

Das Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ eG

höe 2/17



Schlechte Zeiten für Mieter

Mitgliederversammlung am 28. Juni 2017

Sommerfest am 15. Juli: HelferInnen gesucht

Inhalt

3	Wir machen nicht mit!	10	Leben statt Parken – Nachruf auf Jürgen (Jogi) Mauersberg
4	Sommerfest 2017 = Gneiststraßenfest 2017	12	Gewerbe vorgestellt: Pension Guesthouse Berlin
5	LiederLauschenFestival	13	Fortbildung durch Fahrradfahren
6	Nachbarschaftsfest in der Gemeinschaftsunterkunft Treskowstraße	13	Mitgliederversammlung
7	Initiativenfondsjurysitzung April 2017	14	Was wurde eigentlich aus ... – unseren ersten langfristigen Berechnungen zur Mietentwick- lung?
8	Parking Day 2017	16	Termine, Verwaltung, Impressum
9	Steckbrief AufsichtsrätInnen: Klaus Mindrup		

–
Zum Titelbild: Die Mieter der Prenzlauer Allee 45a protestieren mit Bannern gegen die zu erwartenden Mietsteigerungen und Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung ihres Hauses in Wohnungseigentum und Verkauf zu einem sehr hohen Preis.

Kompletter Text aller Transparente:
Hier haben 61 Menschen noch ein bezahlbares Zuhause. Und das ist gut so.

Wir machen nicht mit!

Der 19. Mai 2017 war für viele Berliner Mieter und Mieterinnen ein Tag des unmerklichen Grauens: Der **Berliner Mietspiegel 2017** wurde veröffentlicht. Die Ergebnisse der statistischen Erhebungen, die im Sommer 2016 erfolgten, ergaben eine Steigerung der Durchschnittsmieten um etwa 9 % innerhalb von nur 2 Jahren. Für Altbauten, die vor 1918 errichtet wurden, also auch für die Bremer Höhe, ist nun je nach Wohnungsgröße ein Mittelwert von 6,39 €/m² (Wohnung > 90 m²) bis 8,01 €/m² nettokalt (Wohnung < 40 m²) maßgeblich. Gemäß der Auflagen aus unserem Fördervertrag liegt der Wert, bis zu dem wir unsere Mieten erhöhen könnten, nun bei 6,69 €/m², eine Steigerung gegenüber 2015 um 85 ct/m² (15 %).

Der **große Sprung der Mittelwerte des Mietspiegels** bildet die wahre Katastrophe für die Berliner Mieter nur zum Teil ab. Noch übler sind die Preisspannen, innerhalb derer eine Miete nun anerkanntermaßen als ortsüblich gelten kann: Die Obergrenzen für Altbauwohnungen in mittlerer Wohnlage liegen zwischen 10,06 und 10,27 €/m², d. h. auch bei Mietforderungen in dieser Höhe gibt es kaum Gründe, von Mietwucher oder Umgehung der Mietpreisbremse zu sprechen. Bei Neubauten, errichtet nach 2003, reichen die Spannen bis über 13 €/m². Im Detail kann man das unter www.berlin.de/mietspiegel nachlesen.

Auf unserer gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzung am 30. Mai 2017 waren sich alle Gremienmitglieder einig, dass wir an dieser Entwicklung nicht teilnehmen wollen und bei unserer langfristigen Planung bleiben. Das heißt, die Dauernutzungsentgelte in der Bremer Höhe und in der Bornitzstraße werden planmäßig erst wieder im Jahr 2019 um einen moderaten Betrag angehoben (die Gründe, warum auch unsere Nutzungsentgelte im Laufe der Jahre leicht steigen müssen, erläutern wir regelmäßig in unseren Mitgliederversammlungen und im Infoblatt. – s. auch Artikel S. 14).

Wenige Ausnahmen aber gibt es: Ca. 10 Mitglieder erhalten in diesen Tagen eine Mieterhöhung. Dabei handelt es sich um Haushalte, die bislang eine weit geringere Miete, als alle anderen zahlten, weil sie sich in den 1990er Jahren unter Inanspruchnahme von Fördermitteln eine Gastagenheizung und/oder ein Bad eingebaut haben. Diese Investitionen sind nach etwa 20 Jahren mehr als abgewohnt und es ist gerechtfertigt, die Mieten, die z. T. noch unter 4 €/m² liegen, schrittweise an das Niveau anzupassen, das die anderen Mitglieder unserer Genossenschaft zahlen, im Gesamtschnitt 5,45 €/m² nettokalt. Das ist inzwischen 15 % weniger, als der Berliner Durchschnitt.

Ulf Heitmann



–
München – „Hier entsteht in Kürze
bezahlbarer Wohnraum für Wenige“

Sommerfest 2017 = Gneiststraßenfest 2017

Und jährlich grüßt das genossenschaftliche Sommerfest! So auch wieder in diesem Jahr, am Samstag, dem 15. Juli, am letzten Wochenende vor Beginn der Sommerferien. Da im Juni 2016 das 1. Gneiststraßenfest der AG Verkehr so ein toller Erfolg war mit 300 Menschen, die bis in den späten Abend hinein auf der Straße feierten, lag es nahe, erstmals in diesem Jahr das traditionelle Sommerfest der „Bremer Höhe“ **eG als Straßenfest zu beantragen und zu veranstalten**. Die Planung und Durchführung des letztjährigen Straßenfests hat sich so bewährt, dass sie in weiten Teilen als Blaupause für die diesjährige Festorganisation übernommen werden kann.

Die Gneiststraße wird wieder vollständig zwischen der Schönhauser Allee und der Pappelallee gesperrt und „Festmeile“ sein, ergänzt durch das Stück Greifenhagener Straße zwischen Gneist- und Buchholzer Straße, wo erneut die **Bühne** stehen wird. Der Abschnitt Gneiststraße zwischen Pappelallee bis zur Einmündung Greifenhagener Straße ist dem **selbstorganisierten Anwohner-Flohmarkt** vorbehalten. Rund um den zentralen „Gneistplatz“ wird es Sitzgelegenheiten mit Bänken und Tischen geben in unmittelbarer Nähe zum Getränkestand, der dort aufgebaut wird. Der Abschnitt Gneiststraße zur Schönhauser Allee hin ist als **Spielbereich für den Kinderspaß und sportliche Aktivitäten** vorgesehen. Hinzu kommt, wie oben erwähnt, eine kleine Festbühne für Live-Musik und andere Darbietungen in der Greifenhagener Straße.



Mit der Entscheidung, das Sommerfest unserer Genossenschaft erstmals als ein Straßenfest zu feiern, wollen wir uns als eine **lebendige Nachbarschaft im öffentlichen Raum** für alle BewohnerInnen des Helmholtzplatzkieses präsentieren, um damit unsere Anliegen eines sozialen Wohnens und Miteinanders sowie Engagements für eine anwohnerfreundliche Verkehrspolitik nach außen zu kommunizieren.

Ein großes Fest als Straßenfest zu organisieren ist zwar keine Zauberei, bedarf aber tatkräftiger Unterstützung und möglichst vieler fleißiger Hände. Deshalb geht die große Bitte an alle GenossInnen, sich beim Auf- und Abbau des Festes zu engagieren. **Dringend gesucht werden vor allem Auf- und Abbauhelfer** für die Bühne, die Bänke und die Tische. Das betrifft am Festtag konkret den Aufbau im Zeitraum zwischen 11.00 und 14.00 und den Abbau ab 21.30 Uhr. Wer als Auf- und Abbauhelfer aktiv mitmachen möchte, melde sich bitte per E-Mail bei Andreas Döhler: andreas.doehler@bremer-hoehe.de

Die Koordination des Anwohner-Flohmarkts übernimmt Katja Weinhold, wer sich also mit einem Stand/Tisch beteiligen möchte, sollte sich am besten bei ihr per E-Mail anmelden: info@kw-pr.com

Eine Vorab-Anmeldung für den Flohmarkt wäre wichtig, um die Größe des Marktes einschätzen zu können. Außerdem sollen wie im letzten Jahr im Bereich des Flohmarkts Kuchenstände integriert werden. Auch dafür möchten wir Euch bitten, sich vorher bei Katja Weinhold anzumelden.

Herzlich willkommen sind auch Ideen und Engagement für die Gestaltung des Spiel- und Sportbereichs, ebenso gibt es für Jung bis Alt die Möglichkeit im Rahmen des Bühnenprogramms aktiv zu werden, sei es durch Musik, Tanz, Zaubern, Jonglieren oder andere Darbietungen. Wer Lust hat und interessiert ist, kann sich dafür gerne mit Andreas Döhler in Verbindung setzen, der diese Aktivitäten koordiniert, siehe E-Mail-Kontakt oben.

Andreas Döhler

—
Straßenfest Bremer Höhe 2016

LiederLauschenFestival auf dem Helmholtzplatz

Das alljährliche Open Air-Festival **LiederLauschen** auf dem Helmholtzplatz feiert **vom 1.–3. September 2017** sein **10. Jubiläum**. Umsonst und draußen! LiederLauschen ist ein Festival, das neuen aufstrebenden KünstlerInnen, die bisher keine Verträge (mit großen Plattenfirmen) haben, eine einzigartige Plattform bietet. Organisiert wird das Festival von dem Kiezakteur Braumeister e.V., Gastgeber ist der Förderverein Helmholtzplatz, zu dessen Mitgliedern auch die WBG „Bremer Höhe“ eG seit einiger Zeit zählt. In der Mitte des lebendigen Helmholtzplatzes vereint sich so Kiezkultur, nachbarschaft-

liches und ehrenamtliches Engagement mit der Förderung lokaler und interkultureller Musik. Unabhängig und Selbstgemacht. Dieses Jahr will sich das Straßen/kunst/musik/fest besonders für Musikerinnen stark machen. Unter dem Motto „Queens of the Streets“ werden an drei Tagen vorrangig – aber nicht nur – Frauen auftreten. Das **LiederLauschen** bietet dafür die Bühne und den Rahmen. **Aufruf!** Künstlerinnen und Künstler, aus allen Bereichen der Straßenkunst und Performance, die dabei sein wollen, bewerben sich bitte ab sofort online bei liederlauschen@braumeister.tv

Aktuelle Informationen auf: www.liederlauschen.de und facebook.com/LiederLauschen/

Nachbarschaftsfest in der Gemeinschaftsunterkunft Treskowstraße

Am 19. Mai feierten die Bewohner und Mitarbeiter der Gemeinschaftsunterkunft Treskowstraße in Pankow, die vom „Union Hilfswerk“ betrieben wird, ein **großes Frühlingsfest** gemeinsam mit ihren Nachbarn, Freunden und Unterstützern. Nach umfangreichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurde ein lange Zeit leer stehendes, ehemaliges Firmenbürogebäude in der Treskowstraße in eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber umgewandelt und im September 2016 eröffnet. Über 500 Menschen, die bislang in vier Pankower Turnhallen untergebracht waren, haben hier zunächst einmal ihr neues Zuhause gefunden, darunter auch die ehemaligen Bewohner der Turnhallen-Notunterkunft in der Wichertstraße. In der Flüchtlingshilfe aktive Genossen der „Bremer Höhe“ eG kümmerten sich im vergangenen Jahr regelmäßig um die Bewohner der Wichertstraße, entweder direkt vor Ort oder durch Einladungen zu Kinoabenden und Nähstuben in der „Bremer Höhle“. Dadurch blieb der Kontakt zur GUK Treskowstraße bestehen, die z. B. durch unsere Genossenschaft im letzten Herbst mit einer großen Spende an Fahrrädern un-



terstützt werden konnte. Deshalb hat sich die „Bremer Höhe“ bei diesem Nachbarschaftsfest gerne mit der **Organisation einer Filmvorführung** für alle Bewohner und Besucher des Hauses engagiert. Gezeigt wurde der Dokumentarfilm „Alles gut“, in dem über den Zeitraum eines Jahres sehr gut beobachtet der Alltag von Flüchtlingen begleitet wird. Zugegeben, die Filmvorführung am späten Nachmittag bei heißen Temperaturen drinnen und draußen hatte einen schweren Stand, zumal das restliche Festprogramm mit viel Essen, Trinken, Tänzen, Live-Musik und Chorgesängen, Tischtennis, Basketball, Skateboarden und vielen Kinderspielen sehr üppig und umfangreich war. Aber gerade nach Filmende wollten besonders die Kinder wissen, wann das nächste Mal Kino in ihrem Haus stattfindet. AD

—
Ausgelassene Stimmung besonders unter den Kindern beim Nachbarschaftsfest in der Treskowstraße



Initiativenfonds-Jurysitzung April 2017

Kurz und knapp lässt sich über die erste Sitzung der Initiativenfondsjury in diesem Jahr berichten. Bei nur zwei frist- und formgerecht eingereichten Anträgen war die Jury in der Lage, den Überblick zu bewahren. Da sich erfreulicherweise beide Anträge (Achtung: Frühjahrs-Sitzung!) rund um das immer wieder beliebte Thema „Garten“ drehten, fiel es den acht anwesenden Jurymitgliedern relativ leicht, aus der mit 1.953,89 EUR gut gefüllten Fördergießkanne den **Geldsegen gerecht zu verteilen**. Der beantragte **Staudengarten** für den Innenhof der Gneiststraße 7 wurde mit 327 EUR in voller Höhe bewilligt, für den zweiten Antrag einer **Hochbeet-Bepflanzung** für den Innenhof der Gneiststraße 18 wurde ebenfalls die Antragssumme von 401,34 EUR genehmigt, in dem Fall aber mit Auflagen, was die Anlieferung der Pflanzenerde betraf. Diese Auflagen wurden aber inzwischen schon zur Zufriedenheit aller erfüllt und nun sind alle auf das Blühen des Hochbeets in der Gneist 18 gespannt. Ganz entspannt hingegen sieht die Inifondsjury mit einem immer noch gut gefüllten Budgettopf von etwas mehr als 1.220 EUR der Herbstsitzung entgegen und freut sich auf neue Anträge und Herausforderungen.

Übrigens: Da drei Jurymitglieder ihre Mandate bei der Mitgliederversammlung am 28.6. nicht verlängern möchten, besteht durchaus **Bedarf für frische Juryköpfe**. Wie üblich reicht eine formlose Kandidatur bei der Mitgliederversammlung oder eine vorherige Anmeldung per E-Mail oder Postwurf aus, um sich für die Wahl in das Kompetenzteam der Initiativenfondsjury zu bewerben!

AD

Parking Day 2017

„Parkst du noch oder lebst du schon?“ Das ist auch in diesem Jahr für einige Bewohner der Gneiststraße und Mitglieder der AG Verkehr der Bremer Höhe das Motto sich beim „Parking Day“ zu engagieren und daran teilzunehmen. Seit einigen Jahren hat dieser **weltweite Event** seinen festen Platz im Kalender am jeweils dritten Freitag des Septembers und findet in diesem Jahr am 15.9. statt. Die Idee, sich legal mit wenigen Euros (einen Parkschein kaufen und dann sein Fahrrad auf dem Parkplatz abstellen reicht aus) den öffentlichen Raum zurückzuerobieren, ihn alternativ zu nutzen und damit ein Statement zum **enormen Flächenverbrauch von parkenden Autos** gerade in den Innenstädten abzugeben, erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Und wenn wie im letzten Jahr in der Gneiststraße die „gemietete“ Parkbucht für das Fahrrad mit Sofa, Teppich, Couchtisch und Zimmerpflanze zu einer gemütlichen Sitzecke wird, entsteht daraus schnell ein gemeinschaftliches Happening. Die Idee des „Parking Day“ ist auch deshalb sympathisch, weil sie keiner übergeordneten Organisation bedarf, sondern als einfach zu kommunizierende, direkte Aktion den Alltag umkrempelt. Deshalb würden sich die Initiatoren des „Parking Day“ der AG Verkehr sehr freuen, wenn in diesem Jahr nicht nur BewohnerInnen der Gneiststraße, sondern auch der Schönhauser Allee und der Pappelallee, der Buchholzer- und der Greifenhagener Straße teilnehmen,



und vielleicht finden sich über den Prenzlauer Berg hinaus noch andere Menschen der Bremer Höhe, um am „Parking Day“ ihre Straße kreativ zu gestalten. Ansprechpartnerin für alle Fragen und Ideen rund um den „Parking Day“ ist wieder Patrizia Flores: patriziaflores@gmx.de

