

Genossenschaften fördern - für langfristig bezahlbaren Wohnraum

Berlin, den 20. September 2016

Nutzung politischer Instrumente zur Unterstützung von Genossenschaftsneugründungen und Förderung bezahlbarer Wohnungen

Berlins Bevölkerung wächst. Der knapper werdende Wohnraum, Zweckentfremdung und spekulative Investitionen führen zu steigenden Preisen. Die Ziele, bezahlbaren Wohnraum und eine sozialen Stadt- und Quartiersentwicklung mit ausgewogener Bewohnerstruktur zu schaffen, lassen sich nicht allein mit Investoren oder durch einzelne Maßnahmen städtischer Bauträger verwirklichen.

Wohnungsbaugenossenschaften können dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen. Sie sind ein Instrument, nachhaltig günstigen und sicheren Wohnraum zu schaffen. Ihr gemeinschaftliches Wohnmodell wirkt integrativ und trägt zum Gemeinwohl bei.

Damit Wohnungsbaugenossenschaften sozialverträgliche Einstiegsmöglichkeiten bieten und bezahlbaren Wohnraum mit Kaltmieten in Höhe von 6,50 € in relevantem Ausmaß erstellen können, sollten sie durch folgende Maßnahmen unterstützt werden:

- **Landesbürgschaften als eigenkapitalersetzende Mittel**
- **Vergabe landeseigener Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften im Erbbaurecht**

I) Aktuelle Situation in Berlin - Verknappung bezahlbaren Wohnraums

Für breite Teile der Bevölkerung wird es schwerer, Wohnraum in Berlin bezahlen zu können, sowohl was die Mieten anbelangt, als auch die Anschaffung von Eigentumswohnungen. Die Schaffung neuer Sozialwohnungen und für die Mittelschicht bezahlbarer Wohnungen ist in der Politik mittlerweile Konsens, doch werden alle Bemühungen dem Ausmaß der Problematik bislang nicht gerecht.

Es werden bei Weitem nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft, hier Lösungen zu schaffen und innovative und gemeinnützige Bauträger wie kleine Baugenossenschaften zu fördern. Die folgende Argumente liefern eine Grundlage für eine Anpassung der Förder- und Vergabepraxis für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung in Berlin.

II) Förderpraktiken und Wirksamkeit auf dem Prüfstand

Angewandte Maßnahmen, um den Bau von bezahlbarem, nicht-spekulativen Wohnraum in Berlin zu fördern, sind zum Einen die kostenlose Vergabe öffentlicher Grundstücke an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Diese Änderung der Liegenschaftspolitik ist zu begrüßen, zumal ein kleiner Teil der Grundstücke in Konzeptvergabeverfahren unterhalb des Marktpreises an Genossenschaften vergeben sollen. Diese Verfahren sind ein Schritt in die richtige Richtung, so sie effizient und in relevanter Anzahl durchgeführt werden.

Ein zweites angewandtes Instrument ist die Wohnungsneubauförderung, wodurch auch freie Träger wie Genossenschaften verpflichtet werden können, mindestens 25 % ihrer erstellten

Wohnungen zu einer Kaltmiete von 6,50 € an Personen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vergeben. Allerdings endet diese Mietpreisbindung bereits nach 30 Jahren, während derer zudem regelmäßig Mietsteigerungen vorgenommen werden können.

Das Instrument der Wohnungsbauförderung bedingt eine Quersubventionierung der mietpreisgebundenen Wohnungen in einem Neubauprojekt, wodurch die restlichen 75 % der Wohnungen übermäßig verteuert werden. Dies lässt sich auch bei Neubauprojekten der finanziell begünstigten städtischen Wohnungsbaugesellschaften beobachten.

Da sich nicht gewinnorientierte Wohnungsbaugenossenschaften für 100 % bezahlbaren Wohnraum einsetzen, sollten sie durch alternative Instrumente besser gefördert werden.

III) Gesellschaftlicher Beitrag der Wohnungsbaugenossenschaften

Genossenschaftliches Bauen bedeutet sicheren Wohnraum mit moderaten Mieten für alle. Darüber hinaus liefern besonders neugegründete Wohnungsbaugenossenschaften zeitgemäße Konzepte und innovative Ansätze für gemeinschaftliches, ökologisches und bezahlbares Wohnen. Durch die integrative Wirkung von intergenerationellen Wohnprojekten, neuen Wohnkonzepten und Aspekten der Sharing Economy leisten diese einen wichtigen Beitrag zur Quartiersentwicklung, der Integration von sozial Schwachen und von Geflüchteten. Sie tragen damit zu einer sozialen Stadt und zur Erreichung politischer Ziele in Berlin bei.

Vor dem Hintergrund steigender Grundstücks- und Baupreise, sollte diese Gemeinwohlwirkung in der Förder- und Vergabep Praxis des Landes angemessene Berücksichtigung finden.

IV) Konzepte und Lösungen

Genossenschaften könnten beim Neubau auf Grundstücken aus Konzeptverfahren aufgrund der aktuell günstigen Baudarlehen am Markt von sich aus bezahlbaren Wohnraum mit Kaltmieten ab 6,50 € anbieten. Um diesen Wohnungsbau mit Fremdkapital zu finanzieren, sei es über Förderdarlehen der KfW, IBB oder Geschäftsbanken, muss in der Regel ein Eigenkapitalanteil von ca. 20 % oder anderweitige Sicherheiten nachgewiesen werden. Neu gegründete Genossenschaften verfügen aber über keine ausreichende Bonität.

Würden sie den Wohnraumförderungsbestimmungen folgen und 25 % der Wohnungen an WBS-berechtigte Personen vergeben, so ergibt sich die Frage, woher das benötigte Eigenkapital für diese Wohnungen kommt. Den Mietern der Sozialwohnungen und Mitgliedern mit mittleren Einkommen ist es nicht möglich, die benötigte Summe aufzubringen und es ist nicht zielführend, dieses Eigenkapital von den übrigen Genossenschaftsmitgliedern einzufordern.

Die *urban coop berlin eg* schlägt deshalb Folgendes vor:

Landesbürgschaften zur Akquise von Eigenkapitalersatzmitteln, wie sie im Bereich der Wirtschaftsförderung schon lange ein bewährtes Förderinstrument sind und von zahlreichen Experten auch für Genossenschaften gefordert werden. Für landeseigene Wohnungsbaunternehmen, wie die Berlinovo übernimmt das Land Berlin bereits Bürgschaften. Aber auch Genossenschaftsgründungen wurden so bereits im Jahr 2000 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung umfassend unterstützt: So konnte die "Bremer Höhe eG" nur durch Förderung einkommensschwacher Mitglieder zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen und der Gewährung einer Landesbürgschaft als Ausgleich für fehlendes Eigenkapital gegründet werden.

Durch gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften entstehen Wohnungen mit sozialverträglichen, dauerhaft stabilen Mieten, ohne den bürokratischen Aufwand einer Berechtigungsprüfung für jeden einzelnen Mieter. Im Gegensatz zur aktuellen Wohnungsneubauförderung des Senats, für die große Summen in Form von Darlehen bereitgestellt werden müssen, verursachen Bürgschaften keine finanzielle Belastung für den Landeshaushalt.

Mit einer Bürgschaft würde man im gleichen Bauprojekt statt der in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen geforderten 25 %, doppelt so viele Wohnungen für 6,50 € Kaltmiete realisieren können und die restlichen 50 % der Einheiten lägen bei 10 € Kaltmiete. Da die Bewohner kein Eigenkapital mitbringen müssten, stünden die Wohnungen Allen offen.

Die Vergabe städtischer Liegenschaften im Erbbaurecht ist eine weitere effiziente und effektive Förderungsmöglichkeit, die die Erstellung bezahlbaren Wohnraums beschleunigt. Auf diesem Wege werden die Investitionskosten des Bauträgers reduziert, da kein Grundstück erworben werden muss. Der Eigenkapitalanteil zur Finanzierung sinkt und eine genossenschaftliche Neubauwohnung wird so für einen weit größeren Bevölkerungsteil erschwinglich.

Die Stadt hat darüber hinaus den Vorteil, dass sie eine Nutzungsbindung für bezahlbaren Wohnraum festschreiben kann, ihren Besitz nicht aus der Hand gibt und sich so die langfristige Steuerbarkeit bewahrt. Die Maßnahme benötigt keine Landesmittel, sondern generiert im Gegenteil Einnahmen aus den Pachtzahlungen, wie sich z.B. in Wien und Zürich beobachten lässt. Voraussetzung für Kaltmieten von 6,50 € ist allerdings ein Erbbauzins von 3 %.

V) Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Zusammengefasst schlägt die *urban coop berlin eg* der nach dem 18. September 2016 in Berlin regierenden Koalition Folgendes vor:

Landesbürgschaften zur Akquise von Eigenkapitalersatzmitteln

Die Stadt Berlin erleichtert durch Bürgschaften den Zugang zu neugegründeten Wohnungsbaugenossenschaften. Ohne finanzielle Belastung für den Haushalt, können so durchgehend niedrigere Mieten erzielt werden.

Verstärkte Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht

Die Stadt Berlin verkauft ihre Grundstücke nicht mehr, sondern verpachtet sie zunehmend im Erbbaurecht. Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger werden so von hohen Anschaffungskosten für Grundstücke entlastet.

urban coop berlin eg - Projektentwicklung für Wohnungsbaugenossenschaften



Robert Ostmann
Vorstand