



Stellungnahme des Bündnisses junger Genossenschaften (BjG) zur ersten Jahressitzung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen am 21. Januar 2025 im Roten Rathaus Berlin

Sehr geehrter Herr Regierender Bürgermeister Wegner,
sehr geehrte Damen und Herren Senatsmitglieder,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

in diesen herausfordernden Zeiten zunächst Ihnen allen ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr!

Sie, lieber Herr Wegner, haben auf der letzten Sitzung die Bedeutung der Genossenschaften betont und die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft als dritte Säule des Wohnungsbaus in Berlin hervorgehoben.

Ich selbst habe im Rahmen der Bilanzierung auf der letzten Bündnissitzung dargelegt, welchen Anteil hieran die 40 Mitgliedsgenossenschaften des BjG zu leisten bereit sind, wenn das Land Berlin die Rahmenbedingungen für die Genossenschaften so gestaltet, dass eine zügige Umsetzung der avisierten Wohnungsbauprojekte möglich ist.

Das BjG begrüßt daher die Bemühungen des Landes Berlin, das erhebliche regionale Wohnungsdefizit u. a. durch die Beschleunigung der Entwicklung neuer Stadtquartiere zu bekämpfen. Wir halten es zudem für dringend geboten, neben den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auch die Genossenschaften rechtzeitig in den frühen Planungsphasen miteinzubinden, um in der Umsetzung die gewünschten vielfältigen und bezahlbaren Stadtquartiere auch gemeinsam gestalten zu können. Wir haben hierzu Angebote für eine **Coop-City Tegel** gemacht, bis heute aber kein ernsthaftes Gesprächsangebot für eine gemeinsame Planungsphase erhalten. Auch für das Gebiet **Am Sandhaus** haben wir unsere Beteiligung angeboten, wurden aber – wie hier bereits dargelegt – nicht weiter berücksichtigt.

Die Schwierigkeiten in der Schaffung verbindlicher Vorgaben für die Berliner Konzeptverfahren habe ich im Nachgang des gescheiterten Verfahrens um die **Eine für alle eG** ebenfalls auf der letzten Sitzung mit Nachdruck dargelegt.

Seit unserem letzten Zusammentreffen drohen nun weitere Blockaden im genossenschaftlichen Wohnungsbau und diesmal im Zuge der Bewilligungsprüfung der Förderprojekte durch die landeseigene IBB. Es handelt sich hier jeweils um Anträge auf vorhandene Förderprogramme, die zwar existieren, aber aktuell bei keiner jungen Genossenschaft bewilligt werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaft **„Am Ostseeplatz“** eG hat für das Konzeptprojekt Radenzer Straße in Baumschulenweg Fördermittel für 99 Wohnungen und für das **„Neue Gartenfeld“** in

Spandau Fördermittel für 323 Wohnungen beantragt, die nunmehr von der IBB mit der Begründung, „die Genossenschaft wachse zu schnell“, blockiert und nicht freigegeben werden. Obwohl die Genossenschaft mit weiteren renommierten Finanzinstituten kooperiert und eine 1A-Bonität besitzt und bereits hohe Summen für Planung und Grundstückserwerb finanziert hat, werden ihr die Förderverträge durch die IBB versagt.

Die Selbstbau eG hat, in einer unglaublichen Kraftanstrengung und von Senats-Stellen ermuntert, die gemeinwohlorientierten und stadtbekanntesten Wohnprojekte am **Hirschhof** und in der Kastanienallee 86 (**Tuntenhaus**) sowie das Wohnhaus **Kuchenkaiser** in der Kreuzberger Naunynstraße vor einer Verdrängung bewahrt und für die Modernisierung von 110 Wohnungen Fördermittel beantragt. Und genau dieser Selbstbau eG wird derzeit von der IBB vorgeworfen, sie habe sich nunmehr übernommen. Die Förderverträge für alle drei Projekte werden also quasi nach dem *Sippenhaftsprinzip* durch die IBB verweigert.

Der nicht minder engagierten **Bremer Höhe eG** wirft die IBB für die Schönhauser Allee 135 vor, sie würde – trotz eingebrachten Eigenkapitals von 30 Prozent und 15-prozentigen Kostensteigerungspuffern pro Jahr - nicht ausreichend weitere Liquiditätspuffer vorhalten und nach dreißig Jahren mit dem Projekt zu wenig Gewinne erwirtschaften. Auch hier wird der eingereichte Fördervertrag nicht weiterbearbeitet und werden die erforderlichen Modernisierungsmittel verwehrt.

