

**Genossenschaftliches
Neubauprojekt
Oberseestraße 110
Berlin Lichtenberg**

Voraussetzungen und Kosten der Beteiligung

Wir haben den Bieterwettbewerb um das Erbbaurecht an dem landeseigenen Grundstück für uns entschieden und befinden uns jetzt in der Phase der sogenannten Anhandgabe zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages. In dieser Phase müssen wir die Finanzierung des Bauvorhabens nachweisen.

In einem genossenschaftlichen Bauvorhaben tragen alle Mitglieder zur Finanzierung bei, indem sie Anteile an der Bewohnergenossenschaft erwerben und dieser beitreten. Nur über Anteilserwerb ist es möglich, sich an diesem Projekt zu beteiligen und dort nach der Fertigstellung eine Wohnung zu beziehen. Im Folgenden werden die Voraussetzungen genannt, unter denen Du Dich beteiligen kannst.

1. Anwartschaft

Voraussetzung für eine Beteiligung an Projektentwicklungen der *urban coop berlin* ist eine Anwartschaft. Nur mit einer **Anwartschaftsnummer** kannst Du Dich auf eine Wohnung in einem unserer Projekte bewerben und einer von uns gegründeten Bewohnergenossenschaft beitreten.

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

2. Kerngruppe und Entwicklungsbeitrag

Während der Phase der Anhandgabe suchen wir Menschen, die mit uns zusammen **als Kerngruppe eine Bewohnergenossenschaft gründen** und darin Verantwortung übernehmen wollen. Diese Bewohnergenossenschaft ist die Projektträgerin – sie wird also nach erbrachtem Finanzierungsnachweises den Erbbaurechtsvertrag für das Baugrundstück unterzeichnen, das Projekt als Bauherrin umsetzen und nach seiner Fertigstellung bewirtschaften.

Kerngruppenmitglieder zahlen einen Entwicklungsbeitrag, um die laufenden Planungs- und Projektentwicklungskosten bis zum Abschluss der Anhandgabephase mitzutragen. Der Höhe des Entwicklungsbeitrags beträgt 55 € / angerechnete Fläche der Wunschwohnung.

Der Beitrag wird auf die Anteile, die nach erfolgter Gründung der Genossenschaft einzuzahlen sind (siehe Punkt 3), angerechnet. Ein Auftaktermin zur Konstituierung der Kerngruppe mit Abschluss der Beteiligungsverträge ist Ende Februar 2024 vorgesehen.

Unabhängig von der Höhe ihrer Anwartschaftsnummer bei der *urban coop berlin* besitzen die Mitglieder der Kerngruppe als Gründungsmitglieder der Baugenossenschaft ein **Vorzugsrecht bei der Reservierung einer Wohnung** im Projekt Oberseestraße 110.

3. Wohnungsbezogene Anteile

Je nach Größe der gewünschten Wohnung erwerben Mitglieder eine bestimmte Anzahl an wohnungsbezogenen Pflichtanteilen an der Genossenschaft. Diese sind vererb- und übertragbar und werden bei Austritt aus der Genossenschaft wieder ausgezahlt. In einem Mehr-Personen-Haushalt können die Anteile unter den

erwachsenen Haushaltsmitgliedern nach eigenem Ermessen unterschiedlich aufgeteilt werden.

In der Planungs- und Bauphase des Projektes bildet die Gesamtsumme der wohnungsbezogenen Anteile das notwendige Eigenkapital der Genossenschaft als Grundlage zur Beantragung von Baudarlehen.

Die Höhe der wohnungsbezogenen Pflichtanteile je Wohnung kannst Du der Tabelle auf der folgenden Seite entnehmen.

Wer nicht über das nötige Eigenkapital verfügt, um die entsprechenden Geschäftsanteile zu erwerben, kann diese über einen Kredit finanzieren. Die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet dafür das zinsgünstige und bezuschusste KfW-Programm 134 an. Die Berliner Förderbank IBB bietet für WBS-Besitzer das zinslose und bezuschusste Förderdarlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen an.

[Informationen zu den aktuellen Richtlinien und Bestimmungen für das KfW-Programm 134 finden sich hier.](#)

[Informationen zum Förderdarlehen der IBB zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen finden sich hier.](#)

4. Nutzungsentgelt und Wohnberechtigungsschein

Aufgrund steigender Bau- und Wohnkosten hat Berlin 2023 den Kreis der Anspruchsberechtigten für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) und damit für Wohnraum mit begrenzter Miethöhe erheblich erweitert. Es gibt nun drei verschiedene Modelle des WBS:

- **WBS 140** für Wohnungen mit einer **Mietobergrenze von 7,00 €/m² nettokalt.**
- **WBS 180** für Wohnungen mit einer **Mietobergrenze von 9,50 €/m² nettokalt.**
- **WBS 220** für Wohnungen mit einer **Mietobergrenze von 11,50 €/m² nettokalt.**

Im Projekt Oberseestraße 110 werden wir **nur geförderte Wohnungen** umsetzen. Ein Drittel des Wohnraums ist für Menschen mit WBS 140-Anspruch vorgesehen. Sollten sich nicht genug Mitglieder finden, die diese Voraussetzung erfüllen, werden wir einen sozialen Träger als Partner suchen, der diesen finanziert. Zwei Drittel des Wohnraums im Projekt planen wir für Menschen mit Anspruch auf einen WBS 180 bzw. WBS 220.

Für eine Beteiligung an diesem Projekt ist somit ein WBS **zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung** zwingende Voraussetzung.

Die Aufstellungen auf den folgenden Seiten geben Dir Orientierung, ob Du einen Anspruch auf einen WBS 140, 180 oder 220 hast.

Beteiligungskosten und Nutzungsentgelt

Stand 21.12.2023

Die Genossenschaftsmitglieder bringen einen Teil der Investitionskosten als Eigenkapital auf und zeichnen damit wohnungsbezogene Pflichtanteile. Diese Beteiligungskosten belaufen sich auf 975 €/m² angerechnete Wohnfläche und werden auf volle Geschäftsanteile (à 100 EUR) aufgerundet.

Das Nutzungsentgelt (entspricht einer Nettokaltmiete) beträgt je nach WBS 7,00 €/m², 9,50 €/m² bzw. 11,50 €/m² angerechnete Wohnfläche. Darin enthalten ist das Nutzungsentgelt für die private Wohnung und ein Anteil an sämtlichen Gemeinschaftsräumen im Haus. Private Terrassen- und Balkonflächen sind zu 50 % in der Wohnfläche eingerechnet.

Wohnungsnummer	Geschoss	Wohnungstyp	angerechnete Wohnfläche	Balkon / Terrasse	Einlage	Nutzungsentgelt kalt / Monat WBS 140	Nutzungsentgelt kalt / Monat WBS 180	Nutzungsentgelt kalt / Monat WBS 220
01.01	1. OG	Apartment in Clusterwohnung	43,0 m ²	10,0 m ²	42.000 €	301 €	409 €	495 €
01.02	1. OG	3-Zimmer	78,0 m ²		76.100 €	546 €	741 €	897 €
01.03	1. OG	4-Zimmer	95,9 m ²	5,0 m ²	93.600 €	671 €	911 €	1.103 €
02.01	2. OG	Apartment in Clusterwohnung	44,2 m ²	15,0 m ²	43.100 €	309 €	420 €	508 €
02.02	2. OG	2-Zimmer	57,4 m ²	5,0 m ²	56.000 €	402 €	545 €	660 €
02.03	2. OG	4-Zimmer	96,5 m ²	5,0 m ²	94.100 €	676 €	917 €	1.110 €
02.04	2. OG	4-Zimmer	95,9 m ²	5,0 m ²	93.600 €	671 €	911 €	1.103 €
03.01	3. OG	3-Zimmer	83,5 m ²	5,0 m ²	81.500 €	585 €	793 €	960 €
03.02	3. OG	3-Zimmer	83,5 m ²	5,0 m ²	81.500 €	585 €	793 €	960 €
03.03	3. OG	2-Zimmer	65,1 m ²	5,0 m ²	63.500 €	456 €	618 €	749 €
03.04	3. OG	1-Zimmer	48,0 m ²		46.800 €	336 €	456 €	552 €
03.05	3. OG	3-Zimmer	79,2 m ²	5,0 m ²	77.300 €	554 €	752 €	911 €
04.01	4. OG	3-Zimmer	83,5 m ²	5,0 m ²	81.500 €	585 €	793 €	960 €
04.02	4. OG	3-Zimmer	83,5 m ²	5,0 m ²	81.500 €	585 €	793 €	960 €
04.03	4. OG	4-Zimmer	96,5 m ²	5,0 m ²	94.100 €	676 €	917 €	1.110 €
04.04	4. OG	4-Zimmer	95,6 m ²	5,0 m ²	93.300 €	669 €	908 €	1.099 €
05.01	Dachgeschoss	3-Zimmer	70,5 m ²	5,0 m ²	68.800 €	494 €	670 €	811 €
05.02	Dachgeschoss	3-Zimmer	78,0 m ²	5,0 m ²	76.100 €	546 €	741 €	897 €
05.04	Dachgeschoss	3-Zimmer	65,6 m ²	5,0 m ²	64.000 €	459 €	623 €	754 €

Im Nutzungsentgelt inklusive ist die Nutzung sämtlicher **gemeinschaftlicher Einrichtungen**: Fahrradabstellplätze, Waschmaschinenraum, Gemeinschaftsdachterrasse, vier Gemeinschaftsräume (60 m², 18 m², 19 m², 42 m²), Gemeinschaftsgarten und Kinderspielplatz.

Grundrisse und Flächen können sich im weiteren Verlauf der Planung aufgrund technischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe noch ändern. Bau- und Finanzierungskosten und die daraus resultierenden Nutzungsentgelte stellen Prognosen nach aktuellem Wissensstand dar und können sich ebenfalls noch ändern. Alle Angaben sind demnach vorläufig nach aktuellem Planungsstand und ohne Gewähr.

Einkommensobergrenzen WBS 140

Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2023

Für die Bewilligung des Wohnberechtigungsscheins (WBS) 140 gelten folgende Obergrenzen für das Jahreshaushaltseinkommen (netto):

- für einen 1 Personen-Haushalt:	16.800 €
- für einen 2 Personen-Haushalt:	25.200 €
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person:	5.740 €
- zuzüglich für jedes weitere zum Haushalt zu rechnende Kind**:	6.440 €

Damit ergeben sich folgende Einkommensobergrenzen je nach Haushaltsgröße:

Haushaltsgröße	kein Kind	+1 Kind	+2 Kinder	+3 Kinder
1 Erwachsene*r	16.800 €	23.240 €	29.680 €	36.120 €
2 Erwachsene	25.200 €	31.640 €	38.080 €	44.520 €
3 Erwachsene	30.940 €	37.380 €	43.820 €	50.260 €
4 Erwachsene	36.680 €	43.120 €	49.560 €	56.000 €

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 erweiterten Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (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 Wohnungsbauförderung in Berlin (<https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/neubauforderung>) 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.

Einkommensobergrenzen WBS 180

Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2023

Für die Bewilligung des Wohnberechtigungsscheins (WBS) 180 gelten folgende Obergrenzen für das Jahreshaushaltseinkommen (netto):

- für einen 1 Personen-Haushalt:	21.600 €
- für einen 2 Personen-Haushalt:	32.400 €
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person:	7.380 €
- zuzüglich für jedes weitere zum Haushalt zu rechnende Kind**:	8.280 €

Damit ergeben sich folgende Einkommensobergrenzen je nach Haushaltsgröße:

Haushaltsgröße	kein Kind	+1 Kind	+2 Kinder	+3 Kinder
1 Erwachsene*r	21.600 €	29.880 €	38.160 €	46.440 €
2 Erwachsene	32.400 €	40.680 €	48.960 €	57.240 €
3 Erwachsene	39.780 €	48.060 €	56.340 €	64.620 €
4 Erwachsene	47.160 €	55.440 €	63.720 €	72.000 €

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 erweiterten Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (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 Wohnungsbauförderung in Berlin (<https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/neubauforderung>) 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.

Einkommensobergrenzen WBS 220

Wohnungsbauförderungsbestimmungen (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](https://www.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 erweiterten 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 Wohnungsbauförderung in Berlin (<https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/neubaufoerderung>) 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.