafür traf der Magistrat von Berlin am 20. Januar 1982. Die Arbeiten erforderten einen niedrigen Erschließungsaufwand, die Hochbauten wurden 1982 begonnen und die ersten



Die Punkthochhäuser PH 12-Frankfurt/Oder im Brodowiner Ring 22/24 nach der Modernisierung

Wohnungen 1983 übergeben. Über 95 % aller Wohnungen waren bis Ende 1985 fertiggestellt. Gebaut wurden mehrheitlich Elfgeschosser und Sechsgeschosser der WBS 70-Serie, aber auch zwölfgeschossige Punkthäuser vom Typ PH 12-Frankfurt/Oder. Die vier Kinderkombinationen, die vier Schulen, drei Turnhallen und das Gebäude für Schülerspeisung sowie die Spiel- und Sportplätze wurden – mit Ausnahme der 47. Kindertagesstätte an der Landsberger Allee – in die Randbereiche am Übergang zur Landschaftszone des Wuhletals entlang dem Glambecker und Parsteiner Ring eingeordnet.

Am Brodowiner Ring wurde 1984 bis 1985 nach Entwürfen von Wolf R. Eisentraut ein Versorgungszentrum mit Kaufhalle, Dienst-

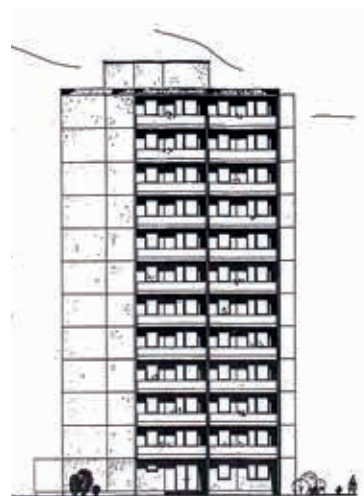
leistungsgebäude, Bibliothek und der Klub-gaststätte „Uckermärker Krug“ gebaut.

Über 94 % aller Wohnungen und die gesellschaftlichen Einrichtungen wurden von Berliner Bauleuten errichtet. Insgesamt sieben Punkthäuser mit 385 Wohnungen bauten Arbeiter des Bezirks Frankfurt/Oder. Die entsprechenden Fertigelemente kamen auf dem Schiffsweg nach Berlin. Als Geste der Anerkennung erhielt 1982 dieses auch „Uckermärker Viertel“ genannte Wohnquartier Straßenbezeichnungen wie Brodowiner Ring, Grumsiner Straße, Hohensaatener Straße, Parsteiner Ring und Ringenwalder Straße nach Orten des heutigen Landkreises Uckermark. <<

Stichwort Straßennamen. Die zentrale Marzahner Verkehrsachse Allee der Kosmonauten, früher Springpfuhlstraße, erhielt ihren Namen in Würdigung des Weltraumfluges des sowjetischen Fliegerkosmonauten Waleri Bykowski und des deutschen Forschungskosmonauten Sigmund Jähn, des ersten Deutschen im All. Bei der feierlichen Namensgebung am 22. September 1978 waren die beiden Raumfahrer anwesend.



Dienstleistungskomplex und Jugendclub



Der Haustyp PH 12-Frankfurt/Oder ist eine ortsspezifische Weiterentwicklung des weitverbreiteten P2-Typs für Punkthäuser.



1990 bis 1998

Wendejahre

Die im Herbst 1989 eingeleitete politische Wende setzte eine einschneidende Zäsur in der Geschichte unserer Genossenschaft. Mit der Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 änderte sich praktisch alles: Die Genossenschaft sah sich mit einem komplett neuen Gesellschafts- und Rechtssystem konfrontiert. Alle Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR wurden kraft Einigungsvertrag in eingetragene Genossenschaften (eG) überführt. Die bis dahin politisch fixierten Niedrigmieten deckten nun lediglich rund 15 % der tatsächlichen Aufwendungen; Grundmieten- und Betriebskostenverordnungen vom Juli 1991 schufen daher die erste Rechtsgrundlage für spürbare Mieterhöhungen.

Die Mitglieder der AWG BWF Marzahn wählten im November 1990 erstmals einen Aufsichtsrat, der einen Vorstand berief. Am 9. März 1992 wurde die erste marzahner wohnungs-genossenschaft eG in das Genossenschaftsregister eingetragen. 1993 folgten zwei Schlüsselgesetze: Das Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz übertrug den Genossenschaften für symbolische 3 DM pro Quadratmeter das bis dahin volkseigene Grundstücks-

eigentum, während das Altschuldenhilfe-Gesetz ihnen später einen Großteil der milliardenschweren DDR-Verbindlichkeiten erließ.

Erfolgreicher Sprung in die Marktwirtschaft

Die 1990er Jahre waren für die Genossenschaft wie für fast alle DDR-Bürger eine Zeit extremer Veränderung und Verunsicherung. Viele Mitglieder sahen sich auch in ihrem beruflichen Umfeld mit Unwägbarkeiten und Brüchen konfrontiert. Niemand verfügte über Blaupausen, wie man sich den neuen Aufgaben stellt. Kein DDR-Bürger hatte Erfahrungen mit dem Wohnungswesen unter den Bedingungen der freien Marktwirtschaft, Vorstand und Mitarbeiter der emwg bewegten sich auf Neuland.



Der Berliner Wohnungsmarkt der 1990er Jahre war zudem von einem hohen Angebotsüberhang geprägt. Kamen im Ostberlin der DDR-Zeit etliche Bewerber auf eine freie Wohnung, so waren es nun etliche freie Wohnungen auf einen Bewerber.



Der nach der Wende einsetzende Wohnungsleerstand verlangte nach forcierten Anstrengungen und neuen Ideen in der Mitgliedergewinnung und Vermietung.





Seit 1992 firmiert die Genossenschaft als erste marzahnener wohnungs-genossenschaft eG.

Bereits in den 1990er Jahren begannen wir mit der Sanierung unserer Häuser.



Die Großsiedlungen am östlichen Stadtrand waren besonders betroffen, denn mit der Wende ging ein rasanter Imageverlust der bis dahin sehr geschätzten Wohngebiete einher. Sie galten als soziale Brennpunkte, wobei die Fremdwahrnehmung und das Selbstbild der Bewohner weit auseinanderklafften.

Diese Situation forderte von den Mitarbeitern der emwg ein Umdenken und die Entwicklung eines komplett neuen Instrumentariums. Allen Schwierigkeiten zum Trotz begann die Genossenschaft bereits in den

1990er Jahren mit umfangreichen Sanierungsarbeiten, die vor allem die Fassaden und Loggien betrafen. Ziel war, die Attraktivität unserer Wohnungen zu steigern.

Dass ostdeutsche Wohnungsbaugenossenschaften wie die emwg den Sprung in die Marktwirtschaft aus eigener Kraft mit ihren eigenen Verantwortungs- und Entscheidungsträgern erfolgreich gemeistert haben, ist aus heutiger Sicht bemerkenswert. Bezogen auf die gesamte Wirtschaft der DDR ist diese Bilanz eher die Ausnahme als die Regel. ■

Die Sache mit den Altschulden

Den Bestand unserer Genossenschaft gliedern wir in vier Wohngebiete. Eines davon, das Wohngebiet 4, ist heute als Eigentumsanlage ausgewiesen. Dass die emwg Eigentumswohnungen besitzt, hat seine Ursachen in den Umständen der deutschen Wiedervereinigung.

Mit dem Einigungsvertrag wurden den Genossenschaften der neuen Bundesländer nicht nur ihre Liegenschaften übertragen, sondern auch die Schulden, mit denen die Gebäude der ehemaligen DDR belastet wurden. Im Fall der emwg betrugen diese so genannten Altschulden 640 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, insgesamt 97,4 Mio. DM. Das bedeutete eine enorme finanzielle Belastung, die die Existenz der Genossenschaft bedrohte.

Das 1993 erlassene Altschuldenhilfe-Gesetz bot die Möglichkeit, diese Altschulden bei 150 DM pro Quadratmeter Wohnfläche zu kappen, es verblieben also Schulden in Höhe von etwa 23 Mio. DM. Allerdings ging damit die Verpflichtung einher, 15 % des Wohnungsbestandes zu verkaufen. Im Dezember 1993 beschloss die Vertreterversammlung der emwg, das Altschuldenhilfe-Gesetz in Anspruch zu nehmen, um die Genossenschaft in die Lage zu versetzen, langfristig ihren unternehmerischen Aufgaben nachzukommen.

Die Umsetzung war wahrlich keine leichte Aufgabe, denn die Wohnungsprivatisierung widersprach im Grunde unseren genossenschaftlichen Prinzipien. Zudem ließ die amtliche Vermögenszuordnung, die einen Grundbucheintrag und damit einen Verkauf erst möglich machte, auf sich warten; letztendlich war sie in einigen Bereichen



erst 1998 abgeschlossen. Gleichwohl begannen wir 1994 mit der Vorbereitung des Verkaufs und 1996 mit der Umsetzung unseres Veräußerungskonzeptes in der Wohnanlage Blumberger Damm 119-137. Sie verlief allerdings schleppend, zumal wir das Prinzip verfolgten, keine von Genossenschaftsmitgliedern bewohnte Wohnung an Dritte zu veräußern. Bis 1998 hatten wir lediglich 40 der 105 Wohnungen verkauft.

Eine 2. Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes vom 28. August 2000 sah vor, Entlastung von den Altverbindlichkeiten auch dann zu gewähren, wenn das 15-%-Ziel nicht erreicht war, aber hinreichende Bemühungen nachgewiesen werden konnten. Damit ergab sich für uns die Möglichkeit, auch dieses herausfordernde Kapitel unserer Unternehmensgeschichte erfolgreich abzuschließen. Seit 2007 weist die emwg in der Jahresbilanz stabil einen Überschuss aus. Per 31. Dezember 2020 waren alle Schulden getilgt. In 34 Wohnungen der Eigentumsanlage wohnen auch heute noch Mieter der emwg.

Biografie eines Stadtbezirks



Der Architekt Heinz Graffunder erläutert sein Modell für das Neubaugebiet Marzahn.

Gestatten, Marzahn-Hellersdorf!

Marzahn-Hellersdorf, Berlins jüngster Bezirk, ist für seine vielen Plattenbauten bekannt, entstand dort doch ab Mitte der 1970er Jahre innerhalb von nur 15 Jahren die größte Plattenbausiedlung Europas. Schnell und preiswert Wohnraum zu schaffen, war das Ziel. Rund 190.000 Menschen der fast 300.000 Einwohner leben heute in den Typenbauten von Marzahn-Hellersdorf. Manche finden die „Platte“ – wie die industriell gefertigten Wohnblöcke auch genannt werden – einfalllos, andere spannend. Schließlich hat sie sich in den vergangenen Jahren nach 1990 gewaltig gewandelt. Wie kaum ein anderer Bezirk verdeutlicht Marzahn-Hellersdorf die städtebaulichen und wohnungspolitischen Brüche und Verwerfungen, die die Wiedervereinigung in Berlin ausgelöst hat.

Dörfliches Leben bis zur Eingemeindung

Der heutige Bezirk Marzahn-Hellersdorf wuchs nicht wie Phönix aus der Asche. Zum Zeitpunkt seiner Gründung lebten in den Dörfern Biesdorf, Marzahn, Hellersdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf sowie in den umliegenden, malerischen Siedlungsgebieten ca.



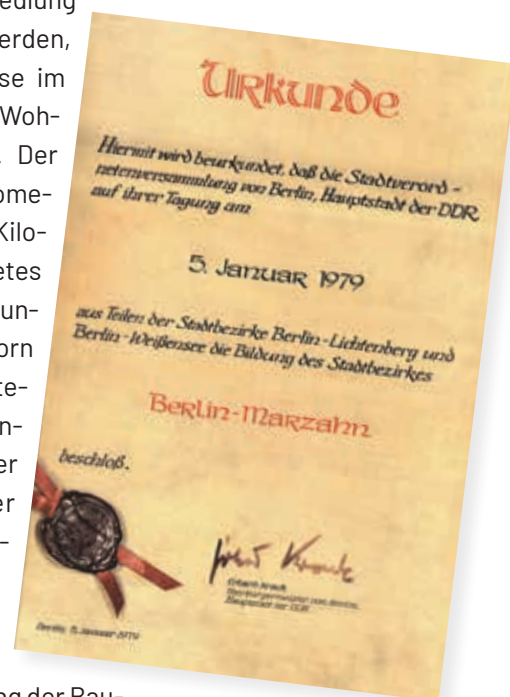
Im Juli 1977 wird in Marzahn die erste Platte gesetzt.

Großbaustelle Marzahn

50.000 Menschen. Alle fünf Ortsteile wurden schon im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Dörfliches Leben – das war für Jahrhunderte hier der Alltag. Marzahn war geprägt von bewirtschafteten Feldern, die den historischen Dorfkern mit der 1857 von August Stüler entworfenen Backsteinkirche umgaben. blieb das dörfliche Leben vor den Toren Berlins bis Mitte des 19. Jahrhunderts im Wesentlichen unverändert, so vollzogen sich nach 1870 tiefgreifende Veränderungen. Die Verbindungen zur Hauptstadt Berlin nahmen stark zu. 1920 wurden die bis dahin kommunal selbstständigen, zum Landkreis Niederbarnim gehörenden Orte eingemeindet. Große Siedlungsgebiete entstanden, die Einwohnerzahl vervielfachte sich. Erste kleine Industriebetriebe siedelten sich an. Jahrzehntlang formten Rieselfelder die Landschaft um Marzahn und Hellersdorf. Spätestens ab Mitte der 1970er Jahre war es mit der Ruhe und Beschaulichkeit vorbei.

Anfang 1974 konnten nach zweijähriger Arbeit der Bebauungsplan und die Baustrategie für die künftige Großsiedlung Marzahn fertiggestellt werden, die in industrieller Bauweise im sogenannten komplexen Wohnungsbau errichtet wurde. Der Bebauungsplan des 5,5 Kilometer langen und bis zu 1,8 Kilometer breiten Neubaugebietes mit zunächst 35.000 Wohnungen wurde von Roland Korn und Peter Schweizer (Städtebau), Hubert Matthes (Grünplanung) und Rolf Walter (künstlerisch-ästhetischer Bereich) erarbeitet und umfasste drei Wohngebiete.

Im Februar 1980 beschloss der Magistrat die Ausdehnung der Bautätigkeit in Richtung Norden und Osten.





Nächtliches Panorama des
Wohngebietes I von Marzahn



Bis in die 1980er Jahre
hinein drehten sich in
Marzahn die Kräne.

So kamen noch vier Wohngebiete in der Cecilienstraße, Marzahn Ost, Nord und West mit weiteren 25.000 Neubauwohnungen hinzu.

Auch wenn die industrielle Hochgeschwindigkeitsbauweise notwendigerweise die architektonische Qualität reduzierte, wurden unter Leitung des seit 1976 tätigen Chefarchitekten Heinz Graffunder für alle Wohngebiete unterschiedliche städtebauliche und gestalterische Lösungen mit neun Grundtypen bei Wohnbauten und zwölf Grundtypen für die 279 gesellschaftlichen Bauten (Schulen, Kitas, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Polikliniken und Kulturstätten) ausgearbeitet. Außerdem wurden S- und U-Bahnstrecken bis an die Berliner Stadtgrenze geführt, Straßenbahntrassen gelegt, Buslinien eingerichtet. Ohne Beispiel ist auch der Bau von 18,7 Kilometer Sammelkanälen aus Betonfertigteilen für die stadttechnische Versorgung.

Die Erschließungsarbeiten begannen im Bereich der heutigen Allee der Kosmonauten zwischen Luise-Zietz-Straße und Springpfuhlbrücke. Die erste der insgesamt 1.293 Baugruben wurde am 11. April 1977 ausgehoben. Marzahn wuchs schnell zur riesigen Baustelle, der größten in der gesamten deutschen Baugeschichte. Von 1977 bis 1988 wurden insgesamt 59.646 neue Wohnungen geschaffen.

Ein neuer Stadtbezirk

Von einem Bezirk Marzahn war in dieser Anfangszeit noch nicht die Rede. Die neuen Bewohner gehörten verwaltungstechnisch zunächst noch zum Stadtbezirk Lichtenberg. Allein aufgrund der Größe des bis heute größten in industrieller Bauweise errichteten Wohngebietes der Bundesrepublik war es folgerichtig, Marzahn 1979 aus dem Bezirk Lichtenberg auszugliedern und einen neuen Stadtbezirk zu gründen.

Dessen Name und seine Grenzen änderten sich allerdings seitdem mehrfach. Die Gründungsurkunde ist auf den 5. Januar 1979 datiert. An diesem Tag bestätigte die Ost-Berliner Stadtverordnetenversammlung einen Magistratsbeschluss zur Bildung des eigenständigen Stadtbezirks Marzahn aus Teilen der Stadtbezirke Lichtenberg und Weißensee. 1986 kommt es zur Bildung des eigenständigen Stadtbezirks Hellersdorf.

Seit der Bezirksreform von 2001 ist Marzahn-Hellersdorf einer von zwölf Berliner Bezirken. Heute wie auch schon zur Gründungszeit ist ein silbernes Zahnrad Bestandteil des Bezirkswappens. Es steht für die industrielle Entwicklung und die Wirtschaft des Bezirks. Sein Schöpfer, der Berliner Grafiker Dietrich Dorfstecher, ließ sich bei seinem Entwurf vom seinerzeit größten Produktionsbetrieb des Stadtbezirkes inspirieren, der Berliner Werkzeugmaschinenfabrik, die zugleich Trägerbetrieb der gleichnamigen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft war.



*Ein Stadtbezirk entsteht. Neben Wohnhäusern werden auch Versorgungseinrichtungen gebaut.
(Foto oben: Mai 1979)*



Blick vom Hochhaus Poelchaustraße in Richtung Osten mit dem Kienberg im Hintergrund, 2017



Die im Zuge der IGA 2017 errichtete Seilbahn gehört heute zu den Attraktionen des Bezirks.

Reichhaltiger Erfahrungsschatz

Der Bezirk kann heute auf sehr bewegte, ereignisreiche 47 Jahre zurückblicken. Längst ist er aus den Kinderschuhen herausgewachsen. Er ging seinen eigenen Weg und verfügt, unter anderem was Wachstum und Schrumpfung betrifft, über einen reichhaltigen Erfahrungsschatz. Die eigenständigen Bezirke Marzahn und Hellersdorf wuchsen in der Gründungs- und Aufbauphase schnell auf insgesamt über 300.000 Einwohner. Nach der Wende aber sank die Zahl auf 230.000. Erst kam also der Aufstieg, dann der drohende Niedergang. Daraus resultierend nahm nach der Wende die Leerstandsquote bei Wohnraum dramatisch zu. Ganze Gebäude und viel Infrastruktur verfielen angesichts mangelnder Investitionen und Pflege. Insgesamt wurden über 4.300 Wohnungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie 37 Schulen und dutzende Kitas abgerissen. Nach dem Ende dieser verfehlten Maßnahmen

stellte sich der Bezirk neu und am aktuellen Bedarf orientiert auf. Viele Gebäude wurden modernisiert oder verkleinert und es entstanden neue Freiflächen. So konnten in Marzahn-Hellersdorf mehr Erfahrungen mit dem Auf-, Um-, Rück- und Wiederaufbau gesammelt werden als in anderen Bezirken.

Impuls durch die IGA

Von besonderer Bedeutung war der mit der Internationalen Gartenausstellung (IGA) Berlin 2017 weiter an Dynamik gewinnende Umschwung in Richtung positiver Wahrnehmung des Bezirkes. Neben dem deutlichen Imagegewinn hat die IGA zahlreiche infrastrukturelle Verbesserungen, zusätzliche kulturelle Angebote, die Erweiterungen der Gärten der Welt selbst und die Erschließung des Kienbergparks für seine Bewohnerinnen und Bewohner gebracht. Zu nennen sind auch der Wolkenhain, die neuen Spielplätze, die erneuerten

Fuß- und Radwege sowie die zahlreichen Maßnahmen im Umfeld des Gartenschaugeländes. Marzahn-Hellersdorf gilt dank der IGA als neuer Botschafter für die grüne Hauptstadt.

