

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 14. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2026)

zum Thema:

Zugang zu Wohnungsgenossenschaften für Haushalte mit geringem Einkommen

und **Antwort** vom 23. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26655

vom 14. Juli 2026

über Zugang zu Wohnungsgenossenschaften für Haushalte mit geringem Einkommen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Senats:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Investitionsbank Berlin (IBB) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Ich begrüße grundsätzlich, dass das Land Berlin im Rahmen der Genossenschaftsförderung 2023 eine besondere Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Haushalte mit geringem Einkommen eingeführt hat. Die Intention dieser Förderung ist richtig, da sie die auch im genossenschaftlichen Wohnungsneubau sehr hohen Baukosten adressiert und es ermöglicht, dass auch Menschen mit geringem Einkommen Mitglieder in Genossenschaften werden können und so Zugang zu den besonderen Qualitäten bedarfsgerechter, langfristig mietpreisstabiler Wohnungen und Nachbarschaften erhalten.

Aber ich muss feststellen, dass diese Förderung in der Umsetzung Schwierigkeiten aufweist und nur sehr begrenzt Wirkung entfaltet. Der Bericht 2024 zur Verwendung der Mittel zur Förderung von Genossenschaften in Berlin (<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-1895-v.pdf>) legt dar, dass im Berichtszeitraum nur sechs Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 251.100 € durch die IBB bewilligt wurden.

Durch Kontakte in die jungen Genossenschaften habe ich erfahren, dass diese zwar Wohnungen für WBS 100-140 berechnete Haushalte bauen aber die Genossenschaftsanteilsförderung der IBB kaum praktische Relevanz hat. Hauptgrund dafür ist der Konflikt zwischen Förderziel, Haushalte mit niedrigen Einkommen Zugang zu

Genossenschaften zu geben, und der Förderbedingung, dass die Bonitätsanforderungen der IBB erfüllt sein müssen. Nur wenige Haushalte mit WBS können diese Anforderung erfüllen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat bzw. die IBB, welche Bilanz das Programm Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen aufweist.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen sind seit Einführung bis zum Stichtag dieser Anfrage gestellt worden und wie viele Anträge wurden bewilligt? Wie hoch ist die durchschnittliche Darlehenshöhe, wo liegt der Median der Darlehenshöhe? Ich bitte um Darstellung dieser Zahlen in Jahresscheiben, um Entwicklungen ablesen zu können.

Antwort zu 1:

Die Investitionsbank Berlin (IBB) teilt dazu Folgendes mit:

„Seit Dezember 2019 sind 76 Anträge eingegangen. Davon konnten bisher 21 bewilligt werden.

Jahr	Bewilligungen	Summe	Durchschnitt	Median
2020	7	251.400,00 €	35.914,29 €	30.800,00 €
2021	3	107.458,00 €	35.819,33 €	46.093,00 €
2022	1	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
2023	5	204.800,00 €	40.960,00 €	50.000,00 €
2024	4	178.600,00 €	44.650,00 €	46.300,00 €
2025	0	- €	- €	- €
2026	0	8 Anträge noch in Bearbeitung		
Gesamt	21	792.258,00 €	37.726,57 €	46.300,00 €

Derzeit befinden sich 8 Anträge mit einem Gesamtdarlehensvolumen von 367.770,00 € in Bearbeitung. Zwei dieser Anträge (43.700,00 € und 50.000,00 €) stehen kurz vor der Bewilligung.“

Frage 2:

Die IBB bietet laut Website Beratung zur Förderbeantragung an. Wie wird dieses Angebot angenommen? Wie viele telefonische und schriftliche Anfragen Interessierter sind für das Förderprogramm bei der IBB eingegangen? Was sind wesentliche Fragethemen in diesen Anfragen? Welchen Aufwand betreibt die IBB für diese Beratung bspw. in Form zuständiger Mitarbeiter:innen?

Antwort zu 2:

Die Investitionsbank Berlin (IBB) teilt dazu Folgendes mit:

„Das Angebot wird nicht übermäßig angenommen. Es gibt 2-6 Anfragen pro Monat. Die meisten gehen per E-Mail ein, einige auch per Telefon. Die Fragen beziehen sich hauptsächlich auf die Fördervoraussetzungen, den Prozessablauf und wann mit einer Auszahlung zu rechnen ist. Häufig wünschen die Kunden auch ein Prescreening, ob die Förderung/ Darlehen möglich ist. Wenn in

den E-Mails eine Rückrufnummer angegeben ist, erfolgt die Beratung telefonisch, ansonsten antworten wir per verschlüsselter E-Mail. Eine Vor-Ort-Beratung war bisher nicht notwendig.“

Frage 3:

Wie bewertet die IBB die Situation der Anträge und Bewilligung dieses Förderprogramms? Sind hier auch im Vergleich zu anderen Förderprogrammen, in denen sich Haushalte bewerben können, besondere Hemmnisse oder Probleme erkennbar?

Antwort zu 3:

Die Investitionsbank Berlin (IBB) teilt dazu Folgendes mit:

„Die Anfragen übersteigen die Bewilligungen deutlich. Ein grundsätzliches Interesse ist somit vorhanden. Es gibt kein anderes IBB-Programm für Privathaushalte, in dem die Antragsstellenden einen WBS nachweisen müssen.

Daher ist die größte Schwierigkeit die Kreditwürdigkeit mit dem geringen Einkommen darzustellen, den ein WBS erfordert. Bei der Beurteilung der Bonität sind wir verpflichtet zu prüfen, ob die Rückzahlung des Darlehens über die gesamte Laufzeit wahrscheinlich ist.

Die häufigsten Ablehnungsgründe sind somit folgende:

- Kein nachhaltiges Einkommen (Sozialleistungen, befristete Arbeitsverträge, Student:innen)
- Rechnerische monatliche Unterdeckung
- Mangelnde Mitwirkung (angeforderte Unterlagen werden nicht eingereicht)“

Frage 4:

Wie hoch ist das Budget des Teilprogramms Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen? Die öffentlichen Zahlen der Senatsverwaltung geben keinen Aufschluss darüber, wie groß der Anteil dieses Programms in der gesamten Genossenschaftsförderung ist. Ich bitte daher um Aufschlüsselung des Gesamtbudgets der Genossenschaftsförderung in die drei Programme Neubau, Bestandserwerb und Erwerb von Geschäftsanteilen für die Jahre 2022-2026. Ich bitte zudem um Angabe des aktuell noch zur Verfügung stehenden Budgets im Programm Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

Antwort zu 4:

Die genossenschaftliche Förderung erfolgt im Doppelhaushaltsplan 2026/2027 im Kapitel 1295 aus zwei Haushaltstiteln. Die Darlehensanteile aller Wohnraumförderprogramme ab dem Wohnungsbauprogrammjahr (WP) 2023 wurden schuldenbremsenkonform auf Kreditfinanzierung umgestellt und werden über den Titel 86341 - Darlehen für die Wohnungsbauförderung- finanziert. Diese Mittel stehen für Bewilligungen bzw. Auszahlungen von Darlehen aller Wohnraumförderprogramme zur Verfügung. Eine genaue Aufteilung auf die einzelnen Förderprogramme und Programmbestandteile ist haushaltstechnisch nicht erfolgt. Insgesamt stehen im Haushalt 2026 in 1295/86341 Kassenmittel in Höhe von 1.085.339.000 € und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 875.255.000 € zur Verfügung.

Im Rahmen der Genossenschaftsförderung werden alle Darlehensanteile für die Neubauförderung an Genossenschaften, die ergänzende Förderung nach den Genossenschaftsförderungsbestimmungen (GFB) 2023, der Anteilserwerb sowie der

Bestandserwerb aus diesem Titel finanziert. Hierfür wurde der Ansatz aus dem Doppelhaushalt 2024/2025 in Höhe von 24 Mio. EUR für die Folgejahre eingeplant.

Aus dem Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin werden die bestehenden Altverpflichtungen aus Bewilligungen der Vorjahre an Genossenschaften beglichen. Hierfür sind 6.955.000 € im Ansatz 2026 bei 1295/88405 veranschlagt. Für die Bewilligung eines Zuschussanteils in sozialen Erhaltungsgebieten bei wirtschaftlicher Notwendigkeit nach den GFB 2023 ist für 2026 ein Ansatz von 1,0 Mio. € an Kassenmitteln veranschlagt.

Siehe hierzu ebenfalls die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/25026.

Frage 5:

Zur Erfassung der Relevanz der IBB Genossenschaftsanteilsförderung bitte ich um Darstellung wie viele Wohneinheiten seit 2023 im WFB Fördermodell 1, Fördermodell 2 und Fördermodell 3 durch Genossenschaften in Berlin beantragt und bewilligt wurden?

Antwort zu 5:

Hauptsächlich wurden durch die Genossenschaften die Fördermodelle 1 (Mittelwert 2023-2025: 49,2 %) und 3 (Mittelwert 2023-2025: 38,5 %) in Anspruch genommen.

WP-Jahr	2023	2024	2025
Bewilligte geförderte WE gesamt	3.492	5.188	5.175
darunter Genossenschaften	31	154	483
in %	0,9%	3,0%	9,3%
Bewilligte WE nach Fördermodellen gesamt	31	154	483
Fördermodell 1 in WE	20	56	226
in %	64,5%	36,4%	46,8%
Fördermodell 2 in WE	0	17	117
in %	0,0%	11,0%	24,2%
Fördermodell 3 in WE	11	81	133
in %	35,5%	52,6%	27,5%
Fördermodell 4.1 in WE	0	0	7
in %	0,0%	0,0%	1,4%

Frage 6:

Wie bewertet das Land Berlin die Bilanz des Programms Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen? Da die Verwaltungsvorschriften für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin 2023 am 31.12.2027 außer Kraft treten, bitte ich um Informationen, wie diese Mittel verwendet werden, wenn das Programm ausläuft und welche Überlegungen derzeit für einen zielgerechteren Einsatz dieser Mittel bestehen?

Antwort zu 6:

Wie bereits die IBB in ihrer Antwort zu Frage 3 ausgeführt hat, bewegt sich die Anteilserwerbsförderung in einem Spannungsfeld zwischen dem Förderziel und der Verpflichtung der Verwaltung zu sparsamen und wirtschaftlichen Mitteleinsatz. Mit dem Förderziel soll Haushalten mit niedrigen Einkommen der Beitritt in eine Genossenschaft und damit der Erwerb von Genossenschaftsanteilen ermöglicht werden. Gleichzeitig sind an die Vergabe von Krediten Anforderungen hinsichtlich der Bonität und Kapitaldienstfähigkeit an Haushalte zu stellen, um die Rückführung der Darlehen sicherzustellen. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass das Förderprogramm nicht nur den Erwerb von Genossenschaftsanteil im Neubau, sondern auch im Bestand umfasst, und hier sind in der Regel niedrigere Kosten für die Genossenschaftsanteile zu leisten.

Derzeit bestehen seitens des Senats keine Überlegungen zu einem anderen Mitteleinsatz.

Berlin, den 23.07.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen