

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 31. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Februar 2025)

zum Thema:

**Genossenschaftsförderung: Neubau, Bestandserwerb, Genossenschaftsanteile
und Vergabepraxis**

und **Antwort** vom 17. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Februar 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21542

vom 31. Januar 2025

über Genossenschaftsförderung: Neubau, Bestandserwerb, Genossenschaftsanteile und
Vergabepaxis

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft in den Fragen 3, 4, 5, 8, 9, 10 und 12 teilweise Sachverhalte zu einzelnen Unternehmen/Genossenschaften und Maßnahmen. Aus Gründen des Datenschutzes, dem Schutz vor Diskriminierung sowie dem Schutz vor Missbrauch werden in den jeweiligen Antworten keine Einzel-, Kontakt- bzw. Adressdaten veröffentlicht.

Frage 1:

Wie viele Grundstücke (Bitte adressscharfe Nennung sowie Angabe von Flächengröße) plant der Senat derzeit, per Konzeptverfahren, bzw. Direktvergabe Genossenschaften anzubieten?

Antwort zu 1:

Um Grundstücke per Konzeptverfahren anbieten zu können, müssen die nachfolgend genannten Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Beschluss des Portfolioausschusses mit Clusterergebnis „Entwicklungsperspektive“,
2. Beschluss zur Durchführung eines Konzeptverfahrens durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren,
3. Befassung des Grundstücks im Unterausschuss (UA) Vermögen des Berliner Abgeordnetenhauses.

Insgesamt erfüllen derzeit sieben Grundstücke die Voraussetzungen und sollen per Konzeptverfahren angeboten werden:

- Westlich Alt-Friedrichsfelde 20 in 10315 Berlin (Lichtenberg), 1.295 m²
- Dörpfeldstraße 4 in 12489 Berlin (Treptow-Köpenick), 712 m²
- Erich-Lodemann-Straße südl. 79 in 12437 Berlin (Treptow-Köpenick), 3.532 m²
- Reichenberger Straße 144 in 10999 Berlin (Friedrichshain-Kreuzberg), 799 m²
- Schumacher Quartier Baufeld 26.1 in 13405 Berlin (Reinickendorf), 1.852 m²
- Schumacher Quartier Baufeld 26.2 in 13405 Berlin (Reinickendorf), 979 m²
- Schumacher Quartier Baufeld 26.3 in 13405 Berlin (Reinickendorf), 924 m²

Zusätzlich sind folgende weitere mit Entwicklungsperspektive geclusterte Grundstücke für Konzeptverfahren vorgesehen und befinden sich aktuell in Vorbereitung:

- Brunsbütteler Damm 414 in 13591 Berlin (Spandau), 23.006 m²
- Körnerstraße 52 (Stadtbad Steglitz) in 12169 Berlin (Steglitz-Zehlendorf), 3.619 m²
- Massower Straße neben 19 in 10315 Berlin (Lichtenberg), 543 m²
- Sophienstraße 29 in 10317 Berlin (Lichtenberg), 5.209 m²
- Redwitzgang ggü. 16 in 12487 Berlin (Treptow-Köpenick), 2.271 m²
- Waldstraße 8 in 12489 Berlin (Treptow-Köpenick), 700 m²

Hier ist jedoch noch nicht die erforderliche Befassung durch den UA Vermögen erfolgt. Diese wird erst nach Beschluss des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren über die Bewertungsmatrix und Vorliegen der Vorankündigung für das Konzeptverfahren in die Wege geleitet.

Direktvergaben an Genossenschaften sind aktuell nicht geplant.

Frage 2:

Wie viele Anträge auf Förderung des genossenschaftlichen Neubaus (WFB 2023 und GFB 2023) wurden seit 2020 gestellt?

Antwort zu 2:

Seit 2020 wurden 16 Anträge von Genossenschaften auf Förderung von Neubauvorhaben nach den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) gestellt, darunter sechs mit Antrag für ein ergänzendes Förderdarlehen für den genossenschaftlichen Neubau nach den Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019 bzw. den Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023 (Stand 10.02.2025). Vorhaben mit Folge- bzw. Änderungsanträgen zur Änderung/Erweiterung bereits erfolgter Programmaufnahmen wurden einfach gezählt.

