

Berlin braucht Förderung für gemeinwohlorientierte Unternehmen, ihre Häuser und deren Bewohner*innen

Die Mitglieder des Netzwerk-GI ziehen Erkenntnisse aus dem Wohnraumförderfonds Berlin (2018 bis 2021) und machen konkrete Vorschläge für dessen Veränderung und Weiterführung.

Die Mitglieder des Netzwerk-GI schlagen folgende Änderungen vor:

- Regelmäßige Veröffentlichung der Verfügbarkeit der Fördermittel, solange diese derart limitiert bleiben
- Anspruchsberechtigung von Unternehmen unabhängig von der Rechtsform mit inhaltlichen Kriterien prüfen
- Inhaltliche Kriterien, Nachprüfbarkeit und rechtliche Absicherung für die Operationalisierbarkeit der Vergabe aufstellen
- 5 Eigenständige Förderwege für Unternehmen: „freier“ und „gebundener“ Bestandserwerb, Neubau, Organisationsgründung und projektbezogene Eigenkapitalersatz-Darlehen
- Periodische bedarfsorientierte Anpassung der Fördermittel – Fördertöpfe müssen nicht derart gedeckelt sein wie aktuell!
- Eigenständiger Förderweg für den genossenschaftlichen Anteilswerb – Anspruchsberechtigung auf Zielgruppe anpassen
- Kollaboratives Gremium zur Beratung für Antragstellende und zur Aufsicht über die Vergabe von Mitteln

Die Erfahrungen von Projektvertreter*innen mit den Förderwegen Anteilswerb, Bestandserwerb und Neubau zeigen:

- Nicht eindeutige Zuständigkeiten bei Verwaltung und IBB
- Missverhältnisse zwischen der hohen Anzahl von Anträgen und der niedrigen Anzahl von Bewilligungen
- Missverhältnisse zwischen den bewilligten Mitteln für Bestandserwerb (überbucht) einerseits und Anteils- sowie Neubauförderung (minimal ausgeschöpft) andererseits
- (Zu) Hohe Bürokratisierung und dadurch hohes Konfliktpotential in der Mittelvergabe und –verwaltung durch die IBB
- Ausblenden der gemeinwohlorientierten Immobilienunternehmen abseits von Genossenschaften
- Unwirksame Ausrichtung der Förderung des Anteilserwerbs an der bedürftigen und adressierten Zielgruppe vorbei

AUSGANGSLAGE

In den bisher aufgesetzten Förderprogrammen für Genossenschaften und für den genossenschaftlichen Anteilswerb sind gute Ansätze erkennbar. In der Anwendung, Umsetzung und Verfügbarkeit der Fördermittel sind Verbesserungen möglich und notwendig.

Im Sinne einer lösungsorientierten und pragmatischen Stadt- und Immobilienpolitik und zur Verbesserung der Situation für Unternehmen der gemeinwohlorientierten Immobilienwirtschaft (GI-Unternehmen), Mietende und Hinzukommende in Berlin, braucht es zusätzliche Maßnahmen.

In den Wahlprogrammen und Entwürfen der Parteien wird mitunter 50% gemeinwohlorientierter Immobilienbestand angestrebt und Kooperation mit entsprechenden Unternehmen betont.

Mit den aufgeführten Lösungsansätzen und Problemstellungen leisten die Mitglieder und Unterstützer*innen des Netzwerk GI einen konstruktiven Beitrag für den Umgang mit einigen aktuellen Herausforderungen und für einen gemeinschaftlichen Ausweg aus der Kapitalisierung des Wohnungs- und Immobilienmarkts. Für die nächste Legislaturperiode braucht Berlin eine inhaltlich ausgerichtete und wirksame Förderung für gemeinwohlorientierte Immobilien, ihre Nutzer*innen und Eigentumsformen.

1. Vorschlag: Anwendung ausweiten

Die Anspruchsberechtigung sollte abseits der Rechtsform der Antragstellenden liegen. Eine gemeinwohlorientierte Förderung braucht inhaltliche Kriterien.

Zur Operationalisierbarkeit müssen diese Kriterien in ihrer Dienlichkeit für öffentliche Zwecke eindeutig sein. Inhaltliche Vorgaben bspw. für Eigentum und Bewirtschaftung aufzustellen ist eine Herausforderung, aber weitaus zielführender und nachhaltiger als das Abstellen auf eine Rechtsform. Die Erfüllung dieser Vorgaben muss nachprüfbar sein und sollte durch Rückzahlungsverpflichtung bei Nicht-Einhaltung rechtlich langfristig abgesichert werden. Die Mitglieder und Unterstützer*innen des Netzwerks GI arbeiten hierfür bereits an einem Entwurf.

Bestandserwerb einerseits über und andererseits ohne ein kommunales Vorkaufsrecht sollte in der Förderung differenziert betrachtet werden, wohingegen die damit verbundenen Bindungen dieselben sein können.

Für gebundenen Bestandserwerb mittels Vorkaufsrecht würde ein nicht limitiertes Förderdarlehen mit max. 0,75% Zins über die IBB zum Erhalt der Wirksamkeit des Instruments beitragen. Ein Eigenkapital-Ersatz-Darlehen könnte darüber hinaus die Wirtschaftlichkeit der GI-Unternehmen garantieren, die sich für Vorkäufe anbieten und sich damit dem Preisdruck des kapitalisierten Markts aussetzen. Ein Anstieg von Vorkäufen würde das anhaltende renditeorientierte Marktgeschehen ausbremsen.

Die bisherige Förderung des Bestandserwerbs sollte explizit auf freie Ankäufe durch GI-Unternehmen ausgerichtet werden. Hier ist auf die Initiative Häuser Bewegen eG i.G. und die Tätigkeiten der AKS Gemeinwohl Xhain im Bereich des sogenannten „präventiven Erwerbs“ hinzuweisen. Für beide Strukturen wird eine gesicherte und langfristige Finanzierung (z.B. im Rahmen der neuen Förderrichtlinie) empfohlen.

Die schuldrechtliche Absicherung durch Grundschulden sollte grundsätzlich nachrangig erfolgen, wobei auf Einmalvaluierungserklärungen, Abtretung der Rückgewähransprüche oder die Verpflichtung zur Realteilung nach WEG und wohnungsbezogene Absicherung generell verzichtet werden sollte.

Über die bestehenden Förderwege hinaus, sollte eine neue Förderung für die Gründung und Startkapitalfinanzierung von gemeinwohlorientierten Unternehmen inklusive Anlaufstelle auf Landesebene eingerichtet werden.

Die Realisierung von gemeinwohlorientierten Projekten mit Boden und Immobilien scheitern oft an mangelndem Eigenkapital. Es braucht projektbezogene und wirksame Eigenkapitalersatzdarlehen – ein Vorhaben, das ursprünglich mit den bestehenden Programmen verfolgt wurde.

Die Förderung des Anteilserwerbs als Subjektförderung ist hinsichtlich der Zielgruppe dringend und bedarfsorientiert anpassungsfähig. Besonders förderwürdige Zielgruppen fallen wegen der Anspruchsbedingungen, der Bonitätsprüfung oder langer sowie aufwendiger Planung und Prüfung durch das Raster. Es braucht eine Förderung unabhängig von begrenztem Aufenthaltsstatus, Leistungsbezug oder niedriger Einkommensgrenze. Durch direkten Anteilskauf, Bürgschaften und Kostenübernahme für die Unterkunft (KdU-Richtlinie) könnte denjenigen geholfen werden, die es brauchen. Hierfür wird ein eigenes Papier des Netzwerk GI veröffentlicht.

2. Vorschlag: Anwendung vereinfachen

Die Verfügbarkeit der Fördermittel sollte grundsätzlich öffentlich einsehbar sein, solange die Budgets limitiert sind. Eine derart limitierte Budgetierung für Darlehen, wie sie aktuell vorgesehen wird, ist aus Sicht der Projektvertreter*innen und Unternehmen jedoch nicht zwingend notwendig.

Außerdem sollte zugänglich sein, unter welchen zusätzlichen Anforderungen abseits der grundlegenden Antragsbedingungen die Bewilligung von Mitteln möglich ist, z.B. in Bezug auf wirtschaftliche Härtefälle, Wirtschaftlichkeit und Bewirtschaftungserfordernisse oder freiwillige Mieterhöhungen.

Die nicht eindeutigen Zuständigkeiten zwischen den Senatsverwaltungen und der IBB führen regelmäßig zu kommunikativen und operativen Komplikationen. Ein Beratungsgremium zusammengesetzt aus Vertreter*innen von Förderprojekten, SenFIN, SenSW, IBB und AGH-Bewilligungsausschuss könnte die erforderliche Verständigung der Beteiligten herbeiführen sowie Konfliktsituationen vorbeugen und lösen.

Das Netzwerk GI (Netzwerk gemeinwohlorientierter Immobilienakteur*innen) versteht sich als ›Think Tank‹, der Impulse gibt zur operativen Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Die Mitglieder sind Menschen mit praktischer Erfahrung in bauwirtschaftlichen Bereichen wie Objektplanung, Immobilien-Management, -betrieb und -verwaltung. Sie sind alle in gemeinwohlorientierten Unternehmen oder Projekten tätig (z.B. Genossenschaften, Syndikaten, Verbänden usw.). Alle sind mit Projekten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aktiv, in ihrem Handlungsfeld aber nicht auf den Bezirk beschränkt.

Website (in Aufbau): <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/akteure/netzwerk-gi/>