Neues Leben in der **Wallensteinstraße, Berlin**

In der Krise hilft nur Zusammenhalt:
Jetzt solidarisches Wohnen in
Berlin ermöglichen

GSP eG
Genossenschaft
selbstverwalteter
Projekte

Beginn des Projektes

**Mit jahrelanger Mietpreiseskalation, steigenden Strom- und Heizkosten sowie Lebensmittelpreisen spitzt sich die Frage nach bezahlbarem und langfristig sicherem Wohnraum immer weiter zu.
Wer kann sich das Wohnen in Berlin überhaupt noch leisten?
Wer hat überhaupt noch Chancen auf dem Berliner Wohnungsmarkt?**

Wohnen ist mehr als vier Wände und ein Dach.

Ein Teil der Lösung ist unser Projekt in der Wallensteinstraße. Es ist eines der größten genossenschaftlich getragenen Holzbauprojekte Berlins – mit über einem Drittel Sozialwohnungen. Bei der Zuteilung der Wohnungen achtet die Genossenschaft auf Diversität und vergibt diese bevorzugt an Menschen, die auf dem Berliner Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Finanziell bessergestellte Menschen tragen mehr bei als Menschen, die sich etwa in Ausbildung befinden oder prekäre Jobs wahrnehmen müssen. So bleibt Solidarität nicht nur Theorie, sie wird aktiv gelebt.

Damit unser Traum vom gemeinschaftlichen, solidarischen Wohnen Wirklichkeit werden kann, braucht es viele Schultern, die die Verantwortung gemeinsam tragen, die ihre Kräfte bündeln und vielfältige Unterstützung leisten. Wir setzen dabei von Anfang an auf Selbstorganisation. Wer beim ersten Spaziergang über die Baufläche noch interessiert zugehört hat, kann das nächste Kennenlernen schon moderieren.

Auch wer bisher noch nie in einem Arbeitskreis gearbeitet hat, kann zum Herzensthema einen gründen. Als selbstverwaltetes Projekt bringen wir uns als Mitglieder und Unterstützer:innen von Anfang an aktiv in die Planung und Umsetzung ein. Wir bündeln unser umfangreiches und breit aufgestelltes Know-how und entscheiden selbstbestimmt über die nächsten Schritte. Zahlreiche Projektmitglieder organisieren sich in unterschiedlichen Arbeitskreisen – es geht um Finanzen, IT, Wohnungsvergabe, Gemeinschaftsräume, Außenflächen, Kommunikation und die geplante Kita.

Mehr als ein Haus: Eine Siedlung, ein Leuchtturm

Aber das alles ist gar nicht so einfach, denn was wir planen ist groß – richtig groß: Bis Ende 2025 sollen auf über 1,1 Hektar Fläche insgesamt 193 Wohnungen entstehen, davon 78 WBS-Wohnungen (Sozialwohnungen) sowie 3 rollstuhlgerechte Wohnungen. Außerdem planen wir eine Kindertagesstätte, Pflegeeinrichtungen und Begegnungsräume für die Nachbarschaft – und das alles in nachhaltiger Holzbauweise, postfossil mittels Photovoltaikanlagen sowie Wärmepumpen.

Die vielfältigen Ressourcen innerhalb des Projektes und der Genossenschaft ermöglichen uns, für Probleme kreative Lösungen zu finden, die viele Perspektiven mitdenken. Selbstverständlich ziehen wir, wo nötig, externe Expertise hinzu und beauftragen Partner*innen mit der konkreten Umsetzung. So wird unser Bauvorhaben durch Planungsbüros mit vielfältigen Erfahrungen im Bereich des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens begleitet.

Das Projekt in der Wallensteinstraße ist ein Ort für verschiedene Visionen von Lebens- und Wohnkonzepten.

Egal ob alleine, als große WG, ältere Person, Alleinerziehende, Paar, Wahl- oder Großfamilie. Im Rahmen unserer Planungen und unseres Belegungskonzeptes schaffen wir Räume, die verschiedene Bedürfnisse und Bedarfe mitdenken.

Unabhängig von individuellen Lebenssituationen, sollen die Bewohnenden zusammenkommen, in Gemeinschaftsräumen für Sport, Arbeit, einem Kiezcafé oder der Fahrradwerkstatt.

Unsere Mission soll eine Inspiration für andere sein, wir wollen unser Wissen teilen und allen Mut machen, die ebenso vom fairen, gemeinschaftlichen und sozialverträglichen Leben und Wohnen träumen. Wir schaffen bezahlbaren und langfristig sicheren Wohnraum für uns und folgende Generationen. Als Leuchtturmprojekt zeigen wir damit, dass Wohnen gemeinwohlorientiert, nachhaltig und solidarisch organisiert sein kann – jetzt und in Zukunft!

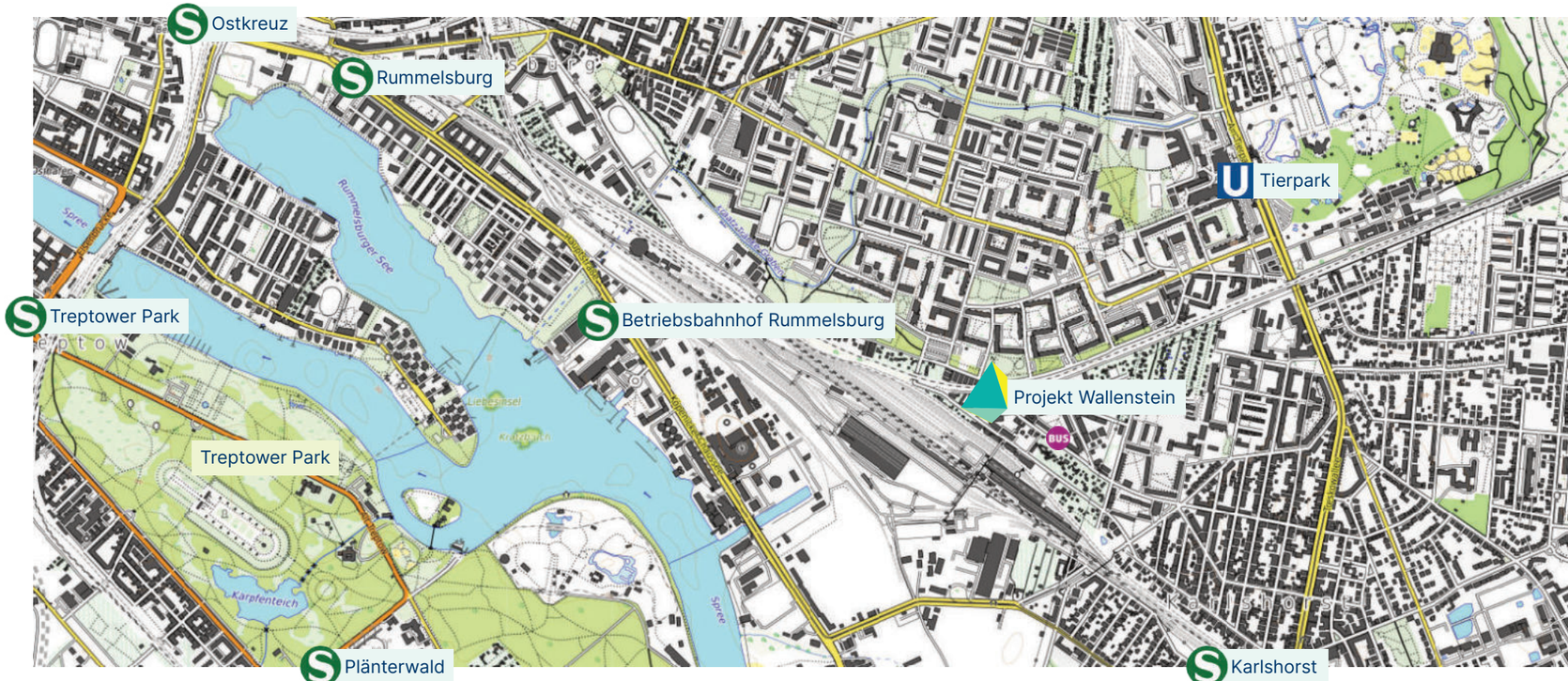
Bisheriger Projektverlauf

- **Sommer 2018:** Ausschreibung des Grundstückes durch das Bundeseisenbahnvermögen, Möckernkiez eG interessiert
- **Ende 2019:** Kaufpreis final verhandelt (21,8 Mio. Euro)
- **September 2020:** Möckernkiez eG möchte das Projekt aus organisatorischen Gründen nicht weiter verfolgen und bietet das Projekt im Kreis des Bündnisses der Jungen Genossenschaften an.
- **Herbst 2020:** Ein damals ehrenamtliches Gründungsteam bereitet die eG-Gründung vor. Eintragung der GSP eG im Genossenschaftsregister am 07.06.2021, anschließend Sicherung einer attraktiven Baufinanzierung
- **Juni – Oktober 2021:** Besichtigung der Baufläche, Aufnahme von Mitgliedern, Mitgliederversammlung und Konstituierung der Arbeitskreise
- **Februar bis Juni 2022:** Wohnungsvergaberunden
- **Sommer 2022:** Beginn des Austausches mit potenziellen Mietenden der Pflegeeinrichtungsflächen – geplant als Hospiz
- **September 2022:** Notartermin, Beurkundung des Grundstückskaufvertrags
- **November 2022:** Kauf der Baufläche
- **Dezember 2022:** Bauantrag eingereicht. Ein Bauvorbescheid liegt vor. Wir rechnen mit einer Baugenehmigung im Jahr 2023.

Der Standort

Unser Grundstück Wallensteinstraße 65/66 befindet sich im Lichtenberger Ortsteil Karlshorst an der Grenze zu den Ortsteilen Rummelsburg und Friedrichsfelde. Die Fläche (11.030 m²) ist bis auf einige Garagen und Lauben unbebaut.

- → **Adresse: Wallensteinstraße 65/66, 10318 Berlin**
- → **S-Bahn: Betriebsbahnhof Rummelsburg** (0,8 km, 10 Minuten Fußweg)
- → **Bus: Tannhäuserstraße** (0,15 km, 2 Minuten Fußweg)
- → **U-Bahn: Tierpark** (1,3 km, 15 Minuten Fußweg)
- → Im Umkreis von 1,5 km:
  Schulen
  Einkaufsmöglichkeiten,
  Gesundheitsversorgung



Das sind wir

Torsten Albrecht – Sozialwissenschaftler. Projektkoordination
Meike Wittenberg – Architektin. Bauherrenvertretung
Andreas Bräuer – Ingenieur (Architektur). Betriebswirtschaftliches Projektmanagement, Vorstand
Sophie Mélix – Stadtplanung und -forschung. Vorsitz im Aufsichtsrat

Marius Hasenheit – Umweltwissenschaftler. Projektmanagement, Vorstand
Ferdinand Beetstra – Ökologische Technikkonzepte. Mitglied im Aufsichtsrat
Irmina Körholz – Architektin, Wohnprojekteberaterin. Mitglied im Aufsichtsrat
Stephan Dittrich – Bauingenieurwesen. Bauherrenvertretung
Johanna Moser – Architektin. Bauherrenvertretung

GSP eG Genossenschaft selbstverwalteter Projekte

& über 330 gestaltende Mitglieder,

hier ein Teil von ihnen bei einem Projekttreffen

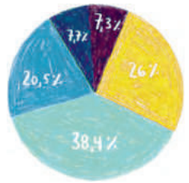
Planung & Finanzierung

Das Projekt in der Wallensteinstraße wird umgesetzt von der Genossenschaft selbstverwalteter Projekte (GSP). Die Genossenschaft fördert Initiativen, die der ökologischen Zukunftsfähigkeit, sozialen Gerechtigkeit, Inklusion und einer demokratischen Wirtschaft verpflichtet sind.

Sie baut Wohn- und Gewerberaumprojekte und beschäftigt sich mit umweltfreundlicher Mobilität, erneuerbaren Energien und Kreislaufwirtschaft. Bereits ein Jahr nach Gründung erhielt die GSP den 1. Preis als Berlins Soziales Unternehmen 2022 in der Kategorie Mensch. Die Auszeichnung der Senatsverwaltung für Wirtschaft würdigt Unternehmen mit herausragendem sozialem Engagement. Das Projekt in der Wallensteinstraße ist aktuell das größte Vorhaben der GSP.

Die Objektplanung wird durch ein Team aus drei Architekturbüros erarbeitet:
→ DMSW Architekten Dahlhaus Müller Wehage Partnerschaft mbB
→ roedig.schop architekten PartG mbB
→ sieglundalbert Gesellschaft von Architekten mbH

Finanzierung



Herausforderungen

- Januar 2022: Stopp der KfW-Förderung für den Bau energieeffizienter Gebäude
- Februar 2022: Krieg in der Ukraine
- 2022: Allgemeiner Baukostenanstieg
- 2022: Allgemeine Zinserhöhung
- 2022 / 2023: Allgemein höhere Baukostenreserve von Finanzierungspartnern gefordert – auch für dieses Projekt in der Wallensteinstraße.

Positive Rahmenbedingungen & Maßnahmen zur Realisierung

- Baufinanzierung (GLS Gemeinschaftsbank eG): Attraktive Konditionen (insb. Zinssatz)
- Kosteneffizientes Bauen durch:
  - serielles & standardisiertes Bauen
  - Vorfertigung von Bauteilen
  - Verzicht auf Unterkellerung oder Tiefgarage
  - effiziente Erschließung & Minimierung nicht notwendiger Flächen
  - flächenoptimierte Wohnungsgrundrisse
  - kompakten Baukörper
  - Skaleneffekte (große Ausschreibungsvolumina)

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

38,4%	Darlehen der GLS-Bank zu niedrigen Zinsen
26,0%	Eigenkapital (19,6 Mio. €)
20,5%	Land Berlin Darlehen für „Sozialwohnungen“
7,7%	Land Berlin Darlehen für Genossenschaftsförderung
7,3%	Darlehen der GLS-Bank zu derzeitigen Zinsen

Das Eigenkapital (~ 19,6 Mio. €) setzt sich wie folgt zusammen

20,6%	Eigenkapital (15,5 Mio. €) geplante Zusammensetzung: • EK Mitglieder: 9,5 Mio Euro. • Sozialträger: 2 Mio Euro. • Solidarische Anteile und Direktkredite: 4 Mio Euro
3,5%	Zuschüsse Land Berlin rund 2,6 Mio. €
1,9%	Eigenkapital des Betreibers der sozialen Gewerbeflächen 1,45 Mio. €

Soziale Aspekte

Sozialwohnungen

Wessen Haushaltseinkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet, hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Mit diesem können Wohnungen bezogen werden, welche aus öffentlichen Mitteln gefördert werden. Doch diese Wohnungen sind knapp. Im Projekt Wallensteinstraße werden 78 WBS-Wohnungen geschaffen (davon 24 WBS-100-, 24 WBS-140- und 30 WBS-180-Wohnungen). Drei dieser Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Um die WBS-Wohnungen ohne oder mit geringen Einlagen und somit an Menschen ohne Vermögen oder gutem Einkommen vergeben zu können, braucht es Solidarität unter den Genossenschaftsmitgliedern, aber auch einen Unterstützendenkreis. Diese Solidarität kann zusätzlich eine soziale Durchmischung, abseits der WBS-Wohnungen, ermöglichen.

Sozialträger

Geplant sind Räume für eine Pflegeeinrichtung/ ein Hospiz mit einer Fläche von 1.163 m² und einer Außenfläche von 150 m². Darüber hinaus sind Wohncluster für betreutes oder therapeutisches Wohnen avisiert, mit einer Gesamtfläche von 1.271 m² beziehungsweise 23 Wohneinheiten. Es entstehen zudem Kooperationen, um ambulante Betreuungsangebote oder Housing-First-Projekte in Einzelwohnungen anzubieten.

