

Baugenossenschaften beklagen Probleme in Berlin

Bündnis wendet sich wiederholt an Stadtentwicklungssenator Scheel (Linke). Bislang ohne Erfolg. Es fehlen Grundstücke und langfristige Perspektiven beim Erbbaurecht, um den Neubau zu fördern

ISABELL JÜRGENS

BERLIN – Dass das Verhältnis zwischen den Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und dem rot-rot-grünen Senat als angespannt gilt, ist bekannt. Neu dagegen ist, dass nun auch das „Bündnis junge Genossenschaften in Berlin (BjG)“ offen eine Kursänderung in der Wohnungspolitik fordert. Zu dem Bündnis zählen durchaus Genossenschaften, die eher dem links-alternativen Spektrum zuzurechnen sind. Doch nachdem sich Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke), der im August 2020 die Nachfolge der zurückgetretenen Senatorin Katrin Lompscher (Linke) angetreten hatte, sich für ihre Anliegen genauso unzugänglich zeigt wie seine Vorgängerin, macht sich nun Enttäuschung breit.

Das aus 25 Genossenschaften bestehende Bündnis, zu dem unter anderem die Freiraumkooperative eG, das Forum Kreuzberger Wohnenossenschaft eG, aber auch Schwergewichte wie die im Jahr 2000 gegründete Bremer Höhe oder die umstrittene „Diese eG“ gehören, hat sowohl im Oktober als auch Dezember 2020 an Senator Scheel geschrieben. In dem Thesenpapier unter der Überschrift „Probleme der Genossenschaftsförderung und Grundstücksvergabe“ weist das 2017 gegründete Bündnis Scheel auf „gravierende und den genossenschaftlichen Wohnungsbau hemmende Hindernisse“ hin.

So beklagen die Genossenschaften den vom Senat gewählten Weg, keine Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Wohnbauten mehr zu veräußern – auch nicht an Genossenschaften, die für sicheres, selbstbestimmtes und preisgünstiges Wohnen in der Stadt stehen. Alle Genossenschaften zusammen geben in Berlin aktuell mit ihren rund 200.000 Wohnungen etwa 500.000 Berlinern ein Zuhause. Im Schnitt liegt die Miete bei ihnen nach eigenen Angaben bei 5,60 Euro pro Quadratmeter und Monat (2019) und damit einen Euro unter dem Berliner Mietspiegel 2019.

Elf Prozent des gesamten Wohnungsbestandes

Derzeit verfügen „junge“ und „alte“ Genossenschaften über etwa elf Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Hauptstadt. „Diesen stabil zu halten heißt, in den nächsten 15 Jahren mindestens 20.000 Wohnungen durch Genossenschaften zu errichten“, schreiben die Verfasser. Doch das vom Land Berlin eingeführte Erbbaurechtskonstrukt verhindere dies. Es vermindert den Beleihungswert, sodass nur wenige Kreditinstitute zur Finanzierung solcher Vorhaben bereit seien. „Die wenigen, die sich darauf einlassen“, sehen den Beleihungswert bei lediglich 20 bis 30 Prozent im Vergleich zum Volleigentum. Auch die kurze Dauer der von der landeseigenen



Die Baugenossenschaft Möckernkiez in Kreuzberg – ein Großvorhaben. FOTO: RETO KLAR/FFS

Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) angebotenen Erbbaurechtsverträge von 60 Jahren bereiteten Probleme, so das Bündnis. In diesem Zeitraum seien die Herstellungskosten gerade so eben refinanziert. „Wir hatten wiederholt eine

Vertragsdauer von mindestens 99 Jahren angeregt“, heißt es in dem Schreiben vom 22. Dezember. „Alles zusammen genommen führt dazu, dass die Betroffenen mit außergewöhnlich hohem Eigenkapital agieren müssen, was gerade für uns

Genossenschaften schwierig ist und den Förderzwecken zuwider läuft“, heißt es weiter. Zudem würden bei den Ausschreibungen in den Konzeptverfahren als Bemessungsgrundlage bis zu 5500 Euro je Quadratmeter angesetzt. Zielführender wäre es, den reinen Ertragswert anzusetzen, schlagen die Genossenschaftler vor.

Ebenfalls geändert werden sollte laut ihrem Schreiben die sogenannte Aufteilungspflicht bei Neubauförderung, auf die die landeseigene Investitionsbank IBB besteht. Dieses verursache nicht nur zusätzliche Kosten und Probleme bei der Hausbewirtschaftung, sondern die Realteilung der Gebäude nach dem Wohneigentumsgesetz WEG sei mit dem Genossenschaftsgedanken nicht vereinbar.

