

Breitenfelder Straße 12
04155 Leipzig

Tel.: 0341 - 69 95 84 11
Fax: 0341 - 6 81 17 86

Mail: info@genossenschaftsgedanke.de
Internet: www.genossenschaftsgedanke.de

Konto Nr. 8245000
BLZ 370 205 00
IBAN DE7237020500008245000
BIC BFSWDE33XXX

Bank für Sozialwirtschaft AG Köln

BzFdG e.V. · Postfach 1118 · 04449 Borsdorf

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Leiterin des Referates SW II - Wohnen
Ministerialdirigentin
Frau Dr. Ute Redder
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Leipzig, den 06.03.2021

Sehr geehrte Frau Dr. Redder,

zunächst vielen Dank für Ihr Engagement zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens, auch zur Verbesserung der Förderung von Genossenschaftsanteilen auf Bundesebene.

In diesem Jahr soll das neue Programm zur Förderung von Genossenschaftsanteilen (KfW 134) mit entsprechender zeitlicher Verzögerung entwickelt werden und auch in Kraft treten.

Unsere Mitglieder befürchten aus ihrer langjährigen Erfahrung mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in genossenschaftlicher Form, dass bestimmte „Geburtsfehler“ des bisher gültigen Programms leider auch im neuen Entwurf (noch) nicht behoben werden. Das ist aber aus unserer Sicht dringend erforderlich, damit die genossenschaftlich und politisch gewollte Wirkung nicht verpufft.

Das Problem ist – und das haben uns in den letzten Jahren viele Genossenschaftsmitglieder aus neugegründeten Wohnungsbaugenossenschaften berichtet – die Verweigerung der Hausbanken, diese Kredite an die zukünftigen Genossenschaftsmitglieder zu vergeben, da bei der für die Hausbanken zwingend geforderten Prüfung von Sicherheiten diese bei vielen Antragstellern nicht vorliegen.

Deshalb sind wir in großer Sorge, dass auch diese Neufassung des Programms nicht dazu führt, dass die bereitgestellten Mittel zur Schaffung von preiswertem Wohnraum mit Hilfe von Genossenschaften abgerufen werden können. Das wäre fatal und würde auch sicher die Beantragung weiterer Haushaltsmittel in den Entwürfen in den kommenden Jahren weiter be- bzw. verhindern.

Zur Besicherung der Darlehen

Wir bitten Sie deshalb, in der KfW darauf einzuwirken, dass die Besicherung der Darlehen für die Genossenschaftsanteile einer ergebnisorientierten Lösung zugeführt wird:

- a) Das ist unkompliziert möglich, wenn das **Darlehen durch die Verpfändung des Anspruchs auf das Auseinandersetzungsguthaben** (nicht die Verpfändung des Geschäftsguthabens !) gesichert wird.

Gute Erfahrungen hat hier das Land Rheinland-Pfalz bisher gemacht – siehe: ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen für Haushalte mit niedrigem Einkommen für WBS-Inhaber, siehe unter

https://isb.rlp.de/fileadmin/user_upload/Foerderprogramme/704/Verwaltungsvorschrift.pdf

- b) Zur Besicherung der Darlehen für die entsprechenden Haushalte sollte die KfW bzw. das BMI zudem mit den Bauministern der Länder sprechen, damit über die Landesförderbanken bzw. die Bürgschaftsbanken zusätzlich ein Bürgschaftsrahmen zur Besicherung der Darlehen abgebildet wird.

Zu Laufzeit und Zinsbindung

Ein wichtiger Eckpfeiler für die Inanspruchnahme des Darlehens ist eine langfristige Sicherheit hinsichtlich der Konditionen für das KfW-Darlehen, so dass Belastungssprünge der Haushalte nach Ablauf der Zinsbindung vermieden werden.

Wir schlagen deshalb vor, die Laufzeit von 20 auf 25 Jahre zu erhöhen, und neben der Zinsbindung von 10 Jahre vor allem auch eine Zinsbindung von 20 Jahren – wie im Koalitionsvertrag Zeile 5192 - 5198 auch avisiert – vorzusehen .

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir unsere Erfahrungen und Vorschläge zielgenauer einbringen können, wenn wir die bisherigen Eckpunkte für die Umsetzung des Programms KfW 134 kennen würden, der sicher vom jetzigen KfW 124 stärker entkoppelt ist. Wir würden uns deshalb freuen, wenn Sie uns diese zeitnah übermitteln könnten.

Unabhängig von der hier benannten individuellen Förderung der Haushalte in Form der Förderung von Genossenschaftsanteilen für die nutzenden Mitglieder sind sehr zielgenaue Zuschüsse für neue gemeinschaftliche Wohnprojekte (insbesondere auch Genossenschaften) unter Einhaltung der beihilferechtlichen Regelungen nach EU-Recht ein vielversprechender Weg zur Unterstützung der neuen und kleinen Wohnungsbaugenossenschaften, um so dauerhaft die Eigenkapital-Basis dieser neu gegründeten Genossenschaften zu stärken. Diese Zuschüsse können durchaus mit „genossenschaftstypischen“ Auflagen, wie z.B. geringere Mietsteigerungen, Privatisierungsausschluss usw. verbunden sein. Darüber würden wir gern an anderer Stelle mit Ihnen ins Gespräch kommen.

Mit freundlichen und genossenschaftlichen Grüßen

Jan Kuhnert
Vorstandsvorsitzender