



Möckernkiez Berlin: Mit einem Investment von 130 Millionen Euro die größte neue Wohngenossenschaft.

Matthias Streit Berlin, Frankfurt

Ulrich Thöne wirkt nicht wie einer, der es schwer hat, eine Wohnung zu finden. Der Ex-Chef der Lehrgewerkschaft GEW bewohnt in Berlin-Schöneberg eine 174-Quadratmeter-Wohnung, die für viele Berliner zu heutigen Preisen unerschwinglich ist. Theoretisch könne er sich eine Eigentumswohnung leisten, sagt der 66-Jährige, wäre da nur nicht seine Schwerbehinderung. Thöne leidet unter einer Ataxie, eine Krankheit, die seine Bewegungsfreiheit immer weiter einschränken wird. Seit langem sucht er deshalb für sein Alter eine barrierefreie Wohnung - vergeblich. „Das Angebot ist knapp, und die Preise liegen viel höher als bei normalen Wohnungen“, moniert er. „Da kann selbst ich nicht mehr mithalten.“

Für Thöne kam deshalb die Wohngenossenschaft Möckernkiez wie gerufen. Am Gleisdreieck im Trendviertel Kreuzberg entsteht dort das größte

Wohngenossenschaften

Wohnungsnot macht solidarisch

Immer mehr Mieter gründen neue Wohngenossenschaften. Doch das ist teuer.

neu gegründete Genossenschaftsprojekt in Deutschland. Für rund 130 Millionen Euro werden auf einem 30000 Quadratmeter großen Grundstück 14 Häuser mit 471 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten gebaut - durchgehend barrierefrei. Wie Thöne suchen viele Menschen einen Ausweg aus der Wohnungsnot durch den Eintritt in eine Genossenschaft, die für niedrige Mieten bekannt ist. Und viele trauen sich sogar eine Neugründung zu. Der Haken: Solche Solidarität ist teuer.

Die ersten deutschen Wohngenossenschaften entstanden im 19. Jahrhundert. Die Ausgangslage war damals ganz ähnlich wie heute: Die Menschen strömten in die Städte, die Wohnungspreise stiegen. Wie jetzt: Allein in den sieben Metropolen haben sich Wohnungen seit 2010 um 65 Prozent verteuert. In Städten wie München oder Berlin haben sie sich auf Zehnjahreszeit mehr als verdoppelt. Damals wie heute machen Menschen aus der Not eine Tugend: Sie schließen sich in Genossenschaften zusammen. Heute zählt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) rund fünf Millionen Menschen, die in den 2,2 Millionen Genossenschaftswohnungen leben. Das entspricht rund zehn Prozent aller Mietwohnungen. Tendenz steigend. Während der GdW in den zehn Jahren bis 2015 insgesamt 42 Neugründungen registrierte, waren es allein im vergangenen Jahr 17. „Das klingt wenig, ist es aber nicht. Denn man muss bedenken, dass mit Neugründungen bei den aktuellen Grundstücks- und Baupreisen in den deutschen Städten auch hohe Investitionen verbunden sind“,

erklärt Matthias Zabel, Referatsleiter für das Genossenschaftswesen beim GdW. Allein in Bayern zählt der Verband 2016 und 2017 jeweils fünf neue Mitglieder. Südbayern zählt zum Teuersten, was der deutsche Wohnungsmarkt zu bieten hat.

Bestehende Wohngenossenschaften sind für ihre günstigen Mieten, aber auch Wartezeiten von zehn und mehr Jahren bekannt. So lange wollte Philipp Terhorst nicht warten. Gemeinsam mit zwölf Gleichgesinnten gründete er eine neue Genossenschaft namens Progeno. Ihr erstes Projekt entsteht auf dem ehemaligen Kasernengelände Prinz-Eugen-Park unweit des Englischen Gartens in München-Bogenhausen und umfasst 48 Wohnungen.

Lange Wartelisten schrecken ab

Neugründungen haben gegenüber bestehenden Genossenschaften allerdings einen gehörigen Nachteil: den Eintrittspreis. Wer in eine bestehende Genossenschaft eintritt, muss meist nur einige wenige Genossenschaftsanteile erwerben, die üblicherweise zwischen 500 und 3000 Euro liegen. Bei Neugründungen kommen sogenannte wohnungsbezogene Pflichteinlagen hinzu, da die Gesellschaft einen Kapitalstamm braucht. Im Fall der Münchener Progeno beträgt die Einlage 900 Euro je Quadratmeter Wohnung. Für Menschen mit niedrigem Einkommen gibt es reduzierte Preise. Beim Möckernkiez in Berlin sind die Einlagen mit 920 Euro je Quadratmeter ähnlich teuer. Wer also eine 100 Quadratmeter große Wohnung beziehen will, muss 92000 nur für die Pflichteinlage berappen. Weg ist das Geld damit nicht. Wer aus der Genossenschaft austritt, bekommt die eingezahlte Summe zurück - üblicherweise ab zwei Jahren nach dem Austritt. Das Geld brauchen die Genossenschaften als Grundkapital, um bei Banken einen Kredit für Grundstück und Hausbau zu bekommen.

Fragt sich: Lohnt sich das, wenn man Mieter bleibt? Wäre nicht Kaufen ratsamer? Keineswegs, meint Terhorst von Progeno. „Wenn Sie heute in München eine 100 Quadratmeter große, neue Wohnung kaufen, zahlen Sie 800000 Euro und mehr. Diesen Kapitalaufwand kann ich nicht leisten“, sagt der Chefgenosse, der FDP-Mitglied ist. Bei Progeno zahlen nicht-geförderte Mieter auf demselben Gelände 12,50 Euro Miete pro Quadratmeter im Monat. Eine Beispielwohnung mit 100 Quadratmeter Wohnfläche würde den 34-Jährigen bis zum Renteneintritt rund 500000 Euro kosten - etwaige Mieterhöhungen noch nicht eingerechnet. Viel Geld, aber weniger, als ihn der Kauf kostet.

Anklang finden Genossenschaften auch, weil die Investition sicher ist: Die Zahl der Insolvenzen von Genossenschaften führt das Statistische Bundesamt schon seit 2012 nicht mehr gesondert auf, so unbedeutend ist sie. „Genossenschaften generell haben eine Insolvenzquote von 0,07 Prozent“, erklärt Theresia Theurl, Professorin für Volkswirtschaftslehre an der Universität Münster.

Allein die Geschichte des Großprojekts Möckernkiez in Berlin aber zeigt: Risikofrei ist das Modell nicht. 2014, nur wenige Monate nach Baubeginn, stand die Baustelle wieder still. Keine Bank war gewillt, den Genossen einen Kredit zu gewähren. Der Möckernkiez stand vor dem Aus. „Wir haben Glück gehabt“, sagt Geschäftsführer Frank Nitzsche, der 2015 in den Vorstand kam. „Wenn es

schiefgegangen wäre, hätten wir die Fläche verkaufen müssen. Ein Viertel der Einlagen wäre vermutlich weg gewesen.“ Heute wird wieder gebaut. Im Sommer 2018 soll alles fertig sein. Die Genossen haben das Konzept geändert, Flächen verkauft, den Betrieb eines Hotels und eines Supermarkts aus der Hand gegeben, die Kita verkleinert, die Mieten erhöht. Ein Quadratmeter kostet im Schnitt zwischen 8,62 und 13,04 Euro. Damit liegen sie über dem Mietschnitt, der im Umfeld des Projekts laut Zahlen des Verbands der

Pfandbriefbanken bei 12,80 Euro liegt. Im Gegenzug versichert Nitzsche den Genossen aber, dass die Miete voraussichtlich nicht vor 2027 erhöht wird und auch dann nur geringfügig. Alles zusammen führte letztlich dazu, dass ein Konsortium um die GLS-Bank sich zur Finanzierung bereiterte.

Einziehen wird eine „wilde Kreuzberger-Mischung“, sagt Nitzsche - von Handwerkern über Ärzte bis zum Ex-Gewerkschaftschef Thöne. Allmählich bereitet er sich auf den Umzug vor: Gemeinsam mit seiner Frau und seinem Hund wird er Anfang Februar zu den Ersten gehören, die eine Wohnung im Möckernkiez beziehen. Barrierefrei.

Anzeige

IMMOBILIENMARKT

Wohnimmobilien Spanien

CONCIERGE AUCTIONS

Auction 28 November | Selling Without Reserve

Finca Sagitario | Marbella, Spain | Showings Daily 1-4PM & by Appt

BID AT CONCIERGEAUCTIONS.COM | (+34) 679 850 684

Listed by Luna Krum Moeller of Luna de Marbella

This property is listed for sale by Luna Krum Moeller of Luna de Marbella (Puerto Romano, Fase II - 29600 Marbella, Spain - Tel: 00 34 952 773 500. Concierge Auctions, LLC is a marketing service provider for auctions only, is not a brokerage, and is not directly involved in selling real property. The Auctioneer is Frank Tuzio (AU-12284). The services referred to herein are not available to residents of any state where prohibited by applicable state law. Concierge Auctions, LLC, its agents and affiliates, broker partners, auctioneer, and sellers do not warrant or guarantee the accuracy or completeness of any information and shall have no liability for errors or omissions or inaccuracies under any circumstances in this or any other property listings or advertising, promotional or publicity statements and materials. This is not meant as a solicitation for listings. Brokers are fully protected and encouraged to participate. See Auction Terms & Conditions for full details.

Wege aus der Wohnungsnot



Handelsblatt-Serie