

Kontinuierlich ignoriert

Genossenschaften wollen günstige Mietwohnungen bauen – doch Senator Scheel lässt sie links liegen

VON RALF SCHÖNBALL

Er werde auch die Genossenschaften unterstützen, um den Neubau anzukurbeln, hatte der Senator für Wohnen Sebastian Scheel (Linke) kurz nach Amtsantritt versprochen. Bei der Ankündigung ist es geblieben. In einem Brandbrief hat sich nun das „Bündnis Junge Genossenschaften“ an Scheel gewandt und warnt vor dem Ende der „zarten Ansätze geförderten genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Berlin“. Bereits im

Bei Berlins Erbaurecht finanzieren die Banken Neubau nicht

Oktober hatten die Genossenschaften einen ersten Brief an den Senator geschickt – doch der reagiert nicht. Damit bleibt Scheel der Linie seiner Vorgängerin treu – und lässt diese

wichtige Gruppe von Bauherren links links; dabei sind diese spezialisiert auf die Schaffung des dringend benötigten günstigen Wohnraums. Denn einer Genossenschaft kann jeder beitreten und er erhält nach einiger Wartezeit Zugang zu Wohnungen, deren Mieten teils weit unter dem sonst am Markt Üblichen liegen.

Dennoch gehen die Genossenschaften bei der Vergabe landeseigener Bauflächen leer aus oder bekommen nur Angebote für Restflächen, die nicht mal landeseigene Wohnungsunternehmen bebauen wollen. Die sechs städtischen Gesellschaften werden von der links geführten Verwaltung bevorzugt bedient.

Weillaut Senat rund 170 000 Wohnungen fehlen in der Stadt und deshalb inzwischen vor allem junge Familien und somit Steuerzahler ins Umland abwandern, fördern die CDU-Fraktion und auch die mitregierenden Grünen, dass auch die Ge-

nosenschaften unterstützt werden bei der Schaffung von Wohnraum.

Doch der Senat will kein Bauland mehr verkaufen. Und außerdem hat die Verwaltung noch die Bedingungen für die Vergabe von Grundstücken in Form von Erbpacht so gestaltet, dass der Neubau für Genossenschaften unwirtschaftlich ist. „Das Erbaurecht schränkt nicht nur die Verfügungsgewalt über Grundstück und Gebäude ein, es mindert auch deren Beleihungswert, so dass nur wenige Kreditinstitute zur Finanzierung solcher Vorhaben bereit sind“, schreiben die Sprecher

der Jungen Genossenschaften Ulf Heitmann und Andreas Barz dem Senator.

Ohne Geld von Banken baut niemand Wohnungen. Und dass die Banken mit der Finanzierung von Genossenschaften zögern, liegt auch an einer weiteren Beschränkung der Konditionen im Erbpachtrecht: Statt der üblichen Vertragslaufzeit von 90 Jahren bietet Berlin die „Leihgrundstücke“ nur noch für die Dauer von 60 Jahren an. „In diesem Zeitraum sind die Herstellungskosten des Gebäudes so gerade eben refinanziert“, sagen die Genossenschaftler. Hinzu kämen ungüns-

tige Voraussetzungen für eine Verlängerung der Verträge nach Ablauf der 60 Jahre, die „äußerst unbefriedigend für die Erbaurechtsnehmer“ seien.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gibt anderen die Schuld: „Die Senatsverwaltung für Finanzen ist für Liegenschaften und Konzeptverfahren verantwortlich.“ Zurzeit seien drei Konzeptverfahren unter anderem für Genossenschaften ausgeschrieben sowie acht Verfahren für 2021 angekündigt. Das Erbaurecht beginne mit der Eintragung im Erbaugrundbuch und ende 90 Jahre nach dem Tag der Beurkundung. Eine Verlängerung des Erbaurechts nach Zeitablauf sei möglich.

Nur: Vor drei Jahren hatte bereits Scheels Vorgängerin Katrin Lompscher versprochen, den Genossenschaften 20 Grundstücke des Landes anzubieten.

Und dass die landeseigene Grundstücksgesellschaft BIM Erbaurechtsverträge – wie in den Exposés versprochen – für 90 Jahre vergibt, davon sei in Verhandlungen nichts zu hören. Im Gegenteil, laut Genossenschafts-Sprecher Heitmann scheiterte an dieser Frage die Unterzeichnung eines Pachtvertrages mit der POI-Genossenschaft über ein Grundstück für den Bau von 15 Wohnungen in der Brandenburgerischen Straße. Auch hier biete die BIM wiederum nur einen Vertrag für die Dauer von 60 Jahren.

Auch bei anderen Vergaben, bei denen nicht der höchste Preis, sondern das beste Konzept etwa für den Bau von Wohnungen zu niedrigen Mieten entscheidet, seien immer 60 Jahre Laufzeit für die Pacht festgelegt. Recht habe die Verwaltung für Stadtentwicklung aber darin: Es brauche eine einheitliche klare Regelung zur Gestaltung von Erbaurechts-Verträgen – und dafür brauche es wohl Richtlinien der Senatsverwaltung für Finanzen.