Kita

Zusammen mit der Erasmus Berlin gGmbH wird eine Kita mit einer Gesamtfläche von 808 m² und Außenflächen von 662 m² geplant. Ingesamt werden so 74 Kitaplätze geschaffen.

Solidarische Anteile und Direktkredite ermöglichen ein sozial durchmischtes und diverses Projekt. Wie sozial das Projekt sein kann, entscheidet auch die Solidarität der Genossenschaftsmitglieder und ihrer Unterstützer:innen.

Belegungskonzept / Prozess der Wohnungsvergabe

Insbesondere auf dem Wohnungsmarkt diskriminierte Menschen haben die Möglichkeit, in dieses Projekt einzusteigen. Der Vergabekreis beschloss eine bevorzugte Aufnahme von Haushalten, die folgende Merkmale aufweisen:

- zugeschriebene Herkunft (migrantisierte / rassifizierte Menschen)
- sexuelle Orientierung und Geschlechteridentität (insbesondere Menschen, die sich als trans*, inter oder nichtbinär identifizieren)
- Alter (Einzug nach Renteneintritt oder ab 55 Jahren)
- Behinderung und chronische Erkrankung
- Alleinerziehende (insbesondere Frauen)

Ökologische Aspekte

Energieversorgung & -effizienz

Die Gebäude erreichen den Standard Effizienzhaus 55 EE. Die Energieversorgung erfolgt zu 90–95 % durch Luft-Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage auf sechs von sieben Dächern. Für den kalten Winter steht ergänzend ein mit Biogas betriebener Spitzenlastkessel zur Verfügung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral durch Wohnungsstationen in den einzelnen Einheiten.

Holzbau

Alle Decken sowie die meisten tragenden Wände in den Hauptbaukörpern sind in massiver Holzbauweise konstruiert (16-24 cm dicke Brettsperrholztafeln). Die Fassaden werden als Holzrahmenbau ausgeführt und außen überwiegend mit einer Holzverkleidung geschützt, nur im Bereich der Treppenhäuser ist dies aus Brandschutzgründen nicht möglich. In den Wohnungen bleiben die Decken holzsichtig bzw. unverkleidet. Lediglich die Fundamente, die Zwischenbaukörper mit den Treppenhäusern als Rettungswege sowie einige aussteifende Wände in den Hauptbaukörpern sind mineralisch als Betonbau ausgeführt.

Flächensparsamkeit

Bei der Wohnungsvergabe spielt auch die Wohnfläche pro Kopf eine Rolle. Die Anzahl der Zimmer pro Wohneinheit minus 1 ergibt die Mindestbelegung einer Wohneinheit. Bei nachgewiesener regelmäßiger Betreuung von Personen oder Homeoffice kann je ein weiteres Zimmer genutzt werden. Wir wollen das innenstadtnahe Grundstück optimal ausnutzen: Die sparsamen Wohnungen werden durch Gemeinschaftsräume und Folgeeinrichtungen ergänzt und in qualitative, grüne Freiräume eingebettet.

Grünflächen & Wassermanagement

Durch ein intelligentes Brandschutzkonzept können wir den Innenhof von Feuerwehraufstellflächen freihalten und so die Versiegelung minimieren. Damit steht den Nutzer:innen und der Nachbarschaft ein grüner Hof zur Verfügung. Auch die Bepflanzung der Fassaden und drei weiterer Dachterrassen verbessert das Mikroklima. Regenwasser wird auf den (Retentions-)Dächern und in Zisternen gespeichert, für die Gartenbewässerung genutzt und ausschließlich auf dem Grundstück in Mulden und Rigolen versickert.

Auto-reduzierte Siedlung

Es entstehen zwei Carsharing-Parkplätze mit Ladestationen, Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen, sowie eine gemeinschaftlich genutzte Fahrradwerkstatt. Von dem Bau von Stellplätzen für private PKWs wird bewusst abgesehen.

Deshalb braucht es das Projekt

Kontext & Umfeld

- Allein 2023 werden in Berlin 7.257 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Bis zum dritten Quartal 2022 wurden jedoch lediglich 1.148 Sozialwohnungen gebaut.
- Etwa 40 % des CO_2-Ausstoßes Deutschlands entfallen auf den Bau und Betrieb von Gebäuden.
- 35 % der Menschen mit internationaler Biografie in Berlin erleben bei der Wohnungssuche Diskriminierung.
- Trotz eines Mangels an Wohnungen mit günstiger, erschwinglicher Miete und trotz Modernisierungsstau, scheitern viele Bauprojekte aufgrund von Kostensteigerungen bei Materialien oder der Finanzierung.

Wirkungslogik des Projektes Wallensteinstraße

- Konsequente Umsetzung sozialer Zielstellungen: u. a. WBS- und Soli-Wohnungen, Wohnungsvergabe u. a. nach sozialen Gesichtspunkten, inklusives Belegungskonzept inkl. Clusterwohnungen, Kita und Räumlichkeiten für einen Sozialträger
- Konsequente Umsetzung ökologischer Zielstellungen: u. a. Postfossile Versorgung, Holzbau (größtenteils), Mobilitätskonzept
- Wirtschaftliche Projektumsetzung (dadurch Sicherung einer langfristig günstigen Miete): u. a. serielles Bauen, Reduktion von Erdarbeiten
- Horizontales Wachstum: Vernetzung und Weitergabe von Erkenntnissen, Einbindung im Bündnis junger Genossenschaften, Austausch mit ähnlichen Projekten, Planung eines Vernetzungsevents (Konferenz)

Ob 2.000 oder gar 20.000 €:

Jeder Beitrag sichert das Projekt und somit auch die konkret messbare soziale Wirkung auf den Berliner Wohnungsmarkt. Darüber hinaus hat das Projekt Vorbildcharakter für ähnliche Projekte in der Hauptstadt und deutschlandweit

Möglichkeiten zur Unterstützung

Solidarische Genossenschaftsanteile:

Sowohl Einzelpersonen als auch juristische Personen können Mitglieder der Genossenschaft werden und solidarische Genossenschaftsanteile zeichnen. Alle Mitglieder haben gleiche Rechte und Pflichten, jedoch ist damit nicht automatisch die Aufnahme in eines unserer Projekte verbunden, über die unsere Projekte selbstverwaltet entscheiden. Wir bitten Interessent:innen, mindestens 20 Anteile in Höhe von je 100 Euro zu zeichnen (insgesamt also 2.000 Euro) und auf deren Kündigung freiwillig zu verzichten.

Direktkredite (auch: nachrangige Privatdarlehen oder Nachrangdarlehen):

Direktkredite sind „Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel". Das bedeutet: Würde eine Rückzahlung an eine:n Direktkreditgeber:in zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft führen, so darf die Auszahlung zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen. Im Falle einer Insolvenz werden Direktdarlehensgeber:innen nachrangig gegenüber anderen Gläubiger:innen behandelt. Neben unverzinsten Direktkrediten können auch Direktkredite mit einer Verzinsung von bis zu 1 % pro Jahr vereinbart werden.

Bildrechte

Stadtplan: Kartendaten: OpenStreetMap-Mitwirkende (https://openstreetmap.org/copyright)
Kartendarstellung: OpenTopoMap (https://opentopomap.org) | Lizenz: CC-BY-SA (https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0)
Illustrationen: ARGE WaTa Architekten GbR
Fotos: GSP eG Genossenschaft selbstverwalteter Projekte, privat

Impressum

GSP eG Genossenschaft selbstverwalteter Projekte
Vorstand: Andreas Bräuer, Marius Hasenheit
Aufsichtsrat: Sophie Mélix (Vorsitz), Irmina Körholz, Ferdinand Beetstra
Anschrift: Sewanstraße 122, 10319 Berlin
Registereintragung: Genossenschaftsregister des Amtsgericht Charlottenburg Berlin, GenR 950 B
Prüfungsverband: Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg GnR 950 B

Stand: Februar 2023
Kontakt: wallenstein@gsp.coop
Internet: www.gsp.coop