

Leben wie im Dorf – mitten in Berlin

# Die «besten Nachbarn» von der Bremer Höhe

Wer in der «Bremer Höhe» wohnt, schätzt die gute Nachbarschaft und profitiert von zahlreichen sozialen Aktivitäten. Nun wurde die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft für ihr Engagement mit zwei Preisen ausgezeichnet. Nicht weniger bemerkenswert ist jedoch ihre Entstehungsgeschichte.

**Von Paola Carega, Berlin**

Alle paar Minuten rattert die U-Bahn an prachtvollen fünfgeschossigen Gründerzeithäusern vorüber. Unter der Hochtrasse verläuft eine vierspurige Ausfallstrasse. Es gibt ranzige Dönerbuden und düstere Eckkneipen, genauso wie Bio-Supermärkte, schicke Galerien und teure Szenerestaurants. Der Helmholtz-Kiez im Prenzlauer Berg ist vielfältig und eines der dichtest besiedelten Quartiere von Berlin. Trotzdem kommt es Tino Kotte manchmal so vor, als würde er nicht in einer Millionenstadt, sondern in einem beschaulichen Dorf wohnen. Der 38-Jährige lebt mit seiner Frau und zwei Kindern in der Bremer Höhe, einer Wohnungsbaugenossenschaft mit insgesamt 460 Wohnungen unweit des Helmholtzplatzes. «Mir gibt die Siedlung ein Gefühl von Heimat und Identität», sagt Kotte. Im Laufe der Jahre seien in der Bremer Höhe viele Treffpunkte und Projekte entstanden, die den Gemeinsinn stärkten.

«Mitten in der Stadt und trotzdem nicht anonym wohnen – das ist für mich die ideale Kombination», sagt der Elektromonteure, der auf dem zweiten Bildungsweg Ethnologie studiert. Daneben arbeitet Kotte in der professionell verwalteten Genossenschaft auf der Basis einer 400-Euro-Stelle. Sein Job ist es, das Nachbarschaftsleben zu organisieren: «Ich bin dabei, wenn sich



Die Hinterhöfe der Bremer Höhe legte man zu gemeinsamen Grünflächen zusammen.

die verschiedenen Bewohnergruppen treffen, schreibe Protokolle, koordiniere Aktivitäten und bin Redakteur der Hauszeitung.» Eingezogen in die Bremer Höhe ist Kotte kurz nach ihrer Gründung im Jahr 2000. Längst kennt er nicht nur seine direkten Nachbarn, sondern auch die Bewohner der

angrenzenden Häuser. «Wie in einem Dorf eben.»

## **Kaninchenstall und Kaffeefahrten**

Auf den ersten Blick ist die Bremer Höhe wenig spektakulär. Das geschlossene Ensemble wirkt mit seiner Backsteinfassade



**Leben wie im Dorf – mitten in der Stadt. Die Bremer Höhe wurde kürzlich zur «besten Nachbarschaft von Berlin» gekürt.**

streng und fast schon abweisend. Und wie so oft im flachen Berlin täuscht der Name – von einer Erhöhung oder gar einem Hügel ist weit und breit nichts zu sehen. Der Name soll denn auch vielmehr an einen finanzkräftigen Ratsherrn aus Bremen erinnern (siehe auch Kasten). Doch schon ein Blick

in die Innenhöfe reicht, um das «Wir-Gefühl» der Genossenschafter zu verstehen. So wurden die Hinterhöfe – anders als üblich in Berlin – zusammengelegt, so dass grosszügige Grünflächen entstanden sind. Da gibt es gemütliche Holzbänke, bunte Blumenbeete und sorgfältig gepflegte Ra-

**Die Blockbebauung Bremer Höhe im Berliner Viertel Prenzlauer Berg entstand Ende des 18. Jahrhunderts. Im Jahr 2000 erwarben die als Genossenschaft organisierten Bewohner die Siedlung, da sie an einen Privatinvestor verkauft werden sollte. Heute zählt die umfassend renovierte Bremer Höhe 460 Wohnungen.**

Foto: Andreas Bachmann

Fotos: Paola Carega

batten, einen Spielplatz und sogar eine Wiese zum Fussballspielen. Auch einen Kaninchenstall und einen Weidentunnel haben die Bewohnerinnen und Bewohner gebaut.

Möglich gemacht hat das der Initiativfonds der Genossenschaft: Jeder Bewohner,

**Die imposanten Fassaden täuschen: Auch nach dem Umbau sind die Wohnungen nicht riesig. Mehr als die Hälfte verfügt nur über ein bis zwei Zimmer mit maximal 70 Quadratmetern Fläche.**



Foto: Andreas Bachmann

der eine Idee hat, die das Wohnumfeld aufwertet, kann Geld dafür beantragen. «Eine Jury entscheidet dann, welche Projekte unterstützt werden», erklärt Vorstandsmitglied Barbara König. 1000 Euro stehen pro Jahr dafür zur Verfügung. «Auch Kaffeefahrten für die Senioren in der Siedlung haben wir schon über den Fonds finanziert, ebenso ein Sommerkino für Kinder und ein grosses Hoffest», zählt die Architektin und Stadtplanerin auf.

