



09.09.2024 **Projekt Wallensteinstraße, Berlin-Karlshorst**
Merkblatt Wohnungsvergabe

Prozess der Wohnungsvergabe

Über die Wohnungsvergabe entscheidet der ehrenamtliche, von den Projektmitgliedern getragene Arbeitskreis Wohnungsvergabe, der auch eine Warteliste führt (E-Mail: wal-vergabekreis@gsp.coop). Der Ablauf der Wohnungsvergabe:

1. **Wohnungsangebot:** Der AK Wohnungsvergabe bietet Interessierten eine Wohnung an. Für die Nutzung einer Wohnung ist eine Beteiligung an der Genossenschaft in Höhe von mindestens 1.150 Euro/m² Wohnfläche erforderlich. Die Geschäftsanteile können von der Nutzer:in oder auch von Dritten gezeichnet werden.
2. **Annahme & Beteiligungserklärung:** Interessierte bestätigen das Wohnungsangebot an den AK Wohnungsvergabe und senden die Beteiligungserklärungen an die Genossenschaft (Frist Posteingang: spätestens eine Woche nach Wohnungsangebot).
3. **Einzahlung der Geschäftsanteile:** Nach Zulassung durch die Genossenschaft zahlt das Mitglied die Geschäftsanteile auf das Konto der Genossenschaft ein. Nutzer:innen von geförderten (WBS-)Wohnungen können mit der Genossenschaft eine Ratenzahlung vereinbaren. Nutzer:innen von nicht geförderten Wohnungen sollen die Geschäftsanteile innerhalb von acht Wochen nach Wohnungsangebot einzahlen.

Zur Finanzierung des Projektes

Wir planen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 82 Mio. Euro inkl. Grundstück, Baunebenkosten und Baukostenreserven. Finanziert wird das Projekt durch Darlehen der GLS Gemeinschaftsbank eG sowie der Investitionsbank Berlin (IBB). Die Darlehensverträge mit der GLS Bank sind abgeschlossen, die Darlehen für den Grunderwerb bereits teilweise in Anspruch genommen. Die IBB Förderdarlehen im

Rahmen der Berliner Sozialen Wohnraumförderung sowie der Genossenschaftsförderung werden aktuell beantragt.

Die Mitglieder der Genossenschaft leisten durch ihre Genossenschaftsanteile einen Beitrag zur Projektfinanzierung. Die laufenden Nutzungsentgelte nach Fertigstellung decken die Tilgung der Kredite sowie die Aufwendungen für Zinsen und Bewirtschaftung der Gebäude. Die Genossenschaft orientiert sich dabei am Kostendeckungs-, nicht am Gewinnmaximierungsprinzip.

Beteiligung durch die Mitglieder

Etwa 26 % der Gesamtkosten wird die Genossenschaft als Eigenkapital aufbringen. Das Eigenkapital der Genossenschaft besteht aus den Geschäftsanteilen der Mitglieder, mit denen die Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt sind.

Um das Projekt Wallenstein realisieren zu können, benötigen wir Eigenmittel in Höhe von 1.150 Euro/m² Wohnfläche. Grundsätzlich hängt die erforderliche Einlage von der Größe der Mietfläche ab. Jedoch kann die Genossenschaft auch Haushalte mit geringeren Einlagen in das Projekt aufnehmen, wenn gleichzeitig andere Menschen die Differenz in Form von Solidarischen Anteilen zeichnen. Wir möchten deswegen alle Mitglieder bitten zu prüfen, ob sie auf diesem Weg eine sozial vielfältige und bunt gemischte Nachbarschaft unterstützen können!

Nach Ende der Wohnungsnutzung können die Anteile gekündigt oder auf den Nachmieter oder ein anderes Mitglied übertragen werden. Die Kündigung von Anteilen ist mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres möglich. Die Übertragung des Geschäftsguthabens auf ein anderes Mitglied ist fristlos möglich. Die Formulare werden auf der Webseite der Genossenschaft zur Verfügung gestellt: gsp.coop/dokumente.

Die Geschäftsguthaben werden nicht verzinst. Zinsen würden die Kostenmiete erhöhen und müssten gleichzeitig durch die Mitglieder als Kapitalerträge versteuert werden. Aus Mitgliedersicht ist ein niedrigeres Nutzungsentgelt vorteilhafter als die Einnahme von Zinsen.

Langfristig soll die erforderliche Einlage schrittweise reduziert und das Genossenschaftskapital an die Mitglieder zurückgeführt werden.

Möglichkeiten für Mitglieder, Geschäftsanteile zu finanzieren

Genossenschaftsmitglieder haben die Möglichkeit, die Geschäftsanteile über die GLS Gemeinschaftsbank eG, die eigene Hausbank oder die Investitionsbank Berlin zu finanzieren.

– **GLS Gemeinschaftsbank eG** / Hausbank: Über das KfW-Wohneigentumsprogramm werden Genossenschaftsanteile in Höhe von bis zu 100.000 Euro pro Person finanziert. Weitere Informationen findet ihr unter: <https://www.kfw.de/134>.

- **Investitionsbank Berlin:** Die IBB Genossenschaftsförderung – Anteilserwerb fördert Haushalte, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) sind, beim erstmaligen Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsbaugenossenschaften durch zinslose Darlehen und Tilgungsverzichte. Weitere Informationen findet ihr unter: <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-anteilserwerb.html>.

Wichtig ist, dass mit der IBB, GLS Bank oder der Hausbank ein Beratungsgespräch geführt wird, bevor die Beteiligungserklärung für weitere Anteile unterschrieben wird. In diesem Gespräch sollte der Zeitpunkt der Zeichnung der Anteile besprochen werden. Normalerweise ist dies unmittelbar nach dem Gespräch möglich.

Mieten

Zwischen der Genossenschaft und den Nutzerinnen werden Nutzungsverträge abgeschlossen, in denen ein monatliches Nutzungsentgelt vereinbart wird. Das Nutzungsentgelt entspricht einer Nettokaltmiete (Grundmiete) und ist so kalkuliert, dass die laufenden Aufwendungen für Zinsen und Bewirtschaftung sowie die Tilgung der Darlehen abgedeckt sind.

Geförderte Wohnungen:

Zum Zeitpunkt der Überlassung der geförderten Wohnungen in 2027 muss ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) vorliegen. Informationen zur Beantragung eines WBS findet ihr hier: <https://service.berlin.de/dienstleistung/120671>.

Die Grundmiete der geförderten Wohnungen beträgt abhängig von der Art des Fördermodells der Wohnung:

- WBS 140: 7,00 Euro/m²,
- WBS 180: 9,50 Euro/m²,
- WBS 220: 11,50 Euro/m².

Die Grundmiete erhöht sich alle 2 Jahre um 0,20-0,35 Euro/m² (vgl. Zif. 10.2 der Wohnungsförderbestimmungen WFB 2023 auf der Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/neubaufoerderung>).

Nicht geförderte (frei finanzierte) Wohnungen:

Aktuell kalkulieren wir mit einer Grundmiete in Höhe von 14,50 Euro/m².

Diese Miete sollte auch 2027 deutlich unter den durchschnittlichen Angebotsmieten für Neubauten liegen. Laut dem IBB Wohnungsmarktbericht betragen 2022 die durchschnittlichen Angebotsmieten für Neubauten (Fertigstellung ab 2011) je nach Wohnungsgröße zwischen 15 und 18 Euro/m² nettokalt (Investitionsbank Berlin: IBB

Wohnungsmarktbericht 2022. Berlin, 2023, S. 71. Online abrufbar unter: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht).

Das besondere an Genossenschaften: Solange die laufenden Aufwendungen gedeckt sind, wird die Genossenschaft das Nutzungsentgelt nicht erhöhen. Genossenschaftsmitglieder wohnen damit langfristig günstig.

Betriebskosten: Wir kalkulieren mit einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 2,50 Euro/m². Hohe Energieeffizienz und die weitgehend CO₂-neutrale Energieversorgung über Wärmepumpen und Photovoltaik ermöglichen langfristig stabile Nebenkosten.

Risiken

Wir sind bemüht, die Risiken durch eine sorgfältige Planung und umsichtige Überwachung zu minimieren. Unsere Mitarbeitenden sowie unsere Partner verfügen über langjährige Erfahrung bei der Realisierung von Bauvorhaben. Dennoch lassen sich nicht alle Risiken vermeiden oder durch Versicherungen abdecken, insbesondere dass Vertragspartner ihre Verträge nicht einhalten, es zu kriminellen Handlungen kommt, Vertragspartner ausgetauscht werden müssen und neue Vertragspartner nur zu schlechteren Konditionen verpflichtet werden können, oder dass es zu Nachträgen kommt, die über das eingeplante Reserve hinausgehen. In diesen Fällen müssten Mehrkosten durch die Genossenschaft getragen oder durch Einsparungen ausgeglichen werden.

Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist eine unternehmerische Beteiligung. Deine Einlage kann vollständig oder teilweise verloren gehen, wenn die Genossenschaft zahlungsunfähig oder überschuldet ist (§§ 17-19 InsO). Im Falle der Insolvenz der Genossenschaft werden zuerst die Darlehensgeber bedient und dann die Mitglieder nach dem Verhältnis ihrer Geschäftsguthaben. Jedoch haben die Mitglieder im Insolvenzfall keine Nachschüsse aus ihrem Privatvermögen zu leisten.