

B.jG - Bündnis junge Genossenschaften

c/o Ulf Heitmann – ulf.heitmann@bremer-hoehe.de
und Andreas Barz – andreas.barz@studentendorf.berlin

– Fon 030-446 776 0
– Fon 030-93 95 04 20

4 Jahre Bündnis junge Genossenschaften - Bilanz und Perspektiven -

Unser Bündnis hat inzwischen 33 Mitglieder. Die Entstehungsgeschichten, Handlungsfelder, die jeweilige Größe und Entwicklungsperspektiven aller beteiligten Genossenschaften sind sehr unterschiedlich und spiegeln die Lebendigkeit und Reformfähigkeit des genossenschaftlichen Solidargedankens wider. Bei aller Vielfalt eint uns die Sorge, dass der Anteil genossenschaftlichen Bauens, Wohnens und Arbeitens als ein wesentlicher Raum gelebter Demokratie in Berlin an Bedeutung verliert – anstatt zu wachsen. Im Spannungsfeld zwischen den Bemühungen der aktuellen Landesregierung um Rekommunalisierung von Wohnraum einerseits und den enorm steigenden Grundstückspreisen und Renditeerwartungen vieler Marktakteure andererseits droht der genossenschaftliche Wohnungsbau zerrieben zu werden. Erstes Ziel unseres Bündnisses ist es, den Senat von Berlin davon zu überzeugen, dass die Schaffung von mehr genossenschaftlichem Wohnraum ein bedeutsamer Baustein zur Lösung des Wohnungsproblems - sowohl quantitativ als auch im Hinblick auf die langfristige Dämpfung der Miethöhen - ist. Unser Bündnis wirkt auf die Schaffung von Rahmenbedingungen für den Neubau von mindestens 24.000 Genossenschaftswohnungen in Berlin bis 2030 hin, damit der genossenschaftliche Anteil von ca. 12% am Wohnungsbestand wenigstens konstant gehalten werden kann. Wir setzen uns für die Schaffung gemischter Genossenschaftsquartiere ein, in denen auch Kleingewerbe, Kunst und Kultur genauso wie gemeinschaftsfördernde Räume ihren Platz haben.

Was haben wir auf diesem Weg erreicht?

1. Wir freuen uns über unsere Anziehungskraft im Kreis der Genossenschaften. Unser Anliegen, eine Interessenvertretung vor allem für junge, neue, innovative Genossenschaften zu sein, hat zu unserem Wachstum geführt. Dies verleiht unserer Stimme in der öffentlichen Debatte mehr Kraft und wirkt zunehmend über unser Bündnis hinaus in Politik und Öffentlichkeit.
2. Innerhalb kurzer Zeit wurden wir de facto als eigenständiger Akteur und Interessenvertreter anerkannt. Bei der Erarbeitung der Wohnungsbauförderbestimmungen (WBF) 2018 wurden wir im Rahmen des Anhörungsverfahrens um unsere Stellungnahme gebeten. Als die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenSW) und Wohnen Mitte 2018 die Genossenschaftsförderrichtlinie erarbeitete, wurden unsere Vorschläge teilweise berücksichtigt. Im Netzwerk der Organisationen, die sich um bürgerschaftliches, nachbarschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen und Bauen bemühen, sind wir eine feste Größe.
3. Unsere Ideen für eine kooperative Stadtentwicklung haben wir nach intensiven und sehr sachlichen Debatten im März 2018 in der Broschüre „Wir bauen die Stadt der Vielfalt – ein Kooperationsangebot“ veröffentlicht. Darin haben wir nicht nur die Potenziale innovativen und bürger*innengetragenen genossenschaftlichen Wohnungsbaus dargelegt und Vorschläge für die Unterstützung genossenschaftlichen Bauens durch Baulandbereitstellung und gezielte auskömmliche Förderung unterbreitet, sondern auch unseren Gestaltungsanspruch für eine lebenswerte Stadt des 21. Jahrhunderts dargelegt. Unser Handeln steht in der 150-jährigen Tradition genossenschaftlichen Lebens, ist nachhaltig und auf Dauer angelegt. Einmal gefördert, immer preiswert und sozial gebunden.

4. Unser Verhältnis zu den Traditions-Genossenschaften und dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist zwar nicht spannungsfrei, aber in vielen persönlichen Gesprächen und Diskussionen über unsere Gemeinsamkeiten und Unterschiede, die zum Teil andere Herangehensweise an die Projektentwicklung usw., konnte gegenseitiges Verständnis hergestellt werden. Ebenso tauschen wir uns mit den übrigen nicht renditeorientierten Akteuren, wie den städtischen Gesellschaften, dem Mietshäusersyndikat, der AG Konzeptverfahren des Runden Tisches der Liegenschaftspolitik, dem AKS Gemeinwohl etc., aus. Dies entspricht unserem demokratischen Selbstverständnis.
5. Zur Beförderung genossenschaftlicher Anliegen und Interessen innerhalb des Senats wurde von uns vorgeschlagen, einen dort verankerten und mit Kompetenzen ausgestatteten Genossenschaftsbeauftragten zu installieren. Seit Frühjahr 2019 gibt es ihn mit Dr. Jochen Hucke, allerdings ohne formelle hausinterne Anbindung. Daher bleibt die Funktion unter ihren Möglichkeiten und agiert der Genossenschaftsbeauftragte nicht auf Augenhöhe mit der Hausleitung der Senatsverwaltung. Auch ist er nicht in alle wesentlichen genossenschaftlichen Projekte von Amtswegen eingebunden. Das muss sich in der kommenden Legislaturperiode ändern und der/die Genossenschaftsbeauftragte mit weitreichenden Kompetenzen ausgestattet werden.

Soweit die positiven Aspekte unseres gemeinsamen Agierens. In der praktischen Umsetzung unserer Vorstellungen ist noch sehr viel zu tun.

6. So gut unsere Position im Stadtdiskurs wahrgenommen wird, so wenig haben wir in der tatsächlichen Umsetzung genossenschaftlicher Projekte erreicht. In den letzten viereinhalb Jahren ist kein einziges genossenschaftliches Neubauvorhaben aufgrund Unterstützung des Landes durch Baulandbereitstellung und/oder Förderung entstanden. Die wenigen laufenden oder in dieser Legislaturperiode fertig gestellten Vorhaben gehen auf Initiativen des vorherigen Senats zurück. Das Konzeptverfahren für die *Schöneberger Linse*, das erste Konzeptverfahren nach den neuen liegenschaftspolitischen Zielen, wurde Anfang 2016, noch unter der alten Regierung begonnen. Bis heute allerdings ist dort noch keine neue Genossenschaftswohnung realisiert.
7. Nach 10 Jahren Stadtdebatte (Stadt neu Denken, Stadt von unten, Stadtforum) konnten marginale Veränderungen in der öffentlichen Baulandbereitstellung erreicht werden, die aber nicht genügen, um genossenschaftlichen Wohnungsbau in signifikanter Größe umzusetzen. Die wenigen angebotenen Grundstücke befinden sich in komplizierter Lage, haben oft ungünstige Zuschnitte, sind meist sehr klein und von den städtischen Gesellschaften als wirtschaftlich nicht sinnvoll zu bebauen eingestuft worden. Da ein freihändiger Erwerb von Bauland durch Genossenschaften, vor allem junge und eigenkapitalschwache, aufgrund des Preisniveaus de facto ausgeschlossen ist, sind wir aber auf diese Angebote angewiesen.
8. Die Überlassungskonditionen sind nicht geeignet, dauerhaft preiswerten Wohnraum zu errichten. Die sogenannten Konzeptverfahren sind verkappte Höchstpreisverfahren, da der Erbbauzins „in den Wettbewerb gestellt“ wird und mit aktuell 10% in die Konzeptbewertung eingeht. Dabei sollte der Bodenwert in der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung gar keine Rolle spielen und die Flächen durch gute und langfristige Konzepte dauerhaft der Spekulation entzogen bleiben. Bei den wenigen Direktvergaben wird ein Zins von aktuell 2,25% auf den sogenannten vollen Wert (jeweiliger Bodenrichtwert) aufgerufen, was erheblich über den zurzeit üblichen Bankzinsen liegt. Diese Höhe wird für nur 20 Jahre zugesagt. Danach behält sich das Land Berlin vor, den Zinssatz auf 4,5% zu erhöhen. Eine erneute Reform ist zwar aktuell in der

Diskussion, aber noch nicht in eine Verwaltungsvereinbarung übernommen. Auch Preisgleitklauseln sind in den Verträgen enthalten, die für die Laufzeit des Vertrags insgesamt erheblich zur Verteuerung des Wohnraums führen. Über die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge besteht ebenfalls noch Uneinigkeit. Die Genossenschaften bevorzugen Kaufverträge bzw. sehr lange und mindestens über 99 Jahre abgeschlossene Verträge mit kalkulierbaren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auch ein Vorkaufsrecht nach Ablauf der 99 Jahre bzw. eine faire Prolongation um weitere 99 Jahre wären ein guter und richtiger Schritt.

9. Die Berliner Konzeptverfahren werden auf der Grundlage des Vergaberechts durchgeführt. Die damit verbundenen Hürden führen zu immensem Bewerbungsaufwand insbesondere für kleine Projektgruppen und sind oftmals für die angebotene Grundstückfläche völlig überfrachtet. Auch auf Seiten der BIM und der Fördergeber werden durch die komplizierten Verfahren enorme Ressourcen vergeudet, ohne dass Mehrwerte für die Stadt geschaffen werden (Stadterendite). Berlin nimmt mit dieser Haltung eine absolute und unverständliche Sonderstellung in Deutschland ein. Ein für die Stadt verbindliches Berliner Modell ist zwar diskutiert aber nicht in Sicht und auch die AG Konzeptverfahren des Runden Tisches der Liegenschaftspolitik findet nur unzureichend Gehör. Der auch vom BjG geforderte zivilgesellschaftliche Vertreter im Steuergausschuss wird durch die SenSW rundweg abgelehnt.
10. Die Wohnungsbauförderung (WFB19) ist nicht auskömmlich und läuft den dramatisch gestiegenen Baulandpreisen, aber auch den seit 2015 um ca. 24% gestiegenen Baupreisen hinterher. Die Mieten der nicht geförderten Wohnungen müssen deshalb oftmals die der geförderten quersubventionieren, was mit dem genossenschaftlichen Gleichheitsprinzip nicht vereinbar ist und zu sehr stark gespreizten Mietspannen innerhalb eines Hauses führt. Durch diese Quersubventionierung, aber auch durch die hohe Erbbauzinsbelastung fallen die Mieten oftmals viel höher aus als nötig und gewollt. Zudem ist die Fördermiete von aktuell 6,70 Euro längst nicht mehr auskömmlich und muss angehoben werden.
11. Auch die Beleihungswertermittlung von Erbbaurechten im Rahmen der Förderdarlehen ist hoch problematisch und muss durch das Land Berlin abgeändert werden. Es ist absolut erforderlich, dass die IBB als durchleitende Bank mit den Förderdarlehen grundsätzlich im Rang hinter darüber hinaus erforderliche Darlehen zurücktritt. Auch der Ansatz bankenüblicher Anforderungen an Mindesteigenkapital für die Förderdarlehen bedürfen der schnellen Überprüfung und Anpassung, da andernfalls vor allem kleinere Hausprojekte, aber auch Gewerbe- und Atelier-Genossenschaften völlig chancenlos sind. Eine Förderbank die nicht fördert, sondern Projekte verhindert, braucht Berlin nicht. Es wäre zu überlegen, ob ein Förderinstitut, das nicht den hohen Anforderungen der BaFin unterliegt, eine geeignetere Einrichtung wäre.
12. Ungeachtet der seit 2018 existierenden spezifischen Genossenschafts-Neubauförderung wurde bisher kein Vorhaben fertiggestellt. Das inzwischen im Landeshaushalt bereitgestellte Fördervolumen von rund 33 Mio. Euro wird bislang ganz überwiegend nur im Programmteil „genossenschaftlicher Bestandserwerb“ abgerufen, der Anteil am Wohnungsneubau beträgt rund 1 Mio. Euro. Zwar begrüßen wir den genossenschaftlichen Bestandserwerb. Neubau von Genossenschaften ist jedoch genauso wichtig und sollte effektiv unterstützt werden. Hierzu gehört neben angepassten Förderkonditionen auch die Vergabe von Bauland zu Bedingungen, die die Projekte ermöglichen, anstatt sie zu konterkarieren (siehe Punkte 8 & 9).
13. Der kumulierte hohe bürokratische Aufwand für recht wenig genossenschaftlichen Wohnungsbau birgt die Gefahr, dass die verfügbaren Kräfte innerhalb der Genossenschaften für die Bewältigung der Hürden eingesetzt werden müssen, anstatt die enorme Kreativität sinnstiftend in die Ausgestaltung der Projekte zu investieren. Die Verfahren erfordern zermürende und für ehrenamtlich geführte Initiativen kaum leistbare Anforderungen, bei denen viele Beteiligte – teilweise auch finanziell - aufgegeben werden. Die Besonderheiten unserer Projekte geraten

aus dem Blickwinkel der beteiligten Institutionen, dabei sollten sie in den Konzeptverfahren die Hauptrolle spielen. Es ist auf exekutiver und legislativer Ebene keine Bereitschaft zu erkennen, sich zu Teilen auf die gemeinwohl- und gemeinschaftsorientierte Philosophie einzulassen und den Projekten zu vertrauen. Im Fall der Schöneberger Linse wurden die Anforderungen an die gemeinwohlorientierten Projekte gleichwohl noch verschärft.

Das **mangelnde Vertrauen in genossenschaftliches und bürgerschaftliches Engagement** sehen wir trotz Beteuerungen in politischen Debatten und im Koalitionspapier als die Hauptursache für das Fehlen von Augenhöhe zwischen Genossenschaften, gemeinwohlorientierten Initiativen auf der einen und Politik und Verwaltung auf der anderen Seite. Diese haben wir nachdrücklich in den Veranstaltungen des inzwischen aufgegebenen Genossenschaftsdialogs mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefordert, der zeitweise jedoch eher den Charakter eines Monologs hatte.

14. Mit dem Mietendeckel wird genossenschaftlicher Wohnungsbau noch weiter erschwert:
 - a) Es ist für Bestandsgenossenschaften keine hinreichende Akkumulation von Eigenkapital möglich, da geplante Einnahmen aus Bestandsmieten reduziert werden. Sich neu gründende Genossenschaften müssen mit einem sehr hohen Eigenkapital an die Projektplanung herangehen, was weite Teile der Bevölkerung ausschließt.
 - b) Die mittelfristige Verringerung der Einnahmen führt zu einer schlechteren Bewertung durch die Finanzinstitute und damit zu höheren Kapitalbelastungen.Wir fordern deshalb den Senat von Berlin dringend auf, über die fatalen Folgen eines pauschalen Mietenstopps, der selbst günstige Genossenschaftsmieten betrifft, ergebnisoffen nachzudenken und die Argumente der gemeinwohlorientierten Akteure ernst zu nehmen. Leider hat sich die Regierungskoalition in keiner Weise mit unseren inhaltlichen Argumenten, die wir in informellen Gesprächen, Veranstaltungen und Anhörungen gegen die konkrete Ausgestaltung des Mietendeckels vorbrachten, mit uns auseinandergesetzt.
15. Unsere Kritik erstreckt sich auch auf die Verfahren zu den großen städtebaulichen Entwicklungsgebieten, wo Genossenschaften zwar, wie in einigen Fällen geschehen, gehört, aber nicht im Sinne einer Zusammenarbeit auf Augenhöhe in den Planungsprozess eingebunden werden. Das betrifft das Kurt-Schumacher-Quartier auf dem ehemaligen Flughafen Tegel ebenso, das Entwicklungsgebiet Michelangelostraße, wie die Bebauung der Buckower Felder. Von einem Genossenschaftsquartier wie es die Landeshauptstadt München derzeit für 800 Wohnungen plant, ist Berlin noch Lichtjahre entfernt, trotz aller Beteuerungen des Senats. Die guten Erfahrungen, die insbesondere München bei der Übergabe vieler Planungsaufgabe an ein Konsortium der zukünftigen Bauherren gemacht hat, berücksichtigt Berlin nicht. Im Gegenteil werden mit sehr tief greifenden Planungsvorgaben inklusive architektonischer Festlegungen die Selbstbestimmung und kreativen Möglichkeiten der Unternehmen stark eingeschränkt. Die Qualität der geplanten Siedlungen hat die Enge der Vorgaben und das Maß an Kontrollanspruch durch die Verwaltung jedoch nicht erhöht.
16. Gänzlich unberücksichtigt bleibt auch die Unterstützung genossenschaftlicher Initiativen zur Erhaltung gewachsener Gewerbehofstrukturen zur Erhaltung der sogenannten Kreuzberger (Berliner) Mischung sowie urbaner städtischer Räume. Die Forderung nach Ausweitung des Milieuschutzes auf das Gewerbe verhält bislang ebenso wie die Umsetzung praktikabler Förderprogramme für Atelierwohnungen.

Forderungen an die künftige Landespolitik und an den neuen Senat von Berlin

Wir erwarten von der künftigen und neu gewählten Landespolitik, unser Kooperationsangebot von 2018 ernst zu nehmen und die Realisierung genossenschaftlicher Projekte als qualitative Bereicherung des Wohnungs- und Städtebaus in Berlin zu erkennen und zu ermöglichen.

Wir erwarten daher:

1. Die unkomplizierte Bereitstellung von Bauland für Genossenschaften und zielorientierte, verbindliche Konzeptverfahren.
2. Die Bereitstellung von ausreichend großen Bauflächen, die die Errichtung von genossenschaftlich verfassten Stadtquartieren ermöglicht und die Umsetzung eines verbindlichen Vergabeschlüssels von 30-40 Prozent.
3. Eine Planungskultur auf Augenhöhe, bei der die städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen bei der jahrzehntelangen Erfahrungen der Genossenschaften in der gemeinwohlorientierten Gestaltung von Städten und Gemeinden und damit der künftigen Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigt werden.
4. Flexible Förderungskomponenten, die im Einklang mit dem genossenschaftlichen Förderziel – Errichtung und Bewirtschaftung dauerhaft preiswerten Wohnraums für die Allgemeinheit der Bevölkerung – stehen.
5. Schaffung von Förderprogrammen und Regelungen, die den Zugang vor allem einkommensarmer Haushalte zur Förderung ihres Genossenschaftsanteils ermöglichen.

Berlin, 15. Februar 2021

BjG – Bündnis junger Genossenschaften Berlin-Brandenburg

Atelierhaus-Genossenschaft-Berlin eG • Blaue Insel eG • Cooperative Mensch eG • Das große und das kleine Haus eG • DIESE eG • Eine für Alle eG • Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG • Freiraumkooperative eG • Genossinnenschaft Schokofabrik eG • genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG • Gewerbehof Saarbrücker Straße eG • habitat eG • Mietergenossenschaft rs20 eG • Luisenstadt eG • Mietergenossenschaft SelbstBau eG • Mietergenossenschaft Unionsplatz Tiergarten eG • Mietergenossenschaft Kollwitzstraße 57 eG • Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG • Neues Wohnen Hellersdorf eG • POI eG • Selbstbaugenossenschaft Berlin eG • Selbstverwaltete Ostberliner GenossInnenschaft (S.O.G.) eG • Stadtbürgergenossenschaft von 2010 eG • Studentendorf Schlachtensee eG • trnsfrm eG • UCB Rot Buckow eG • urban coop berlin eg • WiBeG - Wohnungsbaugenossenschaft in Berlin eG • Wiesenstraße29 eG • Wöhlertgarten eG • Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG • Wohnungsgenossenschaft Mollstraße eG • ZUSAMMENKUNFT Berlin eG