

1893-Geflüster

... NUR
FÜR UNSERE
MITGLIEDER.
JA GENAU,
FÜR SIE!

Zwei Fäuste
für ein Halleluja:
Dank der 34,7 Millionen Euro
Unterstützung vom Land Bran-
denburg lässt es sich noch besser
zupacken. Unsere Vorstände Guido
Niehaus (links) und Volker Klich freut's.
Die Lemmes von 1893 wären sicher auch
stolz – hier dargestellt von Marie Kanne-
mann und Karsten Nix. Fotos: die1893

Wer mehr über
die 34,7 Millio-
nen Euro lesen
möchte, scannt
diesen QR-Code.



SCAN ME

34,7 MILLIONEN ZUM 130. GEBURTSTAG

Das Land Brandenburg unterstützt die Investitionen in unseren Bestand

Was für eine Zahl: 34.700.000 Euro für das, was Marie und Adolf Lemme vor 130 Jahren begonnen haben. Wie mutig sie waren und wie viel Weitsicht sie hatten: Die Lemmes gründeten mit weiteren elf Familien im Jahr 1893 den Eberswalder Spar- und Bauverein – eine von drei Wurzeln unserer heutigen 1893. Sie bauten gemeinsam unser erstes Haus in der Breiten Straße.

Ein sicheres Zuhause für Generationen

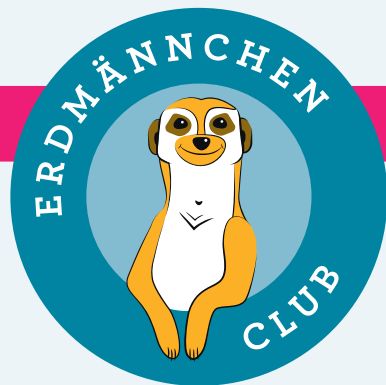
Seit dem sind viele Häuser und Menschen dazu gekommen. Aktuell kümmern wir uns um 84 Häuser und 3.915 Mitglieder mit ihren Familien. Wir könnten unser Jubiläum genauso gut 130 Jahre Eberswalde nennen, denn unsere Genossenschaft ist mit dieser Stadt gewachsen. Für etwa fünf Generationen waren unsere Häuser ein sicheres Zuhause. Das wird auch so bleiben, denn bezahlbarer Wohnraum ist entscheidend für die gute Entwicklung einer Stadt. Genau das ist die Idee einer Wohnungsgenossenschaft: Augenhöhe mit vielen

verschiedenen Menschen, die friedlich Tür an Tür leben, nachbarschaftlich aufeinander achten.

Wir feiern die 1893

Dass dieser Geist auch die nächsten 130 Jahre überlebt – das wünschen wir uns allen. Und so viel sei schon verraten: Wir sehen uns in diesem Jubiläumsjahr bei verschiedenen Gelegenheiten in Ihren Wohngebieten. Mehr dazu gibt's immer in diesem Geflüster. Gleichzeitig möchten wir Sie ermutigen, mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn zusammen zu kommen. Vielleicht beim Grillen oder auf der Bank vor Ihrem Haus. Wir unterstützen gern mit Grillgut, Getränken und Sitzgelegenheiten. Melden Sie sich einfach bei uns und feiern Sie die 1893. ■





DEIN ERDMÄNNCHEN CLUB

Möchtest du auch mal
die Erdmännchen füttern?

Dann hilf uns beim Zählen und gewinne einen echten Besuch bei den Erdmännchen

Das ist ganz wichtig: Jedes Kind, dass bei der 1893 wohnt, ist Mitglied im Erdmännchen Club. Das ist unser Kinder-Club. Hier lernst du in diesem Jahr andere Kinder aus der 1893 kennen und kannst viel erleben.

Immer, wenn wir etwas planen, wollen wir dich gern einladen. Wir wissen aber gar nicht, welche Kinder bei uns wohnen. Weil wir immer nur die Eltern nach ihrem Namen gefragt haben.

Das wollen wir jetzt besser machen. Wir haben eine Umfrage vorbereitet, die deine Eltern mit ihrem Telefon ausfüllen können. Dazu müssen sie diesen QR-Code hier einscannen und dann geht's auch schon los.

Teilnahmeschluss ist der 28. Februar. ■

**Allen Familien,
die die Umfrage ausfüllen,
schenken wir einen Besuch
bei den Erdmännchen.**

Ihr dürft sogar beim Füttern helfen.
Dein Termin zum Füttern mit allen
wichtigen Informationen kommt
dann per Post zu dir nach Hause.

**Außerdem verlosen wir
drei fitolino-Gutscheine
im Wert von 50 Euro.**



Janice Fischer (links) und Caroline Breit von der 1893 durften die Erdmännchen füttern. Sie haben ihnen ein Spielzeug aus Besen-Köpfen geschenkt. Auf den Borsten werden Leckerlies verteilt. Dann müssen sich die Erdmännchen ganz schön anstrengen und die Knabberleien raussummeln.
Foto: die1893

HAND AUF'S HERZ: WORÜBER HABEN SIE VOR FÜNF JAHREN NOCH GELACHT UND MACHEN ES JETZT SELBST, UM ENERGIE ODER ANDERE DINGE ZU SPAREN?

- 1 34,7 MIO. ZUM 130. GEBURTSTAG
- 2 DEIN ERDMÄNNCHEN CLUB
- 3 GO GREEN FOR PINGUIN
- 4 UNSERE AUFSICHTSRATS-MANNSCHAFT
- 6 HIER HABEN WIR IHRE WEIHNACHTS-GESCHENKE VERTEILT.
- 8 WIE ERFOLGREICHE FACHZEIT-SCHRIFTEN ÜBER UNS BERICHTEN.
- 16 WAS SONST NOCH SO LOS IST ...

IMPRESSUM

Herausgeberin: Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, Ringstraße 183, 16227 Eberswalde
Telefon: 03334 304-0, Fax: 03334 304-238
E-Mail: willkommen@1893-wohnen.de
Internet: www.1893-wohnen.de
V. i. S. d. P.: Volker Klich
Redaktion: Claudia Riethbaum
Redaktionsschluss: 12. Januar 2023
Texte: Christin Hering – www.christin-hering.de
Fotos/Grafiken: Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, Thomas Matena, MXM Design GmbH
Layout: MXM Design GmbH Berlin-Brandenburg
Auflage: 3.500 Stück

Wir freuen uns auf Ihre Antwort bei facebook, instagram, TikTok oder LinkedIn unter dem Hashtag #die1893. Natürlich freuen wir uns auch über eine E-Mail an willkommen@1893-wohnen.de

So leisten wir
unseren Beitrag
zum Klimaschutz ...



Wir tauschen unsere Glühbirnen gegen LEDs aus, achten in BRAND.VIER auf bessere Materialien, waschen uns mit kaltem Wasser die Hände, dämmen die Heizungsrohre in den Häusern und drehen die Heizung im Genossenschaftshaus maximal auf 3. ■



SIEBEN AUF EINEN STREICH

Es wird höchste Zeit, Ihnen die 1893-Aufsichtsrats-Mannschaft vorzustellen. Wir haben allen sieben die gleichen Fragen gestellt. Hier sind die Antworten.



Warum sind Sie 1893-Aufsichtsrätin?

Ich möchte gern meine bisherigen beruflichen und privaten Erfahrungen einbringen und mitgestalten. Außerdem interessiert mich das Gebiet der Wohnungswirtschaft. Ich komme beruflich aus einem ganz anderen Gebiet.

Was verbindet Sie mit der 1893?

1986 bin ich mit meinen Eltern zur damaligen AWG ins Brandenburgische Viertel gezogen. Das waren die letzten Wohnblöcke, die im Viertel entstanden sind. Seit 2006 bin ich selbst Genossenschaftsmitglied

und bezog meine erste eigene Wohnung bei der damaligen WBG.

Was verbindet Sie mit Eberswalde? Ich bin in Eberswalde geboren, aufgewachsen und arbeite auch in Eberswalde. Meine Heimatstadt.

Mit welchen Kompetenzen unterstützen Sie das Aufsichtsrats-Team? Ich möchte das Team mit meinen beruflichen Kompetenzen im Bereich Finanzwesen unterstützen. Und ich kann meine eigenen Erfahrungen als Führungskraft einbringen.



Jacqueline Kramm



Karl-Dietrich Laffin



Warum sind Sie 1893-Aufsichtsrat? Ich wurde von einem anderen Aufsichtsrats-Mitglied gefragt, ob ich an einer Mitarbeit interessiert bin, weil der Aufsichtsrat auf der Suche nach kaufmännischem Knowhow war.

Was verbindet Sie mit der 1893? Als Aufsichtsrat begleiten und unterstützen wir den Prozess der Erneuerung. Die Entwicklung macht mich stolz und ich sehe

noch viele Möglichkeiten für die 1893 und ihre Mitglieder.

Was verbindet Sie mit Eberswalde? Ich bin seit 1992 beruflich in Eberswalde tätig. Seit 2002 arbeite ich hier als Steuerberater.

Mit welchen Kompetenzen unterstützen Sie das Aufsichtsrats-Team? Ich bringe betriebswirtschaftliche und steuerliche Kenntnisse mit.



Lutz Graupner

Was verbindet Sie mit Eberswalde? Ich bin in Eberswalde geboren und verbinde viel mit der Stadt – meine Kindheit, meine Jugend und nach dem Bauingenieur-Studium in Leipzig auch meine Erwachsenenzeit. Seit vielen Jahren engagiere ich mich ehrenamtlich – unter anderem für den Kulturbund und den Wasserturm Finow.

Mit welchen Kompetenzen unterstützen Sie das Aufsichtsrats-Team? Ich bringe Erfahrungen aus der Verwaltung und aus dem Baubereich mit. Durch meine früheren Ehrenämter im Kreistag und in Aufsichtsräten ist mir die Gremienarbeit sehr vertraut. Außerdem kenne ich mich in der Geschichte unserer Stadt sehr gut aus.

Warum sind Sie 1893-Aufsichtsrat? In einer Zeit, in der sich die Genossenschaft im Umbruch befand, wurde ich gefragt, ob ich die Zukunft mitgestalten will. Und ich wollte.

Was verbindet Sie mit der 1893? Herzblut.

Was verbindet Sie mit Eberswalde? Eberswalde ist mittlerweile mein Lebens-



Vorsitzender des Aufsichtsrates
Jürgen Faust

mittelpunkt. Eine Stadt, die sich sehr zu ihrem Positiven gewandelt hat und die Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Mit welchen Kompetenzen unterstützen Sie das Aufsichtsrats-Team? Ich bringe Erfahrungen aus unterschiedlichen Funktionen in verschiedenen Genossenschaften mit.

Warum sind Sie 1893-Aufsichtsrat? Ich finde, dass sich die 1893 besonders in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt hat und eine neue Dynamik versprüht. Daran möchte ich gern mitwirken.

Was verbindet Sie mit der 1893? Ich bin seit mehr als 15 Jahren Mitglied der Genossenschaft. Vorher habe ich seit 1998 mit meinen Eltern auch schon in einer Wohnung der damaligen WBG gewohnt.

Was verbindet Sie mit Eberswalde? Eberswalde ist meine Geburts-,

Heimat- und Lieblingsstadt. Die Entwicklung der Stadt liegt mir deswegen sehr am Herzen.

Mit welchen Kompetenzen unterstützen Sie das Aufsichtsrats-Team? Mit Erfahrung und politischem Netzwerk. Ich war bereits fünf Jahre lang ehrenamtliches Mitglied in zwei anderen Aufsichtsräten. Seit 2006 bin ich kommunalpolitisch in Eberswalde aktiv. Außerdem wohne ich im Brandenburgischen Viertel, wo die 1893 ihren größten Wohnungsbestand hat.



Martin Hoeck



Thomas Vandrey

Warum sind Sie 1893-Aufsichtsrat? Ich glaube, als Mitglied des Aufsichtsrates einen kleinen Beitrag zur Stabilität und zum Wachstum der 1893 beitragen zu können.

Was verbindet Sie mit der 1893? Die 1893 ist ein alteingesessenes Unternehmen und als Genossenschaft insbesondere seinen Mitgliedern verpflichtet.

