

**Antrag 81/II/2019**

**KDV Pankow**

**Der Landesparteitag möge beschließen:**

**Genossenschaften als Partner für eine solidarische Stadtentwicklung behandeln**

1 **Es wird Zeit für den Beginn einer neuen Partnerschaft zwi-**  
 2 **schen Berlin und den Genossenschaften.**

3  
 4 Ohne die Genossenschaften wird es Berlin nicht gelin-  
 5 gen, wieder eine bessere Situation am Wohnungsmarkt  
 6 zu schaffen. In Wien leben 60% der Menschen in Woh-  
 7 nungen, die im Gemeinwohlinteresse verwaltet werden,  
 8 davon sind ca. 220.000 städtisch und ca. 210.000 von  
 9 gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, davon ca.  
 10 105.000 genossenschaftlich.

11  
 12 Berlin sollte sich auch zum Ziel knapp die Hälfte des  
 13 Wohnungsbestandes gemeinwohlorientiert bewirtschaf-  
 14 ten zu lassen. Allein mit städtischen Gesellschaften ist  
 15 dieses Ziel nicht zu erreichen, daher bedarf es der ge-  
 16 zielten Förderung des genossenschaftlichen Neubaus und  
 17 des Bestandserwerbs durch Genossenschaften. Darüber  
 18 hinaus ist ein Bündnis für soziales und bezahlbares Woh-  
 19 nen nach dem Vorbild des Bündnisses für das Wohnen  
 20 in Hamburg erstrebenswert. Im Hinblick auf die Weiter-  
 21 entwicklung einer kooperativen Wohnungspolitik mit den  
 22 verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft, Mie-  
 23 tervertretern und dem Senat konnte Hamburg hier viel  
 24 erreichen. Die gemeinsame Zielsetzung, die angemesse-  
 25 ne Wohnraumversorgung der Bevölkerung auf einem dau-  
 26 erhaft hohen Niveau weiterzuentwickeln und die Unter-  
 27 setzung dieser gemeinsamen Zielsetzung mit konkreten  
 28 Maßnahmen und Zielen ist hierbei beispielgebend. Als  
 29 Kernziel wurde vereinbart jährlich Baugenehmigungen  
 30 für mindestens 10.000 Wohneinheiten sicher zu stellen,  
 31 wovon 30% auf den geförderten Mietwohnungsbau mit  
 32 Mietpreis und Belegungsbindungen entfallen müssen.  
 33 Hierfür sichert die Verwaltung straffe Genehmigungsver-  
 34 fahren, die Bereitstellung bezahlbarer städtischer Flächen  
 35 und eine Aufstockung der Wohnraumförderung zu.

36  
 37 **Folgende konkrete Maßnahmen strebt daher die SPD an:**

- 38
- 39 • Zielgerichtete Vergabe von größeren Grundstücken
- 40 an Genossenschaften nach dem Münchener Vor-
- 41 bild über Konzeptverfahren zum Festpreis, die eine
- 42 sozialverträgliche Miete ermöglicht (Residualwert-
- 43 verfahren) und im Gegenzug die Genossenschaften
- 44 langfristig bindet.
- 45 • Direkte und zeitnahe Vergabe von Grundstücken an
- 46 Genossenschaften zur Ergänzung/Schließung be-
- 47 stehender Bestände.
- 48 • Umsetzung eines oder mehrerer Modellvorhaben

**Empfehlung der Antragskommission**

**Annahme in der Fassung der AK (Konsens)**

**Es wird Zeit für den Beginn einer neuen Partnerschaft zwi-**  
**schen Berlin und den Genossenschaften.**

Ohne die Genossenschaften wird es Berlin nicht gelin-  
 gen, wieder eine bessere Situation am Wohnungsmarkt  
 zu schaffen. In Wien leben 60% der Menschen in Woh-  
 nungen, die im Gemeinwohlinteresse verwaltet werden,  
 davon sind ca. 220.000 städtisch und ca. 210.000 von  
 gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, davon ca.  
 105.000 genossenschaftlich.

