



## Konzept des Infoblattes der „Bremer Höhe“ eG

Das Infoblatt soll das innergenossenschaftliche Leben widerspiegeln und anregen. Es soll dabei sowohl Innen- als auch Außenwirkung entfalten. Deshalb wird es an alle Bewohner und an alle Mitglieder verteilt. Es liegt in ausreichenden Exemplaren im Warteraum aus. Außerdem soll es an alle Unterstützer und Interessenten (Wartelisten-haushalte) versendet werden.

Über das Infoblatt soll eine Beziehung der Mitglieder/Mieter zur Genossenschaft als lebendiger sozialer/kommunikativer Institution hergestellt bzw. vertieft werden. Über alle wichtigen Ereignisse, Dienstleistungen, Angebote der Genossenschaft und der Bewohner untereinander sowie wichtige persönliche Umstände der Mitglieder, wenn diese es möchten, sollte deswegen berichtet werden.

Das Infoblatt sollte die Bindung der Bewohner auch durch die Erinnerung an die Historie der Lebensumwelt vertiefen. Es sollte in jedem Infoblatt ein Beitrag dazu stehen.

Das Infoblatt soll auch Medium der Meinungsbildung und -verbreitung sein, eine Leserecke kann dazu nützlich sein.

Bindung wird auch durch Regeln vertieft. Das Blatt sollte deshalb feste und durchgängig gestaltete Artikelrubriken haben. Gestalterische Grundsätze sollten beachtet werden. Bleiwüsten vermeiden, kurze und lange Artikel abwechseln, einheitliche Schriftart (Serifenschrift bevorzugt.). Fotos, 11-Silbenzeilen-Grundsatz (37 Zeichen je Zeile).

**Wir schlagen vor, eine Redaktionsgruppe zu bilden:**

**Hiermit fragen wir alle unsere Mitglieder, wer Interesse an der Mitarbeit in einer solchen Arbeitsgruppe hat.**

## Inhalt

|  |          |
|--|----------|
| Konzept des Mitteilungsblattes                                 | Seite 1  |
| Mieterhöhungen 2003 und 2004                                   | Seite 2  |
| Jahresabschluss der Genossenschaft                             | Seite 4  |
| Energieversorgung in der Bremer Höhe                           | Seite 7  |
| Gewerbetreibende in der Genossen-<br>schaft: RA Birgitt Kadler | Seite 8  |
| Nachruf: Bernd Holtfreter                                      | Seite 9  |
| Impressum  | Seite 10 |

Denkbare Artikelrubriken wären:

- ... Bauen
- ... Betriebswirtschaftliche Situation
- ... Anzahl und Zahlungsstand Mitglieder
- ... Gewerbetreibende der Bremer Höhe stellen sich vor
- ... Neues von den Mitgliedern (Geburten...)
- ... Einst in der Bremer Höhe / Bewohner erzählen (Interviews mit älteren Bewohnern)
- ... Leserecke
- ... Neues von der Tauschbörse, Biete – Suche
- ... Ideensammelstelle

Ulf Heitmann  
- Vorstand -

## **Bevorstehende Mieterhöhungen in den Jahre 2003 bzw. 2004 sind wirtschaftlich notwendig**

Wie bereits im letzten Informationsblatt Juni 2003 angekündigt, werden wir beginnend ab September 2003 die Mieterhöhungsspielräume, die der Förderungsvertrag mit dem Land Berlin und die Modernisierungsvereinbarungen zulassen, ausschöpfen müssen. Das heißt: Die Nettokaltmieten steigen um *durchschnittlich* 14 % bis maximal zum Durchschnittswert der nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerte des Mietspiegels für Wohnungen der Größen 40 bis 60 m<sup>2</sup> und für Wohnungen der Größe 60 bis 90 m<sup>2</sup> des Berliner Mietspiegels an – im Schnitt um 0,63 €/qm.

Für Mieter, die bereits vor Sanierung eine Zentralheizung und/oder ein Bad eingebaut hatten und deshalb nur die sogenannte „Teilstandardmiete“ zahlen, fallen die Mieterhöhungen geringer aus. Die Mittelwerte ihrer Mietspiegelfelder liegen niedriger.

Nach dieser Mieterhöhung werden die Nettokaltmieten mindestens drei Jahre lang konstant bleiben. Sie liegen auch nach der Mieterhöhung noch deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten im Gebiet, die nicht durch Mittelwerte des Mietspiegels begrenzt werden. Jeder, der sich auf Wohnungssuche begibt, kann dies sicher bestätigen.

Einkommensschwache Mieter, deren Miete auf 3,63 €/m<sup>2</sup> begrenzt ist, zahlen weiterhin ihre „Sozialmiete“, solange sie eine WBS-Berechtigung nachweisen.

### **Gründe für die Mieterhöhungen:**

#### **1. Einnahmen, geringer als erwartet**

Haupteinnahmequellen der „WBG Bremer Höhe“ sind Einzahlungen von Genossenschaftsanteilen und die Nettokaltmieten. Beide Einnahmequellen blieben hinter den Erwartungen zurück. Die ange-

strebte Anzahl von 360 Genossenschaftsmitgliedern nach Abschluss der Maßnahmen wurde mit derzeit 320 bislang nicht erreicht. Die Zahl der „Teilstandardmieten“ im 1. BA war größer als vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarungen angenommen. Hinzu kommt, dass wir aus Gründen der Bereitstellung von ausreichend Zwischenumsetzwohnungen für die Mieter des 3. Bauabschnitts mehr leere Wohnungen im 2. Bauabschnitt vorhalten mussten, als ursprünglich angenommen. Dies lag daran, dass die meisten Mieter auf einer Zwischenumsetzung in der Bremer Höhe bestanden und dass ab 2002 wegen rückläufiger öffentlicher Förderung immer weniger Wohnungen außerhalb der Bremer Höhe vorhanden waren. Durch den Leerstand und damit verbundenen Mietausfälle haben wir in diesem Jahr nur Einnahmen von ca. 1,65 Mio. anstatt erwarteter 1,82 Mio. Euro.

#### **2. Betriebsaufwendungen**

Die laufenden Aufwendungen belaufen sich jedoch gegenüber den Einnahmen auf 1.958.834 € im Jahr 2003. Darin enthalten sind Instandsetzungsrücklagen und Kosten für die Haus- und Bauherrenverwaltung von insgesamt 271.377 €. Alleine der Kapitaldienst für die Kredite zum Erwerb und zur Sanierung liegt mit 1.689.457 € im Jahre 2003 über den Mieteinnahmen und sonstigen Erträgen.

#### **3. Auslaufende Förderungszuschüsse vom Bund und vom Land Berlin**

Trotzdem ist das ausgewiesene Geschäftsergebnis für 2003 positiv – dank der Investitionszulage des Bundes und der Aufwendungszuschüsse des Landes. Diese gleichen das Defizit zwischen den laufenden Einnahmen und Ausgaben noch aus. Aber die Investitionszulage wird mit Abschluss der Sanierung 2004 letztmalig gezahlt.

Die Aufwendungs- bzw. Zinszuschüsse des Landes, die derzeit ca. 1,20 €/m<sup>2</sup> monatlich betragen, werden jährlich um 0,11 €/m<sup>2</sup> pro Monat, ab 2007 um 0,16 €/m<sup>2</sup> monatlich, abgebaut und laufen in 12 bis 13 Jahren aus. Außerdem werden die Tilgungsraten für die KfW-Baudarlehen ab 2004 fällig, die für

