

Leitbild der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

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 Bewohnerhaushalte¹ selbstbestimmtes, gutes und sicheres Wohnen zu angemessenen Mieten zu gewährleisten. Dieses Kernziel wurde im Laufe der Jahre erweitert. Ökologische Nachhaltigkeit, soziale Vielfalt und gesellschaftliche Verantwortung prägen seitdem unser genossenschaftliches Miteinander. Im Jahr 2022 hat unsere Genossenschaft circa 900 Mitglieder.

Leitende Grundsätze für das Handeln der „Bremer Höhe“ eG wurden 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 regelmäßig diskutiert und weiterentwickelt werden, um den Bedürfnissen der Mitglieder zu entsprechen und die Genossenschaft an sich wandelnde Rahmenbedingungen anzupassen.

1. HAUPTANLIEGEN

Der Satzungszweck unserer Genossenschaft – die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – ist Richtschnur unserer Geschäftstätigkeit.

Das Wohnungsangebot in Berlin ist knapp. Für viele Haushalte wird es zunehmend unmöglich, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die wachsende Bereitschaft unterer und mittlerer Einkommenschichten, solidarische und spekulati-

¹ Um der besseren Lesbarkeit willen haben wir uns gegen eine strenge geschlechtsneutrale Form entschieden und schreiben stattdessen abwechselnd in der neutralen, weiblichen und männlichen Form. Gemeint sind immer alle, die lesen.



onsfreie Wohnformen zu bevorzugen, machen Genossenschaften attraktiv. Gleichzeitig erschweren es steigende Grundstücks- und Baupreise gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen, dauerhaft Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu bewahren und zu schaffen.

Für die Bremer Höhe folgt daraus u. a., unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit Chancen zu nutzen, bestehenden Wohnraum dem spekulativen Markt zu entziehen und neuen genossenschaftlichen Wohnraum zu schaffen. Wir kooperieren mit Mietergemeinschaften, die sich mit der Bitte um Unterstützung an uns wenden und entwickeln Neubauprojekte gemeinsam mit den künftigen Nutzerinnen und Nutzern, wenn die finanziellen und politischen Bedingungen es uns ermöglichen.

2. GRUNDSÄTZE

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 nicht an Vorhaben, die vorrangig der Erwirtschaftung von Rendite 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 inklusiv**

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 versteht Wohnen als Versorgung mit Wohnraum und als soziale Praxis, in der zwischenmenschlicher Austausch, nachbarschaftliche Interaktion, Solidarität und gemeinschaftliches Miteinander eine Rolle spielen. Wir fördern gemeinschaftsbildende Aktivitäten u. a. durch Mittel, Räume und personelle Ressourcen.

- **selbstbestimmt**

Demokratische Selbstbestimmung ist uns wichtig. Wir fördern sie auf vielfältige Weise und gewährleisten dabei größtmögliche Transparenz unserer Gremien. Wir fördern die Integrität einzelner Projekte und ermöglichen ihnen unter dem Dach unserer Genossenschaft weitgehend 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. HERAUSFORDERUNGEN

Veränderung der Altersstruktur

In den nächsten Jahren erwarten wir einen signifikanten Alterungsprozess und einen Generationswechsel. Von unseren circa 800 Wohnungen sind zurzeit etwa 135 seniorengerecht (Erdgeschoss, Hochparterre, schwellenarm, schwellenfrei, mit Fahrstuhl). In vielen Wohnungen sind durch kleinere Maßnahmen Verbesserungen für ältere und körperlich eingeschränkte Menschen möglich. Unsere Ge-

nossenschaft stellt sich der Aufgabe, mit baulichen Anpassungen unserer Wohnungen und Gebäude auf diese Entwicklung sozialverträglich zu reagieren. Deshalb werden wir Neubauvorhaben mit einem Fokus auf Barrierefreiheit planen. Wir versuchen, nachfolgende Generationen unserer Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen.

Altersarmut und prekäre Lebenssituationen

Die Zahl einkommens- und vermögensschwacher Haushalte in Berlin ist hoch. Wir wollen unsere Solidarnetze ausbauen, um von Altersarmut Betroffene den Verbleib in der Bremer Höhe zu ermöglichen. Das kann temporärer Mietverzicht, stärkere Anreize zum Wohnungstausch oder Förderung von nachbarschaftlichen Hilfsnetzwerken bedeuten. Um dies finanzieren zu können, wollen wir u. a. unseren internen Solidarfonds stärken.

Wachsende Stadt

Steigende Grundstücks- und Baupreise und unzureichende Förderung haben in den letzten Jahren zu einem Rückgang des genossenschaftlichen Bauens geführt. Wir fordern Politik und öffentliche Verwaltung auf, die Rahmenbedingungen für Akteure 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 genossenschaftlichen Wohnungsbau zu stärken. Wir beteiligen uns im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten an Entwicklungsvorhaben und am Bau von Genossenschaftsquartieren. Dabei kooperieren wir mit anderen sozial verantwortlichen Akteuren.

Wir streben an, Gewerbeeinheiten in den Beständen anzubieten, wo dies sinnvoll und möglich ist, um mehr Nutzungsmischung zu erreichen. Die Produkt- und Dienstleistungsangebote unserer Gewerbenieter sollen auch den Bewohnerinnen dienen.

Wirtschaften mit sozialer Verantwortung

Die Sicherung des Vermögens der Genossenschaft und ihrer Mitglieder ist zwingend. Wir berichten regelmäßig und ausführlich über den Stand, Pläne, Entwicklungsperspektiven und wirtschaftliche Kennzahlen einzelner Projekte. Jedes Investitionsvorhaben wird darauf geprüft, ob es die ökonomischen und sozialen Spielräume unserer Genossenschaft mittel- und langfristig stärkt.

Im Interesse der Wirtschaftlichkeit und Risikoabsicherung gilt für jedes Hausprojekt das Prinzip der Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Kosten für Erwerb, Sanierung und Bewirtschaftung von den Hausbewohnern selbst getragen werden. Damit werden die Risiken eines neuen Hausprojektes von den „alten“ Bestandsimmobilien weitgehend abgekoppelt.

Um die Mitglieder dauerhaft mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, setzt die „Bremer Höhe“ eG auf kostensparende, effiziente und substanz-erhaltende Bewirtschaftung ihrer Bestände. Im Vordergrund stehen die Versorgungsinteressen der Mitglieder nach passendem Wohnraum. Hierzu ist auch bereits sanierter Wohnraum im Einzelfall anzupassen und bei Gelegenheit neuer Wohnraum zu schaffen. Chancen und Möglichkeiten der Digitalisierung werden geprüft.

Die Genossenschaft ist sich der Problematik der Flächengerechtigkeit bei der Wohnungsnutzung bewusst. Daher wird der Wohnraum entsprechend unserer Grundsätze vergeben. Darüber hinaus bemühen wir uns weiterhin, z. B. durch Tauschangebote, Wohnfläche optimal zu verteilen.

Zur kostensparenden Bewirtschaftung gehört auch die Eigeninitiative der Mitglieder. Wir fördern das ehrenamtliche Engagement für das Wohnumfeld, für genossenschaftliche Einrichtungen und Serviceangebote und bauen es aus.

Die „Bremer Höhe“ eG als Arbeitgeberin

Unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verdanken wir, dass unsere Genossenschaft 2022 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. Sie widmen sich der Mitgliederförderung in ihrer täglichen Arbeit und stellen sich den Anforderungen u. a. durch Qualifizierung. 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

Die Primärenergieverbräuche unserer Häuser zu senken, ist eines unserer zentralen Anliegen. Auch zukünftige Investitionen werden auf Energieeffizienz und Ressourcenschonung geprüft. Für uns wesentliche Ansätze, die wir fördern, sind energetische Gebäudesanierung, nachhaltiges Bauen, Abfallreduktion, Flächenentsiegelung, Artenschutz und die Begrünung von Flächen. Die Verwendung von wiederverwertbaren und nachwachsenden Rohstoffen wird angestrebt. Wir unterstützen eigene Initiativen für eine stadt- und klimagerechte Mobilität.

Vernetzung und wohnungspolitische Aktivitäten

Die Interessen und Bedürfnisse von sich selbst organisierenden Mieterinnen und Mietern werden oft durch Kapitalinteressen und Politik aufgegeben. Als gesellschaftlicher Akteur wollen wir die Vorteile der Förderung engagierter Mietergemeinschaften für ein demokratisches Gemeinwesen sichtbar machen. Die „Bremer Höhe“ eG ist Teil der Mieterbewegung, die erfolgreich die Privatisierung von Wohnraum und seinen Verkauf 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. Wir vernetzen uns mit anderen Genossenschaften und anderen Akteuren, die ähnliche Ziele verfolgen, tauschen mit ihnen Erfahrungen aus und bringen uns aktiv in politische Debatten und Entscheidungsprozesse ein.