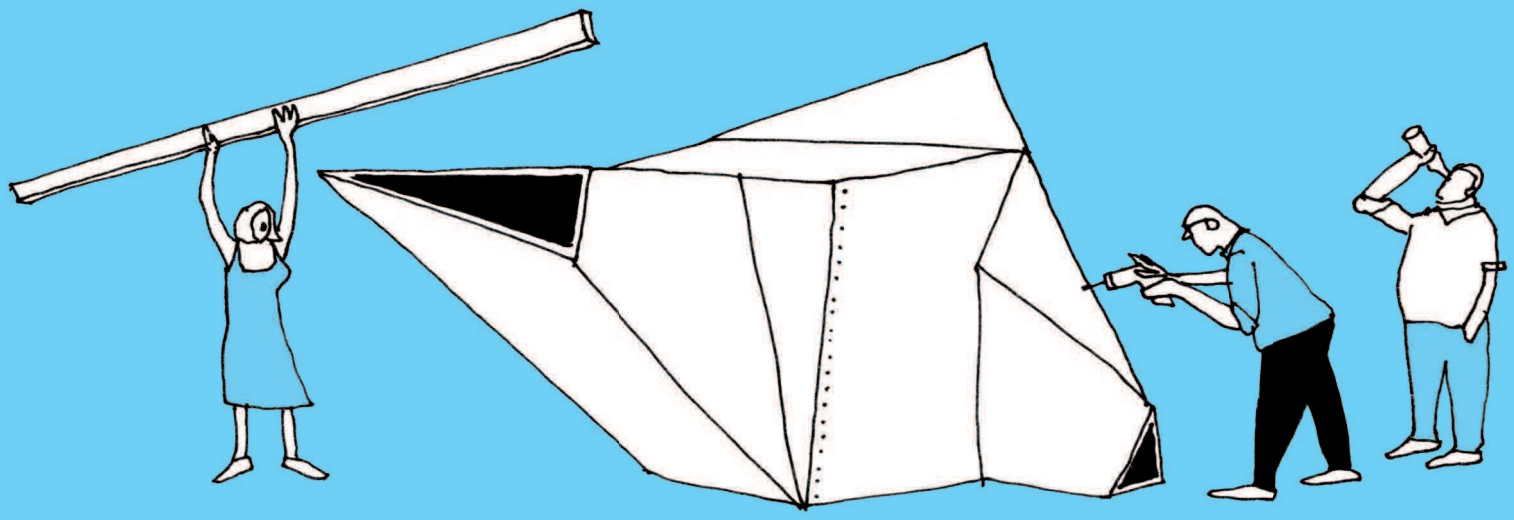
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Berlin



Dokumentation

IBA-Werkstattgespräch

Eigeninitiative statt Wohnungssuche – Gemeinschaftsmodelle im Wohnungsbau

Praxisbeispiel: Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Dr. Barbara König,
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Guten Abend. Ich freue mich, nach dem allgemeinen Blick auf Gemeinschaftsmodelle im Wohnungsbau ein konkretes genossenschaftliches Projekt vorstellen zu dürfen.

Die „Bremer Höhe“ ist aus IBA-Perspektive ein eher ungewöhnliches Modell, weil sie im Bestand entstanden ist, aus der Not heraus, die heute bereits von Frau Amann beschrieben wurde: Die Mieterinnen und Mieter eines denkmalgeschützten Ensembles in Prenzlauer Berg haben damals erfahren, dass ihre Bestände von der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg an einen Investor verkauft werden sollten. Durch recht zügigen und auch vehementen Druck auf Politik und Öffentlichkeit haben sie erreicht, dass sie – mit erheblicher öffentlicher Unterstützung – in den bestehenden Kaufvertrag einsteigen und die 500 Wohnungen übernehmen konnten. Vorausgegangen war die Genossenschaftsgründung ins Blaue hinein: 50 Mieterinnen und Mieter, die ohne zu wissen, ob ihr Vorhaben funktionieren würde, als Genossenschaft sehr, sehr hohe Verbindlichkeiten eingingen. Sie haben sich damals bereiterklärt, auf der Stelle jeweils 10.000 D-Mark als Genossenschaftsanteil zu zeichnen, um dieses Mieterprojekt möglich zu machen.

Unsere Bestände beginnen bei der Gründerzeit, die ältesten Gebäude sind von 1870 und somit bald 150 Jahre alt. Innerhalb von drei Jahren haben wir die Bestände saniert. Die Sanierung wurde durch die üblichen Fördermöglichkeiten, die in den Sanierungsgebieten allen Investorinnen und Investoren zur Verfügung standen, öffentlich gefördert. Über drei Jahre hinweg sind alle Bewohnerinnen und Bewohner Zug um Zug zu Mitgliederinnen und Mitgliedern geworden. Wie gesagt haben wir mit 50 Personen angefangen, im ersten Jahr sind sehr viele dazugekommen und momentan haben wir 640 Mitgliederinnen und Mitglieder. Bis heute hat sich die Genossenschaft konsolidiert.

Zu Beginn gab es jedoch auch Diskussionen. Dazu gehörte relativ schnell die Frage nach den Zielen unserer Genossenschaft: Wollen wir uns auf den Bestand beschränken, den wir für uns gesichert haben? Oder ist uns das Genossenschaftliche so viel wert, dass wir es auch anderen Projekten ermöglich wollen? Die Mehrheit hat sich für Letzteres entschieden, sodass wir uns heute als Dach für unterschiedliche Genossenschaftsprojekte verstehen, auch wenn es noch immer ein kleiner Rahmen ist, den wir ausfüllen. Es kom-

BREMER HÖHE eG

Durch Mieter im Bestand gegründet:
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
in Berlin, Prenzlauer Berg.
Heute Dach für viele Projekte.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG wurde Anfang 2000 durch Mieter gegründet. Kauf der Bestände im April 2000, Kaufpreis rund 13 Mio. €.

Foto © Christian von Steffelin

Vor der Sanierung

Foto © Christian von Steffelin

Z.B. 2003 die Liebigstraße 15 in Berlin Friedrichshain, ein ehemals besetztes Haus

Foto © Andreas Bachmann

Nach der Sanierung

Foto © Andreas Bachmann

2005 eine Wohnanlage mit 80 Wohnungen in Berlin Lichtenberg

Fotos © Tino Kotte, Andreas Bachmann

men immer weitere Projekte dazu, denn die Genossenschaft „Bremer Höhe“ versucht, wo es geht und wo es sich rechnet, Trägerin für weitere Wohnprojekte und alternative Wohnformen zu sein.

Sie sehen eine Übersichtskarte mit unseren Beständen. Wir haben dieses Jahr ein neues Projekt hinzubekommen, das in der Karte noch nicht verzeichnet ist. Begonnen hat die Erweiterung mit einem ehemals besetzten Haus in der Liebigstraße 15. Das orangefarbene Haus nebenan ist die Liebigstraße 14, die letztes Jahr unter Einsatz von 2.000 Polizistinnen und Polizisten sehr spektakulär geräumt wurde. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Liebigstraße 15 waren schlauer und haben sich bereits im Jahr 2003 vorgenommen, das Haus beziehungsweise ihre Wohnungen zu sichern. Eigentumsmodelle kamen für sie nicht infrage, sowohl ideologisch als auch finanziell begründet, sodass sie sich auf die Suche nach einer Genossenschaft gemacht haben, die sie übernehmen konnte. So sind sie auf uns gestoßen und wurden unser erstes Erweiterungsprojekt mit heute sehr, sehr zufriedenen Mitgliederinnen und Mitgliedern.

Auch in Lichtenberg haben wir eine Wohnanlage erworben, die wir Energie sparend saniert haben und deren Bewohnerinnen und Bewohner zu etwa 80 Prozent Genossenschafts-

Die „Bremer Höhe“ eG: Dach für Wohnprojekte und neue Bestände - Stand 2012

Abbildung © Andreas Bachmann

2006 Katzlerstraße 13 in Berlin Schöneberg

Foto © Ulf Heitmann

2008 Rigaer Straße in Berlin Friedrichshain: Grundstück für eine Wagenburg

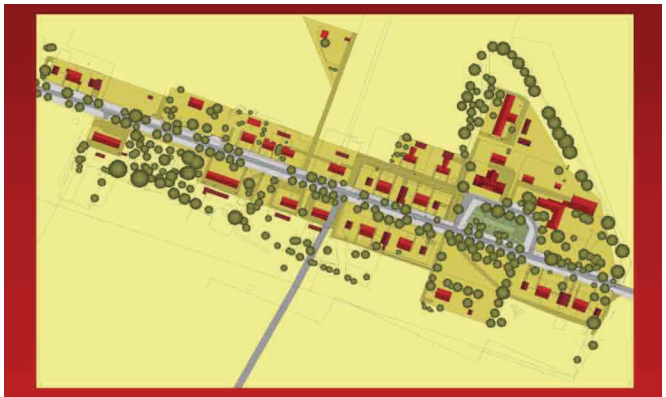
Foto © Convoi Construction e.V.

mitglieder sind. Das Projekt ist insgesamt sehr familienorientiert.

In der Katzlerstraße 13 in Schöneberg gab es ein leerstehendes Wohnhaus, das sich eine Wohngruppe – also keine Baugruppe – aneignen wollte. Mit unserer Hilfe hat sie dies erfolgreich geschafft und im Anschluss saniert. Auch hier ist die Bewohnergruppe seitdem gemeinschaftlich orientiert, hat einen Gemeinschaftsraum und arbeitet in dem Quartiersmanagement im Kiez mit. Es gibt keine Fluktuation und sehr viele Kinder.

Ein weiteres Projekt ist eine Wagenburg in der Rigaer Straße in Friedrichshain. Wir haben natürlich nicht die Wagen, sondern nur den Grund und Boden vom Bezirk gekauft und der Wagenburg langfristig zur Verfügung gestellt. Es gibt einen Verein der Wagenburgler, der das Grundstück über eine Laufzeit von 30 Jahren angemietet hat, sodass die Nutzung auf Dauer oder zumindest für diesen Zeitraum gesichert sein sollte.

Vor den Toren der Stadt im Norden Berlins befindet sich das ehemalige Berliner Stadtgut Hobrechtsfelde, das inzwischen in Brandenburg liegt. Es gehörte lange dem Land Berlin und wurde nach der Wende recht stiefmütterlich behandelt. Als klar wurde, dass die damalige Besitzerin, die



2010 das ehemalige Berliner Stadtgut Hobrechtsfelde im Norden Berlins

Abbildung © Schwarz, Kuntze und Partner

GESOBAU, die Siedlung nicht mehr behalten wollte, wollten die Bewohnerinnen und Bewohner eine Genossenschaft gründen und haben sich von uns beraten lassen. Letztlich ist das aus finanziellen Gründen – aus Mangel an Eigenkapital – gescheitert, woraufhin wir nach langen Überlegungen mit Hilfe der Umweltbank das Projekt übernommen haben. Seit 2010 sanieren wir hier Haus für Haus den Ort und versuchen, dem Denkmal wieder Glanz zu verschaffen.

Hier planen wir nun auch unseren ersten Neubau. Bisher haben wir uns aus Kostengründen nicht an den Neubau gewagt, denn unsere Genossenschaft hat das Ziel, für Haushalte mit mittlerem, aber vor allem auch mit unteren Einkommen Wohnraum anzubieten und zu sichern. Das ist im Neubau natürlich schwierig.

Unser jüngstes Projekt kennen sicherlich viele. Es ist das Rauch-Haus am Bethanien in Kreuzberg, ein schon vor 40 Jahren besetztes Haus. Dort leben und arbeiten 40

Neuestes Projekt: Sanierung des Georg von Rauch-Haus in Kreuzberg zusammen mit den Nutzern.

Foto/Abbidung © Georg von Rauch-Haus Jugend- und Kulturzentrum Kreuzberg e.V.

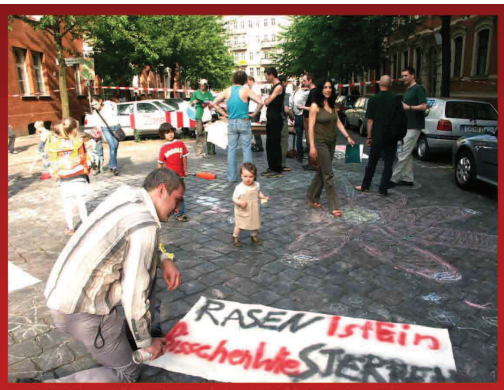
Menschen, selbstbestimmt und als sozio-kulturelles Jugendprojekt. Damit ist es sicherlich eine noch größere WG als die in der Malmöer Straße, die Frau Ring in ihrem Vortrag ansprach. Wir haben das Haus in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gekauft und den Grund und Boden gepachtet. Wir vermieten wiederum an den Bewohnerverein. Gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern werden wir das Gebäude in den kommenden Jahren sanieren.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG heute:

- 635 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten
- 640 Mitglieder
- Bestände in Prenzlauer Berg, Lichtenberg, Friedrichshain, Schöneberg, Kreuzberg und Panketal

Die Genossenschaft pflegt ein reges Nachbarschaftsleben: Sommerfest

Genossenschaftsleben: Vom Initiativenfonds finanziertes Spielhaus



Genossenschaftsleben: AG Verkehr mit dem Ziel Verkehrsberuhigung

Genossenschaftsleben: Vom Initiativenfonds finanzierter Ausflug der Senioren

Genossenschaftsleben: Fußballmannschaft, Völkerballturnier, Halbmarathon etc.

Fotos © Tino Kotte, Theo Lustig, Ulf Heitmann

Genossenschaftsleben: Gemeinschaftsraum und Gästewohnung

Fotos © Tino Kotte

Zusammengefasst haben wir mit 500 Wohnungen angefangen, durch Zusammenlegungen von Wohnungen lagen wir nach der Sanierung bei 460 Wohneinheiten. Heute haben wir 635 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten sowie 640 Mitgliederinnen und Mitglieder über die Stadt – und auch darüber hinaus – verteilt.

Genossenschaft bedeutet mehr als Wohnen. Das ist sehr wichtig, wenn es um die Frage geht, was Genossenschaften und Gemeinschaftsmodelle leisten können und warum sie die besseren Wohnungsanbieter sind. Wir organisieren sehr viele Gemeinschaftstätigkeiten, und wenn ich „wir“ sage, dann meine ich nicht, dass sie vom Vorstand initiiert oder durchgeführt und den Mieterinnen und Mietern angeboten werden. Vielmehr werden viele Dinge von den Bewohnern und Mitgliedern selbst initiiert und durchgeführt. Dazu gehören zum Beispiel Feste wie das Sommerfest, der Senioren-Kaffeeklatsch und Projekte zur gemeinsamen Hofgestaltung. Auch zum Thema Verkehrsberuhigung gibt es eine sehr aktive Gruppe, die in dem Bereich versucht, beim Bezirk Einfluss zu nehmen. Und wir haben eine Geschichtswerkstatt, die sich ausführlich mit den Denkmälern in der Genossenschaft beschäftigt.

Außerdem gibt es einen Initiativen-Fonds: Mitgliederinnen und Mitglieder können über eine bestimmte, relativ kleine Summe Geld bestimmen und Anträge bearbeiten, die wiederum andere Mitgliederinnen und Mitglieder für gemeinschaftliche Einrichtungen stellen. Dazu gehören zum Beispiel Spielhäuser auf dem Hof, das jeden Sommer

Abbldung © WBG „Bremer Höhe“ eG

Abbildung © Jörg Metze

stattfindende Kinderkino, Ausflüge der Seniorinnen und Senioren, eine Fußballmannschaft und zahlreiche ähnliche Projekte. Sie sind sehr gemeinschaftsfördernd und erhöhen die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Genossenschaft.

Wo wir können bieten wir neben dem reinen Wohnen zusätzlichen Service an. So gibt es mehrere Gemeinschaftsräume und eine Gästewohnung. Wir würden in dieser Hinsicht gerne noch mehr tun, aber das dauert seine Zeit. Stück für Stück werden wir uns in Zukunft sicherlich noch das eine oder andere leisten können.

Nach 13 Jahren Genossenschaft liegt die Durchschnittsmiete heute bei etwa fünf Euro kalt. Auch bei den Heiz- und Betriebskosten liegen wir mit ca. 1,85 Euro weit unter dem Berliner Durchschnitt. Hier günstige Verträge zu machen ist ein Thema, auf das wir großen Wert legen. Nach elf Jahren waren wir letztlich in der Lage, bei der Mieterhöhung im Schnitt fünf Prozent unterhalb der jeweiligen Mietspiegelmittelwerte zu bleiben. Als junge Genossenschaft, die gleich zu Beginn ihres Bestehens ein großes Kauf- und Sanierungsprojekt mit 500 Wohnungen gestemmt hat, brauchten wir eine längere Zeit, um finanziell auf sicheren Beinen zu stehen. Diesen Punkt haben wir inzwischen erreicht, sodass wir wissen, dass die Mieten im Vergleich zu den Marktmieten nicht nur heute günstig sind, sondern auch langfristig immer günstiger bleiben werden als die Mieten bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern in der Umgebung.

Zu Beginn der Sanierung haben wir mit Mieten von 4,23 Euro kalkuliert. Mit der heutigen Durchschnittsmiete von fünf Euro sind wir ein günstiger Anbieter, dies spiegeln auch unsere Wartelisten sehr deutlich wider. Wir bieten Wohnungen im Bereich der Hartz-IV-Sätze, daher ist bei uns Wohnen auch für einkommensschwache Haushalte möglich.

Jetzt kommt das große „Aber“: Die Bremer Höhe ist – wie fast alle Genossenschaften – mit öffentlicher Unterstützung entstanden und konnte auch nur mit öffentlicher Unterstützung entstehen. Denn das Hauptproblem an der Genossenschaft ist, dass die Mitgliederinnen und Mitglieder in der Regel über relativ wenig Eigenkapital verfügen, ein Grund, warum sie kein Wohnungseigentum erwerben. Diesen Umstand kann die Genossenschaft jedoch nicht kompensieren.

Daher sind alle großen Genossenschaften – oder alle großen Genossenschaftswellen – mit erheblicher öffentlicher Förderung entstanden. In unserem Fall waren das ein subventioniertes Erwerbsdarlehen und eine Landesbürgschaft, Baukosten- und Aufwendungszuschüsse des Programms Soziale Stadterneuerung sowie Investitionszulagen. Das sind Förderungen, die andere Investorinnen und Investoren auch nutzen konnten. Die Mitgliederinnen und Mitglieder

ABER:

- Die WBG „Bremer Höhe“ eG konnte nur mit erheblicher öffentlicher Unterstützung entstehen!
- Ein subventioniertes Erwerbsdarlehen der IBB und eine Landesbürgschaft machten den Kauf der Häuser überhaupt erst möglich.
- Hinzu kamen Baukosten- und Aufwendungszuschüsse im Rahmen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ sowie die „üblichen“ Investitionszulagen im Sanierungsgebiet.
- Mitglieder konnten die Eigenheimzulage nutzen.
- Erst heute, nach 13 Jahren, ist die Genossenschaft weitgehend unabhängig von öffentlicher Unterstützung.
- Im Gegenzug unterliegen alle Wohnungen im Prenzlauer Berg der öffentlichen Bindung.

UND:

- Seit 2006 finanziert die Genossenschaft neue Vorhaben frei.
- Die Genossenschaft hat die selben Baukosten und Finanzierungsbedingungen wie andere Bauherren, kann jedoch keine Steuersparmodelle nutzen.
- Im Ergebnis sind auch in der Genossenschaft Sanierungs- bzw. Neubaumieten hoch: Bei der Altbausanierung erreichen wir inzwischen Kostenmieten von ca. 6 € kalt, im Neubau 8,50 €.
- Diese Mieten übersteigen auch für die meisten unserer Genossenschaftsmitglieder die finanziellen Möglichkeiten.

haben damals außerdem eine kleine Eigenheimzulage erhalten.

Heute sind wir weitgehend unabhängig von öffentlicher Unterstützung. Seit 2006 finanzieren wir neue Projekte frei, abgesehen von den KfW-Darlehen, die Herr Winkler in seinem Beitrag nannte. Auch ein wichtiger Punkt: Im Gegenzug zu der öffentlichen Förderung haben wir die Belegungsbindung durch den Bezirk "in Kauf" genommen. Alle unsere Wohnungen im Prenzlauer Berg sind belegungsgebunden. Wir sehen das jedoch nicht als Problem. Wir haben einen sehr guten *modus vivendi* mit dem Bezirk, sodass beide Seiten stark davon profitieren.

Aber wir können nicht zaubern! Wir müssen dieselben Baukosten bezahlen wie private Investorinnen und Investoren und haben – wie Herr Winkler bereits erwähnte – zuweilen schlechtere Finanzierungskonditionen. Wir können keine Steuersparmodelle nutzen. Das heißt, die Genossenschaft kann nicht per se wesentlich günstiger bauen als andere Investorinnen und Investoren. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten können auch wir inzwischen lediglich sanieren. Dabei steht am Ende eine Durchschnittsmiete von sechs Euro kalt, in denkmalgeschützten Gebäuden wird es teurer. Und im Neubau? Bei dem Neubau, den wir derzeit planen, kommen wir auf eine Kostenmiete von 8,50 Euro kalt, auch das ist nicht wirklich günstig. Das heißt, für die allermeisten unserer Genossenschaftsmitglieder übersteigen solche Mieten im Neubau ihre finanziellen Möglichkeiten. Allerdings ist die Genossenschaft in die Lage, die Mieten langfristig stabil zu halten. Wir kalkulieren so, dass wir später keine starken Mieterhöhungen verlangen müssen und die Mieten auf einem erträglichen Niveau halten können.

Allerdings:

- Die Genossenschaft ist in der Lage, die Mieten langfristig recht stabil zu halten. So relativiert sich die Miethöhe nach Sanierung oder Neubau schnell.
- Die Genossenschaft bietet neben hoher Sicherheit und Mitbestimmung noch weit mehr als nur Wohnen.
- Die Genossenschaft ist potenziell kompetenter Partner für Kooperationen mit dem Land (Stichworte Förderung gegen Belegung, revolvierende Förderung etc.).
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau ist langfristig orientiert und hat eine spekulationsbremsende Wirkung auf den Wohnungsmarkt.

Die langfristige Nutzerorientierung der Genossenschaften entspricht den Zielen, an denen sich Stadtentwicklungspolitik ausrichten sollte.

Die Genossenschaft ist potenziell eine kompetente Partnerin für Kooperationen mit dem Land Berlin, ob es um das Modell „Förderung gegen Belegung" oder um andere Fördermodelle geht. Auch die Quartiersorientierung und Gemeinschaftsformen sind positiv für die Stadt. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist langfristig orientiert. Das ist vorhin bereits mehrfach gesagt worden und ein sehr wichtiger Aspekt. Genossenschaften verkaufen so gut wie nie. Sie sind am Nutzer orientiert und haben dadurch eine spekulationsbremsende Wirkung.

Genossenschaften, ihre Nutzerorientierung und ihr Wirken entsprechen durchaus den Zielen, an denen sich die Stadtpolitik – und damit auch eine IBA – ausrichten sollte. Damit komme ich zum Schluss, vielen Dank!

Foto © Andreas Bachmann