## Wirtschaftsplan 2003 bis 2006 unter dem Aspekt der Sicherung ausreichender Liquidität

|   | tatsächlich       | tatsächlich       | Planung           | Planung           | Planung           | Planung           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2001              | 2002              | aktuell<br>2003   | 2004              | 2005              | 2006              |
|   | Euro              | Euro              | Euro              | Euro              | Euro              | Euro              |
| Umsatzerlöse/Mieterträge                  | 926.599           | 1.178.800         | 1.274.340         | 1.639.730         | 1.679.730         | 1.719.730         |
| gezahlte Genossenschaftsanteile           | 651.274           | 310.802           | 267.000           | 240.000           | 50.000            | 25.000            |
| Sonstige betriebl. Erträge                | 39.393            | 83.926            | 69.655            | 10.000            | 10.000            | 10.000            |
| Zinsen und ähnliche Erträge               | 7.194             | 8.162             | 5.000             | 8.000             | 8.000             | 8.000             |
| <b>Betriebsertrag</b>                     | <b>1.624.460</b>  | <b>1.581.691</b>  | <b>1.615.995</b>  | <b>1.897.730</b>  | <b>1.747.730</b>  | <b>1.762.730</b>  |
| - Sachkosten Instandhaltung               | -89.979           | -50.000           | -50000            | -50000            | -50.000           | -50.000           |
| - Sachkosten Verwaltung                   | -73.100           | -75.293           | -83.293           | -79.000           | -55.000           | -55.000           |
| - Personalkosten                          | -128.910          | -132.777          | -136.084          | -136.084          | -126.305          | -129.418          |
| - Mietausfälle                            |                   |                   |                   | -40.993           | -41.993           | -42.993           |
| - Kapitaldienst für Kauf- und Baudarlehen | -958.119          | -1.246.235        | -1.689.457        | -1.816.253        | -1.898.644        | -1.981.083        |
| <b>Betriebsaufwand</b>                    | <b>-1.250.108</b> | <b>-1.504.305</b> | <b>-1.958.834</b> | <b>-2.122.330</b> | <b>-2.171.942</b> | <b>-2.258.494</b> |
| <b>BETRIEBSERGEBNIS</b>                   | <b>374.352</b>    | <b>77.386</b>     | <b>-342.839</b>   | <b>-224.600</b>   | <b>-424.212</b>   | <b>-495.764</b>   |
| Investitionszulage (ab 2003 hälftig)      | 34.296            | 915.247           | 875.000           | 900.000           | 0                 | 0                 |
| Aufwendungszuschüsse                      | 0                 | 91.115            | 494.038           | 468.751           | 429.885           | 391.019           |
| <b>AUSGEWIESENES ERGEBNIS PRO PERIODE</b> | <b>408.648</b>    | <b>1.083.749</b>  | <b>1.026.199</b>  | <b>1.144.151</b>  | <b>5.673</b>      | <b>-104.746</b>   |

zwei Jahre ausgesetzt waren. Unter den derzeitigen Bedingungen beträgt die Miete notwendig zu erwirtschaftende Miete ohne die Zuschüsse des Landes Berlin ca. 5,90 €/m<sup>2</sup> monatlich.

#### 4. Langfristige Risiken nicht aus dem Auge verlieren

Der Wirtschaftsplan, den wir in diesem Mitteilungsblatt ebenfalls veröffentlichen, geht davon aus, dass die Aufwendungen der Genossenschaft für Instandhaltung und Reparaturen bis zum Jahr 2007 sehr gering sind. Nach allen Erfahrungen wird dieser eingestellte Betrag nach Auslaufen der Gewährleistungszeit ab 2008 nicht mehr ausreichen um den Bestand in der Qualität zu erhalten, wie er jetzt erreicht wurde. Hier ist also mittelfristig mit einer Kostenerhöhung zu rechnen. Außerdem laufen ab dem Jahr 2011 die Zinsbindungen für die Bau- und Kaufdarlehen aus. Sollten die Zinsen auf dem Kapitalmarkt zu dieser Zeit höher sein, als jetzt, werden weitere Kostenerhöhungen auf uns zukommen. Es ist also anzustreben, für diese Zeit Vorsorge zu tragen und Rücklagen für die Tilgung einiger Darlehen zu bilden. Wir müssen als Wohnungsbau-genossenschaft hierfür Vorsorge tragen, um nicht plötzlich ein dickes Ende zu sehen.

Ohne Erhöhung der Nettokaltmieten würde die „Bremer Höhe“ eG mit Wegfall der Investitionszulage, dem Abbau der Aufwendungszuschüsse des Landes sowie der beginnenden Tilgung von KfW-Kre-

diten ins Defizit rutschen. Um dem vorzubeugen, müssen die Mieten aller Wohnungen bis zum Jahre 2004 erhöht werden. Dadurch wird die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft langfristig gesichert, auch für den Fall auslaufender Zinsbindungsfristen der IBB-, Erwerbs- und Baudarlehen.

Weitere Mieterhöhungen werden bis zum Jahre 2007 nicht erfolgen. Ob danach weitere bzw. in welchem Umfang Erhöhungen nötig sein werden, lässt sich noch nicht sicher sagen. Das Ziel der Genossenschaft ist es, die Miete nicht über das wirtschaftlich notwendige Maß hinaus zu erhöhen.

Wir wissen, dass die anstehenden Mieterhöhungen für alle Mieter nicht unerheblich sind. Wir denken aber, dass wir mit dieser Erläuterung und der Veröffentlichung unseres Wirtschaftsplanes alles versucht haben, um bei Ihnen Verständnis für diesen notwendigen Schritt zu wecken und Ihnen die Sicherheit zu geben, dass in Zukunft die Mieten nur in dem Maße steigen werden, wie es wirtschaftlich notwendig ist. Unsere Mitglieder beteiligen sich am wirtschaftlichen Ergebnis, an Gewinn und Verlust. Aus ausschließlich sozialen Erwägungen auf die Mieterhöhungen zu verzichten, gefährdete die Existenz unserer Genossenschaft und damit Vermögenswerte unserer Mitglieder.

Ulf Heitmann / Christian Schmitt-Hermsdorf

## Jahresabschluss

Wiedergabe des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2002 der Firma

**Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.**  
Berlin, erstellt durch Dipl.-Kfm. Roland Schubert,  
Steuerberater, Berlin

### Vorbemerkungen und Bescheinigung

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wurde aufgrund der vorgelegten Buchfüh-

rung und Unterlagen sowie der erteilten Auskünfte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Prüfung der Buchhaltung erfolgte durch geeignete Stichproben, die Prüfung der Wertansätze des Sachanlagevermögens war nicht Gegenstand des Auftrages.

Berlin, den 08. April 2003  
Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.)  
Roland Schubert  
Steuerberater

### Bilanz zum 31. Dezember 2002 der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

| AKTIVA   | Euro          | Euro          | Euro                 | Vorjahr       |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN  |               |               |                      | TEuro         |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                           |               |               |                      |               |
| 1. Software  | 1.619,00      |               |                      | 3             |
|  |               | 1.619,00      |                      | 3             |
| II. Sachanlagen  |               |               |                      |               |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten | 28.469.482,48 |               |                      | 20.362        |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung          | 17.414,00     |               |                      | 21            |
| 3. Bauvorbereitungskosten                                      | 0,00          |               |                      | 0             |
|  |               | 28.486.896,48 |                      | 20.383        |
|  |               |               | 28.488.515,48        | 20.386        |
| B. UMLAUFVERMÖGEN  |               |               |                      |               |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte        |               |               |                      |               |
| 1. Unfertige Leistungen  | 362.617,12    |               |                      | 336           |
|  |               | 362.617,12    |                      | 336           |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände              |               |               |                      |               |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                  | 55.325,54     |               |                      | 139           |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                               | 647.270,53    |               |                      | 354           |
|  |               | 702.596,07    |                      | 493           |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten              |               |               |                      |               |
| 1. Kasse   | 3.144,68      |               |                      | 0             |
| 2. Bankguthaben  | 484.382,09    |               |                      | 101           |
|  |               | 487.526,77    |                      | 101           |
|  |               |               | 1.552.739,96         | 930           |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN                                  |               |               |                      |               |
|  |               |               | 339.775,45           | 457           |
|  |               |               | <b>30.381.030,89</b> | <b>21.773</b> |

| PASSIVA   | Euro          | Euro                 | Euro          | Vorjahr       |
|---|---------------|----------------------|---------------|---------------|
| A. EIGENKAPITAL                                     |               |                      |               | TEuro         |
| I. Geschäftsguthaben                                | 962.076,07    |                      |               | 651           |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres                |               |                      |               |               |
| ausgeschiedenen Mitglieder Euro 0,00                |               |                      |               |               |
| - der verbleibenden Mitglieder Euro 962.076,07      |               |                      |               |               |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen Euro 1.022,58   |               |                      |               |               |
| - Rückständige fällige Einzahlungen auf             |               |                      |               |               |
| Geschäftsanteile Euro 400.000,49                    |               |                      |               |               |
| II. Kapitalrücklage                                 | 31.323,31     |                      |               | 28            |
| III. Bilanzverlust                                  |               |                      |               |               |
| 1. Verlustvortrag                                   | 478.217,32    |                      |               | 137           |
| 2. Jahreserfolg                                     | 325.309,12    |                      |               | ./ 341        |
|   |               | ./ 152.908,20        |               | ./ 478        |
|   |               |                      | 840.491,18    | 201           |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>                            |               |                      |               |               |
| I. Sonstige Rückstellungen                          |               |                      |               |               |
| 1. Sonstige Rückstellungen                          | 68.028,71     |                      |               | 33            |
|   |               | 68.028,71            |               | 33            |
|   |               |                      | 68.028,71     | 33            |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>                         |               |                      |               |               |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 28.020.851,78 |                      |               | 19.844        |
| 2. erhaltene Anzahlungen                            | 562.806,84    |                      |               | 480           |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 581.970,94    |                      |               | 1.176         |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 300.153,21    |                      |               | 25            |
|   |               | 29.465.782,77        |               | 21.525        |
|   |               |                      | 29.465.782,77 | 21.525        |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                |               |                      |               |               |
|   |               |                      | 6.728,23      | 14            |
|   |               | <b>30.381.030,89</b> |               | <b>21.773</b> |

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2002 bis zum 31. Dezember 2002  
der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG**

|   | 31.12.2002        | 31.12.2001           |
|---|-------------------|----------------------|
|   | EURO              | EURO                 |
| 1. Umsatzerlöse   | 1.502.631,20      | 1.359.607,83         |
| 2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen         | 26.378,65         | ./ 35.934,27         |
| 3. Aktivierte Eigenleistungen   | 135.545,60        | 82.582,58            |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | 954.640,44        | 118.222,40           |
| 5. Gesamtleistung   | 2.619.195,89      | 1.524.478,54         |
| 6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                 | ./ 451.828,46     | ./ 371.825,44        |
| 7. Personalaufwand  |                   |                      |
| a) Löhne und Gehälter   | ./ 249.053,67     | ./ 252.619,95        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                | ./ 49.439,01      | ./ 49.315,57         |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | ./ 418.851,17     | ./ 249.882,57        |
| 9. sonstige betriebliche Aufwendungen                                   | ./ 92.512,42      | ./ 124.648,67        |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                | 8.186,29          | 7.193,59             |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                    | ./ 982.433,41     | ./ 778.193,20        |
| 12. sonstige Steuern  | ./ 57.954,92      | ./ 46.537,79         |
| <b>13. Jahreserfolg</b>   | <b>325.309,12</b> | <b>./ 341.351,06</b> |

**Anhang für das Geschäftsjahr 2002**

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage I beigefügten Anlagespiegel.
2. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2002 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.
3. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit Nennbeträgen angesetzt.
4. In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.
5. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| bis 1 Jahr:         | 2.773.116,31 Euro  |
| 1 Jahr bis 5 Jahre: | 1.815.215,71 Euro  |
| über 5 Jahre:       | 24.861.480,26 Euro |
6. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse. Der zweite Bauabschnitt wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Alle bis zum Bilanzstichtag in Rechnung gestellten Leistungen sind erfasst, dabei erfolgte der Ausweis der Aufwendungen im Sachanlagevermögen, die Beträge wurden auf die einzelnen Grundstücke verteilt und bei den Abschreibungen berücksichtigt.

II. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der in 2002 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug unter 5 Vollzeitbeschäftigte.



2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2002 von 302 zum 01.01.2002 um 1 auf 303 zum 31.12.2002 erhöht. Von diesen Mitgliedern wurden insgesamt Euro 962.076,07 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Die Einzahlungsverpflichtung dieser Mitglieder belief sich auf insgesamt Euro 1.362.076,56, in Höhe der Differenz wird der Genossenschaft weiteres Eigenkapital zugeführt.
3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der Prüfungsverband für klein- und mittelständische Genossenschaften e.V., Lützowstr. 102-104, 10785 Berlin
4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:  
Herr Tobias Dutschke  
Herr Ulf Heitmann  
Herr Klaus Loechel (bis 08/02)
5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:  
Herr Marc-Robin Wendt  
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)  
Herr Manfred Lippmann  
Herr Peter Mandel (bis 12/02)  
Herr Wolfgang Kruse  
Frau Barbara König  
Herr Gregor Jekel  
Frau Mireille van Veenendaal  
Herr Achim Frank
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats zu verzeichnen.

Berlin, den 08. April 2003

Der Vorstand

## **Preiswerte und umweltfreundliche Energieversorgung in der Bremer Höhe! Energieeinsparung ohne Komfortverlust!**

Im dritten Bauabschnitt wird gerade ein weiteres BHKWs von der Berliner Energieagentur installiert. Die zukünftigen Mieter können sich freuen, dass auch hier eine ökologische Energieversorgung entsteht.

Die Heizkostenabrechnungen aus dem ersten und zweiten Bauabschnitt zeigen, dass eine ökologische Energieversorgung auch preiswert sein kann. Nach unseren Berechnungen liegen die Gebäude der Bremer Höhe mit dem sogenannten temperaturbereinigtem jährlichen Heizenergiekennwert bei 72 kWh/qm – das ist sehr gut, und bedeutet, dass für die Erzeugung der Heizenergie im Jahr nur etwas über 7 Kubikmeter Gas pro Quadratmeter verbraucht werden. Zum Vergleich: Unsanierte Gebäude verbrauchen im Jahr pro Quadratmeter 20 Kubikmeter Gas oft sogar noch wesentlich mehr.

Der Wärmelieferant, die Berliner Energieagentur, hat vor dem Einbau der Energieanlagen einen Wärmepreis von 0,66 € pro Quadratmeter kalkuliert. Wir haben aus vorliegenden Rechnungen einen Wärmemischpreis von 0,60 € pro Quadratmeter ermittelt. Bei anderen Contracting-Projekten liegen die Wärmekosten immer wesentlich höher (durchschnittlich 1,20 € pro Quadratmeter).

Diese Kostenvorteile für die Mieter der Bremer Höhe sind das Ergebnis einer sorgfältigen Planung seitens der Berliner Energieagentur. Aber auch die Mieter selbst haben die Realisierung des Energiekonzepts durch die Abnahme des im Hause erzeugten Stroms ermöglicht.

Die Erzeugung des Stroms in den lokalen Kraftwerken deckt 50% des Strombedarfs und funktioniert ohne Ausfälle. Von den Vorteilen der effizienten Energienutzung profitieren hier nicht nur die Mieter, sondern auch die Umwelt. So werden in

der Bremer Höhe nach Fertigstellung des dritten Bauabschnittes jedes Jahr 450 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

Die Bremer Höhe ist somit das leider seltene Beispiel eines Contracting-Projektes, das man sowohl umwelt- als auch mieterfreundlich nennen kann. Die Umweltfreundlichkeit der von der Berliner Energie Agentur errichteten drei Heizstationen, die jeweils aus einer Kombination von einem Blockheizkraftwerk mit zwei Brennwertkesseln besteht, wurde von vornherein nicht angezweifelt; jedoch war es erst in der Praxis zu beweisen, ob die Betriebskosten wirklich so niedrig, wie kalkuliert liegen werden.



## Gewerbetreibende in der Bremer Höhe

RA Frau Birgitt Kadler  
Gneiststr. 19  
Tel. 4440838 oder 4452183

Kann Energie von Dritten, also einem privatwirtschaftlichen Energiedienstleister, dem so genannten Contractor, mieterfreundlich sein? Die Bremer Höhe hat hierfür den Beweis angetreten.

Der genannte Energiekennwert bescheinigt den Gebäuden ein sehr gutes energetisches Verhalten und ist der Beweis für erfolgreich abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen.

Damit befindet sich das Gebäude in der Energieklasse „B“ des Berliner Heizspiegels, die man nur mit einem sorgfältig sanierten Gebäuden erreichen kann. Besonders sparsame Mieter können natürlich noch unter diesen Wert kommen.

Mit dem Erreichten ist das Ziel der Wohnungsbaugenossenschaft, das bei 0,66 €/m<sup>2</sup> Monat für Heizung und Warmwasser lag, noch unterboten.

Kein anderes der von uns berechneten ca. 150 Objekte hat 2002 einen niedrigeren m<sup>2</sup>-Preis, weder ohne und schon gar nicht mit Wärmelieferung. Bei Contracting-Projekten liegen die Kosten bei 1,15 bis 1,30 €/m<sup>2</sup> im Monat bei einem Energieverbrauchs-Kennwert von ca. 100 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr. Auch 2001 gab es kein Contracting-Projekt, dessen Quadratmeterpreis unter 0,98 €/m<sup>2</sup> im Monat lag.

Der Wärmepreis bei der Bremer Höhe liegt im unteren Drittel des Berliner Durchschnitts, und ermöglicht so erhöhten Komfort bei verträglichen Kosten.

Es gibt also preiswerte Energie von Dritten, es müssen nur die Interessen aller drei Parteien zu gleichen Teilen berücksichtigt werden, des Betreibers der Anlage, der Genossenschaft und des Mieters. Andere Eigentümer vergessen häufig ihre Mieter. Der hier unterzeichnete Vertrag wurde nach den Richtlinien des Berliner Energiedienstleistungsstandards **B.E.ST.** aufgesetzt.

Auch der von den Blockheizkraftwerken produzierte Strom ist mit einem Tarif von garantierten 5% unter Bewag Klassik über die gesamte Laufzeit von 15 Jahren günstig und versorgt die Mieter sicher mit ökologischem Strom.

Gabriele Dietrich und Heiner Matthies  
Energieberatung Prenzlauer Berg e.V.

Seit 12 Jahren gibt es in der Gneiststr. 19 eine Rechtsanwaltskanzlei. Zu Beginn saßen hier 3 Rechtsanwälte. Vor der Wende befand sich hier das Büro des ABV (Abschnittsbevollmächtigten). Der ABV musste aus historischen Gründen aufhören zu arbeiten. Zwei der drei Anwälte haben sich mittlerweile örtlich verändert und versuchen offensichtlich, an attraktiverer Stelle in der Stadt Ihr Einkommen zu finden. Nur Frau Rechtsanwältin Birgitt Kadler hat erkannt, dass es keinen attraktiveren Ort geben kann. Sie hat sogar als eine der wenigen Mieterinnen während der Sanierung ihre Räume weiter genutzt. Soviel Beharrungsvermögen und Bindung an unsere Genossenschaft wirft die Frage auf, ob sie nicht auch eine Rechtsanwaltskanzlei in das Spektrum des Conciergedienstes mit dem Bestreben, möglichst vielen Bewohnern nahe Dienstleistung



zu ermöglichen, einbringen kann. Hierauf befragt, sieht Frau Birgitt Kadler tatsächlich Möglichkeiten, hierfür etwas zu tun, ohne gegen die strengen standesrechtlichen Regeln des Rechtsanwalts-Berufs zu verstoßen. Sie bietet an, den Genossenschaftsmitgliedern der Bremer Höhe, aber auch den anderen Bewohnern, zur Verfügung zu stehen, sich über Möglichkeiten der Beratungshilfe und der Prozesskostenhilfe bei ihr zu informieren.

Die Beratungs- und die Prozesskostenhilfe sind vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeiten, auch demjenigen anwaltliche Hilfe oder einen Prozessführung zur Wahrung seiner Interessen zu gewähren, dessen finanzielle Verhältnisse dies ansonsten nicht ermöglichen würden. Die von Frau Kadler angebotene Beratung umfasst also, wann, wo und unter welchen Voraussetzungen Beratungs- und Prozesskostenhilfe in Anspruch genommen werden können. Das erspart unter Umständen nicht nur Geld, sondern auch Gänge zu Behörden und langes Warten in der Schlange. Wer Beratungsbedarf hat, meldet sich am besten mittwochs bis freitags persönlich in ihrem Büro oder telefonisch bei Ihrer Angestellten Frau Kirsten Schoof unter den o.g. Rufnummern.

Rechtsanwältin Brigitt Kadler hat jahrelange Erfahrung in dieser Beratung. Der Kiez, in dem sie tätig ist, gehört noch immer zu den sozial schwachen Gebieten Berlins. Beratungshilfeangelegenheiten sind „ihr tägliches Brot“. Sie arbeitet seit einigen Jahren für einen Verband, der Vätern und Müttern behilflich ist, alltägliche Lebensprobleme zu regeln. Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist das Familienrecht, wie es auch auf ihrem Kanzleischild zu lesen ist. „Ich bin im Alter von 15 Jahren zum Familienrecht gekommen und bin ihm bis heute treu geblieben. Ich lebe mit meinem 16jährigen Sohn Maximilian im Kiez und kenne den Prenzlauer Berg von vielen Seiten. Mir gefällt die Initiative der Genossenschaft sehr gut. Besonders gefällt mir, dass jeder Gelegenheit hat, in der AG Hofbegrünung mitzuarbeiten. Die Hausgemeinschaft der Gneiststr. 19 hat dazu einen sehr interessierten Ansprechpartner in mir.“, so Birgitt Kadler.



## Nachruf

Bernd Holtfreter ist tot. Als er starb, war er 52 Jahre alt.

Er war nicht nur Gründungsmitglied unserer Genossenschaft. Wenn man die Existenz eines solch kollektiven Unternehmens wie einer Genossenschaft einer einzelnen Person zuschreiben kann, dann ihm.

Er hat im Oktober 1999 die Information, dass die Bremer Höhe an einen Investor verkauft werden soll, an die Mieter gegeben. Er hat die ersten Initiativtreffen im Kiezladen in der Dunckerstraße 14 organisiert und uns Mut gemacht, das schier Unmögliche zu versuchen. Im Abgeordnetenhaus, dem er seit 1995 bis zu seinem Tod angehörte, hat er es als damals noch oppositioneller baupolitischer Sprecher seiner Fraktion geschafft, beide Regierungsparteien von der Sinnhaftigkeit der Förderung neu gegründeter Genossenschaften zu überzeugen. Nur dank ihm haben wir es geschafft, der zuständigen Senatsverwaltung den Entscheidungsdruck so zu verdeutlichen, dass der nicht einzuhaltende Zeitplan des Klarmachens aller notwendigen Förderinstrumente doch eingehalten wurde.

Argumentieren, Begeistern, mit Sachverstand das Vernünftige durchsetzen, fernab von parteipolitischen Grabenkämpfen zu handeln, Menschen zusammenbringen, das war seine Art, Politik zu

betreiben. Dabei war er immer offen für die Sichtweisen und Argumente anderer. Dies machte ihn auch zu einem sehr angenehmen Gesprächspartner und mir zu einem guten Freund.

Vielleicht hat er seine Krankheit, die ihn nach einem Jahr aufgefressen hat, dem zu verdanken, dass er in seiner Arbeit nicht immer jedem seine Meinung sagen konnte, um mögliche Koalitionspartner für seine vielen Vorhaben nicht zu verlieren. Noch ein paar Tage vor seinem Tod saß er in seinem Büro und versuchte anderen Abgeordneten eine vernünftiger Variante des Abbaus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau, als sie nun gefunden wurde, zu vermitteln. Er hat es nicht mehr geschafft.

Nicht nur seine Familie, nicht nur seine Freunde, nicht nur wir werden ihn vermissen. Berlin ist ärmer ohne Bernd.

Ulf Heitmann

## Kontakt

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Schönhauser Allee 59b  
10437 Berlin

Telefon 030.44 67 76-0  
Telefax 030.44 67 76-20  
E-Mail info@bremer-hoehe.de  
URL www.bremer-hoehe.de

### Sprechstunden

Genossenschaft

Donnerstag 9.00 – 11.00 und  
16.00 – 19.00 Uhr

Mieterfragen

Dienstag 9.00 – 12.00 und  
14.00 – 18.00 Uhr

Darüber hinaus nach telefonischer Vereinbarung.

## Impressum

Mitteilungsblatt der Wohnungsbaugenossenschaft  
„Bremer Höhe“ eG, Berlin

Redaktion: Gregor Jekel

Barbara König

Fotos: Christian von Steffelin (S. 6)  
Berliner Energieagentur (S. 7)

Birgitt Kadler (S. 8)

Rolf Zöllner (S. 9)

Satz: Jörg Metze, Atelier f:50

Druck: Copy Clara, Berlin