Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 20 003
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 11. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2019)

zum Thema:
Dieses Geld für Diese eingetragene Genossenschaft?

und **Antwort** vom 12. Juli 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2019)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 20003
vom 11.06.2019
über Dieses Geld für Diese eingetragene Genossenschaft?

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

Frage 1:

In wie vielen Fällen und mit welchen Beträgen wurde bisher von Senat und Bezirken
a) die Gründung von Genossenschaften,
b) der Wohnungsneubau durch Genossenschaften,
c) der Ankauf von Wohnungen durch Genossenschaften gefördert?
(Bitte jeweils Kapitel und Titel angeben)

Antwort zu 1:
a) Die Gründung von Genossenschaften wird vom Senat nicht explizit gefördert, diese soll durch die Genossenschaftsförderung mittelbar unterstützt werden.
b) Bislang ist ein Neubauvorhaben in das Förderprogramm aufgenommen worden.
c) Der Bestandsankauf ist bislang noch nicht gefördert worden.

Frage 2:

Erwerben der Senat und/oder die Bezirke Genossenschaftsanteile im Rahmen der Förderung?

Antwort zu 2:
Im Rahmen der Förderung ist kein Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch das Land Berlin vorgesehen.

Frage 3:

An welche Bedingungen ist die Förderung geknüpft und wie kontrolliert der Senat die Einhaltung dieser?

Antwort zu 3:
Für den Neubau gelten gemäß dem im Amtsblatt veröffentlichten Projektaufruf die folgenden Anforderungen:

- Verfügungsberechtigung (Eigentum oder Erbbaurecht) über ein zu bebauendes Grundstück in Berlin oder der Nachweis, dass eine Verfügungsberechtigung zeitnah erhalten wird.
- Die Durchführung eines Vorhabens zur Schaffung neuen Wohnraums unter Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) für mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen.
- Gesichertes Planungsrecht für das Vorhaben (d.h. das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Errichtung von Wohnungen zulässt, oder die Bebauung ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zulässig) oder die Aussicht, dass das notwendige Planungsrecht zeitnah herbeigeführt werden kann.

Für den Bestandserwerb werden in dem Projektaufruf die folgenden Anforderungen formuliert:

- Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Mieter- und Mieterinnengemeinschaft (Genossenschaft i.G.) beziehungsweise der Genossenschaft über die Verkaufsbereitschaft einschließlich einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises. Übt das Land Berlin zugunsten Dritter, also der erwerbswilligen Genossenschaft, ein Vorkaufsrecht aus, entfällt die Anforderung einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers.
- Die im Bestand zu erwerbenden Wohnungen sollen spätestens bei Bezugsfertigkeit keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und zur dauerhaften Nutzung als Wohnung bestimmt und geeignet sein.
- Für jede der im erworbenen Objekt bestehenden Wohnungen werden bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet, bis mindestens 25 Prozent der Wohnungen gebunden sind.

Die Erfüllung dieser Voraussetzungen wird im Rahmen der Programmaufnahme und der Bewilligung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Beurteilungsgremium und die Investitionsbank Berlin kontrolliert.

Frage 4:

Nach welchen Kriterien werden die Genossenschaften ausgewählt?

Antwort zu 4:
Das Beurteilungsgremium berät über die Aufnahme von Vorhaben in das Förderprogramm. Damit eine Förderung gewährt wird, sind die Förderungsbestimmungen einzuhalten. Ein wesentliches Kriterium ist überdies, dass die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens gegeben sein muss. Bei seinen Empfehlungen berücksichtigt das Beurteilungsgremium nicht zuletzt auch die Prinzipien genossenschaftlichen Bauens und Wohnens sowie baulich-architektonische Aspekte.

Frage 5:

Steht die Förderung allen Genossenschaften offen? Falls nicht, warum nicht?

Frage 6:

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um an der Genossenschaftsförderung teilzunehmen?

Antwort zu 5 und 6:
An dem Projektaufruf können sich alle in einem Genossenschaftsregister eingetragene Genossenschaften beteiligen, die Vorhaben in Berlin realisieren möchten. Im Regelfall ist die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme von Fördermitteln darzulegen.

Frage 7:

Wie bewertet der Senat die Gründung der Genossenschaft „Diese eG“?

Antwort zu 7:
Der Senat bewertet es grundsätzlich positiv, wenn das Genossenschaftswesen in Berlin auch durch Neugründungen gestärkt wird.

Frage 8:

Sieht der Senat die Unabhängigkeit von „Diese eG“ durch Einflussnahme von politischen Akteuren, wie beispielsweise Bezirksstadträten, gefährdet?

Antwort zu 8:
Der Senat hat keinen Grund zu der Annahme, dass die Unabhängigkeit des Vorstands der Diese eG in irgendeiner Form gefährdet sein könnte.

Frage 9:

Wie hoch sind die Landesmittel insgesamt, mit denen „Diese eG“ bezuschusst wird/wurde bzw. voraussichtlich gefördert wird?
a) Wie hoch ist davon der Teil der Genossenschaftsförderung?
b) Wie hoch ist die Eigenkapitalzufuhr durch das Land?
c) Wie hoch ist der maximale Betrag, der als zinsloses Darlehen vom Land gewährt wird?
(Bitte jeweils Kapitel und Titel angeben)

Antwort zu 9:
Die Genossenschaft hat einen Antrag auf Förderung des Bestandserwerbs gestellt, der zurzeit geprüft wird. Über die Höhe einer möglichen Förderung entscheidet zu gegebener Zeit der Bewilligungsausschuss.
a) Bislang hat es noch keine Förderzusagen im Rahmen der Genossenschaftsförderung gegeben.
b) Ein Zuschuss aus dem Landeshaushalt für das Eigenkapital ist bislang nicht gewährt worden.
c) Die Förderrichtlinie sieht bei der Förderung des Bestandserwerbs keinen maximalen Darlehensbetrag vor.

Frage 10:

Wie werden die erworbenen Genossenschaftsanteile von „Diese eG“ verzinst?

Antwort zu 10:
Gemäß der Satzung der Genossenschaft (Ziffer 36 Abs. 36.4) werden Geschäftsanteile bzw. Geschäftsguthaben nicht verzinst.

Frage 11:

Sind die Genossenschaftsanteile von „Diese eG“ vererbbar und/oder können sie anderweitig weitergegeben werden?

Antwort zu 11:
Die Satzung der Genossenschaft sieht vor, dass mit dem Tod eines Mitglieds die Mitgliedschaft auf die Erben übergeht (Ziffer 8 Abs. 8.1). Die Weitergabe (Übertragung) von Geschäftsguthaben an andere Personen ist jederzeit durch schriftliche Vereinbarung möglich. Die erwerbende Person muss in diesem Fall bereits Mitglied der Genossenschaft sein oder werden. Die Übertragung von Geschäftsguthaben bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vorstands. Des Weiteren ist eine Übertragung ausschließlich zum Nominalwert möglich (Ziffer 7 Abs. 7.1).

Frage 12:

Was passiert beim Auszug einer Mieterin oder eines Mieters mit dem Genossenschaftsanteil?

Antwort zu 12:
Nach dem Auszug kann das Mitglied einer Genossenschaft weiterhin mit allen Geschäftsguthaben Mitglied bleiben. Alternativ können die Geschäftsanteile an andere Personen übertragen oder gekündigt werden. Im Falle einer Kündigung erhält das Mitglied seine eingezahlten Anteile zum Nominalwert zurück.

Frage 13:

Gibt es transparente Kriterien für die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten von „Diese eG“? Wenn ja, welche sind das? Wenn nein, warum nicht?

Frage 14:

Welche Stellen in der Senatsverwaltung und im Bezirksamt kontrollieren diese Kriterien für „Diese eG“ und wer entscheidet am Ende?

Frage 15:

Wie hoch muss der Anteil von Mieterinnen und Mietern sein, die Zuschüsse zu Wohnkosten erhalten, damit das Vorkaufsrecht zu Gunsten von „Diese eG“ ausgeübt wird?

Antwort zu 13 bis 15:
Diesbezüglich liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 16:

Wie definiert der Senat „Gemeinwohl“ und welche Kriterien des Gemeinwohls müssen zur Ausübung des Vorkaufsrechts für Genossenschaften erfüllt sein?

Antwort zu 16:
Zu den Kriterien des Gemeinwohls, welche zur Ausübung des Vorkaufrechts für Genossenschaften erfüllt sein müssen, befindet sich der Senat in Abstimmung.

Frage 17:

Können Mieterinnen und Mieter einen Vorkauf durch einen Käufer ihrer Wahl durch den Bezirk erwirken?

Frage 18:

Wie wird sichergestellt, dass landeseigene Wohnungsunternehmen und „Diese eG“ bei Vorkaufsrechten gleichwertig behandelt werden?

Antwort zu 17 und 18:
Die Entscheidung über den begünstigten Dritten trifft der Bezirk.

Frage 19:

Welche Vorkaufsfälle wurden bisher zu Gunsten von „Diese eG“ ausgeführt und sind in der aktuellen Planung?
a) Wie hoch lag dort der jeweilige Kaufpreis?
b) Wie hoch war die jeweilige Bezuschussung?

Frage 20:

Warum wurde das Vorkaufsrecht in diesen Fällen nicht zu Gunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt?

Antwort zu 19 und 20:
Diesbezüglich liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 21:

Welche Einflussnahme nimmt der Senat wahr, um auf die Wirtschaftlichkeit der Landesmittel bei „Diese eG“ zu gewährleisten?

Antwort zu 21:
§ 11 Abs. 3 WoFG definiert die Voraussetzungen für die Gewährung von Fördermitteln, u.a. die wirtschaftliche Durchführung und Bewirtschaftung, sowie die erforderliche Leistungsfähigkeit des Förderempfängers.

Frage 22:

Welche Möglichkeiten nutzt der Senat, um „Diese eG“ zum Neubau von Wohnungen zu motivieren?

Antwort zu 22:

Mit den Eckpunkten für die Fortschreibung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen für den Neubau ist der Senat bemüht, sämtliche Vorhabenträger für den Neubau preiswerter Wohnungen zu gewinnen.

Der genossenschaftliche Neubau wird zusätzlich weiterhin durch die bedarfsweise Gewährung von Eigenkapitalergänzungsdarlehen sowie die Möglichkeit zur hälftigen Inanspruchnahme der zweiten Förderalternative mit höheren Anfangsmieten unterstützt.

Berlin, den 12.07.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen