

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger und Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 8. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. April 2025)

zum Thema:

**Genossenschaften stärken II – Herausforderungen im Antragsverfahren
mit der IBB**

und **Antwort** vom 25. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. April 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22294
vom 8. April 2025
über Genossenschaften stärken II - Herausforderungen im Antragsverfahren

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Investitionsbank Berlin (IBB) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Gründe sieht der Senat für die erheblichen Verzögerungen bei der Bearbeitung und Bewilligung von Förderanträgen durch die Investitionsbank Berlin (IBB), insbesondere im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Wohnprojekten wie der Ostseeplatz eG, GSP eG, POI eG und SelbstBau eG?

Antwort zu 1:

Die IBB teilt dazu Folgendes mit:

„Im letzten Jahr konnte erstmals das Ziel, 5.000 geförderte Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau zu bewilligen, erreicht werden. Damit hat sich die Anzahl der geförderten Bauvorhaben im Land Berlin nahezu verdoppelt. Im Rahmen des Antrags- und Bewilligungsverfahrens ist durch die IBB die Bonität des Fördernehmers sowie die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu prüfen. Hierzu sind eingereichte Unterlagen auszuwerten – je nach Nachvollziehbarkeit der Unterlagen und der jeweiligen

Prüfungsergebnisse kann dies im Prozess zu Nachfragen und der Nachforderung von Unterlagen kommen. Häufig werden im Prüfprozess auch Umplanungen in den Bauvorhaben durch den Bauherrn erforderlich, um eine Förderfähigkeit durch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) zu erreichen. Je klarer die Unterlagen sind und die Umsetzung des Bauvorhabens den Richtlinien entspricht, umso standardisierter kann der Prüfungsprozess durchlaufen werden.“

Frage 2:

Trifft es zu, dass die IBB in ihrer Förderpraxis zunehmend Anforderungen stellt, die zu wirtschaftlicher Untragbarkeit für gemeinwohlorientierte Bauprojekte wegen steigender Projektrisiken führen (z.B. Aufteilung Gartenfeld und dadurch eine unnötige Erhöhung der Bau- und Vorfinanzierungskosten)? Falls ja, wie bewertet der Senat diese Entwicklung und welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Umsetzung solcher Projekte zu erleichtern bzw. nicht unnötig zu erschweren oder zu verteuern?

Antwort zu 2:

Die IBB teilt dazu Folgendes mit:

„Nein.“

Die IBB ist rechtlich durch die Landeshaushaltsordnung sowie das Wohnraumförderungsgesetz zu einer detaillierten, umfassenden Prüfung der Förderanträge verpflichtet. Dies umfasst die Prüfung der Objektwirtschaftlichkeit ebenso wie die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Fördernehmers.

Frage 3:

Inwiefern beeinflusst die Insolvenzsituation großer privater Bauträger, insbesondere der Benko-Pleite, die Förderentscheidungen und Risikobewertungen der IBB im Bereich genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus? Inwiefern werden Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Akteur*innen betrachtet?

Antwort zu 3:

Die IBB teilt dazu Folgendes mit:

„Die IBB ist beauftragt, die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben zu prüfen, die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Förderempfängers zu bewerten sowie die Einhaltung der Vorgaben aus den Richtlinien bzw. den Verwaltungsvorschriften festzustellen. Hierfür führt die IBB Bonitätsprüfungen und Risikobewertungen auf Basis der eingereichten Unterlagen durch. Ausschlaggebend für eine Bewilligung durch den Bewilligungsausschuss ist, dass die Punkte Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, gegebene Bonität des Kunden und Einhaltung der Richtlinien erfüllt sind. Für Genossenschaften sind in bestimmten Fällen zusätzliche Fördermöglichkeiten (z.B. Zusatzförderung für Genossenschaften im Neubau) gegeben.“

Frage 4:

Werden in der IBB gesonderte Rating- und Risikobeurteilungsverfahren für genossenschaftliche Wohnprojekte durchgeführt oder werden die Verfahren für Bauträger angewendet? Werden die Bewertungskriterien zukünftig wie bei der ILB offengelegt, um Risiken gemeinsam mit den antragstellenden Genossenschaften zu identifizieren, zu analysieren und bei Bedarf abzustellen?

Antwort zu 4:

Die IBB teilt dazu Folgendes mit:

„Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben erfolgt nach einem mit der Senatsverwaltung abgestimmten Verfahren mit bestimmten Parametern (z. B. Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gemäß der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung-II. BV), insbesondere § 29 Mietausfallwagnis). Die Risikobewertung des Förderempfängers erfolgt nach den in der IBB festgelegten und implementierten Verfahren für eine banktechnische Prüfung. Die förderrechtlichen Themen für das Treuhandgeschäft werden dabei berücksichtigt. Eine Herausgabe der internen Ratingergebnisse erfolgt nicht.“

Es wird im Übrigen auf die Antwort zur Frage 18 der Schriftlichen Anfrage 19 / 21 542 verwiesen.

Frage 5:

Inwiefern trifft es zu, dass Genossenschaften bereits gewonnene Konzeptvergabeverfahren „zurückgeben“ sollen, obwohl bereits erhebliche bis zu sechsstelligen Summen investiert wurden? Inwiefern trifft es zu, dass ansonsten die Bearbeitung der IBB-Anträge nicht voranschreiten würde?

Antwort zu 5:

Die IBB teilt dazu Folgendes mit:

„Gewonnene Konzeptverfahren stellen keine automatische Förderberechtigung für eine Wohnraumförderung dar. Erst die Bewilligung durch den Bewilligungsausschuss und der Abschluss des Fördervertrages gilt als verbindliche Zusage der jeweiligen Fördermittel aus der Wohnraumförderung. Sämtliche vorbereitende Tätigkeiten erfolgen auf eigenes Risiko des jeweiligen Bauherrn - unabhängig der Rechtsform.

Ziel der Wohnraumförderung ist die Errichtung sozialen Wohnraums in Berlin und die Rückführung der ausgereichten Förderdarlehen nach Ende der Förderlaufzeit.

Ausschlaggebend für eine Bewilligung durch den Bewilligungsausschuss sind somit die Wirtschaftlichkeit des Objektes sowie die Bonität des Förderempfängers. Zur Risikominimierung kann es erforderlich sein, in Einzelfällen zusätzliche Maßnahmen zu vereinbaren.“

Frage 6:

Sieht der Senat die Gefahr, dass Konzeptvergabeverfahren als Instrument ausgehöhlt werden, wenn gewonnene Verfahren im Nachhinein (siehe Osdorfer Straße 17/18) torpediert werden?

Antwort zu 6:

Es wird davon ausgegangen, dass die Frage auf die grundsätzliche Förderfähigkeit von aus Konzeptverfahren hervorgegangenen Vorhaben abzielt. Bei Konzeptverfahren wird die Schaffung von Wohnraum, der nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähig ist, positiv bewertet. Darüber hinaus wird auf die Antwort der IBB zur Frage 5 hingewiesen.

Frage 7:

Wie gedenkt der Senat das Vertrauen zwischen der IBB und gemeinwohlorientierten Trägern und Genossenschaften wiederherzustellen, insbesondere angesichts der zuletzt geäußerten Kritik an der Förderpraxis der IBB?

Antwort zu 7:

Die IBB teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Akteure – IBB, SenStadt und die Genossenschaften – sind in einem intensiven Austausch, um gemeinsam auf Basis der geltenden Verwaltungsvorschriften und der Förderpraxis Lösungen zu finden.“

Der Senat versteht Genossenschaften als wichtige Akteure der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft und nimmt die Herausforderungen der (jungen) Genossenschaften entsprechend wahr und ernst. Der Senat begrüßt, dass mit der Berliner Genossenschaftsförderung in den letzten Jahren mehr als 200 Mio. Euro Fördermittel für mehrere Dutzend genossenschaftliche Neubau- und Ankaufsprojekte sowie für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen bewilligt werden konnten.

Um Lösungen für die aktuell diskutierten wirtschaftlich besonders herausfordernden Einzelfälle von genossenschaftlichen Neubauprojekten zu finden, steht der Senat auf allen Ebenen im intensiven und konstruktiven Austausch mit den jeweiligen Genossenschaften. U.a. fand zum Jahresanfang mit Vertreterinnen und Vertretern der jungen Genossenschaften und der IBB ein gemeinsamer Austausch statt, der von den teilnehmenden Akteurinnen und Akteuren positiv bewertet wurde. Zudem wurden weitere Abstimmungsprozesse zwischen den Antragstellenden, der IBB und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vereinbart, die nach Kenntnis des Senats auch stattfanden und so den konstruktiven Austausch zwischen Genossenschaften, Senat und IBB stärken.

Berlin, den 25.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen