

Bündnis Junge Genossenschaften Berlin

c/o Ulf Heitmann – ulf.heitmann@bremer-hoehe.de

– Fon 030-446 776 0

und Andreas Barz - andreas.barz@studentendorf.berlin

– Fon 030-93 95 04 20

Stellungnahme zur geplanten Genossenschaftsförderung gemäß den Eckpunkten SenSW – Präsentation beim Genossenschaftsdialog am 11.04.2018

1. Verstetigung der Genossenschaftsförderung ist erforderlich

Sachstand:

- a) Der neue Haushaltstitel im Haushalt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Kapitel 1295 Titel 88405 beinhaltet für das Haushaltsjahr 2018 eine **einmalige** „Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Genossenschaften“ in Höhe von 20 Mio. € (Kassenmittel). Die Mittel müssen durch SenSW noch im laufenden Haushaltsjahr dem Sondervermögen zugeführt werden.
- b) Zumindest im laufenden Doppelhaushalt ist **keine Verstetigung der Genossenschaftsförderung vorgesehen**: Haushaltsansatz für 2019 = Null.

Bewertung:

- a) Es wird begrüßt, dass das Land Berlin wieder eine spezielle Genossenschaftsförderung einführt.
- b) Es macht aber keinen Sinn, dieses als Einmalaktion anzulegen. Einmalaktionen sind richtig für den Umgang mit einmaligen Ereignissen und für das experimentelle Erproben neuer Lösungen. Beides trifft für die Berliner Genossenschaftsförderung nicht zu:
- c) Wohnungs(bau)genossenschaften bestehen seit über 125 Jahren in Berlin. Sie haben einen Anteil von ca. 10% am Berliner Wohnungsmarkt.
 - Die Stadt bzw. das Land Berlin hat durch seine Genossenschaftsförderung über Jahrzehnte hinweg dazu beigetragen, dass sich genossenschaftliches Wohnen in Berlin entfalten und wesentliche Beiträge zur Wohnungsmarkt-, Quartiers- und Stadtentwicklung leisten konnte.
 - Erst mit der Einstellung der öffentlichen Förderung des Wohnungsneubaus (1997) und der Wohnungsbestandsförderung (2003) hat das Land Berlin selbst diese Förderstabilität abgebrochen. Dies ist einer der Gründe für die heutige Berliner Misere beim Wohnungsbau und bei der Mietenentwicklung im Bestand.
- d) Bereits mit den Genossenschaftswettbewerben 2012 und 2014 sowie mit dem Wettbewerb experimenteller Wohnungsbau im SIWA-Programm 2015 hat umfängliche Erfahrungen mit genossenschaftlichem Wohnungsbau gesammelt. Im Neubau kommt es darauf an, dass die gesammelten Erfahrungen jetzt „in Serie“ gehen.

- e) Seit der IBA 1981/87 war Berlin – verstärkt durch die umfänglichen Stadterneuerungs- und Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme nach der Wiedervereinigung zwei Jahrzehnte lang der weltweit beachtete Maßstabgeber für den behutsamen und sozialverträglichen Umgang mit erneuerungsbedürftiger Wohnbausubstanz. Das hierbei gesammelte Wissen ist bei vielen heutigen Akteuren – gerade auch im Genossenschaftsbereich – noch vorhanden. Hier geht es somit vorrangig darum, keine neuartigen Modelle zu erproben. Vielmehr muss das Land Berlin für Mieterinnen und Mieter, deren Wohnsituation durch Desinvestitionen, Objektverkäufe, Luxussanierungen Umwandlungsabsichten in Wohneigentum usw. bedroht ist, ein eindeutiges Signal geben, dass sie Unterstützung durch Landesförderung erhalten können, wenn sie genossenschaftliche Lösungen für ihr Bestandsobjekt anstreben.

Forderungen:

- a) Berlin darf es nicht bei der Einmalaktion einer eher symbolischen Genossenschaftsförderung in Höhe von 20 Mio. € im Jahre 2018 bewenden lassen. Dies ist zwar ein guter Wiedereinstieg in die Genossenschaftsförderung. Wenn die Genossenschaftsförderung tatsächlich Effekte auf dem Berliner Wohnungsmarkt erzielen will, muss die Förderung aber verstetigt werden.
- b) Die vom Bund angestrebte deutliche Aufstockung der Wohnungsbaufördermittel mit dem Bundeshaushalt 2018 bietet eine gute Gelegenheit dafür, die erforderliche Verstetigung bereits im Zuge einer ggf. anstehenden Änderung des Landeshaushaltes im Kapitel 12 95 vorzunehmen. (Dabei könnte zugleich korrigiert werden, dass bei Titel 88405 zwar Zuführungen an den Wohnraumförderfonds i. H. v. **20 Mio. €** veranschlagt sind, wohingegen die Übersicht über das Sondervermögen Wohnungsbauförderfonds in der Anlage zu Kapitel 1295 lediglich eine Zuführung i. H. v. **10 Mio. €** benennt.)

2. Förderverfahren

Sachstand:

- a) § 2 Absatz 1 Satz 2 Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“ (vom 24. November 2015) gibt verbindlich vor, dass eine Finanzierung aus dem Wohnraumförderfonds nur für solche Förderprogramme erfolgt, für deren Durchführung die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen Verwaltungsvorschriften erlassen hat.
- b) Es müssen somit auf jeden Fall Verwaltungsvorschriften für die Genossenschaftsförderung erstellt werden. Eine etwaige Argumentation, Verwaltungsvorschriften seien entbehrlich, weil es sich laut Haushaltstitelerläuterungen um eine einmalige Zuführung zur Förderung von Modellvorhaben von Genossenschaften handle, greift nicht durch. Denn laut § 2 Abs. 2 SWB-Gesetz sind Entnahmen aus dem Sondervermögen und die Mittelverwendung zu anderen als im Gesetz genannten Zwecken (Wohnungsbau, Modernisierung und Instandsetzung, Erwerb von Belegungsrechten, Erwerb von bestehendem Wohnraum) sind unzulässig.
- c) Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen plant einen Projektauftrag für die Genossenschaftsförderung.

- d) Das Berliner Abgeordnetenhaus (siehe die Erläuterungen zu Kapitel 1295 Titel 88405) hat mit der Entscheidung über die Genossenschaftsförderung zum einen die Festlegung getroffen, dass ab dem 01.01.2017 gegründete Genossenschaften als neue Genossenschaften eingestuft werden. Zum andern soll „angestrebt“ werden, dass mindestens 50% der Ausgaben für neue Genossenschaften verausgabt werden.

Bewertung:

- a) Für die Erarbeitung und Abstimmung einer Verwaltungsvorschrift ist ein Zeitbedarf von mindestens 2 Monaten zu veranschlagen.
- b) Selbst wenn die Verwaltung erneut auf das in den vorherigen Legislaturperioden übliche und bewährte Verfahren verzichtet, wohnungswirtschaftliche Fördervorschriften erst nach deren Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen des Berliner Abgeordnetenhauses in Kraft zu setzen, wird eine Verwaltungsvorschrift zur Genossenschaftsförderung voraussichtlich nicht vor Juni 2018 veröffentlicht werden können.
- c) Unseren Erfahrungen nach ist für die Erstellung aussagekräftiger Bewerbungsunterlagen für einen Projektauftrag ein Zeitbedarf von mindestens 3 Monaten zu veranschlagen. Dieser Mindestbedarf ergibt sich insbesondere aus den mit externen Partnern (Ingenieure und Architekten, Bezirksamt, Finanzierungspartner) durchzuführenden Abstimmungen, wohingegen für die genossenschaftsinterne Abstimmung (Genossenschaftsgremien) bis zu ca. 1 Monat innerhalb dieses Bewerbungsprozesses zu veranschlagen ist.
- d) Im Falle einer gleichzeitigen Veröffentlichung von Förderrichtlinie und Projektauftrag im Juni 2018 sollte der früheste Abgabeschluss für Bewerbungen somit im Oktober 2018 liegen.
- e) Ob bei diesen Fristen aus dem Kreis der ab dem 01.01.2017 neu gegründeten Genossenschaften genügend Bewerbungen eingehen werden, dass damit das angestrebte Fördervolumen von mindestens 10 Mio. € bereits beim ersten Projektauftrag vollständig belegt werden könnte, erscheint uns eher fraglich. Die Senatsverwaltung wird somit vermutlich entscheiden müssen, ob er weitere Projektaufträge im Jahre 2019 durchführen will oder ob er von den Empfehlungen des Abgeordnetenhauses abweicht und stärkere Anteile „älterer“ Genossenschaften an der Förderung zulässt.

