

**Genossenschaftliches  
Projektvorhaben  
Erich-Lodemann-Straße 79  
Berlin Treptow-Köpenick**

**Voraussetzungen und Möglichkeiten der Beteiligung**

Für das 3.745 m<sup>2</sup> große landeseigene Grundstück Erich-Lodemann-Straße 79 in Treptow-Köpenick (Ortsteil Plänterwald) ist ein offenes Bieterverfahren angekündigt, das im Sommer 2024 starten soll. Die *urban coop berlin* beabsichtigt, im Rahmen dieses sogenannten Konzeptverfahrens ein Angebot für ein genossenschaftliches Wohnprojekt zu entwickeln.

Außer der Lage des Grundstücks liegen uns bislang noch keine weiteren Informationen von Seiten der Ausloberin vor. Die genauen Konditionen des Verfahrens – wie etwa den Verkehrswert des Grundstücks, Details zur Bebaubarkeit oder Aussagen zu den gewünschten Wohnformen und eventuellen weiteren Nutzungen – kennen wir erst, wenn die Auslobungsunterlagen veröffentlicht worden sind.

Erst dann können wir eine Kostenkalkulation auf der Basis der in den Auslobungsunterlagen übermittelten Werte erstellen. Die in diesem Dokument genannten Zahlen sind deshalb als Orientierungswerte zu verstehen – sie basieren auf Erfahrungen mit anderen jüngeren Projektentwicklungen der *urban coop berlin*.

Grundsätzlich gilt: In einem genossenschaftlichen Bauvorhaben tragen die Mitglieder zur Finanzierung bei, indem sie Anteile an der Genossenschaft erwerben und ihr beitreten. Nur über Anteilsverkauf ist es möglich, sich an diesem Projekt zu beteiligen und dort nach der Fertigstellung eine Wohnung zu beziehen.

**Im Folgenden haben wir die Voraussetzungen und Möglichkeiten einer Beteiligung am Projektvorhaben zusammengefasst.**

## Schritt 1: Anwartschaft

Erste Voraussetzung für eine Beteiligung an Projektentwicklungen der *urban coop berlin* ist eine Anwartschaft. Nur mit einer **Anwartschaftsnummer** kannst Du Mitglied einer Kerngruppe werden, 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.](#)

## Schritt 2a: Kerngruppe und Entwicklungsbeitrag

Für die Phase des Konzeptverfahrens suchen wir **Menschen, die bereit sind, als Kerngruppe an der Projektentwicklung mitzuwirken**. Unser Ziel ist es, so früh wie möglich Gruppenprozesse zu initiieren. Die Mitglieder der Kerngruppe beteiligen sich an der Definition der Planungsvorgaben und können damit als erste Einfluss nehmen auf die Rahmenbedingungen zur Ausgestaltung und Organisation des Zusammenlebens in ihrem potenziellen späteren Zuhause.

Im Falle einer erfolgreichen Bewerbung auf das Baugrundstück **gründen die Mitglieder der Kerngruppe mit uns eine Baugenossenschaft**. Diese Baugenossenschaft wird den Erbbaurechtsvertrag für das Baugrundstück unterzeichnen, das Projekt als Bauherrin umsetzen und nach seiner Fertigstellung bewirtschaften. Alle zukünftigen Bewohner\*innen werden Mitglieder der Genossenschaft und damit „Mieter\*innen im eigenen Haus“.

Wenn das eingereichte Konzept den Zuschlag erhält, haben Kerngruppenmitglieder einen **Anspruch auf eine Wohnung im Projekt** – unabhängig ihrer Anwartschaftsnummer. Im Gegenzug **zahlen sie einen Entwicklungsbeitrag**, der im Falle einer erfolgreichen Bewerbung auf ihre Genossenschaftsanteile angerechnet wird, im Falle eines Scheiterns im Wettbewerb aber nicht zurückerstattet werden kann. Diese Beteiligung am Risiko eines offenen Bieterverfahrens ermöglicht die Arbeit der *urban coop berlin* in einer aus betriebswirtschaftlicher Sicht prekären Phase der Projektentwicklung.

Die **Höhe des Entwicklungsbetrags** hängt von der Größe der Kerngruppe und dem Grad ihrer Partizipation an den Vorplanungen ab. Zur Orientierung sei auf eine andere Projektentwicklung der *urban coop berlin* verwiesen: Hier gibt es eine Kerngruppe, die lange vor dem Start des Verfahrens in die zeitintensive Erarbeitung eines maßgebenden Nutzungsprofils für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt eingebunden war. Dafür zahlte sie einen Entwicklungsbeitrag von ca. 1.000 € pro Person ein. Kurz vor Abgabe des Angebots wurde die Gruppe um Menschen erweitert, die keinen Einfluss mehr auf das Konzept nehmen konnten, aber sich die Möglichkeit einer Wohnungsreservierung vorbehalten wollten. Hier war der Pro-Kopf-Beitrag deutlich geringer und richtete sich nach der Größe der gewünschten Wohneinheit.

## Schritt 2b: Wohnungsreservierung nach abgeschlossenem Konzeptverfahren

Ein Entwicklungsbeitrag, der unter Umständen „umsonst“ investiert wird, stellt je nach individuellem Vermögen eine ernstzunehmende Beteiligungshürde dar. Deshalb ist es auch möglich, abzuwarten, ob unser Projekt den Zuschlag für die Bebauung des Grundstücks erhält, und sich erst dann zu beteiligen.

In diesem Fall werden wir nach abgeschlossenem Konzeptverfahren diejenigen Wohnungen im Projekt zur Reservierung freigeben, die noch nicht von der Kerngruppe belegt sind. Um eine Wohnung zu reservieren, gibst Du dann in einer **Beitrittserklärung** Deine Wunschwohnung und Deine Anwartschaftsnummer an und erklärst, dass Du der Baugenossenschaft beitreten wirst, die wir mit der Kerngruppe für die Umsetzung des Projektes gründen.

**Beachte**, dass wir Dir in diesem Fall nur dann eine Wohnung anbieten können, wenn diese nicht gleichzeitig von einer\*inem Anwärter\*in mit einer niedrigeren Anwartschaftsnummer reserviert worden .

## Wohnungsbezogene Anteile an der Genossenschaft

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 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 Förderkrediten und Baudarlehen.

Zur **Höhe der wohnungsbezogenen Anteile** können wir erst konkretere Angaben machen, wenn wir eine Kostenkalkulation erstellt haben (siehe oben). Auszugehen ist angesichts hoher Baukosten und Zinsen von mindestens 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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 Besitzer eines WBS das zinslose und bezuschusste Förderdarlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

[Informationen zu den Richtlinien und Bestimmungen des KfW-Programms 134 finden sich hier.](#)

[Informationen zu den Richtlinien und Bestimmungen des Förderdarlehens der IBB finden sich hier.](#)

### Nutzungsentgelt und Wohnberechtigungsschein

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

o **WBS 140** für Wohnungen mit einer **Mietobergrenze von 7,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt**.

o **WBS 180** für Wohnungen mit einer **Mietobergrenze von 9,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt**.

o **WBS 220** für Wohnungen mit einer **Mietobergrenze von 11,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt**.

Wir planen im Projekt Erich-Lodemann-Straße 79 **eine hohe Zahl an geförderten Wohnungen** umzusetzen. Für Menschen, die Anspruch auf geförderten Wohnraum haben und an dieser Projektentwicklung teilnehmen wollen, ist ein gültiger WBS zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung zwingende Voraussetzung.

Wie planen ebenfalls die Errichtung von **frei finanzierten Wohnungen**. Die Höhe des Nutzungsentgeltes für die frei finanzierten Wohnungen wird jedoch deutlich über den Mieten für WBS-Wohnraum liegen, da wir für die Errichtung dieser Wohnungen Kredite auf dem privaten Kapitalmarkt aufnehmen müssen. Von Kosten über 17 €/m<sup>2</sup> nettokalt ist momentan auszugehen.

Wie in allen unseren Projektentwicklungen beabsichtigen wir auch in der Erich-Lodemann-Straße etwa ein Drittel der Wohnungen, vermutlich in Zusammenarbeit mit einem sozialen Träger, für Menschen mit besonderen Bedarfen anzubieten.

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

## 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:	<u>16.800 €</u>
- für einen 2 Personen-Haushalt:	<u>25.200 €</u>
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person:	<u>5.740 €</u>
- zuzüglich für jedes weitere zum Haushalt zu rechnende Kind**:	<u>6.440 €</u>

Damit ergeben sich folgende Einkommensobergrenzen je nach Haushaltsgröße:

Haushaltsgröße	kein Kind	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
<b>1 Erwachsene*r</b>	16.800 €	23.240 €	29.680 €	36.120 €
<b>2 Erwachsene</b>	25.200 €	31.640 €	38.080 €	44.520 €
<b>3 Erwachsene</b>	30.940 €	37.380 €	43.820 €	50.260 €
<b>4 Erwachsene</b>	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](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml)

<https://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:	<u>21.600 €</u>
- für einen 2 Personen-Haushalt:	<u>32.400 €</u>
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person:	<u>7.380 €</u>
- zuzüglich für jedes weitere zum Haushalt zu rechnende Kind**:	<u>8.280 €</u>

Damit ergeben sich folgende Einkommensobergrenzen je nach Haushaltsgröße:

Haushaltsgröße	kein Kind	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
<b>1 Erwachsene*r</b>	21.600 €	29.880 €	38.160 €	46.440 €
<b>2 Erwachsene</b>	32.400 €	40.680 €	48.960 €	57.240 €
<b>3 Erwachsene</b>	39.780 €	48.060 €	56.340 €	64.620 €
<b>4 Erwachsene</b>	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](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml)

<https://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

Für die Bewilligung des Wohnberechtigungsscheins WBS 220 gelten folgende Obergrenzen für das Jahreshaushaltseinkommen (netto):

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

Damit ergeben sich folgende Einkommensobergrenzen je nach Haushaltsgröße:

Haushaltsgröße	kein Kind	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
<b>1 Erwachsene*r</b>	26.400 €	36.520 €	46.640 €	56.760 €
<b>2 Erwachsene</b>	39.600 €	49.720 €	59.840 €	69.960 €
<b>3 Erwachsene</b>	48.620 €	58.740 €	68.860 €	78.980 €
<b>4 Erwachsene</b>	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](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml)

<https://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/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.