Meine eigene Genossenschaft, die **Studentendorf Schlachtensee eG**, hat im Rahmen des Bundesprogramms Junges Wohnen drei Projekte mit insgesamt 400 Wohnplätzen für Studierende und AZUBIS unter anderem für die international tätige ABB eingereicht und für alle drei Projekte eine lapidare Absage mit der Begründung erhalten, Erbbaurechte könnten bei der Bewertung des Eigenkapitals nicht berücksichtigt werden. Und das, obgleich die Vergabe von Erbbaurechten bevorzugte Vergabep Praxis des Berliner Senats ist. Die Projektanträge haben bis heute nicht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verlassen, das Auswahlverfahren ist undurchlässig und die Anträge sind auch nicht mit der Förderbank diskutiert worden, wie wir aus unterrichteten Kreisen erfahren haben.

Schwierigkeiten im Umgang mit den Förderanträgen gibt es auch bei den aktuellen Projekten der **GSP eG** in Karlshorst sowie der **Genius Wohnbau eG**.

Am dramatischsten spitzt sich allerdings die Situation bei der **POI eG** für ihr kleines Wohn- und Atelierhausprojekt in der Brandenburgischen Straße in Steglitz zu. Das ebenfalls aus einer Konzeptvergabe hervorgegangene genossenschaftliche Selbstbauprojekt wird seit Jahren mit immer neuen Auflagen konfrontiert, durch die Förderbank hingehalten und der Projektstart verweigert, so dass das genossenschaftliche Bauvorhaben zu scheitern droht, wenn nicht schnellstmöglich durch die Senatsspitze eingegriffen und eine politische Entscheidung an die Bank erlassen wird.

In allen Fällen geht es um erhebliche Gelder sehr vieler Genossenschaftsmitglieder, die vorinvestiert wurden, um die Projekte möglich zu machen und die nun verlorenzugehen drohen. Insgesamt werden zurzeit die zeitnahe Einrichtung und nachhaltige Sanierung von zirka 1.000 Wohnungen und ebenso dringend benötigten Wohnheimplätzen durch Senat und IBB blockiert.

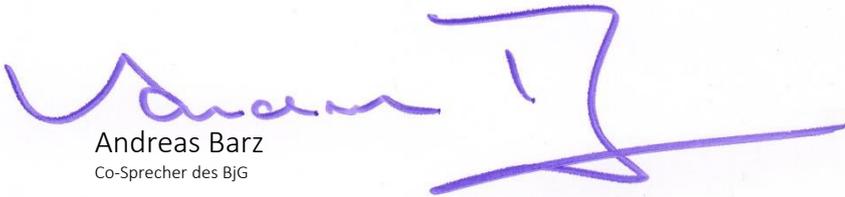
Dieses offensichtliche Desinteresse an genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekten steht in einem krassen Gegensatz zu der von Ihnen formulierten Idee einer dritten Säule, lieber Herr

Wegner. Viele der investitionswilligen Berliner Genossenschaften haben sich inzwischen von einer Kooperation mit der Landespolitik abgewendet und konzentrieren sich auf die Bestandserhaltung ihrer Siedlungen und Gebäude. Andere Genossenschaften errichten Wohnungen im Umland und im Land Brandenburg, da sich dort die Bedingungen und die Zusammenarbeit wesentlich reibungsloser gestalten als in Berlin.

Offensichtlich mangelndes Vertrauen der Berliner Verwaltung und ihrer Förderinstitutionen in die Leistungsfähigkeit der Berliner Genossenschaften, keine behördliche Routine eines genossenschaftlichen Basisbetriebs in der Abwicklung der Förderverträge, was in anderen bundesdeutschen Städten längst Praxis ist, sowie das Fehlen eines vertrauensvollen Miteinanders werden unweigerlich dazu führen, dass in der Perspektive der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Bundeshauptstadt zum Erliegen kommen wird - es sei denn, dass Sie, lieber Herr Wegner, endlich den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu einer Richtlinie ihres Regierungshandelns für die laufende Legislatur erklären.

Sollten die genannten genossenschaftlichen Wohnprojekte wirklich scheitern, hat nicht nur die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft Schaden genommen, sondern unsere Demokratie! Wer so mit den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt und ihren Ressourcen umgeht, muss sich nicht wundern, wenn sich mehr und mehr Menschen von der Demokratie abwenden und anfällig werden für andere Gesellschaftsmodelle. Eigentlich sollen unsere Instanzen Willkür ausschließen, sollte politisches Verhalten berechenbar sein und für Zuverlässigkeit stehen. Wer Grundregeln der Demokratie nicht achtet, zerstört sie.

Wir machen eine Auflösung der Förderblockade der IBB für die oben genannten Projekte und eine konstruktive Lösung bis Mitte Februar zum Lackmustest. Andernfalls werden die Jungen Genossenschaften das Wohnungsbündnis verlassen!



Andreas Barz
Co-Sprecher des BJG