



Psychosoziale Hilfen für
politisch Verfolgte e.V.

Antworten auf Ausgrenzung in der Berliner Wohnbauförderung

– IBB-Förderung zum Anteilsverkauf für genossenschaftliche Neubauprojekte schließt Geflüchtete vom Bezug einer Sozialwohnung aus

Berlin, 27.06.2023 – Genossenschaftliche Neubauten und Quartiersbeteiligungen wollen und müssen sozial inklusives und diverses Wohnen realisieren. Die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) alleine sind nicht in der Lage, den enormen Bedarf an Sozialwohnungen umzusetzen, der durch den Verkauf der GSW Immobilien AG, die langjährige mangelnde Bautätigkeit und das Auslaufen der 20-jährigen Belegungsbindungen für errichtete Sozialwohnungen in Berlin entstanden ist. XENION hat Antworten auf den enormen Wohnungsnotstand von Menschen mit geringem Einkommen entwickelt und genossenschaftliche Modellprojekte für Geflüchtete auf den Weg gebracht.

Zur aktuellen Problemlage: Die Berliner Wohnbauförderung umfasst auch den genossenschaftlichen Neubau und fördert für diese die Errichtung von Sozialwohnungen (Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein (WBS)). Hohe Kauf- und Errichtungskosten erfordern hierfür ein hohes Eigenkapital, welches Genossenschaften durch Einlagen ihrer Mitglieder aufbringen. Für den Bezug einer Genossenschaftswohnung sind daher wohnungsbezogene Pflichtanteile zu leisten, die für Menschen im Leistungsbezug von den zuständigen Leistungsträgern (Jobcenter, Sozialamt, Landesamt für Flüchtlinge) als Darlehen übernommen werden können. Das umfasst gemäß den aktuell geltenden Richtlinien für Kosten der Unterkunft (KDU) Anteile in Höhe von 60€/m², also Einlagen zwischen 3.000 und 6.000€. Heute sind für den Einzug in einen genossenschaftlichen Neubau aber wohnungsbezogene Pflichtanteile in Höhe von 900 bis 1.100€/m² zu leisten. So stehen wir aktuell vor der Situation, dass Genossenschaften, die die Wohnbauförderung zu Errichtung von Sozialwohnungen in Anspruch nehmen, diese nicht an Menschen im Leistungsbezug vergeben können, wenn diese nicht durch Freund:innen, Verwandte oder finanziell gut aufgestellte Träger die hohen Einlagen zeichnen können.

Berlin hat daher 2019 ein Förderprogramm zum Anteilsverkauf für Haushalte mit geringem Einkommen aufgelegt, welches durch die Investitionsbank Berlin (IBB) vergeben wird. Die IBB prüft entsprechende Anträge wie ein Bankdarlehen, was dazu führt, dass große Bedarfsgruppen davon ausgeschlossen sind:

- Menschen im Transferleistungsbezug, da sie nicht solvent sind
- Rentner:innen, die nicht als darlehensberechtigt eingestuft werden
- Menschen mit befristeten Aufenthaltstiteln

Das Förderprogramm schließt darüber hinaus grundsätzlich Projekte des Mietshäusersyndikats (MS) aus, die auf der Übernahme von Privatdarlehen basieren, obwohl das MS in diversen Runden Tischen der Senatsverwaltung beteiligt war. Bea Fünfrohen, Beraterin im Projekt Wohnraum für Geflüchtete bei XENION: „Durch ein nicht funktionierendes Förderprogramm wird die Aufnahme benachteiligter Gruppen in diese gemeinschaftlichen Projekte verhindert. Wir brauchen hier eine politische Lösung, die es auch Geflüchteten ermöglicht, in Genossenschaften einziehen zu können.“

Lösungsansätze und Modellprojekte: XENION hat 2019 gemeinsam mit der Stiftung trias ein Sondervermögen ANKOMMEN UND BLEIBEN – Wohnraum für Geflüchtete ins Leben gerufen, damit Geflüchtete unabhängig von ihrem Aufenthaltsstatus Zugang zu Wohnungen erhalten. Darüber werden Spenden eingeworben zur Finanzierung der wohnungsbezogenen Pflichtanteile für gemeinschaftliche Wohnprojekte, die auch Geflüchtete aufnehmen wollen. Die Geflüchteten müssen selbst nur den Pflichtanteil für ihre Mitgliedschaft in einer Genossenschaft in Höhe von 500 bis 1.000€ erbringen, um einen Nutzungsvertrag unterzeichnen zu können. Die wohnungsbezogenen Pflichtanteile werden dann über die Stiftung trias und unterstützende Privatpersonen als freiwillige Genossenschaftseinlage oder Privatdarlehen zweckgebunden für Wohnungen für Geflüchtete eingelegt. So konnten seit 2019 durch Einlagen in Höhe von 400.000€ schon 14 Wohnungen über ein vertragliches Belegungsrecht an Geflüchtete vergeben werden. Dieses Belegungsrecht für Wohnungen für Geflüchtete besteht, solange die solidarischen Gelder eingelegt sind. Die Geflüchteten selbst besitzen wie alle Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht in ihrer Genossenschaft.

Im Laufe der letzten Jahre hat XENION Kooperationen mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG, der begeno16 eG, der Wokubi eG und Kumi*13 e.V. realisiert. Aktuell stehen weitere Kooperationen mit Neubauprojekten der GSP eG an, die einige der WBS-Wohnungen auch an Geflüchtete vergeben wollen und vor dem oben beschriebenen Problem stehen. XENION wird auch hier wieder, gemeinsam mit der GSP eG, den Anteil an den Gemeinschaftskosten zur Finanzierung der Wohnungen für Geflüchtete in der Werlseestraße (Friedrichshagen) und in der Wallensteinstraße (Karlhorst) einwerben.

Unsere Forderungen an den Senat:

1. Statt exorbitante Unterbringungskosten in Gemeinschaftsunterkünften (GU) und Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) zu finanzieren, fordern wir die Einrichtung eines revolvingenden Solidarfonds zur Finanzierung der wohnungsbezogenen Pflichtanteile für Menschen im Transferleistungsbezug. Nur dann können sozial und kulturell inklusive, gemeinschaftliche Wohnprojekte Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen aufnehmen.
2. Viele Geflüchtete sind vom Anspruch auf einen WBS ausgeschlossen – im Asylverfahren, bei Duldung und einer Aufenthaltserlaubnis von weniger als 12 Monaten – und können daher nur schwierig in Beteiligungsprozesse eingebunden werden. Analog zur Befreiung vom WBS für Soziale Träger gemäß §9 WFG fordern wir die Möglichkeit einer Befreiung für Geflüchtete mit befristeten Aufenthaltstiteln zum Bezug einer Sozialwohnung.

Weitere Infos:

Bündnis Junge Genossenschaften Berlin: Wir bauen die Stadt der Vielfalt – Ein Kooperationsangebot:

https://junge-genossenschaften.berlin/wp-content/uploads/2018/03/Forderungspapier-2018_online.pdf

[AKS Gemeinwohl Xhain](#) „eG-Transfer-Programm“, Arbeitspapier 15.12.2020 (unveröffentlicht)

Berliner Mieterverein: Darlehen für genossenschaftliches Wohnen – An den Adressaten vorbei:

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0321/vergabe-von-darlehen-zum-erwerb-von-genossenschaftsanteilen-erfolgt-an-den-adressaten-vorbei-032125.htm>

Die Genossenschaftler*innen: IBB Genossenschaftsförderung: Förderung von Anteilswerb läuft ins Leere:

<https://www.genossenschaftler-innen.de/2023/02/05/ibb-genossenschaftsfoerderung-foerderung-von-anteilswerb-laeuft-ins-leere/#more-622>

Kontakt:

Bea Fünfroeken, Projekt Wohnraum für Geflüchtete bei XENION e.V.

E-Mail: bea.fuenfroeken@xenion.org, Telefon: +49-(0)-179-1356751