

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 19. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2024)

zum Thema:

Eigentumsorientierte Genossenschaften auf dem Berliner Wohnungsmarkt?

und **Antwort** vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19473
vom 19. Juni 2024
über Eigentumsorientierte Genossenschaften auf dem Berliner Wohnungsmarkt?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Genossenschaften sind auf dem Berliner Wohnungsmarkt (inklusive gewerblicher Wohnformen) tätig? (Bitte auflisten mit Name, Gründungsdatum, Zahl der Wohneinheiten (WE) im Bestand, Zahl der im Bau befindlichen WE, Zahl der WE für die eine Bauvoranfrage bzw. eine Baugenehmigung vorliegt, Zahl der Mitglieder)

Antwort zu 1:

Eine Auflistung über alle Genossenschaften, die auf dem Berliner Wohnungsmarkt tätig sind, liegt dem Senat nicht vor. Akteure in der Rechtsform der Genossenschaft gemäß den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes- GenG- sind in großer Anzahl auf dem Berliner Wohnungsmarkt tätig. Ihre Struktur ist heterogen hinsichtlich Gründungsjahr, Wohnungsbestand, Bautätigkeit und Mitgliederzahl. Sie informieren über ihre Tätigkeit auf ihren eigenen Websites und auch im Rahmen ihrer Mitgliedschaften in verschiedenen Interessenvertretungen. Dies sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) z.B. der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (bbu.de), das Bündnis junger Genossenschaften (jungegenossenschaften.berlin), dem Prüfungsverband der kleinen und mittelständigen Genossenschaften e.V. und der Verein Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. (www.wohnungsbaugenossenschaften.de).

Aufgrund von Daten des BBU und des Prüfungsverbandes der kleinen und mittelständigen Genossenschaften e.V. wird die Anzahl der genossenschaftlichen Mietwohnungen in Berlin im

Jahr 2022 auf ca. 192.000 Wohneinheiten geschätzt (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2023 S.53).

Frage 2:

Welche weiteren Genossenschaften oder Pläne oder Überlegungen zur Gründung von Genossenschaften, die sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt (inklusive gewerblicher Wohnformen) betätigen wollen, sind dem Senat bekannt?

Frage 3:

Welche dieser Genossenschaften sind klassische Wohnungsbaugenossenschaften mit einer Identität von Bewohner*innen und Mitgliedern und welche sind eigentumsorientierte Genossenschaften?

Antwort zu 2 und 3:

Dem Senat ist nicht bekannt, ob und wann sich Genossenschaften gründen wollen.

Merkmale zum beabsichtigten wirtschaftlichen Handeln von Genossenschaften werden im Rahmen der Gründung und der Eintragung in das Genossenschaftsregister nicht statistisch erfasst.

Frage 4:

Welche Förderinstrumente und -programme für Genossenschaften am Wohnungsmarkt existieren in Berlin oder existierten in der Zeit zwischen 1.1.2011 und heute? (Bitte auflisten mit Name, Förderzweck, involvierte Senatsverwaltungen, bzw. Institutionen, Zeitraum der Existenz des Instruments/Programms, finanzielle Ausstattung sowie abgerufene Mittel nach Jahren)

Antwort zu 4:

Das Land Berlin ist 2018 mit den „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2018“ vom 27. August 2018 wieder in die Förderung von Genossenschaften eingestiegen. Gefördert wurden Neubau und Bestandserwerb durch Genossenschaften, wobei die Hälfte der vom Abgeordnetenhaus im Doppelhaushalt 2018/2019 zur Verfügung gestellten Mittel vom 20 Mio. € für seit dem 1. Januar 2013 gegründeten Genossenschaften verwendet werden sollte.

Bereits im Jahr 2019 wurde die Förderung mit den „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019“ vom 18. Juli 2019 weiterentwickelt. Gefördert wurden Neubau und Bestandserwerb durch Genossenschaften, wobei die hälftige Mittelzuordnung von ab den 1. Januar 2013 gegründeten Genossenschaften für das Haushaltsjahr 2019 weiter galt. Die Verwaltungsvorschriften traten am 1. Juli 2023 außer Kraft.

Aktuell werden Wohnungsbaugenossenschaften nach Maßgabe der am 1. Juli 2023 in Kraft getretenen Verwaltungsvorschriften für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in

Berlin 2023 (Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023) vom 12. Juni 2023 direkt durch die Maßnahmen

- Genossenschaftlicher Bestandserwerb sowie
- Zusatzförderung genossenschaftlicher Neubau (ergänzende / erhöhte Fördermittel zur allgemeinen Wohnraumförderung).

gefördert.

Die Mittelausstattungen werden durch das Abgeordnetenhaus in den Haushaltsplänen festgelegt. Aktuell sind in Kapitel 1295/88405 Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Genossenschaften für 2024 und 2025 jährlich 25 Mio. € vorgesehen. Die Ausgaben dienen neben dem Neubau (genossenschaftliche Zusatzförderung) und Bestandserwerb von Genossenschaften auch der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsgeschäftsanteilen durch private Haushalte. Die Mittelverwendung ist nicht den Teil-Programmen zugeordnet.

Der Senat berichtet aufgrund von Beschluss des Hauptausschusses vom 12.12.2019 bzw. den Auflagen zum Haushaltsplan seit 2020 jährlich zum 30.09. des Jahres dem Hauptausschuss zur Verwendung der Mittel zur Förderung von Genossenschaften in Berlin:

- Bericht 2020 vom 29. September 2020 - rote Nr. 3113 A
- Bericht 2021 vom 28. Oktober 2021 - rote Nr. 3113 F
- Bericht 2022 vom 19. September 2022 - rote Nr. 0561
- Bericht 2022 vom 22. September 2023 - rote Nr. 0561 A.

Frage 5:

Welche satzungsmäßigen Voraussetzungen müssen Genossenschaften auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfüllen, um in den Genuss der verschiedenen Förderinstrumente aus Frage 4 für Genossenschaften am Wohnungsmarkt in Berlin zu kommen?

Antwort zu 5:

Antragsberechtigte für die GFB 2023 sind eingetragene Genossenschaften und Genossenschaften in Gründung, die die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) erfüllen. Satzungsmäßige Voraussetzungen sind für die Inanspruchnahme der Förderung nicht vorgegeben.

Eine Genossenschaft, die satzungsgemäß die Bildung von Wohneigentum für ihre Mitglieder für den Bestand zum Ziel hat, wäre nicht förderfähig, da sie nicht die Grundziele der Neubauförderung - die Schaffung von Mietwohnraum - bzw. die Bestandserwerbsförderung - die Bewirtschaftung, der von den Mitgliedern bewohnten Gebäude, in Berlin in der Rechtsform einer Genossenschaft - gewährleistet.

Im Falle einer späteren Umwandlung der Genossenschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist die förderempfangende Genossenschaft bzw. deren Rechtsnachfolger verpflichtet, für die geförderten Wohnungen auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraums zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraums ausgeschlossen (siehe Nr. 3.4.3 GFB 2023).

Frage 6:

Welche Fälle von Überlassung (Verkauf, Erbpacht, etc.) von (zuvor) landeseigenen Grundstücken an eigentumsorientierte Genossenschaften fanden seit 2011 statt?

Antwort zu 6:

Der Senat berichtet dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses Berlin über jedes geplante Grundstücksgeschäft und einmal jährlich im Rahmen der Grundstücksverkehrsstatistik über jedes abgeschlossene Grundstücksgeschäft. Die Beratung unterliegt der parlamentarischen Vertraulichkeit, so dass eine Beantwortung der Fragen im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage leider nicht möglich ist.

Frage 7:

Welche Fälle von Genossenschaftsförderung für eigentumsorientierte Genossenschaften auf dem Berliner Wohnungsmarkt fanden seit 2011 statt?

Antwort zu 7:

Es wird auf die Antwort zu 5 verwiesen.

Frage 8:

Welche satzungsmäßigen Voraussetzungen müssen Genossenschaften in Berlin erfüllen, um als Partner bei der Entwicklung größerer Wohnungsbauvorhaben unter Federführung des Landes Berlin bzw. der LWU einsteigen zu können (z.B. neue Stadtquartiere)?

Antwort zu 8:

Satzungsmäßige Voraussetzungen zur Beteiligung von Genossenschaften bei der Entwicklung von größeren Bauvorhaben bestehen nicht. Die Eignung von interessierten Genossenschaften unterliegt jeweils der Einzelfallbeurteilung in Bezug auf das jeweilige Vorhaben.

Frage 9:

Wie stellt sich der Senat der Herausforderung, dass ausweislich eines Artikels in der Bauwelt (<https://www.bauwelt.de/rubriken/betrifft/Gemeinwohl-auf-Abwegen-4027589.html>) immer häufiger eigentumsorientierte Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt auftreten und welche Anpassungen an den Förderinstrumenten des Landes bzw. an den Grundlinien der Zusammenarbeit bzw. Kooperationswürdigkeit hat der Senat in den letzten Jahren vorgenommen oder plant diese?

Antwort zu 9:

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 3 und 5 sowie auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Nr. 19/19257 verwiesen.

Berlin, den 04.07.2024

In Vertretung

Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen