



Der Gedenkstein erinnert an das 100-jährige Bestehen der Genossenschaft.

FOTO: MARLIES SCHNAIBEL



Mit Strahlkraft: Mieterfest zu „100 Jahre Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst in Falkensee“ 2019.

FOTO: HOLGER KOHL



Die markanten Bauten aus den 50er Jahren. Sie sind heutzutage alle saniert und vermietet.

FOTO: WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FALKENHORST



Die Genossenschaft wagte auch das: Neubau von seniorengerechten Häusern.



1991 fotografiert, Häuser aus den Fünfzigern gehören zum Falkenhorst.

FOTO: WGF



Ralf Zimmermann hat dazu beigetragen, dass der Begriff „Plattenbauten“ in Falkensee ein besseres Image bekam.

FOTO: KONRAD RADON

# Wechsel an der Spitze der WGF

Die Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst hat einen neuen Vorstand: Ralf Rugenstein

Von Uwe Grötschel

**Falkensee.** Ralf Rugenstein ist das neue Gesicht an der Spitze der Falkenseer Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst (WGF). Er wurde vom Aufsichtsrat zum neuen Geschäftsführenden Vorstand gewählt, hat sein Büro an der Adlerstraße 51 bereits bezogen und tritt zum 1. September offiziell seinen Dienst an.

Tatsächlich ist der neue Mann ein alter Bekannter im Falkenhorst und schon jahrzehntlang ehrenamtlich und nebenamtlich in der WGF engagiert. Seitdem er im Mai 1990 eine Wohnung in der Coburger Straße bezogen hatte, ist er Mitglied der Genossenschaft und seit nunmehr 28 Jahren in deren Gremien tätig. Von 1992 bis 2005 war er Mitglied des Aufsichtsrates und ist seitdem bis heute Mitglied im Vorstand.

Ralf Rugenstein, Jahrgang 1961, der einen Hochschulabschluss als Ingenieur-Ökonom besitzt, ist ein freundlicher und gewinnender Mann, der sich selbst als Lebensoptimisten bezeichnet. Sein Ziel für die neue Funktion formuliert er eher bescheiden: „Ich möchte bewahren, was die Genossenschaft geschaffen hat.“ Die wichtigste Aufgabe sei die Erhaltung und Pflege des Wohnungsbestandes und der Dienst an den Genossenschäftlern, denen soziale Härten wie anderswo auf dem

Wohnungsmarkt erspart bleiben sollten. Größten Respekt zollt Rugenstein seinem Vorgänger: „Ich war immer an der Seite von Ralf Zimmermann. Er ist der Architekt, der den erfolgreichen Weg unserer Genossenschaft vorgegeben hat, und dafür habe ich ihn bewundert.“ Rugenstein habe lange gezaudert und sich gefragt, ob er diese großen Stiefel tragen könne. Auch deshalb ist das Bewahren des Geschaffenen sein Credo geworden.

Die Genossenschaft sei nach schwierigen und aufreibenden Jahrzehnten in einem ruhigen Fahrwasser angelangt. Man könne sich auf die Bestandspflege und punktuelle Sanierungen konzentrieren, „auch weil eine Genossenschaft nicht auf Teufel komm raus Profit machen muss und es keinen Zwang zur Expansion gibt“.

Dennoch werde der Vorstand den Blick für die Zukunft nicht verlieren. Möglich seien Zukäufe von Grundstücken im Umfeld und sicher werde auch der Seniorenpark an der Coburger und Falkenstraße mit einem dritten Neubau verbunden. Das alles sei abhängig von der baupolitischen Lage. „Wir behalten es im Blickwinkel“, versichert der neue Geschäftsführende Vorstand mit dem gewohnten Optimismus.



Ralf Rugenstein.

FOTO: HOLGER KOHL



Die in der Wendezeit in Plattenbauweise errichteten Gebäude an der Adler- und Falkenstraße wurden vollständig saniert.

FOTO: WGF



Einige der WGF-Häuser im Falkenhorst wurden mit Balkonen ausgestattet.

FOTO: MARLIES SCHNAIBEL



Die Zufriedenheit der Bewohner in den Genossenschaftswohnungen ist groß.

FOTO: MARLIES SCHNAIBEL



Beim Falkenseer Neujahrsempfang wurden die Bürgerpreisträger von 2019 noch einmal geehrt: Ralf Zimmermann gehört dazu (r.).

FOTO: TANJA M. MAROTZKE

# „Wir haben bewiesen, dass es geht“

Der langjährige Geschäftsführende Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst, Ralf Zimmermann, geht in den Ruhestand

**Falkensee.** Ralf Zimmermann hat die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst (WGF) über Jahrzehnte maßgeblich geprägt. Am 31. August endet nun – satzungsgemäß mit Erreichen des 70. Lebensjahres – seine Tätigkeit als Geschäftsführender Vorstand. Der studierte Betriebswirt mit einem Abschluss als Diplom-Ingenieur-Ökonom ist in Falkensee aufgewachsen und hat immer hier oder in Dallgow-Döberitz gewohnt. Verantwortung für die Genossenschaft hatte er in deren schwierigster Zeit im Wendejahr 1990 übernommen.

zielle und technische Unterstützung für die Genossenschaften und erhielten dafür ein Kontingent Wohnraum für ihre Mitarbeiter.

