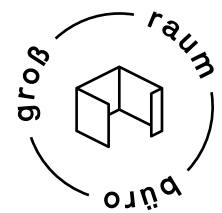




Exposé 02/2024

wohnen im „großraumbüro“



Unter dem Titel „Großraumbüro“ (= Büro für großen Raum) entwickeln wir gemeinsam mit der Mietergenossenschaft SelbstBau eG in den kommenden Jahren das Gelände der ehemaligen Havelland-Grundschule in Zehdenick zu einem Wohn- und Begegnungsort. Möglich gemacht wird das durch ein Erbbaurecht, dass die Stadt Zehdenick auf 99 Jahre an die Genossenschaft vergeben hat.



Im denkmalgeschützten **Hauptgebäude** entstehen 15 voneinander abgetrennte Wohneinheiten für mehrere Generationen, die um gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten im Innen- und Außenbereich ergänzt werden. Im **Nebengebäude** steht Bewohnenden und Externen ein Coworking-Space zur Verfügung. **Turnhalle** und **Schulhof** sollen als Begegnungsorte erhalten bleiben und bieten dafür eine Menge Gestaltungsspielraum. Der ehemalige **Schulgarten** dient als Rückzugsort für die zukünftigen Mieter*innen.

32–105 m²

Größe der Wohnungen

25–35

Anzahl der Bewohner*innen

6500 m²

Gesamte Grundstücksgröße

2026

geplante Fertigstellung

Die ehemalige Havelland-Grundschule liegt mitten in der schönen Altstadt von Zehdenick an der Havel. Zu Fuß sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen, genauso wie die besondere Tonstichlandschaft in der Umgebung und der Bahnhof. Der RB12 bietet eine stündliche Verbindung nach Berlin und Templin.

hospitalstr. 1

Adresse in Zehdenick

60 km

nördlich von Berlin

400 m

Entfernung zum nächsten Supermarkt

500 m

Entfernung zur Havel



zimmer in cluster-wohnung

Im Gebäude entstehen zwei WGs in sog. Cluster-Wohnungen durch den Verbund von zwei Klassenzimmern über den Korridor hinweg. In den Klassenzimmern werden jeweils zwei Zimmer mit eigenem Bad und Kochnische eingerichtet. Der ehemalige Korridor wird gleichzeitig zum gemeinschaftlichen Küchen- und Aufenthaltsraum.

22–25 m²

Größe der Zimmer

190–315 €

Geplante Kaltmiete der WG-Zimmer

1,5-zimmer-wohnungen

Für Singles oder Paare werden einzelne Klassenzimmer zu einer großzügigen 1,5-Zimmer-Wohnung umgebaut. Durch den zusätzlichen Einbau eines innenliegenden Badezimmers entsteht eine L-förmige Wohnküche, die um ein abgetrenntes Schlafzimmer ergänzt wird.

43–56 m²

Größe der 1,5-Zimmer-Wohnungen

260–500 €

Geplante Kaltmiete der 1,5-Zimmer-Wohnungen

2-zimmer-wohnungen

Durch den Zusammenschluss eines Klassenzimmers mit den Endstücken des Korridors wird die Schaffung von 2-Zimmer-Wohnungen für Paare oder kleine Familien möglich. Das Klassenzimmer wird zum Wohn- und Schlafzimmer, während der lichtdurchflutete Korridor für Küche, Bad und Eingangsbereich genutzt werden kann.

79 m²

Größe der 2-Zimmer-Wohnungen

470–710 €

Geplante Kaltmiete der 2-Zimmer-Wohnungen

3-zimmer-wohnungen

Die größte Wohnungskategorie entsteht durch das Verbinden zweier Klassenzimmer oder den Ausbau von Dachflächen. Für Familien lassen sich so zwei Schlafzimmer abtrennen und um einen offenen Wohn- sowie Kochbereich ergänzen.

98–105 m²

Größe der 3-Zimmer-Wohnungen

590–950 €

Geplante Kaltmiete der 3-Zimmer-Wohnungen

Für den Wohnraum gilt das Genossenschaftsprinzip: Alle Bewohner*innen werden Mitglieder der Mietergenossenschaft SelbstBau eG, die auch die Verwaltung der Immobilie übernimmt. So werden alle Miteigentümer*innen ihres eigenen Wohnraums und niemand bereichert sich an den Mieteinnahmen.

Leider hat uns die aktuelle bauwirtschaftliche Situation ein Strich durch die Rechnung gemacht, möglichst bezahlbaren Wohnraum mittels herkömmlicher Finanzierung zu schaffen. Glücklicherweise zeichnet sich in aktuellen Gespräche jedoch ab, dass wir für eine Mietwohnungsbauförderung in Frage kommen. Trotz der wirtschaftlichen Lage können wir damit günstige Mieten anbieten, müssen aber auch bestimmte Vorgaben einhalten. So gelten z.B. bestimmte Obergrenzen für das Einkommen der Bewohner*innen.

6,00–9,00 €

Geplante Kaltmiete je m²

1.540–5.550 €

Maximales monatl. Haushaltsnettoeinkommen

Um die Förderung in Anspruch nehmen zu können, müssen 20 % der Baukosten von uns als Eigenkapital aufgebracht werden. Da uns allen der zukünftige Wohnraum gleichermaßen gehören wird, soll das Eigenkapital vor allem in Form von Genossenschaftsanteilen eingezahlt werden. Statt einer Kautions zeichnen alle Mieter*innen abhängig von Wohnungsgröße und Privatvermögen eine bestimmte Anzahl an Genossenschaftsanteilen. So soll es allen möglich sein, Teil des Projekts zu werden.

wie hoch sind die einkommensgrenzen genau?

Die genauen Einkommensgrenzen sind in § 22 des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (BbgWoFG) definiert und richten sich nach der im Haushalt lebenden Personen und Anzahl der Kinder. Eine allein lebende Person darf ein monatliches Nettoeinkommen von ca. 1.540 € haben, während es bei einer vierköpfigen Familie bis zu 3.460 € sein können. Für einzelne Wohnungen dürfen die Grenzen um 40–60 % überschritten werden – bei entsprechend höherer Miete. Eine umfangreiche Übersicht der Einkommensgrenzen gibt es bei der [Stadt Potsdam](#).

wie viele genossenschaftsanteile muss ich zeichnen?

Wir alle müssen als zukünftige Bewohner*innen gemeinsam 20 % der Baukosten aufbringen. Diese Kos-

ten wollen wir möglichst fair auf alle Schultern verteilen, sodass diejenigen, die es sich leisten können, mehr beitragen. Neben der Wohnungsgröße soll daher grundsätzlich auch das Privatvermögen berücksichtigt werden. Wie hoch genau die zu zeichnenden Genossenschaftsanteile pro Wohnung werden, lässt sich noch nicht abschließend sagen, da die Zusammensetzung der gesamten Bewohner*innen-Gruppe für die Berechnung ausschlaggebend ist. Wir rechnen aktuell mit 250–750 € je m². Genossenschaftsanteile können zu günstigen Konditionen über ein [KfW-Förderprogramm](#) finanziert werden.

was passiert mit meinen genossenschaftsanteilen, wenn ich wieder ausziehe?

Die Genossenschaftsanteile sind dein Eigentum. Bei Auszug kannst du sie gemäß der [Satzung](#) übertragen oder dir vollständig zurückzahlen lassen.

so geht es weiter

Trotz des eigenständigen Charakters der zu beziehenden Wohnungen, wird das Zusammenleben bei uns auch gemeinschaftliche Aspekte haben. Daher ist es uns besonders wichtig, alle Interessierten persönlich kennenzulernen und so eine harmonische und ausgewogene Hausgruppe zusammenzustellen.

online-veranstaltung

Wir wollen uns und unser Wohnkonzept vorstellen und laden dafür alle Interessierten zu einer Online-Veranstaltung ein. Nach einem kleinen Input von unserer Seite gibt es ausreichend Zeit für deine Fragen.

06.03.24, 19:00 uhr

per Video-Konferenz

Wir bitten um Anmeldung bis zum 01.03.24: hallo@raum.wtf

besichtigung

Außerdem gibt es noch einmal die Möglichkeit, gemeinsam das Gelände und die Gebäude vor Ort zu besichtigen und sich persönlich kennenzulernen.

23.03.24, 13:30 uhr

in der Hospitalstr. 1, 16792 Zehdenick

Hier bitten wir um Anmeldung bis zum 15.03.24: hallo@raum.wtf

schriftliche interessenbekundung

Wir möchten allen die gleiche Chance geben und gleichzeitig vermeiden, bei großer Nachfrage zu viele Erwartungen zu wecken. Daher beginnt unser Prozess mit einem einfachen schriftlichen Fragebogen, um zunächst etwas mehr über deine Wünsche und Anforderungen zu erfahren. Wir melden uns im Anschluss bei dir mit weiteren Infos und den nächsten Schritten.

https://coda.io/form/Interessenbekundung_dP9cixYI43K

