

Gemeinwohlorientierte Projektentwicklung

urban
coop
berlin

Werte

Flexibel

Gemeinschaftseigentum

Flexibler Ein-/Ausstieg

Fair

Unkündbarkeit

Kostenmiete

Gemeinsam

Gemeinschaft und Teilen

Selbstverwaltung

Verantwortungsvoll

Sozial Integrativ

Ökologisch

Spekulationsfrei



Foto: Katrin Simonett

urban coop berlin eG

spezialisiert auf

- Ökologisches, sozial verantwortliches und kosteneffizientes Bauen
- Entwicklung von gemeinschaftlichen Formen des Zusammenlebens
- Integration sozialer Träger und Beteiligung dieser in genossenschaftlichen Wohnprojekten
- Nutzerorientierte Planung
- Neue Wohnkonzepte wie Clusterwohnungen
- Flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse
- Wohnungsbauförderung
- Erbbaurechtsvertragsmanagement



Foto: urban coop berlin eG

Gruppenbildung

Wie kommt eine Genossenschaft zustande?

- *urban coop berlin* entwickelt Konzept und gewinnt Grundstück
- Parallel bildet sich Kerngruppe aus Anwartschaftsgemeinschaft
- Gemeinsam gründen wir projektspezifische Genossenschaft
- Diese wird Bauherrin und später Eigentümerin
- *urban coop berlin* begleitet als Kooperationspartnerin



Gruppenbildung

Wie kann man mitmachen?

- Registrierung in der Anwartschaftsliste
- Teilnahme an Projektentwicklung
- Bei passendem Projekt: Beitritt zur Genossenschaft
- Von Anfang an eingebunden in Planung und Gestaltung

Wohnungsvergabe: Diskriminierungsfrei nach Anwartschaftsnummer

Verwaltung & Mitbestimmung

Demokratische Strukturen

- Generalversammlung mit Stimmrecht für alle
- Gewählter Vorstand und Aufsichtsrat
- Ein Mitglied = eine Stimme
- Arbeitsgruppen für verschiedene Bereiche

Verantwortung

- Vorstand: Geschäftsführung
- Aufsichtsrat: Kontrolle
- Mitglieder: Entscheidungen
- *urban coop*: Beratung



Finanzierung

Wesentliche Finanzierungswege

- **Erbbaurechtsverträge** sichern Gemeinwohlorientierung
- Wohnraum ist **kein Spekulationsgegenstand**
- Grundstück wird von der Genossenschaft gepachtet
- Erbbaurecht reduziert Anfangsinvestition
- Genossenschaftsanteile der Mitglieder = Eigenkapital
- Bankdarlehen für den Bau
- Öffentliche Förderung (mietpreisgebundener Wohnraum)

Finanzierung

Beteiligung am Eigenkapital

- Mitglieder erwerben Genossenschaftsanteile
- Förderung durch IBB oder KfW möglich
- Soziale Träger leisten Finanzierungsbeitrag

Wirtschaftliche Verantwortung: Gemeinsam getragen – Risiko und Nutzen werden geteilt

Planen & Bauen

Mitbestimmung beim Planungsprozess

- Mitglieder aktiv eingebunden von Anfang an
- Partizipativer Planungsprozess mit künftigen Bewohnern
- Workshops und regelmäßige Treffen
- Mitgestaltung von Gemeinschaftsflächen



Planen & Bauen

Wer plant und baut?

- keine festen Kooperationspartner
- Bauunternehmen über Ausschreibungen
- Qualitätssicherung durch erfahrenes Team

Wie wird geplant?

- Nachhaltige Bauweise (Holzbauweise)
- Effiziente flexible Grundrisse
- Integration von Gemeinschaftsräumen



Wohnen

Kostenmiete – transparent und dauerhaft bezahlbar

Die Kostenmiete deckt ausschließlich die tatsächlichen Kosten:

- Kreditabzahlung
- Instandhaltungsrücklage
- Betriebs- und Verwaltungskosten

Keine Gewinnerzielung – kein Risiko steigender Mieten durch Spekulation

Gemeinschaftliches Wohnen

- Gemeinschaftsräume für alle (Werkstatt, Gästezimmer, etc.)
- Gemeinsame Verwaltung der Gemeinschaftsflächen
- Nachbarschaftliche Kultur durch Gemeinschaftsbildung
- Neue Wohnformen wie Clusterwohnungen

Projekte

- 149 Wohnungen in Holz- und Holzhybridbauweise
- Zusammenarbeit mit sozialen Trägern

Gotenstraße 46 – Schöneberger Linse - UCB Blaue Insel eG

50 Wohnungen (15 mietpreisgebunden) · Holzhybridbau KfW 40 · Fertiggestellt 2024

Buckower Felder - UCB Rot Buckow eG

71 Wohnungen (40 mietpreisgebunden) in drei Holzgebäuden · Fertigstellung 2025

Oberseestraße 110 - UCB Die Kurve eG

100% Mietpreisgebundene Wohnungen · Holzhybridbau KfW 40 · Baubeginn 2026

Herausforderungen

- Langwierige Planungsprozesse, Baukostenexplosion und Zinserhöhungen erschweren die Realisierung gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus.
- In den letzten **zehn Jahren Diskussion** um das Dragonerareal sind genau **0 Wohnungen** entstanden, während die **Baupreise um 70% gestiegen** sind.
- **Partizipation ist ein Privileg**, das man sich leisten können muss
- Wir brauchen nicht weitere Modellprojekte, sondern endlich **verlässliche Rahmenbedingungen** für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau

Kontakt

urban coop berlin eG

Leipziger Str. 61

10117 Berlin

www.urbancoopberlin.de