Was verbindet Sie mit Eberswalde? Ich bin

in Eberswalde geboren, bin hier geblieben und habe hier meine Wurzeln. Ich freue mich über jede positive Entwicklung meiner Waldstadt.

Mit welchen Kompetenzen unterstützen Sie das Aufsichtsrats-Team? Ich bin Rechtsanwalt und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates. Ich bringe meine Berufs- und Lebenserfahrung gern mit ein.

Warum sind Sie 1893-Aufsichtsrätin? Ich wollte mich nach dem Eintritt in den Ruhestand noch gesellschaftlich engagieren. In der Vertreterversammlung 2018 stellte ich fest, dass im Aufsichtsrat nur Männer vertreten sind. Ich stellte mich zur Wahl und wurde in den Aufsichtsrat gewählt.

Was verbindet Sie mit der 1893? Meine Eltern haben als Mitglieder der damaligen AWG selbst Aufbaustunden geleistet und eine Wohnung in der Wildparkstraße bekommen. Seit Anfang der 80er Jahre bin ich selbst Mitglied der Genossenschaft und habe in verschiedenen Wohnungstypen gewohnt.

Was verbindet Sie mit Eberswalde? Mit sechs Jahren bin ich mit meinen Eltern nach Eberswalde gezogen – in die Heimatstadt meines Vaters. Der arbeitete als Dreher im Kranbau. Ich bin in Westend aufgewachsen. Nach dem Studium und einigen Jahren an der Müritz bin ich wieder in die Heimat zurückgekehrt.

Mit welchen Kompetenzen unterstützen Sie das Aufsichtsrats-Team? Zwar komme ich nicht aus der Ökonomie oder Baubranche, bin aber motiviert und bereit dazuzulernen. Ich war viele Jahre Psychologie-Lehrerin und kann Wissen und Erfahrung einbringen, wenn es darum geht, wie Menschen



Heidrun Wagner

verschiedene Dinge erleben und wie sie sich dazu verhalten. ■

Fotos: Thomas Matena

WIR SWITCHEN NOCHMAL SCHNELL AUF WEIHNACHTEN ZURÜCK

Unsere Päckchenaktion Weihnachtsglück war so rührend und wirksam, dass wir Ihnen unbedingt davon erzählen wollen

Wir haben das Weihnachtsglück optimiert. Das klingt wenig weihnachtlich, hat aber bei den beschenkten Kindern für viel Freude gesorgt. Schon im vergangenen Jahr haben wir sehr genau geplant, wie viele Geschenke wir für welche Altersgruppe brauchen. Damit nichts übrig bleibt und jedes Kind passend zu seinem Alter beschenkt wird. In diesem Jahr haben

wir uns zusätzlich um Herzenswünsche der Kinder gekümmert und dafür Firmen angesprochen, mit denen wir regelmäßig zusammenarbeiten. Dabei sind tolle Geschichten entstanden, die wir hier noch einmal nacherzählen. ■

Herzlichen Dank an alle,
die mitgepackt oder gespendet haben.



◀ Der **Verein Eisenherz** beeindruckt uns ganz besonders. Andrea Blümel (links) begleitet mit weiteren drei ehrenamtlichen Betreuerinnen acht Kinder zwischen 5 und 12 Jahren. Die Kinder haben ein oder beide Elternteile verloren und lernen hier, ihre Trauer zuzulassen und mit ihr umzugehen. Einmal monatlich treffen sie sich zum Kochen, Basteln, Spielen und Toben. Sie pflegen gemeinsame Gedenkrituale und sind einfach nicht allein mit ihrer Trauer.

Wir haben Geschenke für die Kinder mitgebracht, einen Gutschein für neue Beleuchtung von der Firma **Elektroanlagen Michalek** sowie Geldspenden von **Berger Trockenbau**, **Gerätedienst Haustechnik** und **Hampel Elektrotechnik**.

Und jetzt hoffen wir auf Sie: Denn der Verein wünscht sich weitere Betreuerinnen und Betreuer für die Kinder. Vielleicht können Sie sich vorstellen, Kinder in der Trauer zu begleiten. Dann melden Sie sich gern beim Verein. Alles Wichtige können Sie lernen und viele weitere Infos finden Sie hier: eisenherz.site

Wenn Kinder zwischen 4 und 8 Jahren im Elternhaus nicht sicher leben, finden sie in der **HSI-Wohngruppe Impuls** einen Ort, an dem sie sich zuhause fühlen können – für kurze Zeit oder für längere Phasen. Unsere Marketing-Fee Janice Fischer (links) brachte nicht nur Geschenke mit, sondern auch Geldspenden der Firmen **Kerkow Fliesen** und **Sanitär Schinkel**. Damit können sich die Kinder nun gemeinsame Herzenswünsche erfüllen. ▼



▲ Sehr wertvolle Arbeit leistet das **HSI-Wohnprojekt Familien im Blick**. Das Projekt richtet sich an geistig beeinträchtigte Eltern und ihre Kinder, die hier dauerhaft in ihren eigenen Wohneinheiten leben. Die Betreuerinnen unterstützen die Eltern dabei, ihre Kinder zu erziehen und fördern mit vielen Angeboten die Eltern-Kind-Bindung. Unsere Marketing-Teamchefin Claudia Riethbaum (rechts) brachte einen Sack voller Geschenke für die Kinder zwischen zwei und sieben Jahren mit.

Matthias Bohn (rechts) von **Die Klempner** ging mit den Jungs der **Wohngruppe Menschkinder** im City-Kaufhaus in der Rathauspassage shoppen. Jeder konnte sich was aussuchen und sich so einen Herzenswunsch erfüllen. Na, was glauben Sie: Was haben sich die Kids ausgesucht? Wir verraten's Ihnen: Unter anderem ein Skateboard mit passendem Helm. Aber auch Lego ist immer noch sehr angesagt. ▼



▲ Für zwei Jahre können Familien hier einen Neuanfang wagen. Sie mieten selbst eine der zwölf Wohnungen und erhalten eine umfangliche Betreuung durch Erzieher, Sozialarbeiterinnen, Therapeuten, Heilpädagoginnen und im Bereich des Kinderschutzes. Das Projekt heißt **Startpunkt** und betreut bis zu zwölf Familien, die hier ihr Familienleben ordnen und strukturieren lernen. Für die vielen Kinder brachte Marketing-Teamleiterin Claudia Riethbaum Geschenke mit.

