GENOSSENSCHAFTEN AUCH FÜR ÄRMERE HAUSHALTE?

GRÜNDUNG UND ENTWICKLUNG DER „BREMER HÖHE“ EG 2000 – 2013

Von vielen Seiten, immer wieder auch gerne von der Berliner Landespolitik, wird die „Bremer Höhe“ eG als gelungene genossenschaftliche Mieterprivatisierung bewertet. Aus den 51 Gründungsmitgliedern sind inzwischen ca. 650 geworden. Die Anzahl ihrer Wohnungen konnte sie von 460 auf 680 erhöhen. Die „Bremer Höhe“ eG ist Dach verschiedenster Projekte. Unter anderem sind eine Wagenburg, das Rauchhaus am Kreuzberger Mariannenplatz , die ehemals besetzte Liebigstraße 15 in Friedrichshain und ein ehemaliges Stadtgut im Land Brandenburg Teil der Genossenschaft. Trotz umfangreicher Investitionen in Erwerb und Sanierung sind die Mieten langfristig stabil und liegen in den Altbaubeständen derzeit bei durchschnittlich 5,10 €/m² nettokalt. Wie kommt das?

Anschub mit politischer Unterstützung

Nachdem sich im Oktober 1999 eine Gründungsinitiative von zunächst nur 17 Menschen zusammengefunden hatte und ihr Anliegen, die Wohnanlage Bremer Höhe in Prenzlauer Berg als Genossenschaft zu erwerben, öffentlich machte, wurde sehr schnell politische Unterstützung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung signalisiert. Die Genossenschaft passte in das Konzept der „Sozialen Stadt“ des damaligen Senators Peter Strieder. In einem wochenlangen Diskussionsprozess zwischen der Gründungsinitiative und SenStadt wurde ein tragfähiges Förderungs- und Finanzierungsmodell gebastelt. Dieses hatte folgende Elemente: a) Förderung der einkommensschwachen Mitglieder über § 17 Eigenheimzulagengesetz (EhZG), b) Zinsverbilligung des Erwerbsdarlehens, c) Gewährung einer Landesbürgschaft, d) Nutzung der KfW-Sanierungsförderdarlehen, e) Nutzung des Landesprogramms „Soziale Stadterneuerung“. Das Geld für dieses sinnvolle Programm wurde durch Umwidmung vorhandener Mittel zur Förderung des Eigenheimbaus am Stadtrand auf neue genossenschaftliche Projekte in der Stadt gewonnen.

Die Haushalte mit geringem Einkommen erhielten ein zinsloses Darlehen der IBB, das 80% der Genossenschaftsanteile (10.000 DM = 5.113 € pro Mitglied) vorfinanzierte. Die Mitglieder konnten zu dessen Tilgung die damalige Förderung nach § 17 EhZG einsetzen, wodurch fast jedem Haushalt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft trotz der relativ hohen Anteile möglich wurde. Damit war die Basis für das erste Eigenkapital der „Bremer Höhe“ eG gelegt. Für die aufwändige Gründungsprüfung der Genossenschaft wurde ihr ein Zuschuss von 50.000 DM gewährt. Der Erwerb der 49 Häuser mit damals 520 Wohnungen wurde durch die IBB über ein zinssubventioniertes Darlehen finanziert. Der Effektivzins, marktüblich damals ca. 5,8%, wurde so auf ca. 4% reduziert. Außerdem übernahm das Land Berlin die Bürgschaft für die Darlehen, womit der Mangel an genossenschaftlichem Eigenkapital ausgeglichen wurde. Damit wurde der Kauf möglich. Aufgrund eines Leerstandes von 130 Wohnungen - die städtische Eigentümerin WiP hatte lange vor dem Verkauf nicht mehr vermietet - reichten die Mieten nicht einmal für die Bedienung der Kaufdarlehen aus. Eine Zeitlang konnten diese Defizite mit den Anteilen der Mitglieder ausgeglichen werden, aber natürlich nur einige Monate. Die Sanierung musste unbedingt in drei Jahren im Rahmen der kalkulierten Kosten von ca. 25 Mio. € abgeschlossen werden. Es ging dabei wirklich um jeden Euro. Die Sanierungsfinanzierung setzte sich aus den damals üblichen 20% Zuschuss durch das Landesförderprogramm „Soziale Stadtentwicklung“, aus der sogenannten Investitionszulage (Bundesprogramm) von 15 % der Baukosten, den Modernisierungsdarlehen der KfW und marktüblichen Bankdarlehen der IBB zusammen. Dieses enge und in jedem Fall einzuhaltende Finanzierungs- und Sanierungskonzept war Leitfaden für die ersten Jahre.

Reibungslos lief das nicht. Es mussten etliche Widerstände und Zweifel überwunden werden, die Genossenschaft hatte auch Gegner und auch die Berliner Bankenkrise 2002 wirkte sich mitten in der Bauphase auf die Genossenschaft aus. Am Ende wurden Bauzeit und Kosten eingehalten. Mit jedem Haushalt, auch mit denen, die nicht Mitglied der Genossenschaft geworden sind, wurden Einigungen über die Maßnahmen und die Miete nach Sanierung getroffen (Modernisierungsvereinbarungen), was die Sanierung überhaupt erst ermöglichte.

Das Finanzierungs- und Fördermodell gibt vor, dass die „Bremer Höhe“ eG bis 2022 mit Mieten auszukommen hat, die nicht über dem jeweiligen Berliner Mietspiegelmittelwert liegen. Das Element der Förderung für diesen Zeitraum sind die sog. Aufwendungszuschüsse (AZ), die die Spanne zwischen der notwendigen Miete, also der Miete, die nötig ist, um nicht pleite zu gehen (ca. 6 €/m² nettokalt), und dem Mietspiegelmittelwert (2003 lag er bei 4,11-4,23 €/m²) schließen sollen. Diese AZ werden Jahr für

Jahr abgebaut, was ein großes Risiko war, denn im Jahr 2000 wusste niemand, wie sich der Berliner Mietspiegel entwickeln würde, ob also die sinkenden AZ im gesamten Bindungszeitraum durch steigende Mieten ausgeglichen werden können.

Ab 2015 ist ohne sie auszukommen, müsste also dann eigentlich die genannte Kostenmiete von 6 €/m² erzielt werden. Die Miete liegt 2013 im Durchschnitt bei 5,10 €. Auch 2015 wird sie nicht viel höher sein. Wie hat die Genossenschaft das geschafft? Wieso ist sie sogar in der Lage, neue Projekte ohne Förderung zu stemmen, ohne dass dies zu einer Erhöhung der Mieten bei den Bestandswohnungen führt? Das sozial und wirtschaftlich vernünftige Handeln derer, die die Verantwortung für ein solches Projekt haben, in erster Linie also des Vorstandes und des Aufsichtsrates, ist ein ganz wesentliches Element für den Erfolg genossenschaftlicher Projekte. Die gemeinsam erarbeiteten Maßgaben für neue Vorhaben sind: Ein Projekt nach dem anderen, Risiken überschaubar halten, kein Projekt darf die Genossenschaft als Ganzes gefährden. (Dass bei größter Vorsicht auch mal etwas schiefgehen kann, zeigte ein Projekt, von dem sich die Genossenschaft 2007 leider wieder trennen musste.)

Zu den wichtigen Instrumenten gehören ein sehr flexibles Kreditmanagement, ein gutes internes Kontrollsystem, unterdurchschnittliche Leerstände, konsequentes Kostenmanagement und auch eine ganze Portion Glück im Hinblick auf das schon lang anhaltende Niedrigzinsniveau.

Über die wichtigen Fragen entscheidet nicht nur der Vorstand und der Aufsichtsrat nickt nicht nur ab. Einen großen Teil der Arbeitszeit verbringen die Vorstände und MitarbeiterInnen damit, alle wichtigen Prozesse und Planungen mit den Mitgliedern abzustimmen und auch darüber hinaus öffentlich zu machen. Die Diskussionen um das Leitbild und die Grundsätze führen alle Mitglieder, die sich daran beteiligen wollen. Dass am Ende dieser z.T. hitzigen Debatten sich über 80% der Mitglieder für eine Erweiterung der Genossenschaft entschieden, zeigt, dass die „permanente Demokratie“ der letzten 13 Jahre gut war. Die meisten Mitglieder verstehen Solidarität nicht als ein inneres (Schöner Wohnen), sondern als gesellschaftspolitisches Prinzip. Die Unterstützung, die die „Bremer Höhe“ eG bei ihrer Gründung erhalten hat, versucht sie weiterzugeben, damit noch ein paar mehr Menschen in sicheren und langfristig preiswerten Wohnverhältnissen leben können. Dass das nicht selbstverständlich ist, zeigen die sehr unterschiedlich agierenden (oder verharrenden) Berliner Wohnungsbaugenossenschaften.

Wenn heute über die Gründung neuer Genossenschaften diskutiert wird, hört man immer wieder, auch am Kotti, dass das ein Mittelstandsmodell ist. Mit einer Genossenschaft wäre das Problem, die einkommensarmen Menschen mit Wohnraum zu versorgen, nicht zu lösen. Das stimmt nur, wenn es keine öffentliche Anschubunterstützung gibt und die neue Genossenschaft auch noch mit einem Neubauvorhaben startet, wie z. B. die Möckernkiez eG. Unter diesem Bedingungen muss eine Genossenschaft mit 30-40% Eigenkapital starten und eine Miete von ca. 10 €/m² nettokalt in Kauf nehmen. So ist der Zweck der Genossenschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsbewegung, breiten Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht zu erfüllen. Einer ernstgemeinten Politik, die genossenschaftliches Bauen und Wohnen für ein wichtiges Element gesellschaftlicher Vorsorge will, bleibt am Ende nichts weiter übrig, als dafür zweckdienliche Förderinstrumente zur Verfügung zu stellen. Wenn sie das Letztere nicht will, soll sie das Erstere erst gar nicht formulieren. Welche Förderinstrumente und welcher Mitteleinsatz konkret erforderlich sind, welche sozialen Bindungen die geförderte Genossenschaft im Gegenzug eingehen kann, hängt von ganz konkreten Umständen ab. Es muss deswegen eine flexible, vielseitige, den heutigen Rahmenbedingungen angepasste Förderstruktur her, wie sie bis 2002 im Land Berlin vorhanden war. Die Berlin zur Verfügung stehenden Mittel für die dringend erforderliche Vergrößerung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes sollten nur an solche EigentümerInnen vergeben werden, die ein langfristiges eigenes Interesse an preiswerten Mieten haben. Das sind in allererster Linie Genossenschaften.

Ulf Heitmann
Seit 2000 Vorstand der „Bremer Höhe“ eG