

# Vorausgedacht –

**Aufgaben, die vor uns liegen**





Vorausgedacht – Aufgaben, die vor uns liegen

# Vorausgedacht –

## Aufgaben, die vor uns liegen

Der gepflegte Wohnungsbestand, die umfangreichen Serviceleistungen und nicht zuletzt die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt lassen die Mitgliederzahl der Genossenschaft seit Jahren kontinuierlich steigen.

Ende 2018 zählte der BWV fast 11.400 Mitglieder, die aber nur knapp zur Hälfte im Bestand wohnen. Vor diesem Hintergrund stellt sich der Genossenschaft die Aufgabe, mit der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum dem satzungsgemäßen Auftrag, der „sicheren, sozial und verantwortungsvollen Wohnraumversorgung“ der Mitglieder nachzukommen.

Dabei ist es der Genossenschaft wichtig, den Interessen der versorgten und der wohnungssuchenden Mitglieder gleichermaßen gerecht zu werden.



## Die Genossenschaft als „offene Gesellschaft“

Vor dem Hintergrund des angespannten Berliner Wohnungsmarktes steht die Neuaufnahme von Mitgliedern in vielen Genossenschaften auf dem Prüfstand. Einige Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin haben aufgrund der langen Wartezeiten entschieden, Neumitglieder nur noch bei Wohnungsvermietung aufzunehmen. Der BWV versteht sich in diesem Zusammenhang grundsätzlich als offene Gesellschaft, in der Bürger gleich welcher Nationalität, welchen Geschlechts oder Alters eine Aufnahme finden. Neuaufnahmen von Mitgliedern finden daher mit dem Hinweis auf unumgängliche Wartezeiten derzeit weiterhin statt.

## Auf Wachstumskurs Neubau und Grundstückserwerb

### Neubau in der Gartenstadt Schöneiche

In der ersten Bauphase 1997/98 errichtete die Genossenschaft in Schöneiche die ersten 71 Wohnungen nach gartenstädtischen Vorbildern.

In 2017 begann die Erweiterung der grünen Gartenstadt um weitere 86 modern ausgestattete Wohnungen. Der Neubau wurde innerhalb kürzester Zeit vollvermietet und die ersten Häuser im Dezember 2018 bezugsfertig. Ein dritter Bauabschnitt mit voraussichtlich weiteren 80 Wohnungen wird im Anschluss ab 2019 realisiert.



Planungsansicht: Fortführung der Bebauung im dritten Bauabschnitt ab 2019



Erste Entwürfe zur Bebauung des Grundstückes in Falkenberg



### Grundstückserwerb nahe der „Tuschkastensiedlung“

Die Genossenschaft wächst um ein attraktives Grundstück in begehrter Lage: Im zweiten Quartal 2017 unterzeichnete der BWV den Kaufvertrag für ein ca. 66.400 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Ortsteil Bohnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Fläche grenzt unmittelbar an die Gartenstadt Falkenberg, eine Siedlung aus den 1920er Jahren, die nach den Entwürfen von Bruno Taut errichtet wurde und in der Welterbe-Liste der UNESCO verzeichnet ist. Zusätzlich zur historisch und landschaftlich reizvollen Lage zeichnet sich das Grundstück durch die gute Verkehrsanbindung aus. Naherholungsgebiete wie der Müggelsee oder der Spreewald sind schnell zu erreichen. Die Genossenschaft strebt die Entwicklung und Bebauung des Grundstücks in den nächsten 2 – 8 Jahren an.

### Instandhaltung und Modernisierung

Nach wie vor stellt die Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes auch in den kommenden Jahren einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des BWV dar. Je nach Ausgangslage und Sanierungsbedarf reicht das Spektrum der Baumaßnahmen von der denkmalschutzgerechten Einzelmaßnahme über energetische Fassaden- und Fenstersanierungen bis hin zur Strangsanierung.

Dabei ist die Genossenschaft stets um den Ausgleich der Interessen bemüht: Einerseits die Beeinträchtigungen der betroffenen Bewohner auf ein Mindestmaß zu reduzieren und andererseits den Werterhalt des Gebäudebestandes auch für die zukünftige Nutzung zu sichern.

### Bestandserweiterung Marienfelder Vielfalt

Auf der Grundlage des Masterplans „Marienfelder Vielfalt“ beabsichtigt die Genossenschaft, den aus den 60er und 70er Jahren stammenden Wohnungsbestand in Marienfelde aufzuwerten und zu erweitern. Neben 292 neuen Wohnungen sieht der Plan eine Einrichtung für betreutes Wohnen für Senioren, eine Kindertageseinrichtung, eine neue nachbarschaftliche Begegnungsstätte, zwei Tiefgaragen und großzügige Außenflächen mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten vor. Nach Abschluss der Planverfahren ist die Umsetzung der Maßnahmen ab 2021 avisiert.



Masterplan „Marienfelder Vielfalt“

Genossenschaften waren nicht nur vor 120 Jahren eine Antwort auf die damals aktuellen Wohnungsprobleme, sondern können auch heute und in Zukunft einen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum zu fairen Nutzungsbedingungen leisten.

## Die Genossenschaftsidee – eine erfolgreiche Unternehmensform

Seit der ersten Gründungsphase haben sich Genossenschaften als eine nachhaltige, krisenfeste Organisationsform bewährt.

Mittlerweile gibt es weltweit 900.000 Genossenschaften mit über 800 Millionen Mitgliedern. In Deutschland sind die rund 8.000 Genossenschaften mit 23 Millionen Mitgliedern die stärkste Wirtschaftsorganisation.

2016 erfuhr die Genossenschaftsidee mit ihrer Eintragung als „immaterielles Weltkulturerbe“ bei der UNESCO eine herausragende Würdigung. Anders als bei jeder anderen Unternehmensform verstehen sich Genossenschaften als Wertegemeinschaften mit dem Ziel der sozialen Gerechtigkeit, des Zusammenhalts, der Solidarität und Partizipation.

Auch in Zukunft möchten der BWV die Mitglieder motivieren, sich für das Miteinander in den Nachbarschaften zu engagieren. Denn neben den vergleichsweise günstigen Nutzungsgebühren ist es insbesondere der Gemeinschaftsgedanke, der Genossenschaften auszeichnet. Den drei grundlegenden Säulen des genossenschaftlichen Miteinanders, die sich in den Prinzipien der „Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe“ wiederfinden, fühlt sich der BWV seit nunmehr 111 Jahren unvermindert verbunden.



## Impressum

Herausgeber:  
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG  
Weskammstraße 15 | 12279 Berlin

Redaktion: BWV, Susanne Maier-Bluschke  
bvv@bvv-zk.de

Bildnachweis: Fotolia.com, privat, Archiv des BWV, Ouwerkerk Erik-Jan, Adler & Schmidt Kommunikationsdesign, BBP Ingenieurgesellschaft mbH, Dirk Haskarl, Hilmer & Sattler Architekten, Katrina Lange, Klonk Fotodesign, Michael Richter, Stiftung für Natur und Umwelt

Literaturauswahl und Quellennachweis:  
Archiv des BWV mit Plänen, Dokumenten, Geschäftsberichten und Nachrichtenblättern, BWVaktuell (ab 1977), Werbeschrift von 1930, sowie Festschriften zum 25-, 30-, 50-, 60- und 75-jährigem Jubiläum

Amann, Heidepriem, von Neumann-Cosel: 1908 –

2008 Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG,  
100 Jahre jung, BWV zu Köpenick (Hrsg.), Berlin 2008

Arndt, K.: In: Gut Wohnen, Illustrierte Zeitschrift der  
gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Heft 3,  
1981, S. 42

Faust, H: Geschichte der Genossenschaftsbewegung,  
Knapp- Verlag, Frankfurt am Main, 1977

Wegner, B., Pieper A., Stahnke, H: Wohnen bei Genos-  
senschaften, Ellert & Richter Verlag, Hamburg 2012

Layout: mattheis. werbeagentur gmbh,  
www.mattheis-berlin.de

Druck: Schöne Drucksachen GmbH, Berlin

Auflage: 11.500

Der Nachdruck ist nur mit Genehmigung des  
Herausgebers zulässig. Alle Informationen werden  
nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne  
Gewähr für die Richtigkeit, gegeben.  
© BWV, 2019