



»Bremer Höhen« heißt ein denkmalgeschütztes Ensemble von Wohnhäusern, die zwischen 1870 und 1913 in Prenzlauer Berg an der Schönhauser Allee errichtet wurden. Anlass der Gründung der Wohnungsbau-genossenschaft Bremer Höhe im Jahr 2000 war die Privatisierung von 520 Wohnungen nach dem »Altschuldenhilfegesetz«.

# »Wie zuverlässig ist die Politik?«

Ein Interview mit Ulf Heitmann, Vorstand der Wohnungsbau-genossenschaft »Bremer Höhen«

Herr Heitmann, Der Preis für Bauland in Berlin schießt in dieser Zeit scheinbar ungebrochen in die Höhe, allein im letzten Jahr um mehr als 70%. In den letzten beiden Jahren stieg der Bodenrichtwert für innerstädtische Grundstücke mit Geschosswohnungsbau sogar um 145%.

Was ist da los?  
Ulf Heitmann: (zuckt mit den Achseln) Was soll ich sagen – Kapitalismus?

Als die Bremer Höhe Ende 1999 von der Wohnungsbau-genossenschaft Prenzlauer Berg (WfP) im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes an einen privaten Investor verkauft wurde, betrug der Kaufpreis 27,75 Millionen DM, heute 14,1 Millionen Euro. Wir haben uns damals als Genossenschaft gegründet und mit viel Mühe, mit Zuschüssen, Investitionszulage und großer Unterstützung durch die Politik diesen Betrag und den noch größeren für die Sanierung zusammengebracht, um in den Kaufvertrag eintreten zu können. Damals gab es noch hier und da die Kritik, dass das zu teuer sei. Heute sind allein die Grundstücke schon zehnmal so teuer. Der Bodenrichtwert lag in unserer Gegend Anfang 2018 bei 5.500 Euro/qm und steigt seitdem immer weiter.

Manche Experten meinen, das läge vor allem an den niedrigen Zinsen... Viele Reiche wissen nicht mehr, wohin mit dem vielen Geld, weil die Staaten immer weniger Schulden machen und kaum noch Zinsen zahlen. Also wird in Grundstücke investiert. Der Berliner Bodenmarkt verzeichnet quartalsweise zweistellige Zuwachsraten. Das ist ein internationales Phänomen und betrifft nicht nur die Städte. Inzwischen sind auch Ackerflächen und Wälder sehr begehrt, die enorm im Wert steigen. Auch Rentenfonds und Versicherungen investieren zunehmend in Immobilien. Ebenso kleine Anleger, die ihr Geld gern in Wohnneigenum anlegen. Hier scheint es für Preissteigerungen ebenfalls keine Grenzen zu geben. Inzwischen kostet ja selbst eine Hinterhauswoh-

nung viele Menschen eine zunehmende Unfreiheit in ihrer Lebensführung. Da bekommt das Wort »wohnhaft« eine ganz neue Bedeutung.

Baut die Genossenschaft eigentlich, und wie teuer sind dann die Neubewohnungen?

In Hohrechtsfelde, also kurz hinter Berlin-Buch und schon in Brandenburg, hat die Bremer Höhe 2013/2014 einen Neubau mit neun Wohnungen errichtet – für Baukosten von rund 2.400 Euro/qm, allerdings ohne Keller. Die Bewohner zahlen eine Nettokaltmiete von 8–8,50 €/m<sup>2</sup>. Die Genossenschaftsanteile liegen bei 5–10.000 € je nach Wohnungsgröße.

Derzeit bereiten wir ein weiteres Bauvorhaben vor. Aufgrund der extrem gestiegenen Baupreise sieht hier die Finanzierung ganz anders aus: Die Mitglieder müssen 450 Euro/qm als Eigenanteil übernehmen, die Genossenschaft bringt ebenso viel auf und eine Miete beträgt 9,50 Euro/qm nettokalt. Die Baukosten steigen derzeit so rapide, dass ohne massive öffentliche Förderung die Errichtung preiswerter Neubauten gar nicht mehr möglich ist.

Auch in Berlin bauen junge Genossenschaften neu, beispielsweise an der »Schöneberger Linse« unweit des Südkreuzes. Dort beträgt der Eigenanteil 755 Euro und die Mieten schwanken später, je nach Lage und Ausstattung der Wohnung, zwischen 9,50 Euro und etwa 14 Euro nettokalt. Dort muss aber auch ein Viertel der Fläche für 6,50 Euro für soziale Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, was bei der derzeitigen Förderung nicht auskömmlich ist, d.h. die Kosten der geförderten Wohnungen werden auf die Miete der Genossenschaftler umgelegt. Das kann nicht Sinn der Förderung sein.

»Als wir vor der Wende in Prenzlauer Berg in der Opposition über Wohnungspolitik diskutierten, stellten wir uns vor, dass die Mieter die Verfügungsgewalt über die Häuser selbst übernehmen sollten... Der generelle Ansatz wäre nicht Verstaatlichung, sondern Vergesellschaftung.«

Ist nicht auch die Genossenschaft »Studentendorf Schlichtensee« am Bau von zwei Studentenwohnheimen in der Anhalter Straße im Wedding beteiligt?

Sie war an der Planung beteiligt und sollte eigentlich die Häuser nach Fertigstellung betreiben. Durch die steigenden Baupreise ging aber die ursprüngliche Kalkulation nicht auf und die GEWOBAG als eigentlicher Bauherr musste die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft aufkündigen, weil sie deren Kosten nicht mehr übernehmen konnte. Der Senat ist aber auch nicht von den starken Miervorgaben abgerückt, die am Anfang – natürlich auf der Grundlage der damaligen Baupreise – vereinbart wurden. Die Genossenschaft hat deshalb viel Zeit, Geld und Energie verloren, und ich weiß nicht, wie die GEWOBAG die beiden Häuser künftig betreiben will, wenn sie dafür keine Mittel zur Verfügung hat.

Der Senat hat erst kürzlich beschlossen, künftig nicht mehr nur die kommunalen Wohnungsbau-genossenschaften, sondern auch Genossenschaften als bevorzugte Partner bei der Vergabe von Grundstücken in »Konzernverfahren« zu behandeln. Öffnet das nicht für die Berliner Genossenschaften neue Möglichkeiten, künftig aktiver zu werden?

Meiner Erfahrung nach werden von der Verwaltung die Wohnungsbau-genossenschaften bevorzugt. Wir spüren sehr viel Misstrauen und wenig Neugier. Erst kürzlich durfte ich mir von einer leitenden Mit-

arbeiterin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen anhören: »Ihr seid ja auch bloß privat.« Dabei wurden nach der Wende vor allem die Bestände der kommunalen Wohnungsbau-genossenschaft Berlins von fast 500.000 im Jahr 1990 auf 260.000 im Jahr 2007 abgebaut, während die Genossenschaften trotz des Privatisierungszwangs durch das Altschuldenhilfegesetz im Osten ihre Bestände auf inzwischen rund 190.000 Wohnungen ausgebaut haben. 45 der 80 größeren Wohnungsbau-genossenschaften bauen derzeit.

Wer also sichert in der Stadt langfristig bezahlbaren Wohnraum, wer ist da der stabile Partner? Der derzeitige Senat stockt zwar den kommunalen Wohnungsbestand wieder auf – auf inzwischen wieder rund 300.000 Wohnungen. Aber politische Mehrheiten können sich ändern und der Altkaufkauf erneut beginnen. Genossenschaften dagegen pflegen und erhalten ihre Bestände und bauen sie aus. Und es gibt auch noch andere Rechtsformen, die die Grundstücke den Marktmechanismen entziehen und dadurch stabile Mieten sichern, etwa besondere Stiftungen oder Gesellschaften wie das »Mietshäuser Syndikat«.

Der Senat will jetzt nur noch langfristige Erbpachtverträge abschließen und kommunale Grundstücke nicht mehr verkaufen. Dazu hat er den Pachtzins für die nächsten 20 Jahre für Wohnzwecke um die Hälfte gesenkt. Erleichtert er damit auch den Wohnungsbau durch Genossenschaften?

Wenn die Bodenwerte explodieren, nutzt das wenig. Denn dann steigt ja auch der Verkehrswert, auf dessen Grundlage der Pachtzins ermittelt wird. Bei einem Bodenrichtwert von 5000 Euro/Quadratmeter schlägt sich auch dieser halbierte Pachtzins je nach Bauumschichte mit vier bis fünf Euro pro Quadratmeter auf die Monatsmiete durch. Damit kann man keine bezahlbaren Mieten anbieten – langfristig schon gar nicht, weil sich ja der Verkehrswert weiter erhöht und die Pachtzinsen später drastisch ansteigen können. Nach der Wende drohte der Luisenstad 6 in Kreuzberg deshalb schon mal eine Verzehnfachung der Pacht, was damals aber durch politische Intervention verhindert wurde. Wer aber garantiert, dass der Senat in zwanzig Jahren ähnlich vorgehen wird?

Und was ist die Alternative? Wie kann das Land Berlin dafür sorgen, dass in der Stadt langfristig bezahlbarer Wohnraum entsteht? Wie man die Welt retten kann, weiß ich auch nicht.

Als wir vor der Wende in Prenzlauer Berg in der Opposition über Wohnungspolitik diskutierten, stellten wir uns vor, dass die Mieter in für sie überschaubaren Organisationseinheiten die Verfügungsgewalt über die Häuser selbst übernehmen sollten. Das ist uns in der Bremer Höhe später auch gelungen. Aber leider sind wir der Ausnahme geblieben.

Der generelle Ansatz wäre nicht Verstaatlichung, sondern Vergesellschaftung. Derzeit gibt Deutschland beispielsweise 17 Milliarden Euro jährlich für Wohnung aus – Geld, das an den Vermieter geht und damit auch weiter die Mieten hochtreibt. Und die Frage ist ja letztlich auch, wie zuverlässig die Politik ist. Wer weiß schon, was sie in fünf Jahren macht?

Interview: Christof Schafffelder, Ulfrike Steglich