Herausforderung Neubau

Bereits ab 2010 verzeichnet Marzahn-Hellersdorf wie ganz Berlin erneut wachsenden Zuzug. Von 2015 bis 2025 wuchs die Einwohnerzahl von rund 260.000 auf fast 300.000. Die Nachfrage nach Wohnraum ist riesig. Deshalb rollt gegenwärtig eine Bauwelle durch den Bezirk. Seit Jahren rangiert der Bezirk ganz oben im Berliner Vergleich der genehmigten Bauvorhaben. Auch wenn sich die Flächenreserven zunehmend erschöpfen, muss bei Erhaltung von genügend Freiraum und Grün weiterhin geförderter und nicht geförderter Wohnraum parallel geschaffen werden – aber mit Augenmaß und mit Blick auf eine mitwachsende Infrastruktur an dringend benötigten Kitas, Schulen, Arztpraxen und Verkehrswegen.

Heimat- und Zukunftsort

Natürlich spielen die Baugeschichte vor und nach 1990 und die ihr zugrunde liegenden politischen Implikationen eine tragende Rolle. Aber das Entscheidende im Leben der Kommune am nordöstlichen Berliner Stadtrand – eigentlich selbst eine Großstadt – sind die in ihr lebenden Menschen und die Art und Weise, wie sie ihre Lebensumstände gestalten. Sie erleben heute ihren 62 Quadratkilometer großen Bezirk fast täglich neu. Denn Marzahn-Hellersdorf ist ständig im Wandel, steht nie still, steht für viel gepflegtes Grün, gute Infrastruktur,

die bunte, rekonstruierte und gar nicht graue Platte, in der man eine Familie gründen und auch alt werden kann. Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut, einer der Väter der Großsiedlung, hat für den Bezirk folgende Vision:



Was es braucht, ist der schrittweise Wandel von der Großsiedlung zum lebendigen und vielfältig genutzten Stadtteil Berlins, mit guten Wohnungen, Erlebnis bietenden Zentren, großzügigen Grünflächen, hervorragender Verkehrsanbindung, vielerlei kulturellen und sozialen Einrichtungen, nicht zuletzt integrierten Arbeitsstätten am Ort, und das alles im Rahmen einer umfassenden, Gestalt bestimmenden Stadtplanung und guter standortbezogener Architektur unter Einbeziehung des Bestandes: Weiterbauen, Weiterbauen!



Verbindung von Tradition und Moderne:
Das dörfliche Marzahn vor der imposanten Hochhauskulisse



1999 bis 2011

Schwerpunkt Modernisierung



Bevor der Zwölfgeschosser im Brodowiner Ring 24 modernisiert wurde, war er 2009 Standort einer Kunstaktion anlässlich des 30. Jubiläums Marzahns. Die Porträts sind teilweise im seinerzeit von der emwg betriebenen „Kreativlabor im Hochhaus“ entstanden.

Zum Zeitpunkt ihrer Errichtung und in den letzten Jahren der DDR waren die Wohnungen in Marzahn überaus begehrt, bestand doch die Alternative oftmals in einer unsanierten Altbauwohnung mit Ofenheizung und WC auf halber Treppe. Doch Warmwasser aus der Wand, Fernheizung, gute Verkehrsanbindung und grünes Wohnumfeld waren nach der Wende keine hinreichenden Gründe mehr, sich für eine Wohnung in der Plattenbaugroßsiedlung zu entscheiden. Denn gefragt waren innerstädtische Lagen. Da anders als prognostiziert die Einwohnerzahl Berlins, beginnend mit 1995, nicht stieg, sondern sank (1997 lag sie erstmals unter dem Stand von 1990), überstieg das Angebot die Nachfrage. Folgerichtig war der Bevölkerungsschwund in Marzahn überproportional: Zwischen 1995 und 2005 betrug er rund 28 %.

Mit dieser Entwicklung korrespondierten die Vermietungszahlen unserer Genossenschaft. Zum 31. Dezember 2005 war mit 13,2 % Leerstand der Tiefpunkt erreicht. Von diesem Zeitpunkt an stieg der Vermietungserfolg aber kontinuierlich an: Zum 31. Dezember 2025 lag die fluktuationsbedingte Leerstandsquote bei lediglich 0,5 %.



Im Mittelpunkt der Modernisierung standen neben der Fassadensanierung die Überarbeitung und Nachrüstung von Loggien.

Die Gründe für diese rasche Erholung sind zum einen sicherlich in der Gesamtberliner Entwicklung zu suchen, zum nicht geringen Teil aber auch in der Strategie der emwg.

Bereits Mitte der 1990er Jahre hatten wir die Modernisierung und Instandsetzung unserer Gebäude in Angriff genommen. Beginnend mit unserem ältesten Gebäude in der Marchwitzastraße 41–45, wurden die Fassaden überarbeitet und dabei zusätzlich wärmedämmend sowie die Loggien erneuert. Diesem Programm wurde, ausgehend von den guten Erfahrungen der Startjahre, bis 2012 oberste Priorität zugeordnet.

Die Loggienerneuerung erreichte 2001 nach intensivem Variantenvergleich in Abstimmung mit den Gremien der Genossenschaft eine neue Qualität. Aus-

zusätzliche Wärmedämmung der Giebel, das Schließen der noch offenen Elementfugen und das Aufbringen eines Schutzanstriches auf die Fassadenplatten.

Für die Häuser Blumberger Damm 180–186 und Hohenasaatener Straße 1–21 wählten wir in Abstimmung mit unseren Vertretern eine andere Ausführungsvariante. Die neuen Balkone der Loggien waren bis zu 4 Quadratmeter größer als die alten und erhielten eine Schiebewerklung.

Die Loggienerneuerung an allen noch unsanierten Objekten war bis 2012 vorgesehen, konnte aber bereits 2009, drei Jahre früher als geplant, abgeschlossen werden. Bezahlt wurde das Programm vorwiegend aus Eigenmitteln bei sehr geringem Einsatz von Fremdkapital.



gangspunkt war der Wunsch der Mieter nach größeren, attraktiveren Loggien sowie der vorhandene Schadensgrad der Betonkonstruktionen. Die alten Loggien wurden komplett abgerissen und durch größere ersetzt. Der Leistungskatalog umfasste außerdem eine

Neben der technischen Ertüchtigung der Gebäude und der Erhöhung der Wohnqualität gewann in den Nullerjahren eine zweite Strategielinie an Relevanz. Um Mieter und Mitglieder langfristig in der Genossenschaft zu halten, im besten Fall generationsübergreifend, mussten wir uns Gedanken über unsere Servicestärke machen. Als Genossenschaft hatten wir hier einen entscheidenden Vorteil gegenüber Mitbewerbern, denn ein faires Miteinander, gegenseitige Wertschätzung, Nahbarkeit im Umgang mit den Mitgliedern sind wesentliche genossenschaftliche Prinzipien. Dass diese Prinzipien auch in der Praxis wirksam wurden, spiegelte sich unter anderem in der guten Resonanz unserer Kampagne „Mieter werben Mieter“. Die große Empfehlungsbereitschaft ließ auf eine hohe Mieterzufriedenheit schließen. ■



*Blumberger Damm/Landsberger Allee
vor und nach der Modernisierung*

*Poelchastraße 34–44
(Erstbezug November 1978) vor und nach
der Modernisierung*



WBS 70 – Potenziale und Grenzen des Plattenbaus

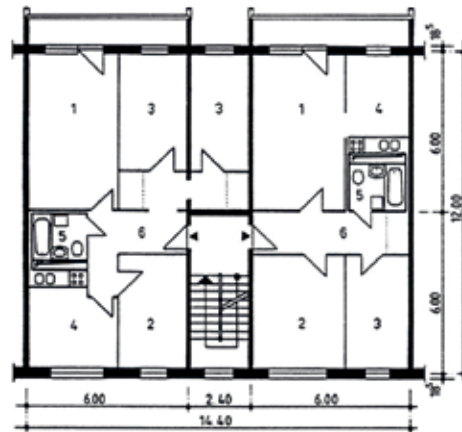
Wohnungen für Millionen

Kein anderer Häusertyp wurde im Osten Deutschlands häufiger gebaut als die Wohnungsbauserie 70 (WBS 70). Trotz des hohen Standardisierungsgrades mit all seinen Schattenseiten trat die „Einheitsplatte“ einen ungeahnten Siegeszug an. Von den ab 1973 bis 1990 in der DDR rund 1,52 Millionen errichteten Wohnungen in Großtafelbauweise – allein in Ostberlin waren es 278.000 – ist die Wohnungsbauserie 70 mit insgesamt 644.900 Wohneinheiten und einem Anteil von etwa 42 % dabei am weitesten verbreitet. Mit 73 % war deren Anteil in Marzahn bei insgesamt 59.643 errichteten Wohnungen noch einmal deutlich höher. Die Erfolgsgeschichte des WBS 70 reicht indes von Havanna bis nach Vorderasien. Erfolgsgeschichte? Aber ja, denn dieser gut geschnittene, ordentlich belichtete Häusertyp mit modernem Wohnkomfort gibt so vielen Menschen ein vergleichbar günstiges Zuhause. In der DDR lebte am Ende jeder dritte Einwohner in einer Plattenbauwohnung. Die Durchschnittswohnung: 61 Quadratmeter, drei Zimmer, kein Balkon. Der Ausbau einer Wohnung dauerte durchschnittlich nur

18 Stunden. Die Miete: im Durchschnitt 109 DDR-Mark. Im Preis inbegriffen: Energieeffizienz sowie allgemeines Wohlbefinden, denn jede Wohnung hatte aufgrund der DDR-Bauordnung einen Raum, der am 22. Februar statistisch betrachtet mindestens über zwei Stunden Sonneneinstrahlung verfügte.

Quadratisch, praktisch, einheitlich

Die Wohnungsbauserie 70 ist auf den Tag genau drei Jahre älter als die AWG BWF, die heutige emwg, denn am 2. April 1973 begann in Neubrandenburg der Bau der





Modell einer WBS 70-Wohnung
auf der DDR-Bauausstellung 1987

ersten Gebäude der damals nagelneuen Wohnungsbauserie 70. Diese „Ursprungsplatte“ in der Koszalinser Straße steht noch immer und seit 1984 sogar unter Denkmalschutz.

Die Architekten Achim Felz und Wilfried Stallknecht haben das berühmteste Plattenraster der DDR entwickelt: 1,20 Meter x 1,20 Meter. Die „Erfinder“ des WBS 70 beabsichtigten, eine größtmögliche Varia-

bilität der Gebäude zu erreichen, indem die künftig verwendeten Bauteile in allen Bezirken der DDR miteinander kombinierbar sein sollten. Ihre „Studie Plattenbau 69“ wies nach, dass das Laststufenoptimum bei 6,3 Tonnen lag, in einem Elemente-Hauptmaß von 6 x 6 Metern im Grundraster zu finden war und damit die vorgegebene durchschnittliche Wohnungsgröße von 58 Quadratmetern eingehalten werden konnte. Bei einer Gebäudetiefe von 12 Metern und einer Geschoss-



höhe von 2,80 Metern konnten Wohngebäude mit fünf, sechs oder elf Stockwerken errichtet werden. Die Außenwand der Gebäude war dreischichtig aufgebaut und erhielt werkseitig bereits eine Kerndämmung. Treppenhaus und Küche wurden an die Außenseite des Gebäudes gerückt und erhielten dadurch eine direkte Belichtung. Mit der WBS 70 wurden erstmals innerhalb der industriellen Plattenbauweise der DDR auch größere Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr als 100 Quadratmetern Gesamtfläche errichtet.

Innen wie außen variabel

Die WBS 70 bestand aus weniger Bauteilen als die Vorgänger-Platten. Es gab zunächst auch weniger Varianten der Ausführung. Die Plattenelemente sollten in großer Zahl rationell gefertigt werden und DDR-weit auf einheitliche Weise zusammengebaut werden. Für die Wohnungsgrundrisse bedeutete dies, dass das Bad immer innen lag. Die sogenannten Sanitärzellen wurden im Plattenwerk vorgegossen und montiert, inklusive Ausstattung und Rohrbündel. Die Küche wurde anders als bei den Plattenbautypen aus den 1960er

WBS 70-Modell im Bezirksmuseum Marzahn-Hellersdorf





Die Barrierefreiheit unserer WBS 70-Sechsgeschosser konnten wir deutlich verbessern, indem wir, wie hier in der Ringenwalder Straße, Aufzüge nachrüsteten.

Jahren wieder vom Wohnzimmer abgetrennt. Die Entwickler verzichteten aus Rationalisierungsgründen auf großzügige und offene Grundrisse. Die Quadratmeterfläche der verschiedenen Wohnungstypen wurde kleiner. Die Nutzung der Räume als Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer war durch die Größe vorgegeben. In der Wohnung, aber auch im Gebäude, wurde der Platz für die unabdingbaren Wege, die sogenannten Verkehrsflächen wie Korridore oder Treppenhäuser, soweit es ging, minimiert.

In Marzahn-Ost kam im Juli 1983 erstmals die Montage eines neuen Typs der WBS 70 in der elfgeschossigen Variante zur Anwendung. Dabei fanden je Aufgang vier statt der bisher drei Wohnungen Platz. Nach und nach wurden in den Wohnungsbaukombinaten wei-

tere Varianten für WBS 70 entwickelt. So gab es abgeschrägte Ecken, Erker, auch Giebel-Balkone sowie verschiedene Varianten für Loggia und Wintergarten. Sogar Maisonnetten, Mansarden und Atelierwohnungen wurden gebaut. Auch die Fassaden konnten in der Folge anders gestaltet werden.

Ein Manko der WBS 70 stellte neben einer gewissen Hellhörigkeit die fehlende Barrierefreiheit dar. Die Fünf- und Sechsgeschosser wurden ohne Aufzüge gebaut und bei den Elfgeschossern müssen bis zum Erreichen des Aufzugs die Treppen des Sockelgeschosses überwunden werden. Als ungünstig wurde auch häufig der kleine Bad-/WC-Bereich innerhalb der Sanitärraumzelle wahrgenommen.

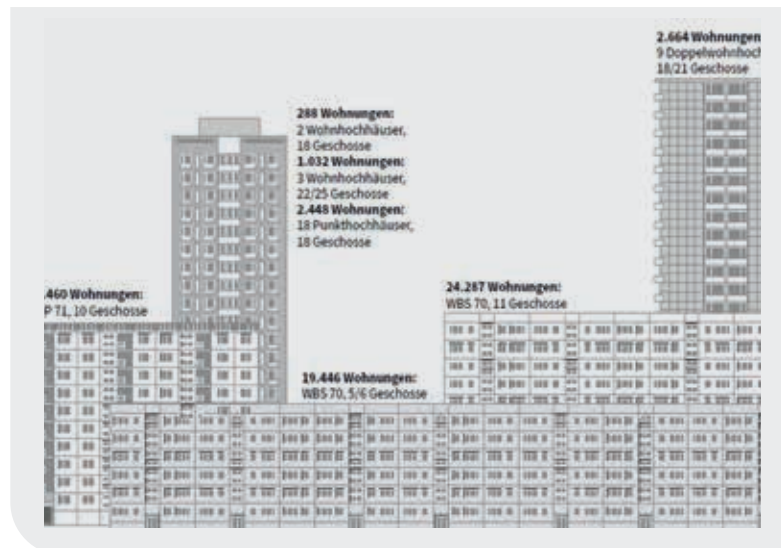
Veränderter Diskurs

53 Jahre nach ihrer Geburt hat sich der Diskurs um die Wohnungen der WBS 70 verändert. Die Erkenntnis reifte, dass die „Einheitsplatte“ auch heute noch Raum für Kreativität lässt.

WBS 70-Gebäudeensembles haben auch in Marzahn-Hellersdorf den Wandel zu modernen, energetisch zeitgemäßen Quartieren vollzogen, die einem Neubau in nichts nachstehen. Der nachhaltige Umgang mit den WBS 70-Bestandsgebäuden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung hat sich im Bezirk bewährt und zeigt, dass dieser Bautypus auch nach über 50 Jahren noch erhaltenswert ist und vielfältige Umbau- und Modernisierungsmöglichkeiten bietet.

Die WBS 70-Serie besitzt darüber hinaus Potenzial für die Lösung der Klimafrage. Die Plattenelemente, Dächer und Balkone sind für Solaranlagen oder kleine Windräder geeignet. Durch ihre Bewirtschaftungsvorteile und die umweltfreundliche Beheizung mit Fernwärme sind die WBS 70-Bauten auch in Marzahn-Hellersdorf wirksame Kostendrücker des Mietspiegelniveaus.

Ende der 1980er Jahre hat allein das Wohnungsbaukombinat (WBK) Berlin rund 11.000 Wohnungen pro Jahr im Wesentlichen mit dieser Bauweise produziert und errichtet. Im Hinblick auf die Anforderungen des heutigen Bauens in Berlin und im Bezirk ein Fingerzeig auf das Potenzial einer Vorfertigung im Wohnungsbau. Die Zeit der Platte ist also noch nicht vorbei, auch wenn wir sie heute nicht mehr so nennen. Wohnungsgesellschaften setzen aus vielen Gründen wieder auf Typenbauweise. Standardisierte und typisierte Entwurfselemente und Bauteile können nämlich immer noch dazu beitragen, schneller zu bauen und die Produktion von vielen dieser Elemente spart viel Geld, weil die Herstellungskosten reduziert werden. <<





Blick auf unser Wohngebiet Marzahn Ost

*Der Gesamtbestand der emwg – ca. 2.500
Wohnungen – umfasst nach Bautypen:*

WBS 70/11	1.411 Wohnungen
WBS 70/6	712 Wohnungen
WBS 70/5	170 Wohnungen
QP 71/10	117 Wohnungen
PH 12-Frankfurt/Oder	110 Wohnungen



Neues entsteht

Spätestens in den 2010er Jahren war die problematische Vermietungssituation und die damit verbundene kritische Vermögenslage der emwg stabil überwunden. Per 31. Dezember 2011 betrug der Wohnungsleerstand bei der emwg nur noch 3,6 %. Gleichwohl setzten wir die Investitionen in unsere Bestandsgebäude kontinuierlich fort und tun das bis heute: Loggien werden erneuert und verglast, Aufzugsanlagen, Hausanschluss- und Fernwärmestationen modernisiert, Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche überarbeitet, das Wohnumfeld verschönert.

Ein besonderes Kapitel in Sachen Modernisierung war die Nachrüstung von Aufzügen. Unsere 5- und 6-Geschosser waren in den 1980er Jahren ohne Aufzüge gebaut worden. 2013 wollten wir per Mieterumfrage herausfinden, ob der Anbau von Aufzügen erwünscht ist. Und siehe da: Die Resonanz war eher verhalten bis ablehnend. Die Sorge vor höheren Kosten wog schwerer als die Hoffnung auf mehr Bequemlichkeit. Dieses Blatt hat sich komplett gewendet. Seit im Jahr 2016 die ersten altersgerecht gestalteten Hausaufgänge

mit Aufzug am Blumberger Damm 196–200 fertiggestellt wurden, wuchs die Nachfrage nach weiteren Aufzugsanbauten. Der Vorstand beschloss, mit der Nachrüstung von Aufzügen sukzessive fortzufahren, denn in der Verbesserung der Zugänglichkeit unserer Wohnungen und Häuser sahen wir eine zeitgemäße Investition, die sowohl unseren älteren Mietern als auch Familien mit Kindern zugute kommt. 2025 war der Aufzugsanbau in unserem Bestand in allen Gebäuden, in denen es technisch möglich war, komplett abgeschlossen. Obwohl es sich um sehr kostenintensive Maßnahmen für die Genossenschaft handelt, konnten wir aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation im Interesse unserer Mitglieder auf eine Modernisierungsumlage verzichten.





2012: Neubau Mitgliedertreff

Neben der Instandsetzung und Modernisierung trat in den 2010er Jahren – erstmals seit unseren Gründerzeiten – die Neubautätigkeit wieder auf unsere Agenda. Anfang 2012 begannen wir mit der Planung für unseren Mitgliedertreff, im Juni wurde im Hof hinter unserer Geschäftsstelle der Grundstein gelegt und bereits am 14. Dezember 2012 folgte die feierliche Eröffnung. Innerhalb kurzer Zeit entwickelte sich der Mitgliedertreff zu einer gut besuchten Begegnungsstätte, die das Nachbarschaftsleben und das Freizeitangebot vor der Haustür bereichert. Sei es der Kaffeeklatsch beim



