

Senatsförderung für *Soziale Vielfalt* der Möckernkiez e.G.

Kurzprotokoll der Veranstaltung am 15. Juli 2020 mit Gästen des Berliner Senats, der BIM, des Vorstands und des Aufsichtsrates der Möckernkiez e.G.

auf Einladung der AGn Nachbarschaftshilfe, Kreuzberger Nachbarschaft, Politik sowie der Initiative 'Soziale Vielfalt'

A) Hintergrund, Fragestellungen, Organisation

- 1) Von den etwa 2.400 Mitgliedern der Möckernkiez e.G. haben rund 1.600 noch keine Wohnung im Möckernkiez. Das lässt ein Neubauprojekt der Möckernkiez e.G. erwägenswert erscheinen. Ein solches Projekt und seine Richtlinien bedürfen der Entscheidungen der MV. Wegen Covid 19 wurde die MV vom Mai 2020 unbestimmt verlegt, da Versammlungen mit mehr als 999 eingeladenen Personen noch nicht wieder gestattet sind.
- 2) Wie auch immer die Entscheidung für ein Neubauprojekt ausfallen wird, der dieser Bericht keinesfalls vorgreifen will: In vorbereitenden Überlegungen ist einigen Fehlentwicklungen möglichst vorzubeugen, die für das erste Projekt der Möckernkiez e.G. finanziell nahezu unvermeidlich geworden waren. Ganz entgegen unserem ursprünglichen Konzept wurden Genoss_innen mit geringeren Ersparnissen oder Kreditwürdigkeit oft faktisch von einer Wohnung im Möckernkiez ausgeschlossen, da sie die hohe Einlage nicht finanzieren konnten. Wichtige geplante Einrichtungen wie z.B. eine ‚Pflegestation‘ wurden nicht umgesetzt. Die erhoffte soziale Vielfalt konnte nur eingeschränkt realisiert werden.
- 3) Um diese damals fast unvermeidlichen Fehlentwicklungen zukünftig vermeiden zu können, gibt es eine Reihe von Überlegungen. Neben einem ‚Solidarfonds‘ und einer Fortsetzung der derzeitigen Mischkalkulation der Nutzungsbeiträge (‚Mieten‘), neben der Kalkulation der Pflegestation mit einer Anbieterin, die als Gewerbemieterin keine Einlage zu bezahlen hätte, waren die erheblichen Förderungen des Senats und der BIM daraufhin zu prüfen, ob sie auch für eine junge Genossenschaft fast ohne Rücklagen wie unsere geeignet sind. Daher luden - als Mitglieder der Initiative ‚Soziale Vielfalt‘, und

der AGs ‚Nachbarschaftshilfe‘, ‚Politik‘ und ‚Kreuzberger Nachbarschaft‘ - Ulrike Arnold, Thomas Fues und Johann Behrens für den 15. Juli 18 bis 20 Uhr als Vertretung des Berliner Senats Herrn Moschke (Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Frau Möhring (Geschäftsführerin) und Herrn Hetzel (Bereichsleiter Marketing) von der BIM ein. Vom Vorstand der Möckernkiez e.G. wurde Frank Nitzsche, vom Aufsichtsrat wurden Wolfgang Lössl, Sabine Jewasinski und Silvana Tiedemann für die Teilnahme gewonnen. Die Ergebnisse werden im Folgenden für die beiden Themen ‚Förderung des Grundstücks‘ und ‚Neubauförderung, Genossenschaftsförderung, EK-Ersatzdarlehen und Förderung des Erwerbs von Genossenschafts-Anteilen‘ berichtet. Frau Möhring, Herr Hetzel und Herr Moschke haben dankenswerterweise die zitierten Zahlen und Paragraphen gegengelesen und teilweise berichtigt. Für Frechheiten und Einschätzungen haftet selbstverständlich der Autor (Johann Behrens) allein.

