

Urban coop berlin eg fordert Unterstützung vom Senat für Genossenschaften, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

Angesichts weiter stark steigender Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in Berlin sind weitergehende Maßnahmen vom Senat nötig, um dauerhaft günstigen Wohnraum zu schaffen, eine soziale Durchmischung zu erhalten und lebendige und kreative Stadtquartiere zu erhalten. Die Anfang 2016 neu gegründete Entwicklungsgenossenschaft *urban coop berlin* fordert daher vom Senat unter anderem Landesbürgschaften für Baudarlehen und die Vergabe landeseigener Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften im Erbbaurecht.

Seit einigen Jahren hat der Senat in Berlin verstanden, dass er Anstrengungen im Hinblick auf Wohnbauförderung ergreifen muss. Seitdem ist einiges geschehen, die Anstrengungen reichen aber nicht aus, wie die weiter rasant steigenden Miet- und Wohnungspreise der Stadt zeigen.

Die bevorzugte Vergabe öffentlicher Grundstücke an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist grundsätzlich zu begrüßen. Diese sind im Gegensatz zu Genossenschaften jedoch zu Gewinn verpflichtet und bieten den Großteil ihrer neu erstellten Wohnungen deshalb zu Marktmieten an. Zu begrüßen ist weiter, die Einführung des Konzeptverfahrens für die Vergabe öffentlicher Grundstücke. Hierbei soll nicht anhand des Höchstpreises, sondern des Bebauungs- und Nutzungskonzepts entschieden werden, wer den Zuschlag erhält. Diese Verfahren werden jedoch so selten durchgeführt, dass die zahlreichen Bewerber gegeneinander ausgespielt werden, anstatt alle zum Zuge kommen zu lassen. Dies ist also prinzipiell ein Schritt in die richtige Richtung, sollte zukünftig aber wesentlich konsequenter und in relevantem Umfang umgesetzt werden.

Ein weiteres angewandtes Instrument ist die Wohnungsneubauförderung, wodurch auch freie Träger wie Genossenschaften verpflichtet werden können, mindestens 25 % ihrer erstellten Wohnungen zu einer Kaltmiete von durchschnittlich 6,50 € / m² an Personen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vergeben. Allerdings endet diese Mietpreisbindung bereits nach 30 Jahren, während derer zudem regelmäßig Mietsteigerungen vorgenommen werden können.

Die Situation bleibt angespannt

Trotz einer Bemühung seitens der Stadt wird es für breite Teile der Bevölkerung immer schwerer, Wohnraum in Berlin bezahlen zu können, sowohl was die Mieten anbelangt, als auch die Anschaffung von Eigentumswohnungen. Der knapper werdende Wohnraum, Zweckentfremdung und spekulative Investitionen führen zu steigenden Preisen. Die Nettokaltmieten haben zwischen 2008 und 2015 um etwa 60 % zugelegt (von etwa 5,60 € / m² auf 8,91 € / m²), bei Neuvermietungen liegt die Miete noch einmal um etwa 50 % darüber (ca. 13 € / m²) (siehe Anhang A). Noch dramatischer ist die Lage bei den Angebotskaufpreisen. Diese haben sich im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt von etwa 1.500 € / m² auf fast 3.000 € / m² im Median und bei Neubauten auf fast 4.500 € / m² (siehe Anhang B). Welcher Durchschnittsverdiener möchte sich eine 100 m² Wohnung für fast 450.000 € kaufen, wenn zudem nicht sicher ist, ob die Zinsen mittelfristig wieder steigen werden?

Mit gewinnorientierten Bauträgern, seien sie städtische oder privatwirtschaftlich, lassen sich die Ziele, bezahlbaren Wohnraum und eine sozialen Stadt- und Quartiersentwicklung mit ausgewogener Bewohnerstruktur zu schaffen offenbar nicht verwirklichen. Es sind konsequentere Entscheidungen und auch bislang weitgehend ungenutzte Instrumente nötig, um einen relevanten Umschwung auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen. Die *urban coop berlin* sieht in Genossenschaften die einzigen Garanten für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und hat allen politischen Parteien im Abgeordnetenhaus Vorschläge gemacht, wie diese unterstützt werden sollten.

Beitrag der Wohnungsbaugenossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften wirken darüber hinaus mit ihrem gemeinschaftlichen Wohnmodell integrativ und tragen zum Gemeinwohl bei. Sie bieten sozialverträgliche Einstiegsmöglichkeiten und bezahlbaren Wohnraum mit Kaltmieten weit unterhalb der aktuellen Angebotsmieten. Die Mitglieder einer Genossenschaft sind per se daran interessiert, sicheren Wohnraum mit moderaten Mieten für alle Bewohner zu gewährleisten und nicht nur für WBS-Besitzer. Sie wirken daher dämpfend auf den Mietpreisanstieg. Die etablierten Genossenschaften sind allerdings aufgrund ihrer Struktur und trotz großer Nachfrage recht träge was den Neubau angeht.

