

Der Senat von Berlin  
- SBW IV A 33 -  
Tel.: 90139-4772

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -  
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin  
über Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Abweichung von den  
Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes

-----  
Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,  
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

**Zweite Verordnung  
zur Änderung der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen  
des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes**

Vom 6. Dezember 2022

Auf Grund des § 9 Absatz 3 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.  
September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20.  
November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, verordnet der Senat:

## **Artikel 1**

§ 1 Absatz 3 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 10. März 2020 (GVBl. S. 306), die durch Verordnung vom 11. August 2020 (GVBl. S. 682, 882) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 4 wird nach der Angabe „(Abl. S. 8384)“ das Wort „oder“ angefügt.
2. Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 5 eingefügt:  
„5. nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 vom 23. August 2022 (Abl. S. 2633) mit öffentlichen Baudarlehen für Neubauten zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, bei Aufstockungen und Dachausbauten oder Nutzungsänderung“.

## **Artikel 2**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

Die soziale Wohnraumförderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Grenzen für das jährliche Einkommen, die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), einhält. Diese in der bundesgesetzlichen Vorschrift des § 9 Absatz 2 WoFG festgeschriebenen Einkommensgrenzen (Bundeseinkommensgrenze) können gemäß § 9 Absatz 3 WoFG von den Ländern durch Rechtsverordnung abgeändert werden. Von dieser Abweichungsmöglichkeit hat der Senat von Berlin erstmals bereits am 1. Januar 2002 für den Bezug belegungsgebundener Sozialmietwohnungen Gebrauch gemacht, indem er die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG für einen Wohnberechtigungsschein durch Rechtsverordnung landesweit allgemein um 40 Prozent angehoben hat (sog. Berliner Einkommensgrenze).

Aufgrund von umfangreichen neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen in Berlin, die die allgemein um 40 Prozent erhöhte Berliner Einkommensgrenze überschreiten, erfolgten 2018 und 2020 Anpassungen der Rechtsverordnung. Die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen bzw. Förderungsbestimmungen im Land Berlin wurden dabei inhaltlicher Bestandteil der Verordnung, sofern sie die allgemein um 40 Prozent erhöhte Berliner Einkommensgrenze noch überschreiten. So wurde auch für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften die Überschreitung der Einkommensgrenzen gemäß § 9 Absatz 2 WoFG um 80 Prozent zugelassen.

Zuletzt war durch die Erste Änderungsverordnung vom 11. August 2020 (GVBl. S. 682, 882), die Umsetzung der Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen (Eigenkapitalersatzdarlehen-Vorschriften) zugelassen worden. Danach werden Erwerber einer von ihnen zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Miete bewohnten Wohnung gefördert, sofern mindestens ein Angehöriger des Mieterhaushaltes Hauptmieter der grundbuchrechtlich in eine Eigentumswohnung umgewandelten Wohnung ist und das Einkommen des Haushalts die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um höchstens 80 Prozent übersteigt.

Da dem allgemeinen Bestimmtheitsgrundsatz folgend die Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG jegliche Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Land Berlin beinhalten muss, wurde nunmehr durch die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 - WFB 2022) vom 23. August 2022 (ABl. S. 2633) eine weitere Anpassung nötig. Mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 wird bei den mit öffentlichen Baudarlehen für Neubauten zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, bei Aufstockungen und Dachausbauten oder Nutzungsänderung erstmals gefördertem Wohnraums eine Überschreitung der Einkommensgrenzen gemäß § 9 Absatz 2 WoFG um 80 Prozent zugelassen.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen kann mit einem gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein oder durch eine von den zuständigen Wohnungsämtern erteilte Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 WoFG nachgewiesen werden.

b) Einzelbegründung:

Zu Artikel 1:

Zu 1.:

Die Ergänzung „oder“ am Ende der Nummer 4 bedarf es, da die Aufzählung des Absatzes 3 mit einer neuen Nummer 5 fortgesetzt wird.

Zu 2.:

Die neue Regelung des § 1 Absatz 3 Nummer 5 dient zur Umsetzung der Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 - WFB 2022) vom 23. August 2022 (ABl. S. 2633).

Zu Artikel 2:

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der Änderungsverordnung.

- B. Rechtsgrundlage  
Artikel 64 Abs. 1 und 3 der Verfassung von Berlin
- C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen  
Es sind keine Auswirkungen erkennbar.
- D. Gesamtkosten  
Durch die Rechtsverordnung werden keine zusätzlichen Kosten entstehen.
- E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg  
Keine. Nach dem Ermächtigungsrahmen sind die Erfordernisse des örtlichen Berliner Wohnungsmarktes zu berücksichtigen. Erst bei einer Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg wird im Rahmen der Überleitung der jeweiligen Normen auf die unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmarktsbedingungen in Berlin und in den anderen Gemeinden abzustellen sein.
- F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
  - a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine
  - b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

Berlin, den 6. Dezember 2022

Der Senat von Berlin

Franziska G i f f e y  
.....  
Regierende Bürgermeisterin

Andreas G e i s e l  
.....  
Senator für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

(Bei Änderungsverordnungen sind die bisherigen und die neuen Vorschriften gegenüberzustellen.)

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Anhebung der Einkommensgrenzen</p> <p>(1) Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach dem Wohnraumförderungsgesetz und nach dem Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin allgemein um 40 Prozent angehoben.</p> <p>(2) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen, die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 vom 24. Juni 2015 (ABl. S. 2156) mit ergänzenden einkommensorientierten Zuschüssen erstmals gefördert wurden, um 60 Prozent angehoben.</p> <p>(3) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen um 80 Prozent</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Anhebung der Einkommensgrenzen</p> <p>(1) Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach dem Wohnraumförderungsgesetz und nach dem Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin allgemein um 40 Prozent angehoben.</p> <p>(2) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen, die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 vom 24. Juni 2015 (ABl. S. 2156) mit ergänzenden einkommensorientierten Zuschüssen erstmals gefördert wurden, um 60 Prozent angehoben.</p> <p>(3) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen um 80 Prozent</p>

<p>angehoben, die</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nach den Wohnungsbau-förderungsbestimmungen 2018 vom 11. Oktober 2017 (ABl. S. 5651) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</li> <li>2. nach den Wohnungsbau-förderungsbestimmungen 2019 vom 25. Juli 2019 (ABl. S. 5411) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</li> <li>3. nach den Förderungsbestimmungen für den Erwerb von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften vom 28. September 2018 (ABl. S. 6535) oder vom 18. Juli 2019 (ABl. S. 8390) oder</li> <li>4. nach den Förderungsbestimmungen für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens vom 27. August 2018 (ABl. S. 5209) oder vom 18. Juli 2019 (ABl. S. 8384)</li> </ol> <p>erstmalig gefördert wurden.</p> <p>(4) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungs-</p>	<p>angehoben, die</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nach den Wohnungsbau-förderungsbestimmungen 2018 vom 11. Oktober 2017 (ABl. S. 5651) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</li> <li>2. nach den Wohnungsbau-förderungsbestimmungen 2019 vom 25. Juli 2019 (ABl. S. 5411) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</li> <li>3. nach den Förderungsbestimmungen für den Erwerb von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften vom 28. September 2018 (ABl. S. 6535) oder vom 18. Juli 2019 (ABl. S. 8390) oder</li> <li>4. nach den Förderungsbestimmungen für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens vom 27. August 2018 (ABl. S. 5209) oder vom 18. Juli 2019 (ABl. S. 8384) <b>oder</b></li> <li>5. <b>nach den Wohnungsbau-förderungsbestimmungen 2022 vom 23. August 2022 (ABl. S. 2633) mit öffentlichen Baudarlehen für Neubauten zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, bei Aufstockungen und Dachausbauten oder Nutzungsänderung</b></li> </ol> <p>erstmalig gefördert wurden.</p> <p>(4) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförde-</p>
--	--

