



**Wohnen im Kiez . . .  
. . . und "icke" mitten drin !**



### **Gedanken zur „Bremer Höhe“**

1. Was haben wir bis jetzt erreicht ?
2. Geschäftsgrundlagen der „Bremer Höhe“.
3. Was kostet die „Bremer Höhe“ eigentlich?
4. Ihre Meinung ist uns allen wichtig !

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG  
Schönhauser Allee 59 b  
10437 Berlin - Prenzlauer Berg

Tel: 44 67 76 - 0  
Fax: 44 67 76 - 20  
[www.bremer-hoehe.de](http://www.bremer-hoehe.de)

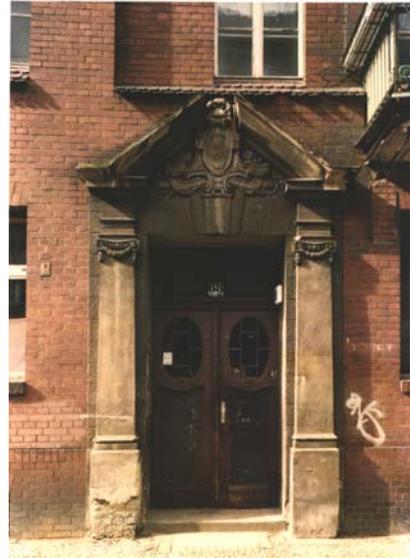


## So fing alles an !

Der drohende Verkauf der „Bremer Höhe“ an einen Investor versetzte die Bewohner in große Sorge. Aus dieser Situation heraus entstand im Dezember 1999 die Initiative zur Gründung einer Genossenschaft, um selbst Eigentümer der gesamten Wohnanlage zu werden und damit bezahlbares Wohnen im selbstgestalteten Umfeld zu ermöglichen. Schnell kamen weitere Idealisten hinzu, die von dem Genossenschaftsgedanken begeistert waren. Was niemand glauben wollte, geschah:

Nach vielen Mühen und mit Unterstützung von Senat, Bezirksamt und Parteien gelang es, die *Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG* zu gründen, die Wohnanlage zu erwerben und die dringend erforderliche Sanierung in eigener Regie zu übernehmen. Viele Stunden ehrenamtlicher Arbeit waren erforderlich, um eine zuverlässige Finanzplanung aufzustellen und Zusagen für die entsprechenden Fördermittel zu erreichen. Trotz

vieler Widrigkeiten und Unerfahrenheit gelang es schließlich, ein tragfähiges Konzept zu erarbeiten.



## Was nun?

Viele Fragen und Probleme tauchten mit einem Mal auf und mußten schnellstmöglich gelöst werden.

Sehr hilfreich waren dabei Erfahrungen anderer Wohnungsgenossenschaften sowie die Unterstützung durch den Sanierungsträger S.T.E.R.N. GmbH.

Die Aufgaben, die auf den Vorstand und die anderen Beteiligten der jungen Genossenschaft zukamen, waren gewaltig: Neben der Einrichtung einer eigenen, arbeitsfähigen Verwaltung wurde ad hoc die Sanierung von über 500 Wohnungen in Anlauf genommen: Konzepte – Planung – Suche nach geeigneten Vertragspartnern – Ausschreibungen – Bauzeitplanerstellung – Verfahrensweisen für Mieterbetreuung, Modernisierungsvereinbarungen und

Umsetzungen für die jeweilige Bauphase – und vieles mehr.

Endlich am 16. Januar 2001 war Baubeginn am Musterhaus in der Buchholzer Str. 21 – Optimismus – Skepsis – etwas Ehrfurcht vor der eigenen Courage und der Wille zum Erfolg waren unsere Begleiter. Durch die richtige Auswahl des Vorstands für das Architekturbüro Schwarz, Kuntze & Partner erhielten wir die Sicherheit, das Bauvorhaben zu einem guten Abschluß zu bringen.

## Was wurde erreicht?

Am 7. April 2001 konnten wir das erste Hoffest aus Freude über das bis dahin Erreichte feiern: Die Sanierung des Musterhauses war abgeschlossen; es stand zur Besichtigung offen. Viele kamen – alle staunten und waren von dem Erreichten begeistert. Nun folgen innerhalb der nächsten drei Jahre die Bauabschnitte Eins bis Drei.

Das Konzept ist aufgegangen und viele tragen es als Genossenschaftler mit.



## Ziele der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Wir haben die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG gegründet, um uns bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen und ein Mitspracherecht für weitere Maßnahmen zu erhalten. Das Leben und Gestalten des Umfeldes in gewohnter Umgebung, soziale Sicherheit durch bezahlbare Mieten und die Beibehaltung der gewachsenen Mieterstruktur waren die primären Ziele unseres Engagements. Ein Verantwortungsgefühl für die Sache und den Nachbarn spielten auch mit hinein.

Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft erwerben Anteile an der Genossenschaft und werden damit Mitbesitzer am genossenschaftlichen Eigentum. Jedes Mitglied kann mit *einer* Stimme über die Belange und die Gestaltung der Genossenschaft mitentscheiden. Die Selbstverwaltung der Genossenschaft garantiert, daß das Erreichen der gemeinsamen Ziele immer im Vordergrund steht.

Die Bewohner der „Bremer Höhe“ sind höchst vielfältig. Von Single - bzw. Studentenhaushalten, über junge Familien bis hin zu Seniorenhaushalten werden Menschen in allen Lebensabschnitten in der Bremer Höhe versorgt. Gleiches gilt für das Bildungs- und Beschäftigungsgefüge. Ob Arbeiterinnen, Handwerker, Wissenschaftlerinnen oder freiberufliche Gewerbetreibende: es sind fast alle Berufssparten in der Bremer Höhe ansässig. Diese gewachsene Mischung der Bewohner in unserem Kiez zu erhalten und ein friedliches, wenn nicht gar fröhliches Zusammenleben zu ermöglichen, war und ist einer der Grundgedanken unseres Projektes.



## Grundsätze des Geschäftsbetriebes

- Die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft muß stets gewährleistet sein – aber die Miete muss auch für *alle* Bewohner bezahlbar bleiben. Hilfestellung bei der Beantragung von Wohngeld oder Übernahme der Miete durch das Sozialamt bei Berechtigung sind selbstverständlich.
- Das Wohnumfeld soll mieter- und familienfreundlich gestaltet werden, um gemeinsame Begegnungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Generationen zu schaffen, z. B. durch eine Hofbegrünung mit „Kommunikationsecken“, Grillplätze oder Spielecken für unsere jüngsten Bewohner. Auch die Einbindung des Kindergartens in das Sanierungskonzept und Schaffung eines Begegnungsortes für genossenschaftliche, gesellschaftliche oder familiäre Anlässe sollen das gute Zusammenleben der Bewohner fördern.
- Die Genossenschaft erbringt soziales Engagement für Senioren und andere Bewohner, die betreutes Wohnen für eine selbstständige Lebensweise benötigen oder wünschen. Hilfestellungen erfolgen durch unsere Arbeitsgruppe Mieterbetreuung bzw. Sozialkommission.
- Einmal gewonnene Genossenschaftsmitglieder sehen ihre Wohnbedürfnisse auch im Wandel der Zeit befriedigt. Erst Student oder gerade wirtschaftlich selbstständig, dann Familiengründung, danach zurück zum Zweipersonenhaushalt und später eventuell seniorengerechtes Wohnen – alles ist *innerhalb* der Genossenschaft machbar.
- Jedes Mitglied, das etwas für die Genossenschaft oder ihre Bewohner tun möchte, kann eingebunden werden, egal wie seine Fähigkeiten oder Möglichkeiten es ihm erlauben.
- Die Genossenschaft beschäftigt möglichst Bewohner aus dem Kiez. Seit August 2000 konnten in unserer Genossenschaft 10 Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese Arbeitsplätze wurden zur Hälfte an Bewohner der „Bremer Höhe“ vergeben.

Gemeinschaftlich verwalten und gestalten - dies bedeutet jedoch auch, daß das Engagement des Einzelnen notwendig ist, um gemeinsam das gewollte Ziel zu erreichen. Zu den Rechten eines Genossenschaftsmitglieds gesellen sich auch ein paar Pflichten:

## Rechte und Pflichten der Genossen und Genossinnen

Der **Pflicht** eines Genossenschaftsmitglieds als Miteigentümer der Wohnanlage,

- seine Genossenschaftsanteile zu zeichnen (und tatsächlich zu bezahlen),
- durch einen sorgsamem Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum zusätzliche Kosten zu vermeiden und somit
- Mitverantwortung für das gesamte Projekt zu übernehmen,

stehen vielfache **Vorteile** gegenüber:

- Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum durch kostendeckende Miete und Betriebskosten
- Mitspracherecht bei der Gestaltung der Genossenschaft und des Wohnumfeldes
- Lebenslanges Wohnrecht
- Vererbbarkeit der Mitgliedschaft und der damit verbundenen Ansprüche
- Staatliche Förderung
- Anpassung des Wohnraums an persönliche Bedürfnisse
- Bei gemeinsamen Beschluss gemeinschaftliche Einrichtungen wie z.B. Nachbarschaftstreffpunkte, soziale Betreuung, Gemeinschaftsräume, Conciergedienste o.ä.
- Bei Verlassen der Genossenschaft Rückerstattung der eingezahlten Anteile

Darüberhinaus kann sich jedes Mitglied nach den eigenen Möglichkeiten ehrenamtlich in den einzelnen Arbeitsgruppen der Genossenschaft engagieren, um mit Rat und/oder Tat die gemeinsame Sache voranzutreiben.

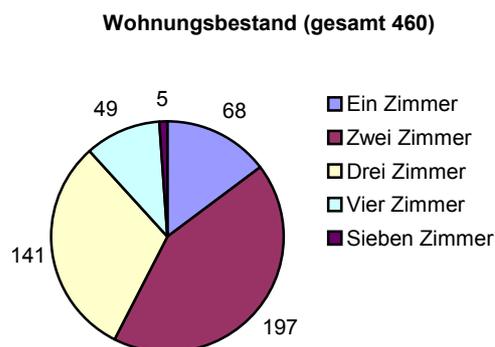
## Wohnungsbestand der „Bremer Höhe“

### Stand der Planungen nach Sanierung

Unsere 460 Wohnungen und die 18 Gewerbeeinheiten werden saniert und mit einem der Zeit entsprechenden Standard ausgestattet. Nach Sanierung verfügen alle Wohnungen über Dusch- oder Wannenbäder. Voraussichtlich 300 Wohnungen haben Balkon, ca. 45 eine Wohnküche.

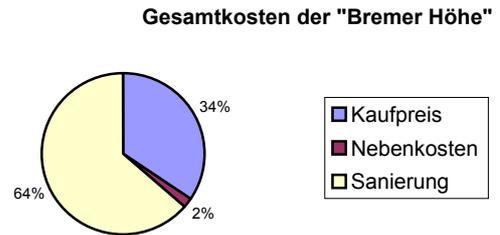
Ein altersgerechter Ausbau wird in 16 Ein- bzw. Zwei-Zimmer-Wohnungen durchgeführt.

Fast alle Wohn- und Gewerbeeinheiten sind an die zentrale Warmwasser- und Heizanlage angeschlossen. Einige Mieter (im 1. Bauabschnitt vier) behalten ihre Gasetagenheizungen. Es wird rückkanalfähiges Kabelfernsehen installiert. Die Stromversorgung wird zu günstigen Tarifen über die Blockheizkraftwerke der Berliner Energieagentur, die in unserer Wohnanlage errichtet sind, erfolgen.