Forderungen:

- a) Vor dem Hintergrund der erforderlichen Verstetigung der Genossenschaftsförderung sollte die Förderrichtlinie hierzu zwei feste jährliche Einreichungstermine vorsehen (z.B. den 15.04. und den 15.10. eines jeden Jahres). Vier Termine pro Jahr (so die Folien SenSW für die Variante „Projektauftrag 2“) dürften zu viel sein und alle Beteiligten unnötig überfordern.
- b) Vor dem Hintergrund, dass Bestandsobjekte häufig nur „sehr kurz auf dem Markt“ sind, sollte für diese die Möglichkeit von Einzelentscheidungen außerhalb der Einreichungsfristen eröffnet werden, sofern die Umstände des Einzelfalls die Dringlichkeit einer Einzelentscheidung rechtfertigen.

- c) Die Zulassungsbedingungen zum Auswahlverfahren sollten keine Hindernisse beinhalten, die für junge Genossenschaften schwerer zu erfüllen sind als für ältere Genossenschaften. Dies betrifft insbesondere die Bereiche
 - Grundstücksverfügbarkeit / Art des Verfügungsnachweises,
 - Finanzierungssicherheit,
 - Stand des Planungs- und Baurechts
- d) Bei der Vorprüfung und bei den Entwertungsentscheidungen muss sichergestellt sein, dass neben dem verfahrensüblichen architektonischen und städtebaulichen Sachverstand wohnungswirtschaftliche und genossenschaftliche Expertise mindestens gleichgewichtig in den jeweiligen Auswahl-, Bewertungs- und Entscheidungsinstanzen vertreten ist.
- e) Es sollten feste Fristvorgaben für die Entscheidungen zu jedem Einreichungstermin festgelegt werden. Die aus den Bieterverfahren der BIM bekannten Verfahrensverzögerungen einschließlich Änderungen in laufenden Verfahren sollten unbedingt vermieden werden.
- f) Im Ergebnis jedes Einreichungstermins sollten feste Rang- und Reihenfolgen der Bewertungen der zugelassenen Bewerbungen erstellt werden.
- g) Den ausgewählten Bewerbern sollten nach einem Erörterungstermin jeweils feste Fristen vorgegeben werden, bis zu denen sie die Voraussetzungen für den Beginn des ausgewählten Vorhabens schaffen.
- h) Für den Fall der Nichterfüllung der Durchführungsvoraussetzungen sollten einmalige Nachfristen von maximal sechs Monaten gesetzt werden.
- i) Bewerber, die nach Einschätzung der Bewertungs- und Entscheidungsinstanzen förderfähig wären, jedoch wegen Erschöpfung der verfügbaren Mittel keine Förderung erhalten könnten, sollten nach Erörterung des Entscheidungsergebnisses mit ihrem Vorhaben für den nächsten Einreichungstermin übernommen werden und dort einen „Wartebonus“ erhalten.

3. Förderung von Genossenschaftsanteilen

Bewertung:

- a) Die Förderung des Genossenschaftsanteilerwerbs für WBS-Inhaber (Berliner Einkommensgrenzen) ist eine zielgruppengenaues Förderangebot, das insbesondere für den Erwerb von Bestandsimmobilien und bei Neubauvorhaben relevant werden wird.
- b) Die Programmkonditionen – insbesondere
 - fünf tilgungsfreie Jahre
 - 25% Tilgungszuschuss bei Laufzeitende,
 - Zinslosigkeit bei Vorliegen der WBS-Einkommensvoraussetzungen
 sind sehr attraktiv.

- c) Probleme könnten möglicherweise in Verfahrensfragen auftreten:
- Bereitschaft der Banken zur Programmdurchleitung?
 - Bonitätsprüfung?
 - Art und Form der Besicherung?.

Forderungen:

- a) Die IBB sollte als durchleitende Bank für die Darlehen tätig werden. Anderen Banken sollte die Durchleitungsmöglichkeit angeboten werden.
- b) Mit der IBB sollten schlanke Verfahren bzgl. Bonitätsprüfung vereinbart werden.
- c) Auf eine dingliche Sicherung der Darlehen sollte verzichtet werden, z.B. durch eine Freistellung der IBB von etwaigen Kreditausfallrisiken durch das Land Berlin bzw. den Wohnraumförderfonds.

