

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Verbindlichkeit und Transparenz – Genossenschaften im Wohnungsbau stärken!

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, gemeinsam mit der Investitionsbank Berlin (IBB), der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) sowie den Interessenvertretungen der Wohnungsbaugenossenschaften die Förderbedingungen für gemeinwohlorientierte Träger grundlegend zu reformieren. Ziel ist es, regulatorische Hürden abzubauen, transparente Verfahren zu etablieren, Planungssicherheit zu gewährleisten, Wachstum zu ermöglichen und Erbbauverträge so zu gestalten, dass sie eine Finanzierung nicht verhindern.

1. Festsetzung von Zielvolumen: Für den genossenschaftlichen Sektor wird ein jährliches Förderziel von 1.000 Wohnungen festgelegt. Damit wird auch der Vorgabe aus der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus 2025 (VV Sozialer Wohnungsbau 2025) entsprochen, die eine Priorisierung der Förderung genossenschaftlicher Wohnformen formuliert.¹

2. Transparente und verbindliche Verfahren bei der IBB: Es sollen bei der IBB transparente und verbindliche Verfahren eingeführt werden. Dazu gehören klar definierte, öffentlich zugängliche Kriterien für Förderzusagen, ein möglichst verbindliches Vorprüfverfahren, das Projektträger bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die grundsätzliche Förderfähigkeit und das mögliche Fördervolumen informiert, sowie die Festlegung verbindlicher Bearbeitungsfristen von max. drei Monaten je Vorgang seitens der IBB. Persönliche Beratungsgespräche mit Antragsstellenden müssen verpflichtend angeboten werden, so wie es bei anderen Förderbanken in Deutschland üblich ist.

¹ „Die Länder nehmen zur Kenntnis, dass der Bund eine angemessene Berücksichtigung von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und wohngemeinnützigen Unternehmen bei der Förderung befürwortet. Bund und Länder stimmen überein, vorhandene Mittel möglichst auszuschöpfen und Ausgabereste zu reduzieren.“ (S. 3)

3. Frühzeitige Planungssicherheit herstellen: Es ist sicherzustellen, dass Genossenschaften bereits in der Konzept- oder Vorplanungsphase verbindliche Förderaussagen erhalten können. Gerade in der Frühphase eines Projekts entstehen durch den Kauf eines Grundstücks und die Erstellung einer genehmigungsfähigen Planung Investitionskosten in Millionenhöhe, die ohne entsprechende Sicherheiten ein erhebliches Risiko darstellen. Der Senat soll gemeinsam mit der IBB geeignete Instrumente, wie beispielsweise eine einjährige Anhandgabe des Grundstücks bzw. Erbbaurechts, entwickeln, um diese Risiken insbesondere für junge Genossenschaften zu minimieren. Außerdem müssen Regelungen und Anforderungen aus Konzeptvergaben mit den Grundsätzen der Wohnbauförderungen angeglichen werden und Widersprüche aufgehoben werden.

4. Neuregelung der Eigenkapitalquote: Die Regelungen zur Eigenkapitalquote sind zu überarbeiten bzw. zu flexibilisieren. Denn gerade junge Genossenschaften sind oft eigenkapitalschwach und können selten die geforderten Quoten darstellen. Darüber hinaus sind insbesondere nachrangige Direktkredite als Eigenkapital anzuerkennen, wie es bei Vorhaben des Mietshäusersyndikats vorherrschend ist. Das Erbbaurecht wie auch Eigenkapitalersatzmittel finden in der Bewertung gar keine ausreichende Berücksichtigung.

5. Personalaufstockung bei der IBB: Durch eine angemessene Erhöhung des Verwaltungskostenbudgets soll eine personelle Aufstockung bei der IBB ermöglicht werden, um Förderanträge zügig und fachkundig bearbeiten zu können. Zudem sollte auf Landesebene eine Stabsstelle eingerichtet werden, die die Umsetzung der neuen Rahmenvereinbarung mit dem Bund koordiniert, die Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte bündelt und als zentrale Schnittstelle zwischen Bund, Land und Wohnungswirtschaft fungiert.

6. Erbbauverträge finanzierungsfähig gestalten: Die bestehenden Standard-Erbbauverträge sind so zu überarbeiten, dass sie die Finanzierungsmöglichkeiten der Genossenschaften nicht einschränken. Dazu gehören die Möglichkeit, notwendige Zusatzvereinbarungen zur Besicherung von Bankkrediten zu treffen, sowie die Anpassung der Heimfallregelungen, um die Kreditvergabe zu erleichtern. Der Senat soll diese Überarbeitung in enger Abstimmung mit der BIM und der IBB vornehmen und praktikable Vertragsmodelle entwickeln.

Dem Abgeordnetenhaus ist zum 30. April 2026 zu berichten.

Begründung

Wohnungsbaugenossenschaften sind neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen und privaten Trägern eine unverzichtbare dritte Säule für die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berlin. Sie entziehen Wohnungen dauerhaft der Spekulation, fördern stabile Nachbarschaften und stehen für soziale Durchmischung.

Ungeachtet ihrer gesamtgesellschaftlichen Bedeutung werden insbesondere junge und gemeinwohlorientierte Genossenschaften derzeit im Förderprozess strukturell benachteiligt. Die Förderpraxis der IBB ist geprägt von fehlender Transparenz und wenig planbarer Kommunikation, langen Bearbeitungszeiten ohne Fristen, fehlenden verbindlichen Vorprüfungen und Förderaussagen sowie Vertragsklauseln in Erbbauverträgen, die Finanzierungen erschweren. Gerade für junge Genossenschaften bedeutet dies ein hohes Investitionsrisiko in der Frühphase: Grundstückskauf und genehmigungsfähige Planung können mehrere Millionen Euro kosten, bevor überhaupt eine Förderzusage vorliegt. Projekte verzögern sich oder scheitern ganz.

Gleichzeitig stehen die politischen Ziele fest: Der Berliner Senat will in neuen Quartieren bis zu 30.000 Wohnungen durch Genossenschaften errichten lassen. Allein junge Genossenschaften planen derzeit rund 1.000 geförderte Wohnungen – könnten aber deutlich mehr leisten, wenn Förderprozesse verlässlich, transparent und risikogerecht gestaltet würden. Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens muss im Land Berlin entsprechend deutlich priorisiert werden. Genossenschaften leisten einen zentralen Beitrag zu dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, sozialer Stabilität und nachhaltiger Stadtentwicklung. Um diese Potenziale besser zu nutzen, braucht es eine deutlich stärkere Unterstützung durch die IBB.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wird ein verbindlicher Rahmen geschaffen, der Genossenschaften Planungssicherheit gibt, Wachstumschancen eröffnet und den Beitrag dieser Trägergruppe zur Berliner Wohnraumversorgung langfristig stärkt.

Berlin, den 11. November 2025

Jarasch Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen