

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

11. Sitzung
12. September 2022

Beginn: 09.06 Uhr
Schluss: 12.21 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU
Drucksache 19/0177
**Zweites Gesetz zur Änderung des Berliner
Straßengesetzes – Vereinfachung des
Erlaubnisverfahrens für die Einrichtung von
Baustellen**

[0043](#)
StadtWohn(f)
Mobil

Vertagt.

Andreas Otto (GRÜNE): Wir kommen zu

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Genossenschaften als Partner*innen für eine soziale
und nachhaltige Wohnungspolitik**
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0033](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Ich begrüße Herrn Andreas Barz. Er ist Vorsitzender der Studentendorf Schlachtensee Genossenschaft sowie Mitglied im Sprecherinnen- und Sprecherrat des Bündnisses junger Genossenschaften. Ist Herr Eckardt auch da? – Er ist nicht da. Wir hoffen, dass er noch auftaucht. Er ist Mitglied des Vorstands der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf. Dann begrüße ich Herrn Dirk Enzesberger. Er ist Mitglied des Vorstands der Charlottenburger Baugenossenschaft. Dann haben wir Herrn Dr. Jochen Hucke. Er ist Mitglied des Vorstands der „Häuser Bewegung“ GIMA Berlin-Brandenburg eG. – Sie sollten uns vielleicht sagen, was das eigentlich ist. Das dürfte vielleicht nicht allen bekannt sein. – Dann haben wir Herrn David Robotham. Er ist Projektmanager der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“. Schließlich haben wir Herrn Mario Hilgenfeld, der sicherlich schon am häufigsten hier bei uns zu Gast war. Er ist Leiter des Bereichs Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und in dieser Funktion mit dem Genossenschaftsthema befasst. Aus der Senatsverwaltung sitzt Herr Böttcher als Referatsleiter hier und kann sich, wenn der Senator das wünscht, in die Diskussion einbringen.

Wir haben sechs Anzuhörende, was eine ganze Menge ist. Das führt dazu, dass die Einzelnen nicht zu viel Zeit bekommen. Wir müssen die Redezeit in der Eingangsrunde streng auf fünf Minuten begrenzen. Ich würde sie ermuntern, nichts zu wiederholen, was andere schon gesagt haben, sondern nur neue Aspekte aufzuwerfen. Wir hören zunächst eine Begründung der Fraktionen, die den Besprechungspunkt angemeldet haben. Mir ist signalisiert worden, dass das Frau Schmidtberger für die Koalitionsfraktionen macht. Dann kommen die Anzuhörenden dran. Sie dürfen in einer ersten Runde ca. fünf Minuten etwas sagen, dann fragen wir den Senat, was er von der ganzen Sache hält, und dann folgt eine Runde der Abgeordneten, wo Fragen aufgeworfen werden. Ich bitte Sie, sich diese Fragen zu merken bzw. zu notieren und in

einer weiteren Runde diese zu beantworten. Wir sammeln die Fragen, weswegen es manchmal ein bisschen unübersichtlich wird. Ich habe aber großes Vertrauen in Sie, dass Sie das hinbekommen und beantworten werden. – Das ist der Ablauf. Da es keine Fragen zum Verfahren gibt, können wir beginnen. Frau Schmidtberger von Bündnis 90/Die Grünen wird das für die Koalition begründen. – Bitte schön!

Katrin Schmidtberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Auch von meiner Seite im Namen der Koalition ein herzliches Willkommen an alle Herren, an alle Vertreter der Genossenschaften! Wir freuen uns, dass Sie den Weg zu uns gefunden haben. Die Motivation, warum wir dieses Thema heute noch einmal als Anhörung vertieft bearbeiten wollen, ist, dass für uns Genossenschaften gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Garanten für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum sind. Wir konnten in den letzten Jahren erleben, was für eine gute Rolle Genossenschaften bei den Themen Vorkaufsrecht, Ankäufe und modernisierte Bestände spielen.

Wir haben uns im Koalitionsvertrag auf einige Maßnahmen festgelegt. Dazu gehört z. B., dass wir nicht nur unsere Genossenschaftsförderung, die wir schon seit den Jahren 2018, 2019 in Berlin haben, noch einmal massiv auf 23 bzw. 25 Millionen Euro aufstocken, sondern auch die Unterstützung durch eine Anschubfinanzierung für die genossenschaftliche Ankaufsgesellschaft. Das ist übrigens die GIMA eG, die jeder hier im Raum sei den Haushaltsberatungen kennen sollte. Genauso setzen wir uns dafür ein, dass auf großen landeseigenen Grundstücken Genossenschaften in Zukunft mindestens 25 Prozent der Fläche bekommen sollen.

Wir hatten eine ähnliche Anhörung schon einmal im Jahr 2018 in einer ähnlichen Kombination. Ich hoffe aber, dass sich heute nicht alles wiederholen wird in dem Sinn, dass sich die Punkte, die 2018 als Kritik vorgebracht wurden, nicht verbessert haben, z. B. dass die Grundstücksvergabe zu bürokratisch ist, zu hohe Hürden hat, dass die Genossenschaftsförderung immer noch unzureichend ist oder teils schlechte Konditionen enthält und dass die Zusammenarbeit mit dem Senat unzureichend bzw. kaum vorhanden ist. Ich hoffe, da hören wir heute Besseres. Ansonsten freue ich mich auf Ihre Arbeitsaufträge. Ich bin sicher, wir werden Ihnen einige interessante und wichtige Fragen stellen. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Herzlichen Dank! – Zwei Ergänzungen noch von mir: Erstens machen wir ein Wortprotokoll, wo man später alles nachlesen kann. Zweitens noch ein Hinweis an die Anzuhörenden: Die Sitzung wird live und weltweit im Internet übertragen. Wenn Sie hier teilnehmen, sind Sie automatisch damit einverstanden, dass ihr Bild und das, was Sie gesagt haben, verbreitet werden.

Wer möchte anfangen? – Wir beginnen mit Herrn Hilgenfeld. – Bitte schön, Ihre Zeit läuft!

Mario Hilgenfeld (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Vielen Dank für die erneute Einladung! Ich mache eher einen allgemeineren Aufschlag, weil wir eine so große Runde sind. Die Kollegen werden nachher etwas konkreter.

Den BBU mit seiner 125-jährigen traditionellen Genossenschaftsgeschichte kennen Sie. Senator Geisel hatte in der Aktuellen Stunde schon über den BBU und seinen Mietwohnungsbestand im Bündnis gesprochen. Es gehören etwa 75 Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin zu unseren Mitgliedern, die knapp 190 000 Wohnungen bewirtschaften.

Frau Schmidtberger brachte eingangs den Hinweis, dass Genossenschaften ähnlich wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Garanten für bezahlbares Wohnen sind. Ja, das sind sie. Die Mieten unserer Mitglieds-genossenschaften liegen im Durchschnitt im Bestand bei 5,80 Euro und im Neuvertrag bei 6,80 Euro – nachgewiesen und dokumentiert. Darunter geht eigentlich nichts in dieser Stadt, um das mal kurz gefasst zu sagen. Es gibt keine andere Vermietergruppe, mit derart dauerhaft günstigen Mieten.

Bei staatlichen Wohnungsunternehmen gab es in der Vergangenheit immer mal wieder Diskussionen über Privatisierungen. Genossenschaften sind quasi seit Jahrhunderten ein kontinuierlicher Garant für eine soziale, gemeinwohlorientierte Bestandsentwicklung. Genossenschaften sind Wohnungsbaugenossenschaften. Sie bauen traditionell. Unsere Mitgliedsunternehmen haben in den letzten fünf Jahren rund 3 000 genossenschaftliche Wohnungen fertiggestellt. Genossenschaften sind Weltkulturerbe und damit eine Erfolgsstory.

Können wir diese Erfolgsstory fortsetzen? – Das hängt insbesondere von Ihnen, meine Damen und Herren Abgeordnete, und den Rahmenbedingungen, die Sie uns hier schaffen, ab. Ich muss leider sagen, dass sich diese Rahmenbedingungen seit 2018 nicht verbessert haben. Ganz im Gegenteil: Sie sind viel schwieriger geworden. Es gibt deutlich größere Herausforderungen. Die Themen sind zum Teil noch dieselben, egal ob Grundstücksvergabe, Baurecht, Förderung oder Milieuschutz. Von einer Privilegierung oder echten Unterstützung der Genossenschaften ist leider relativ selten etwas zu spüren. Stattdessen diskutieren wir seit Jahren über die rechtlichen Grenzen der Gleichbehandlung oder eine Ungleichbehandlung zugunsten von Genossenschaften. Ich erinnere mich noch an eine Diskussion weit vor 2018, die wir in diesem Haus zum Thema „Gästewohnungen im Zweckentfremdungsrecht für Genossenschaften“ hatten. Wer hier länger dabei ist, der kennt die vielen Gutachten, die wir dazu gemacht haben, und die vielen Ausnahmen, die wir versucht haben, um für Genossenschaften da etwas herauszuholen.

Wir brauchen Ihre Unterstützung in Form von bezahlbaren Grundstücken, möglichst Kaufgrundstücken, praktikablen Konzeptverfahren, vernünftigen Förderungen mit mittelbarer Belegungsbindung und Ähnlichem. Wir brauchen ein wertschätzendes Miteinander bis hin zur Bezirksebene, wo man ein bisschen nachgeben muss, wenn eine Genossenschaft im Milieuschutz ihre Gebäude saniert. Ausgleichsabgaben und viele Forderungen, die durchaus nachvollziehbar sind, führen für Genossenschaften mit ihren Mieten zu einer Belastung.

Die Probleme sind seit Jahren bekannt. Hinzu kommen aktuell die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt – das haben wir hier schon erörtert –: Baukosten, Zinsen, bauliche Anforderungen. All das nimmt zu. Von der Energiekrise will ich gar nicht erst reden. Das Paket für Bestandssanierung und Neubau ist riesig. Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen hat versucht, viele dieser Themen zu adressieren. Es hat Maßnahmen aufgegriffen, die wir jetzt gemeinsam umsetzen wollen. Bis 2026 bemühen sich alle Genossenschaften um den Neubau von 2 500 Wohnungen. Es könnten doppelt so viele sein, wenn uns die passenden Grundstücke baldmöglichst zur Verfügung stünden. Es nützt uns nichts, heute Konzeptverfah-

ren zu diskutieren, die in zwei Jahren an den Start gehen. Dann ist die Legislatur rum. Dann dreht sich kein Kran. Wenn wir den Anteil, den wir im Bündnis vereinbart haben, halten wollen, müssten wir jetzt loslegen. Der gegenwärtige Anteil der Genossenschaften beträgt, je nachdem, wie man rechnet, 10 bis 12 Prozent des Wohnungsbestands. Den verlieren wir gerade. Den bauen wir stückchenweise ab. Das ist mehr als schade. Ich hoffe, dass wir hier gemeinsam schneller und besser vorankommen. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Hilgenfeld! – Es geht weiter mit Herrn Barz. – Bitte schön!

Andreas Barz (Bündnis junger Genossenschaften, Studentendorf Schlachtensee eG): Vielen Dank, sehr geehrter Herr Vorsitzender! – Sehr geehrte Damen und Herren! Ich vertrete das Bündnis der jungen Genossenschaften. Wir sind inzwischen 40 Wohnungsbaugenossenschaften kleinerer und mittlerer Art. Wir haben aber auch Künstler-, Atelierhaus- und Gewerbe-genossenschaften an Bord. Meine Genossenschaften haben mir für heute ganz konkrete Punkte mit auf den Weg gegeben. Ich würde jetzt einmal die Liste durchgehen.

Das erste ist die Wohnungsbauförderung 2022. Wir verfolgen seit einigen Monaten das Hin und Her, was die Wohnungsbauförderung angeht. Vor der Sommerpause sollte ein Beschluss dazu gefasst werden. Wir haben ihn immer noch nicht. Es sind Projekte in der Radenzer Straße, der Werlseestraße und in der Wallensteinstraße, die auf den Beschluss zur Wohnungsbauförderung warten, um starten zu können. Ich kann Ihnen jetzt schon sagen: Bei 5 000 Euro Brutto-Baukosten, die wir aktuell haben, wird diese Wohnungsbauförderung, auch wenn sich 1,5 Milliarden Euro für die nächsten zwei Jahre viel anhören, nicht ausreichen. Zu diskutieren wäre eine Art Stoffpreisgleitklauseln, wie es sie auch für die öffentlichen Wohnungsbauprojekt gibt, wo man Baukostensteigerungen durch Materialpreissteigerungen miteinander abfedert. Das wäre etwas, das auch den Genossenschaften und den Gemeinwohlorientierten in dieser Stadt zugutekäme. Ich bitte Sie, dass in der schon angekündigten und geplanten Novellierung der Wohnungsbauförderung zu berücksichtigen.

Ich gebe Ihnen ein Beispiel, um das vorzurechnen: Wir sind vor dem Beginn des Konzeptverfahrens zum Schumacher Quartier. Dort wollen wir als Genossenschaften zwei Blöcke entwickeln. Ein Teil davon soll ein studentischer Hochpunkt sein, für den sich auch meine Genossenschaft interessiert. Wenn ich an diese Geschichte residual herangehe und von 500 Euro pro Wohnplatz ausgehe – was schon viel Geld ist, das ich als Studentin oder Student erst einmal aufbringen muss –, dann müsste der Anteil der Wohnungsbauförderung, für die die WBF 22 gar nicht infrage kommt, 25 Prozent betragen. Das ist bei 5 000 Euro Brutto-Baukosten und 50 Millionen Euro Gesamtbaukosten ein ziemlich hoher Betrag von 12,5 Millionen Euro. Ich würde Sie, das Land Berlin bitten, uns bei der Anhörung beim Bundesbauministerium, was das junge Wohnen, das Anfang 2023 starten soll, angeht, zu unterstützen und den Bund zu bitten, die Förderkonditionen und das Fördervolumen noch aufzustocken.

Uns geht es auch um die Frage – Senator Geisel hat es schon angesprochen –, wie das kooperative Baulandentwicklungsmodell für die Gemeinwohlorientierten in Zukunft aufzufassen ist. Wir haben eine ganze Reihe von Anforderungen, was Mobilitätskonzepte, Klimaschutz und Resilienz betrifft. Auch das kooperative Baulandentwicklungsmodell führt zu Kostensteigerungen in der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Auch darüber müssen wir in den nächsten Monaten noch einmal diskutieren. Wichtig ist übrigens auch, die Stadt als Gan-

zes zu begreifen. Wir reden von der 15-Minuten-Stadt. Wir reden von der Stadt der kurzen Wege. Wenn wir uns damit beschäftigen, ist das kein Selbstzweck, sondern es geht auch darum, durch kompakte Quartiersstrukturen all die Anforderungen an die soziale Stadt, an die klimagerechte Stadt zu realisieren. Wir haben mit Coop City Tegel ein Angebot gemacht und hoffen – auch wenn wir beim ersten Baufeld als Quartier nicht dabei sein können –, dass die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass wir das im zweiten und dritten Anlauf realisieren können. Das gleiche gilt natürlich auch für die anderen Stadtquartiere, die da in der Planung sind.

Ein ganz konkretes Anliegen der Genossenschaften betrifft die Solaranlagen. Diese Frage ist steuerrechtlich immer noch problematisch. Wir sind gerade dabei, im Kreis der jungen Genossenschaften und der Traditionsgenossenschaften über die Gründung einer Spreewatt nach Münchner Vorbild nachzudenken. Da ist die BürgerEnergie Berlin Vorreiter und gebeten, Pläne zu machen. Ich würde Sie bitten, all das in diesem Kontext zu untersuchen und am Ende auch zu unterstützen.

Liebe Katrin Schmidberger, ich hätte den Text von 2018 noch einmal herausholen können, den ich damals vorbereitet habe, was die Konzeptverfahren angeht. Es gibt Blitzlichter aus der AG Konzeptverfahren, die leider sehr traurig und missmutig sind, wenn ich meinen Kolleginnen und Kollegen richtig zugehört habe. Wir sind keinen Schritt vorangekommen. Da sitzen 40 bis 50 Menschen und debattieren seit über zwei Jahren, wie gute Konzeptverfahren ablaufen sollen, und wir haben kein Programm und keine Strategie, wie ein vereinheitlichtes Konzeptverfahren an den Start gehen soll. Das gilt im Übrigen auch für das Schumacher Quartier.

Was die Grundstücke betrifft – mein Kollege Hilgenfeld hat es gerade gesagt –, sind wir ebenfalls keinen Millimeter weitergekommen. Ich erinnere an die sogenannte 20er-Liste. Was mit den bei der BIM zurückgestellten Konzeptverfahren – Ackerstraße usw. – ist, wissen wir alle nicht. Wir haben darüber keine Kenntnis. Ich würde Sie als Ausschuss bitten, bei den Verantwortlichen nachzufragen und diese Verfahren wieder an den Start zu bringen.

Wir haben auch noch keine einheitliche Linie, was die Erbbaurechtsverträge angeht. Zumindest ist mir und meinen Kolleginnen und Kollegen keine bekannt. Bezüglich der Frage, wie künftig die Erbbaurechtsverträge ausgestaltet sind, sodass auf Erbbaurechtsgrundstücken auch genossenschaftliches Wohnen stattfinden kann, gibt es unterschiedliche Auffassungen. Die kommen nicht daher, dass wir renitent immer gegen all das sind, was von der Politik vorgeschlagen wird, sondern wir reden über Dauernutzungsverträge, und die müssen mit den Erbbaurechtsverträgen kompatibel sein. Das ist eine wichtige Frage für uns.

Ich würde Sie bitten, noch einmal über die Kastanienallee 12 zu diskutieren. Es kann sein, dass darüber auch meine Kollegen noch einmal reden. Der Bestandserwerb ist ein wichtiges Thema und bei der Kastanienallee 12 gerade aktuell. Da bedarf die SelbstBau eG einer Unterstützung, was den Bestandserwerb für den Erhalt der 50 Wohnungen betrifft.

Ein letzter Hinweis noch: Die Wahl liegt jetzt ein Jahr zurück. Wir haben immer noch keine Entscheidung, was den Genossenschaftsbeauftragten angeht, den wir nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern auch für die Energiegenossenschaften und die Atelier-, Künstler-

und Gewerbegeossenschaft, möglicherweise angesiedelt in der Senatskanzlei, brauchen. Auch hier würde ich Sie bitten, eine Entscheidung zu unterstützen, damit wir als Genossenschaften in Berlin einen Ansprechpartner haben.

Der soziale Wohnungsbau ist die Frage des 21. Jahrhunderts. Das heißt, wir müssen, gerade was die Förderung des Wohnungsbaus angeht, schneller werden. Wir müssen da konsequenter sein, damit diese große Herausforderung gestemmt werden kann. – Herzlichen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Wir machen weiter mit Herrn Enzesberger von der Charlottenburger Baugenossenschaft. – Bitte schön!

Dirk Enzesberger (Charlottenburger Baugenossenschaft eG): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung! Auch ich könnte ein paar Punkte aus der Sitzung 2018 wieder aufgreifen. Ich möchte meine Worte in drei Themen gliedern und ein bisschen über das Bauen und aktuelle Hemmnisse, ein ganz klein wenig über Genossenschaften und ihren Auftrag reden und das mit einem Appell an Sie verbinden. Ich bin Mitglied des Vorstands der Charlottenburger Baugenossenschaft und Sprecher der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin. Das sind die mit dem Bauklötzchenlogo, die auch einmal pointiert sagen, wenn das eine oder andere nicht so gut gelingt. Herr Hilgenfeld hatte die Werte, die Genossenschaften an Mieten in dieser Stadt nehmen, bereits genannt. Insofern möchte ich mir das sparen.

Für meine Genossenschaft gilt, dass wir in den letzten sechs Jahren rund 400 Wohnungen in Berlin gebaut haben. Wir haben auch ein Projekt angekauft. Wir haben noch ein paar im Bau. Das wird aber beizeiten enden, weil uns – das ist eins unserer Themen – die Grundstücksreserven ausgehen. Wir haben in der Regel auf bestehenden Grundstücken – das schlimme Wort – nachverdichtet. Es hört sich besser an, wenn man sagt „Bauen in Nachbarschaften“. Aber alles ist eine Herausforderung.

Wir begrüßen das nun geschlossene Bündnis für Wohnen ganz ausdrücklich, weil da ein paar Dinge ganz offen angesprochen worden sind, die in der Vergangenheit ein bisschen in Abredestanden, nämlich dass man tatsächlich Neubau machen muss und damit auch Themen verbunden sind, die der Gesetzgeber oder das Land zum Bauen beiträgt. Wir begrüßen beispielsweise Regelungen zur Vereinheitlichung von Milieuschutzauflagen, denn die sind für alle in jedem Bezirk ein Stück weit anders. Es gibt viele weitere positive Dinge. Insofern ist es zunächst ein gutes Thema und es wird eine Ausstrahlungswirkung über die Stadt haben, wenn wir es gemeinsam schaffen, die Dinge, die jetzt noch Bauhemmnisse sind, zu beseitigen.

Eins davon – das habe ich Ihnen schon vor ein paar Jahren erzählt – ist das Thema Erbbaurechte und ihre Gestaltung. Dass Genossenschaften mit Erbbaurechten ein erhebliches Problem haben, wissen Sie, weil wir das bereits mehrfach hier angesprochen und auch auf anderer Ebene diskutiert haben. Wir nehmen heute wahr, dass es Veränderungen in der Diskussionskultur um die Ausgestaltung von Erbbaurechten gibt. Wir sind auf dem Weg, aber keinesfalls am Ende, was insbesondere auch für das Schumacher Quartier gilt. Es ist aber auch so, dass Erbbaurechte für Genossenschaften die teuerste Form des Bauens sind, weil wir sie viele Jahre im Bestand haben und sie dann nicht mehr wirksam eingepreist sind. Allerdings sind sie für andere – mein Kollege wird dazu vielleicht etwas sagen –, gerade für junge Genossenschaften oder Neugründungen das Mittel der Wahl, um überhaupt bauen zu können, weil hier eine we-

niger gute Ausstattung mit Eigenkapital vorliegt. Insofern: Erbbaurechte nur für den, der sie gerne möchte. Die Sicherung von Grundstücken zu Zwecken des Landes kann man auch anders lösen.

Viele Genossenschaften würden gerne mehr bauen. Ich möchte Ihnen ein Beispiel zur Kenntnis geben, das uns gerade ereilt hat. Wir planen mit der Berliner Baugenossenschaft – eine sehr alte Genossenschaft – ein Neubauvorhaben in Charlottenburg-Nord. Neben Irrungen und Wirrungen, die es eine lange Zeit bei der Klärung des Denkmalschutzes gab, haben wir aktuell eine Entwicklung der Baukosten von 4 000 auf 5 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist bei Leibe kein Luxusbau, und das Grundstück haben wir bereits. Wenn Sie dann noch die zweite Ebene dazunehmen und sagen: Da passiert jetzt etwas am Kapitalmarkt über eine Leitzinsanpassung –, dann würde ein gestiegener Zins in diesem Bauvorhaben die Miete um rund 2 Euro verteuern. Die gestiegenen Baukosten kämen noch einmal mit Pi mal Daumen 3 Euro dazu. Das heißt, eine Miete von ungefähr knapp 13 Euro würde sich um bis zu 5 Euro erhöhen sich. Das wird die Herausforderung sein, vor der wir alle gemeinsam stehen. Wenn gebaut werden soll, wie soll das bitte gestaltet und finanziert werden? Das ist die Herausforderung, die wir im Rahmen der Wohnungsbauförderung leisten müssen. Bitte haben Sie das im Blick! Die Wohnungsbauförderungen müssen so gestaltet werden, dass sie Bauen erlauben.

Ein Appell an Sie: Führen Sie weiterhin Gespräche mit uns auf Augenhöhe! Das war in der Vergangenheit nicht so. Fragen Sie uns, was wir brauchen! Wir können nur unsere Bereitschaft hierzu erklären. Lassen Sie uns in kleinen Gruppen klären, wie man das Thema angeht! Haben Sie bitte eins im Blick: Das Geld, das wir im Moment als Unternehmen haben, können wir nur einmal ausgeben. Wir haben das Thema Neubau, und wir sollten dabei nicht das Thema „klimagerechtes Sanieren“ aus den Augen verlieren, weil das erhebliche Investitionen in den Bestand nach sich ziehen wird, und das Geld ist, wie gesagt, nur einmal da. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Es geht weiter mit Herrn Dr. Hucke. – Bitte schön!

Dr. Jochen Hucke (Häuser Bewegen GIMA Berlin-Brandenburg eG): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung! Erlauben Sie mir bitte den Hinweis, dass ich vor meiner jetzigen Tätigkeit als Vorstandsmitglied der GIMA eG, auf die ich gleich komme, in der vergangenen Legislaturperiode für zwei Jahre Genossenschaftsbeauftragter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen war. Aus dieser Tätigkeit habe ich mich vor allem mit drei Punkten befasst.

Der erste Punkt ist super gelaufen, nämlich die Einbringung der Interessen von Genossenschaften in die Prozesse der weiteren Ausgestaltung der großen oder kleineren neuen Stadtquartiere, die in Berlin hervorragend läuft, indem sie partizipativ angelegt werden. Ich bin am näheren Verfahren – sowohl an großen als auch an kleinen Verfahren –, was die räumliche Abdeckung der Gebiete angeht, beteiligt gewesen. Ein Beispiel für ein kleineres Verfahren ist der Rathausblock. Da hat es sehr viel gebracht, dass sowohl die Vielzahl der Initiativen mitgewirkt hat als auch die städtischen Wohnungsgesellschaften, Anwohner usw. Man hat ein gemeinsames Verständnis entwickelt. Das ist die große Leistung, die bei großen Gebieten ähnlich laufen kann. Das kann sicher auch bei den heute angesprochenen Gebieten super et-

was beitragen. Das Problem ist nur, dass diese Gebiete, wenn die Planung steht, noch einen Vorlauf von sechs, sieben Jahre brauchen, bis Sie endgültig die Zahl der Wohnungen im Baubeginn haben. Das Problem ist, dass Sie heute mit den neu begonnenen, größeren Gebieten für das kommende Jahrzehnt planen, und zwar den Zeitraum nach 2030, also ab der übernächsten Legislaturperiode. Das lässt sich teilweise nicht beschleunigen. Es lässt sich aber zumindest bei kleineren Gebieten wie dem Rathausblock meines Erachtens so lösen, dass man nicht jahrelang eine endlose Schleife dreht, wer was in welcher Form entwickeln soll, sondern die Sachen angeht. Wir haben als GIMA zur Zeit unser Büro in dem Miami-Gebäude. Wir gucken ständig auf dieses Gebiet. Es könnte sich deutlich schneller etwas tun, nachdem das Ergebnis fixiert ist.

Der zweite Bereich ist eben auch schon angesprochen worden: Es ist meines Erachtens eine absolute Katastrophe, nämlich die Vergabe der landeseigenen Grundstücke in Konzeptverfahren. Ich war vor meiner Zeit als Genossenschaftsbeauftragter Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und habe im Jahr 2015 die Vorhaben im Bereich des Bahnhofs Südkreuz vorgestellt. Damals gab es schon die Konzeption, welche Grundstücke an welche Zielgruppe vergeben werden. Darunter war auch eine Genossenschaft. Dann ist die Ausschreibung gelaufen, und im vergangenen Jahr konnten wir dann glücklicherweise das Richtfest für dieses erste Projekt einer neu gegründeten Genossenschaft, der UCB Blaue Insel, feiern. Wir hörten aber schon beim Richtfest: Es tut uns leid, die ersten Mitglieder – überwiegend junge Haushalte und Familien, aber auch Wohngruppen sind drin – steigen schon aus, weil inzwischen die Familien größer geworden sind und sie nicht mehr in die damalige Konzeption passen. – Das muss schneller gehen. Das kann auch schneller gehen. Wie das positiv gehen kann, hat die „Stadt und Land“ im Verfahren Bukower Felder vorgeführt, wo sie in einem zügigen, konzentrierten Verfahren die Grundstücksvergabe auch an Genossenschaften geschafft hat. Das sollte man sich als Maßstab nehmen. Nach spätestens zwei Jahren muss die Sache durch sein. Dann dauert es vielleicht noch einmal ein Jahr, bis der Baubeginn da ist. Die Realität sieht völlig anders aus. Wie man das einfach hinkriegen kann, ist auch klar: Man sagt bereits zu Beginn der Legislaturperiode, was die Liste der Grundstücke ist, die in den nächsten Jahren anstehen. Dann können sich alle darauf vorbereiten. Die Clusterung ist ja angeblich abgeschlossen. Insofern müsste das laufen.

Ähnlich ist es auch mit dem Punkt, den Herr Enzesberger eben angesprochen hat, nämlich die Erbbaurechtsverträge. Warum setzt man sich nicht einmal konzentriert zusammen, macht einen schlanken Vertrag statt diese Monster, die immer wieder entstehen und die immer noch einige Merkwürdigkeiten beinhalten, wie etwa, dass man sagt: Schuldrechtlich wird im Erbbaurechtsvertrag der Erbbauzins auf 1,8 Prozent angesetzt, aber dinglich gesichert ist ein deutlich höherer Prozentsatz im Grundbuch, damit ich mich gegebenenfalls, wenn jemand ausfällt, als Land Berlin besserstelle? – Warum koppelt man die Entwicklung des Erbbauzinses nicht an die Inflationsentwicklung, sondern koppelt sie an die Grundstückspreisentwicklung, von der jeder weiß, dass diese in den letzten Jahrzehnten, seit Berlin die Hauptstadtfunktion erhalten hat, explodiert ist? – Damit möchte ich enden, was das Neubauthema angeht.

Ich möchte noch darauf hinweisen, dass sich von den 100 Genossenschaften, die wir haben, etwa 60 mit Neubauprojekten beteiligen. 40 tun das nicht. Es wäre eine schöne Sache, um die sich der oder die Genossenschaftsbeauftragte in dieser Legislaturperiode kümmern könnte, wenn er oder sie mal berufen würde. Diese Koalition ist ja schon längere Zeit im Amt.

Jetzt komme ich zum Thema Bestandserwerb: Wir hatten im vergangenen Jahr auf Initiative des AKS Gemeinwohl, der im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg seit mehreren Jahren installiert ist, eine Idee aufgegriffen, die erstmals in München funktioniert hat, nämlich eine genossenschaftliche Immobilienagentur. Dort haben sich 30 Genossenschaften zusammengeschlossen. München ist kleiner. Insofern sind das fast alle, die in München existieren. Sie haben diese GIMA gegründet, und die kümmert sich darum, Vermittlungen zwischen verkaufswilligen Eigentümern und dem gemeinwohlorientierten Sektor herzustellen, denn, das muss man ganz klar sehen, es gibt sowohl in München als auch in Berlin eine große Gruppe von Kleineigentümern, die Häuser über Generationen hinweg halten. In Berlin haben wir zur Zeit mit ungefähr 20 Hauseigentümern Kontakt. Viele davon haben ihre Häuser seit ihrer Errichtung im 19. Jahrhundert im Familieneigentum. Irgendwann hat sich die Familiengeschichte auseinanderentwickelt, und es wohnt niemand mehr in Berlin. Teilweise sind die Menschen sehr alt geworden. Die Erben sind sehr unterschiedlich orientiert und möchten die Häuser verkaufen. Da ist der übliche Zyklus, dass die Häuser an den Meistbietenden verkauft werden. Wir versuchen, das etwas umzulenken, die Leute zu beraten, eher in Richtung des gemeinwohlorientierten Sektors zu gehen. Das hat noch nicht durchgreifend funktioniert, aber wir sind optimistisch, dass wir durch Information und Beratung der Eigentümerin und Eigentümer und die Einbeziehung der Mieterschaft – – Wir haben auch gemerkt, dass häufig ein sehr gutes Verhältnis zwischen den Mietern und den alten Eigentümern besteht. Teilweise verwalten die Mieterinnen und Mieter die Häuser faktisch selbst, sind aber nicht in der Lage, ein Haus zu erwerben. Dort wollen wir eine bessere Zusammenarbeit hinbekommen. Das funktioniert zurzeit so, dass wir mit den Kräften, die wir haben – –

Vorsitzender Andreas Otto: Wir können das bestimmt nachher noch vertiefen. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie jetzt erst einmal schließen würden.

Dr. Jochen Hucke (Häuser Bewegten GIMA Berlin-Brandenburg eG): Dann danke ich erst einmal und freue mich auf die Diskussion. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Wir machen weiter mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“. – Herr Robotham, Sie haben das Wort.

David Robotham (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG): Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung! Ich beginne mit den Neubauförderkonditionen. Ich schließe mich den Vorrednern an: Die Zinsen und die Baukosten steigen immer weiter, und das Bauen macht so keinen Spaß. Ansonsten gibt es dazu nichts zu ergänzen.

Wir haben gerade in der Radenzer Straße ein Konzeptverfahren gewordenen, möchten aber darauf hinweisen, dass in der Zukunft Konzeptverfahren eher durch Direktvergaben ersetzt werden sollten. Wir haben festgestellt – da haben sich fünf bis zehn Initiativen oder Genossenschaften beworben –, dass in Leistungsphase 1 bis 2 ca. 100 000 bis 150 000 Euro pro Projekt investiert werden mussten. Das muss entweder bezahlt werden oder es ist auf der Basis von Ehrenamt oder Selbstaussbeutung passiert. Das ist volkswirtschaftlicher Blödsinn. Wir plädieren dafür, dass man Partnerinnen und Partner, Genossenschaften aussucht und schaut: Was ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit? Was ist die Programmatik der Genossen-

schaften? Dann kann man schauen, welche Grundstücksgröße zu den Genossenschaften passt. Wir haben ganz oft Konzeptverfahren für 20 bis 30 Einheiten gesehen. Das ist nicht verhältnismäßig für das, was wir eigentlich stemmen können.

Beim Thema Bestandserwerb sind wir als Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ in den letzten Jahren sehr aktiv gewesen. Ich möchte zwei Hinweise geben. Zum einen: Die Zusammenarbeit mit der IBB ist sehr gut. Die dortigen Damen und Herren sind sehr bemüht. Aber wir haben Schwierigkeiten, was die Transparenz angeht, wie die IBB kalkuliert. Wir hatten Projekte, für die wir eine Förderung kalkuliert und beantragt haben, und plötzlich wird gesagt: Ihr müsst Kompensationszinsen zahlen. Wir haben irgendwelche Ertragswertverfahren durchgeführt. – Das ist völlig intransparent oder schwer nachzuvollziehen. Man ist dann gezwungen, rückwärts zu rechnen und die mathematischen Ergebnisse zu reproduzieren. Auf Anfrage heißt es: Das sind Berechnungstools. Mehr können wir Ihnen dazu nicht sagen. – Das macht einem nur Arbeit. Da ließe sich auf jeden Fall noch etwas optimieren.

Uns ist als Wohnungsbaugenossenschaft bewusst, dass die Bestandsförderung für den Ankauf von Wohnungen vorgesehen ist. Trotzdem haben wir immer wieder das Problem, dass, wenn Gewerbe in einem Objekt drin ist, im Ertragswertverfahren wieder Kalkulationen angestellt werden, die zu ganz schrägen Ergebnissen führen. Der Gewerbemarkt ist sehr volatil. Da hat man teilweise sehr erhöhte Preise, und plötzlich heißt es: Wir haben den Kaufpreis aufgeteilt. Der Quadratmeter Wohnen kostet 1 000 Euro und das Gewerbe 6 000 Euro. – Das belastet entweder nur den Wohnanteil oder den Gewerbeanteil. Ich bitte, da ein Auge drauf zu werfen.

Energetische Sanierung: Wir sind dabei, bei der KfW Mittel zu beantragen, um unsere Bestände zu sanieren. Wir sind sehr motiviert, unseren Beitrag zur Klimawende zu leisten. Aber das, was wir von der KfW hören, klingt nicht so schön. Da laufen Programme aus. Die Zinsen steigen. Deshalb plädieren wir dafür, analog zu den Konditionen für den Bestandserwerb Mittel für die energetische Sanierung der genossenschaftlichen Beständen bereitzustellen.

Ich komme zum Punkt Finanzierung: Wir haben vor zwei bis drei Jahre bei den Bestandserwerben sowohl mit Eigenkapital gearbeitet als auch mit Nachrangdarlehen. Das sind quasi Eigenkapitalersatzmittel. Irgendwann hieß es dann: Das haben wir umgestellt. Ihr müsst jetzt echtes Eigenkapital bringen, und zwar 10 Prozent für das Gesamtprojekt. – Mittlerweile sind es nur noch 10 Prozent für den Wohnanteil. Das ist schwierig, denn wenn wir jetzt Immobilien kaufen oder Neubau finanzieren wollen, brauchen wir extrem viel Eigenkapital. Dabei ist es aber blöd, denn wir als Genossenschaft haben sehr viele stille Reserven, wir haben teils abbezahlte Bestände, haben also Bonität. Dass wir bei der Beantragung der Förderung nicht mit Nachrangdarlehen arbeiten können, ist nachteilig. Das bremst uns extrem in unseren Neubauvorhaben.

Ich nenne mal ein Beispiel, das Neue Gartenfeld. Ich 2026 wollen wir bauen. Das sind knapp 100 Millionen Euro. Wir haben, wenn man das mit der Radenzer Straße vergleicht, einen Anteil von 55 Prozent sozialen Wohnungsbau. Das bedeutet, wir müssten ungefähr 5 Millionen Euro Eigenkapital bringen. So viel Geld wollen und können wir da nicht investieren. Das heißt, plötzlich sind wir gezwungen zu sagen, dass wir sozialen Wohnungsbau runterschrauben müssen. Das Mindeste, was wir bringen müssen, ist das Eigenkapital.

Eine andere Möglichkeit ist es zu sagen, Mieterinnen und Mieter müssen Eigenkapital einzahlen. Das ist dann auch nicht sozialverträglich. Bei den KfW-Förderprogramm 134 sind die Zinsen massiv gestiegen. Das ist kaum noch interessant. Beim IBB-Programm für Menschen mit Wohnberechtigungsschein, die gleichzeitig Bonität haben und kreditwürdig sein müssen, um die Anteile zu finanzieren, gibt es wahrscheinlich nicht einen einzigen Fall, wo das funktioniert hat. Darauf möchte ich auch hinweisen. Dementsprechend plädiere ich ganz stark dafür, dass diese 10-Prozent-Regelung des Eigenkapitals so gemacht wird, wie es alle Banken machen. Ob das Nachrangdarlehen oder liquide Mittel sind, es muss als Eigenkapital anerkannt werden, sodass wir weiterhin mit unserer wirtschaftlichen Kraft so viel Wohnungsneubau umsetzen können, wie wir schaffen, und nicht bezüglich der liquiden Mittel ausgebremst werden. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Das war kurz und knapp. Wir haben erfahren, dass Herr Eckhardt aus nicht näher bekannten Gründen nicht mehr kommen wird. Insofern haben wir mit Ihnen fünf jetzt die erste Runde absolviert.

Ich würde jetzt den Senat bitten zu kommentieren. Es sind ja auch ein paar Fragen aufgeworfen worden. Vielleicht können Sie dazu etwas sagen. Dann nehme ich Wortmeldungen der Damen und Herren Abgeordneten entgegen. – Bitte schön!

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Sehr gerne, Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren! Vielleicht einleitend noch für die Kolleginnen und Kollegen, die neu in diesem Ausschuss sind, worin die besondere Problematik bei den Genossenschaften liegt und warum es so schwer ist, mit Direktvergaben zu arbeiten und landeseigene Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Das liegt an der Aufgabe der Gemeinnützigkeit bei den Genossenschaften. Die Genossenschaften sind verantwortlich gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern, aber nicht gegenüber der Öffentlichkeit. Die Rechtsform ist eine private, und damit ist eine Vergleichbarkeit mit privaten Unternehmen gegeben, was es uns schwer macht, einfach Grundstücke zu vergeben. Wir wissen aber alle miteinander, dass die Genossenschaften die Guten sind und dass wir Genossenschaften fördern wollen. Die Frage ist, wie wir von dieser verbalen Bekundung hin zu praktischer Hilfe kommen. Das ist die Herausforderung, vor der wir stehen. Ich sage selbstkritisch für das Land Berlin, dass das, was wir den Genossenschaften in der vergangenen Legislatur an Grundstücksangeboten angeboten haben, bei Weitem nicht ausreichend ist. Das waren zu wenige Grundstücke. Wenn Grundstücke übertragen worden sind, waren sie zum Teil sehr schwer zu bebauen. Der Stand der Dinge ist also nicht gut, aber wir haben uns vorgenommen, dort deutlich besser zu werden.

Vielleicht mal Zahlen zum Stand der Dinge: 20 Einzelgrundstücke für Genossenschaften sind zur Verfügung gestellt worden. Die Konzeptverfahren sind für uns die Methode, solche Grundstücke dann in einem Konzeptwettbewerb an die Genossenschaften zu vergeben. In Vorbereitung sind derzeit bei diesen 20 Einzelgrundstücken sieben Konzeptverfahren. In der Anhandgabephase befinden sich drei Konzeptverfahren. Beurkundete Konzeptverfahren sind es zwei. Direktvergaben – beschlossen, aber noch nicht beurkundet – sind es vier. Wir haben ein aufgehobenes Verfahren, und in Prüfung sind drei Konzeptverfahren. Laufende Konzeptverfahren haben wir nicht.

Weiteres zum Stand der Dinge: 2018 sind zwei Förderrichtlinien zur Unterstützung des Genossenschaftswesens mit drei Förderkomponenten in Kraft getreten. Die erste Förderkomponente bezieht sich auf den Neubau. Es gibt dafür zusätzliche zinslose Darlehen. Die zweite Förderkomponente bezieht sich auf den Bestandserwerb. Auch dort stellt Berlin ein zinsloses Darlehen zur Verfügung. Die dritte Förderkomponente bezieht sich auf den Erwerb von Geschäftsanteilen. Es geht dabei um zinslose Darlehen für einkommensschwächere Haushalte mit einer Zuschusskomponente.

Im Neubau haben wir bisher sieben Projekte im Programm. Beim Bestandserwerb gibt es bislang 16 Vorhaben mit 339 Wohneinheiten. Das Förderdarlehen bezieht sich da auf etwa 60 Millionen Euro. Bei den Geschäftsanteilen haben wir 30 Anträge. Die Förderquote liegt wegen notwendiger Bonitätsprüfung der Haushalte bei 30 Prozent.

Das ist insgesamt in der Bewertung gesehen nicht gut, nicht ausreichend. Deswegen haben wir im „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten“ und auch in den Richtlinien der Regierungspolitik festgelegt, dass das anders werden muss. Wir haben uns vorgenommen, dass mindestens 25 Prozent der landeseigenen Bauflächen in den Plangebieten der Stadtquartiere, der Entwicklungsflächen an Genossenschaften vergeben werden. Ich will dazu drei erfolgreiche Beispiele nennen. Es ist insgesamt zwar noch nicht ausreichend, aber wir haben erfolgreiche Beispiele, die hier teilweise schon genannt worden sind. Das betrifft beispielsweise die Buckower Felder mit drei Baufeldern, die etwa 200 Wohnungen ausmachen. Die wurden 2020 an eine Genossenschaft und an eine Bietergemeinschaft unter genossenschaftlicher Beteiligung vergeben. Im Schumacher Quartier planen wir die Aufteilung der Bauflächen, der Baufelder jetzt so, dass wir einem Konzeptverfahren ausschreiben können. Das Potenzial für genossenschaftlichen Wohnungsbau im Schumacher Quartier liegt bei mindestens 1 000 Wohnungen. Bei dem Vorhaben „Neue Mitte Tempelhof“ – das ist der Bebauungsplan, der hier auch schon eine Rolle gespielt hat – wird im Moment der Prozess zur Beteiligung der Genossenschaften konkretisiert.

Die Förderrichtlinien sollen fortgeschrieben werden. Wir haben dabei im „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten“ eine Arbeitsgruppe Genossenschaftsförderung vereinbart – die Einladungen gehen demnächst raus –, um genau diese Dinge zu besprechen. Klar ist, dass die Stellschrauben bei der Genossenschaftsförderung, bei der Wohnungsbauförderung und bei der Frage des Umgangs mit Erbbaurechten liegen. Aus der Erfahrung der letzten Jahre sagen wir in den Diskussionen mit den Genossenschaften immer, dass ein Verkauf von Grundstücken des Landes Berlin im Regelfall im Grundsatz nicht infrage kommt, dass wir also mit Erbbaurechten arbeiten müssen. Aber die müssen so attraktiv sein, genauso wie die Förderprogramme so finanziell attraktiv sein müssen, dass sie in der Realität wirken können und angenommen werden.

Das Dilemma, in dem wir uns – deswegen gestatten Sie mir an der Stelle mal, darauf hinzuweisen – beim „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten“ befinden, ist bisher, dass wir gerne im politischen Raum thematisieren, was die Bündnispartner für Berlin tun; wir haben vorhin auch wieder über Heimstaden gesprochen. Meine viel größere Sorge ist, was Berlin für seine Bündnispartner tut. Denn Bündnis heißt, dass wir uns gegenseitig unterstützen und dass auch Berlin liefern muss. Ich sage mal so pauschal: Da ist Berlin noch zögerlich, weil zur Frage der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben auch eine Förderung gehört, die am Markt bestehen kann, die nicht nur vor unseren Landesparteitagen bestehen kann,

sondern die am Markt bestehen kann und nachgefragt wird, weil nur das hilft. Deshalb gehören zu der Frage, wie wir mit Genossenschaften umgehen, auch Anstrengungen innerhalb des Landes Berlin, unsere Zusagen tatsächlich zu erfüllen. Es wird die Aufgabe des nächsten halben Jahres sein, Förderbedingungen aufzulegen, die auch die Genossenschaften in die Lage versetzen, tatsächlich bezahlbaren Wohnungsbau zu realisieren. Denn die Mieten, die hier eingangs genannt wurden, sind genau die Mieten, die wir brauchen. Das wird im Neubau nicht funktionieren in dieser Größenordnung, es wird aber im Neubau eben doch deutlich unter den Angeboten der Privaten liegen. Ich danke den Genossenschaften deswegen für ihre Partnerschaft im Bündnis. Es ist eine Herausforderung an Berlin, dass dieses Bündnis mit Leben erfüllt wird. Das werden wir in unseren Beschlüssen zu berücksichtigen haben.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Senator! Ich – Jetzt habe ich eine Reihe von Wortmeldungen der Fraktionen. Herr Förster beginnt für die FDP-Fraktion. Lassen Sie mich meine Bitte noch mal wiederholen, dass wir uns auf Fragen konzentrieren und nicht unbedingt Koreferate beisteuern. – Herr Förster, Sie können das!

Stefan Förster (FDP): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich gebe mir Mühe. – Wir hatten unter Tagesordnungspunkt 2 beim Bericht des Senators am Anfang das Pony. Dann kommt jetzt das Murmeltier, das täglich grüßt, denn die Forderung, die wir heute hier gehört haben und die Zustandsbeschreibungen, die dargestellt worden sind, sind ja leider nichts Neues. Es wurde schon auf eine ähnliche Anhörung im Jahr 2018 hier verwiesen. Es hat sich leider nicht viel verändert. Das muss man festhalten. Das sind ja auch die Erfahrungen, zumindest mit den Herren, mit denen wir länger im Austausch sind, Herrn Hilgenfeld, Herrn Enzesberger, Herrn Barz, kann man sagen, dass das Zustandsbeschreibungen sind, die seit vielen Jahren an uns adressiert werden. Das ist ja nichts Neues, was hier vorgetragen wurde. Leider ist bisher sehr wenig Abhilfe geschaffen worden. Das ist bedauerlich. Herr Hilgenfeld hat darauf hingewiesen, dass wir wirklich auch den prozentualen Anteil der Genossenschaften am Gesamtwohnungsmarkt reduzieren, 10 bis 12 Prozent; wir sind wahrscheinlich eher bei 10 als bei 12. Wir müssten uns eher in Richtung 15 Prozent bewegen, das wäre ganz gut.

Deswegen an Sie, Herr Hilgenfeld, noch mal die Frage: Wie sieht der genossenschaftliche Wohnungsmarkt aus, wenn Sie ihn mit anderen Städten und Regionen vergleichen? Was kann man davon möglicherweise lernen? Hamburg wird immer als ein Beispiel genannt, wo zumindest die Partner auf Augenhöhe agieren. Wie kriegt man den prozentualen Anteil der Genossenschaften am Wohnungsmarkt nennenswert wieder hoch, neben den Problembeschreibungen, auf die man reagieren muss, was gar keine Frage ist? Das macht mir schon Sorgen, denn 5,80 Euro im Bestand und 6,80 Euro beim Neuvertrag sind natürlich unschlagbar günstige Werte, die wir auch weiter halten sollen. 5,80 Euro heißt ja auch, dass wir gerade im Ostteil der Stadt bei den Genossenschaften zum Teil noch Mieten haben, wo eine vier vor dem Komma steht. Es ist beim Durchschnitt der Fall, dass wir noch Mieten deutlich drunter haben. Man muss auch sagen, dass die Genossenschaften sehr sozialverträglich weiterhin ihre Wohnungen anbieten. Das ist ja auch gut.

Zum Thema „private Rechtsform“, das immer so ein bisschen als Popanz aufgebaut wird, warum man Genossenschaften keine Grundstücke verkaufen kann: Vielleicht kann Herr Hilgenfeld oder Herr Enzesberger noch mal darauf eingehen. Es ist doch eigentlich wie zum Beispiel bei gemeinnützigen Vereinen regelbar. Wenn das Vereinsvermögen am Ende zur Disposition steht, weil sich ein Verein auflöst, muss man einen anderen gemeinnützigen Verein

benennen, in dem es zufließt. Man könnte bestimmt auch vertragliche Regelungen gestalten, bei denen am Ende das Grundstück einer Genossenschaft, wenn sie mal insolvent gehen sollte oder nicht mehr existiert, was bei den Bestandsgenossenschaften in Berlin in den letzten Jahrzehnten praktisch nicht passiert ist, einer anderen Genossenschaft übertragen wird. Vielleicht können Sie auf solche rechtlichen Regelungen noch mal eingehen. Man kann doch klären, dass es am Ende nicht an einen amerikanischen Hedgefonds verkauft wird. Das will ja auch keiner. Das ist nicht das, was man erreichen will. Die Sorge kann man, glaube ich, nehmen.

Das Problem der Erbbaurechtsverträge sehe ich auch. Ob nun 60 oder 99 Jahre, eine Genossenschaft ist ein Modell, das für die Ewigkeit geplant und gebaut ist. Am Ende geht es darum, auch weitere Generationen dort unterzubringen. Vielleicht können Sie noch mal aus der Praxis – Herr Enzesberger sicherlich, aber auch Herr Hilgenfeld – von den Mitgliedsunternehmen berichten, wo die praktischen Probleme liegen, gerade wenn man das nicht mehr in der Bilanz darstellen kann, Herr Enzesberger hatte darauf hingewiesen, und dann möglicherweise für den Restwert wieder an das Land übertragen muss. Das hat ja auch buchhalterische Konsequenzen, die dabei eine Rolle spielen.

Herr Hilgenfeld möge nochmal auf das Stichwort hohe Eigenkapitalquote eingehen. Die Genossenschaften sind in Berlin in der Regel gerade gut mit Eigenkapital ausgestattet, jedenfalls die Bestandsgenossenschaften, und wollen bauen. Sie kriegen aber die Grundstücke nicht, obwohl die städtischen Gesellschaften im Augenblick 180 Grundstücke horten, die sie nicht bebauen. Das ist ein Problem, das man nur mit Nachverdichtung alleine, fehlenden Grundstücken und dem Geld, das zur Verfügung steht und das wir bisher noch relativ zinsgünstig investieren konnten – ändert sich gerade ein bisschen –, nicht lösen kann.

Herr Barz hatte auf die mittlerweile 5 000 Euro Bruttobaukosten pro Quadratmeter hingewiesen. Vielleicht kann er noch mal ein wenig aufschlüsseln, wie die sich zusammensetzen. Ich denke, 5 000 Euro sind eher schon der untere Rand dessen, was uns im Augenblick erwartet, sowohl was die spezifische Baukostensteigerungsrate bei der Teuerung betrifft als auch die Inflationsrate. Da müssten wir mittlerweile schon deutlich drüber liegen. Vielleicht können Sie dazu etwas sagen.

Sie hatten auch darauf hingewiesen, dass Sie ein Modell vorschlagen, wie man die Baukostensteigerung abfedern kann. Vielleicht können Sie das noch mal ein wenig ausführen. Wir haben am Ende immer das Problem mit Beihilfen und Subventionen, wo wir mitunter auch mit dem EU-Recht in Probleme geraten.

Sie, Herr Barz, haben auch erwähnt, dass das kooperative Baulandmodell, gerade für die jungen Genossenschaften, aber generell für genossenschaftliches Bauen, Probleme birgt und Sie Änderungen vorschlagen. Dazu hätte ich Sie auch noch mal gefragt, welche das konkret sind. Herr Hilgenfeld und Herr Enzesberger mögen auch sagen, inwieweit sie mit kooperativen Baulandmodellen aus Sicht der Genossenschaften jetzt noch Probleme haben bzw. wo aus der Sicht der Genossenschaften noch Verbesserungen nötig sind.

Herr Barz hat das Thema Konzeptverfahren angesprochen. Konzeptverfahren sind mitunter langwierig und im Ergebnis unbefriedigend. Vielleicht können Sie noch mal etwas dazu sagen, wie man möglicherweise zu schnelleren Ergebnissen kommen kann. Sie hatten ja auch gesagt, dass die Konzeptverfahren nicht immer sehr hilfreich sind.

Herr Enzesberger hatte auf die 400 Wohnungen hingewiesen, die allein seine Genossenschaft in Berlin gebaut hat. Das ist aller Ehren wert und natürlich bei der Größe der Genossenschaft im Vergleich zu den Bestandsgebäuden realisierbar. Dann ist aber vermutlich in Berlin Schluss. Sie haben sich, glaube ich, mit Überlegungen getragen oder sind schon dabei, in Brandenburg aktiv zu werden. Vielleicht können Sie zu Genossenschaften, die in Brandenburg bauen, dort Wohnraum schaffen und damit Steuerzahler nach Brandenburg ziehen, etwas sagen. Das ist vielleicht auch nicht im Interesse von Berlin. Wie stellt sich das dar?

An Herrn Hilgenfeld noch eine Frage: Unternehmen die Bestandsgenossenschaften in Brandenburg auch Akquise in Berlin, bzw. versuchen sie, Mieter aus Berlin in ihre Wohnungen zu bekommen? Es sind ja gerade im Speckgürtel neue genossenschaftliche Vorhaben entstanden. Etwas weiter in der Peripherie gibt es genossenschaftlichen Bestand, der teilweise leer steht. Gibt es Überlegungen, Leute, die eine preisgünstige Wohnung suchen, in den Speckgürtel zu verlagern und sie mit einer guten Regionalbahn nach Berlin zur Arbeit fahren zu lassen? Ist so etwas im Gespräch?

An Herrn Hucke sei noch eine Frage gestellt: Sie hatten auf die 40 Genossenschaften verwiesen, die momentan noch keinen Wohnungsneubau betreiben. Kann es auch daran liegen, dass sie schlicht nicht über die Grundstücke verfügen? Oder sehen Sie bei diesen 40 einen Unwillen, dass sie nicht bauen wollen? Das hatten Sie nicht differenziert. Ich würde Ersteres vermuten, aber Sie können das gerne noch mal ausführen.

Letzte Frage an Herrn Robotham, weil er auf die zum Teil schwierige Lage von Genossenschaften, auch seiner Genossenschaft, hingewiesen hat. Inwieweit kann es bei Ihnen auf Dauer ein Wirtschaftsmodell sein, anderen, angeschlagenen, Genossenschaften zu helfen? Sie haben ja damals die DIESE eG vor der Pleite bewahrt und Häuser angekauft. Wenn Sie dadurch jetzt selber in wirtschaftlichen Schwierigkeiten sind bzw. mehr Fördermittel haben wollen, muss man sagen, dass das allerdings ein Stück weit auch Ihr Problem ist, weil Sie das ideologische Spiel mitgespielt und der DIESE eG geholfen haben.

Vorsitzender Andreas Otto: Weiter geht es mit Herrn Laatsch für die AfD-Fraktion. – Bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! – Gute Politik würde sich doch zuallererst fragen, wer die Ziele des Wohnungsbaus der Stadt am besten erfüllen kann. Die Antwort ist eindeutig: Das sind die Genossenschaften. In diesem Sinne frage ich mich, warum wir da nicht mehr machen, sowohl bei der Grundstückvergabe als auch bei der finanziellen Unterstützung.

Meine erste Frage an den Senator: Wenn Sie es als Hindernis sehen, dass es sich bei den Genossenschaften um private Organisationsformen handelt, möchte ich Sie daran erinnern, dass Sie kürzlich noch eingeräumt haben, dass der Senat – dieser und auch die vorhergehenden Senate – das Thema private Eigentumsbildung erheblich vernachlässigt hat. Genossenschaften sind ja eine Form von privater Eigentumsbildung, gleich in großen Gruppen, für sicherlich mittelständische Bewohner dieser Stadt und insofern absolut unterstützungswürdige Bewohner dieser Stadt. Wir können uns ja nicht immer nur um den kleinen Teil der sozial Bedürftigen kümmern, sondern wir müssen uns mal über breite Schichten dieser Stadt einigen. Die

finden wir sicherlich in den Genossenschaften. Warum also nicht diese privat organisierten Organisationen bei der privaten Eigentumsbildung in Gruppen in Form von Genossenschaften unterstützen?

Noch eine Frage an den Senator: Wie werden Sie verhindern, dass noch einmal so ein unproduktiver Mittelabfluss vorkommen kann, wie es bei der DIESE eG passiert ist?

Dann habe ich Fragen vorwiegend an die Herren aus den Genossenschaften, Herrn Barz, Herrn Enzesberger und Herrn Robotham: Gesetzt den Fall, wir lebten in einer idealen Welt, in der Eigentumsgrundstücken rund 25 Prozent Förderung vorab als direkter Zuschuss zur Verfügung stünden. Was müssten Mieten heute pro m² kosten, damit sie für Sie tragfähig wären? Welchen Anteil hat das Kaufgrundstück an den gesamten Erstellungskosten? Wie wahrscheinlich ist es angesichts der steigenden Baukosten, steigender Zinsen und der Vergabe von Erbbaurechten, dass Sie sozialen Wohnungsbau überhaupt noch betreiben können? Was erwarten Sie von der Wohnungsbauförderung, die der Senat ankündigt? Wie wird die Förderung zu mehr sozial gebundenem Wohnungsbau speziell bei Ihnen führen? – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Als Nächste ist Frau Schmidberger für Bündnis 90/Die Grünen dran. – Bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich glaube, wir alle ziehen heute eine ernüchternde Bilanz. Ich verstehe das auch nicht so richtig. Ich finde es immer faszinierend an dem Thema Genossenschaften, wenn ich das mal sagen darf: Alle bekennen sich politisch irgendwie dazu, aber passieren tut trotzdem wenig. Ich habe noch nicht rausgefunden, wo es genau hakt. Wahrscheinlich ist es multikomplex. – [Zuruf von rechts] – Ja, der Senat ist sicherlich auch ein Problem dabei, aber nicht nur.

Ich habe erst mal noch ein paar Nachfragen. Es wurde gerade schon richtigerweise gesagt, dass im Rahmen des Wohnungsbündnisses 500 Wohnungen pro Jahr im Neubau mit den Genossenschaften vereinbart wurden. Hier ging es schon um das Thema Genossenschaftsbeauftragte bzw. -beauftragter und darum, dass Genossenschaft nicht gleich Genossenschaft ist, es gibt junge, es gibt alte, die unterschiedliche Rahmenbedingungen haben, eigentlich passen sie gar nicht zu Heimstaden und anderen Akteuren. Deswegen ist meine Frage: Was würden Sie davon halten, wenn es noch ein eigenes Bündnis mit den Genossenschaften des Landes Berlin gäbe, wo man wirklich auf ihre Rahmenbedingungen, die der jungen und der alten, eingehen könnte? Meine Frage an den Senat und die Genossenschaften: Was wurde denn seit dem Abschluss des Bündnisses getan, um die 500 Wohnungen, die es pro Jahr bald geben soll, auch zu operationalisieren bzw. festzulegen, wo, wie und wann die eigentlich von wem gebaut werden sollen? Gibt es wirklich detaillierte Pläne dazu? Das würde mich sehr interessieren.

Ich habe das Drama mit der Schöneberger Linse vor vielen Jahren miterlebt. Ich glaube, meine erste E-Mail zum Thema Schöneberger Linse habe ich im Jahr 2014 bekommen. Die Blaue Insel e. G., muss ich sagen, hat eigentlich einen großen Preis in dieser Stadt verdient, denn ich hätte schon längst aufgegeben und wäre wahrscheinlich woanders hingegangen. Von daher hoffe ich – jetzt bauen sie ja –, dass sie viel Erfolg haben werden. Es ist nicht schön, dass sie gezwungen wurden, ihr Grundstück zu besichern, dass sie in Eigentum aufteilen mussten. Das hat die IBB als Besicherung verlangt. Das war in unseren neuen Neubauförderrichtlinien so

verlangt. Deswegen bin ich froh, dass es in den neuen Förderrichtlinien für 2022 nicht mehr drin ist. Meine Frage an Sie wäre: Gibt es noch andere Forderungen, die Sie haben, die jetzt aktuell in die Neubauförderung einfließen sollten, außer natürlich, dass Sie natürlich gerne noch ein bisschen höhere Konditionen haben wollen? Gibt es systematisch, fördertechnisch Dinge, wo Sie als Genossenschaftler sagen, dass Sie noch eine bessere Regelung brauchen?

Es wurde jetzt immer gesagt, dass wir in der Neubauförderung das erste und das zweite Fördermodell entkoppeln. Also wird es in Zukunft möglich sein, zu einem gewissen Anteil nur für Leute mit WBS 180 – ich nenne es mal „die untere Mittelschicht – zu bauen und die zu fördern. Das wurde vom Senat immer damit begründet, dass die Genossenschaften das unbedingt wollen und eben nicht die Leute mit WBS 140 in ihren Beständen haben wollen, das würde nicht der Mitgliedschaft entsprechen. Sehen Sie das immer noch so? Trifft das wirklich zu? Wäre es nicht auch aus Ihrer Sicht wichtig, dass man, wenn man sozialen Wohnungsbau fördert, das im untersten wie im mittleren Segment gleichermaßen tut?

Hoffentlich wird der Senat bald die neue Ankaufsförderrichtlinie für den Bestandserwerb überarbeiten. Ich habe ja schon gesagt, dass da endlich mal wieder Geld im Topf ist. Ich glaube, es fließt nur deswegen nicht ab, weil die Konditionen auch da schlecht sind und die Förderrichtlinie überarbeitet werden müsste. Was würden Sie sich wünschen? Was bräuchte es da? Es wurde gerade schon die Kastanienallee 12 genannt. Das ist ein absurder Fall. Es ist ein recht günstiges Haus, das aber in einem extrem schlechten Zustand ist. Dieser große Instandhaltungsbedarf, der seit 20 Jahren vernachlässigt wurde, wird wiederum den Genossenschaften jetzt beim Erwerb zum Verhängnis. Es wäre toll, wenn Sie uns das noch mal erklären würden. Thema ist auch der Anteil des Gewerbes. Es werden ja nur Wohnungen gefördert, aber nicht das Gewerbe. Müssten wir deswegen noch eine Gewerbeförderung oder eine Mischmöglichkeit in die Förderrichtlinien reinschreiben?

Beim Thema Konzeptverfahren und Erbbaurechtszins müsste man eigentlich die BIM und SenFin hier noch im Raum haben. Auch da verstehe ich nicht, warum wir im Rahmen des Runden Tisches Liegenschaftspolitik seit 2014 eigentlich alle wissen, was alle anderen Städte machen, aber bei uns geht es nicht wegen des EU-Rechts und diesem und jenem. Ich höre immer Argumente von der BIM und anderen, die ich aber von anderen Städten so nicht höre. Vielleicht könnten Sie darauf noch mal eingehen. Ist die BIM vielleicht gar nicht die Richtige? Müsste das auch im Rahmen eines Bündnisses mit Genossenschaften besprochen werden?

Noch die Frage an die jungen Genossenschaften: Es wurde gerade schon gesagt, dass der Eigenkapitaleinsatz zu hoch und das oft schwierig ist. Heißt das, dass wir in einer Genossenschaftsförderung den Eigenkapitalanteil runtersetzen müssten, oder brauchen junge Genossenschaften Bürgschaften? Was gibt es noch für Möglichkeiten?

Letzte Frage zur neuen Wohngemeinnützigkeit: Die Ampel hat uns auf der Bundesebene versprochen, dass es angeblich irgendwann mal eine neue Wohngemeinnützigkeit geben wird. Das ist die Problematik, die Herr Geisel gerade schon angesprochen hat. Ich weiß, dass es große Genossenschaften gibt, die sagen, wir brauchen diese neue Wohngemeinnützigkeit nicht, und dass kleine eher davon profitieren würden. Ich glaube, einig sind wir uns alle, dass wir den Berliner Wohnungsmarkt gemeinwohlorientiert umbauen wollen. Deswegen würde es mich schon interessieren, ob im Rahmen dieser neuen Wohngemeinnützigkeit auf der Bun-

desebene besonders wichtige Dinge, Maßnahmen, enthalten sind, die für Berlin zentral sind, für die wir uns hier starkmachen sollten. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Frau Schmidberger! – Als Nächster folgt Herr Stettner für die CDU-Fraktion. – Bitte schön!

Dirk Stettner (CDU): Nach diesen vielen Wortbeiträgen kann ich mich tatsächlich etwas kürzer halten, weil fast alle Punkte schon einmal angesprochen worden sind. Ich nehme mit, dass der Senat das Problem ist. Das sagt auch Frau Schmidberger. Tatsächlich stellen wir unerfreulicherweise fest, dass sich die Situation seit 2018 offensichtlich verschlechtert und nicht verbessert hat. Das ist sehr traurig.

Herr Senator, von Ihnen würde ich gerne die Zeitschienen erfahren. Sie haben gesagt, ein Arbeitskreis ist gebildet worden, Sie möchten neue Richtlinien erstellen. Bis wann ist das konkret geplant? Auf der Basis dessen, was wir jetzt hier gehört haben, nehme ich mit: Das Hauptproblem, das haben wir verstanden, ist die Grundstücksvergabe. Es gibt Probleme bei der Konzeptvergabe. Zur Finanzierung habe ich verstanden, Herr Robotham, dass Sie Nachrangdarlehen als Ersatz der 10 Prozent haben wollen.

Was nicht angesprochen worden ist, ist die Möglichkeit, im eigenen Bestand zu erweitern. Es ist nicht gefragt worden, aber vielleicht könnten Sie dazu noch mal was sagen. Herr Hilgenfeld hat, glaube ich, die Nachverdichtung angesprochen. Was ist mit Aufstockungsmöglichkeiten? Sehen Sie da auch Möglichkeiten, die eine Ergänzung zur Grundstücksvergabe wären, wenn Sie auf bestehenden Grundstücken erweitern, aufbauen könnten?

Ich fasse es noch mal zusammen: Es gibt 5 000 Euro Kosten auf den Quadratmeter Wohnraum ohne Grundstück, habe ich bei Herrn Enzesberger verstanden. Bei Herrn Barz sind 5 000 Euro insgesamt genannt worden. Das erscheint mir ehrlicherweise eher sehr hoch als niedrig zu sein.

Der Wunsch, eine Baustoffgleitklausel in die Förderung einzubauen, ist nachvollziehbar. Dementsprechend entnehme ich, dass es momentan nicht so ist. Wie muss denn eine Förderung ausschauen, damit Sie für 10 Euro netto kalt pro Quadratmeter vermieten können? Von was reden wir dann? Reden wir dann von 25 Prozent, was, glaube ich, Herr Robotham angesprochen hatte? Was ist die Summe aktuell? Nicht in fünf oder zwei Jahren, wir wissen eh nicht, was bis dahin passiert. Was muss aktuell pro Quadratmeter kommen?

Beim Thema Erbbaurecht ist eine Vereinheitlichung, eine Vereinfachung angesprochen worden. Ich gehe davon aus, dass das Erbbaurecht eine Möglichkeit für die Genossenschaften ist, wenn auch nicht die präferierte. Das haben wir auch in Einzelgesprächen herausgefunden. Es ist aber eine Möglichkeit. Herr Enzesberger hat gesagt, es gäbe auch andere Wege. Welche anderen Wege meinen Sie? Damit meine ich explizit nicht die Insolvenz einer Genossenschaft, sondern ich meine den Rückfall des Grundstücks in die öffentliche Hand. Welche anderen Wege sehen Sie dort?

Das Thema Milieuschutz ist ein paar Mal angesprochen worden. Es gab den Wunsch, das zu vereinheitlichen. Das fällt wahrscheinlich ein bisschen schwer. Was sind aus Ihren Erfahrungen die Hauptverfahrenshinderer in den Milieuschutzgebieten, über die wir in den Satzungen nachdenken könnten? – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Stettner! – Jetzt ist Frau Aydin für die SPD-Fraktion dran.

Sevim Aydin (SPD): Danke! – Jetzt wurden schon viele Fragen gestellt. Auch der Senator hat konkret ausgeführt, wie der Senat die Genossenschaften unterstützen will. Als neue Abgeordnete interessiert mich: Herr Hilgenfeld, Sie haben ausgeführt, dass die Probleme im Grunde schon in der letzten Legislaturperiode bestanden haben. Was ich mich frage: Hätte die Wohnungsbauförderung nicht schon in 2019 verbessert werden können? Auch bei den Konzeptverfahren frage ich mich, warum es so lange dauert. Ich hätte gern Ihre Sicht dazu. Das würde mich interessieren, weil ich neu dabei bin. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Als Letzter auf meiner Liste steht Herr Schenker für die Linksfraktion. – Bitte schön!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank! – Auch von mir herzlichen Dank an alle Anzuhörenden, dass Sie heute den Weg hierher gefunden haben! Natürlich ist es ein bisschen ernüchternd für mich als neuen Abgeordneten, sich in Vorbereitung das anzuschauen, was schon vor vier Jahren in diesem Ausschuss Thema war. Ich würde nach dem, was ich mitbekommen habe, nicht ganz die Einschätzung teilen, dass sich gar nichts verändert hat. Im Koalitionsvertrag und in den letzten Jahren gab es schon die eine oder andere Geschichte, die schon in die richtige Richtung ging. Für uns als rot-grün-rote Koalition, die in Berlin mit dem Ziel angetreten ist, den Wohnungsmarkt in Berlin gemeinwohlorientiert umzubauen, ist es sehr ärgerlich, dass das in Zusammenarbeit mit den Genossenschaften in Berlin nicht besser klappt. Ich glaube, dass noch eine ganze Reihe Hausaufgaben bereitliegt. Es sind aus meiner Sicht vier große Themenblöcke: Förderung, Baulandbereitstellung, Bestandserweiterung und die Rahmenbedingungen.

Erst mal ein paar Fragen an den Senat: Was ist denn jetzt mit dem Genossenschaftsbeauftragten? Wann wird der denn eingerichtet, und warum ist das bisher noch nicht passiert?

Dann eine Frage, die in die ähnliche Richtung geht, wie die von Frau Schmidberger: Ich finde nämlich auch, dass in diesem Wohnungsbündnis – das haben wir von Anfang an kritisiert oder uns irritiert gezeigt – sehr ungleiche Partnerinnen und Partner gleichgemacht werden sollen. Wenn wir mit landeseigenen Wohnungsunternehmen und mit Genossenschaften sprechen, oder wenn wir mit Vonovia und Heimstadten sprechen, sind das völlig unterschiedliche Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die ganz unterschiedliche Geschäftsmodelle und auch ganz unterschiedliche Anforderungen haben. Es gab in der letzten Wahlperiode den Genossenschaftsdialog. Ich weiß, der wurde nicht von allen hochjubilend als ganz tolle Veranstaltung empfunden, aber dennoch zeigt es ein bisschen die Wertschätzung, und ich frage mich, warum es den in dieser Wahlperiode nicht weiter gibt und ob es nicht aus der Tradition – vielleicht etwas anders strukturiert – sinnvoll wäre, den neu aufleben zu lassen. Ich finde auch das, was Frau Schmidberger sagte, unterstützenswert, nämlich ein eigenes Bündnis für die Genossenschaften zu gründen, die in der Tat sehr eigene Anforderungen haben. Das Land Berlin muss da auf jeden Fall liefern.

Eine Frage an den Senat zur Baulandbereitstellung: Ich erinnere mich, dass Senator Scheel gegen Ende der letzten Wahlperiode die Idee ins Spiel brachte – ich drücke das jetzt mal knapp aus –: Für jeden Quadratmeter Bauland, den die Genossenschaftlern mobilisieren, gibt es einen Quadratmeter Bauland vom Land Berlin. – Wäre das auch eine Möglichkeit, gezielt Genossenschaften zu fördern? Wird das noch Anwendung finden, und was halten Sie davon?

Bei meiner letzten Frage an den Senat geht es um die Erbbaurechtsvergabe. Es wäre gut, wenn wir die BIM und SenFin dazugeholt hätten. Ich glaube, das muss man wirklich im Gesamtkomplex betrachten. Wir haben uns darauf verständigt, dass wir künftig Residualwertverfahren zur Anwendung bringen wollen, gerade bei den Genossenschaften. Findet das schon Anwendung, oder was ist dazu in Planung?

Jetzt habe ich an die Genossenschaften noch ein paar Fragen, eher an Herrn Enzesberger, aber gern auch an die anderen, wenn Sie dazu Auskunft geben können, vielleicht an Herrn Hilgenfeld: Haben Sie einen Überblick, wie viel Bauland sich im Besitz der Genossenschaften befindet? Wie viel Potenzial gibt es durch Nachverdichtung, Aufstockung oder andere Maßnahmen?

Was würden Sie davon halten, ist das eine denkbare Idee, wenn das Land Berlin dadurch unterstützen könnte, dass es gezielt Anteile an Genossenschaften erwirbt, um das Eigenkapital zu erhöhen?

Ich kenne die Diskussion, dass es für einige Genossenschaften ein großes Problem ist, dass sie die Grundstücke nicht selbst kaufen können. Ich will aber trotzdem noch mal gezielt nachfragen. Wenn wir jetzt sagen, wir bieten den Genossenschaften 99 Jahre Erbbaurechte, und nach 99 Jahren kann es noch mal um 99 Jahre verlängert werden, und das alles findet im Residualwertverfahren statt, was genau ist der große Nachteil gegenüber dem direkten Kauf von Grundstücken?

Ich weiß nicht mehr genau, von wem es kam, ich glaube von Herrn Robotham, beim Themenkomplex kooperative Baulandentwicklung: Wenn es Genossenschaften vor größere Herausforderungen stellt, im Neubau die Sozialwohnungsquote zu erfüllen, die wir im Modell der kooperativen Baulandentwicklung deutlich aufstocken wollen – Sie haben darüber gesprochen, dass Sie unwahrscheinlich niedrige Mieten im Bestand haben, was wirklich großartig ist –, inwiefern kann man nicht über eine stärkere mittelbare Bindung im Bestand so eine Quote erfüllen? Ist das eine gute Idee?

Dann noch eine Frage insgesamt zur Abfederung der Baukosten. Dazu würde ich Sie gern um Auskunft bitten. Wir verstehen alle, dass die Baukosten zu hoch sind, und wir verstehen alle, dass die Förderung angepasst werden muss. Die wird auch angepasst. Es wurde enorm viel zusätzliches Geld in den Haushalt gebracht. Das werden bessere Konditionen. An welcher Stellschraube müssen wir aus Ihrer Sicht genau drehen, um diese Projekte stärker möglich zu machen?

Eine letzte Frage: Die Kastanienallee 12 habe ich auch schon ein-, zweimal besucht. Es wäre auf jeden Fall sehr gut, wenn wir dort einen Bestandserwerb hinkriegen. Wir haben leider das Problem, dass wir das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten so, wie es war, nicht mehr anwenden können, aber ich will dazu gezielt nachfragen, welches Potenzial trotzdem gesehen

wird. Gibt es eine Vorstellung: Wenn die Förderung soundso ausgestaltet wäre, könnte man soundso viele Bestände in Berlin erwerben? – Gibt es Erfahrungswerte, wie man in Gesprächen mit privaten Eigentümern eintreten kann, um auch über diesen Weg eine höhere Genossenschaftsquote in der Stadt zu erhalten?

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Schenker! – Wir würden jetzt so verfahren, dass wir zuerst die Anzuhörenden zu Wort kommen lassen, und abschließend hören wir den Senator. – Wir fangen mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ an. – Herr Robotham, bitte schön!

David Robotham (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG): Vielen Dank! – Vielen Dank für die spannenden Fragen. Ich habe versucht mitzuschreiben. Es war sehr viel. Ich gebe mir Mühe. – Ich möchte bei Herrn Förster von der FDP anfangen. Ich habe nicht gesagt, dass wir wirtschaftliche Schwierigkeiten haben. Es wurde bewiesen, dass wir es geschafft haben, der DIESE eG zu helfen und damit dem Genossenschaftswesen allgemein in Berlin einen Gefallen zu tun. Es ging darum, dass wir in unserer 21-jährigen Geschichte noch nicht so viel Eigenkapital akquirieren konnte wie in einer 120-jährigen Geschichte. Es ist eine Frage des Wachstums. Wenn wir versuchen, möglichst viele Projekte umzusetzen, dann macht es keinen Sinn, dass wir unser gesamtes Eigenkapital, unsere Rücklagen in ein Projekt investieren und dann erst wieder mehrere Jahre warten müssen, bis wir entsprechende Rücklagen gebildet haben, um diese 10 Prozent Eigenkapitalquote zu erreichen. Deswegen plädiere ich dafür, die stillen Reserven in Form von Nachrangdarlehen zur Sicherung unserer Bestände usw. zu aktivieren. Das ist volkswirtschaftlich sinnvoll, und das hält uns agil.

Es gab mehrere Fragen zu den Konditionen beim Neubau: Wir persönlich haben überhaupt kein Problem mit Erbbaurechten. Wir sind da sehr pragmatisch. Wir versuchen, möglichst günstigen Wohnraum anzubieten. Wir berechnen das und gucken, was der günstigste Weg ist. Im Erbbaurecht, wenn wir Grundstückskosten zwischen 500 Euro und 1 000 Euro je Quadratmeter Nutzfläche haben, dann macht es einen riesigen Unterschied, oder es rechnet sich super, wenn wir einen Erbbauzins von 1,8 Prozent haben statt einen Zins von aktuell 3,3 Prozent bis 3,6 Prozent plus einer Tilgung von 2,5 Prozent. Da sind wir ruckzuck bei 2 Euro, 3 Euro mehr Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Um die Frage nach den Konditionen zu beantworten: Aktuell ist es so, dass die Höhe der Förderung an den Grundstückspreis gekoppelt ist. Das heißt, beim Erbbaurechtsmodell ist es so, dass man sagt: Wir setzen einen möglichst hohen Grundstückspreis an mit einem möglichst niedrigen Erbbauzins. Dann kriegen wir möglichst viel Förderung, und damit können wir gut arbeiten. – Das sind Taschenspielertricks, habe ich das Gefühl.

Das Zweite ist, dass sich die Baukosten ständig weiterentwickeln. Die Frage sollte sein, ob es ein Gremium oder irgendeine Möglichkeit gibt zu schauen, wie sich die Baukosten entwickelt haben. Das kann man gut rückwärts rechnen. Wir können gern einen Workshop machen, wenn Sie möchten, wo wir schauen: Wo kommen unsere selbstfinanziert Mieten raus? Dann können wir rückwärts rechnen: Wie viel Förderung muss herauskommen, dass wir mit Fördermodell 1, Fördermodell 2 und dann mit den freifinanzierten Mieten, die wir auch noch mal staffeln – – Wo wir da rauskommen, kann ich ad hoc nicht beantworten, gerade weil die Zinsen immer weiter steigen. Deswegen ist es schwierig, es so zu sagen.

Es gab eine Frage nach dem Fördermodell 2: Wir haben gar kein Problem, sozialen Wohnungsbau zu machen, auch möglichst viel. Ich glaube, in Berlin sind 50 Prozent der Bevölkerung berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu kriegen. Ein Problem mit der mittelbaren Bindung haben wir nicht. Wir haben so viele Mitglieder, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, dass wir in überhaupt keinen Widerstand reinlaufen. Wenn die Förderung so konzipiert ist, dass es einen Anreiz gibt, einen möglichst hohen Anteil zu haben, ist das gut, also nicht zu gucken: Ich versuche, die 30 Prozent zu erreichen und danach freifinanziert zu kalkulieren. – Es ist doch eher super, wenn wir eine Förderung haben, wo wir sagen, gern 50 Prozent, 60 Prozent, denn das braucht die Stadt auf jeden Fall.

Noch mal zum Thema Eigenkapital: Ich habe schon erwähnt, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt. Wie gesagt, das Nachrangdarlehen ist für uns das einfachste, weil wir mehrere Bestände haben, die abbezahlt oder weitgehend abbezahlt sind, sodass wir stille Reserven haben. Die andere Möglichkeit, die wir in den letzten Jahren aktiviert hatten, waren das KfW-Modell 134 wie auch dieses IBB-Programm.

Herr Geisel, Sie haben vorhin gesagt, dass es 30 Anträge auf diese Anteilsförderung gab. Wie viele davon bewilligt worden sind, weiß ich nicht. Ich kenne keinen einzigen Praxisfall, wo das stattgefunden hat. Vielleicht könnte man daran anschließen, wenn man schon diese 10 Prozent Eigenkapital hat, dass man die über sehr günstige Konditionen gezielt Menschen, die vielleicht nicht unbedingt einen Wohnberechtigungsschein haben, denn das sind meistens Menschen, die wiederum keine Bonität haben, dieses Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Wie gesagt, bei der KfW war es immer sehr interessant. Wir hatten vor der Zinswende einen Zins von 0,7 Prozent, 0,8 Prozent. Jetzt sind wir auch schon bei 3 Prozent, glaube ich. Es kann sich kein Mensch mehr leisten, ein Darlehen von 30 000 Euro bis 50 000 Euro für eine 80-Quadratmeter-Wohnung aufzunehmen und dann noch freifinanziert 13 Euro, 14 Euro zu zahlen. Das ist eine Belastung, die nicht viele Menschen aushalten, zumindest nicht bei uns.

Milieuschutz: Damit habe ich bisher nur ein Thema, das ist die energetische Sanierung. Wir haben ähnliche Fälle, die ich gerade betreue, im Bestandserwerb, wo es einen Instandhaltungsrückstau gibt. Man hat dort unterschiedliche Energiesysteme, veraltete Energiesysteme, und wir machen genau diese Beobachtung, dass wir ein Haus erwerben wollen. Die aktuelle Berechnung sieht vor, dass die allgemeine Instandsetzung nicht mehr mitgefördert wird. Die müssen wir frei finanzieren. Darüber hinaus sagen wir dann: Wenn wir schon das Haus sanieren, können wir gleich eine energetische Sanierung machen –, aber dann sagt der Milieuschutz, dass wir nur gewisse Kosten auf die Mieten umlegen können. Da müsste ich nachforschen, kann Ihnen aber gern eine Rückmeldung geben, wenn Sie eine Frage haben. Ansonsten haben wir mit dem Milieuschutz kein Problem.

Ich möchte gern noch auf die Konditionen für den Bestandserwerb eingehen: Es wäre sinnvoll, ein Programm aufzusetzen, über die Förderung des Bestandserwerbs hinaus zu sagen, dass eine energetische Sanierung gefördert wird, dass man einen zweiten Baustein daraus macht und schaut, wenn man einen Fall wie in der Kastanienallee hat, der sehr extrem ist – wir sprechen hier von Toiletten, die noch im Treppenhaus sind –, dass man sagt, da macht eine Sanierung Sinn, und da macht eine energetische Sanierung zeitgemäß Sinn, dass man nicht in die Falle der KfW läuft, wo die Mittel unklar sind – die Energieberater haben gestern

gesagt, sie wissen nicht, wie es nächste Woche aussieht –, dass man da vielleicht ein Landesprogramm aufsetzt, mit dem man arbeiten kann, dass man sagt, man kauft das, man hat Mittel, und dann saniert man das und hat ein vernünftiges Projekt und die nächsten Jahre Ruhe.

Eine spannende Frage finde ich immer – die kriege ich von Mietern zu hören, finde es aber auch spannend, dass Sie das fragen –: Was ist mit Nachverdichtung in Dachgeschossen? – Wir haben viele Dachgeschosse, aber die sind einfach aus einer ganz pragmatischen Sicht total uninteressant für uns. Es ist sehr teuer, die auszubauen. Es ist eine riesige Belastung für die Bestände. Es bindet extrem viele Kapazitäten. Wenn ich einen Projektsteuerer, einen Architekten hinsetze, um für 300 Quadratmeter Nutzfläche ein Dach auszubauen, da können wir genauso 6 000 bis 20 000 Quadratmeter bauen. Das ist für eine Genossenschaft, die keinen riesigen Personalpool hat, nicht interessant. Es ist wirtschaftlich nicht interessant, mit einer Selbstkostenmiete von 15 Euro, 16 Euro in die Dächer reinzugehen, während man sich zwei, drei Jahre viel Arbeit und Ärger reinpackt. Ein Thema, das wir zumindest ganz oft Kreuzberg haben, ist, dass die GFZ schon ausgereizt ist und wir dadurch nicht die Möglichkeit haben, die Dächer so einfach auszubauen. Das ist ein unschönes Thema für uns. Wir konzentrieren uns tatsächlich lieber auf den Neubau.

Möglichkeiten, um mehr Bestände zu kaufen: Meine persönliche Erfahrung ist: Wir waren bei den Vorkaufsrechten gerade im Nachgang zur DIESE eG sehr aktiv. Ich hatte zeitweise 30 bis 40 Anfragen pro Woche von Mieterinnen und Mietern in Häusern, die sich bei uns gemeldet haben ohne Vermittlung des Bezirkes und uns gebeten haben, dass wir sie retten. Von daher war das Vorkaufsrecht damals wirklich ein Motor, um zu sagen, da können Genossenschaften aktiv werden. Ich habe die erfreuliche Beobachtung gemacht, dass dann auch Privateigentümer direkt auf uns zugekommen sind und gesagt haben: Liebe WBG „Am Ostseeplatz“, lieber Herr Robotham, wir können das über Engel & Völkers sonst wohin verkaufen. Das landet vielleicht sowieso auf Ihrem Tisch. Wollen Sie es nicht gleich kaufen? – Da gab es auf jeden Fall eine positive Entwicklung. Wir haben auch das Gefühl, dass wir gerade, weil wir als Genossenschaft und in den Vorkaufsrechten so präsent waren und bewiesen haben, dass wir in der Lage sind, kaufmännisch korrekt am Markt Bestände zu kaufen, beim Privateigentum das Vertrauen geschaffen haben, dass sie an Genossenschaften verkaufen wollen, auch zu Konditionen, die den Marktpreisen entsprechen, und dank der Förderung war es wiederum möglich, das sozialverträglich zu machen. Ich beobachte gerade, dass wir trotz Ausfall des Vorkaufsrechts mehrere Anfragen haben, die bitten, dass wir die Häuser kaufen, entweder auf Anfrage der Mieterinnen und Mieter, aber oftmals auch Alteigentümer, die sich Gedanken machen, was sie damit machen, weil sie keinen Erbstreit in der Familie auslösen wollen und sich lieber proaktiv darum kümmern. Ich bin froh, dass wir als Genossenschaft zum positiven Image beitragen konnten, dass es zunehmend diese Angebote gibt, mit uns zu arbeiten.

Ich schließe ab mit dem Thema Bestandserwerb. Ich könnte jetzt einen langen Vortrag halten, was ich damit für Erfahrungen gemacht habe. Grundsätzlich möchte ich sagen: Danke an die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter in der Senatsverwaltung und in der IBB. Die sind immer sehr bemüht, mit uns zusammenzuarbeiten. Gerade bei den Vorkaufsrechten war das nicht immer einfach, auf die Schnelle zu arbeiten. Ich kann nur dafür plädieren, mehr Transparenz zu schaffen. Ich sage mal ein Beispiel: Wie gesagt, diese Berechnung ging hin und her zwischen den Sachbearbeitenden in der IBB und uns, und dann frage ich nach: Wie habt ihr das dann gerechnet? Ich komme nicht auf den gleichen Wert. Das ist nicht plausibel. – Ja, das

können wir Ihnen nicht beantworten. Das kann Ihnen der Senat beantworten. – Und der Senat sagt: Nein, das muss die IBB beantworten. – Das bringt uns nicht weiter, und ich glaube, es wäre gut, wenn man da rangeht.

Zum Gewerbe: Eine Gewerbeförderung finde ich schwierig. Es macht natürlich Sinn, wenn man soziales Gewerbe fördern möchte, dass man Kriterien schafft, aber da müsste man sich hinsetzen und sich gute Gedanken machen. Mein Ansatz ist eher zu sagen, dass man von diesem Ertragswertverfahren Abstand nimmt oder es erweitert, weil es extrem große Widersprüche hervorrufen kann. Ich mache mal ein Beispiel: Wir hatten kein Problem mit dem Mietendeckel. Wir haben ein Haus erworben. Da hat der Mietendeckel eine Rolle gespielt, nämlich dass abzusehen war, dass Mieten abgesenkt wurden, weil dort möblierte Wohnungen waren und der Mietendeckel gesagt hat: Die Mieten sind zu hoch. Die müssen abgesenkt werden. – Was ist passiert? – Es wurden Ertragswertverfahren gemacht. Der Wohnanteil wurde künstlich kleingerechnet. Der Gewerbeanteil von den Erträgen war genauso hoch. Wir hatten plötzlich fiktiv eine höherer Eigenkapitalrendite. Wir mussten Kompensationszinsen zahlen. Die Förderung wurde gekürzt, obwohl schon die Mieten gesenkt wurden, und wir hatten einen Verwertungsdruck im Gewerbe. Das sollte nicht die Intention einer Bestandserwerbserweiterung für den Wohnanteil sein, dass man die Gewerbe belastet. Wir haben es trotzdem gekauft. Es war trotzdem ein gutes Projekt. Die Mieterinnen und Mieter sind sehr dankbar und sehr froh, dass wir das getan haben, aber ich glaube, wenn man sich gezielt Gedanken macht, dass man nicht rechnen kann: Bei einem sanierten Altbau in Neukölln, der 1 000 Euro oder 1 300 Euro pro Quadratmeter Wohnen kostet und 6 000 Euro, 7 000 Euro pro Quadratmeter im Gewerbe, ist so ein Verfahren nicht sinnvoll. Da kann man sich gern zusammensetzen, und ich kann gern Unterstützung leisten, zu einem besseren Verfahren zu kommen. – Ich hoffe, ich habe alle Fragen beantwortet. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Herzlichen Dank! – Jetzt ist Herr Dr. Hucke dran.

Dr. Jochen Hucke (Häuser Bewegten GIMA Berlin-Brandenburg eG): David Robotham hat alles Wesentliche schon gesagt. Ich kann mich deshalb kurzfassen. Ich halte es für wichtig, zu einer Projektförderung zurückzukehren. Das heißt, jedes Projekt, egal ob Neubau oder Bestandserwerb, Bestandssanierung ist ein Einzelfall. Wir wünschen uns von der Politik und vom Senat möglichst klare Vorgaben, was den Anteil der gebundenen Wohnungen angeht, was die Bindungsdauer angeht, was die Mieten angeht und gegebenenfalls noch, was Sie bei der Mietenentwicklung haben wollen. Dann haben Sie schon mal klare Eckpunkte. Mehr brauchen Sie nicht zu machen. Wenn sich dann die Verwaltungen, und zwar nicht nur das hier vertretene Haus, sondern insbesondere die Senatsverwaltung für Finanzen, mit den hier vertretenen Akteuren zusammensetzen, dann wird es möglich sein, ein vereinheitlichtes Berechnungsschema zu finden. Das, was David Robotham gerade geschildert hat, ist das Problem, weshalb es drei Jahre dauert, bis ich irgendein Ding gelöst habe und inzwischen die Konditionen völlig veraltet sind, weil ich einen dynamischen Zinsmarkt habe. Wenn ich ein Schema habe, auf das sich alle verständigen und gleichzeitig eine Gruppe, die das ständig begleitet, guckt, dass die Verfahren schnell genug laufen usw., dann bin ich eigentlich schon am Ende. Dann brauche ich mir keine großen Gedanken zu machen, ob das Residualwertverfahren eine wissenschaftliche Methode ist, oder ob ich nur nach Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren rechne. Das kriege ich dann alles hin. Ich muss mich darauf verständigen. Wir haben innerhalb der Senatsverwaltung sehr lange Praxiserfahrung. Herr Böttcher wird das

bestätigen. Es gibt den Bürgschafts- und Bewilligungsausschuss. Dieser Ausschuss guckte sich – in der Vergangenheit leider viel mehr Sanierungsfälle von problematischen Objekten und viel zu wenig Neubauobjekte – auf den Einzelfall bezogen aufgrund der entsprechenden Vorarbeiten der IBB an, wie die Förderung ausgestaltet werden sollte und kriegt eigentlich immer eine Lösung hin. Deshalb halte ich nicht viel von einer Detaillierung von Richtlinien, sondern man sollte eher Vorgaben der eben genannten Art machen plus Vorgaben, wie viele Objekte oder wie viele Wohnungen wir nun tatsächlich fördern wollen. Die sind nun durch das Neubaubündnis angelegt worden. Die müssen jetzt mit Leben erfüllt werden, wie der Senator vorhin erläutert hat, und dann ist man am Ziel.

Jetzt will ich noch kurz auf Herrn Laatsch eingehen: Man kann das Potenzial nicht festlegen oder ermitteln, was innerhalb der vorhandenen Wohnungsbestände der Genossenschaften vorhanden ist. Man kann nur große Bandbreiten angeben, denn es klar: Auf einen Elfgeschosser können Sie nicht noch ein paar Wohnungen draufsetzen, weil die schon von der Konzeption her so ausgerichtet sind, dass die Feuerwehrzufahrten, die Verschattung usw. optimiert sind. Da passt nicht viel mehr hin. Wenn Sie Zeilenbauten haben, maximal vier-, fünf-, sechsgeschossig, können Sie das machen, was Herr Enzesberger vorhin erläutert hat, aber das als Potenzial irgendwo auszurechnen, macht keinen Sinn, denn es ist ein akademisches Spielchen. Im Prinzip hat jede Genossenschaft einen bestimmten Anteil von Beständen, wo sie diese Ergänzungsbauten – so würde es eher als bezeichnen, nicht als Nachverdichtung, was schon ein negatives Wort es – leisten könnte.

Jetzt kommt der Punkt, den wir heute nicht diskutiert haben, nämlich die Selbstständigkeit und Eigenständigkeit der Genossenschaft nicht in dem Sinne, was Herr Geisel eben gesagt hat, dass es eine Rechtsform ist, sondern dass es gelebte Praxis ist. Jeder Vorstand, jedes Aufsichtsratsmitglied der Genossenschaft muss Mitglied dieser Genossenschaft sein. Die Genossenschaft entscheidet selbst über ihre Gremien, und es ist völlig klar, dass die wohnenden Mitglieder die Modernisierung, Instandhaltung und das Nutzungsentgeltniveau für wichtiger halten als den Neubau, dass die meisten Genossenschaften deshalb nur in dem Rahmen neue Mitglieder aufnehmen, wie sie eine Perspektive haben, innerhalb von drei oder vier Jahren im Bestand eine Wohnung zu finden, dass man nicht auf Vorrat Hunderttausende Mitglieder aufnimmt. Deshalb sind junge Genossenschaften so wichtig. Junge Genossenschaften wiederum haben dann nicht das Eigenkapital oder die stillen Reserven, über die gesprochen wurde, in erheblicher Größenordnung.

Vielen Dank für die heutige Runde, dass Sie das alles so positiv aufgenommen haben und die Bitte, aber auch den zweiten Schritt zu tun, mehr Effizienz in die Verwaltungsverfahren einzubringen und innerhalb der Verwaltung dafür zu sorgen, dass nicht jeder seinen eigenen Streifen fährt. Wenn wir es schaffen, in einer Projektförderung sowohl die finanzielle Förderung als auch, sofern es um landeseigene Grundstücke geht, den eben von Herrn Schenker angemahnten Gedanken des Residualwertverfahren, also den Preis daran zu bemessen, wie viel ich leisten kann, wenn ich die und die Ziele erreichen will, in den Mittelpunkt zu stellen, sind wir schon ein großes Stück weiter. Dann werden wir auch in dieser Legislaturperiode trotz der sehr schwierigen äußeren Rahmenbedingungen vorankommen. Da bin ich nach dieser heutigen Runde sehr hoffnungsvoll.

Vorsitzender Andreas Otto: Herzlichen Dank! – Dann geht es weiter mit Herrn Enzesberger. – Bitte schön!

Dirk Enzesberger (Charlottenburger Baugenossenschaft eG): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich habe mal mitgezählt. Ich hätte jetzt 19 Fragen zu beantworten. Ich würde es versuchen. Wenn Ihnen das zu lang wird – – Sie sind der Hausherr.

Ich würde mit Herrn Förster anfangen. Sie hatten gefragt, was bei den Erbbaurechtsverträgen die Probleme sind. Herr Schenker hat es in ähnlicher Form angesprochen. 99 Jahre plus 99 Jahre sind ein Problem. Erbbaurechtsverträge müssen qua Gesetz eine zeitliche Befristung haben. Genossenschaften können sich grundsätzlich gar nicht vorstellen, dass am Ende eines Erbbaurechtes das Gebäude mit den darin wohnenden Mitgliedern an den Erbbaurechtsgeber, in dem Fall das Land Berlin, zurückfällt, denn dann wohnen die plötzlich bei einer städtischen oder wo auch immer, aber nicht mehr bei der Genossenschaft. Das ist eines der Hauptprobleme.

Das zweite Thema ist: Bisher hat das Land Berlin versucht, über die Erbbaurechtsverträge stark in die Bewirtschaftung des Grundstücks und ähnliche Dinge einzugreifen. Eine Genossenschaft regelt das selbstständig.

Das dritte Thema – neben vielen kleinen weiteren Baustellen – ist die Gestaltung des Erbbauzinses, ob der nun 1,8 Prozent oder irgendetwas anderes beträgt: Wann darf er erhöht werden? Wie schnell darf er erhöht werden? Wie lange ist der Erbbauzins fest? Wir waren in der Vergangenheit von solchen Themen gebeutelt. Wir haben gerade erlebt, wie sich dann die BIM mit solchen Dingen verhält. Das passt hier nicht rein, aber davon kann ich ein Lied singen. Kooperativ ist etwas anderes, einvernehmlich auch. Wir hätten dann keinen anderen Weg, und das ist ein Thema. Vielleicht finden wir für Tegel eine Lösung.

Zur Entwicklung der Baukosten: Herr Förster, Sie hatten gefragt, wie man das abfedern kann. – Tatsächlich gar nicht. Wenn sich die Wirtschaft beruhigt, dann ja. Wir haben momentan die Situation, dass sich in den Ausschreibungsverfahren, die wir machen, jede Firma eine Stoffpreisgleitklausel einräumen lässt, sonst bieten die erst gar nicht an. Das bedeutet, dass wir für uns erhebliche Unsicherheiten für den Endpreis haben: Wo kommen wir hinten raus? Das ist derzeit einfach nicht kalkulierbar.

Bei der nächsten Frage ging um die kooperative Baulandentwicklung: Wo gibt es da Probleme? – Sie erinnern sich: Ich habe das hier an gleicher Stelle vor drei Jahren schon mal gesagt: Wenn ein Bestandhalter wie wir in einem B-Plangebiet eine kooperative Baulandentwicklung bezahlt, dann zahlt der für Grundschulplätze, Kitaplätze und Spielplätze mit. Das bedeutet, dass wir beispielsweise in einem Verfahren in Spandau, das mittlerweile fertiggestellt und auch wunderschön geworden ist, 100 000 Euro für einen Spielplatz bezahlt haben und für 15 Kitaplätze, die rechnerisch dort anfielen, pro Platz 23 000 Euro. Das können Sie entsprechend summieren. All das findet sich in der Gestaltung einer Miete wieder. Schwierig beim Gleichbehandlungsgrundsatz. Wer eine Mietwohnung anmietet und hinterher nicht Cash auf dem Verkauf einer Eigentumswohnung zieht, für den muss es eine andere Lösung geben.

Die nächste Frage war, ob Genossenschaften in Brandenburg bauen. Wir haben tatsächlich in Brandenburg ein Grundstück gekauft, andere Genossenschaften auch. Wir werden dort bauen, weil wir dort an ein Grundstück kommen, und weil wir dort zu anderen Kosten als in Berlin

preiswerten Wohnungsbau werden anbieten können. Was preiswert in den nächsten fünf Jahren heißt, wissen wir derzeit alle gemeinsam nicht.

Herr Laatsch hatte gefragt: Wenn wir auf einer grünen Wiese wären und 25 Prozent Förderung anläge, wie sähe das Ganze aus? Wie sind die Einflüsse eines Kaufgrundstücks auf den Mietpreis, und wie sähe der sozialgebundene Wohnraum aus? – Wenn Sie mal die Genossenschaften und die Werte von Herrn Hilgenfeld ansehen, dann gilt für meine Genossenschaft: 90 Prozent der Wohnungen von den 7 000, die wir haben, sind Sozialwohnungen, ohne dass es eine öffentliche Bindung für diese Wohnungen gibt, weil sie einen Mietpreis haben, der auch in der Neuvermietung weit unter den 6,50 Euro Einstiegsmietten im sozialen Wohnungsbau liegen. Das ist also gar nicht unser Thema. Wenn wir neu bauen, dann sieht es anders aus. Das sind die anderen 10 Prozent. Herr Laatsch, Sie können leider nur eine allgemeine Rückäußerung von mir bekommen, denn der Grundstückserwerb richtet sich nach der Lage des Grundstücks. Wir bauen bei Herrn Kollatz im Bestand gerade unsere Dachgeschosse aus. Herr Geisel war neulich bei uns zu Besuch. In Berlin-Steglitz kriegen Sie ein solches Grundstück gar nicht, und wenn Sie eines kriegen würden, dann kostet es nicht unter 2 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Wenn Sie dann bauen, dann bauen Sie ein Dachgeschoss oder einen Neubau nicht für einen Einstiegsmietpreis von unter 20 Euro. Das ist nicht die Zielgruppe, die wir als sozial fokussiertes Unternehmen im Blick haben.

Frau Schmidberger hatte gefragt: Wie sieht es mit dem Bündnis aus, mit den 500 Wohnungen? – Darauf kann Herr Hilgenfeld vielleicht antworten. Was muss in die Förderung rein? – Wir müssen überlegen, wie wir Baukosten, die nicht mehr bei 10 Euro liegen – danach wurde auch gefragt –, möglicherweise auf einen akzeptablen Wert runterbekommen. Da fallen mir nur zwei Dinge ein: Es muss eine Subjektförderung geben, die eine Objektförderung ergänzt. Über eine Subjektförderung wird aber in den Wohnungsbauförderbestimmungen überhaupt nicht gesprochen. Frau Schmidberger, Sie haben das mit den 180 Prozent festgemacht. Natürlich ist das ein interessanter Fall, weil wir plötzlich auch für eine mittlere Einkommenssequenz – Sie kennen das Beispiel von dem typischen Busfahrer, der Erzieherin oder dem Polizeibeamten – möglicherweise momentan gar kein WBS-Angebot haben. Da hilft der WBS 180. Die meisten unserer Mitglieder brauchen gar keinen WBS zu beantragen, weil unsere Mieten per se im Einstieg so günstig sind, auch in der Wiedervermietung. Insofern versuchen wir, es für den Bestand und den Neubau sozial ausgewogen zu gestalten. Tatsächlich muss man darüber nachdenken, auch den Anteil – Herr Hilgenfeld wird es vielleicht auch aufgreifen. Das Zauberwort heißt aus meiner Sicht mittlere Belegungsbindung. Wir haben das schon mal in einem Verfahren mit dem Senat vereinbart. Herr Böttcher war dabei federführend. Das hat wunderbar geklappt. Ich glaube, das Land hat ein äußerst gutes Geschäft damit gemacht, und wir haben das auch gemacht. Das kann der Weg sein, dies zu machen.

Zum Thema Ankaufsförderung: Was ist da hinderlich, wurde von Ihnen gefragt. – Das ist der Milieuschutz. Herr Robotham hat gesagt, er habe mit dem Milieuschutzes keine Probleme. Die Genossenschaften, die in vielen Bezirken tätig sind, haben damit Probleme, weil jedes Bezirksamt eigene Milieuschutzsatzungen aufgestellt hat, die sich in Teilen erheblich unterscheiden. Hauptthema ist neben der energetischen Sanierung der barrierearme Umbau. Sie kennen die Geschichten, die in der Presse stehen. Wenn wir einen Aufzug anbauen – ein Aufzug ist keine Frage des Luxus, sondern eine Frage des barrierearmen Zugangs – dann möchte ich meinen Nutzern nicht sagen, sie müssen umziehen, weil sie dort nicht mehr die Treppe hoch kommen. Das ist beispielsweise ein Thema.

Ein anderes Thema ist: Wie schnell bin ich im Milieuschutzgebiet mit Genehmigungen für Umbauten, wenn ich eine Wohnungssanierung – in Anführungszeichen – mache, Elektroleitung, Badumbau und ähnliche Themen? Fragen Sie meine Kollegen: Es gibt extrem unterschiedliche Bezirke. Wir machen in Reinickendorf sehr gute Erfahrungen. Das geht aber in anderen Bezirken ganz anders.

Sie hatten nach dem Eigenkapitalanteil und der Gemeinnützigkeit gefragt. Tatsächlich haben wir, das hatte der Kollege ausgeführt, unterschiedliche Voraussetzungen. Wir haben sehr unterschiedliche Eigenkapitalanteile bei den Genossenschaften. Meine Genossenschaft hat einen Eigenkapitalanteil von 30 Prozent und erhebliche stille Reserven. Die Kollegen, oft im Ostteil der Stadt – das hat etwas mit der Historie, der Gründung und der Bewertung der Vermögen zu tun –, liegen beim Eigenkapitalanteil in der Regel über 50 Prozent. Die jungen Genossenschaften, die das nicht haben bilden können, liegen häufig bei 5 Prozent bis 10 Prozent. Jetzt fragen Sie sich mal, wer bei welchem Sturm bei den Baukosten in einem Projekt welche Kosten abwettern kann bei welcher Eigenkapitalquote? Insofern zur Frage, ob sich das Land Berlin bei der Eigenkapitalzeichnung beteiligen soll: Nein, bloß nicht, denn Sie haben nur ein einziges Stimmrecht. Das ist nämlich das Prinzip einer Genossenschaft, und ich glaube, das wollen die Mitglieder auch nicht. Warum sollte das Land Berlin sich an einer Genossenschaft beteiligen? Tatsächlich soll es sie fördern, aber nicht über eine Kapitalbeteiligung.

Frau Schmidberger, Sie hatten nach der Gemeinnützigkeit gefragt. Andreas Barz wird es vielleicht gleich aufgreifen. Wir hatten eine gemeinsame Diskussion mit Frau Kiziltepe. Die hat erwähnt, dass sie daran arbeiten. Alle anwesenden Genossenschaften haben mir gesagt: Das braucht kein Mensch. – Sie erinnern sich daran – vielleicht wissen das viele von Ihnen nicht, das müssen wir hier, glaube ich, nicht ausführen –, zu welchen Auswüchsen das geführt hat. Aber meine Genossenschaft ist im Wesentlichen bereits heute körperschafts- und gewerbesteuerbefreit. Ich brauche keine Förderung. Und welche Zwänge ich dafür kriege, ist momentan nicht klar. Insofern kann man das nicht abschließend diskutieren. Vielleicht ist das für den einen oder anderen hilfreich. Das kann man aber auch anders lösen. Insofern kann ich Ihnen heute nicht sagen, ob uns das weiterführt oder nicht.

Herr Stettner hatte nach der Verdichtung auf eigenen Grundstücken gefragt. Dazu hatte Herr Hücke schon viel gesagt.

Wie müsste eine Förderung aussehen, um auf 10 Euro Miete runterzukommen? – Das ist eine dynamische Baukostenabfederung verbunden mit einer Subjektförderung, die wir heute nicht haben.

Zur Alternative zum Erbbaurecht: Sie können dingliche Sicherungen im Grundbuch vereinbaren, wenn Sie sich nicht konform verhalten, sodass es für diese Fälle Rückkaufs- oder Rückübertragungsrechte gibt. Das hat das Land Berlin heute auch in anderen Fällen schon. Beim SEZ gibt es solche Regelungen, die dazu geführt haben, dass missbräuchliche oder nicht gewünschte Verwendung zu einem Rückfall geführt haben. Jede Genossenschaft wäre, glaube ich, bereit, solche Dinge zu vereinbaren.

Herr Schenker hatte gefragt, wie viel Bauland die Genossenschaften haben. Das kann ich Ihnen tatsächlich nicht sagen. Ich würde vermuten, dass das keiner sagen kann, wenn man nicht in jeder einzelnen Genossenschaft eine Abfrage startet. Das gilt auch für das Nachverdichtungspotential, weil das immer vom B-Plan oder sonstigen Nutzungsplänen abhängig ist.

Zum Thema Sozialbindung im Bestand: Aus meiner Sicht haben wir das heute, weil die Selbstverpflichtungs- und Selbstverwaltungsgremien, nämlich unsere Vertreter und der Aufsichtsrat, sehr peinlich darauf achten, dass wir ein ausgewogenes Verhältnis von Mieten zum Bestand haben.

Welche Stellschrauben haben wir bei den Baukosten? – Tatsächlich wenige, aber das Land Berlin könnte dazu beitragen, dass man baukostenfreundlicher bauen kann, indem wir beispielsweise Sondernutzungsgebühren für Straßenlandflächen für Mietwohnungsbau in einem akzeptablen Maß halten. Wir zahlen für jedes Gerüst, das wir auf den Bürgersteig stellen, um energetisch zu sanieren oder Baustoffe zwischenzulagern, einen erheblichen Anteil. Wenn Sie über 24 Monate bauen, ist das ein dickes Brett, das Sie einsparen können. Da gäbe es noch das eine oder andere Thema.

Es wurde gefragt, wie es eigentlich mit den Mitgliedsanteilen und der Förderung ist: Wir haben deutliche Unterschiede. Bei Kollegen, die eine jüngere Genossenschaft haben, müssen Sie 500 Euro bis 1 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an Mitgliedsanteilen zeichnen. Das heißt, wenn Sie eine Wohnung haben, die 50 Quadratmeter, 60 Quadratmeter groß ist, müssen Sie 30 000 Euro bis 60 000 Euro Mitgliedsanteile zeichnen. Für so etwas braucht man eine Förderung. Das ist notwendig. Solche Genossenschaften und Neugründungen muss man unterstützen. Bei uns kostet ein Mitgliedsanteil für eine Einraum- oder eine Vierraumwohnung jeweils 1 440 Euro. Das zahlt auch das Sozialamt, wenn Sie WBS-berechtigt oder Transferleistungsempfänger sind. Dafür braucht es keine gesonderte Förderung. Wir haben das Eigenkapital. – Ich hoffe, ich habe alles auf dem Zettel abgearbeitet. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Herzlichen Dank! – Jetzt geht es mit Herrn Barz weiter. – Bitte schön!

Andreas Barz (Bündnis junger Genossenschaften, Studentendorf Schlachtensee eG): Es ist schon sehr viel gesagt worden. Ich wiederhole nicht alles und greife nur noch ein paar Punkte auf. – Diese 5 000 Euro brutto Baukosten sind das, womit die Genossenschaften aktuell planen und rechnen. Die UCB Rot Buckower Felder eG, die das mal ausgerechnet hat, kam übrigens bei den Baukosten auf Mieten von 17 Euro, die sie nehmen müsste. Das ist gerade die Realität, die die Genossenschaften erwartet. Die UCB kam für die Oberseestraße, auch ein Konzeptverfahren, zu ähnlichen Kosten. Wir sind im Vorfeld der Konzeptverfahren Schumacher Quartier zu ähnlichen Werten gekommen, die bei 5 000 Euro lagen. Da kam auch noch die spezielle Komponente hinzu, dass wir die Schwammstadt und Holzbau haben, also all die Kriterien, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden sollen. Das kann in der einen oder anderen Weise auch darunter liegen, aber es kann auch darüber liegen.

Das, was ich vorhin als Stoffpreisgleitklausel für die öffentlichen Bauvorhaben beschrieben habe, ist etwas, wo das Land Berlin bis zu 80 Prozent, wenn ich das richtig in Erinnerung habe, fördert, weil die Unternehmen – der Kollege Enzesberger hat es gerade beschrieben – in den Angeboten eine solche Stoffpreisgleitklausel festgeschrieben haben. Ich war am Donners-

tag, Freitag auf dem Konvent der Bundesstiftung Baukultur. Dort war auch die Bauindustrie anwesend. Die hatten schon darüber gegrübelt, ob sie die Angebote künftig freibleibend an die Wohnungswirtschaft abgeben. Das heißt, dann können wir aufhören zu bauen. Wenn mir jemand ein freibleibendes Angebot gibt, werde ich das nicht unterschreiben. Dann kann ich am Ende aber auch nicht bauen. Da gäbe es möglicherweise einen Hebel. Man müsste sich mal angucken, wie das für die öffentlichen Bauvorhaben festgeschrieben ist, und das kann man sicherlich einfach auf die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft übertragen. Wir haben ausgerechnet, dass der Anteil der Förderung – ich habe vorhin dieses Beispiel studentisches Wohnen gebracht – ca. 25 Prozent am Gesamtinvestitionsvolumen betragen müsste, um am Ende zu den Mieten zu kommen, die wir noch als gemeinwohlorientiert verstehen.

Katrin Schmidberger und Niklas Schenker haben nach einem neuen Genossenschaftsbündnis gefragt. Wir sind immer für Bündnisse, und je konkreter sie sind, desto besser. Ich finde, man kann es auch mit einem oder einer guten Genossenschaftsbeauftragten hinkriegen, damit die Genossenschaften einen Ansprechpartner haben. Deswegen haben wir gesagt, möglichst hoch angesiedelt, am besten bei der Regierenden Bürgermeisterin. Dann können diese Konflikte dort auch gelöst werden. Man muss auch dazu sagen, dass diese Beschäftigung der Genossenschaften mit Stadtentwicklungspolitik seit vielen Jahren enorme Kräfte bindet. Viele sitzen ehrenamtlich dort, viele sitzen neben ihrer Vorstandstätigkeiten dort. Immer wieder von Bündnis zu Bündnis, von Runde zu Runde zu gehen, um immer wieder die gleichen Fragen zu beantworten, ist nicht nur enervierend, es kostet am Ende unseren Mitgliedern das nötige Geld, das sie dafür aufbringen müssen, um zu bezahlen, dass wir hier sitzen und mit Ihnen diskutieren. Von daher, Bündnisse ja, wenn sie zielgerichtet sind, wenn am Ende konkrete Verabredungen dabei herauskommen. Ansonsten würde ich empfehlen, den Genossenschaftsbeauftragten zu stärken.

Den Genossenschaftsdialog haben die Genossenschaften eher als einen Genossenschaftsmolog empfunden. Auch diese Kritik dürfte Ihnen bekannt sein. Bitte, solche Formate nicht. Die sind sehr zeitaufwendig, und wir müssen uns nicht in zwei, drei Stunden die Position der Senatsverwaltung anhören, um am Ende in fünf Minuten eine Gegenposition zu entwickeln. Dieses Format halten wir nicht für gut.

Die Blaue Insel eG, liebe Katrin Schmidberger, ist immer noch ein Thema. Das Erbbaurecht beschäftigt uns auch noch nach der Sommerpause. Diese Genossenschaft hat schon einiges zu schultern gehabt. Wir hatten jetzt aber Richtfest, und das Projekt sieht ganz gut aus. Wir hoffen, dass man jetzt noch die letzten Fragen, die man vielleicht im Nachgang, auch wenn die Verträge unterschrieben sind, noch klären kann. Das wäre sehr schön. – Zum Eigenkapital sage ich jetzt nichts, weil genug gesagt worden ist.

Vielleicht noch ein Satz zur Kastanienallee 12: 3,3 Millionen Euro kostet die nachgeholte Instandsetzung, die jetzt aufgebracht werden muss. Die Gesamtinvestition beträgt 13,5 Millionen Euro. Davon kann die SelbstBau eG 1,4 Millionen Euro Eigenkapital aufbringen. 4,4 Millionen Euro kommen durch die genossenschaftliche Ankaufsfinanzierung hinzu und 4,9 Millionen Euro kommen von der KfW. Das Land Berlin müsste sich zu einer Förderung in Höhe von 2,7 Millionen Euro im Rahmen dieser Genossenschaftsförderung bereiterklären, weil es diese Komponente einer nachgeholten Sanierung, für die die SelbstBau eG, die aktiv werden will, nichts kann – Diese nachgeholte Komponente muss einfach noch hineingeschrieben werden, weil es jetzt nicht vorgesehen ist.

Sevim Aydin hat gefragt, warum die Konzeptverfahren so lange dauern: Ich würde behaupten, weil immer wieder von vorn angefangen wird. Ich hatte vorhin gesagt, ich fände es gut, wenn wir zu einem standardisierten Verfahren kommen würden und nicht permanent neue Akteure auf den Plan kämen, die die Konzeptverfahren begleiten und das meist in großen. Die Genossenschaften hatten vor der Wahl gesagt: Überlege doch mal bitte, liebes Land Berlin, ob die BIM als zentrale Anlaufstelle für die Konzeptverfahren der richtige Ort ist. – Wir reden hier über ein Unternehmen, das für die Bestandsbewirtschaftung der Immobilien des Landes Berlin verantwortlich ist, die nebenbei auch noch Stadtentwicklung betreibt und da wirklich ganz schwierige und diffizile Fragen für das Land Berlin zu klären hat. Wir halten die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für den Ort, wo die Konzeptverfahren hingehören, wo sie auch verantwortet und personell begleitet werden sollen und nicht in diesen BIM-Verfahren, die doch sehr schwierig sind. Ich weiß nicht, wer sich das angeguckt hat, aber bei der öffentlichen Präsentation der Verfahren für das Schumacher Quartier sah die BIM wieder ein bisschen blass aus. Wir werden jetzt sehen, was dabei herauskommt. Ich höre jetzt schon wieder Gerüchte, dass es mit dem Start des Konzeptverfahrens im September wieder nichts wird. Jetzt ist der Frühsommer nächsten Jahres im Gespräch. Vielleicht kann Herr Senator Geisel dazu etwas sagen.

Die Potenziale im Bestand haben wir uns sicherlich alle angeguckt, und das eine oder andere ist machbar, sicherlich auch, was die Aufstockung und den Holzbau angeht. Man muss sich allerdings als Genossenschaft die Bestände genau angucken. Viele sind denkmalgeschützt. Vorhin wurde gesagt, nicht nur die Genossenschaftsidee ist Weltkulturerbe. Wir haben teilweise auch Welterbesiedlungen, und wir haben historisch sehr bedeutende Siedlungen. Da in Verhandlungen mit dem Denkmalschutz und den Bezirken, mit den Unteren Denkmalschutzbehörden, zu kommen, ist sicherlich nicht einfach. Ich mache das jetzt gerade durch mit dem Studentendorf Schlachtensee und in der Erweiterung als Holzbau. Es ist alles sehr kompliziert und auch sehr langwierig, das richtige Konzept gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln. Und wir haben das Problem, das hat der Kollege von der HOWOGE bei der Stiftung Baukultur am Freitag so schön dargestellt: Wenn Sie im Bestand aufstocken und drei Holztagen daraufsetzen wollen, was machen Sie dann mit Ihren Bestandsmietern darunter? Sie haben das Problem, dass Sie neue Erschließungswege brauchen. Sie müssen die Menschen für ein halbes oder ein Jahr umsetzen. Wir haben gar nicht das Potenzial, die Menschen für ein halbes oder dreiviertel Jahr woanders hinzusetzen. Das hört sich gut an, aber muss dann auch Lösungen finden, wie wir diesen Holzbau auf die Bestandsgebäude bringen. Sie haben dann mit den Menschen, mit den Genossenschaftsmitgliedern, mit den Mieterinnen und Mietern, natürlich immer die Diskussionen. Die, die darin wohnen sagen: Baut doch lieber neu –, und dann ist der Neubau natürlich auch wieder ein Problem, weil er die Bäume und Parkplätze verdrängt. Auch die Verdichtung ist in unseren Beständen immer wieder ein Problem und führt zu Diskussionen.

Zu den Erbbaurechten nur ganz kurz: „99 Jahre plus 99 Jahre“ ist schon mal eine Aussage. Verschriftlicht habe ich das noch nicht gesehen. Wir haben bei den Erbbaurechten immer das Problem: Was ist nach dem 99 Jahren? Wie wird die Bewertung dann aussehen? Kann das möglicherweise den Genossenschaften den Garaus machen? Wir haben immer noch das Beileihungsproblem bei den Erbbaurechten, was deutlich geringer ist, als wenn wir es erwerben würden. – Ich würde es dabei belassen, lieber Andreas Otto.

Vorsitzender Andreas Otto: Herzlichen Dank! – Abschließend von den Anzuhörenden Herr Hilgenfeld. – Sie haben das Wort!

Mario Hilgenfeld (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Dialog statt Monolog! Sie merken: Genossenschaftliche Themen brauchen als erstes das Zuhören, sie brauchen Zeit, und dann gehen wir ins Detail. Dann wird es manchmal sehr schnell sehr feingliedriger und sehr schwierig. Das zeigen diese Fragen sehr deutlich.

Ich fange mit Herrn Förster an: Die genossenschaftlichen Anteile im Bundesvergleich kann man so nicht darstellen, denn die Märkte sind unterschiedlich in der Tradition, welchen Marktanteil die Genossenschaften haben. Ich kann keine Quoten von Hamburg oder München mit Berlin vergleichen. Hamburg ist die Stadt mit dem zweithöchsten Mietwohnungsanteil. Da können Sie durchaus mal Vergleiche ziehen. Aus Hamburg haben wir vor vielen Jahren den Anhandgabertrag nach Berlin gebracht. Ich weiß noch, wie ich damit angefangen habe, denn den kann man hier gar nicht. Das sind kleine Stellschrauben. In München gibt es ein Fördermodell, das Genossenschaften explizit befördert. Das haben wir hier nicht. Wir haben hier eine andere Förderstruktur. Wir haben den genossenschaftlichen Projektauftrag. Die Münchner haben, ich hatte dazu eine interessante Fachveranstaltung, eine andere Auslegung des Vergaberechts. Es waren zwei Bundestagsabgeordnete dabei, einer war Klaus Mindrup, den Sie letztes im Bauausschuss hatten, und wir haben bei dieser Gelegenheit festgestellt, dass München im Vergaberecht auch nach europäischer Norm gut durchkommt und Berlin das wesentlich restriktiver auslegt. Ich kann es nicht erklären. Es ist von mir so hinzunehmen.

Die rechtlichen Möglichkeiten, am Ende eines Erbbaurechts voranzukommen, haben wir beschrieben. Es gibt Ankaufsrechte und andere Möglichkeiten. Darauf können wir sicherlich im Detail noch mal eingehen. Ich glaube, auch Kaufgrundstücke sind gerade für die Gruppe von Genossenschaften sehr wünschenswert und zulässig und wären ein Zugewinn für das Land Berlin. Der reine Wert des Erbbaurechts, das Grundstück für das Land Berlin zurückzubekommen, ist mir nicht ganz einleuchtend. Erbbaurechte machen definitiv das Mieten teuer. Auf lange Sicht sind Erbbaurechte mieterhöhend. Die Berechnungsbeispiele dazu finden Sie im Endbericht von Herrn Dr. Hucke. Der hat das mal schön ausgerechnet, wenn Sie irgendwann ein Grundstück abbezahlt haben und die Erbbauzinsen im Land Berlin 99 Jahre laufen. Das sind aber Berechnungsmodelle, auf die ich hier gar nicht im Detail eingehen will.

Kooperatives Baulandmodell, Verbesserungsbedarf: Ich glaube, da ist eine Novellierung geplant, Herr Förster. Dazu haben wir den einen oder anderen Eckwert eingebracht. Es ist immer im kooperativen Baulandmodell zu berücksichtigen: Alle Kosten, die Sie auf die Bauherren umlegen, erhöhen dort die Miete. Wenn Sie bei gestiegenen Baukosten im Baulandmodell denen immer mehr abverlangen, Kita, Grundschulplätze etc., wird das Bauen für die teurer. Entlastung entsteht dann, wenn der Staat selbst Leistungen übernimmt. Das könnte er insbesondere bei der Anwendung des Baulandmodells für Genossenschaften oder Städtische, um die in ihrer Mieterstruktur zu entlasten.

Genossenschaften in Brandenburg: Ja, aber brandenburgische Genossenschaften akquirieren keine Nutzer in Berlin. Aber aus Eberswalde oder aus meiner alten Heimat Wittenberge kann ich Ihnen berichten, dass die genossenschaftlichen Bestände von Berliner Mietern gut nachgefragt sind. Sie finden in Wittenberge eine Dreizimmerwohnung für 500 Euro, 600 Euro warm.

Der Parkplatz am Bahnhof Wittenberge ist inzwischen dreifach vergrößert. Sie pendeln mit dem Regionalexpress 1 Stunde 20 Minuten, 1 Stunde 30 Minuten. Das weisen wir regelmäßig in den BBU-Berechnungen nach, diese Pendelkosten in Relation zu den Wohnkosten. Wir spüren, dass der Druck des Berliner Wohnungsmarktes in jedem Fall dazu führt, dass gut erreichbare Standorte im Berliner Umland oder in Brandenburg – wie gesagt, Eberswalde ist auch davon betroffen – gut nachgefragt werden.

Frau Schmidberger fragte nach einem eigenen Bündnis mit dem Land Berlin: Ich würde da auf Herrn Geisel verweisen.

Was tut das Land Berlin für seine Bündnispartner, hat der Senator gefragt. Darüber mache ich mir auch im Moment die größten Sorgen. Wenn ich wüsste, was wir vom Land Berlin angeboten bekommen, dann könnten wir über solche Subkategorien von Verträgen nachdenken. Im Moment sehe ich in dem Bündnis, das wir gerade unterzeichnet haben, alle Aspekte drin. Wir haben verschiedene Arbeitsgruppen definiert, unter anderem eine für genossenschaftliche Neubauförderung. Diese Arbeitsgruppen müssen jetzt ins Arbeiten kommen, und dann brauchen wir vielleicht nicht extra Bündnisse.

Zur Struktur der Neubauförderung gibt es eine Arbeitsgruppe, für genossenschaftliche Neubauförderung gibt eine Arbeitsgruppe. Es dreht sich immer wieder um die Sicherheitengestaltung, die mittlere Belegungsbindung und besondere bauliche und soziale Aspekte. Herr Rotherham, der Holzbau beispielsweise ist etwas, was wir in der neuen Fördervorschrift der WFB 2022, so sie denn freigegeben werden würde, besonders fördern könnten. Wir fänden es wünschenswert, wenn es an solchen Stellen weitergeht, um auf die genossenschaftlichen Förderbedürfnisse einzugehen. Das legen wir sicherlich in der Arbeitsgruppe noch mal dar. Da bewegt sich jetzt einfach zu viel – Energie und Klima, das wissen Sie. Die Themen verändern sich.

BIM, Erbbauzinsen: Ich glaub, das ist alles so weit bekannt. Das lasse ich jetzt mal außen vor.

Auf die neue Wohnungsgemeinnützigkeit ist der Kollege Enzesberger eingegangen. Wir haben bereits die steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft. Es gibt dafür noch keine Eckwerte, Frau Schmidberger. Wir haben vom Bund, ich habe mehrfach nachgefragt, auch letzte Woche, noch gar keine Idee, wie das denn aussehen könnte. Wenn so eine NWG käme, die uns in der Steuer- und Abgabenordnung gewisse Privilegien ermöglicht und es Ihnen ermöglicht, diese Ungleichbehandlung – in Anführungsstrichen – einfacher zu vollziehen, zum Beispiel dann den Genossenschaften Kaufgrundstücke zur Verfügung zu stellen, hätten wir eine andere Möglichkeit, darüber nachzudenken. Für den Moment im Kontext der jetzigen Rahmenbedingungen bringt es uns nicht weiter. Das kann zukünftig vielleicht anders aussehen.

Herr Stettner, zur Erweiterung im Bestand: Wir haben bereits im letzten StEP Wohnen versucht, eine Arbeitshilfe für die Entwicklung und Nachverdichtung von Bestandssiedlungen zu verankern. Die ist ein bisschen in der letzten Legislaturperiode steckengeblieben. Es gibt Potenzialstudien für Dachgeschossausbauten für Siedlungen. Wir wollten das mit Förderangeboten kombinieren. Bei dem Wunsch und Willen ist es bislang geblieben. Man kann dieses Potenzial schlecht abschätzen, das liegt auf der Hand, weil wir das Baurecht nicht vorwegnehmen können. Wir wissen aber gerade aus den östlichen Berliner Bezirken, dass es in den Großwohnsiedlungen erhebliche Potenziale dafür gäbe, wenn verschiedene Rahmenbedin-

gungen ineinandergreifen. Das hat nicht nur mit dem Baurecht zu tun, sondern auch mit dem Wunsch und dem Willen der Genossenschaftsmitglieder, mit der Förderung und mit bestimmten Infrastrukturthemen.

Der Milieuschutz ist bezirklich sehr individuell. Ein wandhängendes WC, ein Aufzug in Tempelhof-Schöneberg sind aus mancher bezirklicher Sicht Luxusmodernisierungen. Da müssen Sie erst mal erklären, warum Ihren Genossenschaftsmitglieder, damit sie in der Wohnung verbleiben können, den Aufzug bekommen. Wir hatten eigentlich gedacht, das wäre abgearbeitet, es kommt aber nun wieder vor. Auch wandhängende WCs sind heute Standard und keine mieterhöhende Luxusthematik. – Das, um mal zwei Beispiele zu nennen. – Weil Herr Stettner angefragt hatte, was ich mir einfallen lassen könnte: Es soll hier eine Arbeitsgruppe über das Bündnis geben, die diese Themen aufgreift, und ich hoffe, wir kommen da voran.

Frau Aydin, ja, 2019 hätte man die Förderung bereits anpassen können. Das haben wir auch vorgeschlagen. Das war bei den damaligen Möglichkeiten nicht drin. Mehr war in der alten Legislaturperiode nicht drin.

Konzeptverfahren: Wir haben sehr viele Vorschläge gemacht. Das haben meine Kollegen hier auf der Bank alle berichtet. Unisono haben wir versucht, als der Schöneberger Linse zu lernen, was man besser machen kann. Ich war in so vielen Arbeitskreissitzungen mit der BIM, um zu sagen: Das und das! So können Konzeptverfahren besser funktionieren. – Senator Geisel hat völlig zu Recht gesagt: Buckower Felder, STADT UND LAND ist ein Musterbeispiel. Es geht auch anders. Aber Träger des Verfahrens war STADT UND LAND, nicht die BIM. Das war mein Wunsch auch für die Tegel-Projekt-Thematik. Vielleicht kann man das Schumacher Quartier an die Tegel Projekt GmbH übertragen. Dann sind wir schneller auf der Zielgeraden als mit sehr langwierigen BIM-Verfahren, so leid es mir tut, das hier mal zu Protokoll zu geben.

Herr Schenker, die Baulandflächen im Bestand hatte ich eben schon erwähnt. Genossenschaften prüfen in diesem Zusammenhang immer, was für ihre eigene Genossenschaft gut ist. Sie folgen nicht einem Leitbild: Wir brauchen mehr Baufläche – oder Ähnliches. Es gibt verschiedene Wechselwirkungen. Wenn ich etwas neu baue, mache ich privilegierte Angebote für meine Bestandgenossenschaftsmitglieder. Das muss man immer zusammendenken, und da müssen Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung und das Bauamt zusammenkommen, um diese Flächen zu aktivieren. Das ist das Thema, Aktivieren der Flächen. Sie sind theoretisch abstrakt hier und da noch vorhanden, nicht viele, aber sie zu aktivieren, das bedeutet, auf die Genossenschaften zuzugehen, zuzuhören und zu fragen: Was braucht ihr? Wie kann ich euch überzeugen?

Anteile erwerben durch das Land Berlin sehe ich in dieser Konstellation nicht. Es gibt tausend andere Möglichkeiten, Genossenschaften zu unterstützen. Genossenschaften sind nutzerorientiert, basisdemokratisch als Selbstverwaltungsorganisation. Sie sind kein Instrument im Sinne staatlich gesteuerter Wohnungspolitik.

Ich stimme Herrn Dr. Hucke zu, dass wir in jedem Fall über Projektförderung mehr reden müssen, denn die Projekte von jungen Genossenschaften und von Traditionsgenossenschaften sind nicht ohne Weiteres vergleichbar. Die jungen Genossenschaften brauchen andere finanzielle Möglichkeiten, aber das heißt in diesen Zeiten nicht, dass Traditionsgenossenschaften, nur weil sie einen höheren Eigenkapitalanteil haben, nicht bauen können oder wollen. Es sind komplexe Themen. Wenn Jochen Hucke sagt, 40 Prozent bauen derzeit nicht, dann heißt das nicht zwingenderweise, dass sie nicht bauen wollen. Es kann sein, dass sie das in der gegenwärtigen Situation nicht können, dass es Bedingungen in ihrem Bestand gibt, mit denen man sich erst mal auseinandersetzen muss. Also bitte keine Pauschalverurteilungen nach dem Motto, 40 Prozent wollen ja gar nicht, sondern auch da gilt: Dialog statt Monolog. Sprechen Sie mit uns! Dazu sind wir gerne auch zukünftig wieder bereit. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Hilgenfeld! – Abschließend hören wir jetzt den Senat. – Herr Senator Geisel!

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich fange mal an und bitte dann Herrn Böttcher, mich zu ergänzen. Es kam die Frage, wann wir einen Genossenschaftsbeauftragten berufen. Die Amtszeit von Herrn Dr. Hucke ist ja mit Ablauf der Legislaturperiode ausgelaufen. Wir beabsichtigen die Berufung eines Genossenschaftsbeauftragten, aber erst, wenn man die Problemstellungen gelöst hat. Wir brauchen natürlich einen Kümmerer oder eine Kümmerin, das ist überhaupt nicht die Frage, aber die zentrale Frage für die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften besteht in der Klärung der Fragen, die wir angesprochen haben, also: Wie stellen wir Baugrundstücke zur Verfügung? Wie stellen wir eine Genossenschaftsförderung zur Verfügung? Wie klären wir die Frage des Erbbaurechts? – und Ähnliches. Wenn wir diese Weichenstellung innerhalb des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten“ vorgenommen haben, macht es auch Sinn, einen Genossenschaftsbeauftragten zu berufen, ansonsten drehen wir uns wieder im Kreis. Es ist ja hier deutlich geworden, dass wir immer wieder die verschiedenen Punkte ansprechen. Ich glaube, wir müssen grundsätzlich an diese Fragen herangehen.

Herr Laatsch hat gefragt, wie wir solche Organisationsformen wie Genossenschaften fördern. Na ja, darüber haben wir jetzt mehrere Stunden gesprochen. Deswegen haben wir ja diese Konzeptverfahren, und deswegen wollen wir ja dieses Verfahren verbessern.

Zum Thema DIESE eG, würde ich jetzt sagen, machen wir kein neues Thema auf. Dazu hat es einen Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses gegeben, der ja einen Bericht geschrieben hat.

Zur Frage unseres Zeitplans für die Richtlinien: Zunächst brauchen wir die Wohnungsbauförderung, und wenn wir wissen, wie die Wohnungsbauförderung 2022 aussieht, können wir daraus schlussfolgern und uns auch in der Genossenschaftsförderung darüber klar werden: An welchen Stellen müssen wir punktuell noch Dinge verändern, gegebenenfalls draufsatteln, um da zu einer tatsächlichen Förderung zu kommen? Ich gehe davon aus, dass am Mittwoch in der nächsten Hauptausschusssitzung das Wohnungsbauförderprogramm zur Kenntnis genommen wird und dieses uns dann möglich macht, den Sozialwohnungsbau zu fördern.

Es war die Frage: Was muss diese Wohnungsbauförderung enthalten, damit sie wirksam ist? – Es gibt neben einer Vielzahl von Details entscheidende Stellschrauben. Eine ist die Höhe der Eingangsmiete, mit der wir fördern. Sie müssen sich vorstellen: Das Abgeordnetenhaus hat mit dem Beschluss zum Haushalt 2022/2023 einen Finanzrahmen von 740 Millionen Euro gesetzt und sagt: Mit 740 Millionen Euro fördern wir den Bau von 5 000 Sozialwohnungen. – Jetzt haben wir dieses Konglomerat mit sämtlichen wirtschaftlichen Stellschrauben, die hier schon genannt worden sind, und wenn wir bei der Eingangsmiete – wir haben 7 Euro vorge schlagen für Wohnungen, die 2024, 2025 angemietet werden – unter 7 Euro bleiben, würde der Bauherr, der diese Förderung in Anspruch nimmt, entweder wirtschaftlich Verlust machen – wobei nicht zu erwarten ist, dass er das in Anspruch nimmt –, oder wir müssen die Förderung erhöhen. Da wir aber vom Parlament einen Finanzrahmen von 740 Millionen Euro pro Jahr gesetzt bekommen haben, bedeutet eine höhere Förderung, dass wir dann nicht die 5 000 Sozialwohnungen bauen können, weil das Geld nicht reicht. Berlin verliert aber durch das Auslaufen der Förderbestimmungen des alten sozialen Wohnungsbaus 5 000 Sozialwoh nungen pro Jahr. Das bedeutet, wenn wir weniger als 5 000 Sozialwohnungen pro Jahr bauen, verliert Berlin in der Tendenz weiter Sozialwohnungen. Also ist die Eingangsmiete eine ent scheidende Stellschraube.

Die zweite Stellschraube ist der Tilgungsverzicht. Bauherren müssen sich ja entscheiden, ob sie jetzt eine Förderung vom Kapitalmarkt aufnehmen, indem sie einfach einen Kredit auf nehmen – dann sind sie nicht an die Bindungsregelungen unseres Förderprogramms gebun den –, oder unser Förderprogramm in Anspruch nehmen. Da ist der Tilgungsverzicht bares Geld. Das haben wir uns in anderen Bundesländern angeschaut. Warum sind Förderprogram me in anderen Bundesländern erfolgreich? – Durch den Tilgungsverzicht.

Die dritte entscheidende Stellschraube ist die Frage: Wie gestalten wir das Verhältnis zwi schen den Anteilen der Fördermodelle über Wohnberechtigungsscheine, also WBS 100, WBS 140, WBS 180? – Es ist ja heute deutlich geworden, der WBS 180 ist ein Angebot an die Genossenschaften. Wenn wir den WBS 180 in der Menge begrenzen, können die Genos senschaften auch nur diese Menge in Anspruch nehmen und fördern. Dann werden sie halt nicht mehr bauen als diese Menge, die wir dort gesetzt haben. Die Befürchtung, die hinter einer Begrenzung des WBS 180 steht, ist ja, dass nur noch der WBS 180 in Anspruch ge nommen werden würde. Das ist aber ein Irrtum, weil wir das über die Kooperationsvereinba rung mit unseren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften steuern können. Es ist ja nicht die Absicht an dieser Stelle, nur noch WBS 180 in Anspruch zu nehmen. Also das können sich ja die Abgeordneten, die im Hauptausschuss sitzen und am Mittwoch entscheiden, noch mal überlegen. Aus dem Beschluss, der am Mittwoch im Hauptausschuss getroffen wird, schluss folgt dann ein Förderprogramm für die Genossenschaftsförderung.

Zum Zeitplan: Wir würden die Gespräche dazu im Laufe des Septembers in der Arbeitsgrup pe Genossenschaftsförderung beginnen. Unsere Zielstellung ist, dass wir uns zum Endes die ses Jahres in der Arbeitsgruppe verständigt haben und dann ein Vorschlag zur Genossen schaftsförderung erarbeitet worden ist. Der muss aber vom Hauptausschuss zur Kenntnis ge nommen werden, und wann er das zur Kenntnis nimmt, kann ich dem Hauptausschuss nicht vorschreiben. Das werden wir in sehen. Bei der Wohnungsbauförderung sind wir zweieinhalb Monate im Rückstand. Ich hoffe, dass alle die Dringlichkeit verstehen und schnell ein solches Genossenschaftsförderprogramm auf den Weg bringen.

Zur Frage, warum die Steuerung der Konzeptverfahren bei der BIM liegt: Das ist die Beteiligung der Senatsverwaltung für Finanzen, weil sich ja die Konzeptverfahren im Wesentlichen mit der Grundstücksvergabe beschäftigen, die Grundstücke des Landes Berlin über die Finanzverwaltung gesteuert werden und auch die Frage des Erbbaurechts über die Finanzverwaltung gesteuert wird. Ich sitze hier als Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und sage: Natürlich würden wir es gerne machen, und natürlich hätten wir gern, genauso wie bei den Buckower Feldern über die STADT UND LAND, auch beim Schumacher Quartier den Zugriff. Da wir aber nicht über die Steuerung für die Grundstücke verfügen, liegt das bei der BIM. Das ist auch ein Aspekt, den ich vorhin angesprochen habe: dass ich mir Sorgen mache, wie das Land Berlin seine Verpflichtungen im Bündnis erfüllt, weil das Ziel ja sein muss, so schnell wie möglich Grundstücke zur Verfügung zu stellen, und zwar auf eine Art und Weise, dass sie von den Bauherren akzeptiert werden. Allerdings habe ich von einer Terminverschiebung beim Schumacher Quartier noch nichts gehört. Ich habe dort nicht die Terminsteuerung, aber ich habe es mir aufgeschrieben und frage nach. Ich hoffe, dass wir uns im vorgesehenen Zeitplan bewegen.

Zur Frage nach der Baulandbereitstellung, der Mobilisierung von Genossenschaftsquadratmetern und Baulandquadratmetern: Der Vorschlag von Senator Scheel, dass die Genossenschaften nicht selber Bauland mobilisieren, scheint mir ein bisschen von Verzweiflung getrieben gewesen zu sein. Das ist aber auch schwer, weil sie auf der einen Seite zwar über Bauland verfügen, genauso wie die landeseigenen Unternehmen, aber das Thema, wie sie nachverdichten und auf vorhandenen Grundstücken bauen, in Bürgerbeteiligungen immer wieder zu Streit führt. Die eine oder der andere Abgeordnete, die oder der das theoretisch für möglich hält, wendet sich im praktischen Verfahren auch an mich und sagt: Aber nicht an der Stelle, nicht auf diesem Grundstück, nicht in meinem Wahlkreis! – Das ist nicht ganz einfach. Wir hoffen, das zu ändern, indem wir die ganzen größeren Neubauvorhaben, diese Entwicklungsgebiete, Schumacher Quartier, Gartenfeld beispielsweise, jetzt auf den Markt bringen und den Genossenschaften anbieten und damit der Knoten der Zurverfügungstellung von Grundstücken durchschlagen wird. Deswegen haben wir auch festgelegt: 25 Prozent der Baugrundstücke des Landes Berlin werden den Genossenschaften zur Verfügung gestellt. Wir sind relativ sicher, dass wir in den nächsten Jahren Baugrundstücke an die Genossenschaften herantragen können.

Dann wurde noch der Punkt Milieuschutz angesprochen: In der Tat haben wir da deutliche Unterschiede in den Bezirksämtern. Da müssen wir die Bezirke koordinieren. Auch das werden wir in einer Arbeitsgruppe des Bündnisses machen. Auch dazu erfolgt die Einladung im September, Oktober dieses Jahres. Wir wollen dort Übereinstimmung herstellen und in jedem Bezirk gleiche Anforderungen haben.

Ich bin aber ganz optimistisch, dass wir das Thema: Wie modernisieren wir, und wie bewältigen wir die Frage des Klimaschutzes? – mit einem weiteren Förderprogramm unterstützen können. Wir planen ein Förderprogramm Modernisierungsförderung und sozialer Wohnungsbau, um die vom Bund bereitgestellte Klimamilliarde dann auch in einem Förderprogramm zu administrieren und zur Verfügung zu stellen. Daran arbeiten wir. – Herr Böttcher, wenn ich noch was vergessen habe, würde ich Sie bitten, das Wort zu ergreifen.

Dirk Böttcher (SenSBW): Vielen Dank! – Viele Punkte sind genannt worden. Wir haben gerade durch die Genossenschaftsförderung und das „Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen“ das Ziel, auch mit Ihnen zusammen die Projekte umzusetzen, und haben das auch in der Vergangenheit getan. Bei allen Verbesserungsnotwendigkeiten, die es natürlich immer gibt, schien aber zwischendurch in Ihren Statements und den Antworten von Herrn Enzesberger oder Herrn Robotham schon auf, dass wir auch vieles geschafft haben in den letzten Jahren, seien es Pilotprojekte zur mittelbaren Belegung oder auch – vor dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil – die Förderung des Bestandserwerbs im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten, wo wir es ja innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zweimonatsfrist geschafft haben, viele Objekte mit Förderung in das Eigentum von Genossenschaften zu bringen. So soll es natürlich auch weitergehen. Herr Geisel hat schon darauf hingewiesen: In der AG Genossenschaftsförderung, die wir in Kürze starten, werden wir die Diskussion weiterführen.

Ich weise noch auf einen kleinen Punkt hin, das Thema Eigenkapital, weil das bei der Diskussion eben eine große Rolle spielte. Wir haben jetzt in der Genossenschaftsförderung schon eine Sonderförderung für die Genossenschaften, die ansonsten wirtschaftlich Projekte nicht stemmen könnten. Von der allgemeinen Anforderung in den Neubauförderrichtlinien von 20 Prozent Eigenkapital sind wir bei den Genossenschaften auf 10 Prozent runtergegangen, und die restlichen 10 Prozent können durch ein Eigenkapitalersatzdarlehen bereitgestellt werden. Ganz ohne Eigenkapital oder eigenes Risiko wird es natürlich nicht gehen, aber wir können in der AG Genossenschaftsförderung auch noch mal darüber debattieren, wie wir das Eigenkapital gerade beim Geschäftsanteilserwerb, der bisher noch nicht so erfolgreich gelaufen ist – Herr Geisel hat es gesagt, ein Drittel Erfolgs- oder Bewilligungsquote –, weiter verbessern können. Ich wollte nur ergänzen, dass wir für die Genossenschaften, erst recht für die Genossenschaften, die noch nicht so lange existieren und wirtschaftlich noch nicht so gut und mit viel Eigenkapital dastehen können wie Genossenschaften, die schon seit 100 oder mehr Jahren existieren, auch die Eigenkapitalanforderungen bewusst reduziert haben und dort auch den Genossenschaften unter die Arme greifen.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Böttcher! – Damit sind wir durch. Dann würden wir diese Besprechung heute vertagen und den Punkt, wenn wir das Wortprotokoll haben, wieder aufrufen. Ich bedanke mich ausdrücklich bei den fünf Herren, die hierhergekommen sind und uns sehr ausführlich Rede und Antwort gestanden haben. Vielen Dank!

Punkt 5 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Wohnungstauschbörse landeseigener
Wohnungsbaugesellschaften – Sachstand und
Verbesserungspotenziale**
(auf Antrag der Fraktion der AfD)

[0022](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

- a) Antrag der AfD-Fraktion [0047](#)
Drucksache 19/0289 StadtWohn
**Abschaffung der „Wohnraumversorgung Berlin –
Anstalt öffentlichen Rechts“**
- b) Antrag der Fraktion der CDU [0051](#)
Drucksache 19/0321 StadtWohn
**Effektive Wohnraumversorgung statt teurer
Selbstbeschäftigung – Gesetz über die Auflösung der
„Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt
öffentlichen Rechts“**

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.