

1913 - 2013

FESTSCHRIFT ZUM 100-JÄHRIGEN BESTEHEN DER GENOSSENSCHAFT



WGBG



Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer

*Die Beständigkeit ist ein Kennzeichen eines weisen Mannes.
Was fest und wohlbegründet ist, schweifet nicht umher.*

(Lucius Annaeus Seneca, römischer Politiker, Rhetor, Philosoph und Schriftsteller)

Erfahrung, Wissen und Visionen –
damit Ihre Immobilie beweglich bleibt.

WGBG
Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer



Jubiläum

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,
liebe Mitarbeiter und Freunde,

dass wir in diesen Tagen das 100-jährige Bestehen
unserer Genossenschaft feiern können, erfüllt uns
als Vorstände dieses traditionsreichen Unterneh-
mens mit Dank, Freude und auch Stolz.

Die zurückliegenden 100 Jahre sind eng an die Ent-
wicklung der Stadt geknüpft, in der wir leben und
arbeiten: Berlin. Somit ist auch die Entwicklung
der WGBG geprägt von historischen Einschnitten,
wie man sie sich gravierender kaum vorstellen
kann: Kriege, Krisen, Zerstörung und Teilung, aber
auch Aufbau, Wachstum, Wiedervereinigung und
Prosperität kennzeichnen diese wechselvolle Zeit-
spanne.

All dies führt uns vor Augen, wie wenig selbstver-
ständlich es ist, dass wir heute dieses Jubiläum mit
Ihnen feiern können. Zugleich wird dabei deutlich,
dass die Idee einer starken Genossenschaft mit zu-
friedenenen Mitgliedern ein Konzept ist, das auch
die größten Veränderungen und Zäsuren über-
dauern und langfristig erfolgreich bestehen kann.

Diese Beständigkeit verdanken wir der Initia-
tive unserer Gründerväter, allen voran Herrn
Roman Konieczka, die im Jahre 1913 die erst weni-
ge Jahre zuvor gegründete Unternehmung in eine
Genossenschaft für Einkaufsprozesse und Immo-
bilien-Verwaltungsdienstleistungen überführten.
Damals konnte niemand ahnen, welch beweg-
ten Zeiten diese Unternehmung entgegensehen
würde, gleichwohl schufen die Gründer damit die
Grundlage, auf der die WGBG seit 100 Jahren er-
folgreich im Dienste ihrer Mitglieder tätig ist.

Unser Dank gilt unseren Mitgliedern ebenso wie
den Beschäftigten, die sich mit Hingabe um das
Wohl von Eigentümern und Mietern, aber auch
um den Bestand der Objekte kümmern. Zum
100. Jubiläum der WGBG bedanken wir uns für
die übersendeten Glückwünsche und wünschen
unsererseits allen Mitgliedern, Mitarbeitern und
Freunden für die Zukunft alles Gute.

Ihre

Katrin Höbold und Fritz Olbricht

1910: Die Gründung



Die Gründung der WGBG fällt in eine Zeit, die von großen sozialen Unterschieden geprägt ist. Das letzte Drittel des 19. Jahrhunderts erlebte ein beispielloses Wachstum vieler Städte. Sie mussten die Massen von Arbeitern aufnehmen, die im Zuge der Industrialisierung vom Land in die Städte strömten.

Berlin entwickelt sich zur Zeit der Gründung der WGBG von einer Großstadt zur Weltstadt mit mehr als 2 Millionen Einwohnern.

Auch 1913; am Vorabend des Ersten Weltkrieges, ist der Wohnungsmarkt in Berlin noch geprägt von der großen Zahl Wohnungssuchender und Menschen, die einen Großteil ihres geringen Einkommens zum Wohnen aufwenden müssen. Viele Menschen leben in Mietskasernen, oft teilen sich mehrere Familien eine einzige Wohnung, werden Betten an so genannte Schlafgänger im Schicht-Schlafbetrieb vermietet. Hausbesitzer und Spekulanten versuchen, möglichst viel Gewinn aus ihrem Besitz zu ziehen.

Die Stadt expandiert, immer mehr umliegende Dörfer werden eingemeindet und in kurzer Zeit von Grundbesitzern und Investoren für den Wohnungsmarkt erschlossen.

Staatliche Wohnungspolitik und die Förderung von Wohnungsbau stecken noch in den Kinderschuhen. Erst langsam beginnt sich eine Immobilienkultur zu entwickeln, die das nachhaltige Wirtschaften über den kurzfristigen Profit stellt, die den Menschen mehr Wohn- und Lebensqualität ermöglichen möchte.

Die WGBG wird 1910 vom Kaufmann Roman Konieczka als „Wirtschaftsvereinigung der Grundbesitzer „Wilmsdorf Friedenau“ G.m.b.H.“ gegründet.

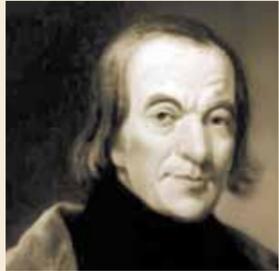
Der Zweck ist, alle „mit dem Besitz eines Hauses verbundenen wirtschaftlichen Angelegenheiten zu regeln“. Die Gemeinschaft von Grundstückseigentümern erkennt schon bald den Vorteil des Genossenschaftsgedankens und das Angebot für die Mitglieder wird weiter entwickelt.

THEMA

Die Genossenschaftsbewegung: Solidarität für gemeinsame Ziele

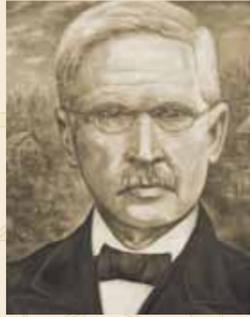
Im Mittelalter entwickelten sich erste vergleichbare Zusammenschlüsse, wie z. B. Gilden und Zünfte, aber auch Genossenschaften für Spezialzwecke, beispielsweise zur Erhaltung von Deichen. Im Bergbau bildeten sich die Knappschaften heraus.

Die moderne Genossenschaftsbewegung ging als Reaktion auf die Industrialisierung im 19. Jahrhundert von Großbritannien aus:



1799 begann Robert Owen in seiner Baumwollspinnerei in New Lanark (Schottland) ein Experiment für menschenwürdigere Arbeits- und Lebensbedingungen. Er gilt damit als Begründer der ersten Genossenschaftsbewegung. Dadurch angeregt, wurde die erste eigenständige Arbeiter-Genossenschaft 1844 in Nordengland von 28 Arbeitern der dortigen Baumwollspinnereien gegründet.

Diese „redlichen Pioniere von Rochdale“ waren eine Einkaufsgenossenschaft und wollten durch ihre so erzeugte größere Marktmacht niedrigere Rohstoffpreise und damit eine Verbesserung der sozialen und häuslichen Lage ihrer Mitglieder sicherstellen.



Im deutschsprachigen Raum gründeten zwei Männer gleichzeitig, aber unabhängig voneinander, die ersten Genossenschaften. 1847 rief Friedrich Wilhelm Raiffeisen in Weyerbusch den ersten Hilfsverein zur Unterstützung der notleidenden ländlichen Bevölkerung ins Leben. Er gründete 1862 den „Heddendorfer Darlehnskassenverein“, der heute als erste Genossenschaft im Raiffeisen'schen Sinne gilt.



Zur selben Zeit rief Hermann Schulze-Delitzsch in Delitzsch eine Hilfsaktion ins Leben, die in Not geratenen Handwerkern zugutekam. Nach den Grundsätzen der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung gründete er 1847 die erste handwerkliche Rohstoffgenossenschaft für Tischler und Schuhmacher, 1849 eine Kranken- und Sterbekasse und 1850 den „Vorschussverein“, den Vorläufer der heutigen Volksbanken. Die Ideen dieser liberalen Genossenschaftsbewegung fanden in den 1860er Jahren große Resonanz in der sich organisierenden deutschen Arbeiterbewegung, insbesondere Ferdinand Lassalle orientierte sich mit seinen Sozialismusvorstellungen stark an der Genossenschaftsidee. Zu einer größeren Gründungswelle sozialistischer Genossenschaften kam es jedoch erst nach Gesetzesänderungen in den 1890er Jahren.

Die Idee

Kostenlose Beratung in allen Haus- und Grundstücks...
Auskunfterteilung und Beratung in allen, den Grundbesitz betreffenden Fragen.
Nachweis preiswürdiger und zuverlässiger Handwerksbetriebe. (Siehe Inseratenteil!).
Rechtsberatung und Durchführung zivilrechtlicher Fragen durch unseren Syndikus.

Vermittlung von Immobilien-An- und -Verkäufen
Beschaffung und Vermittlung von Hypotheken und Bankkrediten.
Beratung durch Sachverständige bei Neu- und Wiederaufbauten.
Anfordern und Prüfen von Kostenanschlägen.
Vermittlung von Abschlüssen in allen Versicherungsarten.
Abschätzung von Grundstücken durch vereidigte Sachverständige.

Übernahme von Haus- und Grundstücksverwaltungen
Gewissenhafte und individuelle Hausverwaltung durch geschulte Fachkräfte unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse des Hauses.
Mitglied des Verbandes Berliner Immobilienmakler und Hausverwalter E. V.

Lieferung von Kohlen, Koks und Heizölen
für Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen. Prompte und einwandfreie Lieferung aller gängigen festen und flüssigen Brennstoffe wie:
Ruhrzchenkoks
Berliner Schmelzkoks
Berliner Gaskoks
Steinkohle

Gewährung einer Warenrückversicherung
Heiztechnische Beratung durch einen Sachverständigen
Auf Wunsch Anfertigung der Heizkosten-Vorschüsse und Erstellung der Heizkosten-Endabrechnungen.
Wir bereiten...

Genossenschaft, die;
Eine Verbindung von gleich gesinnten, zu gleichem Tun
vereinigten Personen (Genossen, Genossenschaftler) mit politischen, wirtschaftlichen, religiösen oder sittlichen Zielen ...“

1913 Gründung der Genossenschaft



1913: Das Unternehmen wird in eine Genossenschaft überführt



Im Laufe der Jahre wird aus der Einkaufsgemeinschaft eine moderne Genossenschaft, die zusätzlich zu ihrem eigenen Grundbesitz sämtliche Service-Leistungen rund um den Betrieb von Immobilien anbietet. Die Genossenschaft entwickelt sich erfolgreich und dehnt ihren Betrieb weiter aus.

Zunächst aber gilt es, die Umwälzungen in der Stadt und der Gesellschaft zu meistern. Im August 1914 beginnt mit dem Ersten Weltkrieg eine Katastrophe, die in ganz Europa zu großen Veränderungen führt.

Nach dem Ende des Krieges 1918 folgt ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Zusammenbruch, es gibt Hungersnot in der Stadt und große Umbrüche auf dem Arbeitsmarkt, wo die in den Krieg gezogenen Männer durch Frauen in den Büros und Fabriken ersetzt werden müssen. Darüber hinaus bringt das Ende des Krieges eine Vielzahl von traumatisierten Kriegsheimkehrern und politischen Veränderungen mit sich.

Gleich in den ersten Jahren bewies der Erfolg der Genossenschaft, daß sie eine Notwendigkeit war, ebenso die folgenden Jahre des gewaltigen Völkerringens, als die Genossenschaft Frauen, deren Männer ins Feld gerückt waren, in allen Hausangelegenheiten hilfreich zur Seite stand.

Aus: Chronik „25 Jahre“ von 1935



Wirtschafts-Genossenschaft der Grundbesitzer
 „Groß-Berlin-Westen“
 e. G. m. b. H. 100 Rm. 100 Rm.

ANTEILSCHEIN
 über eine Stammeinlage von

EINHUNDERT R.-MARK
 für welche Summe

Herr/Frau *Wwe. Philippine Grisek,*

zu *Bln - Friedenau*

bei der Wirtschafts-Genossenschaft der Grundbesitzer „Groß-Berlin
 Westen“, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht,
 Genosse mit allen satzungsmäßigen Rechten u. Pflichten geworden ist

Berlin-Friedenau, den *27*ten *Dezember* 19*29*.
 Südkorso 5

Der Vorstand

Genossen-Nr. *1287*

Grisek

Nachkriegszeit und Weimarer Republik

Auch auf kommunaler Ebene erlebt die Stadt enorme Umbrüche: Auf der Grundlage des Gesetzes über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde wird am 1. Oktober 1920 Groß-Berlin gegründet. Dadurch wird Berlin mit sieben weiteren Städten, nämlich Charlottenburg, Köpenick, Lichtenberg, Neukölln, Schöneberg, Spandau und Wilmersdorf (somit gehören auch die WGBG und ihre Mitglieder endlich offiziell zu Berlin), 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken zu einer Gemeinde mit 3,8 Millionen Einwohnern unter dem Namen Berlin verschmolzen. Dieses Groß-Berlin wird damit hinter New York, London, Tokio und Paris zur fünftgrößten Stadt der Welt und zur größten Industriestadt Europas.

Die Folgen des Ersten Weltkrieges und die nachfolgende Wirtschaftskrise sowie schließlich die Hyperinflation von 1923 führen auch für die WGBG zur wirtschaftlichen Katastrophe. Sämtliches Kapital und alle Reserven der Genossenschaft gehen verloren.

Nach der Einführung der Rentenmark und der damit verbundenen wirtschaftlichen Konsolidierung beginnt der Wiederaufbau der Organisation. Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes stellen aus eigenen Mitteln Gelder zum Wiederaufbau der Genossenschaft zur Verfügung. Roman Konieczka arbeitet monatelang ohne Entschädigung, bis die Geschäfte der Genossenschaft wieder in Gang kommen.

Nach 1924 kommt es zu einem wirtschaftlichen Aufschwung und besonders in Berlin auch zu einer kulturellen Blütezeit, die 1929 mit dem Einsetzen der Weltwirtschaftskrise abrupt zu Ende geht.

Auch die WGBG und ihre Mitglieder entwickeln sich in dieser Zeit weiter – und überstehen die Weltwirtschaftskrise weitgehend unbeschadet, da man in erster Linie auf wirtschaftliche Stabilität und moderates Wachstum Wert legt anstatt auf kurzfristigen Profit.



„Die Ablehnung aller Spekulationsgeschäfte und das Maßhalten mit den Mitteln hatte die erfreuliche Wirkung, daß die Organisation von dem Bankenkrach 1931 nicht betroffen wurde.“

Ausbruch

Nationalsozialismus

Genossenschaften im Nationalsozialismus

Die Machtübergabe an die Nationalsozialisten am 30. Januar 1933 stellte auch für die Genossenschaften den Beginn schwieriger Zeiten dar. Den Nationalsozialisten waren Genossenschaften anfänglich ein Dorn im Auge.

Das genossenschaftliche Prinzip der demokratischen Selbstverwaltung stand klar im Gegensatz zu dem vom Nationalsozialismus geprägten "Führerprinzip" und wurde von den Nationalsozialisten daher vehement abgelehnt. Die wirtschaftliche Bedeutung der Genossenschaften war allerdings insgesamt zu groß. Daher konnte man sie nicht einfach auflösen, auch wenn sie kaum in das wirtschaftspolitische Ordnungskonzept der Nationalsozialisten passten – lediglich die Konsumgenossenschaften wurden aufgelöst.

In den anderen Wirtschaftsbereichen hingegen gewannen die Nationalsozialisten dadurch an Einfluss, dass sie "Partei-Beauftragte" oder andere Linientreue auf Führungspositionen einsetzten. Diese "Gleichschaltung" betraf in erster Linie die Führungsebenen von zentralen Gemeinschaftsunternehmen und Verbänden.

Schon kurz nach der Pogromnacht vom 9. November 1938 wurde mit der "Verordnung zur Ausschaltung der Juden aus dem deutschen Wirtschaftsleben" den Juden auch die Mitgliedschaft in Genossenschaften verboten.

Der Beginn des Zweiten Weltkriegs am 1. September 1939 bedeutete auch für die Genossenschaften erhebliche Einschnitte.

Je mehr wehrfähige Mitarbeiter und Mitglieder im Verlauf des Krieges eingezogen wurden, desto schwieriger wurde es, das genossenschaftliche Leben aufrecht zu erhalten. Besonders schwierig wurde es, Vorstandspositionen und Aufsichtsräte zu besetzen, geprüfte Jahresabschlüsse aufzustellen oder ordnungsgemäße, beschlussfähige Generalversammlungen abzuhalten. Und natürlich blieben die Genossenschaften auch von den allgemeinen Problemen, wie etwa Materialengpässen aufgrund der zunehmend restriktiven Wirtschaftssteuerung, nicht verschont.

Am Ende lief alles auf den völligen Zusammenbruch hinaus, als im weiteren Kriegsverlauf immer größere Zerstörungen durch Bombenangriffe und die Rückkehr des Krieges auf deutsches Gebiet entstanden, bis es im Mai 1945 zur Kapitulation und damit auch zum Ende des Terrorregimes kam.



Krieg und Zerstörung

Der Zweite Weltkrieg

In den ersten Kriegsjahren gibt es nur sehr geringe Schäden durch Luftangriffe in der Stadt. Nach dem Kriegseintritt der Amerikaner erhöhen sich Zahl und Schäden durch Luftangriffe aber drastisch, gegen Ende des Krieges werden fast rund um die Uhr Angriffe geflogen.

Die Folgen für die Stadt sind dramatisch: Etwa 20.000 Berliner sterben durch das Bombardement und die nachfolgenden Brände, rund 1,5 Millionen Menschen werden obdachlos, 600.000 Wohnungen sind völlig zerstört, weitere 100.000 sind schwer beschädigt.

In der Innenstadt sind die baulichen Schäden am größten, hier sind bei Ende des Krieges rund 50 Prozent des gesamten Baubestandes weitgehend oder vollständig zerstört. In den Außenbezirken fallen die Schäden im Vergleich geringer aus, aber insgesamt liegen 28,5 Quadratkilometer des Stadtgebietes in Trümmern.

Seit Kriegsbeginn 1939 hat die Stadt über 1,5 Millionen Einwohner verloren; neben Kriegstoten und -gefangenen sowie ermordeten und vertriebenen NS-Opfern sind als größte Gruppe die nicht aus der luftkriegsbedingten Evakuierung zurückgekehrten Berliner zu nennen.

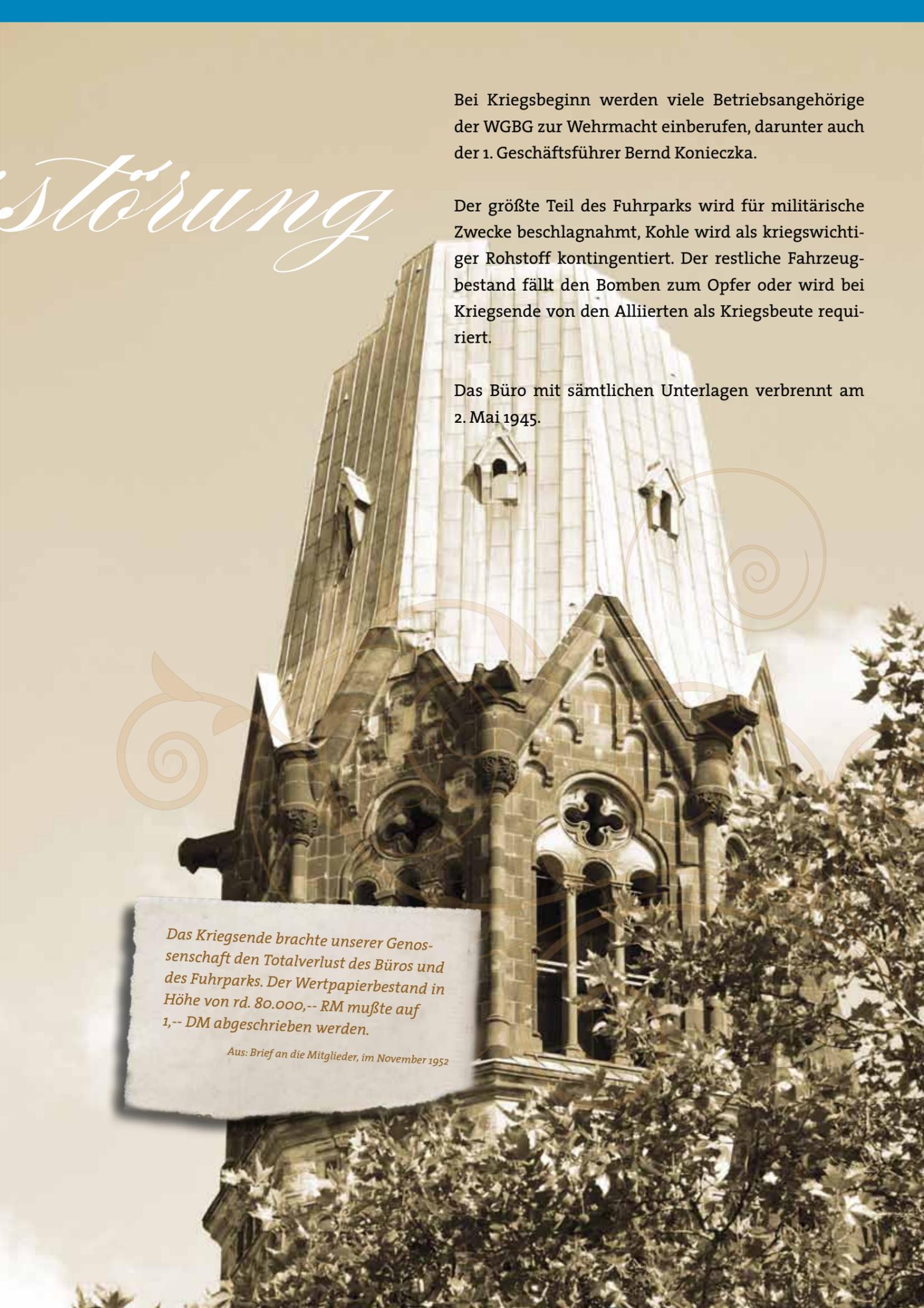


Schmelzkoks, Gaskoks, Briketts
für Zentralheizung und Warmwasserversorgung
liefert billigst die
Wirtschafts-Genossenschaft der Grundbes. westl. Gemeinden
Friedenau, Südwest-Corso 5 Fernsprecher: Amt Pfalzburg 4840
Unterstützen Sie die Genossenschaft im Kampf gegen das Koks-Kohlensyndikat,
indem Sie nur durch die Genossenschaft beziehen :: :: :: :: :: :: :: :: ::

Bei Kriegsbeginn werden viele Betriebsangehörige der WGBG zur Wehrmacht einberufen, darunter auch der 1. Geschäftsführer Bernd Konieczka.

Der größte Teil des Fuhrparks wird für militärische Zwecke beschlagnahmt, Kohle wird als kriegswichtiger Rohstoff kontingentiert. Der restliche Fahrzeugbestand fällt den Bomben zum Opfer oder wird bei Kriegsende von den Alliierten als Kriegsbeute requiriert.

Das Büro mit sämtlichen Unterlagen verbrennt am 2. Mai 1945.



Das Kriegsende brachte unserer Genossenschaft den Totalverlust des Büros und des Fuhrparks. Der Wertpapierbestand in Höhe von rd. 80.000,- RM mußte auf 1,- DM abgeschrieben werden.

Aus: Brief an die Mitglieder, im November 1952

Nachkriegszeit und Wiederaufbau

Von den rund 1,5 Millionen Wohnungen, die es vor dem Krieg in Berlin gegeben hat, sind bei Kriegsende 600.000, also mehr als ein Drittel, zerstört. Zunächst konzentriert man sich auf die Beseitigung der Trümmerberge und versucht, die leichter beschädigten Gebäude und Wohnungen wieder nutzbar zu machen. Neubauprojekte gibt es anfangs nur sehr wenige.

Dies ändert sich erst Anfang der 50er Jahre, als neben Einzelbauten auch eine immer größer werdende Zahl von Großprojekten mit teilweise mehreren Hundert Wohnungen gestartet werden. Alle Bauherren, auch Privatpersonen, haben Zugang zu den Wohnungsbaufördermitteln.



Der Fokus der Baupolitik liegt in diesen Jahren allerdings auf der Förderung großer Projekte, um auf diese Weise auf einen Streich vergleichsweise sehr viel Wohnraum zu schaffen.

Die Kunden der WGBG mit ihren zahlenmäßig eher kleineren Objekten fallen hierbei durch das Raster. Aber auch in ihren Reihen gibt es Wiederaufbauprojekte, wie den auf den folgenden Seiten fotografisch dokumentierten Aufbau des Hauses am Bundesplatz 16.

Nach Überwindung der ersten Nachkriegsjahre konnten wir unseren Geschäftsumfang wieder wesentlich ausdehnen. Eine Reihe weiterer Häuser wurde uns von Mitgliedern zur Verwaltung übertragen, der Umfang unserer Brennstofflieferungen konnte erheblich erweitert werden und auf den verschiedensten Gebieten des Haus- und Grundbesitzes werden unsere Mitglieder laufend durch uns mit Rat und Tat betreut.

Dank der tatkräftigen Unterstützung alter und inzwischen neu hinzugetretener Mitglieder glauben wir annehmen zu dürfen, daß auch das jetzt begonnene neue Geschäftsjahr – nicht zuletzt zum Nutzen unserer Mitglieder selbst – einen weiteren Aufschwung bringen wird.

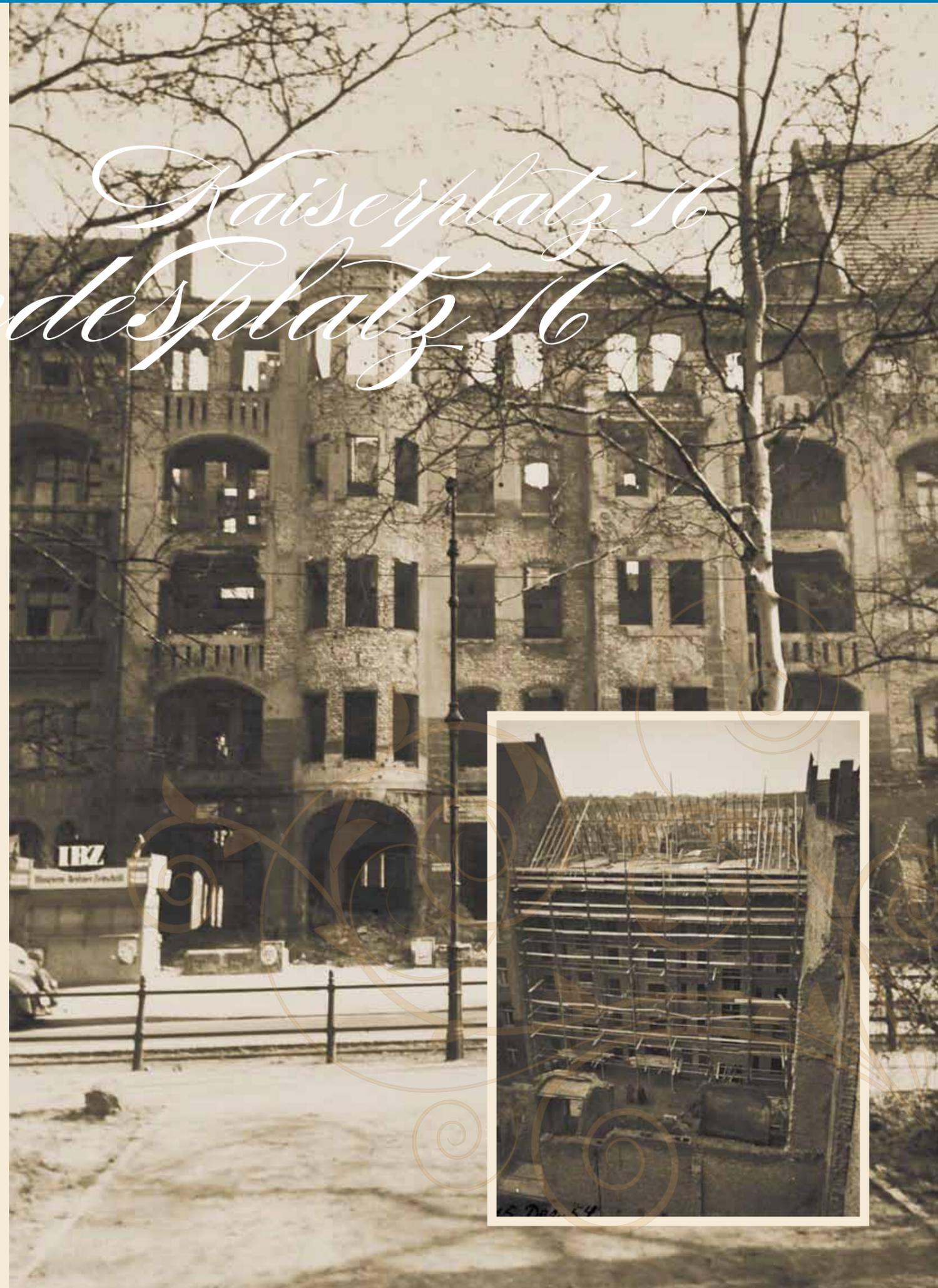
Aus: Brief an die Mitglieder, vom 6. März 1954

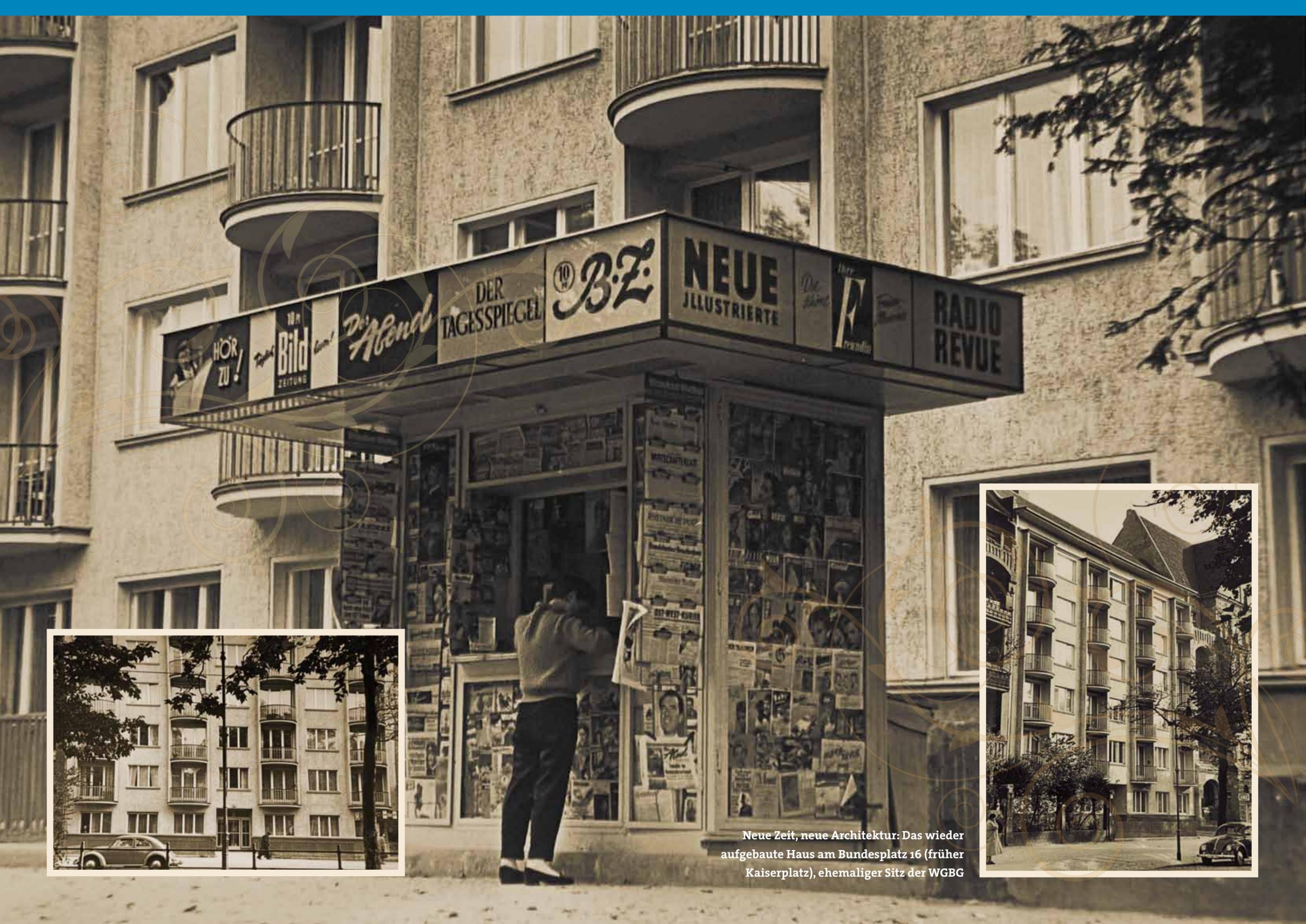
Trotzdem hat leider eine Anzahl unserer alten Mitglieder noch nicht wieder den Weg zu uns gefunden, obgleich sie noch über Haus- und Grundbesitz in Berlin verfügen.

Selbst wenn Häuser durch den Krieg beschädigt oder zerstört sind, besteht vielfach der Wunsch nach einem teilweisen oder völligen Wiederaufbau, bei dem wir unseren Mitgliedern unseren Rat gern zur Verfügung stellen oder unsere Mitarbeit anbieten.

Aus: Brief an die Mitglieder, vom 6. März 1954

Kaiserplatz 16 Bundesplatz 16





Neue Zeit, neue Architektur: Das wieder aufgebaute Haus am Bundesplatz 16 (früher Kaiserplatz), ehemaliger Sitz der WGBG

SEPTEMBER 1982

Sehr geehrte Frau S.!

Mir ist eine Peinlichkeit passiert! Ich war mit ein paar Bekannte letztes Wochenende in Travemünde und als wir am Sonntagabend wieder in Berlin waren und ich am Montag früh zur Arbeit fuhr mußte ich zu mein Bedauern feststellen das ganze Geld einschließlich der Miete war „leider mit vollen Händen ausgegeben“.

Frau S. sie können mir glauben so ein undenschuldbarer Leichtsinns wird im ganzen Leben nicht mehr passieren; ich möchte sie daher bitten auf die Miete für September 82 bis zum 17.9.82 zu warten bis ich mein nächsten Lohn bekomme, ich werde dann sofort zum Postamt gehen und die fällige Miete einzahlen.

Frau S. die nächsten 14 Tage werden für mich sowieso noch schlimm genug, Fahrgeld und Essen kostet ja auch noch Geld. (...)

BRIEF VON HERRN L. (JANUAR 1984)

Sehr geehrte Frau S.!

Hiermit möchte ich bei Ihnen noch einmal schriftlich die zerbrochene Fensterscheibe in der Küche meiner Wohnung zur Meldung bringen.

Der Schaden kam im Verlaufe eines Streites der Eheleute E. in eben meiner Küche zustande. Ich wohnte dem Konflikt selbst bei. Frau G. zielte mit einem Teller nach ihrem Gatten, der, da er den Ehemann Gottseidank verfehlte, das Fensterglas traf und beschädigte. Meine Aufforderung, für eine umgehende Reparatur zu sorgen, kam das Ehepaar bedauerlicherweise nicht nach. Ich möchte Sie hiermit bitten, kraft Ihrer Autorität als Hausverwaltung die umgehende Beseitigung des Schadens abzumachen.

Mit freundlichen Grüßen

BRIEF VON HERRN M. (OKTOBER 1987)

Sehr geehrter Herr K.!

Wie Sie dem beigefügten Attest entnehmen können befindet ich mich z. Zt. In psychiatrischer Behandlung da ich seit längerer Zeit an neurotischen Störungen leide die sich in Euphorie und Niedergeschlagenheit manifestieren sodaß alles darauf hinausläuft, daß ich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht im Vollbesitz meiner geistigen Kräfte war. Ich betrachte den derzeitigen Mietvertrag daher als beendet und werde den Laden zum 31.12.87 räumen und stelle deshalb jede weitere Mietzahlung mit sofortiger Wirkung ein. [...]

Wirtschaftswunder

Erneuerung der Stadt

Mit dem Beschluss des ersten Stadterneuerungsprogramms 1963 setzt im Westteil Berlins ein großflächiger Abriss der so genannten Mietskasernen ein – zehntausende Wohnungen der innerstädtischen Quartiere aus dem späten 19. Jahrhundert werden abgerissen und die Flächen nach Vorstellungen modernen Städtebaus völlig umgestaltet und neu bebaut.

Die Altbaumodernisierung hingegen ist dem Wohnungsneubau untergeordnet.

Stadterneuerung wird vorrangig nicht als Bestandspflege, sondern als Neubau-Aufgabe angesehen, die in der Innenstadt stattfindet und alte städtische und soziale Strukturen durch neue ersetzen soll. Diese Praxis des Umgangs mit der Stadt wird mit der Zeit zunehmend kritisiert.

Diese Politik steht im klaren Gegensatz zu den Grundsätzen der WGBG, für die die nachhaltige Bewahrung und Pflege von Wohnbestand im Vordergrund steht – und als Nebeneffekt der Erhalt räumlicher und sozialer Strukturen.

Moderne Beleuchtungskörper
(Gas und elektrisches Licht) (Gas und elektrisches Licht)

für Hausflure und Treppenaufgänge
Deckenbeleuchtungen usw.

für Speisezimmer Salons usw.
Liefert direkt ab Fabrik billig die

Wirtschafts-Genossenschaft der Grundbesitzer
westl. Gemeinden e. G. m. b. H.
Bureau: Friedenau, Südwest-Corso 5
Fernspr.: Amt Pfalzburg 4840
Fernspr.: Amt Pfalzburg 4940

Verlangen Sie Vertreterbesuch!

Amebiden

Mieter-Briefe an die WGBG

Von Weißen und Schwarzen Kreisen

Der Zweite Weltkrieg hatte Berlin zu jenem „Schutthaufen bei Potsdam“ (Bertolt Brecht) gemacht, in dem ein Drittel aller Wohnungen unbewohnbar war. Der Wiederaufbau begann, und die wohnungspolitische Devise war von nun an: Bauen, bauen, bauen. Bis der Wohnungsmangel weitgehend ausgeglichen war, griff man auf jene Schutzgesetze zurück, die bereits in der Zeit des Ersten Weltkrieges geboren und in der Weimarer Republik gefestigt worden waren. Sie sollten die Mieter vor der Ausnutzung von Mangellagen schützen und erlaubten eine enge politische Kontrolle der Entwicklung von Mietpreisen.

Trotz des Baubooms in den Nachkriegsjahrzehnten waren rund die Hälfte aller 1,1 Millionen Wohnungen in West-Berlin Altbauwohnungen, viele Häuser stammten noch aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Vielfach wurde noch mit Briketts geheizt, die Toilette war häufig im Treppenhaus zu finden, als Bad diente die Zinkwanne in der Küche.

Diese Altbauwohnungen hatten sich über Jahrzehnte zu einer Art sozialem Wohnungsbau West-Berlins entwickelt. Die damalige Durchschnittsmiete von 3,81 DM war ausschließlich dem in seiner Miethöhe staatlich gekappten Altbau geschuldet. Damit waren die Altbauwohnungen die sozialpolitisch relevante Größe in der Inselstadt, die mit niedrigem Einkommensniveau, hohen Studentenanteilen und schlechten Wirtschaftsdaten am Dauertropf bundesdeutscher Subventionszufuhr hing. In Berlin entbrannte damals ein verbissener Kampf um die Preisbindung im Altbau.

Nach dem so genannten „Lücke-Gesetz“ war in den Städten der Bundesrepublik ab den 1960er Jahren die Mietpreisbindung systematisch abgeschafft worden – zuletzt 1975 in Hamburg und München. Wenn die Wohnungen einer Stadt nach Aufhebung der Mietpreisbindung preisfrei wurden, wurde dies als „Weißer Kreis“ bezeichnet. Westberlin war auf Grund der Mauer bis 1987 die letzte Stadt, deren Mietentwicklung von politischen Entscheidungen abhängig war („Schwarzer Kreis“).

In dieser Situation, in der Mieter vor Mieterhöhungen und Kündigungen geschützt waren und Eigentümer ihren Gewinn eher in der Steuerab-schreibung als in den Mieteinnahmen finden konnten, waren Auseinandersetzungen programmiert. Streit war an der Tagesordnung, Vermittlung in Konflikten wurde eine wichtige Disziplin im alltäglichen Geschäft einer Hausverwaltung. Hierin lag und liegt eine der großen Stärken der WGBG.

Mietpreisbindung

„Individuelle Betreuung, das Objekt mit seinen Menschen als Ganzes zu sehen, das war und ist eine besondere Kompetenz der WGBG. So konnten wir viele Konflikte im Vorfeld lösen, bevor es zum Rechtsstreit kam.“

Thomas Schudoma (Vorstand der WGBG von 1987-2008)



Anekdoten

Mieter-Briefe an die WGBG

SEPTEMBER 1985: FRAU J. SORGT SICH UM DEN MIETER B.:

BETRIFFS: MIETENZAHLUNG VON HERRN B.
 ICH MÖCHTE MICH EINSETZEN UND IHNEN MITTEILEN DAS HERR B. DIESEN MONAT SEIN KONTO BEI DER POST
 ÜBERZOGEN HAT UND ER SEINE VERFICHTUNG NICHT NACHKOMMEN KANN. ICH SETZE MICH DAFÜR EIN DAS
 SIE IM OKTOBER 15.10. RUM DIE DOPPELTE MIETE ERHALTEN, BITTE NICHT GLEICH EINE KÜNDIGUNG. DER
 KRIEG IST SCHULD, DAS ER ANALVERBETIGER IST, SO IST ES FÜR IHN SEHR SCHWER ÜBER SEINE FIENZANZEN
 ÜBERSICHT ZU HABEN. [...]

JANUAR 1985

Sehr geehrte Damen und Herren,
 ich sehe mich außerstande, den beiliegenden
 „Fragebogen“ auszufüllen, da einige der dort aufge-
 führten Fragen durch die implicit enthaltenen Unter-
 stellungen grob ehrenrührig sind. Die Wohnungsnot
 in Berlin ist glücklicherweise keineswegs so groß,
 daß man gezwungen wäre, sich derartige Unverfroren-
 heiten bieten zu lassen. [...]

HERR B. AN HERRN U. (JANUAR 2004)

Sehr geehrter Herr U.,
 Seit dem Sommer letzten Jahres haben Sie regelmäßig
 in Ihren Räumen zum Hof des Hauses und meistens
 gegen halb vier Uhr nachts Sexualverkehr. Die lau-
 ten Schreie Ihrer Partnerin schallen dabei durch den
 ganzen Hof. Hierdurch bringen Sie mich genauso re-
 gelmäßig um meinen wohlverdienten Schlaf. Ich bin
 nicht bereit, dies länger hinzunehmen. [...]

Hochachtungsvoll B.
 P.S. M.e. fehlt Ihrem Fragebogen die Frage nach
 durchgemachten oder noch bestehenden Geistes- oder
 Geschlechtskrankheiten!

BRIEF VON FRAU S. (FEBRUAR 1992)

Wertes Frl. E.!
 Betr.: Beschwerde gegen Herrn Norbert S.
 Seitdem die thailändische Ehefrau des Herrn S. ihn vor einem Jahr
 verlassen hat, weil er sie immer misshandelt hat, wenn er betrunken
 war, sodass die Polizei des öfteren eingreifen musste, halten sich in
 seiner Wohnung laufend fremde Leute auf und feiern dort Orgien. [...]

Bei direkten Bestellungen bitten wir auf die Genossenschaft Bezug zu nehmen.

Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer

Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht
 (Organ des Bundes der Berliner Grundbesitzer-Vereine)

Burgstraße 5

Fernsprecher:
 Amt Zentrum 8027
 8025, 8210



Burgstraße 5

Kassenstunden:
 9—4 Uhr

empfiehlt die Benutzung ihrer

staubfreien Müllabfuhr

Die Preise der Müllabfuhr betragen **monatlich** einschl. der kostenlosen leihweisen
 Lieferung der Müllkasten:

| | |
|--------------------------|----------|
| 1 Kasten 1 mal die Woche | Mk. 2.60 |
| 1 " 2 " " " | 4.60 |
| 1 " 3 " " " | 5.60 |
| 2 " 2 " " " | 7.60 |

Preise für andere Abfuhrarten bleiben der Vereinbarung vorbehalten

Auf diese Preise erhalten diejenigen Eigentümer, welche unserer Genossenschaft mit
 einem eigenen Geschäftsguthaben von mindestens Mk. 100.— pro Haus angehören,
 bei mindestens einmaliger Kastenleerung pro Woche eine Vergütung von Mk. 1.—
 pro Haus und Monat

Unsere Müllkasten fassen durchweg 200 Liter.

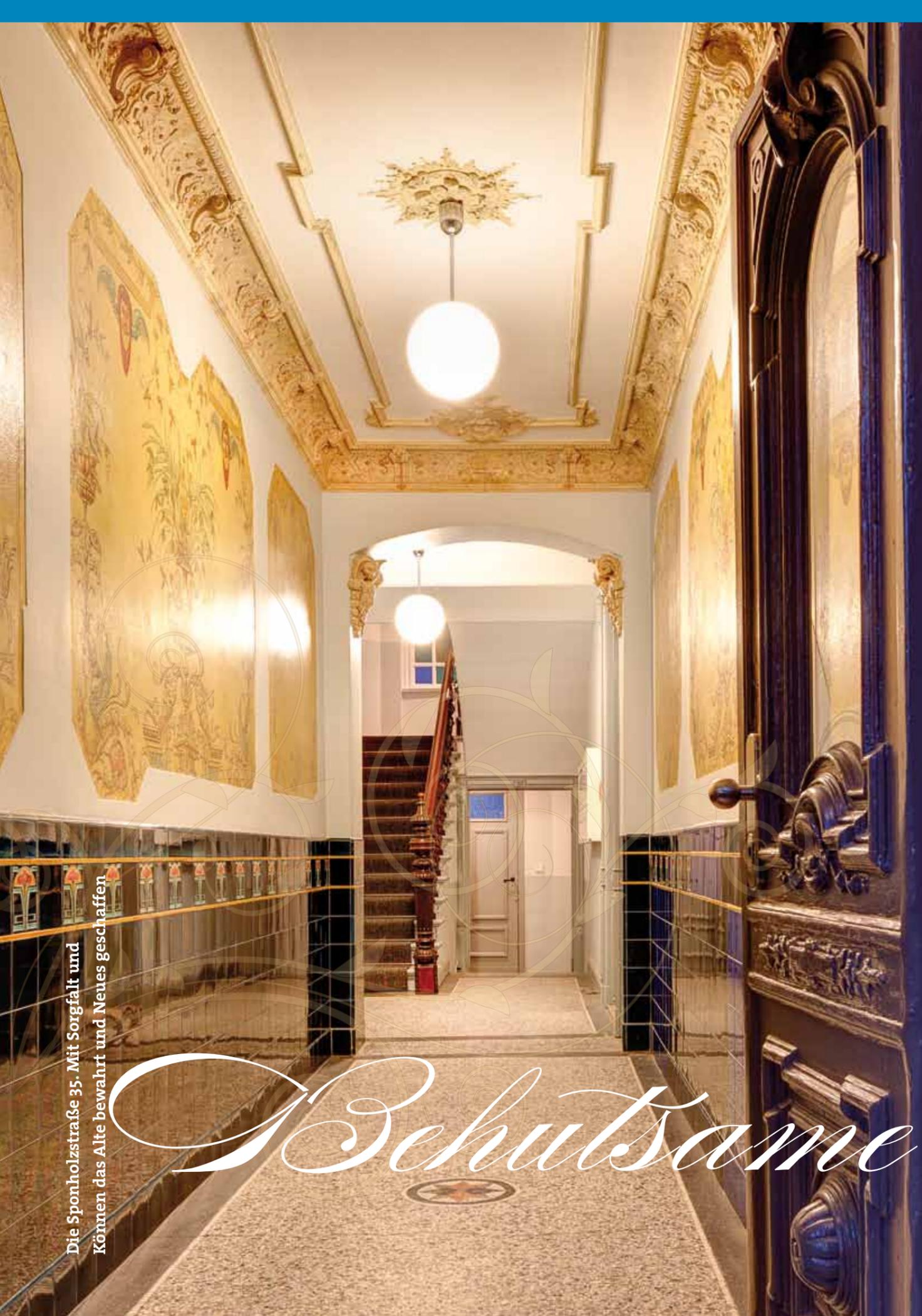
Die jederzeit prompte Art unserer Müllabfuhr und unsere allgemein anerkannte
 Leistungsfähigkeit ist die Frucht jahrelanger, ausgiebiger Erfahrungen, und sie ist
 namentlich erreicht worden durch die Aufwendung ausserordentlich beträchtlicher
 Mittel, mit denen wir eine straffe Organisation und Einrichtungen schaffen und aus-
 bauen konnten, die allein einen geregelten Müllabfuhrbetrieb gewährleisten, und die
 in ganz Deutschland als mustergültig ausgesprochen werden.

**Wir sind daher bereit, jederzeit fünfjährige Verträge zu den bis-
 herigen Preisen abzuschließen bzw. die bestehenden Verträge in
 fünfjährige umzuwandeln.**

Der Erwerb der Mitgliedschaft unserer Genossenschaft bedingt die Zugehörigkeit zu
 einem zum Bunde der Berliner Grundbesitzer Vereine gehörigen Vereine.
 — Auch ist beim Eintritt ein Eintrittsgeld von 20 Mk. zu zahlen —

Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer

Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht



Die Sponholzstraße 35. Mit Sorgfalt und Können das Alte bewahrt und Neues geschaffen

Behutsame Erneuerung

Tradition und der Blick in die Zukunft

Die Wende bringt das Europäische Jahr des Denkmalschutzes 1975, in dem ein zweites Stadterneuerungsprogramm gestartet wird, welches einen höheren Anteil modernisierter Altbauwohnungen vorsieht. Dass Wohnungsbau und Stadtentwicklung mehr sein müssen als das unregelmäßige Wüten von Spekulationsinteressen oder die Schaffung anonymer Massen-Wohnflächen, hat man auf der politischen Ebene – anders als bei der WGBG – somit erst relativ spät erkannt.

Auch in der Gegenwart ist das Nachdenken über zukunftsorientierte Strategien und ihre Umsetzung ein bestimmendes Element der Geschäftsstrategie bei der WGBG.

Heute tritt die Genossenschaft auch als Käufer und vor allem als Sanierer am Markt auf, ohne dabei die Grundsätze der früheren Generationen zu vergessen: Das Alte zu bewahren, dort wo es möglich ist, und gleichzeitig – bei zeitgemäßer Technik – die Schönheit des Traditionellen wieder hervorzuholen.



Neben dem Bewahren von Werten haben Kreativität und die Entwicklung von Ideen seit jeher Tradition bei der WGBG. Vom Verkauf „moderner Beleuchtungskörper“ (Gas und elektrisch!) in der Frühzeit der Genossenschaft bis zur „staubfreien Müllabfuhr“ in den 30er Jahren – die Geschichte der Genossenschaft zeichnet sich durch immer neue kreative Angebote und innovative Leistungen aus. So werden Tradition und Moderne erfolgreich und sinnvoll verbunden.

Kundenstimme

Interview mit Dietrich Dömling, seit 2013 Kunde der WGBG

Herr Dömling, Wohnungsverwaltungen gibt es in Berlin wie Sand am Meer, warum haben Sie sich gerade für die WGBG entschieden?

Ich bin durch einen Mieter darauf gekommen, der in einem durch die WGBG verwalteten Objekt wohnt. Er berichtete von einem sehr professionellen und angenehmen Umgang mit den Bewohnern. Das hat mein Interesse geweckt, denn dies liegt auch in meinem Interesse als Vermieter. Und Beispiele für das Gegenteil gibt es bei Wohnungsverwaltungen ja mehr als genug.

Welche Rolle hat die gesellschaftsrechtliche Form einer Genossenschaft bei Ihrer Entscheidung gespielt?

Eine große Rolle. Die Genossenschaft ist die älteste aller Gesellschaftsformen. Im Gegensatz zu anderen Rechtsformen liegt die Priorität nicht im Streben nach Gewinn, dies prädestiniert sie für bestimmte Dienstleistungen.

Welche Vorzüge von Genossenschaften sehen Sie hier konkret?

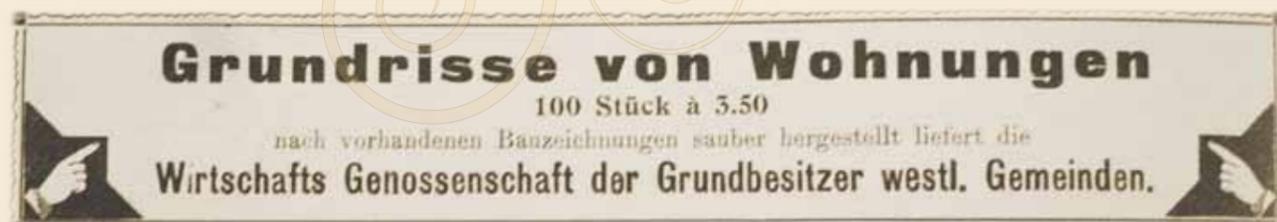
Genossenschaften sind z. B. deutlich kompetenter beim Lösen von Konflikten zwischen Mietern als ein ausschließlich gewinnorientiert arbeitendes Unternehmen. Man könnte auch sagen: Genossen statt Zocker.

Sehen Sie tatsächlich einen so großen Unterschied zwischen einer Genossenschaft und anderen Gesellschaftsformen?

Ja, ich glaube, der Unterschied ist tatsächlich vorhanden. Wo allein das Profitstreben vorherrscht, wirkt sich das langfristig negativ auf das Klima zwischen Vermietern und Verwaltung auf der einen Seite und Mietern auf der anderen Seite aus. Da ist es gut, wenn man eine moderierende Schnittstelle zwischen den beiden Interessenspolen hat.

Findet hier Ihrer Meinung nach ein Umdenken in der Branche statt?

In jedem Fall gibt es ein Thema, das ganz klar an Bedeutung gewinnt, nämlich das Thema der Nachhaltigkeit. Und das ist bei der Verwaltung von Wohneigentum bedeutend, denn hier geht es eben auch um einen Ausgleich und einen sorgsamen Umgang nicht nur mit dem Kapital in Form der Immobilie, sondern auch mit den Mieterinnen und Mietern.



35

Blick nach vorn

Visionäre Ideen und exzellente Marktkenntnis

Heute betreut die WGBG zusätzlich zu ihrem eigenen Grundbesitz 2.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten vom klassischen Altbau bis zum modernen Neubau.

Ein hohes Maß an Kontrolle ist durch die verschiedenen Administrations-Gremien einer Genossenschaft gegeben. Die Geschäftsführung wird durch den Aufsichtsrat überwacht, die Generalversammlung entscheidet über die Gewinnverwendung und nicht zuletzt besteht eine Prüfungspflicht zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung – das ist maximale Sicherheit für die Kunden.

Dazu gehört es auch, die Strukturen immer wieder zu überprüfen und die Besonderheiten des Genossenschaftsrechts innovativ zu nutzen: So können die Mitglieder der WGBG, die die Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung nutzen, sich seit kurzem in Relation zu ihrem Verwaltungsumsatz mit weiteren Anteilen am Unternehmen beteiligen. Bestehend ist die Transparenz dieser Anlageform, denn jedes Jahr auf der Generalversammlung kann das Mitglied durch den Bericht des Vorstands erfahren, wie seine Einlage genutzt wurde.

Die Kunden sind es also, die durch ihre Mitgliedschaft bestimmen, wohin sich die Genossenschaft in der Zukunft entwickeln soll.

Im besten Fall über die nächsten erfolgreichen 100 Jahre!

Erfahrung, Wissen und Visionen –
damit Ihre Immobilie beweglich bleibt.

WGBG

Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer

1910 **Wirtschaftsvereinigung der Grundbesitzer „Wilmsdorf Friedenau“ G.m.b.H.“**

1913 **WirtschaftsGenossenschaft der Grundbesitzer Wilmsdorf Friedenau e.G.m.b.H.**

1928 **WirtschaftsGenossenschaft der Grundbesitzer Groß-Berlin-Westen e.G.m.b.H.**

1937 **WirtschaftsGenossenschaft Berliner Grundbesitzer e.G.m.b.H.**

Erfahrung, Wissen und Visionen –
damit Ihre Immobilie beweglich bleibt.

WGBG



Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer

**Wirtschafts-Genossenschaft
Berliner Grundbesitzer eG**

Mainzer Straße 13
10715 Berlin-Wilmsdorf

Telefon: 030 . 857 597-0
Telefax: 030 . 857 597-101

info@wgbg.de
www.wgbg.de

Heute

Bildnachweise:

Carsten Brockhoff – Seiten: 13, 15 | Kai Abresch Photography – Seiten: 3, 26, 27, 30

Wikipedia – Seite 4 | Seite 11: fotolia © awesomephant | Seite 15: fotolia © Karsten Thiele | Seite 22: fotolia © Anderssehen

Archivmaterial der WGBG – Seiten: 1, 5, 6/7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17/18, 20, 25, 28, 29

Konzept, Design und Realisation: designenergie – werbung die sich gut anfühlt, www.designenergie.de