Frage 3:

Wie viele Anträge wurden davon bewilligt (Bitte aufschlüsseln nach Vorhaben/Genossenschaft/Anzahl WE (gesamt/gebunden)/Darlehenshöhe (WFB/GFB))?

Antwort zu 3:

Von den seit 2020 beantragten Neubauförderungen wurden (bis 10.02.2015) neun bewilligt; deren Förderart und -umfang zeigt die folgende Tabelle:

| Bewilligte Neubauförderung für ab ab 2020 beantragte Vorhaben von Wohnungsbaugenossenschaften | | | | | | | | | |
|---|----------------|-----------------------|----------|----------|----------|------------------------------|--------------------|-----------------|---|
| WVP-Jahr | Wohnungen | | | | | Förder- volumen, insg. | davon | | |
| | Ins- gesamt | darunter gefördert | davon | | | | Baudarlehen WFB | Zuschuss WFB | Darlehen Geno- Projektaufruf/ GFB |
| | | | Modell 1 | Modell 2 | Modell 3 | | | | |
| 2021 | 70 | 41 | 41 | | | 6.240.920 € | 3.532.170 € | 1.238.750 € | 1.470.000 € |
| 2022 | 15 | 15 | 15 | | | 3.724.770 € | 3.718.770 € | 6.000 € | |
| 2022 | 26 | 15 | 15 | | | 3.022.000 € | 3.000.000 € | 22.000 € | |
| 2023 | 14 | 14 | 14 | | | 1.428.178 € | 1.374.178 € | 54.000 € | |
| 2023 | 17 | 17 | 6 | | 11 | 6.299.508 € | 4.725.630 € | 1.063.878 € | 510.000 € |
| 2024 | 28 | 28 | 12 | | 16 | 8.982.109 € | 6.469.109 € | 1.673.000 € | 840.000 € |
| 2024 | 12 | 12 | | 12 | | 3.605.070 € | 3.341.070 € | 264.000 € | |
| 2024 | 112 | 99 | 34 | | 65 | 14.569.555 € | 14.569.555 € | 0 € | |
| 2024 | 69 | 15 | 10 | 5 | | 3.707.880 € | 2.955.480 € | 752.400 € | |

Frage 4:

Wie viele Anträge wurden davon nicht bewilligt (Bitte aufschlüsseln nach Vorhaben/Genossenschaft/Anzahl WE/Begründung)?

Antwort zu 4:

Sieben der seit 2020 beantragten Vorhaben wurden nicht bewilligt, darunter

- zwei Vorhaben, die von den Antragstellenden nach Programmaufnahme zurückgezogen wurden (Vorhaben mit 22 WE, darunter 8 gefördert sowie mit 14 WE, darunter 14 gefördert),
- fünf Vorhaben für das Planungs-/Prüf-/Bewilligungsverfahren noch läuft (siehe auch folgende Antwort).

Frage 5:

Wie viele Anträge sind aktuell in Bearbeitung (Bitte aufschlüsseln nach Vorhaben/Genossenschaft/Anzahl WE/anvisiertes Datum des Bescheids)?

Antwort zu 5:

Fünf Vorhaben von Genossenschaften befinden sich aktuell im Planungs-/Prüf-/Bewilligungsverfahren; die bezirkliche Lage und Anzahl der Wohneinheiten zum aktuellen Planungsstand sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

| Lage des Vorhabens | WE | |
|---------------------------------------|--------|-----------|
| | gesamt | gefördert |
| Steglitz-Zehlendorf (OT Lichterfelde) | 18 | 18 |
| Steglitz-Zehlendorf (OT Steglitz) | 13 | 10 |
| Treptow-Köpenick (OT Baumschulenweg) | 103 | 103 |
| Spandau (OT Haselhorst) | 340 | 340 |
| Pankow (OT Prenzlauer Berg) | 11 | 11 |

Eine Bewilligung setzt eine abgeschlossene Planung zu Umfang, Zuschnitt und Kosten des Vorhabens sowie eine durch Wohnraumfördermittel, Eigenmittel des Bauherrn, Fremdmittel und ggf. weitere Förderungen Dritter geschlossene Gesamtfinanzierung mit einer positiven Gesamtwirtschaftsprognose für die künftige Objektbewirtschaftung und die grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Bauherrn voraus. Bei den Vorhaben sind (unterschiedliche) Teile der Bedingungen (noch) nicht nachgewiesen. Teilweise wurden und werden von den Bauherren Änderungen der Projektplanung unter Berücksichtigung aktueller Wirtschaftlichkeitsbedingungen erwogen oder durchgeführt. Ein Bewilligungszeitpunkt kann dementsprechend nicht vorausgeschätzt werden. Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist eine Bewilligung/Entscheidung durch den zuständigen Bewilligungsausschuss innerhalb eines Monats im Regelfall gewährleistet.

Frage 6:

Wie lange ist die durchschnittliche Bearbeitungszeit bei Anträgen auf Förderung genossenschaftlichen Neubaus (Bitte Vergleich mit durchschnittlicher Bearbeitungszeit bei Antragstellung von LWU/private Vorhabenträger anderer Rechtsform)?

Antwort zu 6:

Eine Auswertung der Zeiträume zwischen (erster) Antragsstellung und Bewilligung liegt nicht vor. Es wird auf die sehr stark eingeschränkte Aussagekraft einer entsprechenden möglichen Sonderauswertung aus methodischen Gründen verwiesen. Der Antrag auf Programmaufnahme setzt keine abgeschlossene Projektplanung und -kalkulation und keinen Nachweis einer geschlossenen Finanzierung voraus. Mit der Programmaufnahme wird die grundsätzliche Förderfähigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung verfügbarer Mittel gekennzeichnet (grundsätzliche Planungssicherheit ohne Vorwegnahme der Bewilligung). Im anschließenden Prüf- und Bewilligungsverfahren sind die geforderten Detailplanungen und -kalkulationen beizubringen. Sowohl hinsichtlich des Verfahrens der fördernehmerseitigen Beibringung von Nachweisen wie auch der Handhabung von Umplanungen, z.B. zum Umfang frei finanzierter und geförderter Wohnungen oder der einschlägigen Fördermodelle, besteht in der Praxis ein breites Spektrum; umgekehrt können auch Zwischenergebnisse der Förderprüfung notwendige Anpassungen begründen bspw. hinsichtlich des Umfangs ergänzender Fremdfinanzierungen. Im Ergebnis würde nicht die Bearbeitungszeit eines Antrags, sondern die Dauer des iterativen Planungs- und Finanzierungsprozesses abgebildet. (Alternativ müsste ein Zeitpunkt der Vorlage entscheidungsreifer Nachweise bestimmt werden).

Frage 7:

Wie viele Anträge auf Förderung des genossenschaftlichen Bestandserwerbs wurden seit 2020 gestellt?

Antwort zu 7:

Seit 2020 wurden insgesamt 46 Anträge auf Förderung eines genossenschaftlichen Bestandserwerbs gestellt (Stand 10.02.2025). Die Antragstellung muss dabei vor Maßnahmenbeginn beziehungsweise vor dem Erwerb erfolgen, bezieht sich also regelmäßig auf laufende bzw. nicht abgeschlossene Erwerbsvorgänge (Antragstellung ist noch ohne die für die

Förderzusage erforderliche schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers über die Verkaufsbereitschaft an Genossenschaft zulässig).

Frage 8:

Wie viele Anträge wurden davon bewilligt (Bitte aufschlüsseln nach Vorhaben/Genossenschaft/Anzahl WE (gesamt/gebunden)/Darlehenshöhe)?

Antwort zu 8:

Die folgende Tabelle zeigt die seit 2020 bewilligten 21 Fälle der Förderung des Bestandserwerbs durch Wohnungsbaugenossenschaften nach Postleitzahlgebiet, Objektgröße und Förderdarlehenshöhe:

| Bewilligungs-jahr | Lage (Postleitzahl) | Anzahl WE (Objekt insg.) | WE gebunden ¹ | Förderdarlehen Genossenschaftsförderung ² |
|-------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| 2020 | 10437 | 28 | 7 | 5.484.465 € |
| 2020 | 10967 | 25 | 6 | 3.854.135 € |
| 2020 | 10999 | 11 | 3 | 1.700.000 € |
| 2020 | 12051 | 8 | 2 | 496.000 € |
| 2020 | 12047 | 19 | 5 | 2.432.037 € |
| 2020 | 10967 | 17 | 5 | 2.479.766 € |
| 2021 | 10961 | 28 | 7 | 4.460.572 € |
| 2021 | 12045 | 10 | 3 | 1.300.000 € |
| 2021 | 10437 | 38 | 10 | 4.072.763 € |
| 2021 | 10119 | 13 | 4 | 3.186.700 € |
| 2021 | 10999 | 15 | 4 | 3.063.791 € |
| 2022 | 10247 | 13 | 4 | 3.400.634 € |
| 2022 | 10435 | 48 | 24 | 4.678.306 € |
| 2023 | 13187 | 9 | 3 | 2.470.500 € |
| 2023 | 13086 | 8 | 3 | 1.607.097 € |
| 2023 | 10965 | 29 | 10 | 4.500.000 € |
| 2023 | 12435 | 38 | 13 | 4.085.272 € |
| 2023 | 10317 | 26 | 9 | 3.311.000 € |
| 2024 | 12109 | 196 | 66 | 27.600.000 € |
| 2024 | 12109 | 75 | 25 | 8.226.000 € |
| 2024 | 12047 | 21 | 7 | 2.369.000 € |

¹ Bindung bei Neu-/Wiedervermietung nach Bestandserwerb

² ohne Zuschüsse für Vorhaben in Erhaltungsgebieten
(bis 2022 Senatsverwaltung für Finanzen; seit Juli 2023 GFB 2023 Teil Wohnraumförderung).

Frage 9:

Wie viele Anträge wurden davon nicht bewilligt (Bitte aufschlüsseln nach Vorhaben/Genossenschaft/Anzahl WE/Begründung)?

Antwort zu 9:

In 21 Fällen wurde seit 2020 eine Förderung eines genossenschaftlichen Bestandserwerbes beantragt, ohne dass es zur einer Förderung kam:

| Antrags-jahr | Lage (Postleitzahl) | Anzahl (Objekt insg.) | WE | Grund der Nicht-Förderung |
|--------------|---------------------|-----------------------------|----|---|
| 2020 | 10999 | 6 | | nicht weiter verfolgt |
| 2020 | 12047 | 31 | | Abwendungsvereinbarung/kein Vorkaufsrecht |
| 2020 | 10997 | 14 | | Abwendungsvereinbarung/kein Vorkaufsrecht |
| 2020 | 10999 | 10 | | Abwendungsvereinbarung/kein Vorkaufsrecht |
| 2020 | 12049 | 32 | | nicht weiter verfolgt |
| 2020 | 12047 | 32 | | Abwendungsvereinbarung/kein Vorkaufsrecht |
| 2020 | 10249 | (1.692 m ² Wfl.) | | keine Wirtschaftlichkeit/Tragfähigkeit |
| 2020 | 12045 | 22 | | Abwendungsvereinbarung/kein Vorkaufsrecht |
| 2020 | 10999 | 6 | | Verkauf an Dritte |
| 2020 | 10999 | 9 | | Verkauf an Dritte |
| 2020 | 10999 | 6 | | Verkauf an Dritte |
| 2021 | 10961 | 36 | | Kein Vorkaufsrecht ausgeübt |
| 2021 | 10245 | 26 | | Vorkaufsrechtsbescheid aufgehoben |
| 2021 | 13351 | 27 | | Abwendungsvereinbarung/kein Vorkaufsrecht |
| 2022 | 10437 | 31 | | Antrag zurückgezogen |
| 2022 | 10999 | 22 | | Förderobjekt - erneute Förderung abgelehnt |
| 2022 | 10961 | 9 | | nicht weiter verfolgt |
| 2022 | 10969 | 51 | | Antrag zurückgezogen |
| 2023 | 10999 | 5 | | nicht weiter verfolgt |
| 2024 | 10435 | 26 | | keine Wirtschaftlichkeit/Tragfähigkeit |
| 2024 | 10829 | 32 | | Keine Wohnungsversorgung Genossenschafts-(Voll)-Mitglieder; Mietende investierende Mitglieder |

Bei 17 der beantragten Fälle erfolgte keine Förderung, weil der avisierte Erwerb nicht zum Tragen kam bzw. fördertechnisch das notwendige Verkaufseinverständnis oder die Vorkaufsrechtsausübung nicht vorlag, darunter

- 8 Fälle mit Vorkaufsrechtsverfahren, bei denen aufgrund von Abwendungsvereinbarungen oder Eigentümer-Widersprüchen kein Vertragseintritt aufgrund Vorkaufsrechtsausübung zugunsten einer Genossenschaft erfolgen konnte (tlw. Förderzusagen für den Erwerbsfall schon vorliegend),
- 3 Fälle mit Veräußerungen an Dritte,
- 6 Fälle, bei denen der Erwerb von den Antragstellenden zurückgezogen bzw. nicht weiter zur Umsetzung verfolgt wurden, unter anderem auch, weil von einzelnen Genossenschaften parallel bzw. zeitnah verschiedene Erwerbsprojekte oder Vorkaufsrechtswahrnehmungen (bei insgesamt beschränkten Ressourcen) parallel bzw. zeitnah zueinander verhandelt wurden.

In vier Fällen wurde fördergeberseitig eine Aufnahme in das Bestandserwerbsprogramm versagt, darunter

- 2 Fälle, für die mangels Eigenkapital bzw. aktueller Leistungsfähigkeit der Genossenschaft keine wirtschaftliche Tragfähigkeit bestand,
- 1 Fall wegen bestehender Förderbindungen beim Kaufobjekt (Vermeidung Doppelförderung),

- 1 Fall, da die bei der beantragenden Genossenschaft verfasste Beschränkung der Mietenden auf investierende Mitglieder (ohne Mitbestimmungsrechte der (Voll-) Mitglieder) dem Förderzweck bzw. Ziel, von den Mitgliedern bewohnte Gebäude in der Rechtsform einer Genossenschaft zu bewirtschaften (Nr. 2.2 Genossenschaftsförderungsbestimmungen 2023), nicht entsprach.

Frage 10:

Wie viele Anträge sind aktuell in Bearbeitung (Bitte aufschlüsseln nach Vorhaben/Genossenschaft/Anzahl WE/anvisiertes Datum des Bescheids)?

Antwort zu 10:

Aktuell (Stand 10.02.2025) sind drei Anträge auf Förderung des Bestanderwerbs, die in 2024 beantragt wurden, im laufenden Prüf- und Bewilligungsverfahren:

| Antragsjahr | Lage (Postleitzahl) | Anzahl WE (Objekt insg.) |
|-------------|---------------------|--------------------------|
| 2024 | 10999 | 25 |
| 2024 | 13599 | 404 |
| 2024 | 12107 | 34 |

Ein avisiertes Bewilligungs-/Bescheiddatum besteht nicht. Im Übrigen stehen die Förderungen, die teilweise ein großes Volumen umfassen, auch unter dem Vorbehalt der zur Verfügung stehenden Mittel (siehe 5.2.2 Genossenschaftsförderungsbestimmungen).

Frage 11:

Wie viele Anträge auf Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften wurden seit 2020 gestellt (Bitte Angabe Gesamtvolumen sowie aufschlüsseln nach Vorhaben, Anzahl, Darlehenshöhe, bewilligt/nicht-bewilligt (mit Begründung))?

Antwort zu 11:

Der Umfang der seit 2020 gestellten Anträge auf Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften nach Bewilligung, Ablehnung bzw. Ablehnungsgründen sowie laufender Bearbeitung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

| Anträge auf Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin seit 2020 | | | |
|---|--------|--------------------------|------------|
| | Anzahl | Volumen (Darlehenssumme) | |
| | | Insgesamt | pro Antrag |
| Anträge seit 2020 insgesamt | 59 | 1.993.577 € | 33.789 € |
| davon | | | |
| bewilligt | 20 | 744.558 € | 37.228 € |
| abgelehnt, darunter | 35 | 1.069.149 € | 30.547 € |
| Fehlende Kreditfähigkeit (mtl. Unterdeckung; kein Nachweis nachhaltiges Einkommen) | 27 | 735.622 € | 27.245 € |
| Fehlende WBS-Berechtigung | 1 | 50.000 € | 50.000 € |
| Mangelnde Mitwirkung des/der Antragstellende/n | 5 | 190.327 € | 38.065 € |
| Antrag zurückgezogen | 2 | 93.200 € | 46.600 € |
| In Bearbeitung (Stand 10.02.2025) | 4 | 179.870 € | 44.968 € |
| Datengrundlage: IBB-Auswertung | | | |

Das Förderdarlehen kann (bei Mindestbetrag von 2.000 €) für jegliche Pflichtanteile zur Überlassung einer genossenschaftlichen Wohnung (einschließlich projektbezogener Beteiligungen) ausgereicht bzw. ist nicht an bestimmte Vorgaben gebunden, sodass keine Zuordnung der Antragsstatistik zu Vorhaben erfolgt.

