

## GENOSSENSCHAFT SELBSTVERWALTETER PROJEKTE, BERLIN

## » Wir brauchen ambitionierte Genossenschaften! «

In Berlin wurde die GSP eG gegründet, die Genossenschaft selbstverwalteter Projekte. Sie startet von Beginn an mit zwei Projekten. Als Dachgenossenschaft baut sie in Berlin knapp 200 Wohnungen und saniert in Luckenwalde, südlich von Berlin, ein denkmalgeschütztes Ensemble. Eine Beschränkung auf ein Projekt war so von vornherein strukturell ausgeschlossen. Der Wille, bezahlbaren, ökologisch hergestellten Wohnraum für viele zu schaffen und auszubauen, prägt die neue Genossenschaft.

MARIUS HASENHEIT, BERLIN

Ganze 2.000 Genossenschaften gibt es in Deutschland. Sie geben immerhin etwa fünf Millionen Menschen in Deutschland ein Dach über dem Kopf. Und dennoch: In einer deutschen Großstadt eine Genossenschaftswohnung zu ergattern, ist für viele so etwas wie ein mittlerer Lottogewinn. Langfristig bezahlbare Mieten, Mitbestimmungsrecht und oft auch soziale Angebote wie Sommerfeste oder Kitas gibt es in vielen Regionen nicht in ausreichendem Maße.

Und es geht nicht nur um die Chancen für die Genoss\*innen, auch die Städte selbst profitieren von Genossenschaften. Wie in vielen anderen Ländern wären Arm und Reich räumlich ohne sie noch stärker getrennt. Soziologisch betrachtet ist eine solche Parallelgesellschaft abgeschotteter Reicher fatal. Milieu-übergreifender Austausch hält Gesellschaften zusammen und macht materiellen Aufstieg wahrscheinlicher.

**Trägheit der Etablierten**

Doch viele alte Genossenschaften schufen bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen. Sie gaben ihren Genoss\*innen wie Postbeamt\*innen oder Stahlkocher\*innen Platz, Sichtbarkeit und Selbstbewusstsein – neben ihren Bossen. Heute zieht sie oft neben luxuriösen Eigentumswohnungen. Bei beliebiger Lage haben die bezahlbaren Wohnangebote von Genossenschaften einen für Wohnungssuchende positiven Einfluss auf den regionalen Mietmarkt. Ihre



▲ Genossenschaftlich wohnen: Vision des GSP-Projekts in der Wallensteinstraße in Berlin-Karlshorst

Foto: GSP eG

tendenziell niedrigen Mietpreise senken den Mietspiegel ganzer Viertel ab. Viele Städte und manche Gemeinden ermitteln solche Mietspiegel auf Basis der vorliegenden Mietpreise. Je mehr günstige Mietwohnungen in einer Gegend zu finden sind, desto niedriger der Mietpreisspiegel.

Die Nachfrage ist also riesig. Gleichzeitig sind die Häuser vieler älteren Genossenschaften abbezahlt. Diese ließen sich beleihen, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Warum expandieren Genossenschaften denn nicht (noch mehr)?

Viele Genossenschaften mussten sich vielleicht zunächst an die neue Rolle gewöhnen. Gerade in den neuen Bundesländern waren sie aufgrund der Vorkommnisse in der Wendezeit hoch verschuldet. Sie verkauften zum Teil zu Spottpreisen das Tafelsilber – mitunter an Immobilienkonzerne, die heute große Renditen mit dem Beton-

gold einfahren. Bei vielen kleinen, jüngeren Genossenschaften, die oft aus einem Alternativ-Milieu entstanden, setzt nach Fertigstellung des ersten Projektes oft eine Art Müdigkeit ein. Bau oder Sanierung erforderten fast immer mehr Zeit und Geld als zunächst gedacht. Bauen erschöpft. Zudem lässt sich auch die Miete reduzieren, sobald die Kredite getilgt sind. Vielleicht nimmt die Motivation vieler ab, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sobald sie selbst versorgt sind? Ob Erschöpfung oder das Wissen der eigenen Sicherheit – nicht selten setzt die sogenannte genossenschaftliche Selbstgenügsamkeit ein.

**Ambitioniertes Genossenschaftshandeln**

Die in Berlin gegründete GSP eG, Genossenschaft selbstverwalteter Projekte will diese Selbstgenügsam-

keit vermeiden. Sie startet von Beginn an mit zwei Projekten. Gleichzeitig will eine solche Expansion wohl überlegt sein. Gerade nach Gründung ist die Gefahr groß, sich zu verheben, die eigenen Ressourcen zu überschätzen. Bereits wenige Wochen nach Gründung gab es Anfragen an die GSP von vielen Gruppen, die ein Haus kaufen oder bauen wollten. Unter ihnen wurde sorgfältig ausgewählt. Die GSP konzentriert sich auf Projekte, die einen klaren sozialen Mehrwert bieten und bei der Zielerreichung ökologische Aspekte mitbetrachten.

Die Gruppe des Projekts Werlseestraße verfolgt beide Kernpunkte. Sie sind das dritte GSP-Projekt und werden im nachfolgenden Artikel vorgestellt. Eine Dachgenossenschaft kann solchen Projekten einen rechtlichen Rahmen geben und Skalierungseffekte ausnutzen: Geschäftsberichte, Buchführung, Wohnungsverwaltung

– das Papier wird leichter, je größer die Genossenschaft ist.

Hieß es vor 15 Jahren noch »Deutschland ist fertig gebaut«, fehlen heute geschätzt zwischen 700.000 bis 1,9 Millionen Wohnungen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Die Entwicklung war absehbar und wurde dennoch verpasst. Mehr und mehr Menschen ziehen in große oder mittelgroße Städte. Viele ziehen es vor, allein zu leben. Die Wohnfläche pro Kopf steigt. Gleichzeitig schrumpfte die Bevölkerung nicht in dem Ausmaß wie prognostiziert. Dringend notwendig sind mehr ambitionierte Genossenschaften, die bauen und sanieren und nicht nur verwalten, die Soziales und Ökologisches zusammenbringen und nicht zuletzt Eigentum vergesellschaften und langfristig gemeinschaftlich wirtschaften wollen.

Link: gsp.coop

## WOHNPROJEKT WERLSEESTRASSE, BERLIN

**Selbstbestimmt, solidarisch und ökologisch wohnen**

In Berlin-Friedrichshagen entsteht derzeit ein genossenschaftliches Wohnprojekt. Auf einer Erbpachtfläche ist ein ökologischer Neubau geplant, ein fünfstöckiger Holzbau unter anderem mit Dachgarten, Solaranlage und Kiez-Café. Dahinter steckt die GSP eG Genossenschaft selbstverwalteter Projekte. Diese fördert Initiativen, die der ökologischen Zukunftsfähigkeit, sozialen Gerechtigkeit, Inklusion und einer demokratischen Wirtschaft verpflichtet sind.

STEPHAN DITTRICH, BERLIN

Die Genossenschaft GSP eG baut Wohn- und Gewerberaumprojekte und beschäftigt sich mit umweltfreundlicher Mobilität, erneuerbaren Energien und Kreislaufwirtschaft. Sie entwickelt experimentelle, ressourcensparende, inklusive, vielfältige und bezahlbare Projekte, die inhaltlich, personell und wirtschaftlich tragfähig sind. Eine Projektinitiative der GSP eG hat im September 2021 mit einer ambitionierten Projektskizze das Konzeptverfahren des Landes Berlin

vertreten durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) für die Werlseestraße in Friedrichshagen gewonnen. In einem Erbpachtvertrag darf die GSP eG nun das ca. 850 m<sup>2</sup> große Grundstück entwickeln, wobei zunächst die größten leeren Garagen rückzubauen sind.

**Mehrgenerationenhaus**

In den kommenden Jahren wird bis Ende 2024 ein sozial-ökologisches Mehrgenerationenhaus mit zwölf Wohneinheiten für ca. 30 Personen entstehen. Zur Projektgruppe gehören derzeit 14 Erwachsene und mehrere Kinder. 30 Prozent der Wohnfläche wird als sozialer Wohnraum Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) zur Verfügung gestellt. Der nicht-geförderte Wohnraum ist bereits komplett vergeben. Das Konzept umfasst ein Hausprojekt in einem fünfgeschossigen Holz-Neubau im Effizienzhaus-Standard EH 40 Plus mit Kiez-Café und Veranstaltungsräumen, einer Soli-Wohnung, barrierefreiem Wohnraum, Gemein-

schaftsbüros, Gründächern, einer Abholstation für eine solidarische Landwirtschaft und einem nachhaltigen Mobilitätskonzept.

Ziel ist es, einen solidarisch-demokratischen Gegenentwurf zur Vereinzelung und rechter Tendenzen am Stadtrand zu erschaffen. Darüber hinaus soll ein emanzipatorischer Ort entstehen, der in die Gesellschaft wirken kann. Die diverse und altersgemischte Zusammensetzung der Projektgruppe, teilweise bestehend aus Friedrichshagener\*innen, kennt die Bedürfnisse und Notwendigkeiten des Stadtteils. Ein Kernpunkt des Konzeptes ist die starke Verankerung im Kiez, unter anderem durch den nicht-kommerziellen, antifaschistischen Veranstaltungsraum. Durch den örtlichen Jugendclub und das gegenüberliegende Seniorenheim sollen Jung und Alt zusammengebracht werden. Auch werden Deutschkurse für Geflüchtete stattfinden oder Umweltbildungsworkshops für Schulklassen aus der Umgebung. Straßenfeste bereichern den Kiez und bringen Menschen aus der Nachbarschaft zusammen.

Aktuell wird an der Bau- und Genehmigungsplanung sowie an der Sicherstellung einer soliden und nachhaltigen Finanzierung, unter anderem durch ökologische Banken, gearbeitet. Dazu gehört auch das Einwerben von Fördermitteln, Direktkredit und solidarisch gezeichneten Genossenschaftsanteilen zur Sicherstellung des Eigenkapitals. Im vierten Quartal 2022 wird die Finanzierung geschlossen, der Erbpachtvertrag unterschrieben und die Baugenehmigung beantragt worden sein, sodass Anfang 2023 mit dem Bau gestartet werden kann.

**Unterstützer\*innen gesucht**

Die GSP eG sucht für dieses Projekt noch Menschen, die es inhaltlich oder finanziell unterstützen können und wollen. Es können solidarische Genossenschaftsanteile gezeichnet oder Direktkredite vergeben werden.

Weitere Informationen und Kontakt per E-Mail: werlsee@gsp.coop

Link: gsp.coop/wx

## ANZEIGE

**PROKLA**

ZEITSCHRIFT FÜR KRITISCHE SoZIALWISSENSCHAFT Seit 1971

**Schwerpunktt Themen**

- Nr. 203: Die USA vor, mit und nach Trump (2/2021)
- Nr. 204: Vergessenes Land? (3/2021)
- Nr. 205: Gesundheit mit System (4/2021)
- Nr. 206: Corona und die Folgen (1/2022)
- Nr. 207: Gesellschaftskritik und sozialistische Strategie (2/2022)

Einzelheft: ca. 176 S., 15,- [D] / 15,40 [A]

Probeheft anfordern! [www.bertz-fischer.de/prokla](http://www.bertz-fischer.de/prokla)

BERTZ-FISCHER