Berlin sollte sich auch zum Ziel knapp die Hälfte des  
 Wohnungsbestandes gemeinwohlorientiert bewirtschaf-  
 ten zu lassen. Allein mit städtischen Gesellschaften ist  
 dieses Ziel nicht zu erreichen, daher bedarf es der ge-  
 zielten Förderung des genossenschaftlichen Neubaus und  
 des Bestandserwerbs durch Genossenschaften. Darüber  
 hinaus ist ein Bündnis für soziales und bezahlbares Woh-  
 nen nach dem Vorbild des Bündnisses für das Wohnen  
 in Hamburg erstrebenswert. Im Hinblick auf die Weiter-  
 entwicklung einer kooperativen Wohnungspolitik mit den  
 verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft, Mie-  
 tervertretern und dem Senat konnte Hamburg hier viel  
 erreichen. Die gemeinsame Zielsetzung, die angemesse-  
 ne Wohnraumversorgung der Bevölkerung auf einem dau-  
 erhaft hohen Niveau weiterzuentwickeln und die Unter-  
 setzung dieser gemeinsamen Zielsetzung mit konkreten  
 Maßnahmen und Zielen ist hierbei beispielgebend. Als  
 Kernziel wurde vereinbart jährlich Baugenehmigungen  
 für mindestens 10.000 Wohneinheiten sicher zu stellen,  
 wovon 30% auf den geförderten Mietwohnungsbau mit  
 Mietpreis und Belegungsbindungen entfallen müssen.  
 Hierfür sichert die Verwaltung straffe Genehmigungsver-  
 fahren, die Bereitstellung bezahlbarer städtischer Flächen  
 und eine Aufstockung der Wohnraumförderung zu.

**Folgende konkrete Maßnahmen strebt daher die SPD an:**

- Zielgerichtete Vergabe von größeren Grundstücken
- an Genossenschaften über Konzeptverfahren zum
- Festpreis, die eine sozialverträgliche Miete ermög-
- licht (Residualwertverfahren) und im Gegenzug die
- Genossenschaften langfristig bindet. **Über die Ver-**
- gabe von Erbbaurechten wollen wir sicherstellen,**
- dass kein Boden endgültig veräußert wird.**
- Direkte und zeitnahe Vergabe von Grundstücken an
- Genossenschaften zur Ergänzung/Schließung be-
- stehender Bestände.

- 49 für ein Genossenschaftsquartier, in dem mehrere  
50 Genossenschaften gemeinsam bauen können.
- 51 • Bereitstellung von auskömmlichen Fördermitteln  
52 und Nachrangdarlehen, damit Genossenschaften in  
53 der Lage sind, Mitglieder mit einem geringen Ein-  
54 kommen aufzunehmen. Aushandlung der Förderbe-  
55 dingungen auf Augenhöhe, z.B. mittelbare Belegun-  
56 gen, etc.
  - 57 • Kein Mietenstopp für Genossenschaften, sondern  
58 eine Mietobergrenze, die sich am Mietspiegel ori-  
59 entiert, um weiteren genossenschaftlichen Woh-  
60 nungsneubau und Bestandserwerb zu finanzieren.
  - 61 • Regelung des Mietendeckels in einer Weise, dass  
62 er Genossenschaften die Möglichkeit zur energeti-  
63 schen Modernisierung und dem barrierefreien Um-  
64 bau sowie zum Neubau lässt.
  - 65 • Unterstützung von Genossenschaften, damit sie  
66 auch als Partner von Berlin bei der Wahrnehmung  
67 von Vorkaufsrechten zugunsten Dritter in Milieu-  
68 schutzgebieten zum Zuge kommen
  - 69 • Keine bürokratischen Regeln, die gegen das Selbst-  
70 bestimmungsrecht der Genossenschaften versto-  
71 ßen!
  - 72 • Eine Bundesratsinitiative mit dem Ziel zu starten,  
73 genossenschaftlichen Wohnungsbau vergleichbar  
74 dem sozialen Wohnungsbau in Bebauungsplänen  
75 absichern zu können.

76  
77

#### 78 **Begründung**

79 Wohnungsbaugenossenschaften spielen zur Sicherung  
80 von bezahlbarem und spekulationsfreiem Wohnraum  
81 auch in Berlin eine wichtige Rolle. Ca. 185.000 Wohnun-  
82 gen befinden sich in Berlin im Eigentum einer Vielzahl von  
83 unterschiedlichen Genossenschaften und damit ihrer Mit-  
84 glieder - eine besondere Form der demokratischen Verge-  
85 sellschaftung. Nicht umsonst wurde die Genossenschafts-  
86 idee als immaterielles Weltkulturerbe anerkannt.