4. Neubauförderung

Bewertung:

- a) Nachrangdarlehen i.H.v. 10% ist wesentlicher Baustein für die Finanzierungserleichterung. Beispiel: Neubauvorhaben mit 50 Wohnungen, Durchschnittswohnungsgröße 65 m² und Gesamtkosten 3.000 €/m² Wohnfläche:
- Gesamtkosten des Vorhabens: 3.000 €/m² x 50 WE x 65 m² = 9,75 Mio. €
 - Finanzierung:
 - 50 T€/WE = 769 €/m² Genossenschaftsanteile = 2,50 Mio. €
entspricht 26% EK-Anteil
 - 10% Nachrangdarlehen Genossenschaftsförderung = 0,975 Mio. €
 - 100 T€/WE KfW-Förderung 5,00 Mio. €
 - Sonstige Bankdarlehen 1,275 Mio. €
- b) Die Förderung ermöglicht unter den Voraussetzungen „vertretbarer“ Gesamtkosten kostendeckende Nutzungsentgelte im bezahlbaren Bereich. Fortsetzung des Beispiels::
- Monatliche laufende Aufwendungen nach Fertigstellung:
 - Genossenschaftsförderung Tilgung 2,5% p.a. auf 90%
des Darlehensursprungsbetrags 0,56 €/m²
 - KfW-Mittel 4,5% Annuität (2% Zins; 2,5% Tilgung) 5,77 €/m²
 - 5% Annuität auf Bankdarlehen 1,63 €/m²
 - Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall 1,50 €/m²
 - ergibt kostendeckendes Nutzungsentgelt 9,47 €/m²
 - Entspricht kostendeckender Monatsmiete 9,47 €/m² x 3.250 m² 30.766 € mtl.
- c) Die Mietpreisbindungen und die Quoten der mietpreisgebundenen Wohnungen sind so bemessen, dass grundsätzlich die erforderliche „Quersubvention“ der gebundenen durch nicht gebundene Mieten aus dem Objekt selbst heraus möglich erscheint, d.h. auch neue Genossenschaften ohne sonstige eigene Bestände mit der Förderung Neubau errichten können. Fortsetzung des Beispiels:

- Anfangsmieteinnahme (Nettokaltmiete):
 - 15% = 487,5 m² zu 6,50 €/m² mtl. 3.169 € mtl.
 - 15% = 487,5 m² zu 8,- €/m² mtl. 3.900 € mtl.
 - Höhe der Quersubvention im Objekt: 7.069 € mtl.
 - Höhe der Quersubvention im Objekt:
975 m² kostendeckende minus gebundene Mieten =
9.233 € mtl. – 7.069 € mtl. 2.164 € mtl
 - Quersubvention verteilt auf 3.250 - 975 m² = 2.275 m² 0,95 €/m² mtl.
- Kostendeckendes Nutzungsentgelt i.H.v. 9,47 + 0,95 = 10,42 €/m² wäre im Neubau erzielbar.

Forderungen:

- a) Zu den Förderkonditionen selbst keine.
- b) Mindestens dieselben Fördereffekte wie im Förderprogramm könnten dadurch erzielt werden, dass das Land den Genossenschaften landeseigene Grundstücke entweder zum Kauf mit teilweiser Kaufpreisstundung oder im Erbbaurecht mit realistischer Bemessung des Erbbauzinses (ähnlich wie München, Frankfurt und andere Städte) überträgt.

5. Bestandserwerbshförderung

Bewertung:

- a) Die Eckpunkte der SenSW-Präsentation deuten an, dass SenSW grundsätzlich bereit zu sein scheint, den Erwerb von Bestandsobjekten durch Genossenschaften zu unterstützen. Dies dürfte insbesondere bei Objekten in Milieuschutzgebieten Alternativen zu der bisher bevorzugten Lösung „Erwerb durch städtische Wohnungsbaugesellschaften“ bieten.
- b) Laut Papier sollen Finanzierungen einzelfallbezogen ausgehandelt werden, wobei die Vorgaben
 - Mindestens 25% belegungsgebundene Wohnung bei Freiwerden
 - Anfangsmiete der gebundenen Wohnungen 6,50 €/m²
 realistische Grundlagen sowohl für den Aufbau einer Gesamtfinanzierung als auch für die Gespräche mit Bewohnerschaft und Bezirk bieten einschließlich der Möglichkeit des selbstorganisierten Erwerbs durch die Bewohnerschaft.

Forderungen:

- a) Das Land muss durch Benennung sachkompetenter und entscheidungsbefugter Ansprechpersonen sicherstellen, dass Förderentscheidungen ggf. auch innerhalb der äußerst engen Fristen bei Verfahren zur Ausübung von Vorkaufsrechten möglich sind.
- b) Für den genannten Fall sollten in den Verwaltungsvorschriften entsprechende Öffnungsklauseln vorgesehen werden.

Berlin, 07.05.2018