B) Grundstücke des Senates

- 4) Nachdem Berlin in der Vergangenheit seine Grundstücke weitgehend verkaufte, vergibt Berlin seine verbliebenen Grundstücke grundsätzlich nur noch im Wege eines Erbbaurechts. Die Erbbauzinsen können, sofern Grundstücke im Wettbewerb im Rahmen von sogenannten Konzeptverfahren vergeben werden, entsprechend der Marktlage nicht nur günstig, also niedrig sein, sie sind im Falle von Wohnerbbaurechten auch für 90 Jahre garantiert: Vertraglich können die im Ergebnis eines Konzeptverfahrens vereinbarten Erbbauzinsen über die gesamte Vertragslaufzeit nur entsprechend der Verbraucherpreise erhöht werden, sie sind also an den statistisch erhobenen Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die Erbbauzinsen sind also verhältnismäßig nachhaltig kalkulierbar, wir würden künftigen Generationen von Möckernkiez-Genoss_innen keine Erbbaurechtsverträge mit unkalkulierbaren Zinsrisiken hinterlassen. Der Erbbauzins steht nach dem Vorkaufsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers, jedoch im Rang diesem gleichgestellt, im Grundbuch. Die Kreditinstitute folgen mit ihren dinglichen Besicherungen im Rang danach; hier unterstützt die BIM die Erbbaurechtsnehmer bei Bedarf auch im Gespräch mit den Kreditinstituten. Vergeben werden die Grundstücke des Senats nach einem ‚Konzeptverfahren‘: Öffentlich ausgeschrieben werden die Grundstücke mit Kriterien, die die Bieter mindestens erfüllen müssen (z.B. ein Drittel der Wohnungen zu 6,50 € pro qm/Monatsmiete,

Behindertengerechtigkeit, Kulturförderung, Atelierwohnungen mit öffentlicher Zugänglichkeit von Ausstellungen oder andere Kriterien). Unter den eingereichten Konzepten bewertet eine Jury das überzeugendste Konzept. Das Konzept muss die ausgeschriebenen Kriterien voll erfüllen (darf also keine anderen Kriterien vorschlagen), kann aber die Jury durch zusätzliche gemeinnützige Leistungen überzeugen. Auch einen Erbbauzins bieten die Bieter in ihrem Konzept an. Dieser wird jedoch so nachrangig bewertet, dass ein schlechtes Konzept mit einem hohen Erbbauzins nie ein gutes Konzept mit einem niedrigen Erbbauzins schlagen kann. Der angebotene Erbbauzins geht mit einer Gewichtung von 10 % in die Bewertung ein. Die Konzeptkriterien müssen in der Ausschreibung bekannt gegeben sein. Sie können vergaberechtlich nicht mehr geändert werden. Mit Konkurrentenklagen unterlegener Bieter gegen die BIM ist zu rechnen. Daher muss das Verfahren vergaberechtlich einwandfrei und transparent sein.

Das Konzeptverfahren braucht einige Zeit: Ab Veröffentlichung der Ausschreibung dauert es im Regelverfahren ca. 7 Monate, bis der Gewinner feststeht, der dann bis zu 12 Monaten Zeit hat, seine Finanzierung zu klären und den Vertrag mit der BIM endzuverhandeln. Senat bzw. Abgeordnetenhaus können ihn sich vorlegen lassen.

Die Konzepterstellung verursacht Kosten, die sich für die unterlegenen Bieter gar nicht oder nur als Trainingsausgabe für weitere Bewerbungen rechnen.

- 5) Die zu vergebenden Grundstücke stehen auf der Website der BIM. Das Angebot ist allerdings historisch begrenzt; die marktgängigen Baugrundstücke sind in den zurückliegenden Jahren vor Änderung der Liegenschaftspolitik veräußert bzw. vereinzelt auch noch an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgegeben worden. ‚Nicht marktgängig‘ heißen überspitzt gesagt solche Baugrundstücke, für die kein Investor in der Verkaufswelle des Senates einen angemessenen Preis zu zahlen bereit war.
- 6) Die Konzept-Kriterien für die Ausschreibung der Grundstücke werden von den Bezirken in ihren Flächen-Nutzungsentscheidungen geprägt. Wer die Konzept-Kriterien beeinflussen will, muss demokratisch in den Bezirken kommunalpolitisch diskutieren und mitarbeiten. Nach der Ausschreibung ist es für jede Diskussion über eine Änderung der Konzept-Kriterien zu spät.

7) Eine kleine, junge, aber sozial besonders engagierte Genossenschaft wie der Möckernkiez kann sich mit städtischen Wohnungsgesellschaften oder auch anderen Genossenschaften bei der Entwicklung eines Quartiers zusammenschließen. Zwar ist eine Genossenschaft nicht zwingend eine besonders soziale Einrichtung: Ihr Engagement muss nicht unbedingt über die Interessen ihrer Eigentümer hinaus in das Viertel gehen. Was die Möckernkiez e.G. aber in die Quartiersentwicklung einbringen kann, ist ihr basisdemokratisch (Mitglieder-Hausgruppen-Beirat-Vorstand) entwickeltes ‚bürgerschaftliches Engagement‘, das sich in mehr als 20 AGs für die gesamte Kreuzberger Nachbarschaft verwirklicht. Das macht ein Quartiersmanagement wirkungsvoller und unter Umständen sogar kostengünstiger als das etwas anonymere Quartiersmanagement städtischer Gesellschaften, von Eigentümergeinschaften, im sozialen Wohnungsbau und in den Mietshäusern. Alle diese Wohn- und Eigentumsformen wird es auch in Zukunft in den Vierteln geben. Sozial engagierte Genossenschaften können zu ihrer Entwicklung einen Beitrag leisten. Daher ist eine gemeinsame Konzeptentwicklung mit einer Wohnungsgesellschaft oder anderen Genossenschaften vorstellbar, bei der man sich Infrastrukturen teilt.

C) Neubau- und Genossenschaftsförderung des Senates (inkl. EK-Ersatzdarlehen, Erwerb von Geno-Anteilen, Genossenschaftsförderung)

8) Die Genossenschaftsförderung des Landes Berlin besteht aus drei Komponenten: Neubau, Bestandserwerb und Erwerb von Geschäftsanteilen. Für alle drei Komponenten werden zinslose Darlehen ausgegeben. Die Förderung des genossenschaftlichen Neubaus setzt auf der herkömmlichen Neubauförderung auf. Die Höhe des Förderdarlehens bemisst sich nach dem aktuellen Bodenrichtwert und beträgt bis zu 1800 € pro qm Wohnfläche. Ein Viertel dieses Kredits muss nicht zurückgezahlt werden (Fördermodell 1 mit Teilverzicht). Genossenschaften können zusätzlich ein Eigenkapitalergänzungsdarlehen in Höhe von 10 % der Investitionskosten, maximal jedoch 21.000 € pro Wohneinheit (gefördert und nicht gefördert), beantragen. Für die geförderten Wohnungen werden Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet. Die Anfangsmiete beträgt maximal 6,50 € bzw. 6,70 € (Fördermodell 1) oder 8,20 € (Fördermodell 2) pro qm Wohnfläche (Fördermodell 2 kann bei

Konzeptverfahren i.d.R. nicht in Anspruch genommen werden). Die geförderten Wohnungen können nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden. Einkommensschwachen Haushalten (innerhalb der Einkommensgrenzen für einen WBS in Berlin) können bei der IBB die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen oder projektbezogenen Beiträgen beantragen (max. 50.000 €). Wenn der Haushalt nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit immer noch WBS-berechtigt ist, führt das zum Verzicht auf Rückzahlung von einem Viertel des Kredits.

- 9) Im Rahmen der Neubauförderung werden weitere Zuschüsse gewährt, so z.B. für nachhaltiges Bauen (1200 € je geförderter Wohnung bei entsprechendem Zertifikat) sowie für architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten (bis zu 6000 € je geförderter Wohnung). Letzteres kommt insbesondere aufgrund behördlicher Anforderungen in Frage z.B. das Erfordernis zum Einbau von Lärmschutzfenstern.
- 10) Wohngeld gibt es bekanntlich bei Genossenschaftswohnungen ebenso wie bei allen anderen Wohnungen. Hier ist die Größe der Wohnung mitrelevant.
- 11) Die Moderatorin der Veranstaltung, Ulrike Arnold, dankte den Gästen für ihre zahlreichen Anregungen, und die Gäste freuten sich auf eine Fortsetzung des Gesprächs. Wenn sie auch keine vertraulichen Informationen mitteilen können, so sind sie doch an einem allgemeinen Austausch über die Vorstellungen unserer Genossenschaft sehr interessiert. Auch im Möckernkiez verdient die Veranstaltung eine Nachlese.
- 12) Es sind eine Reihe von Chancen sichtbar geworden, einige beim ersten Möckernkiez-Bau nahezu unvermeidliche Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden und soziale Vielfalt noch besser als bisher nachhaltig zu ermöglichen. Die Realisierung dieser auch durch den Berliner Senat eröffneten Chancen verlangt bis zum Einzug sicherlich einen großen Aufwand. Der zeitliche Aufwand für die Bau-Förderung des Senats (oben Abschnitt C) mag geringer sein als der Aufwand für die Bewerbung um ein sehr günstiges Grundstück in Erbbaurecht (oben Abschnitt B). Aber Auswahl, Entwicklung, Planung, Entscheidung und Bau brauchen so oder so ihre Zeit. Ohne das aktive Engagement der Hausgruppe 0 sind diese Entscheidungen schwerlich zu treffen und die Vorarbeiten schwerlich zu stemmen.