**In den Annalen der Genossenschaft gilt das Jahr 1990 als die schwierigste Zeit. Wie war die damalige Situation?** In der politischen Wende sollte die Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft aufgelöst werden. Ich habe mich dafür eingesetzt, dass diese bestehen bleibt und in eine Genossenschaft nach bürgerlichem Recht umgewandelt wurde.

**Und wurden prompt zu deren Chef?** Ich hatte in einer Mitglieder-versammlung gesprochen und den Weg skizziert. Daraufhin wurde ich im Oktober 1990 für die Dauer

eines halben Jahres zum nebenamtlichen Geschäftsführenden Vorstand gewählt. Im Jahr darauf wurde ich Aufsichtsratsvorsitzender. 2005 wurde ich nochmals zum nebenamtlichen Geschäftsführenden Vorstand gewählt – wieder für ein halbes Jahr. Daraus sind dann 16 Jahre geworden.

**Zurück zum Wendejahr. Worin lagen damals konkret die größten Hürden für die Genossenschaft?** Die fünfgeschossigen Häuser im Falkenhorst befanden sich seit 1988 im Bau, darunter waren auch 370 Wohnungen für die Genossenschaft. Die Gebäude der Genossenschaft befanden sich aber, eine DDR-typische Rechtskonstruktion, auf städtischem Grund. Damit waren wir über Nacht nicht mehr kreditwürdig. Wir mussten gleichzeitig die Umwandlung der Genossenschaft in bürgerliches Recht realisieren und das Volleigentum am Grund und Boden erwerben. Der damalige Geschäftsführende Vorstand Professor Wollermann hat sich dabei verdient gemacht.

Aus einem halben Jahr wurden 30 Jahre: Ralf Zimmermann hat Wohnungspolitik in Falkensee geprägt.

FOTO: HOLGER KOHL

**War die Genossenschaft damit in ruhigem Fahrwasser?**

Noch längst nicht. Wir mussten die ursprünglichen 138 Wohnungen der AWG in bewohntem Zustand vollständig sanieren, einschließlich Dächern, Sanitäranlagen oder Fassaden. Bis dahin hatten diese noch Offenheizungen. Das alles war ein großer Aufwand und hat ein Jahrzehnt gedauert.

**Als einer Ihrer großen Erfolge gilt die Fusion mit der anderen Falkenseer Genossenschaft, also mit der Nachbargenossenschaft GWG „Frieden“.** Es war ein langwieriger und schwieriger Prozess, die Befindlichkeiten von zwei ganz unterschiedlichen Genossenschaften auf einen Nenner zu bringen. Wir hatten zunächst die Verwaltung der Nachbargenossenschaft übernommen, sodass gegenseitiges Vertrauen wachsen konnte. Der Name dieser Genossenschaft lebt auch noch weiter mit dem „Haus Frieden“ an der Finkenkruger Straße, in dem wir betreutes Wohnen anbieten.

**Seit Ende der neunziger Jahre war in Falkensee der Bau von mehrgeschossigen Mietwohnungen zum Erliegen gekommen. Wieso hat ausgerechnet die Genossenschaft mit dem**

**Haus an der Falkenstraße 2 einen Neustart gewagt?**

Das war tatsächlich mutig und außerdem unser erster Neubau in Eigenregie. Wir waren im Jahr 2013 nach fünfzehn Jahren Pause die Ersten in Falkensee, die wieder ein mehrgeschossiges Mietshaus gebaut haben. Aber wir hatten den Bedarf an seniorengerechten Wohnungen gesehen und konnten so das Angebot in unserem Wohngebiet komplettieren.

**Soweit zur Baugeschichte. Gab es für Sie persönlich besonders wichtige Momente?**

Die besten Zeiten kamen, als die großen Sanierungen geschafft waren, im Ende der neunziger Jahre immer eine Vollvermietung hatten und dann das Wohngebiet mit den Bewohnern peu à peu zu einem Kleinod machen konnten. Ich denke gern an den Tag, als wir das erste große Wandbild an der Coburger Straße 33, das wir bei einer französischen Firma in Auftrag gegeben hatten, enthüllen konnten. Das hat auf Falkensee ausgestrahlt, so manche sind unserem Beispiel gefolgt.

**Ihre vorgezogene Abschiedsfeier hat ja de facto schon stattgefunden, als die WGF das 100. Genossenschaftsju-**

**biläum 2019 ausgiebig gefeiert hatte.** Das ist wahr und das kann mir keiner nehmen. Das war der Höhepunkt meines beruflichen Lebens. Besonders habe ich mich über die Wertschätzung gefreut, die der Genossenschaft hier im Ort entgegengebracht wird.

**Hand aufs Herz. Haben die Genossenschaften denn eine dauerhafte Zukunft?**

Wir haben bewiesen, dass es geht. Aus zwei kleinen Genossenschaften ist ein erfolgreiches Unternehmen geworden. Mit 850 Wohnungen haben wir unseren Bestand fast verdoppelt. Und wir haben von niemandem Geld gekriegt, sondern das aus eigener Kraft geschafft. Der große Vorteil der Genossenschaften ist das unkündbare Nutzungsrecht an den Wohnungen. Das ist sozial und sollte erhalten bleiben. Ich erhoffe mir, dass sich dieser Gedanke fortsetzt. Und „meiner“ Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst wünsche ich mindestens weitere 100 erfolgreiche Jahre. Meinem Nachfolger Ralf Rugenstein und dem gesamten Team der WGF wünsche ich dazu viel Erfolg.

Interview: Uwe Grötschel

