

Mit Genossenschaften die Mieten senken

Manchmal lohnt sich ein Blick zurück in Zeiten, als gemeinnützige Genossenschaften noch das Bild in vielen Städten prägten. Sie könnten ein Bollwerk gegen steigende Wohnpreise sein

Neben der Krise des Finanzsektors erleben wir eine sich zuspitzende Wohnungsnot in den Ballungsräumen Deutschlands. Daher stellt sich die Frage, welche Rolle können Genossenschaften zur Bewältigung dieser Aufgabe übernehmen. In diesem Zusammenhang lohnt sich ein Blick nach Berlin, wo im Jahr 2000 ein Programm zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften auf den Weg gebracht wurde, das allerdings schon nach zwei Jahren dem Sparkurs der rot-roten Berliner Regierung zum Opfer fiel.

Mit der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe eG in Prenzlauer Berg wurde im Jahr 2000 ein Projekt „von unten“ auf den Weg gebracht, das sich bis heute vorbildhaft entwickelt hat. Zunächst sollte der Verkauf der 49 Häuser an einen Bauträger verhindert werden. Gleichzeitig sollte den Mietern ihr Wohnraum gesichert und ihre Mitsprache bei der Sanierung der Gebäude sowie der Gestaltung des Miteinanders ermöglicht werden. Das Wohnen und Leben in gewohnter Umgebung, die Gestaltung des Umfelds, soziale Sicherheit durch bezahlbare Mieten und die Beibehaltung der gewachsenen Mieterstruktur waren die primären Ziele der Genossenschaftsgründer. Die Wohnanlage wurde im Frühjahr 2000 gekauft und in den Jahren 2001 bis 2003 umfangreich saniert. Nach der Sanierung gibt es in der Bremer Höhe 460 Wohnungen.

Die kalkulierten Gesamt- und Baukosten wurden stets eingehalten. Das soziale Ziel des Erhalts der gewachsenen Nachbarschaften wurde erreicht. Strom und Wärme werden in den großen Wohnanlagen ökologisch und kostengünstig vor Ort mit

Blockheizkraftwerken (BHKW) erzeugt. Um auch den älteren Bewohnern der Bremer Höhe, einige wohnen seit über 70 Jahren hier, angemessene Wohnbedingungen zu bieten, hat die Genossenschaft 22 altengerechte und behindertenfreundliche Wohnungen errichtet.

Bewohner lieben ihr Quartier

Das genossenschaftliche Leben stärkt die Bindung der Bewohner an ihr Quartier und erhöht die Verantwortung für das soziale und städtebauliche Umfeld. Regelmäßig wird im Informations-Blatt über alle wichtigen Ereignisse und Fakten berichtet. Die Wohnhöfe wurden unter Einbeziehung der Bewohner geplant und gestaltet. Es gibt ein gut besuchtes Sommerfest, eine „Tauschbörse Bremer Höhe“, eine AG zur Verkehrsberuhigung und andere Initiativen. In der Zwischenzeit hat die Genossenschaft weitere Häuser und Wohnanlagen in Berlin und im Umland

erworben und gemeinsam mit den Bewohnern saniert. Sie hat inzwischen 630 Mitglieder.

Ohne eine Unterstützung des Landes Berlin wäre die Erfolgsgeschichte Bremer Höhe nicht möglich gewesen. Als wichtige Punkte sind hier Baukostenzuschüsse, ein zinsgünstiges Darlehen für den Bestandserwerb und eine Landesbürgerschaft zu nennen. Im Gegenzug hat die Genossenschaft Berlin umfassende Belegungsrechte eingeräumt. Ein Großteil der Genossenschaftsmitglieder hat darüber hinaus eine Förderung ihrer Anteile über die damals noch vorhandene Eigenheimzulage erhalten. Davon haben vor allem kinderreiche Familien mit geringem Einkommen profitiert. Inzwischen kann die Genossenschaft den Kauf und die Sanierung von Bestandsgebäuden ohne staatliche Zuschüsse finanzieren, wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

In der Bremer Höhe hat sich vor kurzem eine „AG Solidari-

tät“ gebildet, die diskutiert, wie man preiswert neuen Wohnraum schaffen kann. Gewisse Effizienzpotenziale lassen sich mit maßgeschneiderten Grundrissen, mit einem geringeren Flächenverbrauch pro Einwohner und intelligent geplanten Gemeinschaftseinrichtungen (von der Gästewohnung bis zum Gemeinschaftsbüro) erzielen. Kostengünstige Mieten unter sieben Euro brutto warm, wird man aber nur mit einer Förderung erzielen können. Dabei gilt es, die Fehler der Vergangenheit zu vermeiden, die man z. B. auch in Prenzlauer Berg sehen kann. Dort hat man eine Vielzahl von privaten Eigentümern gefördert und sich staatliche Belegrechte gesichert, die allerdings alle in den nächsten zehn Jahren auslaufen und damit nicht länger mietpreisdämpfend wirken werden.

Genossenschaft senkt Kosten

Eine Förderung sollte daher an nachhaltige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum geknüpft werden. Belegungsbindungen von 20 Jahren entsprechen diesem Kriterium nicht. Auf das Gemeinwohl orientierte Gesellschaften wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind geeignet, auf Dauer kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Deshalb empfiehlt sich die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit dieser Form der Wohnungswirtschaft. Langfristig wird dies zu stabilen Mieten und damit zum sozialen Frieden und zu sinkenden staatlichen Transferleistungen führen.



Bremer Höhe von der Schönhauser Allee aus gesehen.

Foto: Henning Witzel

Klaus Mindrup
Mitglied der SPD-Fraktion in
der BVV Pankow