

Wir bauen die Stadt der Vielfalt

Ein Kooperationsangebot

Junge Genossenschaften Berlin
2018





Kurzfassung

Berlin braucht in den nächsten 15 Jahren mehr als 200.000 zusätzliche Wohnungen. Vor allem die Errichtung von Wohnraum, den sich Menschen mit geringerem Einkommen und mit besonderen Wohnbedarfen dauerhaft leisten können, muss mit Vorrang auf die politische Tagesordnung. Ansonsten wird sich unsere heute noch in den meisten Stadtteilen sozial gemischte Stadt sozialräumlich so stark in arme und reiche Stadtquartiere aufspalten, wie dies in vielen Weltmetropolen zu beobachten ist – mit massiven Nachteilen für den sozialen Zusammenhalt, die Verteilung der Lebenschancen und die demokratische Teilhabe an stadtpolitischen Entscheidungen.

Neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind seit 130 Jahren Genossenschaften diejenigen, die ihre Wohnungen dauerhaft sozial verantwortungsvoll und preiswert vermieten. In jeder Epoche, in der Wohnungsbau in großem Umfang notwendig war, haben neben bereits bestehenden auch neue genossenschaftliche Akteure bemerkenswerte Beiträge für eine lebendige Stadt Berlin geleistet. Diese Potenziale wurden nachhaltig durch gezielte politische Unterstützung gefördert. Dafür werben wir mit dieser Broschüre und machen Vorschläge, wie genossenschaftlicher Wohnungs- und Städtebau wieder eine größere Rolle spielen kann.

Um den Anteil genossenschaftlichen Wohnraums von derzeit ca. 12 % stabil zu halten, müssen im genannten Zeitraum mehr als 20.000 Genossenschaftswohnungen gebaut werden. Dieses Ziel können Genossenschaften nicht ohne effiziente Unterstützung erreichen, erst recht nicht in einem von enormen Bodenpreissteigerungen geprägtem Umfeld.

In diesem Papier machen wir Vorschläge, wie die Ressourcen aller Genossenschaften zum Wohle der

Stadt Berlin aktiviert werden können und welchen Nutzen das Land Berlin und die Berliner im Gegenzug dafür erhalten.

Wir beginnen mit der Darstellung dessen, was junge Genossenschaften in den letzten Jahren bereits geleistet haben und welchen Mehrwert ihre Arbeit für Berlin hat.

Unsere Vorschläge, wie Genossenschaften gezielt unterstützt werden sollten, haben vor allem die Überlassung von Bauland und die Förderung von Genossenschaftsmitgliedern mit geringem Einkommen und Vermögen zum Gegenstand.

a) Baulandüberlassung

- Schlanke und zügige Konzeptverfahren
- Standortspezifische Vergabekriterien, die auch städtebauliche Ziele beinhalten: Nutzungsmischung, Inklusion, moderne Mobilität und Energiekonzepte
- Überlassung zu einem frühzeitig festgesetzten Festpreis, der sich am Förderziel „Errichtung dauerhaft preiswerten Wohnraums“ orientiert
- Transparenz und Dialog auf Augenhöhe als durchgehende Planungsprinzipien

b) Förderung

- Flexible Wohnungsbauförderrichtlinien, die an das jeweilige Förderziel und die Besonderheiten der Zielgruppen der Förderung angepasst werden können
- Fördersegment Eigenkapitalersatzmittel für junge Genossenschaften und Genossenschaftsneugründungen
- Genossenschaftsanteilsförderung durch zinslose bzw. niedrig verzinsten Darlehen für einkommens- und vermögensschwache Haushalte



SelbstBau eG, Architekten: SKP

Inhalt

Kurzfassung	3
Junge Genossenschaften – Potenziale für die Berliner Stadtentwicklung nutzen!	4
Ausgangssituation in Berlin	5
Junge Genossenschaften können das leisten	6
Mehr genossenschaftliches Wohnen in Berlin	8
Genossenschaftsquartiere schaffen Vielfalt	10
Konzeptverfahren – praktische Handhabung	13
Finanzierung und Förderung	17

Junge Genossenschaften – Potenziale für die Berliner Stadtentwicklung nutzen!

Berlin braucht dauerhaft bezahlbare Wohnungen, vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen und mit besonderen Bedarfen. Andere Bundesländer und Städte zeigen, dass die Einbindung von Genossenschaften in die Entwicklung und Bestandssicherung von Quartieren möglich ist und dadurch herausragende Wirkungen für Integration und Vielfalt in Nachbarschaften erreicht werden. Berlin braucht lebendige Quartiere, in denen bürgerschaftliches Engagement aktiviert wird. Bei der Schaffung solcher Qualitäten in der Wohnungsversorgung ist die Kreativität und das Engagement der Ber-

liner Genossenschaften ein wichtiger Baustein. Um die Potenziale und die Innovationskraft der jungen Genossenschaften zu nutzen, muss das Land Berlin sie aktiv in ihre Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik einbeziehen und Genossenschaftsprojekte nachhaltig und praxisnah unterstützen.

Dieses Papier zeigt die wesentlichen Bausteine auf, die für eine Stärkung genossenschaftlichen Bauens und damit für die Schaffung von Vielfalt in der Stadt notwendig sind.

Ausgangssituation in Berlin

Berlin verzeichnet seit einigen Jahren einen enormen Bevölkerungszuwachs, der längst zu einer erheblichen Verknappung insbesondere günstigen Wohnraums geführt hat. Der Immobilienmarkt ist zu einem sehr angespannten Umsatzplatz mit spekulativem Charakter geworden, auf dem das lebenswichtige Gut Wohnen zur Mangelware geworden ist. Diese Entwicklung hat inzwischen alle Teile Berlins erreicht.

Mit der Koalitionsvereinbarung vom 16. November 2016 erklärte die neue Landesregierung vor dieser Ausgangssituation, „die Liegenschaftspolitik als ein Instrument der Daseinsvorsorge zu nutzen“. Sie versprach, bis 2021 55.000 zusätzliche Wohnungen im Landesbesitz zu errichten und den Neubau allgemein fördern zu wollen. Beabsichtigt ist, Flächen für den Wohnungsbau an landeseigene Gesellschaften, Genossenschaften, soziale Bauträger und Baugruppen zu vergeben. Durch eine kleinteilige Parzellierung von Flächen, transparente Verfahren und Konzeptvergaben in Erbbaurecht soll ein niederschwelliger Zugang zu Liegenschaften für gemeinwohlorientierte Nutzergruppen und Träger sowie Genossenschaften gesichert werden.

Das Ziel ist, Quartiere mit sozialer und funktionaler Mischung zu schaffen.

Zudem hat die Koalition vereinbart, dass die Genossenschaften ein wichtiger Partner für eine soziale Wohnungspolitik sein sollen, da sie mit ihren rund 190.000 Wohnungen dauerhaft

mietpreisdämpfend und sozial stabilisierend wirken. Um das Wohnungsangebot für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu erweitern, sollen die Genossenschaften durch Wohnraumförderung, die Bereitstellung von Grundstücken und Kooperationen beim kommunalen Vorkaufsrecht stärker unterstützt werden. Die Koalition will erreichen, dass auch Transferleistungsbeziehende in Genossenschaften aufgenommen werden können, und gewährleistet die Übernahme der Genossenschaftsanteile durch die Jobcenter. Für Haushalte mit geringem Einkommen soll ein Darlehens- bzw. Bürgschaftsprogramm geprüft werden. Die Koalition will nicht zuletzt die Neugründung von Genossenschaften sowie stadtweit Modellprojekte für selbstverwaltete Mietergenossenschaften unterstützen.

Leider sind den guten Vorsätzen bislang kaum Taten gefolgt. Das einzige bisher durchgeführte Konzeptverfahren für die Vergabe eines landeseigenen Grundstücks an Genossenschaften, hat sich als mangelhaft erwiesen und wird im Ergebnis das Ziel, günstigen und guten genossenschaftlichen Wohnraum zu schaffen, nur bedingt erreichen. Haben die größeren und älteren Genossenschaften in den letzten Jahren ihre eigenen Baulandreserven erschlossen, bleibt das Potenzial der jungen Genossenschaften fast vollständig ungenutzt.

Junge Genossenschaften können das leisten

Wir fordern, die in der Koalitionsvereinbarung formulierten Absichten umzusetzen und machen mit diesem Papier Vorschläge für ein ziel führendes Herangehen. Die jungen Berliner Genossenschaften fühlen sich – wie die schon länger etablierte, reichhaltige Genossenschaftsszene der Stadt – der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit sicherem, bezahlbarem und gutem Wohnraum mit hoher Mitsprache und Selbstbestimmung verpflichtet. Der genossenschaftliche Wohnungsbau der letzten 130 Jahre hat einen wichtigen Beitrag für den sozialen Frieden in Berlin geleistet.

Auch heute könnten wir Genossenschaften ganze Quartiere entwickeln – einen bunten, durchmischten und lebenswerten Stadtraum. Es gibt hierfür aktuelle Beispiele in München, Zürich, Hamburg. Wir in Berlin können das auch!

Viele Genossenschaften Berlins bauen, sie erweitern und modernisieren ihre Bestände in hoher Qualität. Auch wir jungen Genossenschaften bringen umfangreiche Erfahrungen mit der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen mit. Mit unseren Projekten haben wir bewiesen, dass wir ganze Quartiere planen und bauen können. Bei allen realisierten Vorhaben der letzten drei Jahrzehnte waren die Bezahlbarkeit des Wohnraums und die Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohner*innen vorrangige

Ziele – dabei hatte der Genossenschaftsgedanke der Solidarität und der Integration von Haushalten mit besonderem Bedarf Priorität.

Wir jungen Genossenschaften sind den Grundsätzen des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens verpflichtet:

Wir bauen nachhaltig und innovativ. Wir schaffen und pflegen Nachbarschaften und wir bieten nicht nur Wohnungen, sondern lebendige Gemeinschaften.

Für uns ist nicht der Profit, sondern die Kostendeckung und die Förderung der Wohnenden das Motiv. Die darin begründete strukturelle Eigenkapitalschwäche muss durch geeignete öffentliche Unterstützung ausgeglichen werden.

Wir im Bündnis Junge Genossenschaften organisierten Genossenschaften bieten in Berlin rund 5.000 Wohnungen, Wohnplätze für Studierende, Wohncluster und Raum für betreute Wohnformen. Auch Nischenformen wie Wagenburgen oder „Kommunen“ finden innerhalb unserer Genossenschaften Sicherheit.

Darüber hinaus gehören auch Künstlerateliers sowie viele Gewerberäume zu unseren Beständen, wobei letztere oft an soziale oder kiezbezogene Einrichtungen vermietet werden. Die Dauernutzungsentgelte sind unterdurchschnittlich, in den Genossenschaften findet keine Verdrän-



WBg „Bremer Höhe“ eG, Foto: Katalin Pöge

gung aus Wohn- oder Gewerberaum statt. Förder Vorteile werden dauerhaft und voll an die Nutzer*innen weitergegeben.

Wohnungspolitik bedeutsam ist zudem, dass Genossenschaften Bestandhalter sind. Wir beteiligen uns nicht am spekulativen Geschäft, sondern sorgen dafür, dass unsere Mitglieder mit Wohnraum versorgt werden, den sie sich leisten können. Wir wollen unsere Kapazitäten für diese und die nächsten Generationen erweitern, pflegen und auffächern. Dabei zeigen wir Fantasie, um auch schwierige Projekte umzusetzen; wir pflegen Baukultur, Mitbestimmung und ökologische Optimierung im Einverständnis mit unseren Mitgliedern. Wir bieten unseren Mitgliedern über das Wohnen hinaus vielfältige Angebote, ihre eigenen Vorstellungen vom Leben im Quartier zusammen mit anderen Mitgliedern und der Nachbarschaft zu verwirk-

lichen. Wir sind offen für neue Entwicklungen und Innovationen. Wir kümmern uns um den Erhalt und die Weiterentwicklung lebendiger Nachbarschaften, die Zuziehende integrieren.

Unsere wichtigen Beiträge für die Stadt Berlin finden zwar vielfältige ideelle Anerkennung. Gerne werden wir in öffentlichen Debatten gelobt und vorgezeigt. In der realen Umsetzung erhalten unsere Projekte jedoch keinerlei öffentliche Unterstützung. Junge Genossenschaften sind damit auf dem durch finanzstarke Akteure beherrschten Markt chancenlos.

Mehr genossenschaftliches Wohnen in Berlin

Um genossenschaftliches Wohnen zu unterstützen, muss die Berliner Stadtpolitik die Besonderheiten dieser gemeinschaftlichen Unternehmensform in der Ausgestaltung der Förderinstrumente berücksichtigen. Junge Genossenschaften verfügen – anders als die meisten Bestandgenossenschaften, die über Jahrzehnte hinweg mit intensiver Förderung der öffentlichen Hand (preußische Hauszinssteuer der 20er Jahre, Wiederaufbauprogramme und baudarlebensgeförderter sozialer Wohnungsbau der 50er und 60er Jahre, Vermögens-Rückübertragung, Altschuldenentlastung, Investitionszulagen und Modernisierungsförderung der 90er Jahre) eine starke Eigenkapitalbasis aufbauen konnten – zumeist nur über eine sehr begrenzte Eigenkapitalbasis. Um Neubauprojekte finanzieren zu können, müssen sie von ihren Mitgliedern meist deutlich höhere Genossenschaftsanteile verlangen, als diese bei alten Bestandgenossenschaften einzuzahlen sind. Die Möglichkeiten, nicht kostendeckende Mieten im geförderten Bereich durch entsprechend höhere Mieteinnahmen aus nicht preisgebundenen Wohnungen auszugleichen (oft so genannte „Quersubventionierung“ von gebundenen Mieten), sind sehr begrenzt.

Die Vorzüge junger Genossenschaften liegen u.a. darin, dass viele ihrer Initiatoren und Mitglieder offen für innovative und nachhaltigen Lösungen des Bauens sind, dass die Mitglieder selbst über die Geschäftspolitik ihrer Genossenschaft (mit)entscheiden bei kurzen Kom-

munikationswegen zwischen Mitgliedschaft und Vorständen, dass sie soziale Integration befördern und den Kontakt zur Nachbarschaft im Quartier stärken. Berlin hat seit den 70er Jahren diese Vorzüge junger Genossenschaften durch eine Vielzahl von teils allgemein geltenden, teils auf die Lösung des speziellen Einzelfalls zugeschnittenen Förderprogrammen unterstützt. Mit den Notfallmaßnahmen des damaligen rot-roten Senats zur Eindämmung der Berliner Finanzkrise sind diese Förderangebote abrupt eingestellt worden. Jetzt, da der rot-rot-grüne Senat wieder regelmäßig Einnahmenüberschüsse erwirtschaftet und sich zunehmend bemüht, die Negativfolgen des Sparens, bis es quietscht allmählich etwas abzumildern, ist bisher nicht erkennbar, dass es im politisch-parlamentarischen oder politischen Raum Akteure oder Impulse zur Wiederaufnahme solcher Förderansätze gäbe, die in besonderem Maße geeignet erscheinen, kreative Potenziale in die Stadtentwicklungspolitik einzubinden und integrative soziale Nachbarschaften zu stärken.

Die Genossenschaften sollten als Partner der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik betrachtet werden, indem mit Ihnen auf Augenhöhe die geeigneten Instrumente vereinbart werden, die zum beiderseitigen Ziel führen: dauerhaft günstiges und sicheres Wohnen in lebendigen und gemischten Stadtteilen.

Die Vergabe von Baugrundstücken zu Festpreisen in einem Qualitäts- statt Preiswettbe-



Forum Kreuzberg eG Architektin Anne Lampen

werb ist ein erforderliches Instrument, um das im Koalitionsvertrag formulierte Ziel zu erreichen. Schlanke Konzeptverfahren müssen hohen Stellenwert auf soziale, gemeinschaftliche und integrative Aspekte legen. Eigenkapitalersatzmittel für junge Genossenschaften und für Mitgliedshaushalte mit geringen Einkommen sollten die Genossenschaftsbauvorhaben flankieren. Dabei hat die Förderung von Genossenschaftswohnungen den eindeutigen Vorteil, dass deren Nutzungsentgelte auch über den Bindungszeitraum der Förderung hinaus für Haushalte mit geringen Einkommen bezahlbar bleiben werden. Denn diese

Haushalte entscheiden als Genossenschaftsmitglieder mit über die Entwicklung der Nutzungsentgelte und müssen nicht befürchten, dass ein Förderobjekt nach Bindungsablauf in Eigentumswohnungen umgewandelt wird.

Wie diese einzelnen Bestandteile einer stärkeren Unterstützung genossenschaftlichen Wohnens aussehen können, führen wir im Folgenden aus. Werden die Förderelemente kombiniert, lassen sich größere Vorhaben realisieren, durch welche ganze Stadtteile von den Vorteilen der genossenschaftlichen Prinzipien profitieren können.

Genossenschaftsquartiere schaffen Vielfalt

Die Potenziale genossenschaftlichen Wohnens und genossenschaftlicher Strukturen lassen sich am stärksten für die Stadt- und Quartiersentwicklung nutzen, wenn die Unternehmen in die Lage versetzt werden, ihre Kräfte zu bündeln und mit gemeinsamem Engagement Synergieeffekte für alle nutzbar zu machen.

Wir fordern, bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere in Berlin, Genossenschaftsquartiere vorzusehen.

In Kooperationsprojekten können Genossenschaften die Potenziale des genossenschaftlichen Bauens effektiver umsetzen als bei Einzelvorhaben. Durch die Verknüpfung der Schwerpunkte der Unternehmen kann

ein besonders breites Angebot für verschiedene Wohnbedürfnisse geschaffen werden. Neben Wohnraum für alle Haushaltsgrößen und -typen können behindertengerechte Wohnungen, Angebote für betreute Wohnformen und Wohnraum für Studierende und Flüchtlinge entstehen. Durch solche Zusammenarbeit wird eine vielseitige Nutzungsmischung durch Einbindung von sozialverträglichem Gewerbe, Künstlerateliers etc. möglich.

Wir fordern die Unterstützung des Baus von zusammenhängenden Genossenschaftsquartieren als Teil der Entwicklungsgebiete Berlins.

Unser Leitgedanke ist eine doppelte Gemeinschaft – im Haus und im Quartier!

Durch die Inklusion von besonderen Bedarfen werden in den jeweiligen Hausgemeinschaften das nachbarschaftliche Miteinander und die Übernahme von gegenseitiger Verantwortung verstärkt. Ein vielfältiges, genossenschaftsübergreifendes Angebot an Gemeinschaftsflächen und sozialen Einrichtungen sowie günstiges Wohnen durch Flächenoptimierungen in den Baukörpern führen zu einer hohen Identifikation und einer dauerhaften Zufriedenheit der Bewohner*innen mit ihrer Wohn- und Lebenssituation im Genossenschaftsquartier.



Möckernkiez eG, Foto: Bernd Seidel

Das ist der Motor für die Schaffung einer lebendigen Nachbarschaft im neu geschaffenen Wohngebiet.

Über das Wohnangebot hinaus nutzen die Genossenschaften die Synergie der Kooperation für weitere nachbarschaftliche und genossenschaftliche Angebote. Gemeinschaftseinrichtungen, die allen zukünftigen Bewohner*innen des Kooperationsprojekts zur Verfügung stehen werden, können somit kostengünstig errichtet und effektiv genutzt werden. Der gemeinsame Bau von sozialen Einrichtungen wie Kitas oder Seniorentreffs ist möglich.

Die Zusammenführung und Aktivierung der neuen Stadtquartiere erfolgt mittels einer Nachbarschaftszentrale als Anlauf- und Begegnungsstätte, in der auch die Organisation und Koordination des Zusammenlebens gebündelt wird. Sie wird zum Treffpunkt und strahlt in das gesamte Quartier aus. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Hunziker-Areal der Genossenschaft „Mehr als Wohnen“ in Zürich.

Ergänzt wird das Konzept durch die gemeinsame Errichtung und Nutzung technischer Anlagen wie einer zentralen Heizungsversorgung, Stromerzeugungsanlagen (Photovoltaik, BHKWs) etc. unter ökologischer Zielsetzung. Gemeinsame Angebote sollen auch im Bereich alternativer Mobilität gemacht werden: So soll der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr auf das Minimum (individuelle Parkplätze für körperlich eingeschränkte Personen) reduziert werden, während gemeinsame Flächen für Car-Sharing und E-Mobility sowie umfassende

Fahrradabstellanlagen ein attraktives und sinnvolles Mobilitätsangebot schaffen. Voraussetzung dafür ist eine gute Anbindung der Quartiere an den ÖPNV.

Den rechtlichen Rahmen soll eine gemeinsame Erwerbsgesellschaft für die Grundstücksflächen durch die beteiligten Genossenschaften bilden. Diese überlässt den einzelnen Genossenschaften die Grundstücksflächen für die Wohngebäude und betreibt die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Einrichtungen. Ein Erbpachtmodell, das die Interessen der Genossenschaften langfristig berücksichtigt, wird von uns nicht ausgeschlossen.



WBG Bremer Höhe eG, Architekten SKP

Das bieten Genossenschaftsquartiere

- Ein gemeinsames städtebauliches Konzept bei Vielfalt und Individualität in der Architektur
- Offene Grünanlagen, Spielplätze sowie freie Zugänglichkeit innerhalb des Quartiers
- Dauerhafte Nutzung der Wohngebäude für Mietzwecke, sozialverträgliche Miethöhen
- Ein vereinbarter Anteil der zu errichtenden Wohnungen und Gewerbe steht für besondere Wohnbedarfe und -formen und zu preiswerten Miethöhen dauerhaft zur Verfügung
- Ein flexibles Gemeinschaftskonzept, das auf die mit der Zeit sich ändernden Bedarfe reagiert, sowie der dauerhafte Betrieb einer Quartierszentrale und von sozialen Einrichtungen
- Gemeinsame Heizungs- und Energieversorgung sowie moderne Mobilitätskonzepte

Welche Unterstützung benötigt die Entwicklung eines Genossenschaftsquartiers

Vieles davon haben Genossenschaften mit viel Engagement in ihren Projekten der letzten Jahre im kleinen Maßstab bereits umgesetzt.

Um unseren Beitrag für eine genossenschaftliche Wohnquartiersbildung in den Entwicklungsgebieten Berlins leisten zu können, benötigen wir eine Grundstücksvergabe nicht zu Höchstpreisen, sondern nach inhaltlichen Maßstäben, welche solche Kooperationsprojekte zulässt.

Des Weiteren brauchen wir die Einbindung unserer Bauvorhaben in öffentliche Neubau-Förderprogramme. Für die Finanzierung der Projektkosten benötigen wir Eigenkapitalersatzmittel und/oder die Vergabe von nachrangigen Darlehen durch die landeseigene Förderbank.

Bei der Anwendung dieser Verfahren muss zudem die Kooperation mit sozialen Trägern zur

Inklusion von Menschen, die auf besondere Wohnformen und Unterstützung angewiesen sind, sowie für die Integration von studentischem Wohnen, Künstlerateliers und Kleingewerbe erleichtert werden.

Einen Aufteilungsplan für die angestrebte Eigentümermischung, wie beispielsweise vom Münchener Stadtrat 2015 beschlossen, ist im Berliner Koalitionsvertrag nicht verbindlich geregelt, sollte für die Entwicklungsgebiete jedoch festgelegt werden.

Wir fordern eine Beteiligung der Genossenschaften an der Baulandvergabe mit 30 % der Flächen.

Konzeptverfahren – praktische Handhabung

Um genossenschaftliche Bauvorhaben und Genossenschaftsquartiere zu schaffen, bedarf es der Vergabe landeseigener Grundstücke in transparenten, dialogischen Konzeptverfahren.

Die Ausschreibungen der Flächen sollten vollständig ohne Preiswettbewerb erfolgen; nur die Konzepte der Bewerber nach festgelegten inhaltlichen Kriterien sind zu vergleichen.

Grundlegende Voraussetzungen, die jede Bewerberin erfüllen muss, sind im ersten Verfahrensschritt abzufragen. Eine sehr ins Detail gehende Darstellung ist in dieser Phase der Bewerbung somit nicht erforderlich. Die Verfahren sollen für beide Seiten schlank gehalten werden. Bis zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung dürfen nur geringe personelle, zeitliche und finanzielle Vorleistungen von den bietenden Genossenschaften zu erbringen sein, um die knappen Ressourcen gerade junger Genossenschaften nicht über das notwendige Maß hinaus zu belasten.



Selbstbaugenossenschaft Berlin eG

Voraussetzungen

Zwingende Voraussetzung für die Wertung ist die im Angebot erklärte Anerkennung besonderer wohnungsbau- bzw. stadtentwicklungspolitischer Kriterien wie:

- des festgelegten Kaufpreises, der sich an der Art der vorgesehenen Bebauung und dem standortspezifischen wohnungspolitischen Ziel orientiert;
- die Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) im vollem Umfang umzusetzen;
- bestimmte ökologische sowie energetische Standards einzuhalten;
- die Bindungen und Festlegungen der jeweiligen Wohnungsbauförderung, insbesondere Begrenzungen der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der Bindungszeit, einzuhalten;
- die für eine evtl. einkommensorientierte Förderung je nach Zielgruppe vorgeschriebenen Auflagen einzuhalten;
- die künftigen Genossenschaftsmitglieder über die im Kaufvertrag mit dem Land Berlin getroffenen Vereinbarungen zur

Wohnungsvergabe und Miethöhe zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die Dauernutzungsverträge aufzunehmen;

- weitere Regelungen, die auf Grundlage von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu beachten sind, einzuhalten
- gebietsspezifische Gestaltungsvorgaben, denkmalpflegerische Belange, artenschutzrechtliche Bestimmungen etc. einzuhalten;
- die Gestaltung der Freiflächen abzustimmen und gemeinschaftlich auszuführen;
- an einer Quartiersvernetzung mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten;
- in ausgewiesenen Erdgeschossbereichen Nichtwohnnutzungen zu realisieren.

Die vorhabens- bzw. quartiersspezifische Darstellung der jeweiligen Kriterien mit den rechtlichen Gestaltungserfordernissen erfolgt im jeweiligen Angebotsexposé der Ausschreibung. Die Kriterien können in den jeweiligen Kaufverträgen vereinbart und, insoweit es die Gesamtfinanzierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt, dinglich gesichert werden.

Auswahlvorgang

Über die jeweiligen Grundvoraussetzungen hinaus können die Bietenden Vorschläge zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Verbesserung der Konzeptqualität machen. Diese werden zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen nach einer festgelegten Matrix bewertet. Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl erhält den Zu-

schlag für das jeweilige Grundstück. Bei Punktegleichstand findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt. Für jedes der ausgeschriebenen Grundstücke wird nach diesem Verfahren eine Bestbieterin bestimmt, die den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker festgestellt, die im Falle eines



urban coop berlin eg für Blaue Insel eG, DGA Architekten

Ausfall der Erstplatzierten in das Verfahren treten. Die meisten der in der Bewertungsmatrix dargestellten Kriterien haben sich in München bei erfolgreich durchgeführten Vergaben städtischer Wohnbaugrundstücke bewährt. Diese müssen aber immer nach Art und Gewichtung an die örtlichen Gegebenheiten der auszuschreibenden Grundstücke und die Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen angepasst werden.

Eine zeitlich befristete Anhandgabe ist dabei erforderlich.

Mehrere kleinere Grundstücke können in einer Ausschreibung zusammengefasst werden (Poolbildung). Ebenso können sich Genossen-

schaften zu Bietergemeinschaften zusammenschließen und ggf. aus einem definierten Pool separat Grundstücke erwerben.

Die Gesamtlaufzeit der Konzeptverfahren ist verbindlich wie folgt begrenzt:

- Vor Beginn des Verfahrens sollte der Grundstückswert verbindlich festgestellt und Baurecht geschaffen sein
- Ankündigungs-/Interessenbekundungsphase: 3 Monate
- Ausschreibungsphase: 3 Monate
- Auswahlphase: 3 Monate

Auswahlkriterien

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Bewertung konkurrierender Angebote zugrunde gelegt werden:

	maximale Bewertungspunkte
1. Wohnungspolitische Kriterien	
Kostengünstiges und mietenbewusstes Bauen. Flächensparendes, experimentelles Bauen.	30
2. Soziale Kriterien	
Berücksichtigung bestimmter Ziel- und Bedarfsgruppen entsprechend kommunaler Leitziele, z. B.: Inklusionsprojekte, Wohnprojekte für Geflüchtete, studentisches Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen etc.	20
3. Planungskriterien	
Gemeinschaftsfördernde und identitätsstiftende bauliche Maßnahmen wie Räume für den Gemeinbedarf, begehbare und begrünte Dachgärten, öffentliche Park- und Grünflächen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Kindertages- und Seniorenfreizeiteinrichtungen, Werkstattflächen und Nachbarschaftsläden. Nutzungen zur behutsamen und sozialen Quartiersentwicklung sowie Synergieeffekte für das Quartier.	15
4. Mobilitätskriterien	
Mobilitäts-Sharing; autoarmes Wohnen, Fahrrad-Quartiere, innovative, altengerechte und inklusive Mobilitätskonzepte.	20
5. Ökologische sowie energiepolitische Kriterien	
Konzepte zur Energieeinsparung und Verwendung nachwachsender Rohstoffe, allerdings mit Augenmaß und ohne das Kostenziel aus dem Auge zu verlieren.	15

Es liegt im Interesse des Landes Berlin, möglichst viele unterschiedliche Akteure auch im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu aktivieren. Daher soll grundsätzlich eine Baugenossenschaft nur mit maximal zwei Flächen bzw. einer großen Fläche bei einer Vergabe berücksichtigt werden, auch wenn sie die besten Ange-

bote für weitere Flächen abgegeben hat. Die Bewerberinnen können entsprechende Prioritäten angeben, die das Land Berlin soweit möglich berücksichtigt. Für den Fall, dass nicht genügend Angebote von verschiedenen Genossenschaften eingehen, können Bewerberinnen auch den Zuschlag für mehr als zwei Flächen erhalten.

Finanzierung und Förderung

Die weiterhin historisch niedrigen Zinsen erleichtern zwar die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben. Weil Banken Neubau meist nur bis zu 60 % bis 80 % seiner Gesamtkosten (Wert des Baugrundstücks plus Baukosten plus Baunebenkosten, wie Planungskosten, Gebühren, Zwischenfinanzierungskosten usw.) kreditieren, hilft dies in erster Linie Investoren, die bereits über Baugrundstücke verfügen, viel Eigenkapital einbringen oder anderweitige Sicherheiten (z.B. Besicherung des Baukredits auf anderen Grundstücken, Bürgschaften) anbieten können. Junge Genossenschaften mit geringem Eigenkapital haben dagegen meist schlechtere Karten. Um das benötigte Eigenkapital für ein Neubauprojekt aufzubringen, müssen ihre Mitglieder meist deutlich höhere Genossenschaftsanteile zeichnen als bei schon lange etablierten Bestandsgenossenschaften. Bei den aktuellen und knappheitsbedingt weiter ansteigenden Grundstückspreisen und Baukosten wird aber das Nutzungsentgelt für eine neu errichtete Genossenschaftswohnung dann immer noch so hoch sein, dass Haushalte mit geringerem Einkommen sich diese nicht werden leisten können.

Selbst eine möglicherweise verschärfte Mietpreisbremse wird bei knappem Wohnraumangebot die Chancen ein-

kommenschwacher Haushalte, eine leistbare Wohnung zu finden, bestenfalls geringfügig verbessern. Denn die Mietpreisbremse vergrößert das Wohnungsangebot nicht, und Vermieter werden aus dem Wohnungsbewerberskreis i.d.R. die einkommensstärkeren Haushalte auswählen. Neben dem zahlenmäßig weiter schrumpfenden "alten" sozialen Wohnungsbau und der Verpflichtung der städtischen Wohnungsgesellschaften, freie Wohnungen überwiegend an Haushalte mit geringerem Einkommen zu vermieten, ist somit die Wohnungsbauförderung das wichtigste Instrument zur notwendigen Ausweitung des Angebotes an leistbaren Wohnungen.



Spreefeld Berlin eG, Foto: Ute Zscharnt

Seit 2015 fördert Berlin zwar wieder den Wohnungsbau. Die Zahl von 3.000 und künftig einmal 5.000 geförderten Wohnungen jährlich ist aber zum einen viel zu gering, wenn man sie zu den 20.000 Wohnungen ins Verhältnis setzt, die laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis 2021 jährlich in Berlin neu errichtet werden müssen. Zum andern richten sich die ab 2018 geltenden Verwaltungsvorschriften "für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus" (WFB 2017) zwar ausdrücklich auch an Genossenschaften. Die auf den ersten Blick scheinbar günstigen Förderkonditionen (zinsloses Bauloan mit 25% Tilgungsverzicht) lassen aber

nur bei sehr günstigen Ausgangsbedingungen (niedriger Grundstückspreis, geringe Baukosten, geringe Bewirtschaftungskosten) eine kostendeckende Bewirtschaftung der mietpreisgebundenen Wohnungen zu. Im Regelfall wird vielmehr die Mieteinnahme aus den nicht mietpreisgebundenen Wohnungen eines Neubauobjektes die gebundene Miete "quersubventionieren" müssen: Neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die voraussichtlich durch ihren Eigentümer zur Inanspruchnahme der Berliner Wohnungsbauförderung verpflichtet werden, werden somit Investoren mit einer starken Eigenkapitalbasis die Berliner Wohnungsbauförderung nur dann in Anspruch



Studentendorf Schlachtensee eG in Adlershof, Die Zusammenarbeiter Gesellschaft von Architekten gmbH, Foto: Phil Dera

nehmen, wenn sie dazu – insbesondere bei der Entwicklung neuer Baugebiete durch das "Berliner Baulandmodell" – verpflichtet werden.

Junge Genossenschaften ohne starke Eigenkapitalbasis werden sich dagegen die "Quersubventionierung" nur in sehr begrenztem Umfang leisten können. Da sie nicht ihre Mieteinnahmen maximieren, sondern für ihre Mitglieder leistbare und kostendeckende Mieten erzielen wollen bzw. müssen, ist ihr "Quersubventionierungsspielraum aus dem Objekt heraus" von vornherein wesentlich geringer, bzw. bei höheren Gesamtkosten des Neubauvorhabens überhaupt nicht vorhanden. Eine junge Genossenschaft, die über keine Möglichkeiten der "Quersubventionierung" aus anderen Bestandsobjekten verfügt, wäre selbst dann, wenn sie dies wollte, nicht in der Lage, einen Neubau mit 100% geförderten Wohnungen zu errichten. Denn die Wohnungsbauförderung ist nicht kostendeckend. Sie würde allenfalls dann kostendeckend, wenn man sie mit anderen Förderinstrumenten – wie etwa der bisher nur für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften praktizierten entgeltlosen Übertragung landeseigener Grundstücke – kombiniert.

Falls Berlin also ein Interesse daran hat, seine aus gutem Grund – siehe die extrem schlechten Erfahrungen mit der Berliner Wohnungsbauförderung ab den 70er Jahren – nicht kostendeckende Wohnungsbauförderung auch für junge Genossenschaften zugänglich zu machen, so muss diese um Förderelemente ergänzt werden, die auf deren spezielle Bedürfnisse zugeschnitten werden. Sinnvoll ist dies, weil die politische Absicht des Förder-

programms und das immaterielle Bestreben der Genossenschaften einen elementaren gemeinsamen Nenner haben:

Es geht beiden Seiten um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen und besonderen Bedarfen.

Genossenschaften sind neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die idealen Partner für die Lösung dieser immensen Aufgabe, der sich die Berliner Politik endlich wieder angenommen hat. Wenn das Land Berlin die Genossenschaften als Partner für die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen und besonderen Bedarfen (im Folgenden: WBS-Berechtigte) gewinnen will und insbesondere die langfristig mietpreisdämpfenden Effekte des genossenschaftlichen Wirtschaftens im Neubaubereich verstärken möchte, muss die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin geändert und ergänzt werden.

Genossenschaften sorgen dafür, dass die geförderten Wohnungen von heute, auch über den Förderzeitraum hinaus günstig bleiben.

Das erreichen wir durch das kostendeckende und solidarische Prinzip unserer genossenschaftlichen Wirtschaftsweise. Unser Vorschlag zur Anpassung der Fördersystematik soll helfen, auch die Anfangsjahre sozial verträglich zu gestalten – nicht mehr, aber auch nicht weniger.

Eigenkapitalersatzmittel:

Wichtigster Baustein einer auf die Bedingungen junger Genossenschaften zugeschnittenen Neubauförderung ist die Bereitstellung von Eigenkapitalersatzmitteln. Diese sollten idealerweise 20 % der Gesamtkosten (also Kosten des voll erschlossenen Baugrundstücks plus Baukosten plus Baunebenkosten) eines Neubauprojektes ausmachen. Die absolute Höhe der Eigenkapitalersatzmittel sollte zusätzlich nach oben "gedeckelt" sein, um "Luxusneubauten" zu vermeiden. Auch sollten Eigenkapitalersatzmittel nur solchen Genossenschaften gewährt werden, deren bilanzielles Eigenkapital bestimmte Schwellenwerte nicht überschreitet. Aus Sicht der jungen Genossenschaften wäre die Bereitstellung der Eigenkapitalersatzmittel in Form eines "verlorenen" Zuschusses die Idealform, da diese dann sofort mit der Vereinbarung zu genossenschaftlichem Eigenkapital würden. Auch für den Fördergeber wäre die Zuschussgewährung mit gewissen Vorteilen verbunden, da sie den geringsten Verwaltungsaufwand verursacht. Bedenkt man zudem,

dass über die 19%ige Mehrwertsteuer auf Bau- und Bauplanungsleistungen ein Großteil des Zuschusses schon während der Bauphase wieder an die öffentliche Hand (wenn auch wegen der Aufteilung des Mehrwertsteueraufkommens nicht voll an Berlin) zurückfließt, so wäre ein Eigenkapitalzuschuss das pragmatischste Förderinstrument. Annähernd äquivalent zum Eigenkapitalzuschuss wäre ggf. aber auch ein Eigenkapitalersatzdarlehen, sofern dieses

- grundbuchlich im Rang nach den übrigen Fremdfinanzierungen (Baufinanzierung und Wohnungsbauförderung) gesichert wird und somit nicht den objektbezogenen Kreditaufnahmespielraum einschränkt,
- über einen langen Zeitraum – idealerweise so lange, wie noch vorrangige Darlehen valutieren – zinsfrei gestellt ist und
- vom Darlehensnehmer entweder erst nach Ablösung der vorrangig valutierenden Darlehen endfällig oder ratenweise nach Maßgabe der Objektwirtschaftlichkeit zu tilgen ist.

Direkte Unterstützung der Haushalte mit geringem Einkommen durch Anteilsförderung

Insbesondere für junge Genossenschaften sind die Geschäftsanteile ihrer Mitglieder der wesentliche, bei Neugründungen der einzige Bestandteil der Eigenmittel. Haushalte, die die Geschäftsanteile nicht aus eigenen Ersparnissen, Zuwendungen oder Privatdarlehen von Verwandten oder Freunden aufbringen können, können theoretisch Darlehen aus dem KfW-Programm 134 "KfW-Wohneigentum-Ge-

nossenschaftsanteile" in Anspruch nehmen. Allerdings ist es in der Praxis sehr schwierig, die KfW-Darlehensförderung des Anteilserwerbs bei Genossenschaften zu erhalten, weil nur sehr wenige Banken diese Mittel, deren Rückzahlung im Risiko der Bank steht, auch tatsächlich anbieten. Hier sollte das Land Mut zeigen und zum einen die landeseigene Investitionsbank Berlin mit der Durchleitung von Mitteln dieses KfW-

Programms beauftragen. Zum anderen sollte auf eine aufwändige und ggf. die Inanspruchnahmefähigkeiten des Programms gerade für die einkommensschwächsten Zielgruppen verhindernde Praxis der Bonitätsprüfung und Besicherung verzichtet werden. Vielmehr sollte

– ähnlich wie dies schon lange bei der Vergabe von Mikrokrediten zur Existenzgründung in vielen Staaten geschieht – darauf vertraut werden, dass die Genossenschaftsmitglieder zur Sicherung ihrer Wohnverhältnisse Wege zur Kreditbedienbarkeit finden werden.

Investitionszulage statt degressiver Abschreibungen:

Nach wie vor dürfte damit zu rechnen sein, dass in dieser (bzw. im Falle von Neuwahlen in der dann folgenden) Legislaturperiode des Deutschen Bundestages Entscheidungen über steuerliche Anreize zur Wohnungsbauförderung in Gebieten mit besonderem Wohnungsbedarf fallen werden. Die jungen Genossenschaften empfehlen dem Land Berlin, sich in diesem Fall für Investitionszulagen und gegen degressive steuerliche Abschreibungen auszusprechen. Investitionszulagen helfen allen Investorengruppen, degressive Abschreibungen aber nur solchen Investoren, die dadurch ihre Steuerlast absenken können oder evtl. sogar neuartige Steuersparmodelle im hochpreisigen Wohnungsbau mit kostentreibenden Elementen (je höher die Gesamtkosten, desto größer die Steuerersparnis für den Anleger, desto stärker der Refinanzierungsdruck durch höhere Mieten) entwickeln.



genowo eG, Andreas Wettig

Fazit

Gezielte und passgenaue Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus, der alle Akteure – alte, junge, sich neu gründende, große und kleine Genossenschaften – in die Realisierung des stadtpolitischen Zieles – Errichtung dauerhaft guter und preiswerter Wohnungen – einbezieht, ist nicht kostenaufwändiger als die bisherige Wohnungsbauförderung in Berlin. Sie erfordert aber eine kooperative und dialogische Stadtentwicklungs- und Baupolitik auf Augeshöhe, die das gemeinsame Interesse in den Mittelpunkt aller Kommunikativ- und Planungsverfahren stellt. Wir Jungen Genossenschaften in Berlin sind dazu bereit.

Berlin, März 2018

Bündnis Junge Genossenschaften Berlin, vertreten durch

Andreas Barz,
Studentendorf Schlachtensee eG
andreas.barz@studentendorf.berlin
030 939 504 - 0

und

Ulf Heitmann,
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
ulf.heitmann@bremer-hoehe.de
030-446 777 0



Die Genossenschaften:

Agora baut eG • Atelierhaus-Genossenschaft-Berlin eG • Baugenossenschaft „Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016“ eG • Bau- und Wohnungsgenossenschaft Spreefeld eG • Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG • Genossinnenschaft Schokofabrik eG • genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG • habitat eG • Mietergenossenschaft rs20 eG • Mietergenossenschaft SelbstBau eG • Mietergenossenschaft Unionsplatz Tiergarten eG • Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG • Neues Wohnen Hellersdorf eG • Selbstbaugenossenschaft Berlin eG • Selbstverwaltete Ostberliner GenossInnenschaft (S.O.G.) eG • Spastikerhilfe Berlin eG • Stadtbürgergenossenschaft von 2010 eG • Studentendorf Schlachtensee eG • urban coop berlin eg • Wiesenstraße29 eG • Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG • Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG • Wohnungsgenossenschaft Mollstraße eG

