

# Hafenstrasse Greifswald

Das Quartier der vielen Möglichkeiten

---

**Ab September 2024 bezugsfertig:  
215 moderne, barrierefreie und helle Genossenschaftswohnungen**





## Meine Vorteile

- Jede Wohnung verfügt über eine eigene Loggia oder Terrasse
- Vererbbarkeit oder Übertragbarkeit der Genossenschaftsanteile und des Mietvertrages
- Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen durch die KfW
- Geöltes Parkett oder robustes, recyceltes Vinyl in Holzdielenoptik
- Großzügige Gartenanlage und private Gartenflächen für viele EG-Wohnungen
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Optionale Gemeinschaftsangebote – alles kann, nichts muss



## Gemeinschaft & Nachbarschaft

- Rund 800 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen zur individuellen Nutzung und Gestaltung
- Inklusive zwei großer Dachgeschosse mit Terrassen
- Mitgestaltung und Kreativität – die Bewohner entscheiden
- Zwei Gästewohnungen für den Besuch von Familie und Freunden
- Wohnungstausch bei sich verändernder Haushaltsgröße möglich
- Zusätzliche Waschmaschinen und Trockner in Gemeinschaftsbereichen
- Co-Working-Plätze, d.h. Tische zum Arbeiten in Gemeinschaftsflächen



## Nachhaltig & kostensparend

- Eigene Stromerzeugung auf den Dächern durch Photovoltaikanlagen
- Geringe Heizkosten durch Neubaustandard
- Carsharing und E-Lastenrad -sharing
- Natürliche Belüftung und Belichtung
- Grüne Innenhöfe, z.T. Fassaden und Dächer für Natur, Klima und Mensch
- Durch „Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.“ zertifiziert



Dieses Gebäude strebt  
ein DGNB Zertifikat an



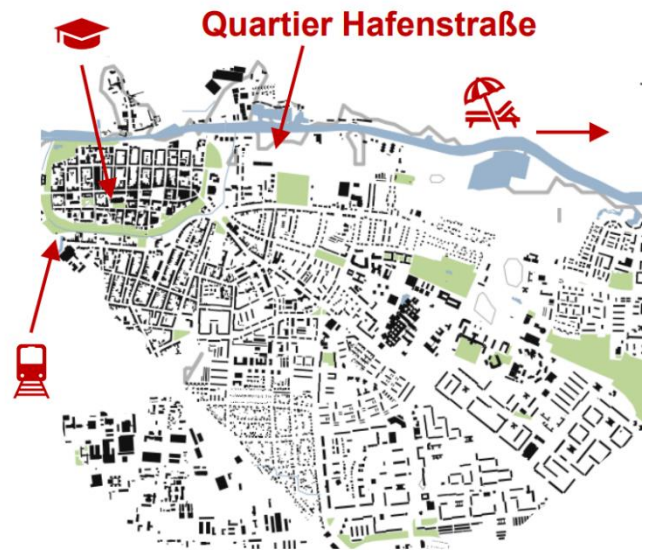


# Lage

Zwischen der **Hafenstraße** und **An den Wurthen**, genau gegenüber vom Yachthafen, liegen die Grundstücke.

Die Häuser befinden sich in Sichtweite zum Ryck, ruhig gelegen und doch sehr zentral. Fußläufig erreichen Sie die Altstadt und die Einkaufsstraße sowie die Universität in wenigen Minuten. Der Bahnhof ist 2,0 km entfernt. Mit dem Fahrrad können Sie entspannt in 12 Minuten zum Ostseestrand in Eldena fahren.

**Das Quartier der vielen Möglichkeiten ist ein Quartier der kurzen Wege.**



## Alle Vorteile von A – Z

### Abstellraum

Jede Wohnung hat einen Abstellraum (ca. 6 m<sup>2</sup>) in den eigenen vier Wänden.

### Aufzug

Alle Häuser verfügen über einen barrierefreien Zugang und Aufzüge.

### Aufbau von Vermögen

Durch die Förderung der Genossenschaftsanteile bauen Sie über Jahre Vermögen auf.

### Außenanlagen

Zwischen den Häusern und in den offenen Innenhöfen wird eine hügelige Grünanlage mit vielen Bäumen und Pflanzen, vorwiegend heimische Bäume und Wildblumen, für ein gutes Mikroklima sorgen. Die Wiesen laden zum Spielen und Nutzen ein. Viel Grün ist gut für die Natur, das Klima und den Menschen.

### Bäder

Die Badezimmer verfügen über eine moderne Ausstattung mit anthrazitfarbenen Wand- und Bodenfliesen, weißer moderner Keramik und Grohe-Armaturen. Die Bäder sind unterschiedlich mit bodengleichen Duschen (ohne Schwelle) oder Badewannen ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss im Bad oder im Abstellraum.

### Barrierefrei

Für Menschen mit Einschränkungen oder im höheren Alter – die Hälfte unserer Wohnungen sind barrierefrei. Das bedeutet breitere Türöffnungen, schwellenlose Zugänge und die einfache Möglichkeit der Umsetzung in rollstuhlgerecht, da bereits Vorkehrungen für Stützgriffe etc. eingebaut werden. Ebenso sind die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer:innen in diesen Wohnungen ausreichend vorhanden. Eine Ausnahme bildet die ca. 2 cm Schwelle zur Terrasse/Balkon.

### Belüftung

Die Belüftung erfolgt in den Bädern über eine Belüftungsanlage, in allen anderen Zimmern gibt es die natürliche Belüftung über das geöffnete Fenster.

### Betriebskosten/ Heizkosten

Kommen zusätzlich zur Miete hinzu, wie bei einer normalen Mietwohnung. Die Betriebs- und Heizkosten belaufen sich auf ca. 3,30 € pro m<sup>2</sup>. Die vollständige Auflistung finden Sie im Mustermietvertrag bei Anfrage.

### Büroarbeitsplätze

Alle Gemeinschaftsräume können kostenlos zum Arbeiten benutzt werden. Wie und zu welchen Zeiten entscheiden die Bewohner selbst.

### Bodenbeläge

In den Wohnungen liegt (gegen Aufpreis) geöltes Parkett oder robustes, recyceltes und nachhaltig zertifiziertes Vinyl in Holzoptik.

### Carsharing

Das ganze Quartier bietet den Bewohnern ein gemeinsam genutztes Carsharing an.

### Dachgeschosse

Die beiden Staffeldachgeschosse sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Genossenschaft ausgelegt. Große Küchen, Tische und Stühle, eine große Dachterrasse laden ein.

### DGNB zertifiziert

Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. zertifiziert nachhaltige Gebäude. Die Häuser der begenol6 in Greifswald sind zertifiziert. Weil uns Nachhaltigkeit und die Gesundheit unserer Bewohner wichtig sind.

### Energieausweis

Ein Muster der vorläufigen Energieausweise finden Sie im Downloadbereich. Die finalen Energieausweise erhalten Sie mit dem Mietvertrag.

### Energieklasse

Alle Häuser liegen in der Energieklasse B.

### Enthärtungsanlage

Aufgrund der anliegenden Trinkwasserhärte werden in den Häusern Enthärtungsanlagen eingebaut.

### E-Lastenräder

Neben dem Carsharing können sich die Bewohner auch E-Lastenräder ausleihen.

### Fahrradstellplätze

Es sind ausreichend überdachte und unüberdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich der Häuser geplant.

### Fenster

Dreifachverglasung. Je nach Himmelsrichtung Sonnenschutzverglasung.

### Finanzierung Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile können über geförderte Kredite sehr einfach finanziert werden. Sprechen Sie mit unserem Partner der UmweltBank. z.B. Genossenschaftsanteile finanzieren | UmweltBank



**UmweltBank**

Mein Geld macht grün.

### Förderung durch KfW

Der Staat fördert über die KfW den Erwerb von Genossenschaftsanteilen mit zinsverbilligten Darlehen und 15 % Tilgungszuschuss. Das Programm 134 der KfW: Förderung genossenschaftlichen Wohnens(134)|KfW

**KfW**

Bank aus Verantwortung

### Genossenschaft – was ist das?

Wikipedia sagt:

„Die Wohnungsbaugenossenschaften haben das übergeordnete Ziel, kostengünstige Wohnungen für ihre Mitglieder anzubieten. Das Prinzip der Wohnungsgenossenschaften wurzelt in den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung. Das Ziel der Wohnungsbaugenossenschaften ist das genossenschaftliche „Förderprinzip“. Auch vertreten sie das genossenschaftliche „Identitätsprinzip“, was dem Mieter zur Identität als Kunde und Teilhaber der Genossenschaft verhilft. Damit erhält er das Recht, auf die Entscheidungen der Wohnungsbaugenossenschaft einzuwirken.“

### Garten

Erdgeschosswohnungen, die nicht zu den Innenhöfen hin ausgerichtet sind, verfügen über einen eigenen, der Wohnung vorgelagerten Garten. Dieser wird von einer Hecke nach außen hin abgegrenzt.