**Eigene Währung**

Seit gut vier Jahren hat die Bremer Höhe auch eine eigene Währung: den Bremer. 100 Bremer bekommt, wer sich bei der Tauschbörse mit einem Angebot meldet. Bianca Obermeier zum Beispiel verleiht Küchengeräte und eine Rotlichtlampe «für kranke Hausbewohner». «Der Tauschring ist eine gute Gelegenheit, mit Nachbarn in Kontakt zu kommen», meint die junge Frau. Knapp 40 Bewohner seien in der Tauschbörse aktiv. «Viele verleihen Werkzeuge oder Velohänger, oder sie bieten Dienstleistungen wie Sprachunterricht, Massagen und Kinderbetreuung an.»

Eine Handvoll Genossenschafterinnen und Genossenschafter hat sich zudem zur AG Verkehr zusammengeschlossen. Die Gruppe hat bereits durchgesetzt, dass Car-Sharing-Parkplätze eingerichtet wurden. Ihr grösstes Anliegen – verkehrsberuhigte Strassen rund um das Carré der Bremer Höhe – erfordert allerdings einen langen Atem. «Wir haben Lärmmessungen gemacht, Autos gezählt und sogar eine grosse Demo organisiert», erzählt Tino Kotte. Doch bislang seien Strassenschwellen oder kostenpflichtige Parkplätze für Nicht-Anwoh-



Foto: Sigrid Mechor

**Nur eine von vielen gemeinschaftlichen Aktivitäten: Kinderkino im Pappelhof.**

ner am Widerstand der Bezirkspolitiker gescheitert.

**Einem Privatinvestor entrissen**

Das Engagement der Genossenschaft mit ihren rund 550 Mitgliedern blieb nicht unbemerkt. So wurde die Bremer Höhe jüngst gleich bei zwei Wettbewerben ausgezeichnet. Einmal erhielt die Siedlung den mit 5000 Euro dotierten bundesweiten KlausNovy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen; ausserdem wurde die Bremer Höhe zur «besten Nachbarschaft von Berlin» gekürt. Besonders beeindruckt war die Jury von der «Geschichtswerkstatt», die sich mit der Vergangenheit der denkmalgeschützten Siedlung beschäftigt. Gut zehn Bewohner enga-

gieren sich in diesem Forum. Sie sammeln und archivieren Dokumente, realisieren Ausstellungen und haben sogar ein Buch über die Geschichte der Bremer Höhe geschrieben.

Stoff dafür gibt es denn auch genug. So wurde die Genossenschaft gegründet, als es eigentlich bereits zu spät war: Still-schweigend hatte die damalige Besitzerin, die Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg (WiP), Ende 1999 das Ensemble mit damals 521 Wohnungen an einen Hamburger Investor verkauft. Doch die Bewohner wollten das nicht hinnehmen. Nicht nur befürchteten sie durch die angekündigte Sanierung steigende Mieten – sie fühlten sich auch um das «Vorkaufsrecht» betrogen. So war es Ende der 90er-Jahre in Berlin

### Vom Arbeiter-Cottage über das Volkseigentum zur Genossenschaft

Familienfreundlich, grosszügig und preisgünstig – so sollten neue Arbeiterwohnungen beschaffen sein. Mitte des 19. Jahrhunderts forderten aufgeschlossene Berliner Bürger ein Ende des Elends in den überfüllten Mietskasernen für Arbeiter. Stattdessen verlangten die Reformer «gesunde und geräumige Wohnungen für so genannte kleine Leute zu beschaffen, zu vermieten, und die bebauten Grundstücke den Miethern, welche zu diesem Behufe einzelne Genossenschaften bilden, 30 Jahre nach dem Zusammentritt einer jeder betreffenden Genossenschaft als freies Eigentum zu übergeben».

Damit war der Grundstein für die Siedlung Bremer Höhe gelegt. 1852 begann die «Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft» mit dem

Bau von «Arbeiter-Cottages»: ein- bis zweigeschossige Häuser mit kleinen Gärten, wie sie damals in England für die Arbeiter üblich waren. Finanziert wurden die Cottages von einem Ratsherrn aus Bremen; ihm zu Ehren wurde die Siedlung benannt. Doch die hehre Absicht des Bürgertums ging nicht auf: Die Bewohner beklagten sich über das Fehlen von Kellerräumen, eines Waschhauses und einer Räucher- kammer. Nach 30 Jahren, als die «Mieths-Genossen» Anspruch hatten auf den Erwerb ihrer vier Wände, war kein einziger bereit, Haus und Grund zu übernehmen. Um 1890 wurden die Häuser abgerissen.

In den darauf folgenden Jahren entstand die bis heute erhaltene Blockbebauung der Bremer Höhe. Den Zweiten Weltkrieg überstand das Carré relativ glimpflich; allerdings zeugen bis heute Spuren vom Einschlag einer

Fliegerbombe. In der DDR wurde die Bremer Höhe in Volkseigentum überführt. Als Vermieterin war die Kommunale Wohnungsverwaltung zuständig, die wenig Interesse zeigte, die Gebäude zu sanieren. So wurden baufällige Balkone einfach demontiert und die verwilderten Grünflächen in den Innenhöfen versiegelt. Nach der Wende ging die Bremer Höhe in den Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg (WiP) über, bis die Siedlung 2000 von der Genossenschaft gekauft wurde.

Quelle: Tino Kotte (Hg.): *Die Bremer Höhe in Berlin. Ein Kiez im Prenzlauer Berg; Geschichtswerkstatt Bremer Höhe*, 2007. ISBN 978-3-00-020150-9

[www.bremer-hoehede.de](http://www.bremer-hoehede.de)

üblich, zum Verkauf stehende kommunale Grundstücke erst den Bewohnern anzubieten.

### Sprung ins kalte Wasser

Der Senat unterstützte diese Form der Eigentumsbildung und Privatisierung, weil er sich davon sozial und wirtschaftlich stabile Wohngebiete erhoffte. «Über 30 Hausgemeinschaften im Prenzlauer Berg hatten diese Chance bereits genutzt. Mit dem Verkauf der Bremer Höhe an einen auswärtigen Investor hätte man die Tradition beendet», erzählt König. Mit dem nötigen Druck aus der Politik erreichte eine Initiativgruppe aus rund 30 Mietern, dass der Kaufvertrag ausgesetzt wurde. Zeit zum Luftholen blieb keine: Knapp vier Monate Aufschub wurde den Mietern gewährt. Bis Ende April 2000 mussten sie eine Genossenschaft gegründet sowie ein handfestes Sanierungs- und Finanzierungsmodell entwickelt haben – nur dann würde die WiP vom Verkauf zurücktreten.

«Also sind wir ins kalte Wasser gesprungen», sagt König. Ende Januar wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe von 54 Bewohnern und Unterstützern ins Leben gerufen. Dann wurden die Häuser auf ihre Bausubstanz hin geprüft, Sanierungsabläufe festgelegt und Grundrisspläne gezeichnet. Das Land Berlin änderte eigens für die Bremer Höhe die Förderprogramme für genossenschaftliche Bauprojekte. Es folgten ernüchternde Bankenbesuche und so manche erfolglose Kreditverhandlung, bis schliesslich die Finanzierung durch die Investitionsbank Berlin gesichert war. Das schier Unmögliche gelang: Die WiP zeigte sich überzeugt und

machte von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch. Für 15 Millionen Euro verkaufte sie die Bremer Höhe an die Genossenschaft.

### Umfassende Sanierung

In den darauf folgenden drei Jahren wurden die Häuser für rund 25 Millionen Euro denkmalgerecht instand gesetzt und die Wohnungen kräftig modernisiert: Fenster wurden erneuert, alte Öfen herausgerissen, Aussentoiletten geschlossen, moderne Bäder eingerichtet. Strom und Wärme erzeugen heute Blockheizkraftwerke; im Vergleich zu einer konventionellen Stromerzeugung kann die Genossenschaft so den Ausstoss an Kohlendioxid um rund 16 Tonnen pro Jahr verringern. «Gegenüber dem Jahr 2000 sparen wir eine Jahresenergiemenge von über 5000 Megawattstunden ein», sagt König.

Wo immer es ging, wurden Wohnungen zusammengelegt, um Platz für Familien zu schaffen. Rund ein Drittel der Wohnungen bewohnen heute Familien. «Ansonsten repräsentieren wir den typischen Quartiersdurchschnitt vom Studenten über den Hartz-IV-Empfänger bis hin zu Akademikerpärchen mit Kindern», sagt König, die anders als ihre beiden Vorstandskollegen nicht in der Bremer Höhe wohnt. «Ich bin abends manchmal ganz froh um den räumlichen Abstand zu meiner Arbeit.»

### Lange Wartelisten

Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen will, muss Anteile in Höhe von mindestens 5113 Euro zeichnen. Die Investition zahlt sich schnell aus, denn die Miete von durchschnittlich 4,65 Euro/Quadratmeter fällt im Vergleich zu ähnlichen Beständen im Quartier deutlich günstiger aus. Riesig



Das Medaillon der 2000 gegründeten Genossenschaft.

Foto: Andreas Bachmann

sind die Wohnungen in der Bremer Höhe indes bis heute nicht: Mehr als die Hälfte verfügt über eins bis zwei Zimmer mit maximal 70 Quadratmetern Wohnfläche.

Trotzdem ist die Warteliste lang. Durchschnittlich zwei Jahre muss sich gedulden, wer in eine der begehrten Vierzimmer-Wohnungen ziehen möchte. Kotte hat sich deshalb schon mal – spasseshalber, wie er sagt – eine altersgerechte Seniorenwohnung «reserviert». Doch der 38-Jährige meint es durchaus ernst, wenn er sagt, er könne sich vorstellen, auch als Rentner in der Bremer Höhe zu wohnen. «Dann sitze ich mit meinen Enkeln auf der Hofbank und freu mich auf die nächste Kaffeeahrt», fügt er mit einem Augenzwinkern an. ☺