

anonyme Investoren oder wir?

Auf dem Gleisdreieck-Gelände zwischen Kreuzberg, Schöneberg und Tiergarten sind neben einem neuen großen Park - der Kreuzberg noch attraktiver machen wird - einige Flächen als Baufelder ausgewiesen; darunter das Baufeld „MöckernKiez“, ein ca. 3 ha großes Areal an der Ecke Möckernstrasse/ Yorckstrasse. Das Baufeld gehört der VIVICO Real Estate, eine bundeseigene Immobiliengesellschaft (Geschäftsanteile: 94,9 % Bundeseisenbahnvermögen, 5,01 % Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Es werden sich leicht Investoren finden, die dort in den nächsten Jahren 12 bis 15 Häuserblöcke mit Wohnungen und Gewerbeflächen errichten, um sie an Wohlhabende zu verkaufen oder zu vermieten. Große Teile der typischen Kreuzberger Bevölkerungsschichten werden sich diese Wohnungen nicht leisten können. Ein Musterbeispiel für so eine Entwicklung und seine Folgen haben wir schon in unserem Bezirk: das Viktoria-Quartier in der Methfesselstrasse auf dem Gelände der alten Schultheiss-Brauerei.

Gibt es dazu eine Alternative? Ja!

Gemeinschaftliches, Generationen verbindendes Bauen und Wohnen am „Park auf dem Gleisdreieck“

Der Weg:

- Die Gründung einer Bau- und Wohngenossenschaft
- Die Findung und Bildung solidarischer Hausgemeinschaften
- Die Gründung eines Vereins (oder eine Stadtteilgenossenschaft) für das „Bürgerschaftliche Engagement“ der Bewohner im „MöckernKiez“

Die Bau- und Wohngenossenschaft

Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des „MöckernKiez“ (**Mieter und Käufer von Wohnungen**) gründen als Selbsthilfeorganisation eine Genossenschaft für „Gemeinschaftliches, Generationen verbindendes Bauen und Wohnen“ und entwickeln das Baufeld „MöckernKiez“ zu einem attraktiven **Quartier mit bezahlbaren Wohnungen** für Junge und Alte, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Singles und Paare, Alleinerziehende und junge Familien, Menschen mit und ohne Behinderungen.

Gemeinsam bauen sie die Häuser, in denen sie wohnen wollen, in denen sie nach ihren Vorstellungen neue kooperative und solidarische Lebens-, Arbeits- und Wohnformen in Generationen verbindenden Hausgemeinschaften realisieren können.

Bei der (Aus-) Wahl der Persönlichkeiten für die Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sollen Sozialkompetenz sowie Fachkompetenz auf den Gebieten Wirtschaft, Ökologie und Soziale Stadt die ausschlaggebenden Kriterien sein.

Für die Entwicklung und Errichtung der Flächen/Gebäude, die gewerblich genutzt werden sollen (das Areal ist als Mischgebiet ausgewiesen), wird die Genossenschaft Investoren finden, die in enger Kooperation mit ihr auf dem Baufeld „Möckernkiez“ ein lebendiges Stadtquartier realisieren.

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen - nachhaltig, wirtschaftlich, sozial und ökologisch - identitätsbildend – so wird das Projekt „MöckernKiez“ zum Erfolgsmodell für ein lebendiges Stadtquartier

- Relativ niedrige Baukosten durch Nutzung hoher Einsparpotentiale beim gemeinschaftlichen Bauen.
- Sicherheit durch langfristig stabile Genossenschafts-Mieten und niedrige Nebenkosten.
- Die hohe Attraktivität gemeinschaftlicher Wohnprojekte für Jung und Alt.
- Wohnen am Park in der Mitte Berlins, im begehrten Kreuzberg, in Bus, U- und S-Bahnnähe, mit einem kurzen Fußweg – oder mit dem Fahrrad – ins Berliner Zentrum.

... das sind Faktoren, die die Vermietung von Wohnungen und das Interesse an Eigentumsbildung durch Erwerb von Wohnungen im „MöckerKiez“ garantieren, die den Kreditgebern die erforderliche Sicherheit bieten und das Projekt finanzierbar machen.

Die Hausgemeinschaften

Die Hausgemeinschaften sind die Kernzellen des Projekts. Sie müssen deshalb eine wichtige Rolle in der Genossenschaft spielen, die noch genauer zu definieren ist. (z. B. sollten sie im erweiterten Vorstand der Genossenschaft mit einem Sprecher vertreten sein)

Jedes Genossenschaftsmitglied wird eine Hausgemeinschaft finden, der er sich anschließt und die ihn aufnimmt. Gemeinschaftliches Planen und Bauen unterstützt diesen Findungsprozess.

Jede einzelne Hausgemeinschaft wird durch das **individuelle Engagement** ihrer Bewohnerinnen und Bewohner für die Gemeinschaft, den Umfang gegenseitiger Hilfe und Unterstützung, die Art miteinander umzugehen, Probleme zu besprechen und Konflikte zu lösen und durch viele andere Aspekte ihrer Gestaltung des gemeinsamen Lebens und Wohnens einen eigenen Charakter entwickeln.

Der Verein „MöckernKiez“

Das über die einzelne Hausgemeinschaft hinausgehende **bürgerschaftliche Engagement** der Bewohnerinnen und Bewohner im gesamten „MöckernKiez“ soll mit dem Fokus auf

- außerschulische Bildung und Betreuung der Kinder und Jugendlichen,
- auf die Alltagsprobleme Alleinerziehender und Familien,
- auf die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund,
- auf die Bedürfnisse älterer Menschen und auf ein würdevolles Leben von Hochbetagten in der Gemeinschaft

in einem Verein (oder in einer Stadtteilgenossenschaft) organisiert werden.

Zur Hilfe und Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner im „MöckernKiez“ sollen in einem **Netz von ehrenamtlichen Kräften und professionellen Dienstleistern** haushaltsnahe Dienstleistungen wie z. B. Angebote zur Kinderbetreuung Rund-um-die-Uhr, Putz- und Haushaltsdienste, Einkaufsdienste, Begleitung zum Arzt/Behörden, Fahrdienste, Pflegedienste etc. angeboten werden.

Von der Genossenschaft sollen Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B.

- ein Café/Restaurant als Kiez-Treffpunkt,
- eine Kindertagesstätte und,
- ein „werkstadthaus“ mit Kursangeboten zur Einführung in handwerklich-kreative Techniken; mit Kursangeboten für Kinder und Jugendliche als Ergänzung zum schulischen Lernen, als sinnvolle Freizeitbeschäftigung und als Ferienangebot,
- Fitness-Räume etc.

geschaffen werden.

Nachhaltig, wirtschaftlich, sozial und ökologisch - unsere Leitlinien und Ziele

- Demokratische Selbstorganisation einer aktiven Bürgergesellschaft.
- Gemeinschaften bilden unter Wahrung der Eigenständigkeit und der individuellen Lebensvorstellungen.
- Soziale Verantwortung von Menschen für Menschen.
- Gegenseitige Hilfe und Unterstützung in den kleinen und großen Dingen des Alltags.
- Bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten mit langfristig gesicherten niedrigen Wohnnebenkosten.
- Die Integration von Ausgrenzung bedrohter Menschen als Selbstverständlichkeit leben und erleben
- Der achtsame Umgang mit Menschen und unserer Umwelt
- Auf der Basis von Freiwilligkeit Verpflichtungen annehmen und diesen verbindlich gerecht werden; Gleichberechtigt Fragen entscheiden und gemeinsam Aufgaben lösen.
- Hilfe anbieten und Hilfe annehmen
- Eine Konfliktkultur schaffen, die Probleme transparent macht und bewältigen hilft
- Unterschiedliche Talente, Wünsche und Träume einbringen und damit eine neue Qualität von Wohnen und Leben erreichen

Der „MöckernKiez“ das sind die Menschen, die dort leben, wohnen und arbeiten, das sind die Kinder und Jugendlichen, die dort aufwachsen, das sind die Wohnhäuser und Gewerbeflächen, das sind die Betriebe, die öffentlichen Einrichtungen, das sind die Straßen, Wege, Parkanlagen, der öffentliche Raum.

Als Teil einer aktiven Bürgergesellschaft des Bezirks und der Stadt wollen wir in und mit dem Verein Verantwortung für den „MöckernKiez“ übernehmen:

Den „MöckernKiez“ zu einem neuen identitätsbildenden Zentrum in Friedrichshain-Kreuzberg entwickeln.

Weitere Vorschläge zur Gestaltung des „MöckernKiez“

Auf dem Baufeld „MöckernKiez“ sollen Passivhäuser (mehr zum Passivhausstandard im Großversuch siehe z. B. www.sophienhof-frankfurt.de) errichtet werden und weitgehend ökologische Baumaterialien eingesetzt werden. Durch wirtschaftlich sinnvolle, einfache und kostengünstige Bauweise (ohne Verzicht auf eine qualitätsschaffende Baukultur) mit einem Baupreis von ca. 2.000 €/m² sollen für alle Einkommensschichten bezahlbare Mieten mit niedrigen Nebenkosten sowie bezahlbare Kaufpreise auch für Erwerber mit niedrigem Einkommen, wie z. B. junge Familien, möglich werden.

Aufgrund der Lage des Baufelds „MöckernKiez“ auf dem ca. 3 m hohen Plateau soll auf Zufahrten für Privat-PKW und auf PKW-Stellplätze auf dem Plateau verzichtet werden. Für die Haushalte mit Autos soll es eine Tiefgarage mit Aufzügen zu den Häusern geben. Zur Verbesserung der Mobilität der auto-freien Haushalte soll ein auf die Bewohner des „MöckernKiez“ zugeschnittenes Car-Sharing-Konzept entwickelt und realisiert werden.

Der „MöckernKiez“ soll - wie andere Kreuzberger Kieze – ein kleines Zentrum mit funktionierendem Einzelhandel und mit Hotel- und Gaststättengewerbe werden. Eine Voraussetzung dafür ist, dass der ständig zunehmende Verkehrsstrom in der Möckernstrasse, der den (zukünftigen) Park und das Baufeld „MöckernKiez“ einerseits und die Wohngebiete auf der östlichen Seite der Möckernstrasse andererseits durchschneidet, nicht nur durch Geschwindigkeitsbeschränkungen, sondern durch weitere einschneidende Maßnahmen reduziert wird.

Die Genossenschaft entwickelt den „MöckernKiez“ in Kooperation mit den Gewerbetreibenden, die sich dort ansiedeln wollen, und unter Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner aus den Bestandsbauten der näheren Umgebung.

Neben Einzelhandelsbetrieben z. B. Biomarkt, Restaurants, Cafès, Apotheke, Ärzten, einem kleinen Hotel, einer Fahrradwerkstatt etc. könnten z. B. vorrangig kleine Unternehmen der Gesundheitswirtschaft, die neue Dienstleistungen in Gesundheit, Prävention, Rehabilitation und Pflege entwickeln und anbieten, zur Ansiedlung an diesem in vielerlei Hinsicht attraktiven Standort gewonnen werden.

Für den „MöckernKiez“ sollen tragfähige Konzepte entwickelt und erprobt werden, die den öffentlichen Raum in diesem Areal - das Wohnumfeld der dort lebenden Bürger - zu einem Raum machen, in dem keiner – ob alt oder jung - Angst haben muss, vor Aggression, Gewalt oder Vandalismus. „Gemeinsames Generationen verbindendes Wohnen“ bietet in sich dafür die besten Voraussetzungen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte tun nicht nur den Menschen gut, die darin wohnen. Sie erhöhen auch die Attraktivität eines Quartiers und nicht zuletzt des Bezirks: Miete und Wohnungskauf werden für viele Menschen erschwinglicher und es ist ein Beitrag zur Vermeidung/ Reduzierung sozialer Konflikte.

Die Rechtsform „Genossenschaft“ – ein ganzheitliches Konzept zur Verknüpfung von baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten für den Weg zu gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen im „MöckernKiez“

Die Genossenschaft soll die Haus-/Baugemeinschaften der einzelnen Häuser auf dem Baufeld „MöckernKiez“ zusammenführen, bei der Planung und Ausführung ihres Projekts unterstützen und so die Verwirklichung gemeinsamer Wohnprozesse erleichtern. Konkret soll die Genossenschaft die Realisierung des Projekts „MöckernKiez“ durch folgende Dienstleistungen unterstützen und voranbringen:

- Beratung und Konzeptentwicklung;
- Unterstützung in der Planungsphase;
- Erwerb des Baufelds, Verhandlungen mit dem Verkäufer;
- Hilfe bei der Abstimmung mit dem Land und dem Bezirk bzgl. Planung;
- Finanzierung und Fördermöglichkeiten;
- Beauftragung und Überwachung der Baumaßnahmen der Wohnprojekte in enger Zusammenarbeit mit den Hausgemeinschaften.

Die Genossenschaft unterstützt und fördert die soziale, ökologische und ökonomische Kompetenz der einzelnen Hausgemeinschaften. Die Mitglieder der Hausgemeinschaften sind als Genossenschaftsmitglieder in die demokratische Willensbildung der Genossenschaft eingebunden und entscheiden in der Mitgliederversammlung über alle wichtigen Dinge, die die Genossenschaft betreffen. Jede einzelne Hausgemeinschaft ist im erweiterten Vorstand vertreten. Die einzelnen Rechte und Pflichten werden in der Satzung geregelt.

Alle Genossenschaftsmitglieder entscheiden gemeinsam über das Baufeld betreffende übergeordnete Aspekte (z.B. Durchwegung, Baustandards, Zugang, Sicherheit etc.).

Auch Bewohner aus den Bestandsbauten in der näheren Umgebung könnten Mitglieder der Genossenschaft werden. Mit einer entsprechenden Satzungsregelung könnte ermöglicht werden, dass alle Bewohner im „MöckernKiez“, die der Genossenschaft beitreten, an bestimmten Entscheidungen mitwirken können.

Über die Gestaltung der einzelnen Gebäude, z.B. welche Gemeinschaftsbereiche im Haus eingerichtet werden, welche Wohnungsgrößen/-typen gebaut werden etc. entscheiden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner (Mieter und/oder Käufer) der jeweiligen Hausgemeinschaft.

(mehr zur Genossenschaftsatzung siehe Mustersatzung.pdf. Die Satzung der „pro...wohngenossenschaft“, Stuttgart, soll nach Anpassungen an die Besonderheiten und die erweiterten Zielsetzungen des Projekts „MöckernKiez“ weitgehend übernommen werden.)

Mitglieder der Genossenschaft können a) natürliche Personen und b) Personenhandels-gesellschaften sowie Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden. Dazu zählen auch z.B. Firmen, Gewerbetreibende, die Gewerbeflächen in den Gebäuden des Baufelds „MöckernKiez“ nutzen wollen.

(mehr zu Genossenschaften: suche z.B. mit Google → „berliner-genossenschaftsforum“)

Es ist nicht einfach so ein Projekt aus eigener Kraft auf die Beine zu stellen. Man braucht einen langen Atem und nicht selten dauert es fünf Jahre bis zum Einzug. Aber mittlerweile gibt es viele Initiativen für und inzwischen auch schon viele Erfahrungen mit gemeinschaftliche/n Wohnprojekte/n und **(Haus-) Baugemeinschaften**.

(mehr dazu siehe Baugemeinschaften.pdf und z. B.

www.lebenstraum-johannisthal.de, www.stuttgart-baugemeinschaften.de; www.fgwa.de; www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/de/ratgeber/index.shtml.)

Die Finanzierung

Jedes Genossenschaftsmitglied zahlt eine einmalige Aufnahmegebühr (bei „pro... Wohngenossenschaft e.G., Stuttgart, z.B. 150 €) und übernimmt mindestens einen **Pflichtanteil** (bei „pro... Wohngenossenschaft e.G., Stuttgart, z.B. 500 €).

Die Finanzierung der Wohnungen für Genossenschaftsmieter

Zukünftige Mieterinnen und Mieter übernehmen in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung neben dem Pflichtanteil **zusätzliche Genossenschaftsanteile**.

Die KfW finanziert mit zinsgünstigen Krediten den Erwerb von Genossenschaftsanteilen, mit denen sich der zukünftige Mieter ein Dauerwohnrecht auf Lebenszeit in der Genossenschaftswohnung sichert, in einer Höhe von bis zu 100 % der Anteile.

Die Genossenschaft finanziert die gemeinschaftlichen Wohnprojekte mit

- dem Eigenkapital aus den Pflichtanteilen aller Genossenschaftsmitglieder (Mieter, Käufer von Wohnungen, Gewerbetreibende und sonstige Mitglieder)
- Kapital aus zusätzlichen Genossenschaftsanteilen derjenigen, die in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zur Genossenschaftsmiete wohnen,
- Förderdarlehen, die Genossenschaftsmitglieder der Genossenschaft als zinsgünstige Darlehen zur Verfügung stellen,
- öffentlichen Darlehen über die Wohnbauförderung (z. B. die Programmvariante des KfW-Wohneigentumsprogramms „Genossenschaftsanteile“ und die KfW-Kreditprogramme für ökologisches Bauen)
- Fremdkapital zu marktüblichen Bedingungen
- Ggf. Eigenleistungsanteil

Mieter können auf Wunsch ihre Wohnung später kaufen.

Zur Finanzierung der Eigentumswohnungen

Die Genossenschaftsmitglieder, die sich einer Hausgemeinschaft angeschlossen haben und eine Eigentumswohnung auf dem Baufeld „MöckernKiez“ erwerben wollen, finanzieren ihre Wohnung mit ihrem Eigenkapital, ggf. mit Eigenleistungen, mit den öffentlichen Darlehen der Wohnbauförderung (KfW-Wohneigentumsprogramm und KfW-Kreditprogramme für ökologisches Bauen) und mit Fremdkapital von einer Bank. Für die Erwerber von Eigentumswohnungen im Projekt „MöckernKiez“ bietet sich eine gemeinschaftliche Finanzierung über eine Bank (siehe z. B. WWW.Gemeinschaftsbank.de) mit jeweils individuellen Krediten für die einzelnen Wohnungskäufer an.

Das Modell – (Haus-) Baugemeinschaft, genossenschaftliches Bauen, gemeinschaftliche Finanzierung - bietet Wohnungskäufern viele Vorteile:

- Sonderkonditionen bei der Finanzierung sowie Reduzierung von Bankgebühren;
- die üblichen Kosten eines Bauträgers wie Kosten für die Vermarktung (z. B. Verkaufsprovisionen), Leerstandsrisiko, Gewinnmarge des Bauträgers etc. entfallen;
- geringere Grunderwerbssteuer (fallen nur für den Grundstückskauf, nicht auf die Kosten des Bauwerks an);
- deutlich niedrigere Preise für Material und Leistungen im Vergleich zu Einzelbauprojekten aufgrund des großen Gesamtbauvolumens etc.

Nach den bisherigen Erfahrungen schätzen Experten, dass die Baukosten bei Baugemeinschaftsprojekten um bis zu 25 % unter vergleichbaren Bauträgerpreisen liegen.

Nach der Fertigstellung werden Wohnungskäufer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft ihrer Hausgemeinschaft.

(mehr zur Finanzierung siehe Finanzierung.pdf und auf den Seiten der KfW unter Programme für Wohnimmobilien die Unterpunkte „Wohneigentumsprogramm“ und „Ökologisch Bauen“

[www.kfw-foerderbank.de/DE/Home/Bauen Wohnen Energiesparen/Darlehensprogramme fuer Wohnimmobilien/index.jsp](http://www.kfw-foerderbank.de/DE/Home/Bauen_Wohnen_Energiesparen/Darlehensprogramme_fuer_Wohnimmobilien/index.jsp);))