Frage 12:

Wie viele Anträge im Rahmen der „IBB Soziale Wohnraummodernisierung“ wurden seit 2020 gestellt (Bitte aufschlüsseln nach Vorhabenträger/Anzahl WE (gesamt/gebunden) sowie Zuschusshöhe/bewilligt, bzw. nicht-bewilligt)?

Antwort zu 12:

Das Programm Soziale Wohnraummodernisierung wurde im März 2023 eingeführt; die Beantwortung bezieht sich dementsprechend auf den Zeitraum seit März 2023.

| Antragsteller | WE-Anzahl | Bewilligungs-/Antragsvolumen | freifinanzierte WE | ehemals geförderte WE (1. FW) | beantragt | bewilligt |
|----------------------|-----------|------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------|-----------|
| LWU | 65 | 2.038.373 € | | x | | x |
| Genossenschaft | 38 | 1.037.789 € | x | | | x |
| LWU | 287 | 13.188.180 € | | x | | x |
| LWU | 197 | 6.125.350 € | | x | | x |
| LWU | 261 | 14.233.270 € | | x | | x |
| Privates Unternehmen | 111 | 1.994.827 € | | x | | x |
| Genossenschaft | 74 | 4.683.120 € | x | | | x |
| LWU | 60 | 2.742.468 € | | x | x | |
| Genossenschaft | 49 | 1.832.228 € | x | | x | |

Frage 13:

Wie ist die durchschnittliche Bearbeitungszeit für Anträge auf soziale Wohnraummodernisierung (Bitte aufschlüsseln nach LWU/privates Wohnungsunternehmen/Genossenschaft/Vermieter*in und Investor*in)?

Antwort zu 13:

Die Bearbeitung/Prüfung der Anträge erfolgt prioritär und unverzüglich nach Antragseingang. Die Bearbeitungszeit kann nicht genau bestimmt werden, da diese aufgrund des Umfangs, der Vollständigkeit sowie Qualität der bei der Investitionsbank Berlin (IBB) vorgelegten Unterlagen variiert und die geringe Fallzahl keine aussagekräftigen statistischen Auswertungen zulässt. Abstimmungen mit den jeweiligen Antragstellenden und Unterlagennachforderungen erfolgen zeitnah.

Frage 14:

Nach welchen Kriterien wird die Bonität einer Genossenschaft bei Antragstellung geprüft?

Frage 15:

Wie bewertet der Senat die Strenge der Prüfungskriterien in Vergleich zu banküblichen Kriterien?

Frage 16:

Wie bewertet der Senat die Strenge der Prüfungskriterien in Vergleich zu denen anderer Bundesländer, z.B. Brandenburg?

Antwort zu 14-16:

Es wird davon ausgegangen, dass die Fragen 14-16 sich auf alle Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung beziehen (und nicht Vertiefungen zu vorstehenden Fragen zur sozialen Wohnraummodernisierung sind).

Gemäß § 11 Absatz 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) setzt die Gewährung von Fördermitteln voraus, dass die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht (Nr. 2) sowie der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt (Nr. 3). Danach sollte es – wie zuvor nach der Vorläuferregelung des § 33 Abs. 1 Satz 2 Zweites Wohnungsbaugesetz – erforderlich sein, „dass der Bauherr nach seinem gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen in der Lage ist, das ‚Bauherrenwagnis‘ zu tragen“ (Fischer-Dieskau/Pergante/Schwender, Kommentare zum Wohnungsbaurecht, Wohnungsrecht und Mietrecht, Anmerkung 5.3 zu § 11 WoFG).

Landeshaushaltsrechtlich dürfen Zuwendungen nur solchen Empfängern bewilligt werden, bei denen eine ordnungsgemäße Geschäftsführung gesichert erscheint und die in der Lage sind, die Verwendung der Mittel bestimmungsgemäß nachzuweisen. Bei Zuwendungen für Baumaßnahmen [...] muss der Empfänger auch in finanzieller Hinsicht die Gewähr für eine ordnungsgemäße Verwendung und Unterhaltung der Anlagen bieten. Eine Bewilligung für Maßnahmen, deren Gesamtfinanzierung nicht gesichert ist, ist unzulässig (siehe Nr. 2.1 AV zu § 44 Landeshaushaltsordnung).

Die gesamtwirtschaftliche Leistungsfähigkeit bzw. Bonität des Fördernehmers ist gleichermaßen geboten für die Gewährleistung der Rückzahlung der durch zinsvergünstigte und nachrangige Förderbaudarlehen ausgereichten öffentlichen Mittel sowie für die dauerhafte Sicherung der Förderziele, da im Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks sich der Zeitraum der mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen auf drei Jahre nach Zuschlagserteilung der Zwangsversteigerung verkürzen würde (siehe § 29 Absatz 1 Nr. 2 WoFG).

Die Bedingungen der Leistungsfähigkeit gelten für alle Fördernehmerinnen und Fördernehmer gleichermaßen und unabhängig von der Rechtsform bzw. der Eigentümerschaft. Gesonderte oder strengere Leistungsfähigkeitskriterien für Genossenschaften bestehen nicht. Ein Unterschied in der Fördersystematik besteht lediglich dahingehend, dass Teile der sozialen Wohnraumförderung – die Zusatzförderung im Neubau bei Wirtschaftlichkeitsbedarf zur Reduzierung der Eigenmittel und die Bestandserwerbsförderung – ausschließlich an Wohnungsbaugenossenschaften ausgereicht werden können (wenn wie oben ausgeführt die Leistungsfähigkeit gegeben und damit das Förderziel hinreichend gesichert ist).

Die Anforderungen an die Bonität einzelner Unternehmen sind dahingehend als „weniger streng“ im Vergleich zu banküblichen Maßstäben einzustufen, als dass für nachrangige bzw. schlechter gesicherte Darlehen keine Zusatzanforderungen (z. B. erhöhter Zins, andere Sicherheiten) bestehen. Grundsätzlich muss zwischen Anforderungen an die Bonität und Anforderungen an die Sicherheiten differenziert werden. Die Bonität einer Genossenschaft und die Wirtschaftlichkeit des Finanzierungsobjektes wird selbstverständlich nach banküblichen Kriterien geprüft. Für Förderdarlehen können jedoch geringere Sicherheitsanforderungen gelten. So kann z. B. eine Finanzierung nachrangig oder außerhalb des Beleihungswertes erfolgen. Dadurch ist z. B. eine Vergabe von Förderdarlehen des Landes über die Förderbank IBB an ein Unternehmen / eine Genossenschaft möglich, bei denen die IBB oder auch andere Banken im Eigengeschäft aus Risikogründen keine Kapitalmarktfinanzierung umsetzen würde.

Eine Bewertung der Förderprüfungen anderer Bundesländer kann und soll nicht durch den Senat erfolgen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass es für wesentliche Teile der gegenständlichen Förderung – die Förderung des genossenschaftlichen Bestandserwerbs – in anderen Bundesländern kein Pendant gibt.

Frage 17:

Nach welchem Verfahren und durch welche Akteur*innen wird über Anträge von Genossenschaften (sowohl Neubau/Bestandserwerb/Modernisierung/Genossenschaftsanteile) entschieden?

Antwort zu 17:

Förderanträge können von Genossenschaften für den Neubau, den Bestandserwerb und Modernisierungen mit energetischem Schwerpunkt gestellt werden. Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen steht ausschließlich Haushalten mit begrenztem Einkommen offen.

Das Antrags-, Prüf-, und Bewilligungsverfahren für Förderungen ist im Einzelnen bestimmt und dargelegt für

- den Wohnungsneubau in Nr. 11-13 der Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin 2023 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 - WFB 2023), Amtsblatt Nr. 29 vom 30. Juni 2023, S. 3139 ff.;
- den Bestandserwerb in Nr. 5 der Verwaltungsvorschriften für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2023 (Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023), Amtsblatt Nr. 29 vom 30. Juni 2023, S. 3153 f.;
- die Modernisierung in Nr. 9 der Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der energetischen Modernisierung von Mietwohnungsbeständen in Berlin (Soziale Wohnraummodernisierung 2023 - SWM 2023), Amtsblatt Nr. 29 Nr. 8 vom 24. Februar 2023, S. 737 ff., zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 20.04.2023, Amtsblatt Nr. 23 vom 26. Mai 2023, S. 2383.

Für Neubauvorhaben und den genossenschaftlichen Bestandserwerb ist ein Antrag bei der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung für eine Programmaufnahme zu stellen. Nach der Programmaufnahme durch die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung obliegt der IBB die weitere Prüfung, Konkretisierung und Bearbeitung des Antrags. Über die Gewährung der Fördermittel entscheidet der Bewilligungsausschuss des Landes Berlin als Bewilligungsstelle; im Bewilligungsausschuss sind mit je einer Stimme die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die Senatsverwaltung für Finanzen und die Investitionsbank Berlin vertreten. Die Förderzusage aufgrund der Entscheidung des Bewilligungsausschusses wird durch die IBB erteilt.

Für die Modernisierungsförderung ist der Antrag direkt bei der IBB zu stellen und ein Energie-Effizienzexperte einzubinden. Im Weiteren ist das Verfahren wie für die Neubauförderung und den Bestandserwerb - mit Bewilligungsentscheidung durch den Bewilligungsausschuss.

Frage 18:

Ist der Senat der Auffassung, dass das aktuelle Prüfungsverfahren förderlich für die wohnungspolitische Vorgabe ist, „die Förderung der Genossenschaften zielgerichtet (zu) stärken“ (Koalitionsvertrag 2023 - 2026, S. 46)?

Antwort zu 18:

Die Prüfverfahren für die 2014 eingeführte Neubauförderung, die 2018 eingeführte Förderung des genossenschaftlichen Bestandserwerbs sowie die 2023 eingeführte Förderung der Sozialen Wohnraummodernisierung sind seit der jeweiligen Programmeeinführung unverändert.

Die Förderung von Genossenschaften wurde mit den Genossenschaftsförderungsbestimmungen GFB 2023 gestärkt, indem die Förderkonditionen zum Bestandserwerb verbessert wurden (insbesondere erhöhte Fördersätze, Inkludierung von Zuschüssen für Objekte in sozialen

Erhaltungsgebiete) sowie indem die ausschließlich Genossenschaften zur Verfügung stehende Förderung von einem Projektauftrag in eine „Normalförderung“ überführt und verstetigt wurde. Des Weiteren berücksichtigt die Erweiterung der Fördermodelle der Neubauförderung mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 bzw. die Einführung des Fördermodells 3 für mittlere Einkommensgruppen im Besonderen das Zielgruppenspektrum für genossenschaftlicher Neubauvorhaben, was sich u.a. in der Änderung bzw. Erweiterung von bereits vor den WFB 2023 gestellten genossenschaftlichen Förderanträgen niederschlug.

Frage 19:

Inwiefern würde der Senat, bzw. die IBB Genossenschaften aktuell raten, Anträge für Vorhaben des Bestandserwerb, bzw. für genossenschaftlichen Neubau und/oder soziale Wohnraummodernisierung zu stellen?

Antwort zu 19:

Der Senat rät Wohnungsbaugenossenschaften generell, Förderungen für den Neubau, den genossenschaftlichen Bestandserwerb sowie die soziale Wohnraummodernisierung zu beantragen, weil die Förderbedingungen gleichermaßen gegenüber dem allgemeinen Finanzierungsmarkt attraktive Bedingungen bieten und leistbare Mieten bzw. Nutzungsentgelte für typische Mitgliedshaushalte von Genossenschaften bieten. Dies schließt nicht aus, dass in konkreten Einzelfällen avisierte Projekte aufgrund ihrer Art und/oder ihres Umfangs bezogen auf die jeweilige Genossenschaft und ihre Leistungsfähigkeit bzw. die unabdingbaren Eigenleistungsanforderungen nicht in jedem Fall empfehlenswert sind.

Berlin, den 17.02.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen