

Eckpunktepapier des
Bündnisses Junger Genossenschaften Berlin
zur künftigen Ausgestaltung der Genossenschaftsförderung in Berlin

Wir nehmen hiermit Bezug auf das „Faktenblatt Genossenschaftsförderung“ vom 03.11.2017 und das am 06.11.2017 geführte Gespräch im Hause SenStadtWohn, an dem Herr Hilgenfeld vom BBU, Herr Böhm von der DPF eG, Herr Köhler und Herr Heitmann vom Bündnis Junger Genossenschaften Berlin sowie seitens der Senatsverwaltung Herr Böttcher und Herr Moschke teilnahmen.

1. Die möglichen **Förderempfänger** sollten alle Wohnungsbau-Genossenschaften sein. Ob im Einzelfall die Förderung in Anspruch genommen wird oder nicht, kann die betreffende Genossenschaft entscheiden. Im Gespräch wurde herausgearbeitet, dass junge Genossenschaften mit weniger Wohnungsbeständen andere Interessenlagen haben, als ältere Genossenschaften, die in der Regel über ein höheres Eigenkapital und oftmals über hinreichend liquide Mittel verfügen. Allerdings könnte bei größeren Vorhaben auch für diese Genossenschaften die Inanspruchnahme der Genossenschaftsförderung von Interesse sein und sie wären als aufgrund ihrer guten wirtschaftlichen Lage und der sozialen Ausrichtung attraktive Partner für das Land Berlin. Die Beschreibung der möglichen Förderempfänger im Faktenblatt kann demzufolge gekürzt werden.
2. Die Variante „**Neubau**“: Hier kann unter Berücksichtigung der Ausführungen zu 1) das unklare Wort „eigenkapitalschwach“ gestrichen werden. Die Förderung von 600 €/m² sollte auf die gesamte zu errichtende Fläche gewährt werden, um die Spanne der Dauernutzungsentgelte in den errichteten Genossenschaftsbeständen nicht allzu sehr auseinanderdriften zu lassen. Aufgrund des genossenschaftlichen Gleichheitsprinzips sollen die Entgelte in einem Haus nicht über die anfängliche Spanne von 6,50 - 9,50 €/m² hinausgehen. Zur Sicherung einer geschlossenen Finanzierung sollte dieser Förderbestandteil nicht als Nachrangdarlehen, sondern als Zuschuss gewährt werden. Dies kann damit begründet werden, dass die programmspezifischen Förderbindungen auf 35 Jahre ausgeweitet werden.
3. Die Fördervariante sollte eine Möglichkeit des Bestandserwerbs durch bestehende Genossenschaften berücksichtigen. Allerdings kann ein solcher Bestandserwerb durch nur erfolgreich sein, wenn die hohen Anforderungen an die Mietergemeinschaft, die im Faktenblatt definiert sind, wegfallen. Die eh sehr geringen Chancen auf einen solchen Erwerb sollten fördertechnisch nicht noch weiter reduziert werden.

4. Die Variante „Förderung bestehender Genossenschaften“ soll in die 1. Alternative integriert werden.
5. **Tilgung** der Darlehen: Wir unterstützen die Forderung, die Tilgung mit „mindestens 1%“ mit Teilsondertilgungsmöglichkeiten ohne Verkürzung der Bindungszeit zu ermöglichen.
6. Die Genossenschaftsförderung sollte Bestandteil der WBF 2018 werden. Deren aktueller Entwurf sieht in Ziffer 2.5.2, lit. d, 2. Satz eine **Beschränkung der Genossenschaftsanteile** auf maximal drei Bruttowarmmieten unter Maßgabe des Entgelts für geförderte Wohnungen (6,50 €/m² nettokalt) vor. Für eine 70 m² große Wohnung würden bei einer angenommenen Bruttowarmmiete von 9 €/m² also maximal 1.890 € Genossenschaftsanteil zulässig sein. Nahezu alle jungen Genossenschaften, die gemäß obigem Pkt. 1 mögliche Förderempfänger sind, haben in ihrer Satzung weitaus höhere Anteile vereinbart; einige davon wurden durch das Land Berlin zu diesen Anteilshöhen verpflichtet. Die Genossenschaften lösen das Problem, dass die Förderhaushalte in vielen Fällen nicht über diese Mittel verfügen, in der Praxis durch Ratenzahlungsvereinbarungen mit den betreffenden Haushalten. Eine generelle Beschränkung auf so geringe Anteile wirft für die Finanzierung von Neubauvorhaben erhebliche Probleme auf. Alternativ ist zu prüfen, ob die IBB die Rolle der durchleitenden Bank für das KfW-Programm 134 für die betreffenden Haushalte, die von diesem Förderprogramm sehr häufig durch die bankenübliche Bonitätsprüfung und Besicherung faktisch ausgeschlossen sind, übernehmen und diese gegebenenfalls durch eigene Konditionierungen attraktiver gestalten kann.
Redaktionell ist die Regelung unglücklich in der WBF 2018 platziert. Sie steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Provisionsverbot für die Vermittlung geförderter Wohnungen. Dies lässt annehmen, dass der Fördergeber Genossenschaftsanteile im Kern eigentlich als etwas nicht Zulässiges betrachtet. Wir betonen, dass die Beteiligung an einer Wohnungsbaugenossenschaft nicht nur eine Pflicht des Mitglieds ist, sondern diesem auch wesentliche Gestaltungs- und Mitspracherechte, nicht nur bezogen auf seine Wohnung, sondern auf die Genossenschaft als sozial-wirtschaftliches Unternehmen gewährleistet. Das sollte sich auch in der textlichen Fassung der Förderbestimmung widerspiegeln.
7. Ein Defizit der Regelungen liegt nach unserer Auffassung darin, dass die Förderung von Gemeinschaftsflächen und besonderen Wohnformen nicht möglich ist bzw. nur zu sehr geringfügig größeren geförderten Flächen führt. In alten Richtlinien (ModInst 90-95), die einen vergleichbaren Förderzweck verfolgten, konnten bis zu 8 % der geförderten Flächen gemeinschaftlichen

Zwecken dienen. Dies entspricht auch dem Sinn genossenschaftlichen Lebens und sollte in den neuen WBF berücksichtigt werden. Ausführungen zu studentischem und betreutem Wohnen usw. sollten ebenfalls Eingang in die Bestimmungen finden.

8. Auch wenn es für bestehende und neugegründete kleine Genossenschaften nicht praktikabel ist, sollte das Instrument der mittelbaren Belegungsbindungen nach dem *Potsdamer Modell* als Option für mittlere und große Genossenschaften in die Förderung integriert werden.
9. Eigenkapitalersatzmittel: Ein unverzichtbarer Baustein einer auf die Bedingungen junger und neu gegründeter Genossenschaften zugeschnittenen Neubauförderung ist die Bereitstellung von Eigenkapitalersatzmitteln. Diese sollte idealerweise 20% der Gesamtkosten (d. h. Kosten des voll erschlossenen Baugrundstücks, zuzüglich Bau- sowie Baunebenkosten) eines Neubauprojektes ausmachen. Die absolute Höhe der Eigenkapitalersatzmittel sollte zudem nach oben hin „gedeckelt“ werden, um „Luxusneubauten“ zu verhindern. Aus Sicht der jungen und neu gegründeten Genossenschaften wäre die Bereitstellung der Eigenkapitalersatzmittel in Form eines „verlorenen“ Zuschusses die beste Förderung, da diese dann direkt zu genossenschaftlichem Eigenkapital würden. Auch für den Fördergeber wäre diese Zuschussgewährung mit Vorteilen verbunden, weil sie den geringsten Verwaltungsaufwand verursacht. Bedenkt man zudem, dass über die 19%ige Mehrwertsteuer auf Bau- und Bauplanungsleistungen ein Großteil des Zuschusses schon während der Bauphase wieder an die öffentliche Hand (wenn auch auf Grund der Aufteilung des Mehrwertsteueraufkommens nicht vollumfänglich an das Land Berlin) zurückfließt, so wäre ein Eigenkapitalzuschuss das pragmatischste Förderinstrument. Annähernd äquivalent zum Eigenkapitalzuschuss wäre gegebenenfalls auch ein Eigenkapitalersatzdarlehen, sofern dieses, erstens, im Grundbuch im Rang nach den übrigen Fremdfinanzierungen besichert wird und somit nicht den objektbezogenen Kreditaufnahmespielraum einschränkt; zweitens, über einen langen Zeitraum, am besten so lange, wie die vorrangigen Darlehen laufen, zinsfrei gestellt ist; und drittens, vom Darlehensnehmer entweder erst nach Ablösung der vorrangig laufenden Darlehen endfällig oder ratenweise nach Maßgabe der Objektwirtschaftlichkeit zu tilgen ist.
10. Baugrundstücke: Junge und neu gegründete Genossenschaften ohne starke Eigenkapitalbasis werden sich die, dem bisherigen Fördermodell mit Nettokaltmieten in Höhe von 6,50 €/m² (für bis zu 30% der Wohneinheiten) zugrundeliegende, faktische Querfinanzierung über die Mieteinnahmen der anderen Wohnungen nur in Ausnahmefällen leisten können. Da sie nicht ihre

Mieteinnahmen maximieren wollen, sondern sowohl kostendeckende als auch für ihre Mitglieder leistbare Mieten erzielen müssen, ist ihr „Quersubventionierungsspielraum aus dem Objekt heraus“ von vorneherein wesentlich geringer oder bei höheren Gesamtkosten des Neubaufvorhabens überhaupt nicht vorhanden. Die Wohnungsbauförderung würde erst dann kostendeckend, wenn man sie mit anderen Förderinstrumenten, wie z. B. der bisher nur zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften praktizierten entgeltlosen Übertragung landeseigener Grundstücke, kombiniert.

11. Investitionszulage statt degressiver Abschreibungen: Nach wie vor dürfte damit zu rechnen sein, dass in dieser (bzw. im Falle von Neuwahlen in der folgenden) Legislaturperiode des Deutschen Bundestages Entscheidungen über steuerliche Anreize zur Wohnungsbauförderung in Bereichen mit besonderem Wohnungsbedarf fallen werden. Die jungen Genossenschaften empfehlen dem Land Berlin, sich in diesem Fall für Investitionszulagen und gegen degressive steuerliche Abschreibungen auszusprechen. Investitionszulagen helfen allen Investorengruppen im Wohnungsbau, degressive Abschreibungen jedoch nur solchen, die dadurch ihre Steuerlast absenken können oder eventuell sogar neuartige Steuersparmodelle im hochpreisigen Wohnungsbau mit kostentreibenden Elementen (bspw. je höher die Gesamtkosten, desto größer die Steuerersparnis für die Anleger, desto stärker der Refinanzierungsdruck durch höhere Mieten) entwickeln.

Berlin, 12.12.2017

Bündnis Junge Genossenschaften Berlin