Die **Menschkinder** bekamen auch noch kleine Geschenke, die liebe Eberswalderinnen und Eberswalder für sie gepackt hatten. Betreuerin Stephanie Schubert empfing uns und erzählte uns vom Alltag mit den Kindern zwischen vier und neun Jahren, die hier wie in einer großen Familie zusammenleben. ▼



◀ Malermeister Ingmar Dautz (2. von rechts) wird den großen Hausflur der **Wohngruppe mittendrin** in der Eberswalder Stadtmitte streichen. Und Fliesenleger Martin Gericke hat 200 Euro für einen Ausflug gespendet. Sechs Kinder zwischen sechs und 14 Jahren haben hier Platz für ihre Entwicklung, können nach der Schule ihren Hobbys nachgehen und abends in einem sicheren Umfeld ins Bett gehen. Natürlich gab's auch hier einen Sack mit Geschenken.



▲ Alleinerziehende Mütter oder Väter sind hier mit ihren Kindern gut aufgehoben: In der **Wohngruppe Neuland** bekommen sie rund um die Uhr Unterstützung bei der Versorgung, Pflege und Erziehung ihrer Kinder. Neben Geschenken brachte Marketing-Fee Janice Fischer einen 1.000-Euro-Gutschein für ein neues Kletterdreieck im Hof mit sowie Gutscheine von **Friseur Chic** für zwei dort lebende Teenager. Damit sind große Herzenswünsche in Erfüllung gegangen. Fotos: die1893

LADIES AND GENTLEMEN, die 1893 PROUDLY PRESENTS TOLLE BEITRÄGE ÜBER UNS IN FACHMAGAZINEN

Zum Ende des Jahres haben einige Zeitungen über uns berichtet. Das wollen wir Ihnen nicht vorenthalten und drucken die Artikel deshalb nochmal nach.



▲ Das **wiJOURNAL** ist das Magazin des **GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**. Der Verband hat landesweit 3.000 Mitgliedsunternehmen mit etwa sechs Millionen Wohneinheiten. Eins davon ist die 1893.

Das **wiJOURNAL** hat über **BRAND.VIER** berichtet (Seite 9 bis 11).



▲ Die **DW Die Wohnungswirtschaft** ist Deutschlands größtes Wohnungswirtschafts-Magazin. Jeden Monat berichtet es über aktuelle Bauprojekte, wichtige Themen in der Wohnungswirtschaft und inspirierende Praxisbeispiele aus Wohnungsunternehmen.

Die DW ist auf unsere Arbeitswelt aufmerksam geworden und beschreibt den Wandel unserer 130 Jahre alten Genossenschaft hin zu einem modernen Unternehmen (Seite 12 bis 14).

◀ Die **BBU-Nachrichten** sind das Magazin des **BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen**. Der Verband zählt 340 Mitgliedsunternehmen mit etwa 1,1 Millionen Wohnungen. Eins davon ist die 1893.

Einmal im Monat berichten die BBU-Nachrichten über aktuelle Themen in der Wohnungswirtschaft und über Projekte aus den Mitgliedsunternehmen.

Eine gern gelesene Rubrik ist **4 Fragen an ...** Hier sind im Dezember unsere Vorstände Volker Klich und Guido Niehaus zu Wort gekommen (Seite 15).

BBU-NACHRICHTEN



Dezember 2022 / Heft 12

125. Verbands-Jubiläum – der Verbandstag ab Seite 8



Ein Viertel ERFINDET SICH NEU



Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG krempelt erst sich und dann ein unbeliebtes Wohngebiet um.

Die nächsten drei Seiten stammen aus dem **wiJOURNAL** des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

WELCOME TO BOOMTOWN EBERSWALDE: Damit sorgte die kleine Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG für Gesprächsstoff und gewann 2020 den ersten deutschen Immobilienpreis. Schrill, laut und frech war die Kampagne für die Wohnungskollektion im unbeliebtesten Wohngebiet der Stadt. 2017 noch stand der Abriss des Viertels auf dem Plan. Jetzt steigen die Einwohnerzahlen, da die 1893 das Potenzial des Viertels erkannt und Stadt- und Landesverwaltung davon überzeugt hat, hier zu investieren.

Fünf Häuser sind saniert und voll vermietet. Die neuen Grundrisse erinnern kaum noch an Platte. Für die nächsten fünf Häuser war gerade Baustart. Mit Lean

Management und Taktplanung sind sie innerhalb eines Jahres bezugsfertig. Die Brandenburger Landesregierung hat dann 57 Millionen Euro Fördermittel ins Viertel fließen lassen.

ÜBERLEBENSKAMPF SCHMIEDET SCHICKSALSGEWISSHEIT 2017 kämpfte nicht nur das Brandenburgische Viertel von Eberswalde ums Überleben. Auch die 1893 war kaum noch da. Mit mehr als 20 Prozent Leerstand – viel davon im Viertel – fehlten die Argumente, um mit Banken zu verhandeln. Die Geschichte von BRAND.VIER ist auch die Geschichte der 1893. Sie krempelte Vertrieb und Service um, sorgte für positive Nachrichten aus dem Viertel, experimentierte und sanierte ein erstes Haus als Beispiel dafür, wie BRAND.VIER auch sein könnte.

Was damals noch mit Eigenmitteln geschah, ließ sich skalieren und in einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Eberswalde und dem Land Brandenburg festhalten: zwei Aktionsräume, neun Häuser, 342 Wohnungen und 57 Millionen Euro Fördermittel für den Neustart. In 10 Jahren sollen es mal sieben Aktionsräume mit 27 Häusern und fast 1.000 Wohnungen sein.

VISION STOPPT ABRISS Rückblick: Dem Brandenburgischen Viertel geht es in den 90er Jahren wie vielen Großsiedlungen im Osten Deutschlands. Der großen Beliebtheit in den

Kampagne **WELCOME TO BOOMTOWN EBERSWALDE**. Mit schrillen Motiven und mutigen Botschaften holte die 1893 im Jahr 2020 den ersten Deutschen Immobilienpreis nach Eberswalde.