87

88 Die Durchschnittsmiete bei den Berliner Genossenschaf-  
89 ten liegt aktuell bei ca. 5,90 € pro qm und damit un-  
90 terhalb der Mittelwerte des Berliner Mietspiegels, un-  
91 terhalb der Durchschnittsmieten der städtischen Woh-  
92 nungsbaugesellschaften sowie ganz erheblich unter den  
93 Angebotsmieten. Damit gilt dort Gemeinwohl vor Eigen-  
94 sinn! Selbstverständlich gibt es Unterschiede zwischen  
95 den Genossenschaften, vor allem aufgrund des Baual-  
96 ters der Gebäude und dem Alter der Genossenschaften,  
97 denn alle Genossenschaften müssen wirtschaftlich arbei-  
98 ten und ihre Bestände gut in Stand halten.

99

100 Die Genossenschaften bieten aber nicht nur bezahlbaren  
101 Wohnraum - sie schaffen barrierefreien Wohnraum für

- Umsetzung eines oder mehrerer Modellvorhaben für ein Genossenschaftsquartier, in dem mehrere Genossenschaften gemeinsam bauen können.
- Bereitstellung von auskömmlichen Fördermitteln und Nachrangdarlehen, damit Genossenschaften in der Lage sind, Mitglieder mit einem geringen Einkommen aufzunehmen. Aushandlung der Förderbedingungen auf Augenhöhe, z.B. mittelbare Belegungen, etc.
- Unterstützung von Genossenschaften, damit sie auch als Partner von Berlin bei der Wahrnehmung von Vorkaufsrechten zugunsten Dritter in Milieuschutzgebieten zum Zuge kommen
- Keine bürokratischen Regeln, die gegen das Selbstbestimmungsrecht der Genossenschaften verstoßen!
- Eine Bundesratsinitiative mit dem Ziel zu starten, genossenschaftlichen Wohnungsbau vergleichbar dem sozialen Wohnungsbau in Bebauungsplänen absichern zu können.

102 Menschen mit Behinderungen, Wohnraum für Geflüchte-  
103 te und sind oftmals auch Vorreiter für klimafreundliches  
104 Wohnen (u.a. Mieterstrom). Auch in sozialer Hinsicht set-  
105 zen sie wichtige Impulse in ihren Quartieren und engagie-  
106 ren sich mit Feiern, Gemeinschaftsräumen und vielseitigen  
107 Angeboten für eine lebendige Nachbarschaft. Genos-  
108 senschaften praktizieren i.d.R. ein vorbildliches Umzugs-  
109 management in ihren Beständen und ermöglichen so den  
110 Austausch von Wohnungen z.B. zwischen jungen Familien  
111 und älteren Menschen, die kleineren aber altersgerechten  
112 Wohnraum brauchen. Demokratie und Mitbestimmung  
113 werden hier i.d.R. vorbildlich praktiziert.

114

115 Die Genossenschaften praktizieren anders als alle ande-  
116 ren Vermieter in Berlin das „Wiener Modell“ - hier kann  
117 jeder leben und alle Einkommenschichten leben unter  
118 einem Dach. Dies ist besonders wichtig für Familien und  
119 Alleinstehende mit mittlerem Einkommen, die keinen  
120 Wohnberechtigungsschein und damit keinen besonderen  
121 Zugang zum sozialen Wohnungsbau und den städtischen  
122 Wohnungsbaugesellschaften haben. Dazu kommt, dass  
123 der Wohnungsbestand der Genossenschaften in den letz-  
124 ten Jahrzehnten gewachsen ist, während die Stadt Berlin  
125 fast 200.000 Wohnungen veräußert hat.

126

127 Allerdings hat das Verhältnis zwischen den Genossen-  
128 schaften und weiten Teilen der Berliner Politik und Verwal-  
129 tung extrem gelitten, dafür sind folgende Entwicklungen  
130 verantwortlich:

- 131 • Genossenschaften im Osten der Stadt haben stark  
132 unter den willkürlichen Altschulden aus dem Ein-  
133 gangsvertrag gelitten und haben Jahre gebraucht,  
134 um sich zu stabilisieren.
- 135 • Die erste rot-rote Koalition (2002-2006) hat die An-  
136 schlussförderung im sozialen Wohnungsbau gestri-  
137 chen und dabei keinen Unterschied zwischen Bau-  
138 trägerprojekten und Genossenschaften gemacht.  
139 Der Wegfall der Anschlussförderungen stellte viele  
140 Genossenschaften vor finanzielle Probleme, weil sie  
141 – anders als profitorientierte Vermieter – den Aus-  
142 fall nicht durch Erhöhungen der Mieten auf die so  
143 genannten „Kostenmieten“ kompensiert haben.
- 144 • Die Förderung für Genossenschaftsprojekte wurde  
145 unter der rot-roten Regierung in Berlin völlig ein-  
146 gestellt. Die Streichung der Anfang 2000 für die  
147 Neugründung von Genossenschaften aufgelegten  
148 Förderung, die die Gründung der Mietergenossen-  
149 schaften „Ostseeplatz“, „Wöhlertgarten“ und „Bre-  
150 mer Höhe“ ermöglichte, war besonders dramatisch,  
151 weil dadurch bereits fest eingeplante Projekte wie  
152 der Schutz der „kleinen Bremer Höhe“ nicht umge-  
153 setzt werden konnten.
- 154 • Als unter Rot-Rot die 65.000 Wohnungen der GSW

155 im Jahr 2004 für 405 Mio. € verkauft wurden - also  
156 für ca. 6.200 € pro *Wohnung* - gab es keine Chan-  
157 ce für Genossenschaften hier als sozialer Bestands-  
158 halter aktiv zu werden. Dies wäre nur möglich ge-  
159 wesen, wenn man einzelne Wohnanlagen mit ho-  
160 hen sozialen Auflagen und langfristigen Bindungen  
161 von 30 Jahren und mehr - und nicht 10 Jahren wie  
162 geschehen - ausgeschrieben hätte. Dann hätten die  
163 Genossenschaften ihre Vorteile ausspielen können.

- 164 • Es gibt eine Vielzahl sehr gelungener Neubaupro-  
165 jekte der Berliner Wohnungsgenossenschaften in  
166 den letzten 10 Jahren – mehrere davon in Rahmen  
167 von Wettbewerben ausgezeichnet. Viele Genossen-  
168 schaften haben schon einen großen Teil ihrer Ver-  
169 dichtungsmöglichkeiten genutzt und in ihren vor-  
170 handenen Beständen – zumeist unter Beteiligung  
171 und im Einvernehmen der anwohnenden Mitglieder  
172 - verdichtet. Aktuell kommt das genossenschaftli-  
173 che Bauen in Berlin jedoch bald zum Erliegen, da sie  
174 kein Bauland mehr zur Verfügung haben. Es war die  
175 Berliner SPD, die in den letzten Jahren eine Kehrt-  
176 wende in der öffentlichen Liegenschaftspolitik des  
177 Landes durchgesetzt hat. So war es die Berliner SPD,  
178 die im Jahr 2011 im Gegensatz zu den anderen Par-  
179 teien in Berlin die Privatisierung der BIH (heute Ber-  
180 linnovo) verhinderte. Die Weiterentwicklung dieser  
181 neue Liegenschaftspolitik im Rahmen einer koope-  
182 rativen Wohnungspolitik des Landes Berlins, die da-  
183 zu führt, dass die Genossenschaften Bauland zu  
184 Konditionen erhalten, die es ermöglichen, die Zie-  
185 le des Landes – dauerhaft günstigen und sicheren  
186 Wohnraum zu bauen – umsetzen zu könnten, wäre  
187 nur konsequent.
- 188 • Genossenschaften werden als „private Rechtsform“  
189 beurteilt und damit auf eine Stufe mit priva-  
190 ten Bauträgern gestellt und damit ihr kollektiv-  
191 demokratischer Charakter und ihre Bedeutung für  
192 das Gemeinwohl negiert.
- 193 • Genossenschaften sollen beim von Frau Senatorin  
194 Lompscher verordneten Mietenstopp genauso be-  
195 handelt werden wie Spekulanten, obwohl sie stei-  
196 gende Einnahmen aufgrund von steigenden Kosten  
197 brauchen und die Gesamtstrategie der Genossen-  
198 schaft von den demokratisch gewählten Gremien  
199 beschlossen wird. Da Genossenschaften im Sinne  
200 ihrer Mitglieder die Nutzungsentgelte knapp kalku-  
201 lieren (wie die günstigen Mieten zeigen), sind sie  
202 bei steigenden Preisen insbesondere im Baubereich,  
203 bei der Instandhaltung sowie in der Lohnstruktur  
204 auf regelmäßig moderat steigende Mieten ange-  
205 wiesen. Die Unsicherheit für die wirtschaftliche Ent-  
206 wicklung durch den Mietenstopp wird sich zwangs-  
207 läufig auch auf evtl. noch bestehende Neubauvor-

208        haben der Genossenschaften negativ auswirken.  
209