



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

DIE "CHARLOTTE" – EINE 100-JÄHRIGE MIT ZUKUNFT

01.02.2007 Fachinformation

Die Charlottenburger Baugenossenschaft, von ihren Mitgliedern gern auch "Charlotte" genannt, reihte sich in diesen Tagen mit ihrem Gründungsdatum am 8. Februar 1907 in die inzwischen beachtliche Gruppe der "Hundertjährigen" ein. Gerade im Berliner Raum blickt die Genossenschaftsbewegung auf eine bedeutende Tradition zurück und übernahm dabei eine wesentliche Pionierrolle auf dem "Dritten Weg" zwischen Eigentum und Miete. Auch die Geschichte der "Charlotte" hat hieran einen prägenden Anteil gehabt. Mit dem Motto "Viele Wenig machen ein Viel" traten die Gründerväter vor 100 Jahren an, einen qualitätsvollen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot mittlerer und kleiner Beamten und Angestellten zu leisten. Vom namensgebenden Stammbezirk Charlottenburg ausgehend, erweiterte sich die "Charlotte" noch in der Kaiserzeit nach Spandau und in die Siemensstadt. Sie erhielt dabei tatkräftige Unterstützung durch die Firma Siemens, die nach der Jahrhundertwende ihren Geschäftssitz vor die Tore der Stadt verlegte und dort Wohnungen für ihre Werk tätigen benötigte. Während die Genossenschaftsbauten in der Gründungsphase nur modellhafte Wirkung entfalten konnten, entwickelte sich die "Charlotte" in den 20er Jahren auch zu einem quantitativ bedeutsamen Wohnungsunternehmen. So erlebte sie in dieser Ära mit umfangreicher öffentlicher Unterstützung ihre stärkste Wachstumsphase. In der Zeit zwischen 1925 und 1930 entstanden fast 2.700 Neubauwohnungen und Läden, wodurch sich der genossenschaftliche Bestand innerhalb von nur sechs Jahren verdreifachte und im Berliner Stadtgebiet ausweitete. Dieser rapide Zuwachs an genossenschaftlichen Wohnungen brachte auch eine Öffnung für neue, eher mittlere Einkommensschichten und damit einen grundlegenden Wandel im täglichen Miteinander mit sich. Spätestens mit Beginn der Weltwirtschaftskrise zum Ende der 20er Jahre erwiesen sich viele der Neubauten jedoch als zu teuer, Leerstände, Mietausfälle und wirtschaftliche Engpässe waren die Folge. Mit der "Gleichschaltung" der genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen durch die nationalsozialistischen Machthaber, umfangreichen Kriegsschäden ab Sommer 1943 sowie den mühsamen Neuanfängen in der viergeteilten Stadt, die um 1950 mit Verlust der Wohnungsbestände im Ostsektor verbunden war, setzte sich die Serie der folgenreichen Einschnitte in die genossenschaftliche Entwicklung fort. Mit Übernahme des 1. Wohnungsbaugesetzes 1952 begann in Westberlin die Ära des sozialen Wohnungsbaus, die auch das Erscheinungsbild der "Charlotte" für die kommenden Jahrzehnte prägen sollte und erst ab Mitte der 70er Jahre durch die Phase der Bestandsmodernisierung abgelöst werden sollte. Zum Beginn des neuen Jahrtausends stand die "Charlotte" erneut vor einem grundsätzlichen Wandlungsprozess. Auslöser war die veränderte Situation des Berliner Wohnungsmarkts, auf dem sich zunehmend marktwirtschaftliche Bedingungen etablierten und die herkömmlichen Verteilungsstrukturen ablösten. Um diesen Wettbewerbsstrukturen gerecht zu werden, begann auch die "Charlotte" neue unternehmerische Konzepte zu entwickeln. Dazu zählte zum einen die qualitative Aufwertung der Wohnungsbestände mit umfassenden Investitionen bei Dächern, Fassaden und Fenstern sowie in den Heizungs- und Sanitärbereichen. Die Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes stellte die Genossenschaft hierbei vor zusätzliche Aufgaben. Die Maßnahmen zur Wärmedämmung sowie die Installation von thermischen Solaranlagen ermöglichten dabei nicht nur Betriebskostensenkungen für die Bewohner, sondern brachten der "Charlotte" auch die Auszeichnung als "Klimaschutzpartner 2006" ein. Begleitet wurden diese baulichen Ansätze durch die Ausweitung des Bewohnerservice und eine aktive Politik zur Belebung des miteinander Wohnens in den genossenschaftlichen Siedlungen. Mittlerweile verfügt die "Charlotte" über eine breite Infrastruktur im sozialen Bereich. In ehemaligen Ladengeschäften existieren vier "CharlotteTreffe", über deren Veranstaltungen – vom Bauchtanz bis zu PC-Kursen – in der eigenen Mitgliederzeitung "CharlottelInfo" berichtet

wird. 2005 bildete sich ein eigener "Genossenschaftschor", der zu den diversen Sommerfesten oder beim eigenen Weihnachtsmarkt auftritt. Um nachbarschaftliche Hilfeleistungen zu koordinieren, gründete sich zudem der Selbsthilfeverein "CharlotteAktiv", der die Arbeit der beiden Sozialarbeiterinnen ergänzen soll. Dass die "Charlotte" mit ihren Aktivitäten durchaus modellhaft wirkt, belegt ihre Aufnahme ins Forschungsfeld "Genossenschaftliche Potenziale – Modelle genossenschaftlichen Wohnens im Bereich des ExWoSt-Programms (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. In diesem Rahmen wurden in den Jahren 2005 und 2006 Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und -stabilisierung untersucht und modellhaft für andere Unternehmen veröffentlicht. Neben den traditionellen Aufgaben zeigte sich hierbei, dass die "Charlotte" auch ein wichtiger Initiator bürgerschaftlichen Engagements und verlässlicher Partner in der lokalen Entwicklung geworden ist. Auf einen Blick: Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Adresse: Internet: Gründungsdatum: Bestand: Mitglieder: Dresselstraße 1 - 14057 Berlin
www.charlotte-bau.de
8. Februar 1907
rund 6.500 Wohnungen
circa 11.500

<https://bbu.de/beitraege/die-charlotte-eine-100-jaehrige-mit-zukunft-0>