

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 – „Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin 2018“

Sehr geehrter Herr Moschke, sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir kurzfristig Stellung zum Entwurf der RL zum Erwerb von Geschäftsanteilen:

Der Ansatz, dass Haushalte mit geringem Einkommen, die nicht in der Lage sind, die für die Teilnahme an neuen genossenschaftlichen Vorhaben erforderlichen Geschäftsanteile aufzubringen, unterstützt werden sollen, wird grundsätzlich von uns begrüßt. Ob die Förderung dann aber praxiswirksam und handhabbar ist, hängt davon ab, ob sie mit den heutigen Finanzierungsbedingungen der neuen Projekte korrespondiert. Wir denken, um das Förderziel und die Adressaten der Richtlinie zu erreichen, bedarf es folgender Änderungen:


1. Die **Einkommengrenzen** sind zu eng gezogen. (Ziff. 2.2). Der Kreis der Haushalte, die an genossenschaftlichen Neubauvorhaben teilnehmen wollen, ist sehr groß, wobei sehr viele Haushalte auch mit durchschnittlichen Einkommen auf eine Förderung des erforderlichen Eigenkapitals (Anteile an der Genossenschaft) angewiesen sind. Eine Erweiterung des möglichen Empfängerkreises wäre wünschenswert, z. B. WBS + 80%.
2. Das Darlehen darf nicht höher sein, als der in der **Satzung** festgelegte Betrag (Ziff. 3.3.1). Die jungen Genossenschaften haben sehr unterschiedliche Regelungen, z. T. stehen Anteile von 500 €, z. T. von 5.000 €, bei sehr jungen Genossenschaften, die in den letzten Jahren ohne jegliche Förderung agieren mussten, bis zu 920 €/m² in der Satzung. **Neue Projekte** erfordern aber in jedem Fall **höhere Anteile von 450-1.000 €/m²**, was in den Beitrittserklärungen für Mitglieder auch in Genossenschaften mit satzungsmäßig sehr geringen Anteilen vereinbart werden kann und muss. Die Kopplung der Förderhöhe an den Satzungsbeitrag hilft also wenig, das Problem des Adressatenkreises (fehlendes EK) zu lösen. Es sollte auf die Erfordernisse des geförderten Projekts abgestellt werden.
3. Die Regelung zur Fristigkeit (Ziff. 3.3.2) ist nicht praktikabel. Der Bezug der Wohnung soll spätestens 6 Monate nach Inanspruchnahme des Darlehens erfolgen. Die Projektfinanzierung erfordert aber die Bereitstellung des Eigenkapitals (Anteile) bei Baubeginn. Das Geld muss also bereits sehr früh aufgebracht werden, ansonsten wird sich keine finanzierende Bank finden oder eine teure Zwischenfinanzierung notwendig werden, was das Vorhaben verteuert und ggfs. weitere Sicherheiten nach sich zieht.

4. Das KfW-Programm 134 wurde in den letzten Jahren nur sehr wenig in Anspruch genommen, in Berlin vor allem von der „Spreefeld“ eG und „Möckernkiez“ eG. Viele Geschäftsbanken tun sich schwer mit der Finanzierung von genossenschaftlichen Projekten. Wenn Banken sich diesem Thema nähern, dann mit dem Interesse, die Gesamtfinanzierung sowie die Risikobewertung vollständig in der eigenen Hand zu haben. Bei der mit dem Entwurf intendierten Einbindung der IBB in die Finanzierung und Risikobewertung kommt ein zusätzlicher und für die finanzierende Geschäftsbank nicht kalkulierbarer Partner in das Verfahren, der u. U. die Bonität der geförderten Haushalte anders bewertet. Es wäre sinnvoll, die beabsichtigte Förderung (in erster Linie Zinssubvention und evtl. Teil-Tilgungsverzicht) in die Vorhabenfinanzierung einzubinden. Es wäre wirksamer und einfacher, wenn dieses Förderinstrument von der das Gesamtrisiko des Vorhabens und das Ausfallrisiko der geförderten Haushalte prüfenden und tragenden Geschäftsbank genutzt werden würde.

Unser Fazit: Die Richtlinie muss in den angesprochenen Punkten dringend geändert werden, da sie ansonsten ins Leere läuft.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen noch in den Erarbeitungsprozess der von uns prinzipiell für sehr gut befundenen Förderung Eingang finden.

Mit freundlichen Grüßen



Ulf Heitmann und Andreas Barz

(Sprecher des Bündnisses Junger Genossenschaften Berlin und Brandenburg)