„Auf unseré beiden Briefe vom Oktober als auch vom Dezember haben wir noch keinerlei Antwort bekommen“, berichtet Ulf Heitmann, Vorstand der Genossenschaft „Bremer Höhe“ und Sprecher des BjG. Einzig der Bestandserwerb werde vom Land aktuell gefördert, wenn Bezirke das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten unbedingt ausüben wollten, diese jedoch ablehnten. „Am Neubau durch die Genossenschaften gibt es aber nach wie vor kein Interesse“, stellt Heitmann fest. „Wir sind bereit, zu dem Neubau beizutragen, benötigen jedoch die Unterstützung der Berliner Landespolitik insbesondere bei der Grundstücksvergabe“, versichert er. Die „älteren“ Genossenschaften

springen den „jungen“ bei: „Auch wenn es zwischen den ‚jungen‘ und ‚älteren‘ Genossenschaften Unterschiede gibt – insbesondere die wirtschaftliche Basis und Finanzkraft – sind die Forderungen der jungen Genossenschaften nachzuvollziehen und richtig“, sagt Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina. „Die Regelungen zum Erbbaurecht konterkarieren unsere Bemühungen, die Neubaukosten und die damit verbundenen Mieten zu begrenzen. Das Erbbaurecht führt zu wesentlich höheren finanziellen Belastungen, welche durch die Mieten refinanziert werden müssen.“ Unterstützung äußerte am Montag die oppositionelle CDU: „Entgegen allen Beteuerungen des Senats finden die Genossenschaften immer noch kein Gehör und bekommen keine Grundstücke“, so der baupolitische Sprecher der CDU, Christian Gräff. Es sei bemerkenswert, dass selbst die „alternativ angehauchten“ Genossenschaften an Rot-Rot-Grün verzweifeln.

In der Senatsbauverwaltung hieß es, dass die Beantwortung des Briefs der Baugenossenschaften in Bearbeitung sei. Zudem verwies man darauf, dass die Senatsfinanzverwaltung für die Liegenschaften zuständig sei. Inhaltliche Forderungen müssten deshalb dort gestellt werden. Zudem betonte eine Sprecherin, dass die Förderung von elf Bestandsverfahren bewilligt sei.

Das Nachsehen haben die Berliner

Junge Genossenschaften wollen endlichen bauen

ISABELL JÜRGENS

Es ist schon ein alarmierendes Zeichen, wenn sich gemeinwohlorientierte Vermieter mehrfach an „ihren“ zuständigen Senator wenden, monatelang keinerlei Reaktion auf ihre Problemanalyse und entsprechende Verbesserungsvorschläge erhalten. So ist es den in einem Bündnis zusammengeschlossenen „jungen Berliner Genossenschaften“ ergangen.

Die meisten der in dem Bündnis vertretenen 25 Genossenschaften kommen selbst aus der links-alternativen „Hausretter“-Szene. Bisher standen sie bei den Linken nicht unter dem Generalverdacht, der Immobilienlobby das Wort zu reden. Mit ihren Mieten weit unter dem Berliner Durchschnitt und der weitgehenden Mitbestimmungsrechte für ihre Mitglieder sind die Genossenschaften – egal, ob alt oder jung – ein gewichtiger Garant für soziales und sicheres Wohnen in der Stadt.

Wenn diese beklagen, die Regelungen zum Erbbaurecht würden die Bemühungen, die Neubaukosten und die damit verbundenen Mieten zu begrenzen, konterkarieren, sollte gerade ein Senat, der sich sozial gerechtes Wohnen auf die Fahnen geschrieben hat aufmerksam zuhören. Es darf nicht sein, dass aus rein ideologischen Gründen an der Maxime festgehalten wird, keine landeseigenen Grundstücke mehr aus der Hand zu geben. Viele Berliner würden liebend gern Genossenschaftler werden – lieber übrigens als Mieter bei einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Doch mangels Wohnungen herrscht bei den meisten Genossenschaften Aufnahmestopp, während die Landeseigenen zunehmend überfordert sind und immer mehr Neubauprojekte vor sich herschieben.

Wenn sich an dieser Politik nichts ändert, bleibt es dabei, dass Genossenschaften lediglich bei einigen wenigen Einzelprojekten zum Zuge kommen. Das Nachsehen haben die Berliner, die sicher und zu fairen Preisen in ihrer Stadt wohnen wollen.