

3106

## Zusammenstellung

---

Vorlagen – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64 Abs. 3 Verfassung von Berlin  
62. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin, 3. September 2020

### Lfd. Nr. Verordnungs-Nr. Inhalt

- |   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| 1 | <a href="#"><u>18/247</u></a> | Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Laufbahnen der Beamten und Beamten der Laufbahnfachrichtung Gesundheit und Soziales – Gesundheitswesen – |
| 2 | <a href="#"><u>18/248</u></a> | Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes               |
-

Der Senat von Berlin  
StadtWohn 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 Erste 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:

**Erste Verordnung  
zur Änderung der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des  
§ 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes**  
Vom 11. August 2020

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**

Dem § 1 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz  
2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 10. Mai 2020 (GVBl. S. 306) wird folgender  
Absatz 4 angefügt:

„(4) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des  
Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen, deren Erwerb durch  
Mieterhaushalte nach den Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für  
Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen vom 20. März 2020 (AbI. S. 3122) gefördert  
wird, um 80 Prozent angehoben.“

### **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 (Berliner Einkommensgrenze). Eine insoweit diese bundesgesetzliche Vorschrift ersetzende landesgesetzliche Regelung existiert nicht.

Zuletzt wurde vom Senat im Mai 2020 eine Rechtsverordnung (GVBl. S. 306) erlassen, die, dem allgemeinen Bestimmtheitsgrundsatz folgend, die bis dato ergangenen neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Land Berlin als expliziten inhaltlichen Bestandteil vorsieht, sofern Förderungen festgeschrieben wurden, die die allgemein um 40 Prozent erhöhte Berliner Einkommensgrenze überschreiten. Des Weiteren wurden für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsgenossenschaften die Überschreitung der Einkommensgrenzen gemäß § 9 Absatz 2 WoFG um 80 Prozent zugelassen.

Eine weitere Anpassung war nach den Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen (Eigenkapitalersatzdarlehen-Vorschriften) vom 20. März 2020 (ABl. S 3122) nötig, die zur 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 beitragen soll. 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 Nr. 2 Baugesetzbuch gelegenen Wohnung. Förderempfänger sind Erwerber einer von ihnen zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Miete bewohnten Wohnung, sofern mindestens eine Person Hauptmieter der in eine Eigentumswohnung umgewandelten Wohnung ist und das

Einkommen des Haushalts die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um höchstens 80 Prozent übersteigt. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen kann einen gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein oder eine von den zuständigen Wohnungsämtern erteilte Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 WoFG nachgewiesen werden.

b) Einzelbegründung:

Zu Artikel 1:

Die neue Regelung des § 1 Absatz 4 dient zur Umsetzung der Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen (Eigenkapitalersatzdarlehen-Vorschriften), wonach Erwerber einer von ihnen zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Miete bewohnten Wohnung gefördert werden, 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.

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 Wohnungsmarktbedingungen 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 11. August 2020

Der Senat von Berlin

Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Günther

.....

Senatorin für die Senatsverwaltung  
Stadtentwicklung und Wohnen

## I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

### **Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes**

Alte Fassung

Neue Fassung

Mai 2020	2020
<p>§ 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 (BGBI. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. 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</p>	<p>§ 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 (BGBI. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. 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</p>

<p>Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen um 80 Prozent angehoben, die</p> <p>1. nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 vom 11. Oktober 2017 (ABl. S. 5651) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</p> <p>2. nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 vom 25. Juli 2019 (ABl. S. 5411) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</p> <p>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</p> <p>4. nach den Förderungsbestimmungen für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens vom 27. August 2018 (ABl. S. 5209) oder vom 18. Juli 2019 (ABl. S. 8384)</p> <p>erstmals gefördert wurden.</p>	<p>Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen um 80 Prozent angehoben, die</p> <p>1. nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 vom 11. Oktober 2017 (ABl. S. 5651) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</p> <p>2. nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 vom 25. Juli 2019 (ABl. S. 5411) mit der ergänzenden Förderalternative ohne Teilverzicht,</p> <p>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</p> <p>4. nach den Förderungsbestimmungen für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens vom 27. August 2018 (ABl. S. 5209) oder vom 18. Juli 2019 (ABl. S. 8384)</p> <p>erstmals gefördert wurden.</p> <p><b>(4) Abweichend von Absatz 1 werden die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes im Land Berlin für Wohnungen, deren Erwerb durch Mieterhaushalte nach den Verwaltungsvorschriften über Eigenkapitalersatzdarlehen für</b></p>
--	---

	<p><b>Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen vom 20. März 2020 (AbI. S. 3122) gefördert wird, um 80 Prozent angehoben.</b></p> <p>§ 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 (AbI. S. 5411) mit einem öffentlichen Baudarlehen mit Teilverzicht erstmals gefördert wurden, nach Nummer 9.3 Satz 2, 1. Alternative (WFB 2019) weiter.</p> <p>§ 3</p> <p>Inkrafttreten, Außerkrafttreten</p> <p>(1) Diese Verordnung tritt am 1. Mai 2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 6. Februar 2018 (GVBI. S. 166) außer Kraft.</p> <p>(2) Mit Ablauf des 30. April 2030 tritt diese Verordnung außer Kraft.</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 und 2019
- Auszüge Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften 2018 und 2019
- Auszüge Durchführung eines Projektaufrufs 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 Eipersonenhaushalt	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.

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

### Bekanntmachung vom 20. März 2020, ABI. 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 Immobiliar-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 erschien,
- 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 Verwaltungsverfahrensrecht 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.