Allein neugegründete Wohnungsbaugenossenschaften bauen und schaffen zudem 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. Sie tragen damit zu einer sozialen Stadt und zur Erreichung politischer Ziele in Berlin bei. Es ist immer noch offen, ob und inwieweit diese Gemeinwohldienste von einer neuen rot-rot-grünen Regierung in Berlin gewürdigt und gefördert werden.

Anspruch der *urban coop berlin*

Die *urban coop berlin* ist als Projektentwickler für Wohnungsbaugenossenschaften angetreten, bezahlbaren Wohnraum zu fairen Preisen zu schaffen und flexible Modelle anzubieten, bei denen sowohl Grundrisse verändert werden können als auch Wohnungen je nach Lebenssituation getauscht werden können. Sie möchte gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen fördern und in ihren Projekten begleiten und positiv in die Quartiere ausstrahlen, u.a. durch teiloffene Konzepte wie Gemeinschaftsgärten, die Integration von Car-sharing oder Co-working Flächen auch über die Hausgemeinschaft hinaus. Weitere Informationen unter: www.urbancoopberlin.de

Genossenschaftsförderung durch städtische Bürgschaften

Die *urban coop berlin* ist mit folgenden zwei Forderungen an die Politik herangetreten: Sie fordert den Senat auf, Landesbürgschaften als eigenkapitalersetzende Mittel für Genossenschaften zu übernehmen und mehr landeseigene Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften, auch im Erbbaurecht zu vergeben.

Für die Finanzierung von Grundstücken und Neubauten müssen in der Regel ein Eigenkapitalanteil von ca. 20 % oder anderweitige Sicherheiten nachgewiesen werden. Durch die Wohnraumförderungsbestimmungen sollen 25 % der Wohnungen an WBS-berechtigte Personen vergeben, die kein Eigenkapital mitbringen. Das bedeutet für die verbleibenden Genossen

eine höhere Einlage, was aber dem Ziel bezahlbare Wohnungen für möglichst breite Teile der Gesellschaft zu schaffen zuwiderläuft. *Urban coop berlin* fordert deshalb Landesbürgschaften zur Akquise von Eigenkapitalersatzmitteln, wie sie im Bereich der Wirtschaftsförderung schon lange ein bewährtes Förderinstrument sind.

Dieses Mittel wird Experten wie der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften der Bundesregierung auch für Genossenschaften gefordert und wurde bereits Anfang der 2000er vom Senat angewandt, jedoch nicht weiter verfolgt. So konnte zum Beispiel die "Bremer Höhe eG" nur durch die Förderung einkommensschwacher Mitglieder zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen und der Gewährung einer Landesbürgschaft als Ausgleich für fehlendes Eigenkapital gegründet werden. Heute übernimmt das Land Berlin Bürgschaften lediglich für seine landeseigenen Wohnungsbauunternehmen.

Tafelsilber nicht verscherbeln

In den 90ern und Anfang der 2000er Jahre hat die Stadt viele Flächen leichtfertig zu geringen Preisen vergeben. Heute wäre man klüger. *Urban coop berlin* fordert die Vergabe städtischer Liegenschaften im Erbbaurecht. Dies 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.

Zudem sichert sich die Stadt darüber hinaus eine langfristige Steuerbarkeit und kann eine Nutzungsbindung für bezahlbaren Wohnraum festschreiben. Die Maßnahme benötigt keine Landesmittel, sondern generiert im Gegenteil Einnahmen aus den Pachtzahlungen, wie sich z.B. in Wien und Zürich beobachten lässt. Voraussetzung dafür ist allerdings ein moderater Erbbauzins von etwa 3 %, um die Kaltmieten nicht zu hoch werden zu lassen.

Fazit: Genossenschaften dienen dem Gemeinwohl und wirken moderierend auf die Mietpreisentwicklung

Durch gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften entstehen Wohnungen mit sozialverträglichen, dauerhaft stabilen Mieten, ohne den bürokratischen Aufwand einer Berechtigungsprüfung für jeden einzelnen Mieter. Sie schaffen auch ohne WBS-Bindung Mietpreise von 6,50 € bzw. weit unterhalb der Marktmieten. Bürgschaften erleichtern neugegründeten Wohnungsbaugenossenschaften dabei die Vergabe der Wohnungen an Geringverdiener und erhöhen die Bereitschaft der Banken, Kredite zu vergeben. Durch eine verstärkte Vergabe von städtischen Grundstücken an Genossenschaften, auch im Erbbaurecht werden Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger von hohen Anschaffungskosten für Grundstücke entlastet und die Stadt sichert sich eine langfristige Steuerungsmöglichkeit für die Stadtentwicklung.

