



Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Eine kritische Betrachtung des Bündnisses junger Genossenschaften

Stand: 28. Juni 2023

Das **Bündnis junger Genossenschaften** setzt sich praktisch und auf politischer Ebene seit seinem Bestehen für die Verbesserung und nachhaltige Sicherung einer guten und selbstbestimmten Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten ein. Seine Mitglieder sind Teil des nicht spekulativen Segments auf dem Wohnungsmarkt, das wesentlich zur Dämpfung der Mietentwicklung und Stabilisierung von Quartieren beiträgt. Sie haben in den vergangenen Jahrzehnten nicht nur herausragende wohnungswirtschaftliche und sozialpolitische Innovationsleistungen, sondern wichtige Beiträge zur Quartiersentwicklung, zum Erhalt günstigen Wohnraums sowie zur Baukultur erbracht.

Insofern begrüßt das Bündnis Bestrebungen der Bundespolitik, den an den Wohnenden ausgerichteten, **nicht gewinnorientierten Sektor zu stärken** und den Wohnungsbau bzw. die Sicherung günstiger Wohnungen für niedrige Einkommens- und vulnerable Gruppen zu befördern.

*Allerdings wird das Ansinnen der Schaffung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit als Instrument **kritisch** gesehen. Es ist fraglich, ob dieses Instrument in der Lage ist, im größeren **Maßstab** zu Verbesserungen auf dem Markt zu führen und die Probleme der Wohnungsversorgung auf grundsätzliche und nachhaltige Weise anzugehen – ohne zum Werkzeug des Zwangs- und des Ausschlusses zu werden, das den gemeinwohlorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt **spaltet und damit kontraproduktiv** wirkt. Zudem wird das elementare **Problem des knappen Baulands**, das für die nicht gewinnorientierte Wohnraumversorgung zur Verfügung steht, durch eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit nicht angegangen.*

Folgende positiven Aspekte aber auch Kritikpunkte möchten wir anführen:

- Die geplante **Freiwilligkeit** einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist wesentlich. Die Selbstbestimmung und die vorrangige Orientierung an den Interessen ihrer Mitglieder der Genossenschaften und ähnlicher Akteure müssen bewahrt werden können.
- Das Konzept der **Gewinnausschüttungsbeschränkung** sowie der verpflichtenden **Vermögensbindung** stimmt mit den Satzungsbestimmungen der Genossenschaften in der Regel überein.
- Eine **soziale Mischung** in ihren Beständen zu erreichen, ist das Ziel der Genossenschaften. Für die entsprechende Förderung (Objektförderung) sind **langfristige** (ggf. dauerhafte) **Belegungsbindungen und Mietregelungen** vorstellbar, sofern sie mit den Satzungszielen vereinbar sind. Allerdings müssen die Bindungen einige faire Bedingungen erfüllen:
 - Die **Selbstbestimmung** der Genossenschaften bei der Belegung darf nicht eingeschränkt werden: Nutzende müssen Mitglied werden können, die Genossenschaft kann innerhalb der Einkommensgrenzen die Vergabe selbst bestimmen.
 - Die **soziale Mischung** der Nutzenden muss möglich bleiben, keine Ghattobildung.
 - **Nutzungsmischung** von Wohn-, Gewerbe- und soziokulturellen Nutzungen muss grundsätzlich möglich und förderwürdig sein.
 - Der **Eigenkapitalschwäche** junger genossenschaftlicher Projekte muss durch geeignete Instrumente begegnet werden.
 - **Flexibilität bei der Ausgestaltung von Vertragsverhältnissen**, wenn z.B. ein sozialer Träger oder ein Künstlerverein Hauptmieter für ihre Klientel werden, müssen berücksichtigt werden.
 - Die **Überprüfung** der Bindungen muss partnerschaftlich und **mit angemessenem Aufwand** erfolgen können.
 - Vor allem setzt eine sehr langfristige Bindung voraus, dass auch die **finanzielle Kompensation in späteren Instandhaltungs- und Modernisierungszyklen** adäquat und gesichert zur Verfügung steht – um die Unternehmen nicht mittel- oder langfristig in wirtschaftliche Schieflage laufen zu lassen oder Instandhaltungen zu verhindern.

- Eine **Kumulierbarkeit** der gewährten Begünstigungen mit den Wohnungsbauförderungen der Länder muss möglich sein.
- Das Konzept der **Gemeinwohlwohnungen** im Bestand (von Dirk Löhr und Jochen Lang), die gegen langfristige Bindungen gefördert werden, erscheint im Sinne einer Partnerschaft für eine gute Stadtgesellschaft interessant und sollte getestet werden.

Zu befürchten ist, dass eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die diese Aspekte nicht berücksichtigt, für bestehende gemeinwohlorientierte Akteure auf dem Wohnungsmarkt **unattraktiv oder unmöglich** ist. Wenn dann Förderungen nur noch an „Gemeinnützige Unternehmen“ ausgegeben werden, würde dies zu Verwerfungen in diesem Sektor führen, wichtige Akteure ausschließen und insgesamt kontraproduktiv wirken. Eine Steuerreduktion ist für die meisten Unternehmen dieses Sektors kein hinreichendes Argument, die eigene Handlungsfreiheit stark einzuschränken.

Wenn es erfreulicherweise Ziel der Bundespolitik ist, den nicht gewinnorientierten Wohnungssektor zu stärken und den Wohnungsbau bzw. die Sicherung günstiger Wohnungen für niedrige Einkommens- und vulnerable Gruppen zu fördern, dann sollte doch zumindest untersucht werden, warum **andere Instrumente**, wie z.B. langlaufende (50 Jahre und mehr) oder ewige, zinslose Darlehen, abgesichert im Nachrang, dieses Ziel nicht ebenso gut oder sogar noch besser erreichen, als eine Neue Gemeinnützigkeit.

Fazit

Die Mitglieder des Bündnisses begrüßen den Willen der Bundesregierung, die Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die verlässlich breiten Bevölkerungsgruppen günstigen Wohnraum anbieten, stärken zu wollen. Wir finden dabei einzelne Ansätze wie die Freiwilligkeit, die Offenheit für Rechtsformen und die Möglichkeit, auch nur Teile des Bestands eines Wohnungsunternehmens einzubringen, interessant. All diese Punkte widersprechen aus unserer Sicht jedoch dem Konzept, die Förderung, die erreicht werden soll, als ein Instrument des Steuerrechts zu gestalten.

Anstatt einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit halten wir eine gezielte Objektförderung im Wohnungsbau mit langfristigen Bindungen für wesentlich sinnvoller, zumal wenn sie auch im Bestand durch die Bindung so genannter Gemeinwohlwohnungen angewandt werden kann. Gerade im Zusammenhang mit den anstehenden Sanierungserfordernissen könnte eine solche Kooperation für beide Seiten günstig sein. Um die Zusammenarbeit mit den bestehenden nutzerorientierten Akteuren attraktiv zu gestalten, muss die langfristige Bindung sowohl eine Bewohnermischung als auch die Nutzungsmischungen zulassen, auf genossenschaftliche Belange wie Mitgliedschaft der Nutzer*innen, ggf. höheres Eigenkapitalerfordernis etc. eingehen und im Gegenzug auch spätere Instandhaltungszyklen finanziell fördern.

Das Berliner Bündnis junger Genossenschaften (BjG) wurde 2017 von mehreren Genossenschaften gegründet, um ihre wichtige Rolle für eine nachhaltige, durchmischte und solidarische Stadtentwicklung auch in Zukunft für Berlin und darüber hinaus zu stärken. Dabei richtet sich der Fokus auf die gemischte Stadt, zu der neben dem Wohnen auch Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen gehören. Die ca. 40 Mitglieds-genossenschaften aus diesen Bereichen engagieren sich dafür, das genossenschaftliche Bauen und Wohnen im Interesse der Genossenschaftsmitglieder und der Gesellschaft zu befördern und weiterhin Beiträge für gemischte Quartiere, bezahlbare Wohnungsversorgung und vielfältige gemeinschaftliche Nutzerstrukturen zu leisten. Das gemeinsame Ziel ist eine nachhaltige, durchmischte und solidarische Stadt. Dafür setzt sich das Bündnis für die Förderung der Genossenschaftsidee im Immobilienbereich und die Schaffung guter wirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen für Genossenschaften als Akteure der Stadtentwicklung ein.

www.junge-genossenschaften.de