

# PRESSEMITTEILUNG

## WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT KÄMPFT GEGEN DAS BEZIRKSAMT TREPTOW-KÖPENICK FÜR GÜNSTIGE MIETEN IN 101 NEUBAUWOHNUNGEN IM MILIEUSCHUTZGEBIET:

*Die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG plant in Alt-Treptow die Erweiterung einer seit 1960 bestehenden Wohnanlage durch den Neubau von 101 bezahlbaren, sicheren und unverkäuflichen Genossenschaftswohnungen mit Mitgliedertreff und zwei Gästewohnungen. Hierzu hatte die Genossenschaft bereits 2006/2007 drei Grundstücke mit zusammen 5.000 m<sup>2</sup> kostengünstig erworben. Nach 17 Wochen hat das Bezirksamt über den Bauantrag immer noch nicht entschieden und erwägt ihn sogar abzulehnen. Die Genossenschaft hat nun Untätigkeitsklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin erhoben. Dabei könnte die nur auf Kostendeckung angewiesene Wohnungsbaugenossenschaft aufgrund des günstigen Grundstückskaufs vor 13 Jahren Mieten anbieten, die 35% unter den Neubaumieten der unmittelbar benachbarten renditeorientierten Anbieter liegen.*

**Berlin-Karlshorst, den 18. August 2020:** Schon mehrfach hat die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG in den vergangenen Jahren ihren Wohnungsbestand durch Neubau auf Grundstücken erweitert, die sie vor über 13 Jahren preiswert erworben hat. Damit verfolgt sie im Rahmen ihres Unternehmenskonzeptes das Ziel, den Wohnungsbestand zu durchmischen und ihren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum, der den heutigen Bedürfnissen der oft langjährigen Mitglieder, aber auch jüngeren Familien, entspricht, anzubieten. In Berlin-Pankow (Rosenthal), Mittelstraße 2-3, erwarb die DPF 2007 ein zum Verkauf ausgeschriebenes 2.800 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück, für das es keine Interessenten gab, für 130 EUR/m<sup>2</sup>. Die DPF erstellte darauf 2017 16 überwiegend familienfreundliche Genossenschaftswohnungen mit Tiefgarage, kostenlosen Mietergärten und Gästewohnungen, die sie dauerhaft in ihrem Bestand behält. Mehrfach hatte sie für das Grundstück interessante Kaufangebote erhalten, diese jedoch immer abgelehnt. Für das „vorbildliche Neubauprojekt zur nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung“ wurde sie durch den Senat mit dem 2. Preis im genossenschaftlichen Neubauwettbewerb ausgezeichnet, in dem das DPF-Vorhaben als „Perle“ bezeichnet wurde. 2014 hatte die DPF eine ähnliche Wohnanlage in Berlin-Friedrichshagen, Am Goldmannpark 64/Hartlebenstraße 9 auf einem günstig ersteigerten Baugrundstück erstellt. Auch 2011 ersteigerte die DPF in Lankwitz eine kleine Altbau-Wohnanlage von 1927 und verhinderte so die Verdrängung der Bewohner durch die Aufteilung und die Veräußerung der Wohnungen.

### DAS GENOSSENSCHAFTLICHE KOSTENDECKUNGSPRINZIP GARANTIERT GÜNSTIGE MIETEN BEI GERINGEN GRUNDSTÜCKSKOSTEN:

Da Wohnungsgenossenschaften lediglich auf eine Deckung der entstehenden Kosten für Zinsen, Tilgung, Verwaltung und Instandhaltung angewiesen sind und ihnen Renditedenken fremd ist, führen niedrige Grundstückskosten dazu, dass nur geringe Kosten durch die Nutzungsgebühr (Miete) zu decken sind. Dies macht sich in niedrigeren Nutzungsgebühren bemerkbar, erklärt Andreas Böhm, Kaufmännisches Vorstandsmitglied der Genossenschaft. Denn Eigentümer der Genossenschaft sind die 6.000 DPF-Genossenschaftsmitglieder, die eventuelle Gewinne der Genossenschaft zuvor mit ihrer Nutzungsgebühr bezahlt haben. Gewinne in Genossenschaften sind Eigentum der Genossenschaftsmitglieder!

Deshalb geht es in Wohnungsgenossenschaften nie darum, **die rechtlich zulässige Nutzungsgebühr** zu erheben, sondern „nur“ **die Nutzungsgebühr, die die Genossenschaft benötigt**, um Ihren satzungsgemäßen Zweck – die wohnliche Förderung ihrer Mitglieder – zu erfüllen.

### **BEZIRKSAMT TREPTOW-KÖPENICK ERWÄGT DIE BAUGENEHMIGUNG FÜR 101 NEUBAUWOHNUNGEN IN ALT-TREPTOW ZU VERSAGEN. DIE GENOSSENSCHAFT ERHEBT KLAGE WEGEN UNTÄTIGKEIT:**

2006/2007 hatte die DPF auch Baugrundstücke in Alt-Treptow, Harzer Straße 113-115, mit insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – aus heutiger Sicht zum „Schnäppchenpreis“ – erworben. Heute ist der Wert des Grundstückes um mehr das 25-fache höher. Anstatt diesen Verkehrswertgewinn zu realisieren, plant die Genossenschaft die Erweiterung ihrer unmittelbar benachbarten Wohnanlage aus 1960 mit 150 Wohnungen durch 101 Neubauwohnungen mit Mitgliedertreff, zwei Gästewohnungen, Hausmeisterbüro und drei Gewerbeeinheiten. Auch hier ist es so, dass die Genossenschaft durch den günstigen Erwerb der Grundstücke niedrigere Nutzungsgebühren anbieten kann. Die Bebauung hatte die Genossenschaft im August 2018 während der elternzeitbedingten Abwesenheit der Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes mit deren Vertreterin abgestimmt und **den Bauantrag am 24. September 2019** entsprechend der Abstimmung gestellt. Überraschend teilte am 9. März 2020 – nach Rückkehr der Amtsleiterin – das Stadtplanungsamt der DPF mit, dass es beabsichtigt, die Baugenehmigung zu versagen, da sich die geplanten sieben Gebäude „nicht in die nähere Umgebung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einfügen“. Das DPF-Vorhaben würde „bodenrechtliche Spannungen erzeugen“. Vor der beabsichtigten Versagung wurde die Genossenschaft zu einer Stellungnahme aufgefordert. **Diese Stellungnahme liegt dem Bezirksamt seit dem 6. April 2020 vor.** Darin erläutert die DPF detailliert, weshalb sich das geplante DPF-Neubauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt und das ein Rechtsanspruch der Genossenschaft auf Erteilung der Baugenehmigung besteht. Dabei nimmt die DPF auch Bezug auf die vom Bezirksamt genehmigten unmittelbar benachbarten Neubauten „Bouchégärten“ und „Treptower Zwilling“. Diese genehmigten renditeorientierten Neubauten weisen eine extrem hohe Ausnutzung der Grundstücke aus. Hier werden Mieten von 20,00 EUR/m<sup>2</sup> (nettokalt) erhoben. Sicher nichts für mittlere und kleine Einkommen! **Das Bezirksamt hat auf die DPF-Stellungnahme vom 6. April 2020 seit vier Monaten nicht reagiert und behindert so den Bau von bezahlbaren Neubauwohnungen!** Auch gab es zwischenzeitlich mehrere Gespräche mit dem zuständigen SPD-Baustadtrat, Rainer Hölmer. Allerdings ohne Ergebnis. Nach Ansicht des DPF-Vorstandes scheut der SPD-Baustadtrat eine Entscheidung gegen die Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes zu treffen, obwohl er dies könnte. Aus diesem Grund hat sich die Genossenschaft nunmehr gezwungen gesehen, **Klage vor dem Verwaltungsgericht Berlin wegen Untätigkeit des Bezirksamtes zu erheben.**

Mit dem Bau der Wohnanlage könnte sofort begonnen werden. Die Finanzierung ist geklärt, es wurde eine Baufirma gefunden. Lediglich die Baugenehmigung fehlt. **Der Genossenschaft liegen zwischenzeitlich 400 Wohnungsbewerbungen für die geplanten Wohnungen vor!**

### **KEIN INTERESSE AN BEZAHLBREM WOHNRAUM IN INNENSTADTLAGEN DURCH DAS BEZIRKSAMT?**

Noch vor einigen Monaten hatte das Bezirksamt in diesem Gebiet **das bisher bestehende „Milieuschutzgebiet Alt-Treptow“ ausgeweitet** und dies mit der Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung und einem Mangel an bezahlbaren Mieten begründet. Deshalb sollte der Bezirk Interesse an bezahlbaren Neubauwohnungen haben, auch wenn sich der Milieuschutz nicht direkt auf Neubauten bezieht. Auch im letzten Wahlkampf 2016 hatte die SPD-Treptow-Köpenick den Wählern versprochen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da ist es ein wahrer Glücksfall für das Bezirksamt Treptow-Köpenick, wenn eine nur auf Kostendeckung angewiesene Wohnungsbaugenossenschaft über ein preisgünstiges Baugrundstück in diesem Gebiet verfügt und hierauf neue und bezahlbare Wohnungen schaffen will – **sollte man meinen!**

Die DPF hat auch einen weiteren Bauantrag für weitere 39 Wohnungen in Treptow, am Baumschulenberg, Hänsestraße, gestellt. Auch hier hat die Amtsleiterin bereits signalisiert, diesen Antrag nicht zu genehmigen, da „die Infrastruktur dieser Gegend dies nicht zulässt“.

So funktioniert der dringend benötigte und versprochene Neubau von bezahlbaren Wohnungen!

### **Ansprechpartner:**

#### **Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG**

Vorstand: Roland Henke, Andreas Böhm

Gundelfinger Straße 8a, 10318 Berlin - Karlshorst

Fon: (03) 515 55 -100

eMail: [vorstand@DPFonline.de](mailto:vorstand@DPFonline.de)

DPFonline.de

- Gegründet 1957 als ehemalige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft der Deutschen Post Berlin
- 6.000 Genossenschaftsmitglieder
- 3.835 Genossenschaftswohnungen
- 6,06 EUR/m<sup>2</sup> Wfl. Nutzungsgebühr (per 31.12.2019, netto/kalt)



Geplanter Neubau von 101 Neubauwohnungen mit Mitgliedertreff und Gästewohnung in Alt-Treptow, Harzer Straße 113 - 115. Die drei Grundstücke hatte die DPF bereits 2006/2007 erworben. Im Hintergrund der vorhandene DPF-Bestand aus 1960 mit 150 Genossenschaftswohnungen.

