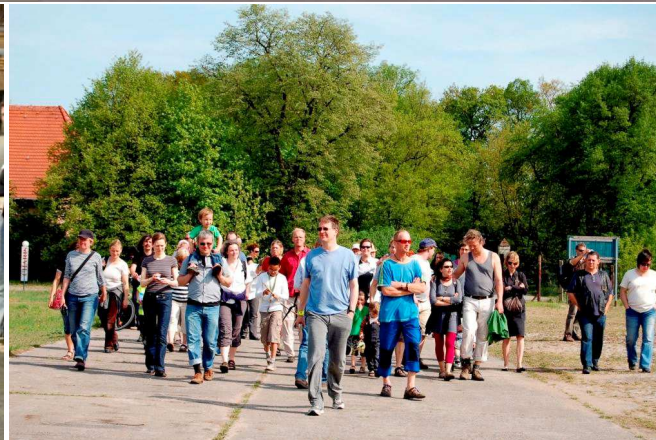


# Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Wo stehen wir?

Was leisten wir?

Was brauchen wir?



# Die Häuser...



Der Kernbestand im Prenzlauer Berg  
460 Wohnungen, 12 Gewerbe  
Kauf: 2000 (13,5 Mio €)  
Sanierung: 2001-2003 (25 Mio €)  
Miete:  $\emptyset$  5,06 €/m<sup>2</sup>



Lichtenberg, Bornitzstraße  
75 Wohnungen  
Kauf: 2004 (1,6 Mio €)  
Sanierung: 2005-2006 (3,2 Mio €)  
Miete:  $\emptyset$  5,20 €/m<sup>2</sup>



Friedrichshain, Liebigstraße  
9 Wohnungen  
Kauf: 2003 (245.000 €)  
Sanierung: 2003-2004 (900.000 €)  
Miete:  $\emptyset$  3,85 €/m<sup>2</sup>

# ...und andere Projekte



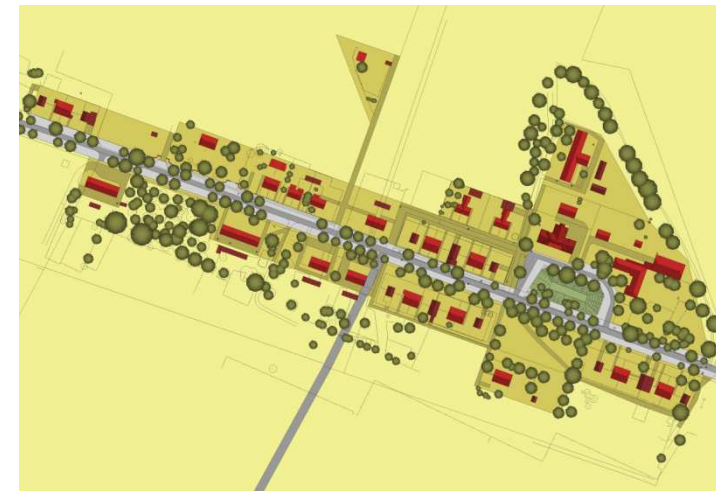
Wagenplatz Friedrichshain, 14 Wagen  
Kauf: 2008, 2010 (266.000 €)  
Sanierung: 2008 (8.000 €)  
Miete: 930 €



Soziokulturelles Wohnprojekt Kreuzberg (G.-v.-Rauch-Haus)  
Pacht: 2013  
Sanierung: 2013-17 (2,65 Mio €)  
Miete: ca. 3 €/m<sup>2</sup>

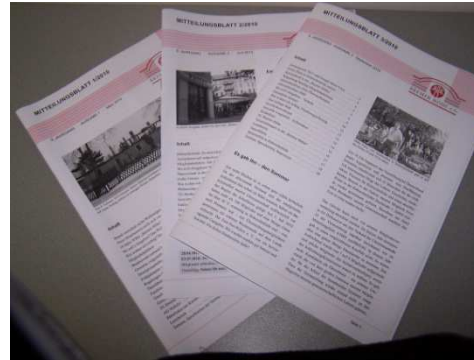


Ehem. Obdachlosenunterkunft Schöneberg  
Pacht: 2006, Kauf: 2008 (366.000 €)  
Sanierung: 2006/07 (1,3 Mio €)  
Miete: 4,70 € für 22 Wohnungen und 1 Gewerbe



Ehem. Stadtgut Hobrechtsfelde (bei Berlin-Buch)  
Kauf: 2009 (900.000 €)  
Sanierung: 2010-17 (ca. 7-8 Mio €)  
Miete: 5,50-8,50 €/m<sup>2</sup> (nach Gebäudetyp)

# Aktive Nachbarn



Hoffeste, Mitteilungsblatt,  
Tauschbörse, Geschichtswerkstatt,  
Sommerkino, Initiativenfondsjury, AG  
Straßenbäume, Fasching, Fußball

## Einige Zahlen:

- Die „Bremer Höhe eG“ hat 670 Wohnungen und 15 Gewerbe mit ca. 47.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Die Gesamtinvestition (Erwerb + Sanierung) beträgt ca. 47 Mio €
- ca. 6 Mio. € davon wurden durch das Land Berlin gefördert (BKZ, AZ)
- Durchschnittsmiete über alle Bestände: 4,90 €/m<sup>2</sup>
- 670 Mitglieder haben ca. 3,35 Mio. € Eigenkapital eingebracht.
- durch unsere Sanierungsmaßnahmen und Energiekonzepte in allen Beständen sparen wir ca. 3.500 t CO<sup>2</sup> im Vergleich zum Zustand vor Sanierung und ca. 300 t/p. a. im Vergleich zu konventioneller Brennwerttechnik





## **Was leisten wir?**

Bei allen Entscheidungen wägen wir im Interesse unserer Mitglieder und mit deren Teilhabe wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte ab.

Das vorrangige Ziel ist und bleibt es, ein Leben von Menschen aller Einkommensgruppen in unseren Beständen zu ermöglichen.

Mit unserem Handeln zeigen wir, dass wir die von (fast) allen Parteien politisch formulierten Ziele einer sozial-ökologischen Stadtentwicklung auf vielfältige Weise und mit großer Selbstverständlichkeit lebendig machen.

## **Was brauchen wir?**

### **a) Gezielte und projektgenaue Unterstützung**

Wer niedrige Mieten nach Sanierung und bei Neubauvorhaben will, kann nicht mit einer hohen Rentabilität des Eigenkapitals rechnen (2-3% anstatt 6-7%). Demzufolge akkumuliert sich die erforderliche Bonität für neue genossenschaftliche Projekte langsamer, als der „normale Marktteilnehmer“ es leisten kann.

Dieses Ungleichgewicht muss ausgeglichen werden, wenn Genossenschaften eine größere Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt leisten sollen. Das ist eine politische Entscheidung.

Die Unterstützung ist generell in den ersten 10 Jahren erforderlich. Sie kann sinnvoll und den Landeshaushalt schonend durch Eigenkapitalersatzförderung in Form eines revolvingenden Fonds gestaltet werden.

Mit der Unterstützung dürfen keine einseitigen Forderungen an die Projekte gestellt werden, was Mietbindungen und Belegungsrechte anbelangt. Die Genossenschaften können PARTNER des Landes sein. Das erfordert Kommunikation, um zu einer zielgenauen Unterstützung für jedes Vorhaben zu kommen und ggf. nicht bauende Genossenschaften zu motivieren.

## **b) Unterstützung beim Grundstücks- und Gebäudeerwerb**

Generell ist der Erwerb bestehender Gebäude und deren anschließende Sanierung mit geringerem Kapitaleinsatz zu leisten als Neubau. Die Mieten in sanierten Bestandsgebäuden liegen demzufolge unter denen für einen Neubau, im Schnitt um ca. 2 €/m<sup>2</sup>.

Doch die Erwerbspreise sind aufgrund der hohen Ertragserwartung der Kapitalanleger seit ca. 2006 so stark gestiegen, dass wir nicht an solche Gebäude gelangen können. Der Erwerb einiger oben gezeigter Objekte gelang uns nur, weil sie außerhalb des Marktes an uns veräußert wurden:

- Die Katzlerstraße liegt im sozialen Brennpunkt Schöneberg-Nord. Das politische Interesse des Bezirks war, hier ein genossenschaftliches Wohnprojekt als ein Stabilisierungselement zu implementieren.
- Für den Standort der Wagenburg setzte sich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein. Der LiFo verkaufte an einen von den Bewohnern gewählten Träger ohne Bieterverfahren.
- Mit der kleinteiligen Bebauung in Hobrechtsfelde wären bei der städtischen Gesellschaft GESOBAU, die seit 2010 das Märkische Viertel saniert, zu viele Kapazitäten gebunden gewesen. Der Verkauf erfolgte gezielt an uns unter Mitwirkung des LiFo.
- Die Liebigstraße 15 wurde als damals besetztes „Problem“ von der WBF abgestoßen.
- Das Rauchhaus ist sanierungsbedürftig, belastete die KLR des Bezirks und zieht aufgrund seiner Mischnutzung einen hohen Kommunikationsbedarf nach sich. Der Bezirk suchte eine kommunikationsfähige Organisation mit hoher Bauherrenkompetenz, der mit dem Modell „Erbpacht“ zurecht kommt.



## **Fazit:**

Genossenschaften sind Solidarorganisationen, Wohnungsunternehmen, Energiesparer... - aber keine normalen Marktteilnehmer. Sie sind in einem kapitalistischen Bodenmarktes benachteiligt. Weil sie eine stabilisierende Funktion im Wohnungssektor haben (Kiezstabilisierer, Familienstabilisierer, Mietenstabilisierer) und Wohnungen nicht als Ware sehen, sondern als Gebrauchsgut, lohnt sich ihre Unterstützung für jede Metropole.

Im Gegensatz zu fast allen anderen Bauherrentypen jeglicher Rechtsform sind die Ziele, die Politik mit einer Förderung verbindet bei Genossenschaften strukturell lang- und nicht nur mittelfristig gesichert. Die o. g. Zahlen zeigen, dass bereits mit einem relativ geringen Einsatz öffentlicher Mittel (ca. 12,7 %) die Achtfache Investition ausgelöst wurde UND sozialverträgliche Mieten von ca. 5 €/m<sup>2</sup> erreichbar waren.

Ulf Heitmann, Berlin, 18.6.2013



Was wir nicht verstehen:  
Warum zögert der Berliner Senat, das  
Vernünftige zu tun?  
Warum sollen die geringen Mittel zur  
Wohnungsbauförderung schon wieder  
an vorrangig Rendite orientierte  
Investoren verschleudert werden?