

„Berlin ist einfach zu teuer“

Ulf Heilmann, Vorstandschef der Genossenschaft „Bremer Höhe“, würde gerne in der Hauptstadt Wohnungen bauen, kämpft aber mit der Flächenknappheit – und dem Senat

Viele schwören auf die guten und günstigen Genossenschaftswohnungen. Sie bauen aber nur in Brandenburg. Mögen Sie Berlin nicht?

Doch, und wir würden gerne bauen, aber Berlin ist einfach zu teuer. Wenn man einigermaßen preiswerte Mieten anbieten will, kann man sich nicht beteiligen an der Preisralley. In Prenzlauer Berg oder Weißensee meldet sogar der Gutachterausschuss Grundstückswerte von 5000 Euro je Quadratmeter, und am Markt werden die meisten Flächen noch teurer verkauft. Für Leute, die Eigentumswohnungen bauen und für 6500 Euro verkaufen, gehen die Preise in Ordnung. Aber das ist nicht unser Geschäftsmodell. Keine gemeinnützige, keine kirchliche und keine städtische Firma kann solche Grundstückspreise bezahlen.

Warum bauen sie nicht auf landeseigenen Entwicklungsgebieten?

Bei größeren Vorhaben müssten wir uns auf das „Berliner Modell“ einlassen. Das schreibt vor, dass wir ein Drittel der Wohnungen für 6,50 Euro je Quadratmeter vermieten. Dazu müssen wir die anderen für etwa 14 Euro anbieten. Das kann eine Genossenschaft nicht machen.

Hat der Senat den Genossenschaften nicht erst kürzlich Bauflächen vergeben?

Ja, die Senatorin hat das im Spätsommer angekündigt. 20 Grundstücke waren das. Kein einziges davon war für den genossenschaftlichen Wohnungsbau geeignet. Einige waren zu klein, bei den größeren gab es verschiedene Hindernisse, auf einem stehen 80 vermietete Garagen. Wir können doch nicht Nutzungskonflikte selbst lösen. Das muss der Verkäufer

schon tun. Entweder ist ein Grundstück planungstreif oder eben nicht.

Die städtischen Gesellschaften haben genügend Grundstücke, warum kooperieren Sie nicht mit denen?

Das tut die Charlottenburger Genossenschaft mit der Degewo in Spandau zum Beispiel. Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind offenbar nicht in der Lage, die 6000 Wohnungen zu bauen, die sie jährlich verwirklichen sollen. Dazu reichen deren Baukapazitäten



Foto: promo

Ulf Heilmann, ist Vorstand der Genossenschaft „Bremer Höhe“ seit ihrer Gründung im Jahr 2000, mit der Privatisierung von 520 Wohnungen im Stadtteil Prenzlauer Berg.

nicht aus. Sie schaffen aktuell nur 3000 Wohnungen. Wir dagegen stehen bereit, können preiswert bauen und sozial vermieten, bekommen aber keine Unterstützung.

Sitzen die landeseigenen Unternehmen auf den Flächen, ohne etwas zu tun?

Jedenfalls sind sie mangels Planungskapazitäten nicht in der Lage, die 140 Grundstücke, die ihnen der Senat übertragen hat, in den nächsten zwei bis drei Jahren zu beplanen und zu bebauen. Warum wird nicht ein Teil dieser Flächen an die Genossenschaften gegeben? Dazu wäre eine politische Grundratsentscheidung nötig. Möglich wäre es aber.

Wie viele Wohnungen könnten die Berliner Genossenschaften denn bauen?

2000 bis 3000 Wohnungen im Jahr. Wir bauen aber nur 700. Wenn die Politik es wollte, könnten wir diese Lücke schließen und sehr viel schneller sehr viel mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin schaffen. Aber dafür brauchen die Genossenschaften eben auch Grundstücke. Aber warum sollte das Land nicht all die Flächen zurückholen, die erst ab 2023 geplant werden sollen.

Erkennt der Senat das Problem?

Ja, selbst Bau-Staatssekretär Scheel hat deutlich auf einer Veranstaltung eingeräumt, dass ein Jahr verloren wurde, weil der Senat bauwillige Genossenschaften vernachlässigt hat. Der Wohnungsverband BBU mahnt auch, die Genossenschaft endlich in die Wohnungsbauoffensive einzubinden. Schuld daran ist auch nicht Bausenatorin Lompscher. Vielmehr müsste die BIM (landeseigene Grundstücksgesellschaft; Anm. d. Red.) handeln, und der Finanzsenator müsste als Kontrolleur der BIM Druck machen. Aber da wird nur wie verrückt geclustert und untersucht, aber kein Bauland bereitgestellt. In München, Hamburg und Hannover gibt es überall vernünftige Verfahren zur Einbindung der Genossenschaften. Nur in Berlin hängen wir in der Luft.

Bauen Sie denn gar nicht?

Doch, auch das sind nur Gerüchte. Wir zählen zu den etwa 50 Genossenschaften, die bauen wollen. 45 Projekte werden gerade fertig. Genossenschaften haben auch noch Bau-Reserven oder Lücken auf Grundstücken der 50er Jahre. Das läuft noch zwei Jahre. Aber dann

sind die Reserven erschöpft. Deshalb weicht die Charlottenburger Genossenschaft nach Willda aus. Und wir nach Hohbrechtsteide und die Selbstbau nach Prädikow und Wandlitz. Das ist nicht weit weg. Aber eben Brandenburg.

Wie bitte, in Hohbrechtsteide?

Ja, das liegt hinter Buch. Und wir aktivieren dafür sogar privates Kapital. Bis zu 25 000 Euro bringt ein Genosse ein und bekommt dort eine Wohnung für 9,50 Euro Nettokalt. Das ist das teuerste, das wir bisher in der Röhre hatten. Aber die Nachfrage ist groß. Die Genossen hatten zuvor vergeblich in Berlin eine Wohnung für unter zehn Euro je Quadratmeter gesucht. Und in Hohbrechtsteide bekommen sie Gemeinschaftsräume und einen Saal für Partys oder Sportkurse zur gemeinschaftlichen Nutzung dazu. Das Beispiel zeigt aber auch, dass nicht mal mehr die Mittelschicht eine Chance hat, in Berlin eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Es heißt, die Genossenschaften schwimmen im Geld. Stimmt das?

Die chemische Reaktion, die Geld in Wasser verwandelt, ist mir nicht bekannt. Im Ernst, wir sind eine junge Genossenschaft. Die 49 Häuser, die wir im Jahr 2000 übernommen haben und die dazu gekauften Objekte in Friedrichshain, Lichtenberg und Schöneberg sowie Hohbrechtsteide sind noch nicht entschuldeter. Aber die großen Genossenschaften sind entschuldeter und erzielen deshalb Überschüsse trotz Mieten von fünf Euro je Quadratmeter. Die können und wollen bauen. Aber der Senat lässt sie nicht.

— Das Interview führte Ralf Schönball