

Beteiligung an den Projekten

Oberseestraße und Heidekampweg

Aktuell entwickelt die *urban coop berlin* zwei genossenschaftliche Neubauvorhaben:

- Den Bieterwettbewerb für das Erbbaurecht an dem landeseigenen Grundstück in der **Oberseestraße 110** in Lichtenberg haben wir für uns entschieden und treten jetzt in die Anhandgabephase zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ein. Wir vertiefen in den nächsten Monaten die Planung und arbeiten zusammen mit Banken und Fördermittelgebern das Finanzierungskonzept aus.
- Für das landeseigene Baugrundstück **Heidekampweg 51** in Treptow-Köpenick hat die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) ein zweistufiges Konzeptverfahren ausgelobt. In Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro erarbeiten wir ein Konzept für ein genossenschaftliches Wohnprojekt, mit dem wir uns in einem Bieterwettbewerb um das Erbbaurecht zur Bebauung des Grundstücks bewerben werden.

Bis zum Ende des Jahres werden wir Dir die Höhe des Entwicklungsbeitrages, der Beteiligungskosten und voraussichtlichen Mieten mitteilen und die Möglichkeit zur Beteiligung an den beiden Projekten eröffnen. Hilf uns schon jetzt bei der Planung, indem Du Dich als Interessent*in für die Vorhaben registrierst:

[Zum Registrierungsformular für das Projekt Oberseestraße](#)

[Zum Registrierungsformular für das Projekt Heidekampweg](#)

Im Folgenden werden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen genannt, unter denen Deine Beteiligung an den genannten Projektentwicklungen möglich ist.

1. Anwartschaft

Voraussetzung für eine Beteiligung an Projektentwicklungen der urban coop berlin ist eine Anwartschaft. Nur mit einer **Anwartschaftsnummer** kannst Du Mitglied einer Kerngruppe werden ([siehe Punkt 2](#)), dich auf eine Wohnung in einem unserer Projekte bewerben und einer von uns gegründeten Baugenossenschaft beitreten.

[Alle Informationen zur Anwartschaft und das Antragsformular findest Du hier.](#)

2. Kerngruppe und Entwicklungsbeitrag

Während der Phase der Anhandgabe bzw. des laufenden Konzeptverfahrens suchen wir Menschen, die mit uns zusammen **als Kerngruppe der Projektentwicklung eine Baugenossenschaft gründen** und darin Verantwortung übernehmen wollen. Diese

Baugenossenschaft erhält im Falle einer erfolgreichen Bewerbung und Anhandgabe das Erbbaurecht für das Baugrundstück. Sie wird das Projekt dann als Bauherrin umsetzen und nach seiner Fertigstellung bewirtschaften.

Wer einer Kerngruppe beiträgt, erklärt sich bereit, die bereits im Laufe des Vergabeverfahrens durch Projektentwicklungs- und Planungsleistungen anfallenden Kosten mit der **Zahlung eines Entwicklungsbeitrags** mitzutragen. Mitglieder der Kerngruppe erhalten im Falle einer erfolgreichen Grundstücksbewerbung vorrangig einen Anspruch auf eine Wohnung im entsprechenden Projekt.

Falls sich in einem Konzeptverfahren auf ein Baugrundstück eine andere Bewerberin durchsetzt, kann der Entwicklungsbeitrag nicht zurückerstattet werden. Aufgrund dieses Risikos wird der Entwicklungsbeitrag für Mitglieder der Kerngruppe Heidekampweg 51 geringer ausfallen als im Projekt Oberseestraße 110, bei dem wir den Wettbewerb bereits für uns entscheiden konnten.

3. Wohnungsbezogene Anteile und Nutzungsentgelt

In genossenschaftlichen Wohnprojekten fallen grundsätzlich zwei Formen von Beteiligungskosten an, die von den Mitgliedern aufgebracht werden müssen:

- **Wohnungsbezogene Anteile:**

Für jeden Quadratmeter privat genutzter Wohnfläche erwirbt man Anteile an der Genossenschaft, die bei Austritt wieder ausgezahlt werden. In der Planungs- und Bauphase des Projektes bildet die Gesamtsumme der wohnungsbezogenen Anteile das notwendige Eigenkapital der Genossenschaft zur Beantragung von Baudarlehen. Zur Orientierung: Die Anteilssumme beträgt bei Neubauvorhaben regelmässig mehrere Zehntausend Euro.

Für den Fall, das das persönliche Eigenkapital nicht ausreicht, um die notwendigen Anteile für die gewünschte Wohnung zu erwerben, bietet sich u.U. ein staatlich gefördertes Privat-Darlehen der KfW (Programm 134) zum erstmaligen Anteilerwerb in Genossenschaften an. [Informationen zu den aktuellen Richtlinien und Bestimmungen für dieses Darlehen finden sich hier.](#)

- **Monatliches Nutzungsentgelt:**

Die monatliche Miete nennt sich in Genossenschaften Nutzungsentgelt. Sie ergibt sich im nicht geförderten – frei finanzierten – Wohnungssegment ([siehe Punkt 4](#)) maßgeblich aus den Bau- und Baufinanzierungskosten. In den ersten 30-35 Jahren nach Bezug der Wohnungen dient das Nutzungsentgelt v.a. der Rückzahlung der Baudarlehen, aber insbesondere auch zur Bildung von Rücklagen für Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

Durch höhere Einlagen in die Genossenschaft über den Erwerb von zusätzlichen Anteilen lässt sich das individuelle monatliche Nutzungsentgelt prinzipiell reduzieren.

4. Neuer Wohnberechtigungsschein WBS 220

Aufgrund steigender Bau- und Wohnkosten hat das Land Berlin 2023 den Kreis der Anspruchsberechtigten für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) mit dem **WBS 220** erheblich erweitert. Er berechtigt zur Anmietung von Wohnungen mit einer **Mietobergrenze von 11,50 €/qm nettokalt**. – auch in der eigenen Genossenschaft.

Im Projekt Heidekampweg 51 planen wir eine **Mischung aus frei finanzierten Wohnungen und geförderten Wohnungen (WBS 140 und WBS 220)**. Je nach Mischungsverhältnis eröffnet das unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten für das Projekt. Aus den unterschiedlichen Förderprogrammen ergeben sich wiederum konkrete Vorgaben für die Wohnungsgrößen, die wir bei der Planung beachten müssen.

Im Projekt **Oberseestraße 110** werden wir **keine frei finanzierten Wohnungen** umsetzen, sondern 2/3 des Wohnraums im Fördermodell 3 für Menschen mit WBS 220-Anspruch errichten und 1/3 im Fördermodell 1 für Menschen mit WBS 140-Anspruch (mit einem sozialen Träger). Für eine Beteiligung am Projekt Oberseestraße 110 ist ein **WBS 220** somit **Voraussetzung**.

Die Aufstellung auf der folgenden Seite gibt Dir Orientierung, ob Du einen Anspruch auf einen WBS 220 hast.

Einkommensobergrenzen WBS 220

Wohnungsneubauförderungsbestimmungen (WFB) 2023

Mit der Anpassung der WFB 2023 hat das Land Berlin den Wohnberechtigungsschein (WBS) 220 eingeführt. Für die Bewilligung des WBS 220 gelten folgende Obergrenzen für das Jahreshaushaltseinkommen (netto):

- für einen 1 Personen-Haushalt:	26.400 €
- für einen 2 Personen-Haushalt:	39.600 €
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person:	9.020 €
- zuzüglich für jedes weitere zum Haushalt zu rechnende Kind**:	10.120 €

Damit ergeben sich folgende Einkommensobergrenzen je nach Haushaltsgröße:

Haushaltsgröße	kein Kind	+1 Kind	+2 Kinder	+3 Kinder
1 Erwachsene*r	26.400 €	36.520 €	46.640 €	56.760 €
2 Erwachsene	39.600 €	49.720 €	59.840 €	69.960 €
3 Erwachsene	48.620 €	58.740 €	68.860 €	78.980 €
4 Erwachsene	57.640 €	67.760 €	77.880 €	88.000 €

Eventuell kommen für Dich noch Zuschläge in Frage, die die Einkommensgrenze weiter erhöhen. Detaillierte Informationen dazu und ein Berechnungstool gibt es auf der Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml
ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs/wbsformular.shtml

* festgelegt in § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) für die soziale Wohnraumförderung

** Kinder werden nicht allein nach dem Kriterium der Volljährigkeit, sondern im erweiternden Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) definiert

Haftungsausschluss:

Die bereitgestellten Berechnungen dienen nur der internen Verwendung. Sie wurden auf Grundlage der Angaben in § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sowie der Informationen zur Wohnungsneubauförderung in Berlin (<https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/neubauforderung/#3>) sorgfältig geprüft. Es kann jedoch keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind.