



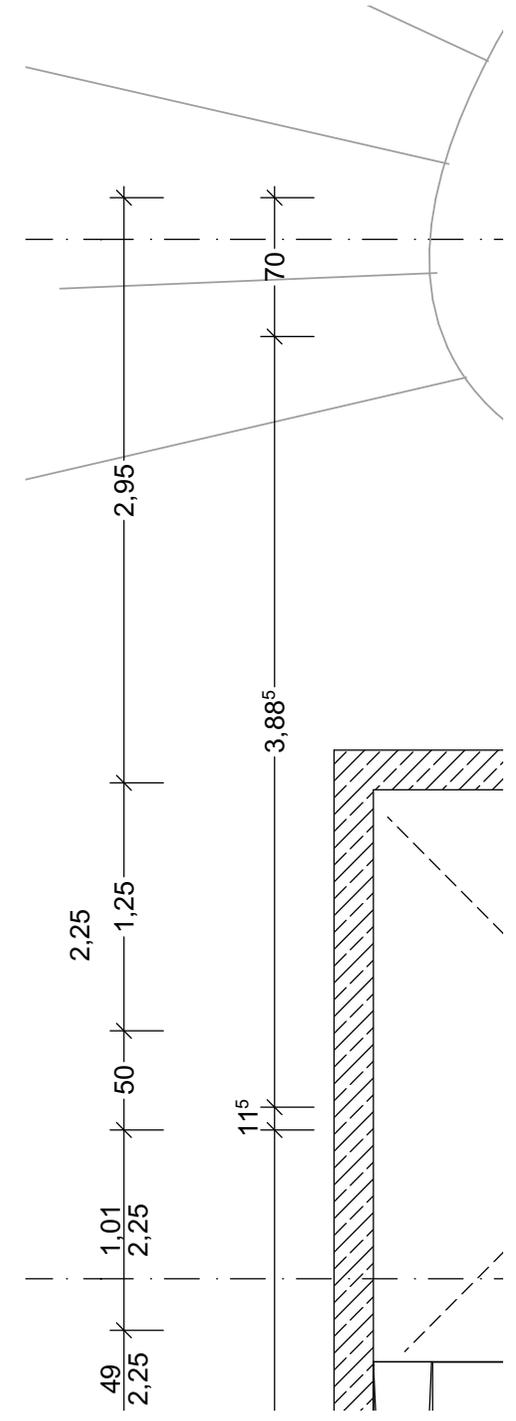
# Die Genossenschaft Wohnkunst in Biesenthal eG

solidarisch

sozial

ökologisch

wohnen





## Inhalt

Wir stellen uns vor

Unser Baukonzept

Unsere Partner\*innen:  
Unterstützung, Expertise und Sicherheit

Das Finanzierungskonzept  
der Wohnkunst Biesenthal eG



# Wir stellen uns vor

Wir sind eine Gruppe von 40 Erwachsenen und 11 Kindern, die in der Stadt Biesenthal nordöstlich von Berlin zusammenleben wollen. Zu diesem Zweck haben wir die Genossenschaft Wohnkunst in Biesenthal eG gegründet. Uns eint der Wunsch, ein generationengemischtes, barrierefreies, sozial-ökologisches und respektvoll-sensibles Wohnumfeld zu schaffen, ein Zuhause für Menschen unabhängig von Alter, Bildung, Herkunft und Religionszugehörigkeit. Menschen mit Rassismuserfahrung

und Regenbogenfamilien finden bei uns ebenso ihr Zuhause wie Menschen unterschiedlicher Geschlechteridentitäten und sexueller Orientierung. Wir sorgen langfristig für bezahlbaren Wohnraum in der Metropolregion Berlin. Auf regionaler Ebene bringen wir uns in die Zivilgesellschaft ein. Eine demokratische Haltung und demokratische Strukturen sind uns sehr wichtig – wir teilen Verantwortung und unterstützen uns solidarisch in selbstverwalteten Strukturen.

Unsere Architektin Irene Mohr (in Blau mit Spaten) umringt von zukünftigen Bewohner\*innen beim symbolischen Spatenstich am 16. Januar 2022.



# Unser Baukonzept

Um gemeinsam zu leben, braucht es einen Platz: diesen haben wir in der Stadt Biesenthal ca. 40 km nordöstlich von Berlin gefunden. Biesenthal hat knapp 6.000 Einwohner\*innen und liegt im Landkreis Barnim in Brandenburg, etwa in der Mitte zwischen Bernau und Eberswalde. Die Stadt ist von zahlreichen Seen und ausgedehnten Wäldern umgeben und grenzt an das Naturschutzgebiet Biesenthaler Becken. Unser 3.500 qm großes Baugrundstück befindet sich im Weprajetzkyweg 4-7.

Unser Baukonzept beinhaltet die Errichtung von 2 Gebäuden nach sozial-ökologischen Kriterien. Die insgesamt 25 Wohneinheiten sind barrierefrei oder barrierearm gestaltet. Die Gebäude orientieren sich um einen Hof zur gemeinsamen Gartenutzung. Wir erhalten den größten Teil des bestehenden Baumbestandes auf dem Grundstück und versiegeln eine möglichst geringe Bodenfläche.

Beim Bau unseres neuen Zuhauses legen wir auch selbst Hand an. Dadurch reduzieren wir die Kosten und das gemeinsame Handwerken stiftet Gemeinschaft.

Neben den Wohneinheiten beinhalten die Gebäude Räume für alltägliche Begegnung in der Gemeinschaft und gemeinsames Tun: eine Gästewohnung, Atelier-, Probe- und Werkstatträume und einen gemeinschaftlich nutzbaren Veranstaltungsraum. Wir streben an, diese Räume für die Nachbarschaft und andere Projekte im Landkreis Barnim zu öffnen.



# Unsere Partner\*innen: Unterstützung, Expertise und Sicherheit

## Architekturbüro „Winterer und Mohr – Architektinnen GmbH“

Das von Irene Mohr und Karin Winterer 1994 gegründete Architekturbüro arbeitet vorrangig in der Projektentwicklung und -realisierung für Wohnungsbaugenossenschaften und Eigentumswohnungen. Die Architektinnen waren aktiv an der Gründung unserer Genossenschaft beteiligt und beraten und unterstützen das Projekt von Anfang an.

Weitere Informationen: [www.winterer-mohr.eu](http://www.winterer-mohr.eu)

## Stiftung Trias

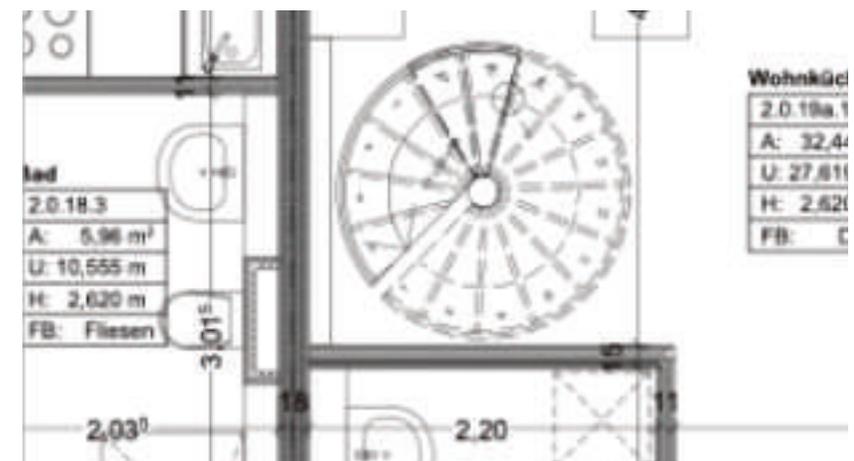
Die 2002 gegründete Stiftung Trias hat sich zum Ziel gesetzt, Grund und Boden zu erwerben und diese der Immobilienspekulation zu entziehen. Mittels Erbbaurecht führt sie die Grundstücke einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Damit ermöglicht und sichert sie innovative Projekte des Wohnens und Arbeitens. Die Stiftung Trias hat das Baugrundstück unserer Genossenschaft gemeinsam mit der Hannoverschen Pensionskasse VvaG erworben und verpachtet es im Erbbaurecht an unsere Genossenschaft.

Weitere Informationen: [www.stiftung-trias.de/home](http://www.stiftung-trias.de/home)

## Hannoverschen Kassen

Die Hannoversche Pensionskasse VvaG ist Teil des Unternehmensverbundes der Hannoverschen Kassen. Diese sind eine Vereinigung von und für Menschen, die Zukunft gestalten und Solidarität üben wollen. Der Unternehmensverbund setzt sich für die Absicherung von Menschen im Alter ein und hat sich in seinem Leitbild einer Achtung der wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Folgen seines Handelns verpflichtet.

Weitere Informationen: [www.hannoversche-kassen.de](http://www.hannoversche-kassen.de)



## GLS Gemeinschaftsbank eG

Die „Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken“ ist eine 1974 gegründete Genossenschaftsbank und eine der ersten Ökobanken der Welt. Die GLS finanziert zahlreiche Unternehmen und Projekte u.a. im nachhaltigen, sozialen und kulturellen Bereich. Als zentrale Finanzpartnerin gewährt uns die GLS Darlehen für die Finanzierung unseres Bauprojektes, einen Teil davon zu KfW-Konditionen.

Weitere Informationen: [www.gls.de](http://www.gls.de)

## Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. (PkmG)

Unsere Genossenschaft ist Mitglied im PkmG. Dieser kontrolliert und überprüft regelmäßig und extern unsere Geschäftstätigkeit und berät uns bei rechtlichen und finanziellen Entscheidungen. Der PkmG vertritt u.a. die Interessen der Genossenschaften gegenüber der Politik.

Weitere Informationen: [www.pruefungsverband.de](http://www.pruefungsverband.de)

## L.I.S.T. GmbH

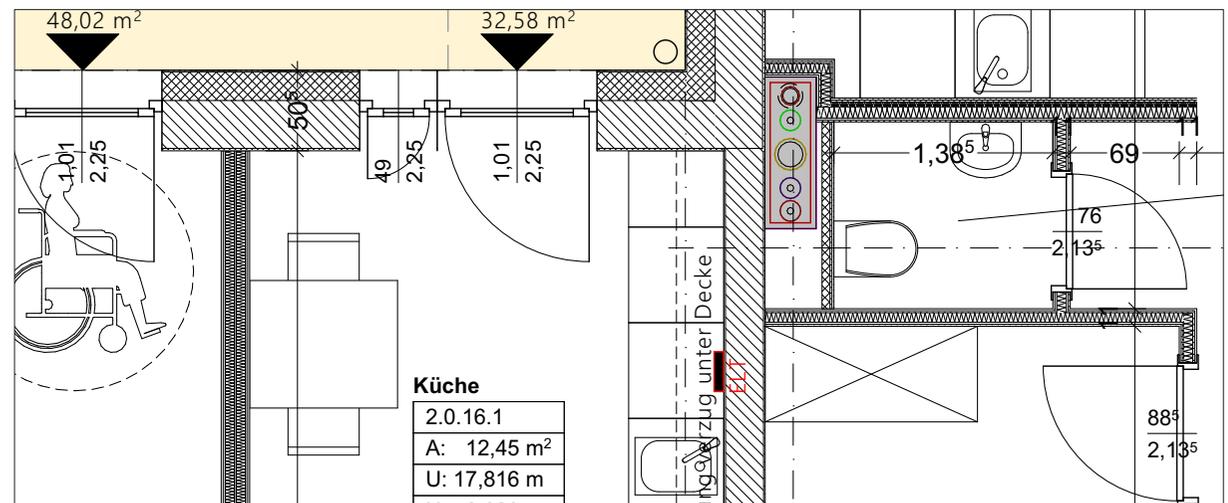
Die 1989 gegründete L.I.S.T. - Lösungen im Stadtteil – GmbH geht aus einer Stadtentwicklungsgesellschaft hervor, die gemäß dem Motto „Hilfe zur Selbsthilfe“ zahlreiche soziale Hausprojekte begleitet hat. In unserem Projekt übernimmt die L.I.S.T. die bauliche Projektsteuerung und unterstützt uns so bei Aufgaben rund um die Baustelle und darüber hinaus.

Weitere Informationen: [www.list-gmbh.de](http://www.list-gmbh.de)

## Rechtsanwältin Manuela Rutzen

Manuela Rutzen ist spezialisierte Anwältin für Genossenschaftsrecht und Kooperationspartnerin des Prüfungsverbands der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. in Berlin. Sie berät unsere Genossenschaft in rechtlichen Fragen.

Weitere Informationen: [www.ra-rutzen.de](http://www.ra-rutzen.de)





### **Steuerberater Torsten Röding**

Unsere Buchhaltung wird professionell über die Steuerkanzlei Torsten Röding geführt. Durch diese externe Expertise und Abwicklung stellen wir die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB) sicher.

Weitere Informationen: [www.roeding.berlin](http://www.roeding.berlin)

### **XENION**

XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. unterstützt Genossenschaften durch das Programm „Ankommen und Bleiben – Wohnungen für Geflüchtete“. Wir werden für Geflüchtete eine Wohnung in unserer Genossenschaft bereitstellen. Xenion unterstützt uns dabei und zeichnet die dafür nötigen Genossenschaftsanteile. So können auch geflüchteten Menschen an unserem gemeinschaftlichen Wohnprojekt teilnehmen.

Weitere Informationen: [www.xenion.org](http://www.xenion.org)

### **Weitere Partner\*innen**

Für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft arbeiten wir mit weiteren Partner\*innen, etwa aus dem Bereich des Coachings und der Organisation von Gruppenprozessen zusammen. Wir legen dabei Wert auf die Auswahl von Unternehmen und Personen, die unsere Vorstellung einer sozial-ökologischen Lebensweise teilen.

# Das Finanzierungskonzept der Wohnkunst in Biesenthal eG

Eine solide Finanzplanung unserer Genossenschaft wird durch die Arbeit unseres Vorstandes und einer Arbeitsgruppe Finanzen gewährleistet. Zusätzlich stehen uns die Projektentwickler\*innen, die Projektsteuerung, sowie eine Rechtsanwältin und ein Steuerberater professionell beratend zur Seite. Regelmäßig wird die Genossenschaft extern durch den Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. geprüft. Für die Planung des Bauvorhabens wurde eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt.

## Die Finanzierung der Genossenschaft ruht auf 4 Säulen (Stand Januar 2022)

1. Genossenschaftseinlagen und Nutzungsentgelt der Mitglieder: alle ordentlichen Mitglieder legen finanzielle Mittel i.H.v. 890,- € / qm der von ihnen bewohnten Wohnung in die Genossenschaft ein. Durch die Nutzungsentgelte (= Mieten) der Genoss\*innen erwirtschaften wir die fortlaufenden Einnahmen der Genossenschaft.

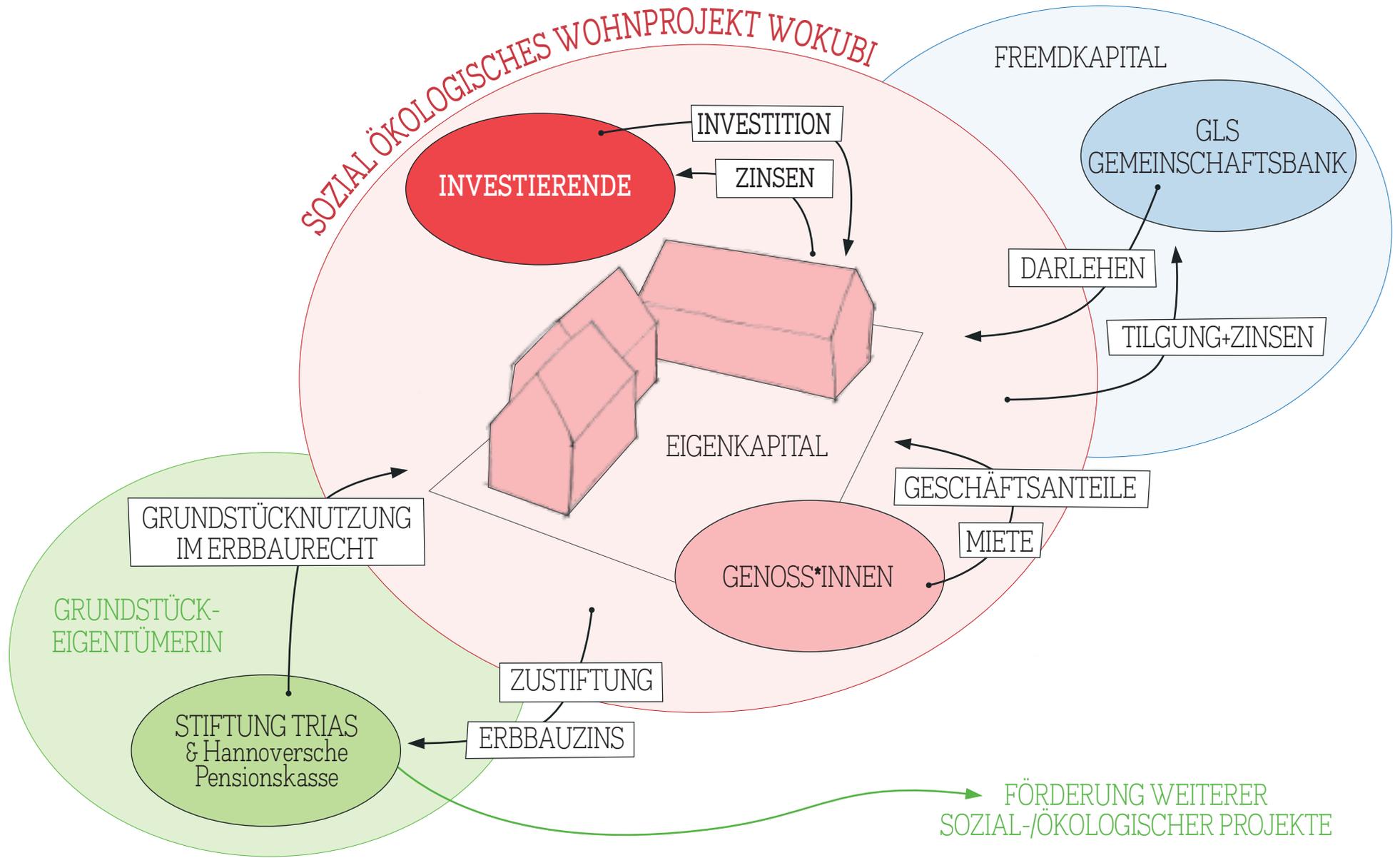
2. Bankkredite: Als zentrale Finanzpartnerin gewährt uns die GLS Gemeinschaftsbank eG Darlehen für die Finanzierung unseres Bauprojektes, einen Teil davon zu zinsgünstigen KfW-Konditionen.

3. Grundstück im Erbbaurecht: unser Baugrundstück wurde von der Stiftung Trias und den Hannoverschen Pensionskassen erworben. Diese überlassen das Grundstück der Genossenschaft im Erbbaurecht. Die Stiftung erhält dafür von uns eine einmalige Zustiftung sowie einen jährlichen Erbbauzins.

4. Private Investor\*innen: Die Akquise von privatem Kapital ist ein übliches und erprobtes Modell zur Finanzierung von Genossenschaften. So stellen wir die Finanzierung der Genossenschaft auf breitere Füße. Wir beabsichtigen insgesamt ca. 200.000 € bei privaten Investor\*innen einzuwerben.



# SOZIAL ÖKOLOGISCHES WOHNPROJEKT WOKUBI





# Wokubi



Kontakt

wokubi@posteo.de



Bis bald in Biesenthal

