

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (**LINKE**), Katrin Schmidberger (**GRÜNE**),
Steffen Zillich (**LINKE**)

vom 29. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mai 2024)

zum Thema:

Genossenschaftsbauprojekte

und **Antwort** vom 14. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE), Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)
und Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19265
vom 29. Mai 2024
über Genossenschaftsprojekte

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

Frage 1:
Welchen Stellenwert hat die Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Neubaustrategie des Senats?

Antwort zu 1:
Die Förderung des Wohnungsbaus ist für den Senat von besonderer Bedeutung. Gemeinsam mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen die Genossenschaften ihre Bestände ausbauen und perspektivisch 50 % des Berliner Mietwohnungsbestandes als gemeinwohlorientiertes Segment bereitstellen. Die Beiträge der Genossenschaften werden hierbei umfangreich unterstützt. Deren Neubauaktivitäten werden durch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) im Verbund mit den Genossenschaftsförderungsbestimmungen 2023 (GFB 2023) je nach Fördermodell und Einzelfall mit zinslosen und zinsermäßigten Darlehen sowie Zuschüssen gefördert; Ergänzungsdarlehen für Neubauvorhaben stehen ausschließlich Genossenschaften zur Verfügung.

Ferner wird der Erwerb von Bestandsgebäuden durch aus Mietergemeinschaften gewachsenen oder auch bestehenden Genossenschaften exklusiv für diese Zielgruppe gefördert. Darüber hinaus wird der im Zusammenhang mit dem Bezug einer wie vorstehend geförderten Wohnung notwendige Erwerb von Genossenschaftsanteilen gemäß einer ebenso im Jahr 2023 fortgeschriebenen Verwaltungsvorschrift durch zinslose Darlehen in Kombination mit 2023

verbesserten mehrstufigen Tilgungsverzichten gefördert. Des Weiteren sollen die Genossenschaften verstärkt mit Baugrundstücken versorgt werden.

Frage 2:

Die Förderung wie vieler Sozialwohnungen wurden bisher durch Genossenschaften im Rahmen der WFB 2023 a) beantragt und b) vertraglich gebunden?

Frage 3:

Die Förderung wie vieler Sozialwohnungen wurden bisher darüber hinaus durch Genossenschaften seit dem 1. Januar 2021 a) beantragt und b) vertraglich gebunden c) fertig gestellt? Bitte jeweils nach Jahren angeben.

Antwort zu 2 und 3:

Die folgende Übersicht enthält für die geförderten genossenschaftlichen Neubauprojekte zusätzlich zu den drei erfragten Verlaufsmerkmalen auch die Sozialwohnungswerte zur Bewilligung, mit der Fördermittel zugesagt bzw. eine Bindung gegenüber dem Fördernehmer (im Sinne von Frage 5a) erfolgt.

Jahr	beantragt	bewilligt	Vertraglich gebunden	fertiggestellt
2021	0	54	0	41
2022	73	37	13	0
2023	492	31 ¹	63 ²	0
2024 (bis 31. Mai)	40	0	14 ²	0

¹ darunter 14 WE nach WFB 2023 ² darunter 0 WFB 2023

Anträge auf Programmaufnahme mit Änderung des Förderumfangs wurden dem zeitlich aktuellen Antragsjahr zugeordnet; zurückgezogene Anträge sind in der Auswertung nicht enthalten.

Die Beantragung der Wohnraumförderung erfolgt nicht verbindlich für laufende Wohnungsbauförderungsbestimmungen; unabhängig vom Antragszeitpunkt werden Förderanträge nach den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen bewilligt bzw. gefördert. Die ab 2023 beantragten Vorhaben werden aktuell nach den WFB 2023 geprüft bzw. bearbeitet. Von den 2023 bewilligten 31 Neubauwohnungen von Genossenschaften entfielen 14 auf die WFB 2022 und 17 WE auf die WFB 2023. Alle 2023 und bis Mai 2024 mit Abschluss eines Fördervertrags vertraglich gebundenen Förderungen entfielen nicht auf nach den WFB 2023 bewilligte bzw. geförderte Vorhaben.

Frage 4:

Mit welchen Programmen und welchen Fördervolumina fördert der Senat im laufenden Haushalt Wohnungsbaugenossenschaften?

Antwort zu 4:

Der Senat fördert Wohnungsbaugenossenschaften nach Maßgabe der Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023 - direkt durch die Maßnahmen

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

Des Weiteren wird der Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsbaugenossenschaften durch private Haushalte für Haushalte mit Einkommen innerhalb der WBS-Einkommengrenzen gefördert und so mittelbar die Eigenmittelausstattung von Genossenschaften gestärkt.

Für die genannten Programme stehen im Haushaltsplan 2024/2025 in Kapitel 1295/Titel 88405 Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Genossenschaften jeweils jährlich 25.000.000 € zur Verfügung (keine Unterteilung nach Einzelmaßnahmen/-programmen). Im Wohnraumförderfonds standen zum 01.01.2024 bereits zugeführte Mittel i.H.v. 74.504.986,71 € für Genossenschaftsförderungen zur Verfügung.

Weitere Förderprogramme stehen allen Eigentümergruppen, u.a. auch Genossenschaften, offen. 2024/2025 steht für die allgemeine Neubauförderung (Kapitel 1295/Titel 88405) ein Bewilligungsvolumen von jährlich 1,5 Mrd. € sowie für die sozialen Wohnraummodernisierung (Kapitel 1295, Titel 88409) von 73,3 Mio. € zur Verfügung.

Frage 5:

Inwieweit sind bislang Mittel für die Förderung von Genossenschaften bzw. des genossenschaftlichen Wohnungsbaus aus dem laufenden Haushalt a) gebunden b) abgeflossen? Bitte differenziert nach Programmen und nach den Titeln 54010, 88402, 88405, 88409, 88410 und 89360 des Kapitels 1295 darstellen.

Antwort zu 5:

a) Mittelbindung

Im laufenden Haushalt(sjahr) erfolgte für die Förderung von Genossenschaften bzw. des genossenschaftlichen Wohnungsbaus die Bindung von Mitteln in Höhe von 27,6 Mio. € im Rahmen der Bestandserwerbsförderung, die für den Kauf von 196 Wohnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Ortsteil Mariendorf) gemäß GFB 2023 bewilligt wurden; alle Mittel bzw. das einschlägige Programm sind Kapitel 1295/Titel 88405 zuzuordnen.

b) Mittelabfluss

Im laufenden Haushalt bzw. seit dem 01.01.2024 sind zum Stand 31.05.2024 aus Kapitel 1295,

Titel 88402 Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB),

Titel 88405 Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Genossenschaften,

Titel 88409 Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von klimagerechtem Bauen,

keine Mittel an den Wohnraumförderfonds abgeflossen, da bisherige Mittelbedarfe für den Abruf von Förderzusagen durch im Fonds verfügbaren Mitteln gedeckt sind. Wegen zur Umsetzung von bewilligten Vorhaben in 2024 hinreichender Mittel im Fonds wurden für Kapitel 1295, Titel 88402 pauschale Minderausgaben von 350 Mio. € sowie Kapitel 1295, Titel 88409 von 10 Mio. € verfügt.

Für Kapitel 1295, Titel 88410 (Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Junges Wohnen) sind zum 31.05.2024 keine Mittel abgeflossen, da für das zum 01.12.2023 gestartete Förderprogramm „Junges Wohnen“ noch keine Vorhaben den Stand der Auszahlungsreife erlangt haben (laufende Bewilligungsverfahren).

Aus Kapitel 1295, Titel 89360 (Zuführungen an Unternehmen für Nachbarschaftsaktivitäten) sind 2024 bis zum 31.05.2024 158.851,93 € abgeflossen.

Kapitel 1295/54010 (Dienstleistungen) enthält keine Mittel zur Förderung von Genossenschaften bzw. des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Bezüglich der in diesem Titel zur Unterstützung des Genossenschaftswesens vorgesehenen Mittel für eine/einen Genossenschaftsbeauftragte bzw. -beauftragten wird auf die Antwort zu den Fragen 9 - 11 verwiesen.

Frage 6:

Welche Neubauprojekte bzw. welche Stadtquartiere haben besonderen Stellenwert für den Genossenschaftlichen Wohnungsbau?

Frage 7:

Wie ist der Stand der wichtigen Genossenschaftsbauprojekte wie z.B. Buckower Felder, Dragonerareal, Kurt-Schumacher-Quartier etc. jeweils? Bitte jeweils geplante Anzahl der Genossenschaftswohnungen, das Fertigstellungsziel sowie ggf. weitere Umsetzungsmeilensteine (Baurechtschaffung, Baubeginn) angeben.

Antwort zu 6 und 7:

Für eine Übersicht, in welchen Stadtquartieren der genossenschaftliche Wohnungsbau ausdrücklich vorgesehen ist bzw. einen besonderen Stellenwert hat, wird auf die Antwort vom 04.04.2024 zur Frage 5 der Schriftlichen Anfrage Drucksache 19/18603 verwiesen.

Für die Stadtquartiere mit geplanten genossenschaftlichen Schwerpunkten sind Umsetzungsziele und Meilensteine der folgenden Tabelle bzw. den Erläuterungen zum Schumacher Quartier zu entnehmen:

Stadtquartier	Wohneinheiten Genossenschaften		Ziel Fertigstellung (Gesamtprojekt)	Umsetzungsmeilensteine	
	Anzahl	Anteil am Gesamtprojekt		Baurecht	Baubeginn
Blankenburger Süden	etwa 1.000 WE auf landeseigenen Flächen; keine Angaben zu privaten Flächen möglich	ca. 25 %	ab Mitte 2030er angestrebt	ab 2030 (für Teilflächen)	erste Maßnahmen ab 2030
Buch - Am Sandhaus	ca. 200 WE	20 % der landeseigenen Flächen	ab 2030 angestrebt	Ende 2026	erste Maßnahmen ab 2026
Buckower Felder	rd. 180 WE	20 % der Geschossfläche	bis August 2026	B-Plan seit 2019 festgesetzt	Bereits erfolgt
Ehem. Güterbahnhof Köpenick	450 WE	ca. 25 %	ab 2032 angestrebt	sukzessive ab Ende 2027	Sukzessive ab Ende 2027
Elisabeth-Aue	keine abschließende Festlegung, erfolgt im Zuge von gemeinwohlorientierten Konzeptverfahren	max. 30 % Dritte (darunter Genossenschaften)	bis 2036 angestrebt	Mitte 2026	erste Maßnahmen ab 2026
Johannisthal/ Adlershof	808 WE	13% der WE	2031 angestrebt	liegt vor	seit 2003
Neue Mitte Tempelhof	keine abschließende Festlegung erfolgt, bis zu 350 WE möglich	bis zu 70% der Geschossfläche	2038	Festsetzung BPlan in 2024 geplant	ab 2032

Im Schumacher Quartier beabsichtigt der Senat die Realisierung von ca. 2.400 Genossenschaftswohnungen. Die Baurechtschaffung ist je nach Teilbebauungsplan verschieden. Der Senat strebt an, dass der erste Bebauungsplan 12-62aa im IV. Quartal 2024 Rechtskraft erlangt. Die Bebauungspläne 12-62ab, 12-62b und 12-62f folgen sukzessive entsprechend dem jeweiligen Bauabschnitt. Mit Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplans wird die Grundstücksvergabe per Konzeptverfahren durchgeführt. Der Senat strebt für die genossenschaftlichen Baufelder im Bebauungsplan 12-62aa einen Baubeginn ab II. Quartal 2028 an.

Zum Dragonerareal werden, vor dem Hintergrund der veränderten finanziellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau vor allem durch Baukostensteigerungen, aktuell Gespräche geführt, wie die Wirtschaftlichkeit des dringend benötigten Wohnungsneubaus realisiert werden kann.

Frage 8:

Welche Planungen und seitens des Senats gibt es für das Projekt dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen? Wie ist der Umsetzungs- und Konkretisierungsstand? Wo soll es realisiert werden?

Antwort zu 8:

Ein Ansatz für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen soll (weiterhin) im Dragonerareal modellhaft getestet werden. Die praktische Umsetzung ist von der leider sehr erheblich verzögerten Schaffung der Voraussetzungen für die Grundstücksvergabe und –entwicklung (siehe vorstehende Antwort 7) abhängig.

Frage 9:

Welche Rolle spielt der oder die Genossenschaftsbeauftragte im Land Berlin?

Frage 10:

Wer füllt diese Rolle derzeit aus und seit wann?

Frage 11:

Warum und seit wann gibt es keine Beauftragte bzw. keinen Beauftragten?

Antwort zu 9 - 11:

Die Tätigkeit des letzten Genossenschaftsbeauftragten endete zum Jahresende 2021. Aktuell ist keine Person mit der Funktion der Genossenschaftsbeauftragten oder des Genossenschaftsbeauftragten betraut. Die politische Leitung und der für die Wohnungspolitik und die Wohnraumförderung zuständige Fachbereich der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stehen in ständigem und vertrauensvollem Austausch mit den Berliner Genossenschaften und ihren Interessenvertretungen und sind stets für deren Anliegen ansprechbar.

Berlin, den 14.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen