

Entwurf

Leitbild Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 2020



Präambel

Als die Wohnanlage Bremer Höhe um die Jahreswende 1999/2000 von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Prenzlauer Berg verkauft wurde, organisierte sich in kurzer Zeit ein Teil ihrer Mieterschaft zu einer Genossenschaft, um für alle damaligen und künftigen Bewohnerhaushalte selbstbestimmtes, gutes und sicheres Wohnen zu angemessenen Mieten zu gewährleisten. Dieses Kernziel wurde im Laufe der Jahre um viele Aspekte erweitert. Ökologische Nachhaltigkeit, soziale Vielfalt und gesellschaftliche Verantwortung prägen seitdem unser genossenschaftliches Miteinander. Im Jahr 2020 gehört unsere Genossenschaft circa 780 Mitgliedern.

Leitende Grundsätze für das Handeln der „Bremer Höhe“ eG wurden zunächst im Jahr 2008 in einem Strategiepapier formuliert, 2012 wurde das Papier aktualisiert. Entsprechend der Vorgabe des Papiers von 2012 und aufgrund der erheblichen Veränderungen im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld unserer Genossenschaft beschließen wir Mitglieder nun eine Neufassung. Das Leitbild soll auch in Zukunft regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden, um den sich ändernden Bedürfnissen der Mitglieder zu entsprechen und das Agieren der Genossenschaft an sich wandelnde Rahmenbedingungen anzupassen. Der Diskussionsprozess ist offen für neue Anregungen und Impulse. Alle Mitglieder der Genossenschaft sind herzlich eingeladen, sich daran zu beteiligen.

1. Hauptanliegen der „Bremer Höhe“ eG

Das Wohnungsangebot in Berlin ist knapp. Für viele Haushalte wird es zunehmend schwieriger, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die aktuelle Situation in Berlin macht unsere Arbeit notwendiger als je zuvor.

Die wachsende Bereitschaft unterer und mittlerer Einkommenschichten solidarische und spekulationsfreie Wohnformen zu bevorzugen machen Genossenschaften attraktiv. Gleichzeitig führen steigende Grundstücks- und Baupreise zu wachsenden strukturellen Nachteilen für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, die dauerhaft Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bewahren und schaffen wollen.

Auch nach 20 Jahren ist der Satzungszweck unserer Genossenschaft – die Sicherung und Schaffung von gutem und sozial verantwortlichem Wohnraum – Richtschnur unserer Geschäftstätigkeit. Dies bedeutet auch, unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit jede Chance zu nutzen, bestehenden Wohnraum dem Markt zu entziehen. Wir kooperieren weiterhin mit Mietergemeinschaften, die sich mit der Bitte um Unterstützung an uns wenden und entwickeln auch in Zukunft Neubauprojekte gemeinsam mit den künftigen Nutzerinnen und Nutzern, wenn die finanziellen und politischen Bedingungen es uns ermöglichen.

2. Grundsätze unserer Genossenschaft

Die „Bremer Höhe“ eG verfolgt ihre Ziele grundsätzlich

- **solidarisch, nach innen und außen**

Die Versorgung der Mitglieder mit angemessenem Wohnraum ist Zweck der Genossenschaft. Mitglieder, die Probleme haben, ihren dafür notwendigen Anteil aufzubringen, können durch Ratenzahlungen, den Einsatz von Mitteln aus dem Solidarfonds sowie zweckbestimmte Verwendung von Mitgliedsdarlehen unterstützt werden. Wir beteiligen uns auch künftig nicht an Vorhaben, die vorrangig der Erwirtschaftung von Profiten dienen. Individuelle Wohneigentumsbildung in unserer Genossenschaft bleibt ausgeschlossen. Mieterinnen und Mieter, die sich an uns um Unterstützung beim Erwerb ihrer Gebäude wenden, beraten wir im Rahmen unserer Möglichkeiten und stehen ihnen als organisatorisches Dach zur Verfügung.

- **vielfältig, tolerant und integrativ**

In unserer Genossenschaft hat jede Art des gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens Platz, insoweit und solange sie nicht rassistisch, faschistisch, intolerant gegenüber Menschen jeglichen Andersseins oder sozial ausschließend ist. Wir wollen soziale Vielfalt und das Miteinander unterschiedlicher Milieus stärken. Wir integrieren auf dem Wohnungsmarkt sozial benachteiligte Haushalte. Es ist unser Anspruch, einen demokratischen, friedlichen und fairen Dialog innerhalb unserer Genossenschaft zu führen.

- **sozial**

Die „Bremer Höhe“ eG interpretiert Wohnen über die Versorgung mit Wohnraum hinaus als soziale Praxis, die zwischenmenschlichen Austausch, nachbarschaftliche Anknüpfungspunkte und gemeinschaftliches Miteinander immer im Blick behalten soll. Wir fördern auch künftig Ideen für gemeinschaftsbildende Aktivitäten und Einrichtungen durch Mittel, Räume und personelle Ressourcen.

- **selbstbestimmt**

Demokratische Selbstbestimmung ist unserer Genossenschaft als Grundprinzip inhärent. Wir fördern sie auf vielfältige Weise und gewährleisten dabei größtmögliche Transparenz unserer Gremienarbeit. Wir fördern ebenso die Integrität einzelner Projekte und ermöglichen ihnen unter dem Dach unserer Genossenschaft selbstbestimmt und -organisiert zu leben. In mehreren Fällen wie etwa der Liebigstraße 15, der Katzlerstraße 13, dem Georg-von-Rauch-Haus und der Wagenburg in der Rigaer Straße haben wir individuelle Modelle entwickelt.

3. Neue Herausforderungen

In den zwanzig Jahren ihres Bestehens hat sich die „Bremer Höhe“ eG von einer spontanen Mieter-Initiative zu einem mittelständischen Wohnungsunternehmen mit circa 700 Wohnungen und circa 30 Gewerbeeinheiten entwickelt. Für unser Engagement haben wir mehrfach Anerkennung gefunden, zuletzt 2018 durch die Verleihung des Brandenburger Freiheitspreises. Das von



unseren Mitgliedern beschlossene Leitbild und unsere Grundsätze sind Maßgaben zur Anpassung an sich permanent ändernde interne und äußere Handlungserfordernissen.

Veränderung der Altersstruktur

In den nächsten Jahren sehen wir einen signifikanten Alterungsprozess und einen bevorstehenden Generationswechsel. Unsere Genossenschaft stellt sich der Aufgabe, mit einer sozialverträglichen baulichen Anpassung unserer Wohnungen und Gebäude auf diese Entwicklung zu reagieren. Von unseren circa 700 Wohnungen sind zurzeit etwa 135 seniorengeeignet (Erdgeschoss, Hochparterre, schwellenarm, schwellenfrei, mit Fahrstuhl). In vielen Wohnungen sind durch kleinere Maßnahmen Verbesserungen für ältere und körperlich eingeschränkte Menschen möglich. Deshalb werden wir Neubauvorhaben mit einem Fokus auf Barrierefreiheit planen.

Altersarmut und prekäre Lebenssituationen

Die Anzahl einkommens- und vermögensschwacher Haushalte in Berlin wird voraussichtlich steigen. Wir wollen unsere Solidarnetzwerke ausbauen, um von Altersarmut Betroffenen den Verbleib in der Bremer Höhe zu ermöglichen. Das kann temporärer Mietverzicht, stärkere Anreize zum Wohnungstausch oder Förderung von nachbarschaftlichen Hilfsnetzwerken bedeuten. Diese Instrumente erfordern auch den Einsatz von finanziellen Mitteln, d. h. wir stehen vor der Herausforderung der Stärkung unseres internen Solidarfonds.

Die wachsende Stadt

Die aus heutiger Sicht zu erwartende anhaltende Attraktivität der Region Berlin-Brandenburg und die damit zusammenhängenden Aufgaben, wie etwa die Schaffung von Wohnraum und CO₂-neutralem Verkehr, darf das Modell des genossenschaftlichen Lebens nicht marginalisieren. Steigende Grundstücks- und Baupreise haben bereits in den letzten Jahren zu einem Rückgang des genossenschaftlichen Bauens geführt. Wir fordern Politik und öffentliche Verwaltung auf, die Rahmenbedingungen für Gesellschaften mit struktureller sozialer Verantwortung zu unterstützen. Die „Bremer Höhe“ eG setzt ihre gute Vernetzung, ihren Bekanntheitsgrad und ihre Erfahrungen bei der Entwicklung sozialer Wohnprojekte ein, um Einfluss auf die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu nehmen. Wir beteiligen uns im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten an Entwicklungsvorhaben und am Bau von Genossenschaftsquartieren. Dabei kooperieren wir mit anderen sozial verantwortlichen Akteuren.

Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung

Die Sicherung des Vermögens der Genossenschaft und ihrer Mitglieder ist zwingend. Über den Stand und die Entwicklungsperspektiven werden die Organe transparent in den internen Informationsmedien (Infoblatt und Newsletter) und auf den Mitgliederversammlungen Bericht erstatten. Die Möglichkeiten für uns Mitglieder, individuelle finanzielle Mittel (Mitgliedsdarlehen) innerhalb unserer Genossenschaft für Investitionen einzusetzen, sollen erhalten bleiben. Jedes Vorhaben wird darauf geprüft, ob es die ökonomischen und sozialen Spielräume unserer Genossenschaft mittel- und langfristig stärkt. Um uns Mitglieder zu versorgen, setzt die „Bremer Höhe“ eG auf kostensparende und effiziente Bewirtschaftung ihrer Bestände, damit der angebotene Wohnraum dauerhaft bezahlbar bleibt. Im Vordergrund stehen die Versorgungsinteressen der Mitglieder nach passendem Wohnraum. Hierzu ist auch bereits sanierter Wohnraum im

**Bezahlbarkeit****Bauen**

Einzelfall anzupassen und bei Gelegenheit neuer Wohnraum zu schaffen. Zur kostensparenden Bewirtschaftung gehört auch die Eigeninitiative der Mitglieder. Es gilt, das ehrenamtliche Engagement für das Wohnumfeld, für genossenschaftliche Einrichtungen und Serviceangebote zu fördern und auszubauen.

Die „Bremer Höhe“ eG als Arbeitgeberin

Dass unsere Genossenschaft 2020 nicht nur wirtschaftlich besser dasteht, als wir es beim Start im Jahr 2000 erwarten konnten und dass es ein spürbares Klima des Vertrauens innerhalb der Genossenschaft gibt, haben wir den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken. Sie widmen sich der Aufgabe der Mitgliederförderung in ihrer täglichen Arbeit und stellen sich den wachsenden Anforderungen ihres Tätigkeitsfeldes durch Qualifizierungsmaßnahmen. Mit deutlichen Lohnerhöhungen streben wir seit einigen Jahren die Annäherung an die tarifliche Bezahlung an. Zur Gewährleistung einer qualifizierten Kontrolle der Führungsarbeit des Vorstands gehört auch die Weiterbildung der Aufsichtsräte, die ständige Aktualisierung des internen Kontrollsystems sowie das Compliance Management.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Bei der Sanierung unserer Bestände haben wir bedeutende Maßnahmen zur Senkung des Gebäudeenergieverbrauchs realisiert. Die Nutzung von KWK-Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung, gekoppelt mit einem Kooperationsvertrag mit der NGO „atmosfair“ seit 2018, stellt beispielsweise die Wohnanlage Bremer Höhe klimafreundlich. Die Primärenergieverbräuche zu senken, ist eines unserer zentralen Anliegen. Auch zukünftige Investitionen werden auf Energieeffizienz und Ressourcenschonung geprüft. Die Verwendung von wiederverwertbaren und nachwachsenden Rohstoffen wird angestrebt. Wir fördern den Artenschutz und unterstützen eigene Initiativen für eine stadt- und klimagerechte Mobilität.

Vernetzung und wohnungspolitische Aktivitäten

Die „Bremer Höhe“ eG ist Teil der Mieterbewegung, die erfolgreich die Privatisierung von Wohnraum an Kapitalgesellschaften verhinderte und mit der Gründung von Genossenschaften eine Alternative demokratischer Stadtraumbewirtschaftung aufzeigte. Wir sehen uns damit in der 150-jährigen Tradition der Genossenschafts- und Bodenreformbewegung. Aus eigener und historischer Erfahrung wissen wir, dass die Interessen und Bedürfnisse von sich selbst organisierenden Mietern oft zwischen Kapitalinteressen und Politik aufgerieben werden. Es ist deshalb unser ureigenstes Anliegen, uns mit anderen Genossenschaften sowie anderen Akteuren mit diesem Leitbild entsprechenden Zielen zu vernetzen, Erfahrungen auszutauschen und uns aktiv in politische Debatten und Entscheidungsprozesse einzubringen. Als gesellschaftlicher Akteur in unseren Kiezen und darüber hinaus wollen wir die Vorteile der Förderung engagierter Mietergemeinschaften für ein demokratisches Gemeinwesen sichtbar machen.



Nachhaltigkeit



Gemeinschaft