



Günstig und im Bestzustand: Häuser der Berliner Genossenschaft Bremer Höhe. Barbara König und Ulf Heltmann sind im Vorstand



Genossen, lasst uns das Wohnen genießen!

Wer wohnt, hat entweder einen Vermieter im Nacken oder die Hypotheken. Glücklicherweise dagegen, wer Mitglied einer **Baugenossenschaft** ist: Weil kein Gewinn erwirtschaftet werden muss, bleiben die Mieten moderat. Hier ist die Geschichte von 400 Berlinern, die vor elf Jahren verhinderten, dass ihre Wohnungen an einen Investor verkauft werden

Über den Prenzlauer Berg in Berlin geht die Mär, dort würden vor allem alleinerziehende Mütter die Cafés bevölkern und zum nachmittäglichen Frühstück bevorzugt Bio-Latte trinken, während ihr Nachwuchs beim Yoga optimiert wird oder im Kleinkind-Mandarin Kurs in die Windeln macht. An den Nebentischen Jugendliche aller Altersklassen, die am aufgeklappten Laptop Konzept und Projekte entwickeln – kein Café ohne WLAN. „Wäre Hertha BSC ein Yoga-Verein, wäre hier alles blau-weiß“, spottet der Liedermacher Rainald Grebe über →

15/2011 stern 91



Als die Wohnung über ihnen frei wurde, griffen Suzanne und Wolf-Bernhard Jaeschke zu. Jetzt ist Platz genug für die drei Töchter Mare, Robin und Janneke

die Prenzlauer-Bewohner und: „Die Menschen sehen alle gleich aus, irgendwie individuell.“

Spott macht Spaß, und wo Normen gebrochen werden und Leben neu definiert wird, ist die Karikatur schnell zur Hand.

Seit der Wende läuft im Prenzlauer Berg der Turb: Das ehemalige Arbeiterviertel im Ostteil Berlins ist zum Lebenslabor der Mittelschicht geworden, es gibt Familien-Patchwork in jeder vorstellbaren Variante, die Spielplätze und Kitas sind voll, das digitale Kleingewerbe blüht, Investoren suchen leer stehende Dachböden, Fernsehmoderatoren beziehen Eigentumswohnungen, die Mieten steigen, die Armen und Alten konnten nicht mithalten – Statistiker können gar nicht so schnell erheben, wie sich das Leben im Stadtteil ändert. Acht von zehn Bewohnern haben den Stadtteil seit 1990 verlassen, mehr als die Hälfte der Einwohner ist zwischen 25 und 45 Jahre alt. In der Kollwitzstraße steht seit fünf Jah-

ren Europas größtes Biokaufhaus mit rund 250 Weinen, 180 Käsesorten, Krabbelecke und Frauenlounge.

Ungefähr da, wo die Kastanienallee, der Boulevard dieses Neubürgerums, auf die Schönhauser Allee trifft, hat sich, konserviert wie eine Mücke im Bernstein, eine kräftige Portion Ur-Prenzlauer-Berg erhalten: mit echten Rentnern, Sozialhilfeempfängern, kinderreichen Familien, ehemaligen DDR-Bewohnern, Geranien auf der Fensterbank, richtigem Kiezgefühl und Mieten, die man sich leisten kann. Es sind die Häuser der Bremer Höhe, eines denkmalgeschützten Gründerzeitensembles mit 510 Wohnungen: zwei Baublöcke und eine Häuserzeile mit insgesamt 49 Häusern zwischen Pappel- und Schönhauser Allee. Hinter den Backsteinfassaden erstrecken sich Höfe mit Spielplätzen, Sitzcken, Gemüse- und Blumenbeeten.

„Wir sind das Dorf im Bezirk“, sagt Ulf Heltmann, „man kennt seine Nachbarn und kommt mit ihnen aus. Mit unserem Sozial-

mix können wir uns auch sehen lassen. Ist fast schon nostalgisch hier.“ Heltmann ist Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe. Wenn er durchs Quartier geht, kommt er nur langsam voran, jeder kennt ihn, und jeder hat einen Schnack, eine Frage, ein Problem: Wann denn die Handwerker für die Fliesenreparatur kämen, wo denn die Türen für den Hundekot blieben, was denn die Erkältung mache.

Ende 1999 erhielten die rund 400 Haushalte der Wohnanlage ein Schreiben der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg (WiP): Aus Liquiditätsgründen und mit Sicht auf die Altschulden sollten die kommunalen Wohnungen an einen Investor verkauft werden, man solle sich aber bitte keine Sorgen machen. So ein Brief ist natürlich Anlass zu größter Sorge – die Bewohner sahen eine Luxusmodernisierung mit unbezahlbaren Mieten im Gefolge auf sich zu rollen.

Nach einigen Anlaufschwierigkeiten kamen zum ersten Mietertreffen 40 Anwohner, der Abend endete mit der Initiative zur Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe. Beim nächsten Treffen saßen 400 Mieter im Saal, die einen Verkaufsstopp forderten. Trotz des Protestes wurden die Häuser verkauft – mit einer Rücktrittsklausel, die einen schmalen, irrsinnig erscheinenden Hoffnungsschimmer erlaubte: Sollten die Bewohner in der Lage sein, den Kaufpreis von 27,75 Millionen Mark aufzubringen, könnten sie in den Vertrag eintreten.

Am 27. Januar 2000 wurde die Genossenschaft Bremer Höhe gegründet, die 51 Gründungsmitglieder zahlten je 10.000 Mark Eigenkapital ein – volles Risiko, denn nichts war in trockenen Tüchern, die meisten mussten sich das Geld pumpen. Am 20. April saßen schließlich die drei Vorstandsmitglieder, unter ihnen Ulf Heltmann, beim Notar und unterschrieben den Kaufvertrag für 21 Grundstücke mit 521 Wohnun- →

FOTO: GERNARD WESTFICH

gen und acht Gewerbeeinheiten. Sie verpflichteten sich, bis zum Ende des Monats die 27 Millionen an die WIP zu zahlen.

„Kleiner Pferdefuß“, sagt Heitmann mit breitem Grinsen, „wir hatte det feld nich.“ Es war Gründonnerstag, bis zum Monatsende waren es – wegen Ostern – noch vier Arbeitstage, in denen Wunder der geschäftlichen musste her und das Geld überwiesen werden, das alles bel langsam mahnlenden Mühlen in Behörden und Banken. Das Wunder geschah dank turbulenten Zustände am Nach-Wende-Immobilienmarkt und massiver Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

„Es ging damals einfach darum, seine Wohnung zu verteidigen“, sagt Inge Seidel, die seit 32 Jahren in der Buchholzer Straße wohnt: vierter Stock, zwei Zimmer, „mit Bad, Zentralheizung, Balkon, was es damals alles noch gar nicht

gab“. 431 Euro warm zahlt sie heute für 60 Quadratmeter. „Wäre der Investor gekommen, wäre ich heute nicht hier.“ Von Inge Seidels vor Grünpflanzen strotzendem Balkon blickt man auf den großen Hinterhof, ein Kinderparadies mit Sandkisten, Bobbycars und wild wuchernden und akkurat angelegten Beeten. In der Mitte des Hofes steht der Kindergarten der Gethsemanegemeinde. Stört der Kinderlärm? „Das war ja noch schöner.“

Einen Block weiter wohnt Familie [REDACTED] vierter Stock, 145 Quadratmeter, großzügiger Grundriss aus zwei zusammengelegten Zweizimmerwohnungen. Miete: rund 1100 Euro. „Für Stadtkinder ist so ein Hof unschlagbar. Wir haben unseren [REDACTED] schon mit drei Jahren zum Spielen runtergeschickt“, sagt Oliver [REDACTED]. Da konnte ihm nichts passieren, und wir hatten ihn von oben aus im Auge.“ Zusammen

„Wir sind das Dorf hier im Prenzlauer Berg. Mit unserem Sozialmix können wir uns sehen lassen



Ulf Heitmann,
Vorstandsmitglied
der Bremer Höhe

mit neun Parteien aus drei Nachbarhäusern baute [REDACTED] auf dem Hof ein Holzhaus für Kinder. „Das verstehe ich unter Genossenschaft“, sagt er. „Man macht was zusammen, muss aber nicht.“

„Wir waren immer so hin und her gerissen“, erzählt Katrin [REDACTED] „eine Eigentumswohnung hier im Viertel wäre zu teuer gewesen, und ein Selbstbauprojekt mit vielen Mitsprechern kam nicht infrage, weil wir uns nicht mit anderen über die Marktorbabe im Treppenhaus streiten wollten.“

Der Genossenschaftsgedanke entstand Mitte des 19. Jahrhunderts. Besonders um die Jahrhundertwende gründeten sich in den Ballungszentren Wohnungsgenossenschaften, um auch Menschen mit geringem Einkommen eine menschenwürdige und sichere Wohnung zu bieten. In Berlin gibt es heute mehr als 80 Wohnungs-

genossenschaften, die insgesamt rund 180 000 Wohnungen bewirtschaften, in ganz Deutschland sind es knapp 2000 mit zwei Millionen Wohnungen.

Wer Mitglied einer Genossenschaft wird, zahlt eine einmalige Einlage und erwirbt damit einen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Dafür erhält er ein lebenslanges, vererbbares Dauerwohnrecht. Beim Austritt aus der Genossenschaft wird der Anteil zurückerstattet.

Die Mitglieder bestimmen die Geschäftspolitik der Genossenschaft. Jeder hat eine Stimme in der Hauptversammlung, dem höchsten Entscheidungsgremium. Geführt werden die Geschäfte von einem gewählten Vorstand, der von einem Aufsichtsrat kontrolliert wird. Zweck der Genossenschaft ist nicht die Erzielung von Gewinnen, sondern die Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen.

„Das ist mal die Basis“, sagt Ulf Heitmann. „Wenn jeder seine anständige Wohnung hat, kann man

weiterdenken.“ Recht früh dachte man in der Bremer Höhe an eine günstige Energieversorgung. Drei kleine Blockheizkraftwerke auf Dachböden der Genossenschaftshäuser erzeugen Strom und Wärme für die Wohnanlage. Womit nicht nur die städtischen Strom- und Wärmepreise unterboten, sondern jährlich auch noch 450 Tonnen CO₂ eingespart werden. Eines der Hausdächer wurde an einen kleinen Energieerzeuger vermietet, der dort eine Fotovoltaikanlage betreibt.

Gedacht wurde auch an 18 Seniorennwohnungen, an behindertengerechte Wohnungen, an eine Gästewohnung für Besucher, einen Gemeinschaftsraum, den jeder für Feste oder Kurse mieten kann. Auch für den Fall, dass es richtig Zoff zwischen den Nachbarn gibt, wurde vorgesorgt. „Seit März 2007 haben wir für Streitfälle eine Schlichtungskommission, die bei Konflikten innerhalb der Genossenschaft helfen soll“, sagt Ulf Heitmann. Und? „Die warten immer noch auf Arbeit.“

Peter Pursche

FOTO: GERHARD WESTRICH



Für die Kinder hat der Vater zusammen mit neun Nachbarn auf dem grünen Hinterhof ein Holzhaus gebaut