



**Wohnungsneubau durch (junge)
Genossenschaften zwischen sozialem,
ökologischem und partizipativem Anspruch und
wirtschaftlicher Tragfähigkeit – das Beispiel des
Projekts Wallenstein der GSP eG in Berlin**

Gliederung

1. Die GSP eG als junge Genossenschaft
2. Das Projekt Wallenstein – Ziele und Wege
3. Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze
4. Fazit



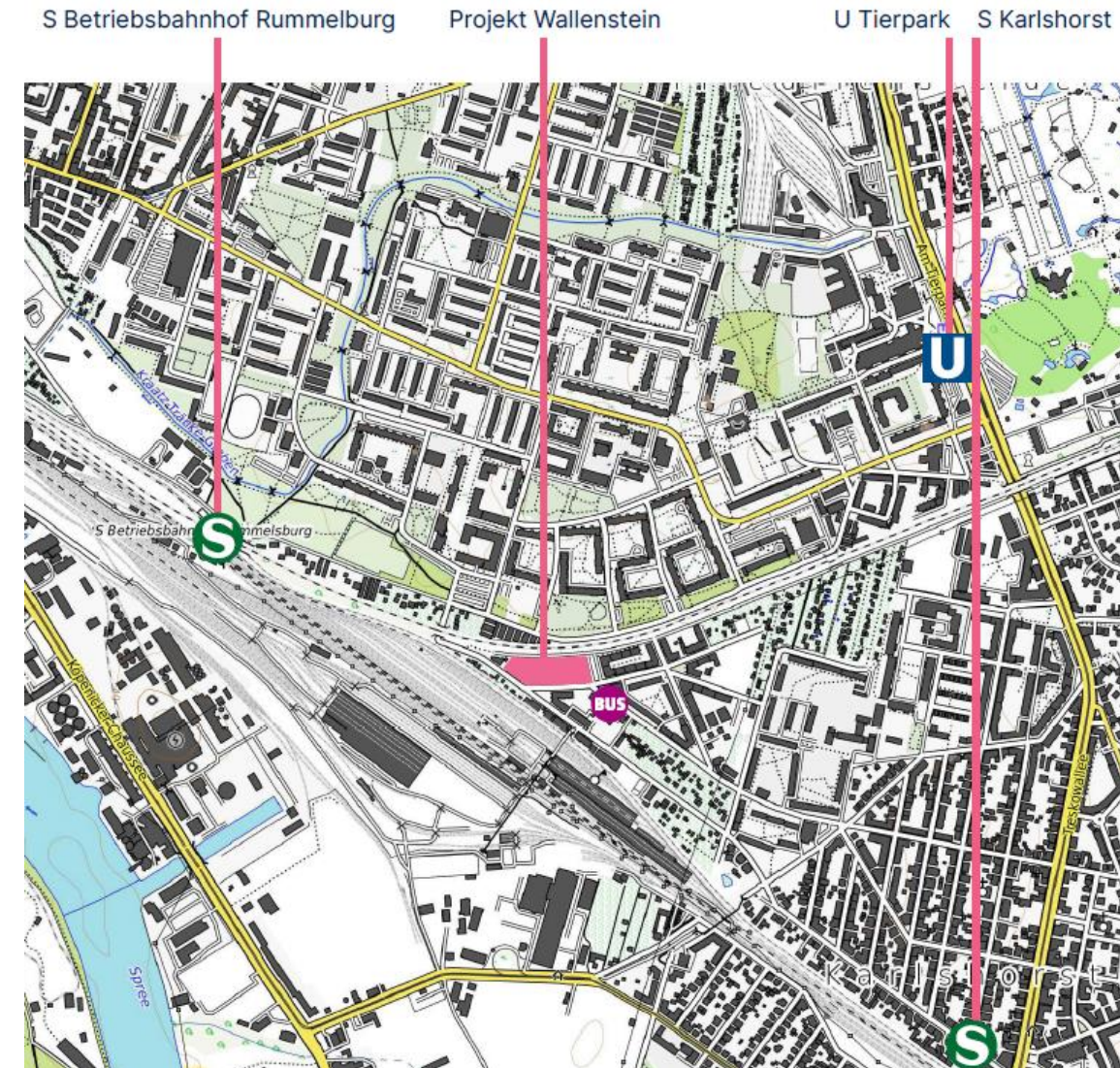
1. Die GSP eG als junge Genossenschaft

- aktuell 3 Projekte:
 - Wallenstein in Berlin-Karlshorst
 - Konsumverein in Luckenwalde, Brandenburg
 - Werlseestraße in Berlin-Friedrichshagen
- 340 Mitglieder in der GSP eG (davon 197 im Projekt Wallenstein)
- von der Senatsverwaltung für Wirtschaft Berlin mit dem ersten Preis „Berlins Soziales Unternehmen 2022“ in der Kategorie Mensch ausgezeichnet



2. Das Projekt Wallenstein – Zeitverlauf

- 2018: Ausschreibung des Grundstücks durch das Bundeseisenbahnvermögen; Architekturbüro hat Interesse für Entwicklung einer Baugemeinschaft
- 2020: Grundstück für Baugemeinschaft allein zu groß → wird im Bündnis junger Genossenschaften angeboten
- 2021: Gründung der GSP eG; Sicherung der Baufinanzierung; Aufnahme von Mitgliedern und Konstituierung von Arbeitskreisen
- 2022: Baugemeinschaft steigt aus; Wohnungsvergabe; Kauf des Grundstücks; Einreichung eines Bauantrags (Bauvorbescheid liegt bereits vor)
- Planungen für 2023 und 2024: Ausschreibung für Bau; Zauneidechsen umsiedeln
- geplanter Bau: 2024-2026



2. Das Projekt Wallenstein – Ziele

193 Wohnungen bauen mit dem Anspruch:

- ökologischer Nachhaltigkeit
- sozialer Nachhaltigkeit
- eines hohen Grads an Partizipation der Mitglieder



2. Das Projekt Wallenstein – Ökologische Nachhaltigkeit

Energieversorgung und -effizienz

- Effizienzhaus 55 (EH 55)
- Energieversorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen + Photovoltaik, ergänzt durch Biogas

Nachhaltige Bauweise

- Holzbau
- Fassadenbepflanzung
- Regenwasserspeicher für Gartenbewässerung



Flächensparsamkeit

- Mindestbelegung der Wohnungen (= Zi-1)
- flächensparsame Grundrisse

Auto-reduzierte Siedlung

- 2 Carsharing-Parkplätze
- gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt
- keine Pkw-Stellplätze

Herausforderungen:

- Stopp der KfW-Förderung für den Bau des EH 55 im Januar 2022
- hohes Grundwasser
- Mindestbelegung schwierig zu prüfen



2. Das Projekt Wallenstein – Soziale Nachhaltigkeit

Bezahlbares Wohnen

- 40 % WBS-WE (78 von 193 WE)
- kosteneffizientes Bauen
- solidarische Anteile
- Nutzungsentgelte: 11,5 €/m² (freifinanzierte WE); ab 6,9 €/m² (WBS)

Wohnungen für alle

- Bevorzugung von diskriminierten Menschen bei Wohnungsvergabe
- Wohncluster für betreutes Wohnen

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse

- 3 rollstuhlgeeignete WE
- Wohnungsgrößen: 42-183 m² (2-8 Zimmer)
- Grundrisse für besondere Wohnformen (z.B. Cluster-WE)

Genossenschaft als Lebensraum

- Gemeinschaftsräume
- Öffnung der Hofflächen für Nachbarschaft
- Kita mit 74 Plätzen
- Flächen für sozialen Träger, z.B. Hospiz



Herausforderungen:

- Kaltmiete 11,5 €/m² = bezahlbar?!
- Kosten u. Ideale vs. Bezahlbarkeit
- Partikularinteressen der Mitglieder vs. Standardisierungen (z.B. Grundrisse)



2. Das Projekt Wallenstein – Partizipation

Prinzipien

- Selbsthilfe
- Selbstverantwortung
- Selbstverwaltung
- kollegiale Führung

Arbeitsorganisation

- Geschäftsstelle
- Arbeitskreise aus Projektmitgliedern (z.B. Wohnungsgrundrisse, IT, Vergabe, Finanzen, Außenräume)

Entscheidungsfindung

- Vorschläge werden angenommen, wenn kein anderes Mitglied einen Einwand äußert (es muss kein Konsens eingeholt werden)

GSP eG + Projekt Wallenstein

- Generalversammlung
- Vorstand
- Aufsichtsrat
- Projektrat



Herausforderungen:

- viel interne Kommunikationsarbeit
- schnelle Entscheidungen vs. Gruppendiskussionen
- Zeitbudget der Mitglieder vs. Bedarfe



3. Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze

- Finanzierung
- Zauneidechsen



3. Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze: Finanzierung

Herausforderungen:

- Stopp der KfW-Förderung für den Bau des Effizienzhauses 55 (EH 55) in 2022
- steigende Baukosten, Inflation → Erhöhung der Baukostenreserve notwendig
- steigende Zinsen

Das Gesamtkapital (rund 75 Mio. €) setzt sich wie folgt zusammen

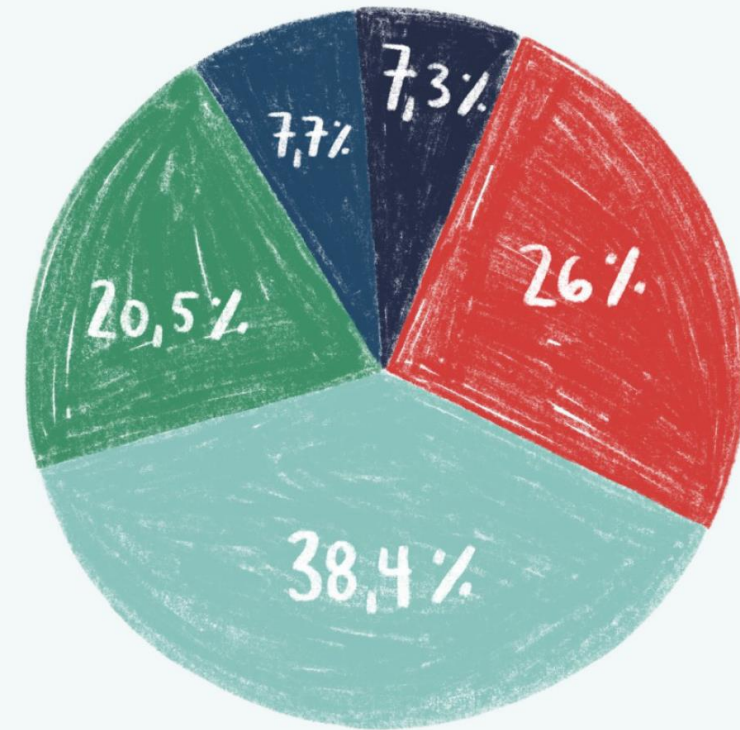
38,4% Darlehen der GLS-Bank zu niedrigen Zinsen

20,5% Land Berlin Darlehen für „Sozialwohnungen“

7,7% Land Berlin Darlehen für Genossenschaftsförderung

7,3% Darlehen der GLS-Bank zu derzeitigen Zinsen

26% Eigenkapital (19,6 Mio. €)



3. Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze: Finanzierung

Herausforderung: angestrebte Genossenschaftsanteile

- 1.150 €/m² für freifinanzierte WE (zu Projektbeginn: 915 €/m²)
- 500-850 €/m² für WBS-WE
- 1.260 €/m² für sozialen Träger

Bsp.: 4-Zi-WE mit 83 m²
Genossenschafts-
anteile: 95.450 €

Lösungsansätze

- verstärktes Werben um solidarische Genossenschaftsanteile von Projekt-Mitgliedern und Fördermitgliedern
- Werben um Direktdarlehen (auch: Nachrangdarlehen)
- Werben um soziale Träger, die Genossenschaftsanteile für WBS-WE übernehmen (z.B. betreutes Wohnen)
- individuell: KfW-Förderung genossenschaftlichen Wohnens



3. Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze: Zauneidechsen



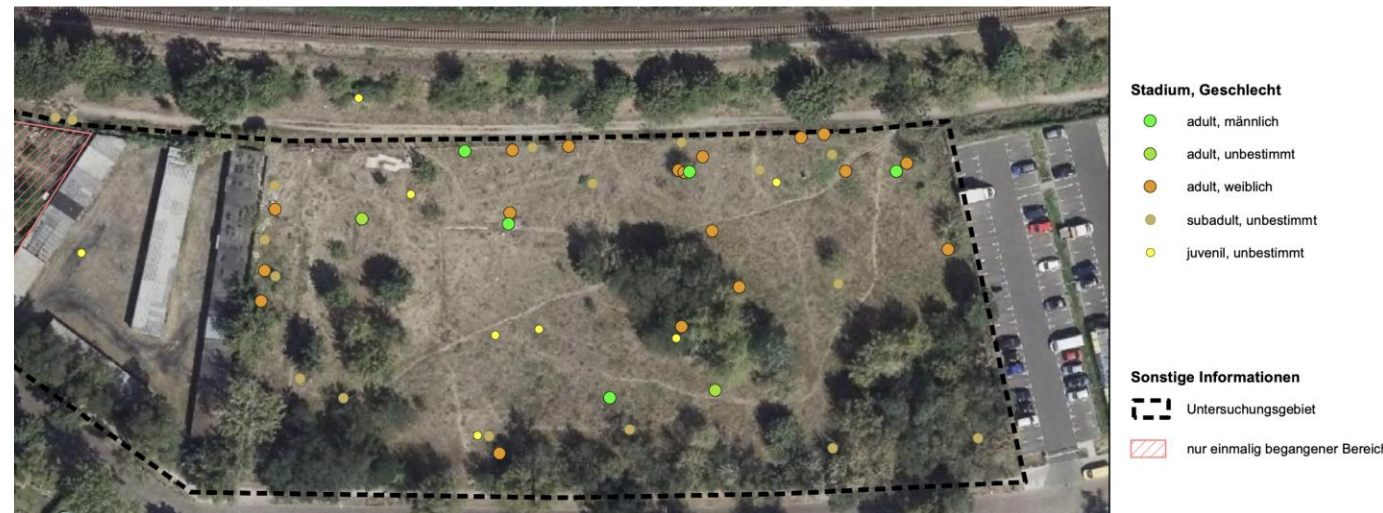
Herausforderung:

- Zauneidechsen müssen umgesiedelt werden (§ 40 BNatSchG)
- artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung von der Umweltbehörde des Landes Berlin notwendig
- Aussetzgenehmigung von der zuständigen Umweltbehörde des Bundeslandes nötig, in dem das von der GSP eG vorzuschlagende Ersatzhabitat liegt
- in Berlin keine Ersatzhabitate
- in Brandenburg gibt es Ersatzhabitate; aber keine Genehmigung; Begründungen: 1. zu weit entfernt vom Herkunftsgebiet (19 km); 2. Zweifel am Mangel an Ersatzhabitaten in Berlin

Lösungsansatz

- mediale und politische Aufmerksamkeit gewinnen, um eine politische Lösung zu forcieren

Kartierung der Zauneidechsen auf dem Grundstück



5. Fazit

Können (junge) Genossenschaften bezahlbaren und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen schaffen?

- prinzipiell ja, wenn:
 - sie es wollen, z.B. über solidarische Genossenschaftsanteile
 - sie stark gefördert werden
 - wenn sie (günstige) Grundstücke finden
- was sollte (Wohnungs-) Politik tun?
 - planbare und ausreichende Förderprogramme bereitstellen
 - politische oder/und zentrale Lösungen für planerische Probleme forcieren (z.B. Zauneidechsen)
- Ausblick: zukünftige Bezahlbarkeit bei steigenden Zinsen und steigenden Baukosten?





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**