<p>gesetzes im Land Berlin für Wohnungen, deren Erwerb durch Mieterhaushalte nach den Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen vom 20. März 2020 (ABl. S. 3122) gefördert wird, um 80 Prozent angehoben.</p> <p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Weitergeltung der Einkommensgrenzen</p> <p>Abweichend von § 1 gelten die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin bei der Hälfte der Wohnungen, die nach der Nummer 4.1 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (ABl. S. 5411) mit einem öffentlichen Baudarlehen mit Teilverzicht erstmals gefördert wurden, nach Nummer 9.3 Satz 2, 1. Alternative (WFB 2019) weiter.</p> <p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>(1) Diese Verordnung tritt am 1. April 2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 6. Februar 2018 (GVBl. S. 166) außer Kraft.</p> <p>(2) Mit Ablauf des 31. März 2030 tritt diese Verordnung außer Kraft.</p>	<p>rungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen, deren Erwerb durch Mieterhaushalte nach den Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen vom 20. März 2020 (ABl. S. 3122) gefördert wird, um 80 Prozent angehoben.</p> <p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Weitergeltung der Einkommensgrenzen</p> <p>Abweichend von § 1 gelten die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin bei der Hälfte der Wohnungen, die nach der Nummer 4.1 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (ABl. S. 5411) mit einem öffentlichen Baudarlehen mit Teilverzicht erstmals gefördert wurden, nach Nummer 9.3 Satz 2, 1. Alternative (WFB 2019) weiter.</p> <p style="text-align: center;">§ 3 im Wortlaut unverändert</p> <p><b>Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</b></p>
---	--

## II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

- § 9 Absatz 2 und 3 Wohnraumförderungsgesetz
- § 27 Absatz 1 bis 5 Wohnraumförderungsgesetz
- § 18 Wohnraumförderungsgesetz
- § 5 Wohnungsbindungsgesetz
- Auszüge Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015, 2018, 2019 und 2022
- Auszüge Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften 2018 und 2019
- Auszüge Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2018 und 2019
- Auszüge Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen (Eigenkapitalersatzdarlehen-Vorschriften) 2020

### **§ 9 Abs. 2 und 3 Wohnraumförderungsgesetz**

(2) Die Einkommensgrenze beträgt:	
für einen Einpersonenhaushalt	12.000
Euro,	
für einen Zweipersonenhaushalt	18.000
Euro,	
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100
Euro.	

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 500 Euro.

(3) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere:



1. zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
2. im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Abweichungen festzulegen.

Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

### **§ 27 Abs. 1 bis 5 Wohnraumförderungsgesetz**

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist. Der Wohnberechtigungsschein wird nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 erteilt.

(2) Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen nach § 18 auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

(3) Der Wohnberechtigungsschein ist zu erteilen, wenn vom Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 eingehalten wird. Hat ein Land nach § 9 Abs. 3 eine Abweichung von der Einkommensgrenze festgelegt, ist der Wohnberechtigungsschein unter Zugrundelegung dieser abweichenden Einkommensgrenze zu erteilen. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird. Der Wohnberechtigungsschein kann in Abweichung von der Einkommensgrenze nach Satz 1 oder 2 mit Geltung für das Gebiet eines Landes erteilt werden, wenn

1. die Versagung für den Wohnungssuchenden eine besondere Härte bedeuten würde oder
2. der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt.

Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der nach Satz 1 oder 2 maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(4) In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder nach der Wohnfläche anzugeben. Von der maßgeblichen Grenze kann im Einzelfall

1. zur Berücksichtigung

a) besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse eines Haushaltsangehörigen oder

b) eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs oder

2. zur Vermeidung besonderer Härten

abgewichen werden.

(5) Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind und der Wohnungssuchende und seine Haushaltsangehörigen zu diesen Haushalten gehören, sind im Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen.

## **§ 18 Wohnraumförderungsgesetz**

(1) Zum Haushalt rechnen die in Absatz 2 bezeichneten Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinne des Absatzes 2, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

(2) Haushaltsangehörige sind:

1. der Antragsteller,

2. der Ehegatte,

3. der Lebenspartner und

4. der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft

sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie,

Verschwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

## **§ 5 Wohnungsbindungsgesetz**

Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung (Wohnberechtigungsschein) wird in entsprechender Anwendung des § 27 Abs. 1 bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.

## **Auszug Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015**

### **2 – Allgemeine Maßgaben für die Förderung(3) Fördermittel**

Die Förderung erfolgt durch

- a) öffentliche Baudarlehen aus dem „Wohnungsneubaufonds“,
- b) ergänzende einkommensorientierte Zuschüsse (EOZ), sofern vom Fördernehmer/Bauherren die Förderalternative nach Nummer 9.2 gewählt wurde.

#### (5) Bindungen

##### a) Belegungsbindungen und Belegungsfristen

Mit der Förderzusage werden Bestimmungen gemäß § 13 Absatz 2 WoFG getroffen. Mindestens ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.

Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

Im Falle von Erlass, unbefristeter Niederschlagung oder Notverkauf ist § 7 WoFG entsprechend anzuwenden.

##### b) Mietpreisbindung

ba) Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 9.1 (Baudarlehen mit Tilgungsverzicht) beträgt die durchschnittliche anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) für die geförderten Wohnungen maximal 6,50 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Im Rahmen der Mietobergrenze nach Satz 1 sind die Einzelmieten vom Fördernehmer/Bauherren eigenverantwortlich festzulegen; diese dürfen 6,00 bis 7,50 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich betragen.

bb) Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 9.2 (Baudarlehen ohne Tilgungsverzicht mit ergänzenden EOZ) beträgt die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) für die geförderten Wohnungen maximal 8,00 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Dieser Betrag wird je nach anrechenbarem Haushaltseinkommen der Mieter durch gestaffelte laufende Zuschüsse (EOZ, maximal 2,00 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich) auf bis zu 6,00 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich verringert.

Die ergänzenden EOZ sind je nach Einhaltung oder der im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften begrenzt zugelassenen Überschreitung der in § 9 Absatz 2

WoFG festgelegten Einkommensgrenzen zur weiteren Subventionierung der anfänglichen Mieten (netto-kalt) wie folgt einzusetzen:

Haushaltseinkommen nach § 9 Absatz 2 WoFG	einkommensorientierter Zuschuss pro m <sup>2</sup> monatlich
bis 160 %	–
bis 140 %	1,00 €
bis 120 %	2,00 €

- bc) Die Bewilligungsmiete erhöht sich alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um bis zu 0,20 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.
- bd) Die unter ba) bis bd) geregelten Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.
- be) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung geförderter Wohnungen dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen nicht gefordert werden.
- bf) Für Bestandsmietverhältnisse im 20. Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit gilt hinsichtlich der öffentlichen Mietpreisbindung eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren. Innerhalb dieser Nachwirkungsfrist darf die Miete innerhalb von jeweils vier Jahren um nicht mehr als 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Ausgangsbasis für die Berechnung der Mieterhöhung ist die letzte tatsächlich vom Bestandsmieter gezahlte Miete.
- bg) Der Förderempfänger darf
- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und
  - eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,
- fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- bh) Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des 20-jährigen Belegungsbindungszeitraumes aufgrund Modernisierung nur im Einvernehmen mit den betroffenen Mietern geltend machen; es sei denn, die Maßnahme beruht auf Umständen, die er nicht zu vertreten hat.

bi) Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneter Räume (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

c) Belegungsbindung

ca) Mit der Förderzusage werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

cb) Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung hat gegen Übergabe eines gemäß § 27 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu erfolgen.

Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften nach Nummer 9.2 geförderten Wohnung mit einer anfänglichen Miete zwischen 7,00 und 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich hat gegen Übergabe der amtlichen Einkommensbescheinigung zum Nachweis der Überschreitung der in § 9 Absatz 2 WoFG festgelegten Einkommensgrenzen bis maximal +60 % zu erfolgen.

Mindestens zwei Drittel der nach Nummer 9.2 geförderten Wohnungen sollen bei Erstbezug an Haushalte überlassen werden, deren anrechenbares Einkommen die in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – festgelegten Einkommensgrenzen um nicht mehr als 40 % überschreitet (Berliner Grenze).

cc) Erfolgt die Nutzung des nach diesen Vorschriften geförderten Wohnraumes ab Erstbezug als therapeutische oder sozialpädagogische Wohnform (Sondernutzung), so wird dieser für die Dauer der bestimmungsgemäßen Nutzung von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines bei der Vermietung ausgenommen.

## **9 – Höhe des öffentlichen Baudarlebens**

Im Zuge der Antragstellung für die Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung für das Förderobjekt im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften hat der Fördernehmer/Bauherr zwischen den nachfolgend unter Nummer 9.1 und 9.2 geregelten Förderalternativen eine Auswahl zu treffen. Die Wahl der Förderalternative erfolgt bei Einreichung des Förderantrages bei der Programmleitstelle gemäß Nummer 4 Absatz 1.

### **9.1 – Baudarlehen mit Tilgungsverzicht ohne ergänzende EOZ**

Die Höhe des öffentlichen Baudarlebens beträgt maximal 64 000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1 200 € pro m<sup>2</sup> je im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche, sofern im Rahmen der Förderung des Objekts keine ergänzenden EOZ nach Nummer 2 Absatz 5 b) bb) gewährt werden. Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlebens wird ein Teilverzicht von 25 vom Hundert gewährt.

## **9.2 – Baudarlehen ohne Tilgungsverzicht mit ergänzenden EOZ**

Die Höhe des öffentlichen Baudarlebens beträgt maximal 50 000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1 000 € pro m<sup>2</sup> im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche, sofern im Rahmen der Förderung des Objekts ergänzende einkommensorientierten Zuschüsse (EOZ) nach Nummer 2 Absatz 5 b) bb) gewährt werden.

## **Auszug Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018**

### **2.5.2 - Mietpreisbindung**

a) Bei Inanspruchnahme der Förderung gemäß Nummer 9.1 beträgt die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) für die geförderten Wohnungen maximal 6,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

Für die Wohnungen, die in der Förderalternative gemäß Nummer 9.2 gefördert wurden, beträgt die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) maximal 8 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

b) Die Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.

c) Die unter a) und b) geregelten Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

d) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung geförderter Wohnungen dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen nicht gefordert werden. Für den Bezug erforderliche Genossenschaftsanteile dürfen nicht mehr als das Dreifache der unter Berücksichtigung der Mietpreisbindungen für die Nettokaltmiete nach Nummer 2.5.2 a) anzusetzenden monatlichen Bruttowarmmiete kosten.

e) Der Förderempfänger darf

- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und

- eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

f) Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des 30-jährigen

Belegungsbindungszeitraumes aufgrund Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit er gegenüber der Investitionsbank Berlin als zuständige Stelle belegen kann, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat oder die betroffenen Mieter ihr zugestimmt haben. In diesem Falle ist eine Genehmigung zu erteilen. Für die Umlage der daraus resultierenden Kosten gilt das allgemeine Mietpreisrecht des BGB.

g) Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneter Räume (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

### **2.5.3 - Belegungsbindung**

a) Mit der Förderzusage werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

b) Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung hat gegen Übergabe eines gemäß § 27 Abs. 2 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu erfolgen. Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von der Pflicht zur Übergabe gegen einen Wohnberechtigungsschein freigestellt werden.

c) Die Wohnungen, die mit der ergänzenden Förderalternative gemäß Nr. 9.2 errichtet wurden, können Mietern mit einem entsprechenden Nachweis der Wohnberechtigung überlassen werden, soweit deren Einkommen nicht die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um mehr als 80% übersteigt.

## **9 - Öffentliches Baudarlehen**

**9.1** - Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beträgt maximal 91 000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1 300 € pro m<sup>2</sup> je im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche. Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens wird nach Ablauf des 30-jährigen Bindungszeitraums und Erfüllung sämtlicher Auflagen der geschlossenen Fördervereinbarung ein Teilverzicht von 25 % des ausgezahlten Baudarlehens gewährt. Der Teilverzicht wird im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des Förderdarlehens nicht gewährt.

**9.2 - Ergänzende Förderalternative ohne Teilverzicht**

Die Höhe des Baudarlehens in dieser Förderalternative beträgt maximal 70 000 € je geförderter Wohnung sowie maximal 1 000 € pro m<sup>2</sup> der hiermit errichteten Wohnfläche.

Werden für mindestens 30 % der insgesamt zu errichtenden Wohnungen öffentliche Baudarlehen gemäß Nummer 9.1 in Anspruch genommen, kann der Fördernehmer zusätzlich für maximal 20 % der insgesamt zu errichtenden Wohnungen die ergänzende Förderalternative in Anspruch nehmen.

Die ergänzende Förderalternative kann nicht zur Erfüllung von Vereinbarungen zur Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Rahmen städtebaulicher Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingesetzt werden.

**Auszug Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019**

**4. Art und Höhe der Förderung**

**4.1 Öffentliches Baudarlehen mit Teilverzicht (Fördermodell 1)**

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach Fördermodell 1 wird bemessen anhand der im Förderobjekt geschaffenen und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten geförderten Wohnfläche unter Beachtung der Wohnflächengrenzen der einzelnen geförderten Wohnungen nach Nummern 2.4. und 2.5. Die Darlehenshöhe pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche).

<b>Bodenwert in €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche</b>	<b>bis 600€</b>	<b>601€ bis 700€</b>	<b>701€ bis 800€</b>	<b>801€ bis 900€</b>	<b>901€ bis 1.000€</b>	<b>1.001€ bis 1.100€</b>	<b>1.101€ bis 1.200€</b>	<b>ab 1.201€</b>
Darlehenshöhe Fördermodell 1 je €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.450€	1.500€	1.550€	1.600€	1.650€	1.700€	1.750€	1.800€

Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens des Fördermodells 1 wird ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 25 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt. Das Restkapital des öffentlichen Baudarlehens wird somit um den Betrag des Teilverzichts reduziert. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des öffentlichen Baudarlehens



während des Bindungszeitraums kann der Teilverzicht nicht in Anspruch genommen werden und der dem Teilverzicht entsprechende Darlehensbetrag ist zurückzuzahlen.

#### 4.2 Öffentliches Baudarlehen ohne Teilverzicht (Fördermodell 2 – Ergänzende Förderalternative und Dachausbauten)

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach Fördermodell 2 wird bemessen anhand der im Förderobjekt geschaffenen und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten geförderten Wohnfläche unter Beachtung der Wohnflächengrenzen der einzelnen geförderten Wohnungen nach Nummern 2.4. und 2.5. Die Darlehenshöhe pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche).

<b>Bodenwert in €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche</b>	<b>bis 600€</b>	<b>601€ bis 700€</b>	<b>701€ bis 800€</b>	<b>801€ bis 900€</b>	<b>901€ bis 1.000€</b>	<b>1.001€ bis 1.100€</b>	<b>1.101€ bis 1.200€</b>	<b>ab 1.201€</b>
Darlehenshöhe Fördermodell 2 je €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.150€	1.200€	1.250€	1.300€	1.350€	1.400€	1.450€	1.500€

Ein Teilverzicht des öffentlichen Baudarlehens des Fördermodells 2 wird grundsätzlich nicht gewährt.

Davon abweichend bemisst sich für durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten geschaffenen Wohnraum die Höhe des öffentlichen Baudarlehens einschließlich der Gewährung eines Teilverzichts nach Nr. 4.1.

#### 9. Belegungsrechte, Dauer der Bindungen

9.1 Der Bindungszeitraum für die Miet- und Belegungsbindungen beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

9.2 Mit der Förderzusage werden allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

9.3 Die Überlassung einer im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnung hat gemäß § 27 Abs. 1 WoFG gegen Übergabe eines, im Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Land Berlin gültigen, Wohnberechtigungsscheins zu erfolgen. Dabei sind

- die Hälfte der Wohnungen, die nach Nr. 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 100 %] zu überlassen, und
- die Hälfte der Wohnungen, die nach Nr. 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 140 %], zu überlassen, und
- Wohnungen, die nach Nr. 4.2 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 180 %], zu überlassen.

Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten (Rollstuhlbenutzer) vorbehalten sind, dürfen diese Wohnungen nur diesen Berechtigten überlassen werden.

## **Auszug Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022**

Bekanntmachung vom 23. August 2022

SBW IV A 25

Telefon: 90139-4797 oder 90139-3000, intern 9139-4797

### **Inhaltsübersicht**

Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung
- Finanzierung im Rahmen der Förderung
3. Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel
4. Art und Höhe der Förderung
5. Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens
6. Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens
7. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens
8. Beihilferechtliche Bestimmungen

Bindungen

9. Belegungsrechte
10. Mietbindungen

Förderverfahren

11. Programmaufnahme
12. Bewilligungsentscheidung und Förderzusage
13. Widerruf der Förderzusage

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14. Auszahlungsverfahren für die Fördermittel
15. Verwendungsnachweis

Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht
17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
18. Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 1 des Dreizehnten Gesetzes vom 12. Mai 2022 zur Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (GVBl. S. 191) geändert worden ist,

und

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG) vom 7. Juni 2021, verkündet als Artikel 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Rechtsverhältnisse der Investitionsbank Berlin vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 624),

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Neuregelung dienstrechtlicher Einstellungshöchstaltersgrenzen vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 1482) geändert worden ist,

werden zur Ausführung des Gesetzes des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU) vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 und § 5 Absatz 2 WoFG im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Förderzusage für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

## **Grundsätzliches**

### **1 - Ziele der Förderung**

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land Berlin die Neuschaffung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen. Die Vorhaben sollen eine oder mehrere Zielsetzungen verfolgen, indem sie die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) genannten Zielgruppe sichern und verbessern, das generationenübergreifende, altersgerechte und barrierefreie Wohnen fördern, den Anforderungen von Rollstuhlfahrern und Menschen mit Behinderungen gerecht werden, die Idee des genossenschaftlichen Wohnens unterstützen, eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen, das flächensparende, energieeffiziente, innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bauen umsetzen.

### **2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung**

#### **2.1 - Fördergegenstand**

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraums im Geschosswohnungsbau im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus durch Neubau sowie durch Aus- beziehungsweise Umbau von Bestandsgebäuden im Land Berlin. Förderfähig ist auch die Nutzungsänderung zu Wohnräumen sowie der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn.

#### **2.2 - Förderempfänger**

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, darunter Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Akteure, welche die Voraussetzungen des § 11 WoFG erfüllen. Fördermittel werden nur gewährt, sofern die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht und der Förderempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt.

#### **2.3 - Fördermittel**

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen und einmalige Zuschüsse aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderungsfonds Berlin“.

#### **2.4 - Geförderte Wohnflächen**

Für die Berechnung der geförderten Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Die maximal geförderte Wohnfläche (Wohnflächengrenze) der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bei

1-Zimmer- Wohnungen	40 m <sup>2</sup>
1 ½- und 2- Zimmer- Wohnungen	54 m <sup>2</sup>
3-Zimmer- Wohnungen	70 m <sup>2</sup>
4-Zimmer- Wohnungen	82 m <sup>2</sup>
5-Zimmer- Wohnungen	93 m <sup>2</sup> .

Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m<sup>2</sup>. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Grundfläche von insgesamt 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie werden zur Hälfte ihrer Grundfläche, maximal jedoch mit einer Wohnfläche von 2,50 m<sup>2</sup>, gefördert. Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen kann um bis zu 4 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere zur Schaffung von barrierefreie nutzbaren Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 BauO Bln, zweckmäßig ist. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) sowie für eine Förderung nach Nummer 4.4 (Fördermodell 4) können auf Antrag von den Wohnflächengrenzen abweichende geförderte Wohnflächen genehmigt werden.

## **2.5 - Geförderte Gemeinschaftsflächen**

Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann ein Anteil der nach Nummer 2.4 zur alleinigen Nutzung bestimmten geförderten Wohnfläche der geförderten Wohnungen auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche übertragen werden. Die Übertragung von geförderten Wohnflächenanteilen auf Gemeinschaftsräume ist bis zur vollen Ausschöpfung der jeweiligen Wohnflächengrenzen ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nach Nummer 2.4 zulässig. Die Wohnflächengrenzen der geförderten Wohnungen können zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen in begründeten Fällen auf Antrag um bis zu 10 % überschritten werden.

### **4.1 - Fördermodell 1: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten**

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung geschaffen, wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 35 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt.

### **4.2 - Fördermodell 2: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geschaffen, wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 15 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt.

### **4.3 - Fördermodell 3: Öffentliches Baudarlehen bei Aufstockungen und Dachausbauten**

Wird geförderter Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten geschaffen, wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 25 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt.

### **4.4 - Fördermodell 4: Öffentliches Baudarlehen bei Nutzungsänderung**

Wird geförderter Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, geschaffen, wird ein öffentliches Baudarlehen gegebenenfalls einschließlich eines Teilverzichts gewährt. Die Darlehenshöhe sowie die Höhe des Teilverzichts sind durch die IBB so zu bemessen, dass den gesamten Umständen nach eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hergestellt wird. Dabei darf die Darlehenshöhe die Höhe der nachgewiesenen Baukosten pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche nicht übersteigen. Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die nachgewiesenen Baukosten pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche 1 150 € übersteigen. Die Darlehenshöhe, die Höhe des Teilverzichts, die Anteile der berechtigten Haushalte nach Nummer 9.3 sowie die anfänglichen monatlichen Miethöhen nach Nummer 10.1 werden in der Förderzusage geregelt.

## **Bindungen**

### **9 - Belegungsrechte**

9.1 - Der Bindungszeitraum für die Belegungsbindungen beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

9.2 - Mit der Förderzusage werden außer in den Fällen der Nummer 9.6 allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

9.3 - Die Überlassung einer im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnung hat gemäß § 27 Absatz 1 WoFG gegen Übergabe eines, im Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Land Berlin gültigen, Wohnberechtigungsscheins zu erfolgen. Dabei sind  
die Hälfte der Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreitet (Einkommensgrenze 100 %) zu überlassen, und  
die Hälfte der Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet (Einkommensgrenze 140 %),  
Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.3 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet (Einkommensgrenze 180 %),  
Wohnungen, die nach Nummer 4.4 gefördert wurden, entsprechend der Förderzusage nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG oder § 1 Absatz 1 oder Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommensgrenzen 100 % oder 140 % oder 180 %) nicht überschreitet, zu überlassen.

Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten (Rollstuhlbenutzer) vorbehalten sind, dürfen diese Wohnungen nur diesen Berechtigten überlassen werden.

9.4 - Mindestens ein Viertel der insgesamt nach Nummern 4.1 bis 4.4 geförderten Wohnungen ist an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG zu überlassen. Auf Antrag kann in der Förderzusage von dieser Quote abgewichen werden, soweit dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient.

9.5 - Die Förderzusage hat in der Anlage einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen unter Angabe des berechtigten Haushalts (Einkommensgrenzen) und etwaiger Zweckbindungen (darunter Wohnungen für WBS-Inhabende mit besonderem Wohnbedarf oder „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“) zu enthalten. Mit Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen kann ein Nachtrag zur Anlage Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen erfolgen.

9.6 - Die Möglichkeit der verbundenen oder mittelbaren Belegung nach § 26 Absatz 1 Nummern 2 und 3 WoFG kann in geeigneten Bauvorhaben in Abstimmung mit der Programmleitstelle, nach Prüfung der IBB und auf Beschluss des Bewilligungsausschusses angewendet werden. Die geförderten und mit einer verbundenen oder mittelbaren Belegungsbindung gebundenen Neubauwohnungen sind in der Förderzusage festzulegen und im Wohnungsspiegel nach Nummer 9.5 gesondert auszuweisen. Voraussetzung für eine verbundene oder mittelbare Belegungsbindung ist, dass die gleichwertige Ersatzwohnung des Förderempfängers zum Zeitpunkt des Übergangs der Belegungsbindung nicht vermietet und nicht bewohnt ist. Die IBB stellt die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen nach Maßgabe des § 31 WoFG fest. Der Nachweis über eine verbundene oder mittelbare Belegungsbindung kann bis Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erbracht werden. Die Förderhöhe nach Nummer 4 ist so zu bemessen, dass die beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nummer 8 eingehalten werden.