70ern und 80ern folgt Ablehnung. Bei einem spontanen Spaziergang 2017 mit Ministerin, Landrat, Bürgermeister und den neuen Genossenschaftsvorständen Volker Klich und Guido Niehaus soll es eigentlich um weitere Abrisschritte gehen. Doch die Vorstände haben anderes im Sinn: Sie nutzen ihre Chance und präsentieren ihre Vision vom lebens- und lebenswerten Viertel. Heute, fünf Jahre später, deutet vieles darauf hin, dass die 1893 ihre Vision umsetzen wird.

AUFWERTUNG MIT KUNST, GISELA UND GELUNGENER KOMMUNIKATION

Als die Genossenschaft noch einmal leerstehende Häuser abreißen muss, um den Banken Flexibilität zu signalisieren, organisiert sie einen leisen Abschied mit Kultur. Die Veranstaltung ist Auslöser für die Galerie Fenster, die in einem Abriss-Haus ein bleibendes Zuhause im Viertel bekommt. Rings um die Galerie entwickelt sich der kulturelle Treffpunkt WERFT. Mit Kunst am Bau in den sanierten Häusern kommen weitere Highlights dazu. So lassen sich alle Meilen-

steine, die das Projekt BRAND.VIER beschreiben, inzwischen bei einer Tour durch das Viertel nacherleben.

An neun „Original-Schauplätzen“ erfahren Spaziergänger all das, was seit 2017 im Viertel geschehen ist. Protagonistin dabei ist Gisela – eine Figur, welche die 1893 extra für die Kommunikation mit den Viertelbewohnern geschaffen hat. Gisela lebt seit etwa 40 Jahren im Viertel. Sie hat die Blüte des Viertels und den Niedergang hautnah erlebt. Sie ist nicht gegangen, so wie viele Nachbarn und Freundinnen. Sie ist geblieben und freut sich jetzt über die vielen positiven Signale. Dazu gehören Spielplätze, Parkanlagen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, aber auch Infrastruktur, Gewerbe und Gastronomie. Nicht alles kann die 1893 beeinflussen. Sie kann aber den Blick darauf lenken und so die Vielfalt der einzelnen Aktionsräume sichtbar machen. Beispielsweise mit Faltpänen, die zu jedem Baustart in einem Aktionsraum an alle Bewohner des Viertels verteilt werden und einem Stadtplan ähneln.

DER WANDEL IST SCHNELL ERKLÄRT: MIT GUTEN WOHNUNGEN

Dass das Brandenburgische Viertel auf einmal gefragt ist, erklären sich die Vorstände mit den guten Wohnungen. Der Standort ist ideal. Ringsherum gibt es viel Natur. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Die neuen Grundrisse passen zu modernen Wohnbedürfnissen: zum Beispiel große bezahlbare Familienwohnungen, ein Bad en Suite am Schlafzimmer, Tageslichtbäder, offene Wohnküchen, große Balkone, Gemeinschaftsräume und Barrierefreiheit durch Fahrstühle.

ALL DAS FUNKTIONIERT NUR IN EINER MODERNEN ARBEITSWELT

Die klare Ausrichtung auf Kundenzufriedenheit und digitalisierte Prozesse haben die Vermietungsquote um Hundert gepusht. Das Team der 1893 organisiert sich nach New-Work-Standards, bildet crossfunktionale Teams für neue große Herausforderungen und verteilt die Verantwortung so im ganzen Unternehmen. Themen wie klimaneutrales Wohnen, die Umsetzung der Energieeffizienz-Richtlinie oder die Verstärkung

Mitten in der Bauphase des ersten Aktionsraumes Havelland, den die 1893 noch aus eigenen Mitteln finanzierte, unterzeichneten die 1893-Vorstände Volker Klich und Guido Niehaus gemeinsam mit Brandenburgs Infrastrukturminister Guido Beermann und Eberswaldes Bürgermeister Friedhelm Boginski (v. l.) die Kooperationsvereinbarung für die Aktionsräume Cottbus und Oderbruch.

neuer Arbeitsformen gehen die Teams eigenverantwortlich sowie fach- und hierarchieübergreifend an.

Bestehende Prozesse in Frage zu stellen, sie zu optimieren und zu digitalisieren, ist dabei gelebter Alltag. Weil Zeit, Firmen und Material knapp sind, plant die 1893 ihre BRAND.VIER-Baustel-

len mit Lean Management. Den aktuellen Aktionsraum mit fünf Häusern und 174 Wohnungen hat sie gemeinsam mit fischerconsulting in eine Taktplanung verwandelt und diese digital in Sablono abgebildet. Material und Zeit sind in jedem einzelnen Schritt optimal eingesetzt, alle Gewerke, Planenden und Bauleitenden sind in Echtzeit

mit dem Baufortschritt verbunden. Leerlaufzeiten sind so gut wie unmöglich. Das digitale Planungstool Refine-mySite von Bosch verbindet die Planenden und strukturiert den Planungsprozess mit verbindlichen Terminen. Verschiebt sich eine Zuarbeit, ist sofort sichtbar, wie sich das auf den gesamten Bauprozess auswirkt. Generell spielen sogenannte WowiTechs wie Sablono für die 1893 eine große Rolle – für die Gebäudeautomation, aber auch im Kundenkontakt oder in der Bestandsverwaltung. In BRAND.VIER kommt für die sanierten Häuser erstmals auch eine digitale Schließtechnik von Kiwi zum Einsatz.

... UND MIT LEISTUNGSSTARKEN FIRMEN ALS PARTNER

Um immer leistungsfähige Firmen auf den BRAND.VIER-Baustellen zu haben, hat die 1893 die Dialoggruppe Bauhandwerk identifiziert. Wichtig für die Bindung der Firmen ist die Planung mit garantierten Bauzeiten und Materialbedarf. Damit die Firmen ihre Ressourcen frühzeitig planen können, startet der Akquise-Prozess schon vor dem Versand von Ausschreibungen. Und als Dankeschön und Wertschätzung für all die Fleißigen auf der BRAND.VIER-Baustelle gibt es immer mittwochs die 1893-Kaffeepause.

TRÄUME WAHR WERDEN LASSEN

Die Anfänge sind gemacht und es kann weitergehen mit der Vision vom lebens- und lebenswerten Viertel. Ein Ausflugsnachmittag in den Innenhöfen mit einem Absacker in der WERFT. Ein abenteuerreicher Ferientag auf den Spielplätzen. Ein Shoppingtag oder eine Kneiptour in der Magistrale. KUNSTfrühschoppen in der Galerie und spannende Spaziergänger am Sonntag. Die Bilder, die beim Träumen entstehen, sind vielfältig. Und sie werden Stück für Stück wahr.

Blick in eine sanierte Wohnung mit geändertem Grundriss im zweiten Aktionsraum Cottbus: der großzügige Schnitt passt zu modernen Wohnbedürfnissen und erinnert kaum noch an Platte, wie sie einmal war.



Das neueste Kommunikationsprojekt der 1893 im Viertel ist die Dialogbox in auffälligen BRAND.VIER-Farben. Sie steht allen offen, die über BRAND.VIER sprechen oder sich einfach nur informieren wollen. Inzwischen dient sie so manchen 1893ern auch als Büro für mobiles Arbeiten.

TDM NEUE ARBEITSWELTEN

Ist das noch Wandel oder schon New Work?

In Eberswalde hat sich eine fast 130 Jahre alte Wohnungsgenossenschaft neu erfunden und arbeitet inzwischen nach New-Work-Standards. Das Besondere: Alle Mitarbeitenden, die 2017 zu dieser gemeinsamen Reise aufgebrochen sind, sind noch da. Der Wandel war und ist nicht immer einfach.

Von Christin Hering

Die nächsten drei Seiten stammen aus dem Fachmagazin **DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**.

Rückblick: 2017 liegt der Leerstand der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG bei etwa 20 %. Die Kreditwürdigkeit hat sich irgendwo im Keller versteckt. Und von der Genossenschaft ist nicht mehr zu sehen als ihre Häuser.

Heute – fünf Jahre später – sind alle vermietbaren Wohnungen belegt. Obendrein stemmt die kleine Genossenschaft ein riesiges Sanierungsprojekt mit fast 60 Mio € Fördermitteln vom Land Brandenburg.

Was ist passiert?

Die Grundlage für diese „raketenstarke Entwicklung“, wie sie Marketing-Teamleiterin Claudia Riethbaum nennt, ist ein tiefgreifender Wandel in der Unternehmenskultur. „Wir haben gelernt, uns mit all unseren Fähigkeiten zu sehen und vor allem wertzuschätzen. Wer hier arbeitet, tut das gern.“ Dazu kommen optimierte und digitalisierte Prozesse, die Zeit und Raum für Weiterentwicklung freischaufeln. „New Work heißt für uns, die Prozesse so zu strukturieren, dass Zeit und Raum für die Menschen im Unternehmen bleibt – für ihre Interessen und für ihre Weiterentwicklung. Denn mit jedem einzelnen Schritt vorwärts entwickelt sich auch unsere 1893 weiter“, sagt Vorstand Volker Klich. „Wer den Menschen in den Mittelpunkt rückt – mit allem was er kann und was ihn interessiert – kommt automatisch zu New Work“, sagt er. Sozusagen auf natürlichem Wege.



Christin Hering

Redaktion bei Henning Kommunikation
EBERSWALDE

Diesen Aha-Effekt hatten sie bei der 1893, als sie anfangen, sich mit New Work zu beschäftigen. „Ganz viele Instrumente hatten wir schon. Wir haben sie nur anders genannt“, erinnert sich 1893-Vorstand Guido Niehaus. Das all-hands-meeting zum Beispiel, zu dem alle Mitarbeitenden eingeladen sind, hieß bei der 1893 Flurrunde – eine feste Größe, die wegen der vielen Infos niemand verpassen wollte. „Als wir es dann in all-hands-meeting umbenannt haben, kamen plötzlich nicht mehr alle, weil sie sich nicht angesprochen fühlten“, erinnert sich Guido Niehaus. Deshalb heißt das Format jetzt wieder Flurrunde und das Interesse ist auch wieder zurück. Ein gutes Beispiel dafür, dass eine Unternehmenskultur nur zu einem bestimmten Unternehmen passt. „Es nützt nichts, einfach etwas Neues überzustülpen, was woanders funktioniert“, sagt Guido Niehaus. Jedes Unternehmen findet seinen eigenen Weg, wenn es sich auf die Reise macht. Und vielleicht heißt das, was sich auf der Reise entwickelt, dann nicht New Work, ist aber genau das.

Das Entscheidende ist der Wandel auf dem Weg zu New Work

Viel wichtiger als Begriff New Work ist der Wandel in der Unternehmenskultur. Und der hat es in sich: „Der Mensch ist ein Gewohnheitstier“, sagt Volker Klich. „Erstmal ist es natürlich ungewohnt, wenn sich die Chefetage plötzlich dafür interessiert, was den Mitarbeitenden auszeichnet und was ihm wichtig ist. Wenn er dann noch hört, dass er das in seinen Beruf integrieren kann, wird's ganz komisch. Denn eigentlich kommt er ja zur Arbeit, weil er hier sein Geld

verdienen muss. Das Private und das Berufliche sind streng getrennt. Ist diese Trennung allerdings einmal aufgelöst, sind Dinge wie Vertrauensarbeit, mobiles Arbeiten und eigenverantwortliches Arbeiten ganz normal. Denn dann mischt sich die Arbeit mit dem, was dem Menschen Spaß macht.“

Wie beginnt so ein Wandel?

Die Vorstände Guido Niehaus und Volker Klich sahen sich die Prozesse an, die verbesserungswürdig waren, und überlegten sich gemeinsam mit ihren Teamleiterinnen und Teamleitern, wie sich das als Team lösen lässt. Sie haben viele Lösungen gefunden und hören auch heute, wo sich die Situation deutlich verbessert hat, nicht auf, nach Lösungen zu suchen. „Nur heute machen das die Mitarbeitenden eigenverantwortlich“, sagt Guido Niehaus. „Sie nutzen ihren Werkzeugkasten, den sie verinnerlicht haben. Im zwischenmenschlichen wie im professionellen Bereich.“

Und Volker Klich ergänzt: „Im Lean Management, mit dem wir uns derzeit sehr intensiv beschäftigen, gibt es den kontinuierlichen Verbesserungsprozess, bei dem immer wiederkehrende Dinge ständig optimiert werden. Wenn wir uns hier noch weiterentwickeln, kommen wir immer mehr von der klassischen Team-Struktur weg und können uns immer mehr in crossfunktionalen Teams organisieren.“

Crossfunktionale Teams lösen die klassische Team-Struktur ab

Diese crossfunktionalen Teams nutzt die 1893 erfolgreich seit diesem Jahr. Für neue Herausforderungen wie die Energieeffizienz-Richtlinie, Dekarbonisierung, New Work oder das Willkommensmanagement für die neuen Mitglieder im Sanierungsprojekt BRAND.VIER finden sich die 1893er freiwillig zu eigenverantwortlich organisierten Teams zusammen und erarbeiten Lösungs-Varianten. Dabei denken sie auch die digitale Dimension mit. „Digitale Tools unterstützen unsere tägliche Arbeit“, sagt Guido Niehaus. „Sie strukturieren wiederkehrende Prozesse und bieten einen Überblick, der analog nicht möglich ist. Dadurch lassen sich ganz andere Schlüsse ziehen.“ Und damit alle Mitarbeitenden wie selbstverständlich mit den digitalen Tools arbeiten, bieten die, die spielend leicht damit umgehen, regelmäßige Schulungen für Kolleginnen und Kollegen an. „Ein ganz wichtiger Aspekt“, findet Volker Klich. „Wenn wir immer digitaler arbeiten wollen, darf niemand verloren gehen. Sonst nützt uns das beste Tool nichts.“

Expertise sorgt für echten Fortschritt

Ein besonderer Baustein im New-Work-System der 1893 ist die Expertise, die sie sowohl extern dazu holen als auch intern aufbauen. Für Themen, die neu



Die 1893-Vorstände Guido Niehaus (links) und Volker Klich führen seit 2017 gemeinsam die Geschicke der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG



Digitale Tools unterstützen die 1893 in ihrer täglichen Arbeit. Damit sie jeder gut nutzen kann, schulen sich die Mitarbeitenden regelmäßig gegenseitig

aufpoppen, kommen Experten ins Spiel, von denen die 1893 lernt. Das können die Entwickler eines neuen digitalen Tools, Profis im Bereich Gebäudeautomation oder Treibhausgasneutralität oder 1893-Mitglieder sein, die dabei helfen, Kundenbedürfnisse zu spiegeln und diese umzusetzen. Auch intern entwickeln sich Profis für bestimmte Themen – immer ausgehend von den Interessen des Menschen, die über seine berufliche Qualifikation hinausgehen.

Da ist zum Beispiel der Buchhalter, der wegen seiner Begeisterung für IT die Mitglieder-App Loft2go mitentwickelt hat. Da ist der Hausmeister mit großem Herz für die Natur, der jetzt staatlich geprüfter Baumkontrolleur ist. Und da sind die Vorstandsassistentin und zwei Marketing-Expertinnen, die sich zu New-Work-Spezialistinnen entwickelt haben und die Standards Stück für Stück im Unternehmen verankern. Beispiele dieser Art zeigen, was passiert, wenn nicht Stellenbeschreibungen, sondern Rollenbeschreibungen die Personalpolitik bestimmen. Wenn die Fähigkeiten und Erfahrungen mindestens genauso wichtig sind wie der Berufs- oder Studienabschluss. So hat jeder seinen persönlichen Entwicklungsplan.

Die Mitglieder-App illustriert den Wandel in allen Facetten

„Eine App für unsere Mitglieder wollten wir schon länger“, erinnert sich Volker Klich. Der Auslöser, dass wir's wirklich machen, war die Energieeffizienz-Richtlinie, nach der wir unseren Mitgliedern ihre monatlichen Verbräuche mitteilen müssen.“ Ein crossfunktionales Team aus IT, Buchhaltung, Marke-

ting und Betriebskostenabrechnung entstand und trieb eigenverantwortlich die Lösung voran.

Mit dazu kam Spiri.Bo, ein so genanntes WoWiTech und Systemanbieter für Mieter-Apps. Crossfunktionale Teams verteilen die Verantwortung für ein Projekt auf das gesamte Unternehmen und erhöhen damit die interne Akzeptanz. Gemeinsam suchten sie die beste Lösung für die Mitglieder der 1893 und erhielten für das Ergebnis die Auszeichnung „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“. Die App ist ein Beispiel dafür, dass die 1893 Herausforderungen für den eigenen Fortschritt nutzt. Und sie ist eine Lösung, die das Ziel der Energieeffizienz-Richtlinie wirklich erreicht, weil sie die Daten digital zur Verfügung stellt und damit monatliche Briefe an die Mitglieder einspart.



Die Mitglieder-App Loft2go der 1893 wurde im September 2022 mit dem Titel Digitalpionierin der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet

4 Fragen an ... Guido Niehaus und Volker Klich

Vorstandsmitglieder der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG



1893-Vorstand, Copyright: Stefan Escher

? Herr Klich und Herr Niehaus, was waren in diesem Jahr die größten Erfolge der 1893?

Wir haben vor wenigen Wochen im BRAND.VIER-Aktionsraum Oderbruch mit der Modernisierung von 174 Wohnungen begonnen. Damit liegen wir im Soll der Kooperationsvereinbarung und das macht uns stolz. Es ist schon cool zu sehen, wie gestandene Bauleiter und Vorarbeiter in unserem hybriden Lean-Raum unser Last-Planer-System mit Leben füllen. Dieses Jahr wurden wir ja auch noch Digitalpioniere mit unserer App und haben für unser erstes BRAND.VIER-Haus das „Gewohnt Gut“-Siegel des BBU erhalten. Das reicht dann aber auch.

nennen es unser „1893-Workfeeling“. Gleich zu Beginn des Jahres 2023 stellen uns die e-Zeit-Ingenieure unseren Katalog für weniger Treibhausgasemissionen vor. Wir müssen dann die Finanzierung prüfen, die Instandhaltung sinnvoll integrieren und mit den Maßnahmen auch attraktive Ziele verknüpfen, damit ein 1893-Pfad daraus wird. Und natürlich spielt auch das Thema Gebäudekonnektivität 4.0 hinein, so nennt es unsere Partnerin Vodafone. Außerdem wollen wir das geplante Glasfaser-Campus-Netz für unsere Häuser ausschreiben.

? Was würden Sie mit Blick auf die Zukunft unserer Branche ändern, wenn Sie könnten?

In unserer 1893 sprechen wir von einer Zeitenwende. Wir wünschen uns, dass die Wohnungswirtschaft die Zeichen der Zeit erkennt, noch mehr vorangeht, sich von alten Unternehmensstrukturen verabschiedet und ein Innovationsmotor für die Gesellschaft wird. Mehr „hinzu“ statt „weg von“. Wir erreichen gemeinsam so viele Menschen und müssen mit diesem Potenzial noch mehr vorangehen..

? In diesem Jahr feiert der BBU sein 125. Verbands-Jubiläum. Was wünschen Sie dem Verband zum Jubiläumsjahr?

Wir wünschen dem BBU Kraft und noch mehr Innovationspower sowie Zeit und Mut, voranzugehen und auch unangenehme Dinge anzusprechen. Vor allem wünschen wir allen Mitarbeitenden, dass sie in diesen Zeiten auch mal durchatmen und verschlafen können.

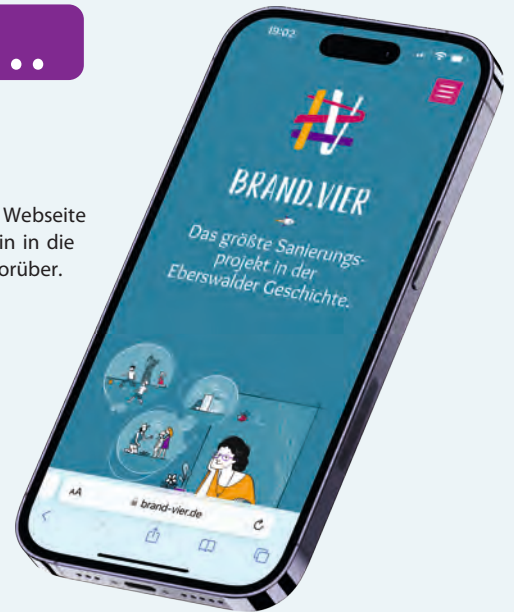
Den 1893-Vorständen Volker Klich und Guido Niehaus liegt der Wandel von Genossenschaften zu Know-How-Trägerinnen am Herzen. Mit dem 1893-Team erproben sie neue Arbeitsformen, treiben in allen Prozessen die Digitalisierung voran und investieren in hohem Maße in ihre Bestände. Die 1893 entwickelt sich immer mehr von einem Wohnungs-verwaltungsunternehmen zu einem Unternehmen für Projektmanagement.

Diese Seite stammt aus den **BBU-Nachrichten** des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

WAS SONST NOCH SO LOS IST ...

BRAND.VIER ist jetzt so richtig online

Wir freuen uns ganz besonders, dass unser Herzensprojekt BRAND.VIER nun endlich mit einer coolen Webseite online ist. Wir erzählen die Geschichte des Viertels, lassen Experten zu Wort kommen und laden ein in die Boomtown. Natürlich bekommt auch Gisela viel Aufmerksamkeit. Sie fährt sogar mit dem Fahrrad vorüber. Und Raketen dürfen auch nicht fehlen. Also, schau'n Sie mal vorbei auf brand-vier.de.



Besuchen Sie die Galerie Fenster in der WERFT



Die Galerie Fenster fühlt sich sichtlich wohl in ihrer WERFT in der Prignitzer Straße 50. Nach einigen Umbauten sind nun noch mehr Kultur-Formate möglich. Auf mesca.de – das ist die Webseite von Udo Muszynski – sehen Sie, was in den kommenden Wochen geplant ist.



▲ Noch drei freie Plätze in der Parkgarage

Die zweistöckige Parkgarage in der Senftenberger Straße zeigt die Entwicklung von BRAND.VIER ganz wunderbar. Viele Parktaschen sind verschwunden, um Flächen zu entsiegeln. Gleichzeitig sind viel mehr Wohnungen vermietet als noch vor zwei Jahren. Und was auch noch dazu kommt: Viele Haushalte haben heute mehr als ein Auto. Die Parkgarage ist eine gute Lösung, weil sie auf wenig Raum viele Autos und Motorräder aufnehmen kann. Dafür bleiben im Viertel viele Flächen frei und können Regenwasser aufnehmen. Wenn Sie einen der letzten drei Plätze mieten wollen, melden Sie sich gern in unserem LOFT.

Fotos: die1893

Wer will fleißige Handwerker seh'n

... der muss sich bei uns umseh'n. Nicht nur die Jungs und Mädels auf unserer Großbaustelle im Viertel sind fleißig. Auch die vielen kleineren Firmen, die uns beim Herrichten und Instandhalten der Wohnungen unterstützen, sind Gold wert. Wir haben sie zu Jahresbeginn in unser LOFT eingeladen und uns mit ihnen über Sablono ausgetauscht. Diese Software nutzen wir, um den Baufortschritt transparent und in Echtzeit abzubilden. Natürlich gab's auch reichlich Stärkung. Die haben sie sich mehr als verdient – auch, weil sie so toll für unsere Weihnachtspäckchen-Aktion gespendet haben. ▼

DANKESCHÖN



RUFEN SIE UNS AN. ☎ 03334 304-0*

SCHREIBEN SIE UNS. @ willkommen@1893-wohnen.de



Die ersten, die Sie am Telefon unter ☎ 03334 304-0

begrüßen, sind **Heike Pagenkopf, Manuela Demmel** oder **Beate Martens** (von links)

Die drei Loftladies wissen auch, wer bei **Problemen mit der Heizung, bei einem Wasser- oder Brandschaden** weiterhelfen kann. Wenn das Genossenschaftshaus geschlossen ist, gibt's Hilfe unter dieser **Havarie-Nummer: 03334 304-141**

* für persönliche Gespräche bitte vorab einen Termin ausmachen



Jetzt unsere Loft2go-App downloaden und Papier sparen.

Wir helfen weiter.