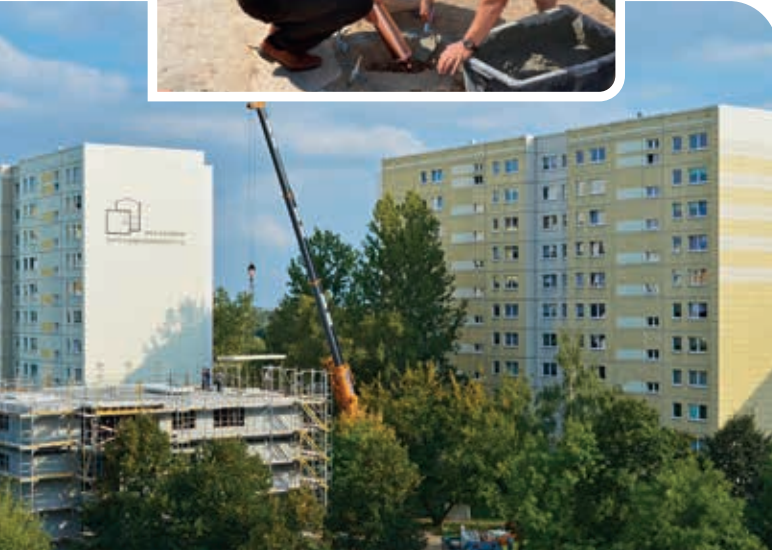
Büchertausch, ein Spielenachmittag oder Sportkurse, ein Comedy-Abend oder eine Lesung – das abwechslungsreiche Veranstaltungsprogramm erfreut sich großer Beliebtheit. Auch offizielle Veranstaltungen der Genossenschaft wie die Vertreterversammlung, der Neujahrsempfang und verschiedene Informationsveranstaltungen finden in den einladenden Räumlichkeiten statt.



2014–2015: Wohnungsneubau

Am 15. Juli 2014 fand am Blumberger Damm 178b die Grundsteinlegung für unseren ersten Wohnungsneubau seit mehr als 30 Jahren statt. Es ging uns darum, barrierefreien Wohnraum vor allem für unsere älteren und körperlich eingeschränkten Mitglieder zu schaffen. Am 29. Oktober 2014 konnten wir Richtfest feiern und knappe sieben Monate später – am 20. Mai 2015 – die Einweihung. Erster Mieter war ein Facharzt für Allgemeinmedizin – im Wohngebiet eine zukunftsfähige Arztpraxis zu etablieren, war uns ein wichtiges Anliegen. Die insgesamt 30 Wohnungen wurden vorrangig unseren langjährigen Genossenschaftsmitgliedern angeboten. Bis Ende August 2015 zogen 19 Mieter in eine barrierefreie Wohnung mit Fußbodenheizung und

großzügig gestalteten Wohnräumen. Zum 16. Oktober 2015 waren alle Wohnungen vergeben.



2020–2021: Neubau Geschäftsstelle

Ein weiteres ambitioniertes Neubauvorhaben ging 2019 an den Start: der Bau einer neuen Geschäftsstelle im Innenhof Landsberger Allee/Blumberger Damm. Am 25. Februar 2020 wurde feierlich der Grundstein gelegt, und am 13. Oktober konnte über dem Rohbau der Richtkranz hochgezogen werden. Im Juli 2021 öffnete das dreigeschossige, barrierefrei zugängliche Haus seine Türen für die Mitglieder. In das Erdgeschoss zog zudem wieder eine Arztpraxis ein. Im zweiten Obergeschoss wurden zwei Gästewohnungen eingerichtet, die auch heute noch von Mitgliedern der emwg für ihren Besuch angemietet werden können. Nach der „Inbetriebnahme“ des Neubaus wurden die Außenanlagen im Innenhof wiederhergestellt und einige neue Bäume gepflanzt.

Ein Jahr später übrigens legten wir im selben Hof – wie auch in vielen Randbereichen – eine Bienenweide mit insektenfreundlichen Pflanzen an. Im fünften Jahrzehnt ihres Bestehens ist in unserer Genossenschaft so manches Schöne aufgeblüht. ■



Von Hausgemeinschaften und Nachbarschaftsfesten

Wohnen bei einer Genossenschaft ist verbunden mit einem großen Mehrwert. Es steht für lebenslanges Wohnen zu fairen Preisen, für aktive Mitgestaltung und für sozialen Zusammenhalt in einer guten, vertrauten Nachbarschaft.

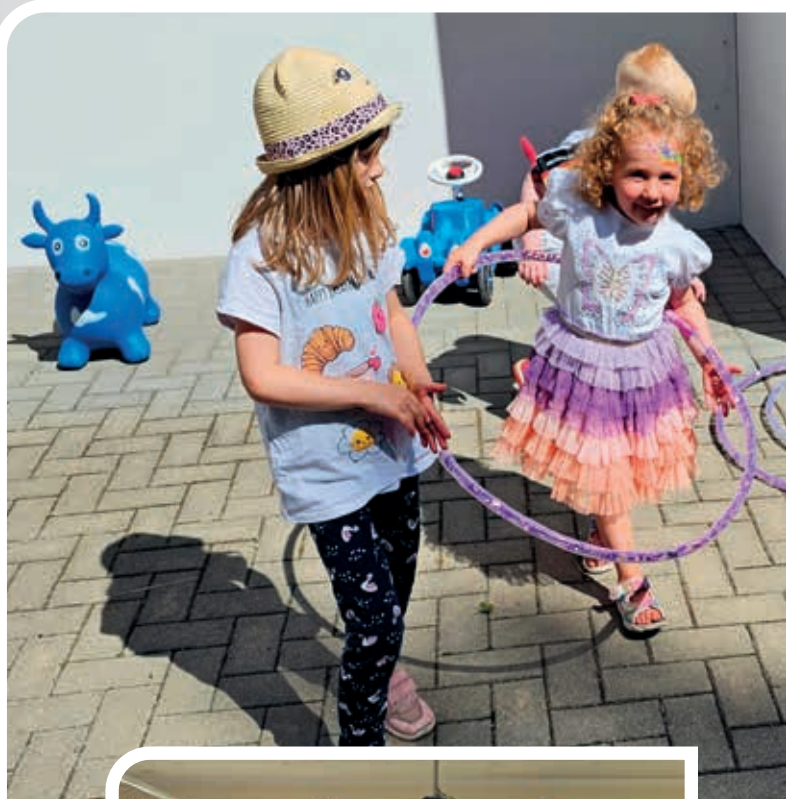
Der genossenschaftliche Gedanke eines guten Miteinanders wird umso lebendiger, je mehr Mitglieder sich aktiv an der Gestaltung des Nachbarschaftslebens beteiligen. Das ist heute nicht anders als bei der Gründung unserer Genossenschaft vor 50 Jahren. Seinerzeit organisierten die Hausgemeinschaften gemeinsam die Hausreinigung und die Anlage und Pflege der Vorgärten, Hausfeste wurden gefeiert, in einigen Hausgemeinschaften entstanden sogar Hausklubs.





