

Baugemeinschaften hoffen auf Unterstützung

Genossenschaft gibt Bauantrag ab

Von **Sigrid Schuer** - 13.07.2020 -

Wenn es um die politische Unterstützung von genossenschaftlichem Bauen geht, ist in Bremen immer noch Luft nach oben. Die Baugemeinschaft Karl hat jetzt ihren Bauantrag abgegeben.



Mit dem Bauantrag hat die Baugemeinschaft Karl eine weitere Hürde genommen. 25 Erwachsene mit 16 Kindern gehören derzeit der Baugenossenschaft an, die das Grundstück Friedrich-Karl-Straße 4-6 bebauen möchte. (PETRA STUBBE)

Bezahlbarer Wohnraum ist in Bremen ein rares Gut. Deshalb ist im Koalitionsvertrag als ausdrückliches Ziel fixiert worden, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert werden soll. Aber, wie das so ist, gut Ding will offenbar Weile haben. Denn, so die Beobachtung von Wohnungsbaugenossenschaften, zwar gebe es nun ein Signal, dass dahingehend etwas geschehen solle, die Umsetzung lasse allerdings noch auf sich warten. Ganz haben die Mitglieder der Baugenossenschaft „Karl“ indes noch nicht die Hoffnung aufgegeben, dass auch ihnen der Sinneswandel seitens der Politik noch zu Gute kommen könnte. Denn ihr baugemeinschaftliches Projekt ist schon relativ weit gediehen.

Vor einigen Tagen haben die Mitglieder der „Baugemeinschaft Karl – solidarisch bauen und wohnen“ den Bauantrag für das Grundstück an der Friedrich-Karl-Straße 4-6 abgegeben. Ein genehmigungsfähiger Bauantrag ist eine der Voraussetzungen für die Unterzeichnung des Kaufvertrages. Die soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Weitere Voraussetzungen erfüllen

Bis zur Realisierung des Kaufvertrages muss die Gruppe weitere Voraussetzungen erfüllen. Bis Ende des Jahres müssen die Eintragung der Genossenschaft ins Genossenschaftsregister, die Vollständigkeit der Gruppe und die verbindliche Kreditzusage einer Bank nachgewiesen werden.

„Aber wir freuen uns auch für alle anderen, uns nachfolgenden Baugemeinschaften, wenn sie Unterstützung von der Politik erhalten“, betont Sven Gerkmann, Sprecher von Karl. Ein Genossenschafts-Förderprogramm wäre sehr hilfreich. Denn junge Genossenschaften könnten nur dann dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen, wenn auch in Bremen eine effektive Genossenschaftsförderung greife. Hier wäre, von Investitions- und Gründungszuschüssen, bis hin zu zinslosen Darlehen und Bürgschaften sowie der Übernahme von Pflichtanteilen der geförderten Wohnungen, alles hilfreich, um neuen Wohnraum tatsächlich bezahlbar zu machen, heißt es in einer Mitteilung von Karl.

„In unserem Bauantrag steckt viel Herzblut. Wir freuen uns, dass wir nun den ersten Meilenstein auf dem Weg zum Kaufvertrag und Hausbau erreicht haben“, unterstreicht Bergmann. „Als Genossenschaft soll unser Haus dauerhaft Schutz vor Spekulation bieten und langfristig stabile Mieten sichern. Unsere Anliegen sind ein solidarisches Miteinander und Nachhaltigkeit im Projekt sowie eine starke Nachbarschaft im Quartier“, erläutert Katrin Tober, Vorstand der Genossenschaft in Gründung. So soll das Erdgeschoss der Baugemeinschaft Karl und dem Friedrich-Karl-Straße 4-6 Stadtteil als Lebensraum dienen. Dort seien, wie sie erläutert, ein Kindergarten, eine Umweltwerkstatt, ein Veranstaltungsraum und ein Café als Begegnungsorte geplant. Zudem soll es inklusive Wohnformen geben. Noch sind einige, wenige Wohnungen frei.

So, wie es der Beirat Östliche Vorstadt, wie berichtet, in seiner jüngsten Sitzung gefordert hatte: Das Neue Hulsberg-Viertel möge mit „sozialer Durchmischung“, so Ortsamtsleiterin Hellena Harttung, eines für alle werden.

Allerdings sei es bisher so, dass die zum Kauf angebotenen Grundstücke auf dem Geno-Gelände sich eher auf dem Preisniveau von Investoren-Grundstücken bewegen würden, räumt Bergmann ein. Wenn die Preisentwicklung so weitergehe, werde etwas wie die Baugemeinschaft „Karl“ nicht mehr möglich sein, befürchtet Beiratssprecher Steffen Eilers von den Grünen: „Wir sind in einer Dynamik drin, wo wir reagieren müssen – das ist eine politische Frage.“ Die Baugemeinschaft Karl muss für den Kauf des Grundstückes Friedrich-Karl-Straße 4-6 inklusive Nebenkosten rund satte 2,8 Millionen Euro berappen. Alles in allem rechnen die Mitglieder, zurzeit 25 Erwachsene und 16 Kinder, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen für Bau und Nebenkosten von rund elf Millionen Euro.

Davon werden vier Millionen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau, weitere vier Millionen über Bankkredit, zwei Millionen über Eigenkapital und eine Million über Direktkredite bestritten.

Um die Quote der teuren Bankkredite zu minimieren, werden von der Baugemeinschaft Direktkredite vergeben. Sie sind eine Form solidarischer Finanzierung, bei der dem Wohnprojekt Geld geliehen werden kann und zwar ohne Umweg über eine Bank. Für diese alternativen Geldanlagen bietet Karl nach eigenen Angaben Zinssätze zwischen null und maximal 1,5 Prozent an.

Soziale Geldanlage

„Das ist eine transparente, soziale und nachhaltige Geldanlage“, wie Sven Gerkmann unterstreicht. „Wir brauchen Direktkredite, damit Wohnen am Hulsberg bezahlbar bleibt“, bekräftigt Katrin Tober. „Je mehr zinsgünstige Direktkredite wir bekommen, umso günstiger werden die Mieten.“

Zwar lägen schon Direktkredit-Zusagen vor, aber es gebe noch Luft nach oben, räumt Sven

Bergmann ein. Direktkredite würden dem Projekt helfen, auch Menschen ohne Eigenkapital zu beteiligen und Wohnungen mit B-Schein möglich zu machen.

Im Sommer 2019 hatte die Gruppe „Karl – solidarisch bauen und wohnen“ das Konzeptverfahren gewonnen und den Zuschlag für das Grundstück erhalten. Im Oktober 2019 unterzeichnete die Gruppe den Anhandgabevertrag.
