

**Verwaltungsvorschriften
für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen
von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin 2023**

Bekanntmachung vom 23. Februar 2023 (ABl. Nr. 29 / 30. Juni 2023, S. 3136) zuletzt geändert
durch Verwaltungsvorschrift vom 18. Dezember 2024 (ABl. Nr. 13, 21. März 2025, S. 848)

SenSBW IV A 24

Telefon: 90139-4767 oder 90139-3000, intern (9139)-4767

Inhaltsübersicht

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Gegenstand der Förderung und Förderberechtigte
- 3 - Förderkonditionen
- 4 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 5 - Auszahlung des öffentlichen Darlehens
- 6 - Verwendungsnachweis
- 7 - Schlussbestimmungen
- 8 - Inkrafttreten

Aufgrund des § 3 Absatz 2 Satz 2 und § 5 Absatz 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung, das zuletzt durch Artikel 12 des Zwölften Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze – Einführung eines Bürgergeldes (Bürgergeld-Gesetz) vom 16. Dezember 2022 (BGBl. S. 2328) geändert worden ist,

und

§ 6 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung, das zuletzt durch Artikel 1 des Dreizehnten Gesetzes vom 12. Mai 2022 zur Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (GVBl. S. 191) geändert worden ist,

werden im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

1 - Zweck und Ziele

Berlin fördert den Erwerb von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften zum Zwecke der Stärkung des Genossenschaftswesens, um dadurch preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen und die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken.

2 - Gegenstand der Förderung und Förderberechtigte

2.1 - Gegenstand der Förderung

Fördergegenstand ist die Unterstützung insbesondere einkommensschwacher Haushalte, die Geschäftsanteile an einer eingetragenen Wohnungsbaugenossenschaft (e.G.) oder Genossenschaft in Gründung (i.G.) mit der Absicht des erstmaligen Bezugs einer genossenschaftlichen Wohnung in Berlin erwerben möchten. Vorrangig förderfähig ist der Erwerb von Geschäftsanteilen durch Haushalte, die Wohnraum in einem genossenschaftlichen Neubau beziehen. Förderfähig ist auch der Erwerb von Geschäftsanteilen durch Mieterhaushalte in einem Bestandsgebäude nach dessen Erwerb durch eine Wohnungsbaugenossenschaft.

2.2 - Förderberechtigte

Förderberechtigt sind alle Erwerberinnen und Erwerber von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft, die Mitglied sind in einem Haushalt mit Hauptwohnsitz in Berlin, dessen Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um höchstens 120 Prozent übersteigt. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen kann durch Vorlage eines gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungscheins oder eine vom zuständigen Wohnungsamt erteilte Einkommensbescheinigung gemäß § 9 Absatz 2 WoFG nachgewiesen werden. Die Förderung wird jedem förderberechtigten Haushalt lediglich einmalig gewährt.

3 - Förderkonditionen

3.1 - Öffentliches Darlehen

3.1.1 - Die Förderung wird als öffentliches Darlehen gewährt.

3.1.2 - Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Betrag, in dessen Höhe zur Überlassung einer Wohnung genossenschaftliche Geschäftsanteile zu erwerben oder projektbezogene Beteiligungen zu leisten sind. Der Mindestbetrag für das Darlehen beträgt 2.000 EUR. Je Haushalt werden maximal 50.000 EUR gewährt.

3.1.3 - In begründeten Fällen kann ein bereits nach diesen Vorschriften gewährtes Darlehen während der Darlehenslaufzeit erhöht werden, sofern die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Förderung weiterhin Bestand haben.

3.2 - Verzinsung und Tilgung

3.2.1 - Das öffentliche Darlehen ist zinslos. Die Zinsbindung und die Darlehenslaufzeit betragen maximal 30 Jahre.

3.2.2 - Die Tilgung für das öffentliche Darlehen setzt spätestens fünf Jahre nach Abschluss des Darlehensvertrags ein. Ab Tilgungsbeginn beträgt die Tilgung für das öffentliche Darlehen mindestens 50 EUR im Monat. Je nach Kapitaldienstfähigkeit und Darlehenslaufzeit wird der Tilgungssatz individuell vereinbart.

3.2.3 - Das Darlehen kann jeweils zum Monatsultimo vollständig oder in Teilbeträgen ab 1.000 EUR getilgt werden.

3.2.4 - Das Darlehen ist nach Ablauf der Darlehenslaufzeit sowie bei vorzeitiger Kündigung der Mitgliedschaft in der Wohnungsbaugenossenschaft in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Tilgungsverzichte nach Nr. 3.3 zurückzuführen.