Heute ist unser Mitgliedertreff der Dreh- und Angelpunkt für Begegnungen jenseits des eigenen Treppenhauses. Das Programm ist über die Jahre immer vielfältiger geworden. Es reicht von Skatturnieren, Computerworkshops und Bastelnachmittagen über den Linedance-Kurs und Tanznachmittage bis hin zu Lesungen, Puppentheater- und Kabarettaufführungen sowie informativen Vorträgen. Im Januar 2023 ging die emwg eine Kooperation mit dem Mietersozialdienst der Caritas ein, der seither offene Sprechstunden im Mitgliedertreff abhält und Mieter auf deren Wunsch auch zu Hause berät.

Mitglieder können die Räumlichkeiten des Treffs auch für private Feiern mieten.





Über die Jahrzehnte haben sich festliche Traditionen bei der emwg etabliert. So feiern wir Fasching, veranstalten einen Weihnachtsmarkt, ein jährliches Kinderfest und kleinere Hoffeste. Zum Schulbeginn bekommen unsere Erstklässler eine Zuckertüte, die sie sich vom emwg-Zuckertütenbaum pflücken können. Der Initiative unseres langjährigen, 2023 verstorbenen Genossenschaftsmitglieds Wolfram Paul ist es zu verdanken, dass sich ein Kreis von Fahrradenthusiasten zusammenfand, der regelmäßig auf Tour geht.

Als besonderen Service bieten wir unseren Mitgliedern zwei Gästewohnungen in unserem Wohngebiet, die sie zu einem fairen Preis für ihre Besucher buchen kön-

nen. Außerdem verfügen wir über eine attraktive Ferienwohnung an der Ostsee, die wir ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermieten.

Gutes Wohnen endet nicht an der Haustür. Deshalb schauen wir über den eigenen Tellerrand. Wir engagieren uns dafür, dass unser Bezirk Marzahn-Hellersdorf für seine Bewohner noch lebenswerter wird. So unterstützen wir tatkräftig den BSC Marzahn sowie verschiedene Projekte im Bezirk. Damit leisten wir einen Beitrag zu attraktiver, sinnvoller und gesundheitsfördernder Freizeitgestaltung vor Ort und zur weiteren Entwicklung eines friedlichen und respektvollen Zusammenlebens. Auch mit den Schulen und Kindertagesstätten in unserem Wohngebiet arbeiten wir eng zusammen.

Gemeinsam mit sieben weiteren Wohnungsbaugenossenschaften aus dem Bezirk stiften wir seit seiner ersten Austragung im Jahr 2016 den Kita-Grand-Prix Marzahn-Hellersdorf – mehr als 50 Kitas konkurrieren im sportlichen Wettbewerb um den begehrten Pokal. Das fröhliche Ereignis, das jährlich in den Gärten der Welt stattfindet, trifft über die Bezirksgrenzen hinaus auf große Resonanz. <<



Wie geht es weiter?

Im 50. Jahr unseres Bestehens blicken wir auf ein halbes Jahrhundert genossenschaftliches Wohnen zurück – fünf Jahrzehnte, in denen unsere Bestände gewachsen, unsere Quartiere gereift und unsere Gemeinschaft größer geworden ist. Mit diesem Jubiläum wird zugleich sichtbar, dass auch unsere Gebäude inzwischen ein stattliches Alter erreicht haben. Daraus ergibt sich für uns ein kontinuierlicher Handlungsbedarf.

Die Wohnungswirtschaft ist ein langfristig ausgelegtes Geschäft – oder, salopp gesagt: Kaum ist man hinten mit dem Bauen fertig, beginnt man vorne bereits wieder von Neuem. Dieses Prinzip begleitet unse-

re Genossenschaft seit ihrer Gründung und prägt auch heute unser Handeln. Die großen Herausforderungen, vor denen unsere Gesellschaft steht, spiegeln sich dabei ganz konkret in unserer täglichen Arbeit wider. Der demografische Wandel verpflichtet uns, unsere Wohnungen schrittweise für das Wohnen im Alter tauglich zu machen – Barrierefreiheit ist dabei ein zentrales Stichwort. Gleichzeitig erfordern die politischen Ziele der Energiewende und der Dekarbonisierung sowie die steigenden Energiekosten ein hohes Tempo und erhebliche Anstrengungen bei der energetischen Sanierung unserer Bestände.



Gerade in Berlin hat sich die Wohnungsfrage in den vergangenen Jahrzehnten zu einem zentralen sozialen Thema entwickelt. Wohnungsgenossenschaften wie die emwg wirken hier als Stabilitätsanker. Mit einer vorausschauenden Bau- und Investitionsplanung auf solider finanzieller Grundlage sorgen wir für bezahlbare Mieten, fördern gute Nachbarschaften und stärken die Infrastruktur in unseren Wohngebieten. Wir setzen uns für die Gestaltung einer Stadtentwicklungspolitik ein, die Rücksicht auf gewachsene Nachbarschaften nimmt, die architektonischen Besonderheiten unserer mit Bedacht geplanten Großsiedlung berücksichtigt und die Versorgungssicherheit der Bewohner im Blick behält.

Was unsere Genossenschaft seit fünf Jahrzehnten prägt, ist das gelebte Miteinander. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Partnern und lokalen Akteuren entwickeln wir unsere Bestände verantwortungsvoll weiter – zukunftsorientiert, umsichtig und mit einem klaren Blick für die Bedürfnisse der Menschen, die bei uns zu Hause sind. So gelingt es uns, die positive Entwicklung unserer Genossenschaft fortzuführen und unsere Quartiere auch für kommende Generationen zu einem lebens- und liebenswerten Zuhause zu machen. Denn bei uns zählt das Miteinander – damals, heute und auch in Zukunft.

Ines Spitzer und Paul Koltermann
Vorstände



Impressum

Wir danken Herrn Dr. Oleg Peters für die Textbeiträge zur Aufbauzeit, zur Geschichte Marzahns und zum Plattenbautyp WBS 70 sowie für die Bereitstellung von Grafiken und historischen Fotos.

Herausgeber

erste marzahner wohnungsgenossenschaft eG

Blumberger Damm 178 a, 12679 Berlin

Telefon 030 93026410

www.emwg-eg.de

info@emwg-eg.de

Redaktion und V.i.S.P.

Ines Spitzer, Vorstand

Layout, Satz, Bildbearbeitung

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH

weinert@weinert-wa.com

Fotos und Grafik

Archiv Dr. Oleg Peters: S. 8, 9 oben, 10, 11 unten, 16, 17, 18 oben, 21, 26

Bezirksmuseum Marzahn-Hellersdorf: S. 19 oben, 28

Frank Ludwig: S. 20 links

Freepik: S. 37 unten links, 38, 39 Mitte rechts

IRS Erkner: S. 27

Katharina Richter Fotografie: S. 39 rechts oben

Kluger-Erfurth GbR: S. 30

Nooki's Fotowelt: S. 31, 40/41, 43

Ole Bader: S. 20 rechts

Tina Merkau: Titel rechts unten, S. 11 oben, 15,

25 rechts oben und links unten, 29, 32 Mitte,

33 oben, 34 unten, 35 links und oben

alle weiteren: emwg

Redaktionsschluss: 29. Januar 2026

Auflage: 500