Stefan Raich
Berlin, den 27.10.2016

urban coop berlin eg
Urbanstraße 71
10967 Berlin

t +49 30 120747082
m +49 151 20100478

Amtsgericht
Charlottenburg Berlin
Registernummer GnR 792 B

info@urbancoopberlin.de
www.urbancoopberlin.de

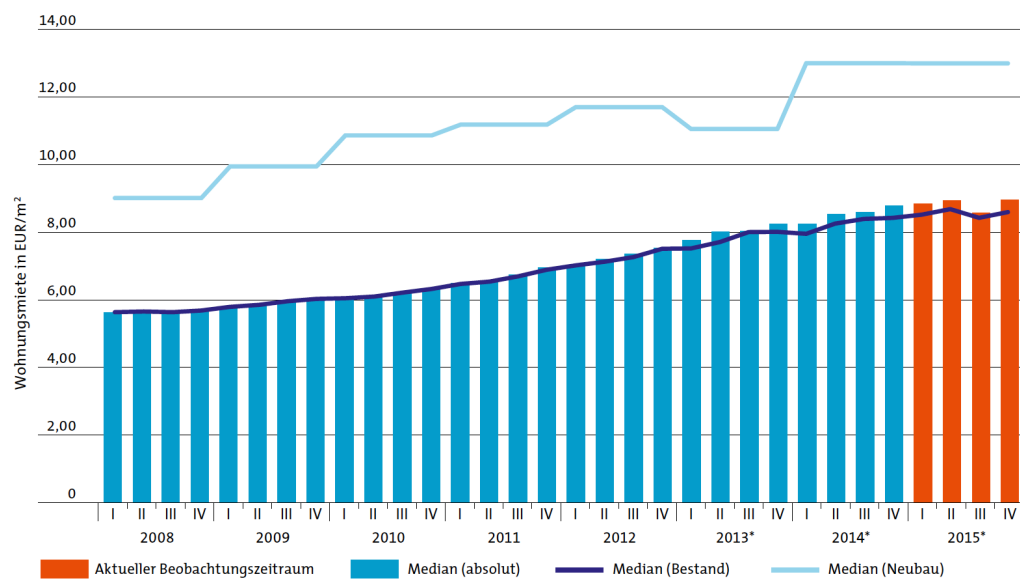
IBAN DE76430609671135360200
BIC GENODEM1GLS
Bank GLS Bank

USt-IdNr. DE307561134

Anhang A

Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2008 - 2015

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2015

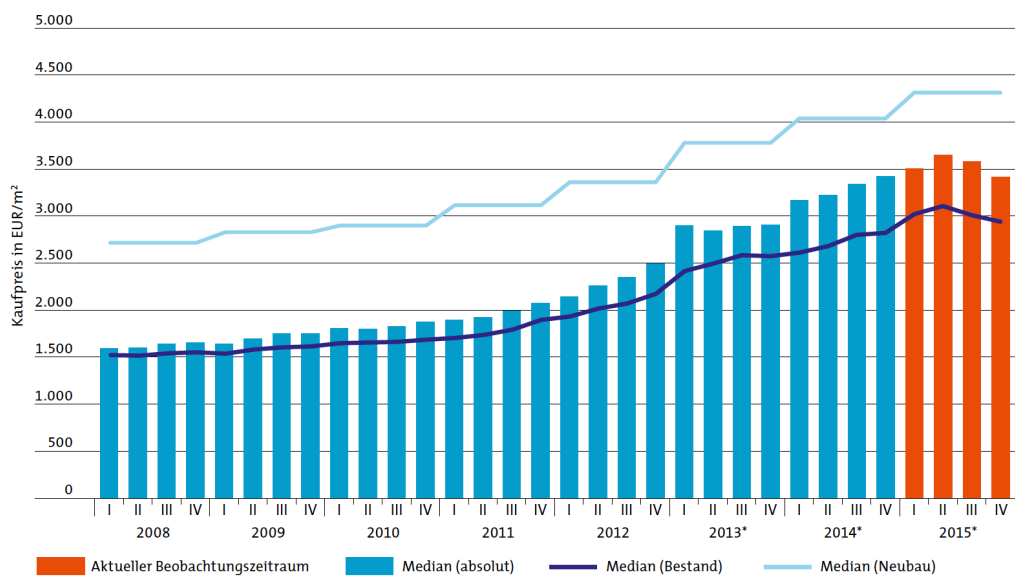


Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Anhang B

Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2008 - 2015

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2015



Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).