3.3 - Tilgungsverzichte

3.3.1 - Auf das öffentliche Darlehen wird ein Tilgungsverzicht in Höhe von 15 Prozent des Darlehensbetrags zum Zeitpunkt der Auszahlung gewährt.

3.3.2 - Nach neun Zehnteln der Darlehenslaufzeit wird ein Tilgungsverzicht in Höhe von 10 Prozent des ausgezahlten Darlehensbetrags gewährt, sofern die unter Nr. 3.3.3 genannten Voraussetzungen vorliegen. Der genaue Zeitpunkt der Prüfung wird im Fördervertrag festgelegt.

3.3.3 - Sechs Monate vor dem in 3.3.2 genannten Zeitpunkt wird das Einkommen der Förderempfangenden nochmalig geprüft. Besteht zu diesem Zeitpunkt kein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, entfällt der Tilgungsverzicht nach Nr. 3.3.2. Für die Prüfung sind von den Förderempfangenden ein üblicher Einkommensnachweis sowie eine Bestätigung über die zwischenzeitlich fortdauernde Nutzung von Wohnraum bei der Genossenschaft, von der unter Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften ein Geschäftsanteil erworben wurde, vorzulegen.

3.3.4 - Bei vorzeitiger Rückzahlung oder einer Kündigung des Förderdarlehens wird der Tilgungsverzicht nach Nr. 3.3.2 nicht gewährt.

3.4 - Einsatz der Fördermittel

3.4.1 - Das öffentliche Darlehen ist zur Deckung der Kosten in Höhe des in der Satzung der jeweiligen Genossenschaft oder in der Beitrittserklärung des neuen Mitglieds festgelegten Betrags für den Erwerb von Geschäftsanteilen oder einer projektbezogenen Beteiligung, die zum Bezug einer Wohnung berechtigen, einzusetzen.

3.4.2 - Eine Wohnung ist spätestens sechs Monate nach Abschluss des Darlehensvertrags bei der Wohnungsbaugenossenschaft, deren Geschäftsanteile unter Inanspruchnahme der Förderung aus diesen Verwaltungsvorschriften erworben worden sind, zu beziehen. Bei neu errichtetem Wohnraum hat der Erstbezug spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.5 - Beihilferecht

Die nach diesen Vorschriften gewährte Förderung ist beihilfefrei, da sie natürlichen Personen zum Zwecke des Bezugs selbstgenutzten Wohnraums gewährt wird.

4 - Zuständigkeiten und Verfahren

4.1 - Die Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften ist bei der Investitionsbank Berlin (IBB) zu beantragen.

4.2 - Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft die IBB.

4.3 - Die notwendigen Nachweise, insbesondere über die Einkommenshöhe der Förderberechtigten, die Höhe der zu erwerbenden Geschäftsanteile sowie die Überlassung von Wohnraum an die Förderberechtigten, sind jeweils der IBB vorzulegen.

4.4 - Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

5 - Auszahlung des öffentlichen Darlehens

5.1 - Das öffentliche Darlehen ist in einer Summe nach Abschluss des Darlehensvertrags innerhalb von 24 Monaten abrufbar.

5.2 - Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen ausgezahlt.

5.3 - Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

6 - Verwendungsnachweis

6.1 - Für die Förderung nach 3.1 haben Förderempfangende der IBB spätestens sechs Monate nach Auszahlung des Darlehens den Verwendungsnachweis einzureichen. Der Verwendungsnachweis besteht aus

- der Beitrittserklärung zu der Wohnungsbaugenossenschaft, aus der die Höhe der erworbenen Geschäftsanteile oder anderer für den Bezug der genossenschaftlichen Wohnung erforderlicher projektbezogener Beteiligungen hervorgeht,
- der Zulassung des Beitritts,
- einem Nachweis über die Überlassung von Wohnraum durch die Wohnungsbaugenossenschaft.

Die Beitrittserklärung und die Zulassung des Beitritts können durch die von den Förderempfangenden unterzeichnete Gründungsurkunde (Satzung) einer Wohnungsbaugenossenschaft und den Nachweis der Eintragung der Wohnungsbaugenossenschaft ersetzt werden.

6.2 - Zum Erwerb genossenschaftlicher Geschäftsanteile oder der Finanzierung projektbezogener Beteiligungen dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe vorliegt, ist die Darlehenshöhe entsprechend anzupassen.

6.3 - Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nr. 10 (Nachweis der Verwendung) und Nr. 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

7 - Schlussbestimmungen

7.1 - Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber den Förderempfangenden von der IBB nicht erhoben.

7.2 - Förderempfangende haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Vorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

8 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft und treten am 31.12.2027 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin 2019 vom 18. Juli 2019 (ABl. Nr. 54 S. 8390) treten gleichzeitig zum Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschriften außer Kraft.