

EVM Berlin eG – Portrait einer Genossenschaft

Die EVM Berlin eG hat heute rund 10.750 Mitglieder und verwaltet 5.150 Wohnungen in den Bezirken Mitte, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf. Die Geschäftsstelle befindet sich in der Paulsenstraße 39 in 12163 Berlin-Steglitz.

Am 7. März 2014 war es genau 110 Jahre her, dass die heutige EVM Berlin eG in Zeiten größter Wohnungsnot von 27 Personen auf Anregung des „Bundes Deutscher Bodenreformer“ gegründet wurde. Bedeutendstes Mitglied und Gründer dieses Bundes 1898: Der Bodenreformer, Journalist und Pädagoge Adolf Damaschke. Damals bestand die Hauptaufgabe von Vorstand und Aufsichtsrat der neu gegründeten Genossenschaft darin, den Berlinern „qualitätsvolle Wohnungen in Licht, Luft und Sonne“ zu möglichst niedrigen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Viele Mitglieder dieses Vereins traten auch dem damals noch so genannten „Erbbauverein Moabit“ bei. Die Mehrzahl der Mitglieder der heutigen EVM Berlin eG bestand seinerzeit aus Postbeamten. Bis heute erinnern in dem ältesten Haus der Genossenschaft (gebaut 1907) in der Weddingener Sprengelstraße Wandbilder und eine Gedenktafel an die alte Postzeit und an den damaligen Vorsitzenden Carl Laux.



Mitte der 20er Jahre begünstigte die Vergabe aus Mitteln der so genannten Hauszinssteuer den zeitgenössischen Reformwohnungsbau im Stile großer Siedlungen, wie sie noch heute in Reinickendorf (siehe Foto links), am Zeppelinplatz, in Schmargendorf, Mariendorf und Steglitz zu finden sind und sich großer Beliebtheit erfreuen. Der besonders schön gestaltete Innenhof der Siedlung Zeppelinplatz erhielt für seinen Entwurf eine Prämierung, 1927 errangen zudem die Vorgärten im Rahmen des Gesamtberliner Wettbewerbs „Die grüne Hauptstadt“ einen Preis. In dieser schönen Umgebung hatte die Geschäftsstelle der EVM Berlin eG bis Anfang der 60er Jahre ihren Sitz.

Zu Beginn des zweiten Weltkrieges war der genossenschaftliche Bestand auf 1.950 Wohnungen angewachsen. In der Nachkriegszeit wurden dann viele Wohnungen im ehemaligen Westteil der Stadt im sozialen Wohnungsbau errichtet. Mit dem wachsenden Wohnungsbestand wurde auch die Zahl der EVM-Mitarbeiter immer größer, so dass der Umzug in das neue, größere Gebäude in der Steglitzer Paulsenstraße, das bis heute Sitz der Geschäftsstelle ist, im Dezember 1964 erfolgte.

Im Jahr 1967 entstand die Großsiedlung Lankwitz, die mit der Mischung aus großen und kleinen Wohnungen das Zusammenleben aller Generationen mit unterschiedlichen Ansprüchen als genossenschaftliches Wohnquartier fördern sollte. Hier wohnt noch heute ein Ehrenmitglied der Genossenschaft, Jürgen Brodkorb, der 42 Jahre lang ehrenamtlich für die EVM Berlin eG tätig war, davon 33 Jahre als Vorsitzender des Aufsichtsrates. Am 15. März 2013 trat Dirk Rolf, der ebenfalls in der Lankwitzer Wohnanlage wohnt, die Nachfolge als Aufsichtsratsvorsitzender an. Die in Lankwitz wohnenden Mitglieder identifizierten sich von Beginn an stark mit ihrer Genossenschaft und erreichten sogar die zusätzliche Errichtung eines Kinderspielplatzes in ihrem Wohnquartier. Als ein besonderes, nach modernen städtebaulichen Erkenntnissen gebautes Projekt, ist der 1977 errichtete Michael-Bohnen-Ring zu erwähnen. Die Trennung von Fußgänger- und Autoverkehr erfolgte über so genannte Highdecks. Die Wohnanlage in der Neuköllner Siedlung verfügt zusätzlich über Gemeinschaftsräume und große Freiflächen, die als kommunikativer Treffpunkt dienen.

Im Jahre 1990 kam es zu einer Änderung in der Firmierung des „Erbbauvereins Moabit“. Der genossenschaftliche Bestand hatte sich mittlerweile auf viele Bezirke der Stadt ausgeweitet. Da der Gründungsname implizierte, dass die Genossenschaft nur im Bezirk Moabit Wohnraum zur Verfügung stellt, wurde eine Umbenennung in EVM Berlin eG vorgenommen. Die ständig steigende Mitarbeiterzahl erforderte Ende der 90er Jahre erneut eine Vergrößerung der Geschäftsstelle. Mit einer Erweiterung des Bürogebäudes in den Jahren 1997/1998 konnte der Sitz in Steglitz erhalten bleiben.

Mit der Wende gab es für die EVM Berlin eG auch die Möglichkeit, Bestand im ehemaligen Ostteil Berlins zu erwerben. Am 1. Oktober 1994 fand eine Verschmelzung mit der Genossenschaft Gemeinnütziger Wohnungsbau-Verein Karlshorst eG mbH statt, die der EVM Berlin eG sanierungsbedürftige Wohnungen am Bahnhof Lichtenberg und in Karlshorst bescherte. Sie reagierte jedoch schnell und führte umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch, die zu einer enormen Wohnwertverbesserung führten.

Im Jahr 2012 hat die Genossenschaft ihren Bestand durch den Erwerb von zwei Wohnanlagen in Steglitz und Charlottenburg mit insgesamt 82 Mieteinheiten erweitert. Im Frühjahr 2014 erfolgte der Kauf je einer Wohnanlage am Wendelsteinweg und am Mariendorfer Damm, die gemeinsam 71 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten umfassen.

Nachdem die Rahmenbedingungen für eine Bautätigkeit längere Zeit nicht optimal waren – eine Stadtvilla in Lichterfelde war der letzte große Neubau, den die EVM Berlin eG im Jahr 1993 in Eigenregie errichtet hat – entsteht aktuell auf einem genossenschaftseigenen Grundstück in Berlin-Karlshorst ein Neubau mit rund 78 Wohnungen, fast ebenso vielen Tiefgaragenstellplätzen, inklusive Ladestationen für Elektroautos und über 150 Fahrradstellplätzen. Selbstverständlich sind die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen von der Tiefgarage bis zum obersten 4. Geschoss schwellenlos erreichbar.

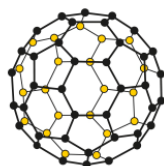


Als zentrale Anlaufstelle für die Bewohner entsteht im Erdgeschoss ein EVM Treff, der für unterschiedliche Kurse und Veranstaltungen zur Verfügung steht. Die Fertigstellung des „Neubaus im Fürstenberg Kiez“, der auch aus Umweltsicht mit einer durch Abwasserwärme betriebenen Heizung Maßstäbe setzt, ist für 2016 geplant.

Die EVM Berlin eG ist ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen mit einem Bestand von aktuell 5.150 guten und bezahlbaren Wohnungen und rund 10.750 Mitgliedern. Nach dem genossenschaftlichen Prinzip wird ein Großteil der Einnahmen in die Pflege der Gebäude investiert. Deshalb verfügt die EVM Berlin eG heute über Gebäude mit hoher Wohnsubstanz und gepflegten Außenanlagen in acht Berliner Bezirken, die von 42 direkt in den Wohnanlagen lebenden Hauswarten betreut werden.

Damit erfüllt die Genossenschaft den von ihren Gründungsvätern in der Satzung festgeschriebenem Unternehmenszweck, der in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder besteht (§ 2 Abs. 1 der Satzung).

Um die Dienstleistung rund ums Wohnen zu verbessern, wurde am 8. August 2000 die **EVM Berlin Service GmbH** gegründet. Schnell und flexibel unterstützen die Mitarbeiter des Tochterunternehmens die Genossenschaft bei der Erbringung von unterschiedlichen Dienstleistungen für ihre Mitglieder.



EVM Wohlfühlnetz

In einer von Profitgier und Spekulation geprägten Gesellschaft wirkt die EVM Berlin eG im genossenschaftlichen Sinn gleichzeitig wirtschaftlich und sozial.

Dabei steht der Mensch stets im Mittelpunkt unseres Handelns, weshalb wir uns regelmäßig auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder einstellen und das **EVM Wohlfühlnetz** geknüpft haben.

So bietet das Wohnen in unserer Genossenschaft weit mehr als „nur“ ein Dach über dem Kopf. Die demokratischen Strukturen sichern den Bewohnern zahlreiche Beteiligungs- und Mitbestimmungsrechte zu. Hierbei sei die aktive Arbeit der Hausgruppenberater in den Wohnanlagen und die Einbindung von Vertretern in das Redaktionskomitee der Mitgliederzeitschrift genannt. Alle Mitglieder haben darüber hinaus, unabhängig von der Zahl ihrer Anteile, ein gleichberechtigtes Stimmrecht, um in den entsprechenden Gremien wichtige Entscheidungen für die Genossenschaft zu treffen. So wird in der jährlichen Vertreterversammlung beispielsweise über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft entschieden. Gleichzeitig bietet der Erwerb von Genossenschaftsanteilen eine sichere und rentable Geldanlage, da das Geschäftsguthaben dividendenberechtigt ist. Nach dem Ende des Geschäftsjahres beschließt die Vertreterversammlung, ob und in welcher Höhe eine Dividende für die Geschäftsanteile gezahlt wird.



Seit August 2012 bietet die EVM Berlin eG außerdem die genossenschaftliche **EVM Altersvorsorge** an, mit deren Hilfe finanzielle Herausforderungen im Leben besser gemeistert werden können. Die Mitglieder erhalten die Möglichkeit, über einen Zeitraum von 14 Jahren Geld in Form von Geschäftsanteilen anzusparen. Werden die freiwilligen Geschäftsanteile im Rahmen dieses EVM Altersvorsorgevertrages gezeichnet, so gelten die Konditionen für die gesamte Laufzeit des Vertrages. Durch die individuelle Gestaltung der Einzahlungen kann für jedes Mitglied ein maßgeschneiderter Vertrag erarbeitet werden. So hilft die Genossenschaft mit ihrer wirtschaftlichen Kraft, Stabilität und sozialen Verantwortung ihren Mitgliedern, für die Zukunft vorzusorgen.

Die eigenen vier Wände spielen für unsere Wohnungsnutzer natürlich eine zentrale Rolle im EVM Wohlfühlnetz. Deshalb unterstützt die Genossenschaft ihre Mitglieder bei der individuellen Gestaltung ihrer Wohnung. Um den unterschiedlichen Vorstellungen möglichst vieler Wohnungsnutzer entgegenzukommen, bietet die Genossenschaft unter dem Motto „**Flexibilität ist unser Standard**“ eine Reihe baulicher Maßnahmen gegen Eigenbeteiligung an, wie zum Beispiel die Badmodernisierung in Einzelmaßnahmen, den Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern oder Sicherheits-Wohnungstüren, den Umbau von Wannen zu Duschen, die Entfernung von Türschwellen, die Verglasung von Balkonen, die Überarbeitung von Fußböden oder die Installation elektrisch betriebener Rollläden im Erdgeschoss. Um die flexiblen Möglichkeiten in einem geeigneten Rahmen zu präsentieren, lädt die Genossenschaft ihre Mitglieder in Musterwohnungen ein, die sie wechselweise in Wohnanlagen mit größeren Modernisierungsmaßnahmen unterhält.

Das Leben in der Genossenschaft ist traditionell von einem funktionierenden nachbarschaftlichen Miteinander geprägt. Ehrenamtliche Helfer, engagierte Hauswarte, Vertreter und Hausgruppenberater, die selbst in den Wohnanlagen leben, kümmern sich seit jeher um die Belange der Bewohner. Mit der Schaffung von EVM Treffs und EVM Infobüros hat die Genossenschaft den Wunsch ihrer Mitglieder nach einer festen Anlaufstelle erfüllt und so die Voraussetzungen für das Knüpfen weiterer nachbarschaftlicher Netzwerke geschaffen.

Engagierte Mitglieder und Hausgruppenberater kümmern sich in den Wohnanlagen um ihre Nachbarn und helfen bei kleinen Fragen weiter. Zudem vermitteln sie bei Bedarf Kontakte zwischen den Bewohnern und Mitarbeitern der Genossenschaft. Die Mitglieder selbst bilden eine starke Solidargemeinschaft. In den EVM Treffs in Mariendorf, Moabit und Lichterfelde treffen sich die Nachbarn regelmäßig, um gemeinsam ihre Freizeit auf unterschiedliche Art und Weise zu verbringen. Zusätzlich werden Sommerfeste, Weihnachtsfeiern, Skatturniere, Tagesausflüge, Radtouren und sportliche Aktivitäten angeboten.



Seit Juni 2009 beschäftigt die Genossenschaft eine Mitarbeiterin im Bereich soziale Arbeit. Sie verfügt über umfassende Kenntnisse, die vor allem den älteren Mitgliedern, Nutzern und deren Angehörigen zugutekommen. Ziel ihrer Arbeit ist es, durch Beratung, Vermittlung, Aufbau von nachbarschaftlichen Kontakten und die Neugestaltung von Angeboten, das Wohnen in der EVM Berlin eG für alle Generationen lebenswert zu gestalten und das schon bestehende Netzwerk auszubauen.

In den EVM Infobüros in Mariendorf, Lichterfelde, Moabit und Neukölln können Bewohner eine Reihe von Dienstleistungen in Anspruch nehmen, die das Leben leichter machen.



Gemeinsam mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) hat die EVM Berlin eG das ehrenamtliche Netzwerk in Mariendorf durch die Kiezschwester erweitert, die im gemeinsamen EJF und EVM Infobüro Mariendorf anzutreffen ist. Leitgedanke des Kiezschwesterprojektes ist die Hilfe zur Selbsthilfe und die Unterstützung der ehrenamtlichen Helfer vor Ort mit dem Ziel, allen Generationen ein lebenswertes Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen. Das Kiezschwesterprojekt soll nach und nach auf weitere Bereiche der Genossenschaft ausgeweitet werden.

Die regelmäßig erscheinenden Publikationen EVM Report und EVM nah dran, die Homepage, Broschüren und Flyer, für alle Mitglieder überprüfbare Wohnungsvergabe-Richtlinien, gemeinsame Begehungen der Wohnhausgruppen, viele Gespräche mit Mitgliedern und Bewohnerversammlungen gehören ebenfalls zu den Aktivitäten, die das genossenschaftliche Miteinander fördern und wichtige Knotenpunkte im EVM Wohlfühlnetz bilden.

Aber die EVM Berlin eG ist keine „Insel der Glückseligen“, sondern muss sich täglich einer Vielzahl von Problemen und Konflikten stellen, die – teilweise von innen, aber auch von außen – auf die Genossenschaft einwirken.



Gemeinnützige Stiftung
EVM Berlin

Aus diesem Grund hat die EVM Berlin eG die **Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin** gegründet. Sie wirkt da, wo Menschen tagtäglich zusammenkommen: In den Nachbarschaften und Wohnquartieren.

Unsere Stiftung fördert die Jugend- und Altenhilfe, den Schutz der Familie, die Wissenschaft und Forschung, die Bildung und Erziehung, den Sport, die Kunst und Kultur, den Denkmalschutz und die Denkmalpflege sowie den Umweltschutz. Sie unterstützt hilfsbedürftige Personen im Rahmen mildtätiger Zwecke. Abgeleitet aus dem Zweck der Stiftung werden auch Institutionen und Projekte außerhalb der Genossenschaft gefördert.

Mit dem EVM Wohlfühlnetz wirkt die Genossenschaft vielen Konflikten innerhalb der Genossenschaft entgegen und bewegt sich in unterschiedlichen genossenschaftlichen Aktionsfeldern.

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts gibt es Wohnungsbaugenossenschaften. Sie alle haben Wirtschaftskrisen und Finanzkrisen ebenso überstanden wie Weltkriege und sie beweisen bis heute, dass Wirtschaftlichkeit und soziales Handeln erfolgreich vereinbar sind. Mit dem Internationalen Jahr der Genossenschaften, das die Vereinten Nationen 2012 ausgerufen hatten, erinnerte die UNO Generalversammlung an die Bedeutung dieser Unternehmensform für die internationale Gemeinschaft.

Besondere Merkmale zeichnen Wohnungsbaugenossenschaften und ganz besonders auch die EVM Berlin eG aus: Vorsorge und Nachhaltigkeit sind Überzeugungen, die das Handeln der Genossenschaft prägen. Die Besonderheit der Unternehmensform wird immer wieder von einer Vielzahl von Einrichtungen, Institutionen und Lehrstühlen bestätigt: Genossenschaften sind „anders“, sie bauen eine bessere Welt.

Deshalb ist es gut, Mitglied der EVM Berlin eG zu sein.