9.7 - Geförderte Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von den Verpflichtungen nach § 27 Absatz 1 und 7 Satz 1 Nummer 3 WoFG freigestellt werden.

9.8 - Werden die als öffentliches Baudarlehen gewährten Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleiben die Bindungen bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen.

9.9 - Bei einer Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage, im Falle eines teilweisen oder vollständigen Erlasses sowie im Falle einer unbefristeten Niederschlagung bleiben die Bindungen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (§ 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 WoFG), bestehen.

9.10 - Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bleiben Bindungen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen, längstens jedoch bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind (§ 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 WoFG).

9.11 - Bei der Gewährung von Zuschüssen bleiben die Bindungen im Falle der Rückforderung der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage längstens zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung, im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen (§ 29 Absatz 1 Satz 3 WoFG).

## **Auszug Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften 2018**

### **2 Gegenstand der Förderung und Förderempfänger**

#### **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 Förderempfänger

Förderempfänger sind alle Erwerber von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft, die Mitglied sind in einem Haushalt mit Hauptwohnsitz in Berlin, der bei Antragstellung im Besitz eines gemäß § 27 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins ist. 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.

### 3.2 Verzinsung und Tilgung

3.2.1 Das öffentliche Darlehen ist zinslos. Die Zinsbindung und die Darlehenslaufzeit betragen maximal 20 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 des Tilgungsverzichts gemäß Nr. 3.3 zurückzuführen.

### 3.3 Tilgungsverzicht

3.3.1 Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Darlehens wird nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit ein Teilverzicht von 25 Prozent des ausgezahlten Darlehensbetrags gewährt.

- 3.3.2 Sechs Monate vor dem in 3.3.1 genannten Zeitpunkt wird das Einkommen des Förderempfängers nochmalig geprüft. Besteht zu diesem Zeitpunkt kein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, entfällt der Tilgungsverzicht. Für die Prüfung sind vom Förderempfänger 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.
- 3.3.3 Bei vorzeitiger Rückzahlung oder einer Kündigung des Förderdarlehens wird der Tilgungsverzicht 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 Höhe des Einkommens des Förderempfängers, die Höhe der zu erwerbenden Geschäftsanteile sowie die Überlassung von Wohnraum an den Förderempfänger, sind jeweils der IBB vorzulegen.
- 4.4 Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.



## **Auszug Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften 2019**

### **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 Förderempfänger**

#### **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 - Förderempfänger**

Förderempfänger sind alle Erwerber von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft, die Mitglied sind in einem Haushalt mit Hauptwohnsitz in Berlin, dessen Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) um höchstens 80 Prozent übersteigt. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen kann durch den Besitz eines gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins oder eine von den zuständigen Wohnungsämtern erteilte Einkommensbescheinigung nach § 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 Euro. Je Haushalt werden maximal 50 000 Euro gewährt.

## **3.2 - Verzinsung und Tilgung**

**3.2.1** - Das öffentliche Darlehen ist zinslos. Die Zinsbindung und die Darlehenslaufzeit betragen maximal 20 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 Euro 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 Euro 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 des Tilgungsverzichts gemäß Nummer 3.3 zurückzuführen.

## **3.3 - Tilgungsverzicht**

**3.3.1** - Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Darlehens wird nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit ein Teilverzicht von 25 Prozent des ausgezahlten Darlehensbetrags gewährt.

**3.3.2** - Sechs Monate vor dem in 3.3.1 genannten Zeitpunkt wird das Einkommen des Förderempfängers nochmalig geprüft. Besteht zu diesem Zeitpunkt kein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, entfällt der Tilgungsverzicht. Für die Prüfung sind vom Förderempfänger 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.

**3.3.3** - Bei vorzeitiger Rückzahlung oder einer Kündigung des Förderdarlehens wird der Tilgungsverzicht 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 Höhe des Einkommens des Förderempfängers, die Höhe der zu erwerbenden Geschäftsanteile sowie die Überlassung von Wohnraum an den Förderempfänger, sind jeweils der IBB vorzulegen.

**4.4** - Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

### **Auszug Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2018**

#### **1 Zweck und Ziele**

1.1 Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat mit dem Doppelhaushalt 2018/2019 die Summe von 20 Millionen Euro zur Unterstützung von Genossenschaften zur Verfügung gestellt. Mit dem Projektauftrag werden die Berliner Genossenschaften aufgerufen, Projekte einzureichen, die insbesondere durch Neubau oder Bestandserweiterung zur Stärkung des Genossenschaftswesens in Berlin beitragen. Die Hälfte der vom Abgeordnetenhaus zur Verfügung gestellten Mittel soll zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften, die seit dem 01.01.2013 gegründet wurden oder sich noch in Gründung (i.G.) befinden, verwendet werden. Darüber hinaus soll ein Teil der Mittel für ein gesondertes Programm zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen.

1.2 Berlin fördert den Bau und den Erwerb von Wohnungen durch Wohnungsbaugenossenschaften, darunter insbesondere auch neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften, mit den Zielen, das Genossenschaftswesen zu stärken, preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen, die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei die Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt zu diversifizieren.

#### **2 Teilnahmeberechtigung**

##### **2.1 Teilnahmevoraussetzung**

Teilnahmeberechtigt sind im Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.), die die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3

Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – erfüllen. Teilnahmeberechtigt sind ferner Genossenschaften in Gründung (i.G.), sofern deren Eintragung in das Genossenschaftsregister zügig erwirkt werden kann.

## 2.2 Anforderungen für den Neubau

Die teilnehmenden Genossenschaften müssen die folgenden verbindlichen Anforderungen erfüllen:

- Die Verfügungsberechtigung (Eigentum oder Erbbaurecht) über ein zu bebauendes Grundstück in Berlin oder der Nachweis, dass eine Verfügungsberechtigung zeitnah erhalten wird.
- Die Durchführung eines Vorhabens zur Schaffung neuen Wohnraums unter Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2018) für mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen.
- Für mindestens die Hälfte der geförderten Neubauwohnungen (15 Prozent der insgesamt zu errichtenden Wohneinheiten) ist Förderalternative 1 gemäß Nr. 9.1 WFB 2018 in Anspruch zu nehmen. Abweichend von den in den WFB 2018 getroffenen Regelungen kann Förderalternative 2 für die Hälfte der geförderten Wohnungen in Anspruch genommen werden, soweit anderweitige Vereinbarungen (z.B. städtebauliche Verträge) dem nicht entgegenstehen.
- Für das Vorhaben besteht ein gesichertes Planungsrecht (d.h. das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Errichtung von Wohnungen zulässt, oder die Bebauung ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zulässig) oder die Aussicht, dass das notwendige Planungsrecht zeitnah herbeigeführt werden kann.
- Für das zu fördernde Vorhaben liegt eine Vorentwurfsplanung vor und ein projektleitendes Architekturbüro ist gebunden.

## 2.3 Anforderungen für den Bestandserwerb

Genossenschaften oder Mietergemeinschaften, die von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude zur Selbstnutzung erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft bewirtschaften möchten, müssen die folgenden verbindlichen Anforderungen erfüllen:

- Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Mietergemeinschaft (Genossenschaft i.G.) beziehungsweise der Genossenschaft über die Verkaufsbereitschaft einschließlich einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises. Übt das Land Berlin zugunsten Dritter, also der erwerbwilligen Genossenschaft, ein Vorkaufsrecht aus, entfällt die Anforderung einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers.

- Die im Bestand zu erwerbenden Wohnungen sollen spätestens bei Bezugsfertigkeit keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und zur dauerhaften Nutzung als Wohnung bestimmt und geeignet sein.
- Für jede der im erworbenen Objekt bestehenden Wohnungen werden bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet, bis mindestens 25 Prozent der Wohnungen gebunden sind.

### **3 Förderung**

Fördergegenstand ist die Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften, die im Land Berlin insbesondere preisgünstigen Wohnraum für die in § 1 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – genannte Zielgruppe im Neubau oder im Bestand zur Verfügung stellen.

#### **3.1 Neubau von Wohnungen**

3.1.1 Förderung wird gewährt für die Neuschaffung von Wohnraum durch Wohnungsbaugenossenschaften, der im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln des Landes Berlin gefördert wird und für den entsprechende Nutzungsentgeltpreis- und Belegungsbindungen gelten (Neubauförderung).

3.1.2 Für die Förderung von Neubauvorhaben gelten die folgenden Eckpunkte:

- Dem Vorhabenträger wird ein öffentliches Darlehen zur Ergänzung des Eigenkapitals gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu zehn Prozent der Gesamtkosten, maximal jedoch 21.000 EUR je im Objekt geschaffener Wohneinheit.
- Ferner wird dem Vorhabenträger ein öffentliches Darlehen gemäß den WFB 2018 gewährt (Neubauförderung). Auf den ausgezahlten Betrag des Förderdarlehens wird zu Beginn der Laufzeit ein Baukostenzuschuss i.H.v. zehn Prozent gewährt. Das Förderdarlehen wird im Gegenzug um den Betrag des Baukostenzuschusses reduziert. Nach Ablauf des 30-jährigen Bindungszeitraums und Erfüllung sämtlicher Auflagen der geschlossenen Fördervereinbarung wird auf den ausgezahlten Betrag des Förderdarlehens ein Teilverzicht von 15 Prozent gewährt. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des Förderdarlehens kann ein Teilverzicht nicht in Anspruch genommen werden und der Baukostenzuschuss ist zurückzuzahlen. Die in den WFB 2018 getroffenen Regelungen zum Tilgungsverzicht finden bei Inanspruchnahme der in diesen Verwaltungsvorschriften geregelten Förderung keine Anwendung.

- Die in den WFB 2018 eröffnete Möglichkeit der mittelbaren Belegung bleibt bestehen, soweit anderweitige Vereinbarungen dem nicht entgegenstehen.

### 3.2 Erwerb von Wohnungsbestand

3.2.1 Förderung wird gewährt für den Erwerb von Bestandsgebäuden durch eine bestehende Wohnungsbaugenossenschaft oder eine von Mieterinnen und Mietern des jeweiligen Objekts gegründete Genossenschaft, wodurch Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen begründet werden. Nicht förderfähig ist der Erwerb neu errichteter Gebäude vor Erstbezug.

3.2.2 Dem Vorhabenträger wird ein öffentliches Darlehen gewährt. Über die Höhe des Darlehens wird im Einzelfall nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens entschieden.

### 3.3 Einsatz der Fördermittel

3.3.1 Das öffentliche Darlehen ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum bzw. den Erwerb von Bestandsgebäuden einzusetzen.

3.3.2 Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, kann der Bewilligungsausschuss im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der IBB Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere wenn durch den Neubau mindestens 30 Prozent mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraums ausreichend Rechnung getragen wird.

3.3.3 Im Falle der Umwandlung der Genossenschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich der Förderempfänger bzw. sein Rechtsnachfolger, für die geförderten Wohnungen auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraums zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraums ausgeschlossen.

## 4 Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen

### 4.1 Neubau

Für geförderte Neubauwohnungen gemäß Nr. 3.1 sind die Regelungen über Mietpreis- bzw. Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen in den WFB 2018 maßgeblich, sofern in diesen Verwaltungsvorschriften nichts anderes geregelt ist.

### 4.2 Bestandserwerb

#### 4.2.1 Belegungsbindung

- a) Im Falle des Erwerbs von Wohnungsbestand werden mit der Förderzusage für gemäß Nr. 3.2 geförderte Genossenschaften allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG für die unmittelbar geförderten Wohnungen, mindestens jedoch 25 Prozent der im Objekt befindlichen Wohnungen bei deren Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel, begründet und bestimmt. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Belegungsbindungen beträgt 30 Jahre ab dem Nutzen-Lasten-Übergang an die Genossenschaft.
- b) Bei Nutzerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums hat die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung gegen Übergabe eines gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu erfolgen, wobei das Haushaltseinkommen nicht die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um mehr als 40 Prozent übersteigen darf. Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von der Pflicht zur Übergabe gegen einen Wohnberechtigungsschein freigestellt werden.

#### 4.2.2 Nutzungsentgelt

- a) Bei Inanspruchnahme der Förderung gemäß Nr. 3.2 i.V.m. Nr. 4.2.1 a) beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt (bewilligtes Nutzungsentgelt – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) für die belegungsgebundenen Wohnungen bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 6,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.
- b) Das bewilligte monatliche Nutzungsentgelt der nach dem Erwerb neu überlassenen und wieder genutzten Wohnungen darf um zwei Prozent p.a. erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von fünf Jahren nach Erwerb des Förderobjekts folgt.
- c) Die unter a) und b) geregelten Preisbindungen (anfängliches Nutzungsentgelt und Nutzungsentgeltentwicklung) dürfen die Höhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

#### 4.3 Höhe von Geschäftsanteilen

Die für den Bezug der nutzungsentgelt- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen erforderlichen Geschäftsanteile können die in den WFB 2018 festgelegte maximale Höhe (das Dreifache der Bruttowarmmiete) überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für nutzungsentgelt- und belegungsgebundene Wohnungen in gemäß Nr. 3.2 geförderten Beständen (Bestandserwerb).

## **Auszug Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019**

### **1 - Zweck und Ziele**

**1.1** - Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat mit dem Doppelhaushalt 2018/2019 die Summe von 20 Millionen Euro zur Unterstützung von Genossenschaften zur Verfügung gestellt. Mit dem Projektauftrag werden die Berliner Genossenschaften aufgerufen, Projekte einzureichen, die insbesondere durch Neubau oder Bestandserweiterung zur Stärkung des Genossenschaftswesens in Berlin beitragen. Die Hälfte der vom Abgeordnetenhaus von Berlin zur Verfügung gestellten Mittel soll zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften, die seit dem 1. Januar 2013 gegründet wurden oder sich noch in Gründung (i. G.) befinden, verwendet werden. Darüber hinaus soll ein Teil der Mittel für ein gesondertes Programm zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen.

**1.2** - Berlin fördert den Bau und den Erwerb von Wohnungen durch Wohnungsbaugenossenschaften, darunter insbesondere auch neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften, mit den Zielen, das Genossenschaftswesen zu stärken, preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen, die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei die Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt zu diversifizieren.

### **2 - Teilnahmeberechtigung**

#### **2.1 - Teilnahmevoraussetzung**

Teilnahmeberechtigt sind im Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften (e. G.), die die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 WoFG erfüllen. Teilnahmeberechtigt sind ferner Genossenschaften in Gründung (i. G.), sofern deren Eintragung in das Genossenschaftsregister zügig erwirkt werden kann.

#### **2.2 - Anforderungen für den Neubau**

Die teilnehmenden Genossenschaften müssen die folgenden verbindlichen Anforderungen erfüllen:

- Die Verfügungsberechtigung (Eigentum oder Erbbaurecht) über ein zu bebauendes Grundstück in Berlin oder der Nachweis, dass eine Verfügungsberechtigung zeitnah erhalten wird.
- Die Durchführung eines Vorhabens zur Schaffung neuen Wohnraums unter Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen für mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen.



- Für mindestens die Hälfte der geförderten Neubauwohnungen (15 Prozent der insgesamt zu errichtenden Wohneinheiten) ist das Fördermodell 1 gemäß Nummer 4.1 WFB 2019 in Anspruch zu nehmen. Abweichend von den in den WFB 2019 getroffenen Regelungen kann das Fördermodell 2 gemäß Nummer 4.2 WFB 2019 für die Hälfte der geförderten Wohnungen in Anspruch genommen werden, soweit anderweitige Vereinbarungen (zum Beispiel städtebauliche Verträge) dem nicht entgegenstehen.
- Für das Vorhaben besteht ein gesichertes Planungsrecht (das heißt das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Errichtung von Wohnungen zulässt, oder die Bebauung ist gemäß § 34 des Baugesetzbuchs zulässig) oder die Aussicht, dass das notwendige Planungsrecht zeitnah herbeigeführt werden kann.
- Für das zu fördernde Vorhaben liegt eine Vorentwurfsplanung vor und ein projektleitendes Architekturbüro ist gebunden.

### **2.3 - Anforderungen für den Bestandserwerb**

Genossenschaften oder Mietergemeinschaften, die von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude zur Selbstnutzung erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft bewirtschaften möchten, müssen die folgenden verbindlichen Anforderungen erfüllen:

- Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Mietergemeinschaft (Genossenschaft i. G.) beziehungsweise der Genossenschaft über die Verkaufsbereitschaft einschließlich einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises. Übt das Land Berlin zugunsten Dritter, also der erwerbwilligen Genossenschaft, ein Vorkaufsrecht aus, entfällt die Anforderung einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers.
- Die im Bestand zu erwerbenden Wohnungen sollen spätestens bei Bezugsfertigkeit keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und zur dauerhaften Nutzung als Wohnung bestimmt und geeignet sein.
- Für jede der im erworbenen Objekt bestehenden Wohnungen werden bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet, bis mindestens 25 Prozent der Wohnungen gebunden sind. Ein höherer Anteil gebundener Wohnungen ist möglich.

## **3 - Förderung**

Fördergegenstand ist die Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften, die im Land Berlin insbesondere preisgünstigen Wohnraum für die in § 1 Absatz 2 WoFG genannte Zielgruppe im Neubau oder im Bestand zur Verfügung stellen.

### **3.1 - Neubau von Wohnungen**

**3.1.1** - Förderung wird gewährt für die Neuschaffung von Wohnraum durch Wohnungsbaugenossenschaften, der im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln des Landes Berlin gefördert wird und für den entsprechende Nutzungsentgeltpreis- und Belegungsbindungen gelten (Neubauförderung).

**3.1.2** - Für die Förderung von Neubauvorhaben gelten die folgenden Eckpunkte:

- Dem Vorhabenträger wird ein öffentliches Darlehen zur Ergänzung des Eigenkapitals gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu zehn Prozent der Gesamtkosten, maximal jedoch 21 000 Euro je im Objekt geschaffener Wohneinheit.
- Ferner wird dem Vorhabenträger ein öffentliches Darlehen gemäß den WFB 2019 gewährt (Neubauförderung).
- Die in den WFB 2019 eröffnete Möglichkeit der mittelbaren Belegung bleibt bestehen, soweit anderweitige Vereinbarungen dem nicht entgegenstehen.

## **3.2 - Erwerb von Wohnungsbestand**

**3.2.1** - Förderung wird gewährt für den Erwerb von Bestandsgebäuden durch eine bestehende Wohnungsbaugenossenschaft oder eine von Mieterinnen und Mietern des jeweiligen Objekts gegründete Genossenschaft, wodurch Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen begründet werden. Nicht förderfähig ist der Erwerb neu errichteter Gebäude vor Erstbezug.

**3.2.2** - Dem Vorhabenträger wird ein öffentliches Darlehen gewährt. Über die Höhe des Darlehens wird im Einzelfall nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens entschieden. Die Gewährung eines Tilgungsverzichts ist im Rahmen dieser Förderung ausgeschlossen.

## **3.3 - Einsatz der Fördermittel**

**3.3.1** - Das öffentliche Darlehen ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum beziehungsweise den Erwerb von Bestandsgebäuden einzusetzen.

**3.3.2** - Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, kann der Bewilligungsausschuss im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der IBB Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere wenn durch den Neubau mindestens 30 Prozent mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraums ausreichend Rechnung getragen wird.

**3.3.3** - Im Falle der Umwandlung der Genossenschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich der Förderempfänger beziehungsweise sein Rechtsnachfolger, für die geförderten Wohnungen auf die Geltendmachung von

Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraums zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraums ausgeschlossen.

#### **4 - Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen**

##### **4.1 - Neubau**

Für geförderte Neubauwohnungen gemäß Nummer 3.1 sind die Regelungen über Mietpreis- beziehungsweise Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen in den WFB 2019 maßgeblich, sofern in diesen Verwaltungsvorschriften nichts Abweichendes geregelt ist.

##### **4.2 - Bestandserwerb**

###### **1.2.1 - Belegungsbindung**

- a) Im Falle des Erwerbs von Wohnungsbestand werden mit dem Fördervertrag für gemäß Nummer 3.2 geförderte Genossenschaften allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG für die unmittelbar geförderten Wohnungen, mindestens jedoch 25 Prozent der im Objekt befindlichen Wohnungen bei deren Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel, begründet und bestimmt. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Belegungsbindungen beträgt 30 Jahre ab dem Nutzen-Lasten-Übergang an die Genossenschaft.
- b) Bei Nutzerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums hat die Überlassung für die ersten 25 Prozent der im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung gegen Übergabe eines gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu erfolgen, wobei das Haushaltseinkommen nicht die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um mehr als 40 Prozent übersteigen darf.

Für darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen darf das Einkommen der begünstigten Haushalte die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um höchstens 80 Prozent übersteigen. Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von der Pflicht zur Übergabe gegen einen Wohnberechtigungsschein freigestellt werden.

###### **1.2.2 - Nutzungsentgelt**

- a) Bei Inanspruchnahme der Förderung gemäß Nummer 3.2 in Verbindung mit Nummer 4.2.1 a) beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt (bewilligtes Nutzungsentgelt - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) für die ersten 25 Prozent der freiwerdenden, belegungsgebundenen Wohnungen bei Neuüberlassung

beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 6,70 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Für darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 8,20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

- b) Das bewilligte monatliche Nutzungsentgelt der nach dem Erwerb neu überlassenen und wieder genutzten Wohnungen darf um zwei Prozent per anno erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von fünf Jahren nach Erwerb des Förderobjekts folgt.
- c) Die unter c) und d) geregelten Preisbindungen (anfängliches Nutzungsentgelt und Nutzungsentgeltentwicklung) dürfen die Höhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

## **5 - Zuständigkeiten und Verfahren**

**5.1** - Projektvorschläge zur Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung - Programmleitstelle - zu stellen. Die Antragstellung muss vor Baubeginn beziehungsweise vor dem Erwerb erfolgen.

**5.2** - Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung. Für die vor Aufnahme durchzuführende Prüfung der eingereichten Vorschläge wird ein beratendes Beurteilungsgremium, das sich unter anderem aus Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Prüfverbände für Genossenschaften, Verwaltung und IBB zusammensetzt, gegründet. Zusätzlich können Sachverständige eingeladen werden.

**5.3** - Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der Investitionsbank Berlin (IBB) der Bewilligungsausschuss.

# **Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen (Eigenkapitalersatzdarlehen-Vorschriften) 2020**

**Bekanntmachung vom 20. März 2020, ABl. S. 3122**

## Inhaltsübersicht

- 1 Zweck und Ziele
- 2 Gegenstand der Förderung und Förderempfänger
- 3 Förderkonditionen
- 4 Zweckbindung, Vorkaufsrecht
- 5 Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 Auszahlung des Darlehens
- 7 Verwendungsnachweis
- 8 Schlussbestimmungen
- 9 Inkrafttreten

Aufgrund der §§ 3 Absatz 2 Satz 2 und 5 Absatz 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610),

und

§ 6 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16.03.2018 (GVBl. S. 186),

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 in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen durch Mieterhaushalte mittels Eigenkapitalersatzdarlehen, um die Wahrnehmung von gesetzlichen Vorkaufsrechten (§ 577 Bürgerliches Gesetzbuch) oder von Vorrangangeboten an Mieterinnen und Mieter zu ermöglichen sowie soziale Nachbarschaften in Wohnquartieren, insbesondere in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch, zu stabilisieren.

## **2 Gegenstand der Förderung und Förderempfänger**

### **2.1 Gegenstand der Förderung**

Fördergegenstand ist die Unterstützung der Wohneigentumsbildung von Mieterhaushalten, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde und die über ein geringes oder mittleres Einkommen verfügen, durch Eigenkapitalersatzdarlehen für den Erwerb der vom Haushalt bewohnten Wohnung. Vorrangig förderfähig ist der Kauf einer Wohnung im Rahmen der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 577 Bürgerliches Gesetzbuch oder einer im Geltungsbereich eines sozialen Erhaltungsgebiets nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch gelegenen Wohnung.

## 2.2 Förderempfänger

2.2.1 Förderempfänger sind alle Erwerber einer von ihnen zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Miete bewohnten Wohnung, sofern mindestens eine Person Hauptmieter der grundbuchrechtlich in eine Eigentumswohnung umgewandelten Wohnung ist und das Einkommen des Haushalts die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um höchstens 80 Prozent übersteigt. Die Einhaltung des Einkommensgrenzen kann durch den Besitz eines gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins oder eine von den zuständigen Wohnungsämtern erteilte Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG nachgewiesen werden.

2.2.2 Förderempfänger müssen eine angemessene Eigenleistung in Form von Geldmitteln in Höhe von mindestens 2,5 Prozent der Gesamtkosten des Erwerbs (Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten) erbringen.

## 3 Förderkonditionen

### 3.1 Art der Mittel

Die Förderung wird als zinsvergünstigtes Darlehen gewährt.

### 3.2 Darlehenshöhe

3.2.1 Die Höhe des Darlehens beträgt mindestens 10.000 EUR und höchstens 40.000 EUR; der Höchstbetrag erhöht sich um jeweils 10.000 EUR pro zum Haushalt zugehörigem Kind unter 18 Jahren.

3.2.2 Der Darlehensbetrag darf 25 % der Gesamtkosten des Erwerbs (Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten) nicht übersteigen.

### 3.3 Darlehensbedingungen

3.3.1 Die Laufzeit des Eigenkapitalersatzdarlehens beträgt bis zu 30 Jahre. Das Restkapital wird anschließend als Einmalbetrag fällig.

3.3.2 Das Eigenkapitalersatzdarlehen ist für bis zu 20 Jahre zinslos; die Zinslosigkeit steht unter dem Vorbehalt der Selbstnutzung der Wohnung durch die Fördernehmer. Nach Ablauf des Zeitraums der vereinbarten zinslosen Phase oder im Fall der Aufgabe der Selbstnutzung wird das Darlehen zu marktüblichen Bedingungen verzinst. Die Zinshöhe bestimmt sich nach der Zinshöhe, die von der Investitionsbank Berlin zum Zeitpunkt des Einsetzens der Verzinsung für vergleichbare Immobilien-Verbraucherdarlehen (Beleihungsumfang, Laufzeit) gefordert werden.

3.3.3 Die Tilgung für das Darlehen setzt spätestens fünf Jahre nach Abschluss des Darlehensvertrags ein. Ab Tilgungsbeginn beträgt die Tilgung im Jahr mindestens 2 Prozent des Darlehensbetrags. Je nach Kapitaldienstfähigkeit und Darlehenslaufzeit werden Tilgungsbeginn und Tilgungssatz individuell vereinbart.

3.3.4 Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln wie Krediten, Zulagen und Zuschüssen, insbesondere der KfW oder der Investitionsbank Berlin, ist grundsätzlich möglich. Die kumulierte Förderung darf dabei nicht höher als die Kosten für den Erwerb des Wohneigentums sein.

#### 3.4 Fremdmittel, nachrangige Beleihung

Dem Eigenkapitalersatzdarlehen dürfen auf Euro lautende, durch Grundpfandrechte gesicherte Tilgungsdarlehen, die Dauerfinanzierungsmittel sind, zu den zum Zeitpunkt der Bewilligung marktüblichen Bedingungen im Range vorgehen.

#### 3.5 Beihilferecht

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

#### 3.6 Verbot ungerechtfertigter Förderung

Die Förderung ist trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen ausgeschlossen, wenn und soweit sie offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls mit dem Ziel zu würdigen, den offensichtlich ungerechtfertigten Einsatz von Fördermitteln zu vermeiden. Die Förderung ist insbesondere in der Regel dann nicht gerechtfertigt, wenn

a) die Förderempfänger oder eine Haushaltsangehörige bzw. ein Haushaltsangehöriger nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (z. B. Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) für die Finanzierung selbst

genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erschiene, b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Antrags gemäß Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde.

#### **4 Zweckbindung, Vorkaufsrecht**

4.1 Die Förderobjekte sind von den Förderempfängern dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt beim Erwerb des vorhandenen Wohnraums mit Übergang von Lasten und Nutzen auf die Antragsteller und endet mit Ablauf des Monats, in dem das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden ist. Die Förderempfänger sind in der Förderzusage zu verpflichten, die mit den Fördermitteln erworbene Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung der Wohnung an Dritte unverzüglich der Investitionsbank mitzuteilen.

4.2 Die Förderempfänger räumen dem Land Berlin ein dingliches Vorkaufsrecht für die mit den Fördermitteln erworbene Wohnung für den Fall ein, dass die Wohnung innerhalb der Laufzeit des Ersatzdarlehens verkauft wird. Die Förderempfänger haben dem Land Berlin den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

#### **5 Zuständigkeiten und Verfahren**

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

5.2 Die Darlehen werden durch die IBB gewährt. Berlin ersetzt die Zinsleistung in Höhe der marktüblichen Verzinsung, sofern nicht der Förderempfänger nach Nummer 3.3.2 Satz 2 bis 4 die marktübliche Verzinsung des Darlehens zu leisten hat.

5.3 Die notwendigen Nachweise, insbesondere über die Höhe des Einkommens der Förderempfänger (Gesamteinkommen des Haushalts), zum bestehenden Mietverhältnis und dem Zeitpunkt der Begründung des Teileigentums, zum Verkaufsangebot des Eigentümers oder zur Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht nach § 577 BGB und den Inhalt des Kaufvertrags, sind jeweils der IBB vorzulegen.

5.4 Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.



5.5 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit die Förderzusage nach dem Verwaltungsverfahrenrecht oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird. Dies gilt insbesondere, wenn die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist, die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird.

5.6 Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kann auch in Betracht kommen, soweit die Zuwendungsempfänger die Zuwendung nicht alsbald nach Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwenden oder Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllen, insbesondere den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegen sowie Mitteilungspflichten (Nummer 4) nicht rechtzeitig nachkommen.

5.7 Der Erstattungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der Zinsleistungen, die bei einer Verzinsung des gewährten Darlehens zu marktüblichen Bedingungen ab dem Zeitpunkt des Widerrufs zu entrichten wären. Der Erstattungsbetrag ist nach Maßgabe des § 49a Absatz 3 Verwaltungsverfahrensgesetz mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich zu verzinsen.

## **6 Auszahlung des Darlehens**

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

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

6.3 Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

## **7 Verwendungsnachweis**

7.1 Für die Förderung gemäß 3.1 haben die Förderempfänger der IBB spätestens neun Monate nach Auszahlung des Darlehens den Verwendungsnachweis einzureichen. Der Verwendungsnachweis besteht aus

- dem notariellen Kaufvertrag,
- den Nachweisen über die Erwerbsnebenkosten,
- dem Nachweis des Wohneigentums der Förderempfänger anhand des Grundbuchauszugs und
- dem Nachweis der Selbstnutzung als Hauptwohnsitz (Meldebestätigung).

7.2 Zur Finanzierung des Erwerbs der selbstgenutzten Wohnungen dürfen Finanzierungsmittel insgesamt höchstens in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden sowie das Eigenkapitalersatzdarlehen maximal 25 % der Kosten betragen. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe vorliegt, ist die Darlehenshöhe entsprechend anzupassen.

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

## **8 Schlussbestimmungen**

8.1 Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber den Förderempfängern von der IBB nicht erhoben.

8.2 Die Förderempfänger haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

## **9 Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft.

Die Förderung ist bis zum Inkrafttreten einer Rechtsverordnung nach § 9 Absatz 3 Wohnraumförderungsgesetz, die für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum eine Abweichung von den in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz bezeichneten Einkommensgrenzen um 80 Prozent zulässt, auf Förderempfänger mit einem Haushaltseinkommen gemäß der Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz beschränkt.

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 31.12.2023 außer Kraft.