AD

–
Parking Day 2016 in der Gneiststraße



Steckbrief AufsichtsrätInnen

Name: Klaus Mindrup
Jahrgang: 1964
Wohnquartier: bis 2006 Bremer Höhe –
seitdem Mietergenossenschaft
Selbstbau eG
Mitglied seit: 14.11.2002
Beruf: Diplom-Biologe – Mitglied des
Deutschen Bundestages

Wie ich zur Genossenschaft kam:

Ich habe die „Bremer Höhe“ eG von Anfang an als Kommunalpolitiker begleitet und unterstützt. In den ersten zwei Jahren hatte die Genossenschaft neben dem Aufsichtsrat einen Beirat, dem ich von Anfang an angehört habe. Als sich dann die Chance ergab, eine Hochparterre-Wohnung in der Greifenhagener Straße zu mieten, für die sich damals niemand interessiert hatte, habe ich diese genutzt und bin Mitglied geworden. Im Jahr 2006 bin ich dann mit meiner damaligen Lebenspartnerin in die Oderberger Straße in ein Haus der Selbstbau Genossenschaft gezogen, aber natürlich Mitglied der „Bremer Höhe“ eG geblieben.

Zum Wohlfühlen in meiner Wohnumgebung brauche ich:

Eine Wohnung, die mitten im Kiez liegt, ausreichend Platz bietet und bezahlbar ist. Läden für die täglichen Besorgungen und meine Stammkneipe (das „entweder oder“) in unmittelbarer Nachbarschaft. Natürlich braucht man auch nette Nachbarn. Einen guten und sicheren Stellplatz für mein Fahrrad, mit dem ich zur Arbeit fahre. Einen Balkon würde ich mir wünschen, habe ich aber leider nicht.

Ich bin im Aufsichtsrat, weil:

Ich das „Modell Bremer Höhe“ unbedingt zum Erfolg führen wollte. Wir sind als Genossenschaft Mieter und Eigentümer zugleich. Wir können die Zukunft unserer Genossenschaft selbst gestalten. Damit machen wir vielen anderen Mut, diesen Weg zu gehen, auch wenn die Zeiten schwieriger geworden sind.

Meine Aufgaben im Aufsichtsrat sind:

Vielfältig und ehrenamtlich. Seit 2002 bin ich Mitglied des Aufsichtsrats. Für mich bedeutet das: Unterlagen lesen, Sitzungen vorbereiten, an Abstimmungen teilnehmen, im Team arbeiten und



wenn es sein muss auch heftig kämpfen, wie vor 15 Jahren, als wir Gegenwind vom Senat bekamen.

Aus meinem Beruf bringe ich mit:

Umfangreiche Erfahrungen aus meiner Arbeit, aus anderer ehrenamtlicher Tätigkeit (u.a. 16 Jahre Vorstand Unabhängiges Institut für Umweltfragen e.V.) und meine Erfahrungen aus der Politik. Auch wenn das hier nicht gefragt wird, ich profitiere in meiner Arbeit als Bundestagsabgeordneter enorm von meiner Aufsichtsrats Tätigkeit und konnte die Genossenschaftsbewegung konkret unterstützen, so beim Kleinanlegerschutzgesetz (Mitgliederdarlehen) und bei der Förderung von Mieterstrom.

Ich wünsche mir für die Genossenschaft:

Dass sie auch weiterhin ein sicherer Hafen im stürmischen Wohnungsmarkt bleibt. Dass sie weiterhin ein Ort bleibt, an dem Menschen ihre unterschiedlichsten Lebensmodelle verfolgen können. Dass sie ein Ort bleibt, in dem auch Menschen eine Wohnung in ihrem Kiez finden, die nicht die dickste Brieftasche haben. Dass unsere Genossenschaft offen bleibt für neue Mitglieder und Projekte.

Leben statt Parken – Nachruf auf Jürgen (Jogi) Mauersberg (1966 bis 2017)

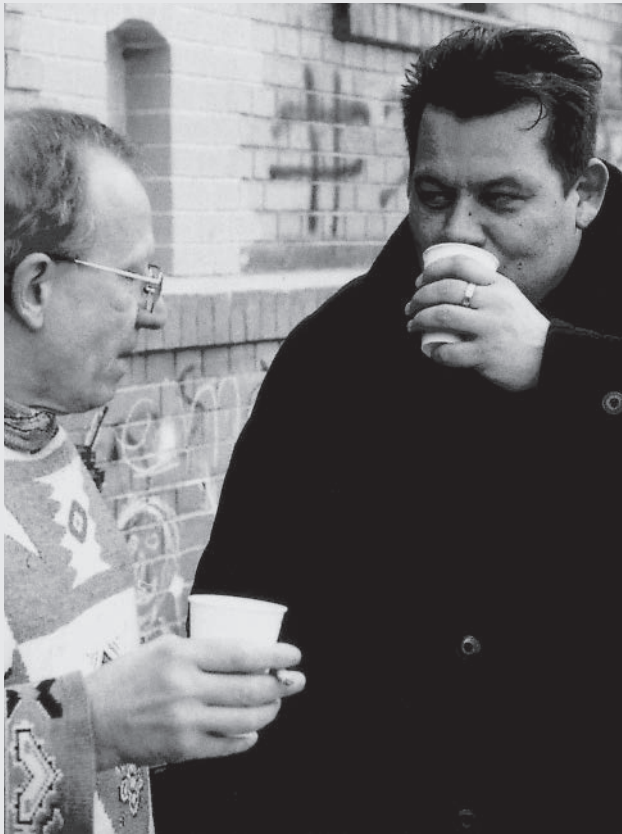


Im Schönhauser Hof blühen die Kastanien, Vögel zwitschern, Kinder spielen auf den neu gestalteten Flächen. So hatte es sich Jogi Mauersberg, Bewohner der Bremer Höhe seit 2002, wohl immer gewünscht. Er kann Hof und Frühling jedoch nicht mehr genießen. Nach schwerer Krankheit starb Jürgen (Jogi) Mauersberg im Alter von nur 50 Jahren im April 2017. Viel zu früh aus dem Leben gerissen, trauern seine Frau und die drei Kinder, seine Familie, Freunde und Bekannte.

Auch der Aufsichtsrat der „Bremer Höhe“ eG hat mit Bestürzung vom Tod unseres ehemaligen Aufsichtsratskollegen Jogi Mauersberg erfahren. Wir und viele andere Bewohner der Bremer Höhe haben Jogi Mauersberg vor allem als engagierten Kämpfer für einen lebenswerten Schönhauser Hof kennen gelernt. Erinnern wir uns an die Zeit, als der große mittige Garten noch hinter der Mauer verborgen lag und als Terra incognita galt. 2004 wollte der damalige Besitzer des Grundstücks Schönhauser Allee 59, der Deutsche Bundeswehrverband e.V., ein Tagungszentrum mit Tiefgarage im Garten errichten. BewohnerInnen, Vorstand und Aufsichtsrat traten den Plänen entgegen. Befürchtet wurden der Verlust der großen Bäume sowie Lärm und Dreck der einfahrenden Autos, letztlich der Verlust an Lebensqualität für alle AnwohnerInnen. Gemeinsam mit Oliver Spatz gründete Jogi Mauersberg die Bürgerinitiative „Leben statt Parken“. Fantasiereich organisierte die BI den Anwohnerprotest: Unterschriftensammlungen und Nachbarschaftstreffen, Aufrufe in den Häusern und Zettel in den Bäumen bis hin zu Protestgesängen über die Mauer hinweg. Das gemeinsame Wirken hatte Erfolg. Der Bundeswehrverband verzichtete auf die Tiefgarage, „im Interesse des Erhalts

des guten nachbarschaftlichen Verhältnisses“ wie es in einem Schreiben des Verbandes von Anfang 2005 hieß.

Getragen von der breiten Protestunterstützung wurde Jogi Mauersberg auf der Mitgliederversammlung 2005 in den Aufsichtsrat der „Bremer Höhe“ eG gewählt. Mit klaren Analysen und philosophi-



ischem Gespür wirkte er bis 2011 im Aufsichtsrat an wichtigen Entscheidungen der Genossenschaft mit. Dazu gehörten der Erwerb der Katzlerstraße 13, der Wagenburg Rigaer Straße und des Stadtguts Hobrechtsfelde sowie die Einrichtung des Initiativenfonds und der Schlichtungskommission.

Zu Jogis Nachlass in der Bremer Höhe gehört auch das „Crossroads“ an der Pappelallee Ecke Gneiststraße. 2009 übernahm er mit zwei Freunden das Ladenlokal. Das ursprünglich verfolgte Kombinationsangebot von Beratung und Gastronomie verwandelte sich schnell in das Bar-Konzept „Crossroads“. Einer der drei Gründer führt die Bar heute weiter.

Der Konflikt mit dem Bundeswehrverband über den Schönhauser Hof führte im Übrigen noch zu einem anderen unerwarteten Erfolg. Vertreter des Bundeswehrverbandes und der Genossenschaft lernten sich kennen und erhielten Einblick in die sozial engagierte Arbeit des Anderen: die „Bremer Höhe“ eG als Interessenvertreterin der Bewohner, der Bundeswehrverband als Interessenvertreter der Soldaten. Tatsächlich entstand ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis. Die gegenseitige Wertschätzung war so groß, dass der Bundeswehrverband der Genossenschaft 2014 das Grundstück Schönhauser Allee 59 exklusiv zum Kauf anbot. Die Genossenschaft konnte das Gebäude und den Hof zu einem Preis erwerben, der unterhalb des erzielbaren Höchstpreises lag. Heute steht der große Hof allen Bewohnern zur Verfügung, als grüne Oase inmitten der Stadt. Jogi Mauersbergers Vision vom „Leben statt Parken“ ist hier Wirklichkeit geworden.

Für den Aufsichtsrat

Andreas Bachmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Gewerbe vorgestellt: Pension Guesthouse Berlin

Als im Sommer 2015 die Schönhauser Allee 59 bezugsfertig wurde, war die Pension Guesthouse Berlin einer der ersten Mieter, die einzogen. Der vorherige Eigentümer, der Deutsche Bundeswehr-



die fünf Räume so zu gestalten, dass sie gleichermaßen den Flair individuellen Wohnens mit dem Komfort eines Gästehauses kombinieren. Durch die langjährigen Erfahrungen mit so einem Konzept in der Pension Freiraum waren die Betreiber aber bestens dafür präpariert, diese Herausforderung anzunehmen. Die Pension Freiraum und die Pension Guesthouse Berlin ergänzen sich hervorragend. Der Rezeptionsservice für das Guesthouse erfolgt im Freiraum, dort wird auch ein **leckeres Frühstücksbuffet** geboten. Wer lieber als Selbstversorger unterwegs ist, kann hingegen die Küchenzeile im Guesthouse nutzen. Der Aufwand zu expandieren hat sich für die Familie Burmester auf jeden Fall gelohnt. 2016 wurden beide Häuser mit dem „**Guest Review Award**“ für die beste Gästebetreuung ausgezeichnet, was den großartigen Bewertungen durch seine Gäste zu verdanken ist.

www.guesthouseberlin.de
www.pension-freiraum.de

verband e.V., hatte bereits das Dachgeschoss im vierten Stock als Gäste-Wohnbereich mit Übernachtungsmöglichkeiten eingerichtet. Von daher bot sich eine entsprechende Weiternutzung an. Glück und Zufall fügten sich, dass quasi um die Ecke, mit der Pension Freiraum (Greifenhagener Straße/ Buchholzer Straße) ein langjährig bekannter und geschätzter Nachbar Interesse hatte, diese besonderen Räumlichkeiten zu übernehmen. Seit 2004 wird die **Pension Freiraum als Familienunternehmen** betrieben und ist inzwischen mehr als nur ein Geheimtipp im Prenzlauer Berg, wenn es darum geht Berlin-Gästen eine Kombination von **günstiger Unterbringung**, gepaart mit **gutem Service**, einer geschmackvollen Einrichtung und einer niveauvollen und persönlichen Atmosphäre zu bieten. Auch bei den Prenzlberger BewohnerInnen der „Bremer Höhe“ eG war und ist die Pension Freiraum immer eine gern genutzte Option, wenn die Bremer Höhe-eigene Gästewohnung ausgebucht ist, um Freunde und Verwandte von außerhalb in unmittelbarer Nachbarschaft unterzubringen. Das Dachgeschoss in der Schönhauser Allee 59 zu einer Pension zu machen, setzte aber auch ein gewisses Geschick und entsprechende Erfahrungen voraus,



Fortbildung durch Fahrradfahren

Am Sonntag, den 10. September 2017 findet unsere alljährliche, gemeinsam mit der SelbstBau eG organisierte Radtour zu interessanten genossenschaftlichen Projekten statt. In diesem Jahr starten wir um 11 Uhr vor der Bremer Höhe (Ecke Schönhauser/Buchholzer Straße) und fahren über den Mauerweg in Richtung Reinickendorf.

Der nordwestliche Ortsteil Berlins war in den 1920 Jahren ein Schwerpunkt des **modernen Siedlungsbaus und Experimentierfeld** vieler vom Bauhaus beeinflusster Architekten. Wir besuchen u. a. das **Weltkulturerbe Schillerpark** und die **Weißer Stadt in Wedding** (obwohl letztere keine Genossenschafts-siedlung ist, ist sie aber von hohem architekturhistorischem Wert). Die Tour geht des Weiteren vorbei an genossenschaftlichen Siedlungen verschiedener Epochen in Reinickendorf und endet voraussichtlich zwischen 15 und 16 Uhr nach ca. 20 km am Tegeler See, wo wir in einer der dortigen gastronomischen Einrichtungen eine Stärkung für die Rückfahrt zu uns nehmen werden.

Damit wir entsprechend der Teilnehmerzahl Plätze reservieren können, bitten wir alle Interessierten, sich bitte bis 15. August 2017 per E-Mail unter info@bremer-hoehe.de oder telefonisch im Büro anzumelden.

Die Rückfahrt kann individuell mit der S-Bahn, über den Radweg am Tegeler See und Spandauer Schifffahrtskanal oder entlang dem Nordgraben und Mauerweg erfolgen.

UH

Siedlung Schillerpark in Wedding –
eine Station der Fahrradtour im September

Mitgliederversammlung

Am Mittwoch den 28. Juni 2017 findet ab 19.00 unsere Jahreshauptversammlung statt. Ort ist wie in den letzten Jahren der Saal der Zoar-Gemeinde in der Cantianstraße 9 in 10437 Berlin, den uns die Gemeinde wieder zur Verfügung stellt.



Auch in diesem Jahr haben wir den geprüften **Lagebericht des Vorstands** allen Mitgliedern mit der förmlichen Einladung verschickt. Das erspart uns die Zeit des Vorlesens und ermöglicht es auch den Mitgliedern, die nicht zur Versammlung kommen können oder mögen, sich ein Bild von der Lage ihrer Genossenschaft zu machen.

Alle anderen Inhalte der ordentlichen Mitgliederversammlung bleiben bestehen: Der Aufsichtsrat wird über seine Tätigkeit und über die Ergebnisse der Prüfung informieren und die üblichen Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Entlastung der Gremienmitglieder vorschlagen. Bevor entlastet wird, darf aber natürlich auch gefragt und diskutiert werden. Darüber hinaus gilt es, wieder viele Plätze in den verschiedenen Gremien der Genossenschaft neu zu besetzen: Zwei Aufsichtsratsmandate und acht Jurymitgliedschaften für den Initiativenfonds. **Engagierte Mitglieder gesucht!**

Über Art und Umfang der Arbeit in den verschiedenen Gremien informieren wir auch gerne vorab. Die Formalien einer Kandidatur sind in der Einladung beschrieben. Fragen können aber auch vorher an uns gestellt werden. Wir freuen uns auf Ihre Beteiligung an der Versammlung!

Der Vorstand

Was wurde eigentlich aus ... – unseren ersten langfristigen Berechnungen zur Mietentwicklung?

Seit Gründung der „Bremer Höhe“ eG war die wichtigste Frage für die meisten unserer Mitglieder, die sich persönlich und mit nicht unbeträchtlichen Anteilen von 10.000 DM/5.113 € engagierten: Wie hoch wird mittel- und langfristig die Miete sein? Kann ich mir das Wohnen hier noch auch in 15 und 20 Jahren leisten? Der **Kern des genossenschaftlichen Gedankens** war und ist der gegenseitige wirtschaftliche Vorteil. Z. B. machen Einkaufs- und Liefergenossenschaften solange Sinn, solange sie ihren Mitgliedern sicherere und günstigere Preise sowie Distributionskosten gewähren, als sie von Einzelnen auf dem Markt zu erzielen sind. Der Vorstand war und ist somit gehalten, langfristige Prognosen zur Entwicklung der Nutzungsentgelte abzugeben und sich dann an ihrem Wahrheitsgehalt messen zu lassen.

Das erste Mal konnten wir gegen Ende der Sanierung der Wohnanlage Bremer Höhe eine **langfristige Prognose** abgeben, da dann klar war, dass wir die kalkulierten Kosten der Sanierung (ca. 25 Mio. €) tatsächlich einhalten werden. Damals „sagten wir voraus“, dass im Jahre 2015 die Dauernutzungsentgelte bei ca. 6,15 €/m² netto kalt liegen würden. Diese Höhe entsprach in etwa unserer allerersten Berechnung aus dem Jahre 2001 (vor Sanierung).

Die **Prognosen** wurden im Laufe der Jahre immer wieder den sich ändernden Rahmenbedingungen **angepasst – allerdings nach unten!** Aufgrund geringerer Zinsen, unserer größeren Wirtschaftskraft durch neue Vorhaben und eines geringeren Mietausfalls, als ursprünglich kalkuliert, konnte die notwendige Höhe unserer Dauernutzungsentgelte Schritt für Schritt gesenkt werden. Heute liegt die Durchschnittsmiete in der Bremer Höhe bei 5,49 €/m², damit also 66 ct./m² unter der Anfangsberechnung. Für die Bornitz-/Ruschestraße in Lichtenberg hatten wir im Jahr des Erwerbs 2004 für das Jahr 2017 ein Nutzungsentgelt von 5,87 €/m² errechnet. Heute zahlen die Mitglieder dort 5,44 €/m².

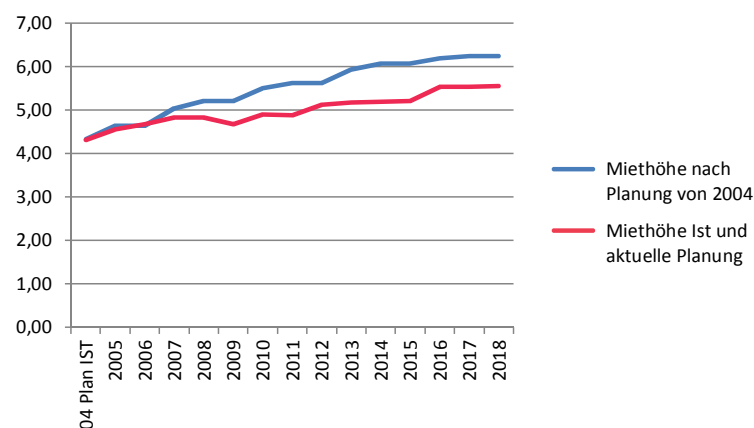
–
Liquidität: Ergebnisse über die Jahre bis 2019
Liquiplanung aus 2004

Kennzahlen:	04 Plan IST	2005	2006	2007	2008	2009	2010
durchschnittl. Miete je qm Fläche							
1. BA	4,63	4,71	4,71	5,28	5,28	5,28	5,70
2. BA	4,31	4,60	4,60	5,16	5,16	5,16	5,57
3. BA	4,05	4,63	4,63	4,63	5,19	5,19	5,19
Durchschnitt Bremer Höhe	4,32	4,64	4,64	5,04	5,20	5,20	5,50
Liebigstr.	1,48	3,71	3,71	3,71	3,71	3,71	3,71
Lichtenberg	0,57	1,51	4,84	4,84	4,84	5,32	5,32
durchschnittliche Miete gesamt	3,67	4,13	4,65	4,98	5,11	5,19	5,43
Verwaltungskosten je VE	413	290	296	302	308	314	320
Instandhaltungskosten je qm	0,95	1,70	1,84	3,24	4,49	6,08	6,20
Erlösschmälerungen je qm		0,21	0,23	0,25	0,26	0,26	0,27
in % der Mieterträge		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

qm 2005	Wohnen	WE	Gewerbe	GE	Gesamt qm	Gesamt
1. BA	8.692,45	116	447,32	3	9.139,77	119
2. BA	13.662,92	201	560,95	8	14.223,87	209
3. BA	9.366,30	142	151,31	3	9.517,61	145
gesamt 1,2,3 BA:	31.721,67	459	1.159,58	14	32.881,25	473
Liebigstr.	834,22	9	0,00	0	834,22	9
Lichtenberg	6.379,00	79	0,00	0	6.379,00	79
gesamt:	38.934,89	547	1.159,58	14	40.094,47	561
qm und VE in 2004	32.555,89	468	1.159,58	14	33.715,47	482

In unseren jährlich auf den Mitgliederversammlungen vorgestellten Planungen, die aktuell bis in das Jahr 2030 reichen, legen wir die **Gründe** dar, warum moderate **Erhöhungen der Nutzungsentgelte** auch in der Zukunft erforderlich sein werden, die sich ganz grob unter den Punkten „Keine öffentliche Förderung, wachsender Instandhaltungsaufwand und steigende Verwaltungskosten“ subsummieren lassen. Diese Darstellungen machen jedoch deutlich, dass wir uns erfolgreich von der rasanten Entwicklung der Mietentwicklung in Berlin abgekoppelt haben. Das war zwar das Ziel, das die 51 Gründungsmitglieder im Blick hatten, dass wir es aber trotz hoher Kapitalbelastungen und geringen Eigenkapitals in weniger als 20 Jahren erreichen würden, war nicht abzusehen. So sind wir in diesem Jahr erstmalig wirtschaftlich in der Lage, selbst bei Neuvermietungen weniger als die ab Juni 2017 zulässige Miethöhe von 6,69 €/m² zu nehmen (S. auch S. 3). Die Eingangsfrage dieses Beitrags kann also klar mit Ja beantwortet werden: **Auch in Zukunft kann sich jedes Mitglied das Wohnen in unserer Genossenschaft leisten.**

UH



2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
5,70	5,70	6,16	6,16	6,16	6,34	6,34	6,34	6,34
5,57	5,57	6,02	6,02	6,02	6,20	6,20	6,20	6,20
5,60	5,60	5,60	6,05	6,05	6,05	6,23	6,23	6,23
5,62	5,62	5,94	6,07	6,07	6,19	6,25	6,25	6,25
4,45	4,45	4,45	5,34	5,34	5,34	6,41	6,41	6,41
5,32	5,59	5,59	5,59	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87
5,55	5,59	5,85	5,97	6,02	6,13	6,19	6,19	6,19
327	333	340	347	354	361	368	375	383
6,32	6,45	6,58	6,71	6,84	6,98	7,12	7,26	7,41
0,28	0,28	0,29	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,31
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Termine

Ordentliche Mitgliederversammlung

Mittwoch, 28. Juni 2017 um 19.00 Uhr
im Saal der ev.-freikirchlichen ZOAR-Gemeinde,
Cantianstraße 9, 10437 Berlin

Sommerfest/ Straßenfest der Genossenschaft

Samstag, 15. Juli 2017 ab 15.00 Uhr
in der Gneiststraße

Genossenschaftliche Radtour 2017

Sonntag, 10. September 2017
Treffpunkt: 11.00 Uhr vor der Bremer Höhe
(Ecke Schönhauser Allee/Buchholzer Straße)

Redaktionsschluss Mitteilungsblatt 3/2017

Donnerstag, 31. August 2017, Redaktionsschluss
für das neue genossenschaftliche Infoblatt. Genossenschaftsrelevante Beiträge von Mitgliedern sind willkommen!

Antragsschluss Initiativenfonds

Freitag, 15. September 2017, Antragsschluss
für die nächste Runde des Initiativenfonds.
Anträge bitte per E-Mail senden an:
initiativenfonds@bremer-hoehe.de.

Ständig aktualisierte Termine

finden sich auf www.bremer-hoehe.de.

Newsletter WBG „Bremer Höhe“ eG

Bitte E-Mail an newsletter@bremer-hoehe.de
um Aufnahme in den Verteiler senden, erscheint
monatlich mit aktuellen Informationen und
Angeboten, nur für Genossenschaftsmitglieder
der WBG „Bremer Höhe“ eG.

Sprechzeiten der Verwaltung

Montag telefonisch

13.00–16.00 Uhr

Dienstag Sprechstunde in den Geschäftsräumen
9.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr

Mittwoch telefonisch

14.00–16.00 Uhr

Donnerstag telefonisch

13.00–16.00 Uhr

*** Für behindertengerechten Zugang bitte vorher
anmelden.**

Außerhalb der Sprechzeiten ist der Anrufbeantworter geschaltet. Für Mängelanzeigen im Bestand Prenzlauer Berg kann der Hausmeisterbriefkasten in der Greifenhagener Straße 65 bzw. für den Lichtenberger Bestand in der Bornitzstraße 29 genutzt werden. In dringenden Fällen bitte die auf den Aushängen oder der Website aufgelisteten Notdienste kontaktieren.

Servicenummer

Gas/Wasser/Elektro/Heizung/Sanitär: Fa. Universal
Tel.: 030 68 40 84-0

Servicenummer Hobrechtsfelde

nur für Elektro: Elektroanlagen Zepernick,
Tel.: 0173 610 50 60

Impressum

Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ eG, Schönhauser Allee 59,
10437 Berlin, Telefon 44 67 76-0, Fax 44 67 76-20,
info@bremer-hoehe.de, www.bremer-hoehe.de

Redaktion: Barbara König (V.i.S.d.P.),
Ulf Heitmann, Andreas Döhler

Satz: Jörg Metze, atelier f:50 berlin
Druck: CC-Digitaldruck

Bildnachweise:

Titel, S. 3, S. 12 u., S. 13: Barbara König

S. 4: Valeria Raupach

S. 6, 7: Björn Behrendt (USE-Fotogruppe)

S. 8: Patrizia Flores

S. 9: Thomas Imo

S. 10, 11: Michael Schmidt

S. 12 o.: Pension Freiraum / Guesthouse Berlin