



Wohnungsbaugenossenschaft  
„Am Ostseeplatz“ eG

Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,  
Bauwesen und Kommunen  
Ausschussdrucksache  
20(24)091-G  
19.01.2023

Büro Kreuzberg  
Adalbertstraße 82  
10997 Berlin  
Tel.: 030-69 53 19 32  
Robotham@am-ostseeplatz.de

WBG „Am Ostseeplatz“ eG • Adalbertstraße 82 • 10997 Berlin

## Deutscher Bundestag

Ausschuss für Wohnen,  
Stadtentwicklung,  
Bauwesen und Kommunen

Berlin, 19.01.2023

## Schriftliche Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“

### Drucksache 20/1855

#### Verfasser der Stellungnahme:

David Robotham, kaufmännischer Projektsteuerer der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG

Die von der Fraktion der CDU/CSU formulierten Aufforderungen an die Bundesregierung sind ökonomisch für Einzelne interessant und lukrativ. Das gezeichnete Bild einer selbstgenutzten Privatimmobilie ist durchaus charmant. Die Freiheiten und Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens als alternative Eigentumsform geraten in der Erzählung jedoch in den Hintergrund. Die folgende Stellungnahme soll genossenschaftliches Wohnen als dritten Weg neben selbstgenutztem Privateigentum und fremdvermieteten Immobilien in Ballungsräumen in das Bewusstsein rufen. Wohnungsbaugenossenschaften schaffen dauerhaft günstigen Wohnraum für ihre Mitglieder. Die Häuser und Wohnungen gehören über die Genossenschaft allen Mitgliedern gemeinschaftlich. Durch Genossenschaften wird Wohnraum vor Spekulation geschützt, kulturelle Vielfalt wird gestärkt und lebendige Nachbarschaften werden erhalten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen keinen neuen Wohnraum schafft und ökonomisch Schwächere verdrängt. Anschaulich zeigt sich dies in der Kalkulation des Erwerbs einer aufgeteilten Immobilie, in welcher eine klaffende Diskrepanz herrscht zwischen der im Mietvertrag vereinbarten IST-Miete und der für den Erwerb notwendigen Kostenmiete bzw. Bankenannuität. Evident lässt man sich die Erzählung

von Freiheit in den eigenen vier Wänden teuer bezahlen. Dieser Trend setzt sich bei den Grundstückspreisen und Baukosten fort. Unter anderem aus diesem Grund hat der Bund die Umwandlung temporär verboten. Daher lautet der genossenschaftliche Appell, die Förderung vom Eigenheim so auszugestalten, dass es keine Preisspiralen produziert und andere Eigentumsformen kannibalisiert. Denn gerade genossenschaftliches Wohnen bietet große Vorteile und reale Freiheit gegenüber der Eigentumswohnung.

Zur Rechtsform der „Genossenschaft“ in der Wohnungswirtschaft ist eingangs zu betonen, dass diese sehr unterschiedlich angewendet werden kann. Sie ist daher grundsätzlich neutral zu betrachten und sollte anhand ihres Outputs für die Gesellschaft und für ihre Mitglieder bewertet werden. Eine konsolidierte Ein-Haus-Genossenschaft, welche entsprechend einer Wohneigentümergeinschaft aus einer abgeschlossenen Eigentumsgemeinschaft in einem Mehrfamilienhaus besteht, kann für das Individuum sehr attraktiv sein. In der Regel sinkt die zu entrichtende Kostenmiete mit der Entschuldung des Objektes. Dies setzt jedoch zu Beginn in der Regel eine Gruppe mit guter Bonität voraus. Eine expandierende Genossenschaft, welche bezweckt für eine wachsende Anzahl an Menschen mehrere Bestände zu bewirtschaften, tendiert in der Regel zur Stabilisation bis hin zur Stagnation der Mieten. Mithilfe des daraus resultierenden Vermögensaufbaus und der steigenden Kapitaldienstfähigkeit kann eine expandierende Genossenschaft in neue Bestände investieren. Dieses kollektive Wirtschaften ermöglicht, dass auch Menschen ohne entsprechende Eigenmittel oder Bonität Zugang zu einer bezahlbaren Wohnung erhalten können. Neben der ökonomischen Niedrigschwelligkeit bietet das genossenschaftliche Wohnen im bewohnten Bestand eine Risikostreuung anfallender Kosten auf die gesamte Genossenschaft, eine professionelle mieterorientierte Errichtung, Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gebäudes sowie eine höhere Flexibilität beim Wechsel zwischen Wohnung und Wohnort. Zudem meidet man die Einschränkungen durch das Aufnehmen von Schulden bei einer Bank. Man könnte annehmen, dass dem Bedürfnis nach Vermögensaufbau und der Altersvorsorge nicht begegnet wird, doch kann das Genossenschaftsmodell auch hier gegenüber der klassischen eigengenutzten Immobilie Vorteile haben. Während man beim Eigenheim auf eine singuläre Kapitalanlage setzt, kann das im genossenschaftlichen Mietmodell eingesparte zusätzlich verfügbare Haushaltseinkommen in diverse Kapitalanlagen zur Altersvorsorge investiert werden. Über diesen entsprechenden Zeitraum einer klassischen Immobilienfinanzierung von 20 bis 30 Jahren wächst entsprechendes Vermögen an, ohne sich zwischenzeitlich mit den Nachteilen eines Eigenheims auseinandersetzen zu müssen. Insbesondere in den Metropolen ist das bei dem zunehmend flexibilisierten, digitalisierten und globalisierten Arbeitsmarkt für Menschen nicht immer möglich oder ein Bedürfnis, sich auf diese Weise sesshaft zu machen.

In der isolierten Betrachtung des Mietsegments sind Genossenschaften evident das preisgünstigste Modell am Markt. Aus der Jahresstatistik aus 2019 vom *Verband Berlin-Brandenburgerischer Wohnungsunternehmen e.V.* (kurz BBU) ist zu entnehmen, dass die Bestandsverträge der verbandsanhängigen Genossenschaften im Schnitt mit 5,66 €/m<sup>2</sup> circa 16% günstiger waren als der stadtweite mittlere Quadratmeterpreis von 6,72 €/m<sup>2</sup>. Durch die anhaltende Steigerung bei den Neuvermietungspreisen driften die Mieten zwischen Genossenschaf-

ten und den sonstigen Marktmieten noch weiter auseinander. Auch in anderen Bereichen glänzen Genossenschaften. 85% der Genossenschaftswohnungsbestände innerhalb des BBU sind weitgehend modernisiert, während sonstige Gesellschaften innerhalb des BBU lediglich mit einem Anteil von 46% an modernisierten Wohnungen in die Statistik eingehen. Genossenschaften verzeichnen gegenüber dem Markt eine geringere Fluktuation und bieten geringere Betriebskosten. Der Gewinn an Lebensqualität durch den Ausschluss von Eigenbedarfskündigung, das Angebot der demokratischen Partizipation und der Möglichkeit den Mietvertrag an die nächste Generation zu vermachen, ist spürbar.

Im Rahmen der steuerfinanzierten Subvention von Wohnraumneuschaffung sind öffentliche Mittel bei Genossenschaften für die Öffentlichkeit besonders nachhaltig investiert. Der eingangs geschilderte Vermögensaufbau versetzt Baugenossenschaften in die Lage, weitere Investitionen in Wohnungsneubau aus eigener Kraft unabhängig von zusätzlichen Eigenmitteln zu tätigen. Gleichzeitig bleiben die Vermögenswerte in der Genossenschaft gebunden, sofern diese nicht aufgelöst wird, und werden zum Zwecke der Förderung ihrer Mitglieder eingesetzt. Da Förderkredite und Zuschüsse entsprechend vermögenswirksam sind, wirken diese weit über die Initialförderung hinaus. Im Eigenheimsektor werden solche vermögenswirksamen Subventionen dagegen der Volkswirtschaft entzogen, als Erbmasse weitergetragen und als Veräußerungsgewinn an Privatpersonen abgeführt. Die Attraktivität und Vorteile des genossenschaftlichen Kollektiveigentums sind somit auch aus öffentlicher Perspektive insbesondere für Ballungsräume nicht von der Hand zu weisen.

Die Förderkulisse auf Bundesebene berücksichtigt explizit Genossenschaften ausschließlich durch das KfW-Programm 134 mit dem Zweck, Genossenschaftsmitgliedern den Kauf von Genossenschaftsanteilen zu fördern. Grundsätzlich sind die Konditionen des KfW 134 ausgezeichnet, jedoch ist das Programm ausschließlich natürlichen Personen mit guter Bonität vorbehalten. Erfahrungsgemäß sind ein überschaubares Haushaltseinkommen, fortgeschrittenes Alter oder Selbstständigkeit die häufigsten Hürden, an welchen Personen bei der Bonitätsprüfung der bearbeitenden Hausbanken scheitern. Daher soll hier angeregt werden, analog zur Genossenschaftsförderung wie auf Landesebene in Berlin praktiziert, eine Genossenschaftsförderung aufzusetzen, welche von der Genossenschaft selbst beantragt werden kann. Denkbar sind Eigenkapitalersatzmittel, Zuschüsse oder zinslose bis zinsgünstige Darlehen. Darüber hinaus arbeiten Genossenschaften grundsätzlich mit denselben Förderprogrammen wie sonstige Bauherren. Dies sind vorrangig die KfW-Programme für energetische Sanierungen im Bestand oder für energieeffizienten Neubau. Aufgrund der anhaltend hohen Preise für Bau und Sanierung sind die aktuellen Förderungen kaum auskömmlich, um damit für mittlere bis niedrige Einkommensschichten passende Kostenmieten anzubieten. Zudem herrscht zurzeit große Unruhe, ob die aktuell geltenden Förderungen zum Zeitpunkt der Projektumsetzung noch existieren. Zwischen Projektbeginn und Förderantrag vergeht teils viel Zeit, da erst bauliche und rechtliche Anforderungen geprüft werden müssen, bevor im Zuge der fertigen und abgestimmten Planung die Finanzierung beginnt. Dabei besteht die Sorge, dass sich entsprechende Förderkonditionen zwischenzeitlich ändern.

Die Entwicklung der Förderlandschaft auf Landesebene in Berlin ist grundsätzlich positiv zu bewerten, wobei an vielen Stellen Verbesserungspotenzial besteht. Die für Genossenschaften bestehende Ankaufofförderung für Bestand hat sich bewährt. Für den Neubau bietet das Land Berlin für Genossenschaften ein sehr günstiges Ergänzungsdarlehen i.H.v. 10% der Bruttoprojekt-kosten als Eigenkapitalersatzmittel an. Für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau ist festzustellen, dass die Förderlogik zurzeit ausschließlich als eine Flächenförderung und nicht als eine Projektförderung ausgestaltet ist. Zwar wird Wohnraum für Menschen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen auf ein vergleichsweise sehr günstiges Niveau von 6,70-9,00€/m<sup>2</sup> heruntersubventioniert, es entstehen jedoch für den freifinanzierten Bereich im Neubau Kostenmieten von 13-15€/m<sup>2</sup> netto-kalt. Diese Diskrepanz in der Kaltmiete innerhalb eines Projektes mit identischer Wohnqualität kann eine demokratische Institution wie eine Genossenschaft belasten. Aus dieser Erfahrung wird angeregt, dass die Förderlogik für Genossenschaften auf eine Projektförderung umgestellt wird und Genossenschaften freistellt, das Preisniveau der Kostenmieten innerhalb des Projektes selbst festzulegen. Ferner sorgt die aktuelle Praxis des belegungsgebundenen Wohnraums auch zu sozialen Widersprüchen, da die Unterschreitung einer definierten Einkommensgrenze und damit die Rechtfertigung für den Zugang zu günstigem Wohnraum nur zum Zeitpunkt des Einzugs nachgewiesen werden muss. Daher müsste man grundsätzlich das Instrument der einkommensabhängigen Miete aufgreifen und durch Instrumente der Subjektförderung für Genossenschaftsmitglieder ergänzen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Genossenschaften einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Ballungsräumen leisten. Genossenschaftliche Angebote sind durchschnittlich günstiger als Angebote am freien Markt, die Bestände im besseren Zustand und für ihre Mitglieder ein hoher Garant für sicheres Wohnen. Genossenschaftliches Wohnen erfüllt den Wunsch nach den eigenen vier Wänden. Sie bieten in diesen volatilen Zeiten ein zeitgemäßes Angebot zur preisgünstigen Wohnraumversorgung und begegnen dem individuellen Bedürfnis nach risikoarmer Freiheit und Flexibilität. Daher muss auch auf Bundesebene die Förderkulisse explizit für Genossenschaften verbessert werden, um gezielt den Grundstückserwerb zu erleichtern und klimagerechte- sowie energetische Maßnahmen zu verträglichen Kostenmieten für Mieterinnen und Mieter finanzieren zu können. Hierbei ist ausdrücklich zu betonen, dass Genossenschaften als privatwirtschaftliche Akteure nicht mit den sonstigen profitorientierten privatwirtschaftlichen Akteuren vergleichbar sind. Es muss daher bei der Überarbeitung der Förderkulisse eine Bewertungsmatrix eingeführt werden, welche gezielt expandierenden Baugenossenschaften in der Errichtung und energetischen Sanierung von Wohnimmobilien unterstützt.