### Genossenschaftsanteile

Belaufen sich auf 500 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beispiel: Eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung kostet 35.000 € Genossenschaftsanteile. Diese werden bei Kündigung zurückgezahlt.





### Gebäude

Es befinden sich neun Gebäude auf drei Baufeldern 4, 5 und 7. Diese verfügen über 3-5 Geschosse. Die Kubaturen sind in dem Übersichtsplan veranschaulicht. Von einigen Wohnungen aus wird man den Ryck sehen können.

### Gemeinschaftsflächen

Die Bewohner teilen sich über 800 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen auf den drei Baufeldern der begeno16. Hierzu zählen die beiden Gästewohnungen im Erdgeschoss von Haus 43. Die Fläche im Erdgeschoss auf Baufeld 7, die mit Küche, Waschmaschinen, Trocknern und Abstellraum jeglicher Kreativität freien Lauf lässt. Vielleicht eine Werkbank, zum Reparieren und basteln? Das entscheiden die Bewohner. Dazu kommen die beiden Dachstaffelgeschosse in Haus 43 und 51, mit den großzügigen Gemeinschaftsflächen und Dachterrassen.

### Gästewohnung

Zwei Wohnungen mit insgesamt über 80 m<sup>2</sup> im Haus 43 im Erdgeschoss stehen allen Bewohnern der Genossenschaft gegen ein kleines Entgelt zur Verfügung. Pyjamaparty zum 8. Geburtstag oder die Schwiegereltern oder die Freunde aus dem Ausland, es gibt ausreichend Platz für besondere Momente.

### Haustiere

Ungiftige, zahme Kleintiere sind erlaubt.

### Hunde

Sind erlaubt und bei Einzug anzumelden.

### Heizung/Warmwasser

Die Stadtwerke Greifswald versorgen das Quartier mit nachhaltiger Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung. Die Kosten sind in den Vorauszahlungen enthalten.

### Kellerraum

Die Häuser sind nicht unterkellert, dafür hat jede Wohnung einen ca. 6 m<sup>2</sup> großen Abstellraum in den eigenen vier Wänden.

### Lage

Zwischen der Hafestraße, gegenüber vom Yachthafen, und An den Wurthen liegt das Quartier.

### Loggien/Balkone

Alle Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss verfügen über eine Loggia/Balkon von ca. 6 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eine Terrasse von ebenfalls ca. 6 m<sup>2</sup>.

### Mischung

Klingt etwas nach Cocktail, wir meinen hier die Mischung der Bewohner. Uns ist es wichtig, dass unterschiedliche Lebensformen zusammenwohnen. Ebenso unterschiedliche Einkommen. Das gilt in der Stadtplanung schon lange als Erfolgsfaktor für funktionierende Nachbarschaften.

### Mitbestimmung

Die Bewohner/Mitglieder der Genossenschaft entscheiden über ihr Zusammenleben im Quartier selbst.

### Müllplätze

Die Müllplätze befinden sich im Außenbereich in, mit wildem Wein bewachsenen, Müllhäuschen - einfach zu erreichen.

### Nachbarschaft

Ist kein Ort. Nachbarschaft ist eine Einstellung.

### Parkplätze

Für alle Autos werden im MobilityHub Parkplätze zur Verfügung stehen. Hierfür ist ein Entgelt von 120 € monatlich zu zahlen. ag Sonderparkplätze für Menschen mit einem und die Genossenschaftsanteile vererb- en Behindertenausweis sind ebenfalls in ausreichender Anzahl vorgesehen.

### Raumhöhen

Die lichte Raumhöhe in den Erdgeschossen liegt bei 2,61 m und in den oberen Geschossen bei 2,53 m.

### Sandkasten

In den Innenhöfen befinden sich Sandkästen für die Kleinsten zum Buddeln und Spielen.

### Schließ- und Sprechanlage

Robuste Klingeltableaus, jeder Bewohner hat eine Klingel- und eine Gegensprechanlage in der Wohnung. Es wird eine mechanische Zentralschließanlage der Sicherheitsstufe 6 verbaut.

### Solaranlagen

Auf allen Dächern werden Photovoltaik-Anlagen den eigenen Strom kostengünstig produzieren.

### Sitzbänke

In den Innenhöfen werden auf Wiesen, neben Sandkästen und zwischen Sträuchern, Sitzbänke aufgestellt.

### Spielplatz

Ein großer Spielplatz, nördlich von Haus 51 ist für alle Kinder des Quartiers geplant.

### Telefon, TV, Internet

Ein modernes Glasfasernetz wird in den Häusern verbaut und stellt schnelles Internet bereit. Hier kann ebenfalls das Telefon und der Fernseher angeschlossen werden.

### Terrassen

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen und einen eigenen kleinen Vorgartenbereich, der üblicherweise mit einer Hecke abgeschirmt ist.

Auf den Dächern von Haus 43 und 51 gibt es Dachterrassen für alle.

### Trockner

In den Gemeinschaftsräumen befinden sich Trockner, die gemeinschaftlich genutzt werden können. So sparen Sie Platz in Ihrer Wohnung, sofern Sie möchten.

### Vererbbarkeit

Die Wohnungen der Genossenschaft können auf Wunsch vererbt oder übergeben werden. Sie entscheiden, an wen Sie Ihren Mietvertrag und die Genossenschaftsanteile vererben möchten.

### Verwaltung

Die Hausverwaltung ist in die begeno16 eG integriert. Wir kümmern uns um Ihre Anliegen.

### Waschmaschinenanschluss

In jeder Wohnung liegt ein Waschmaschinenanschluss, im Bad oder Abstellraum.

### Waschmaschinen

Neben den Trocknern stehen auch Waschmaschinen für die Bewohner der Genossenschaft zur Verfügung.

### WBS

Einige (1-4 Zimmer) Wohnungen sind für Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein reserviert. Diese kosten 7,50 € pro m<sup>2</sup>. Sprechen Sie uns einfach an.

### Wohnungstausch

Sie brauchen mehr Platz und wissen, dass ihr Nachbar weniger Platz benötigt? Wir unterstützen Sie beim Tausch.



## Ausstattung der Wohnungen

---

In unseren neun Gebäuden werden über die Hälfte der Wohnungen barrierefrei oder barrierearm realisiert. Die Grundrisse sind sehr unterschiedlich - von großzügig bis platzsparend und effizient. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind mit einer wohligen Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein Teil der Wohnungen sind mit geöltem Parkett ausgestattet.

Die Badezimmer verfügen über eine moderne Ausstattung mit anthrazitfarbenen Wand- und Bodenfliesen, weißer moderner Keramik und Armaturen der Firma Grohe. Die Bäder sind unterschiedlich mit Duschen oder Badewannen ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss im Bad oder Abstellraum.

Ob Familie oder Freunde, in unseren beiden eigenen Gästewohnungen finden die Bewohner eine Unterkunft auf Zeit für die Liebsten.

Die zwei zurückgesetzten Dachgeschosse sind für alle Bewohner der Genossenschaft offen. Hier kann in den Gemeinschaftsräumen mit den großen Terrassen tagsüber an Schreibtischen gearbeitet werden, an Hochbeeten gegärtnert oder sonst was gemacht werden. Damit könnte auch der Arbeitsplatz in der Wohnung entfallen, Sie haben mehr Platz für das Wesentliche. Sie gestalten das Programm für die Gemeinschaftsräume selbst.

Es muss auch nicht jeder eine Waschmaschine und einen Trockner besitzen, auch wenn er könnte. **In unseren Gemeinschaftsräumen können alle das Angenehme mit dem Nützlichen vereinen. Sofern Sie möchten.**











## Das Wohnquartier der vielen Möglichkeiten

---

Der Neubau von 215 Wohnungen im Wohnquartier Hafestraße ist für die junge Genossenschaft begeno16 eG die zweite Quartiersentwicklung. Zusammen mit weiteren Partnern realisieren wir das neue Quartier in Greifswald.

In bester Lage, am Ryck, werden die drei Baufelder der begeno16 eG zu Ende 2024/ Anfang 2025 fertiggestellt. Darüber hinaus entsteht eine Kita und ein Mobility Hub, zum Parken, für das private Auto, für Carsharing und E-Lastenräder. Das Quartier soll weitestgehend auto- frei sein.

Die grünen Innenhöfe sind wichtig für die Natur – sie stärken die Artenvielfalt und beeinflussen das Mikroklima positiv, darüber hinaus laden die grünen Höfe windgeschützt zum Verweilen und Spielen ein. In der Genossenschaft entscheiden Sie selbst. Es geht um Mitgestaltung, Individualität, Flexibilität, Kreativität und Selbstwirksamkeit.

Wie John Lennon schon wusste: „Leben ist das, was passiert, während du andere Pläne machst“.

Plötzlich einer mehr in der Familie oder irgendwie braucht man doch weniger Platz, das Leben ändert sich ständig. Somit ändert sich der Bedarf an Zimmern und Wohnfläche. Unter den 215 Wohnungen unserer Genossenschaft kann getauscht werden – wir unterstützen Sie dabei.

**Preisreduzierte Wohnungen ermöglichen auch Bewohnern mit geringeren finanziellen Mitteln Teil der Genossenschaft zu sein und dort einzuziehen.**

Durch die barrierefreien und -armen Wohnungen lässt es sich ebenfalls im Alter komfortabel leben. Studenten finden in kleinen und großen Wohnungen, allein oder als Wohngemeinschaft Platz zum Studieren und Wohnen. Familien mit Kindern haben Platz zum Wachsen.

Sozialer Anschluss für Senioren, Singles, Allein-erziehende, Familien und Zugezogene – einfach für Alle! Natürlich nur, wenn Sie möchten.





## Nachhaltig Leben bei der begeno16

---

Die gebaute Umgebung ist für 60% des CO<sub>2</sub> Ausstoßes verantwortlich.

Der Strombedarf ist neben dem Beheizen der Wohnungen für uns alle ein großer Kostentreiber und schlecht für die Umwelt. Daher werden alle unsere Dächer mit Solaranlagen ausgestattet. Damit kann ca. die Hälfte des Strombedarfs kostengünstig selbst gedeckt werden.

Das schont das Klima und sorgt für geringere Nebenkosten.

Die begeno16 eG steht für nachhaltiges Wohnen. Unsere Neubauten sind darüber hinaus im Vergleich zu Altbauten energetisch deutlich im Vorteil. Der Heizbedarf ist geringer, da die Wärme im Gebäude gehalten wird.

Fenster, Wände und Dächer sind energieeffizient geplant und gebaut.

**Das und noch einiges mehr haben wir uns mit Siegel dem Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) zertifizieren lassen.**





## Die Wohnungsbaugenossenschaft

---

### Unsere Vorzüge, warum besser genossenschaftlich...

In einer Genossenschaft gehören die Häuser nicht einer einzelnen Person, einem renditeorientierten Unternehmen oder einem Versicherungsfonds. Die Häuser gehören allen, die darin wohnen. Der Boden wird zusätzlich der Spekulation entzogen. Die zukünftigen Bewohner entscheiden selbst, wie sie zusammenleben möchten. Die begeno16 eG stellt dafür den Raum und Rahmen.

### Vermögensaufbau durch Genossenschaftsanteile

Über die KfW Bank können Förderungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen in Anspruch genommen werden. Der Staat fördert den Erwerb mit zinsverbilligten Darlehen und 15% Tilgungszuschuss. Durch dieses Prinzip wird Geld über die Jahre angespart und Vermögen aufgebaut. Die Anteile erhalten Sie nach Kündigung der Mitgliedschaft zurück. Ihre eingezahlten Anteile bilden das Eigenkapital der Genossenschaft, welches für die Finanzierung unserer Bauprojekte verwendet und von den Kredit gebenden Banken verlangt wird.

Die Genossenschaftsanteile sind für die Dauer der Miete unkündbar und unterliegen laut unserer Satzung einer Kündigungsfrist von drei Jahren. Nach Ablauf der Kündigungsfrist wird dem ausgeschiedenen Mitglied das sogenannte Auseinander- setzungsguthaben ausgezahlt.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.





## Haben Sie weitere Fragen? Rufen Sie uns einfach an.

---



### Stefan Faßhauer

Mitgliederbetreuung, Bestands- und  
Immobilienmanagement

begeno16 eG  
Columbiadamm 27, 10965 Berlin

verwaltung@begeno16.de  
030 / 339 765 14

## Impressum

---

begeno16 eG (eingetragene Genossenschaft)  
Columbiadamm 27  
10965 Berlin  
Telefon: +49 (30) 3397 5341  
Mail: info@begeno16.de  
www.begeno16.de

Genossenschaftsregister  
Amtsgericht Charlottenburg GnR 805 B

Vorstand  
Frank Nietzsche  
Joachim Rang

Aufsichtsratsvorsitzende  
Jutta Kalepky

## Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé dienen nur zur Information.  
Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Änderungen bleiben vorbehalten.  
Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und  
Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich. Stand Mai 2023.