## Was kostet uns unsere "Bremer Höhe" eigentlich?

Kaufpreis:	27.483.000 DM
Nebenkosten:	1.512.000 DM
Sanierung:	<u>50.700.000 DM</u>
Gesamtkosten:	<u>79.695.000 DM</u>



## ...und woher kommt das Geld?

Die Finanzierung des Kaufs inklusive aller Nebenkosten und der Sanierung ist nur durch staatliche und Landesfördermittel und durch den Einsatz des Eigenkapitals der Mitglieder möglich.

**Der Finanzbedarf insgesamt: 79.695.000 DM**

Zur Veranschaulichung stellen wir die Berechnungen im Folgenden auf der Basis eines Quadratmeters Wohnfläche dar. Jeder kann sich dann errechnen, was diese riesige Gesamtsumme für seine Wohnung bedeutet.

Unser Ziel ist die Sicherung preiswerten Wohnraums. Nach der Sanierung werden die Mieten bei durchschnittlich 8,20 netto-kalt und die Betriebskosten bei ca. 2,50 (kalt) und 1,30 (Heizung + Warmwasser) liegen. Die Gesamtmiete für eine Wohnung von 60 m<sup>2</sup> in der Bremer Höhe wird nach der Sanierung bei 720 DM monatlich liegen. Wer nicht glaubt, dass das eine günstige Miete für eine moderne Wohnung ist, sollte sich auf Wohnungssuche begeben. In den nächsten Jahren soll sich die Miete deutlich langsamer entwickeln als auf dem übrigen Wohnungsmarkt.

Wie erreichen wir diese günstigen Mieten und wofür werden die Mieten benötigt?

Die Mieten werden benötigt, um unsere Schulden von ca. 63,5 Millionen Mark zu bezahlen, die Wohnungen zu verwalten und instand zu halten. Für 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen folgende Kosten, die aus Miete zu bezahlen sind:

### 1. Einmalige Kosten pro m<sup>2</sup>:

Kaufpreis:	855,00 DM
Nebenkosten des Kaufes (Gebühren usw.)	50,00 DM
Durchschnittliche Sanierungskosten:	1607,00 DM

### 2. Laufende Kosten pro m<sup>2</sup> und Monat

Instandhaltung:	1,10 DM
Verwaltung:	0,60 DM
Mietausfallwagnis:	0,17 DM
Sonstige Rückstellungen	0,20 DM
<b>Summe der laufenden Kosten</b>	<b>2,17 DM</b>

Welche Belastungen je m<sup>2</sup> ergeben sich aus Kauf und Sanierung:

Kaufdarlehen 1 der IBB (800 DM/m <sup>2</sup> )	3,00 DM
Kaufdarlehen 2 der IBB (55 DM/m <sup>2</sup> )	0,30 DM
Finanzierung von Gebühren (Bürgschaft, Damnum)	0,30 DM
KfW-Darlehen (782 DM je m <sup>2</sup> )	3,10 DM
IBB-Darlehen (505 DM je m <sup>2</sup> )	2,90 DM
Baukostenzuschüsse (320 DM je m <sup>2</sup> )	0,00 DM
Staatliche Investitionszulage (180 DM je m <sup>2</sup> )	0,00 DM
<b>Monatliche Kosten pro m<sup>2</sup>:</b>	<b>9,60 DM</b>

Kostenmiete für jeden m<sup>2</sup> Wohnfläche: 11,77 DM

Die Differenz zur durchschnittlichen Miete (8,20 DM) beträgt somit 3,57 DM. Diese Differenz wird z. T. durch sog. Aufwendungszuschüsse der IBB gedeckt (anfänglich 2,62 DM je m<sup>2</sup>). Die übrigen 0,95 DM je m<sup>2</sup> müssen durch

- Eigenkapital und
- Eingesparte Baukosten

erwirtschaftet werden.

**Das heißt : Die „Bremer Höhe“ steht und fällt mit der Anzahl Ihrer Mitglieder, denn von diesen kommt das Eigenkapital.**

Um die „Ernsthaftigkeit“ für ein Projekt zu demonstrieren, verlangt jedes Geldinstitut, also auch die Förderbanken, einen gewissen Prozentsatz als Eigenkapital. Um diese „Ernsthaftigkeit“ zu beweisen, benötigen wir nur 3,5% Eigenkapital. Dies entspricht der bereits oben genannten Summe.

Das Eigenkapital wird aus den Genossenschaftsanteilen gebildet. Genossen und Genossinnen, die bereits eine Wohnung in der „Bremer Höhe“ nutzen, zahlen pro Wohnung 10 Genossenschaftsanteile á 1000 DM = 511,30 EURO. Beratung zu Fördermöglichkeiten wird von uns gegeben!

Freunde und Förderer der „Bremer Höhe“ zahlen freiwillig 2 Genossenschaftsanteile (2000 DM = 1022,60 EURO).

Um dieses Eigenkapital zu erreichen, müssen mindestens 360 Mieter der „Bremer Höhe“ Genossenschaftsmitglieder werden.

Daraus erschließt sich, dass nur gemeinsam dieses Projekt zu finanzieren und zu realisieren ist. Mitglied der Genossenschaft „Bremer Höhe“ zu werden und nicht nur Mieter zu sein, der die Vorteile der Genossenschaft genießt, aber ansonsten keine Verantwortung übernimmt, ist eine Form aktiver Solidarität mit seiner unmittelbaren Nachbarschaft. In unserer Zeit, in der es immer mehr üblich wird, dass jeder seine Probleme allein bewältigt, gewinnt dies immer mehr an Bedeutung.

## Wir sorgen dafür, daß alles läuft ....

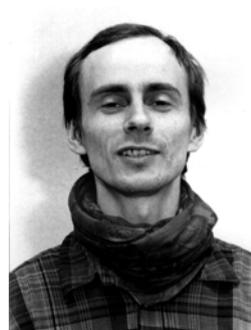
### Der Vorstand:



Ulf Heitmann,  
40 Jahre  
Hauptamtl. Vorstand,  
Rechtsanwalt,  
Freund der Bremer Höhe



Klaus Loechel,  
50 Jahre  
Hauptamtl. Vorstand,  
Kaufmann,  
Bewohner der Bremer Höhe



Tobias Dutschke,  
30 Jahre  
Ehrenamtl. Vorstand,  
Musiker,  
Bewohner der Bremer Höhe

### Der Aufsichtsrat:



Marc-Robin  
Wendt,  
Vorsitzender



Barbara König,  
Stellvertretende  
Vorsitzende



Gregor Jekel,  
Schriftführer



Achim Frank



Wolfgang Kruse



Manfred Lippmann



Peter Mandel



Ullrich Müller



Mireille van  
Veenendaal

### Unsere Verwaltung:

Wohnungsverwaltung: Frau Gedigk  
Finanzbuchhaltung: Frau Forde  
Sekretärin: Frau Bock

## **Ihre Meinung ist uns allen wichtig!**

**Name:**

**Anschrift:**

**Telefon:**

**Welchen Wohnungswunsch haben Sie?**

**Möchten Sie Genossenschaftsmitglied werden? Wenn „Nein“, warum nicht?**

**Warum möchten Sie Mieter der „Bremer Höhe“ bleiben?**

**Ich habe folgende Anregung:**

**Ich möchte ehrenamtlich in der Genossenschaft mitarbeiten / Interessengebiet:**

**Sonstiges:**

**Bitte nehmen Sie sich die Zeit, diesen kleinen Fragebogen zu beantworten ! Bitte stecken Sie diesen Bogen in unseren Briefkasten in der Schönhauser Allee 59 b ! Vielen Dank !**