

An den

2690

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Genossenschaften

92. Sitzung des Hauptausschusses am 26. November 2025
Änderungsanträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Haushaltsgesetz 2026/2027 - Einzelplan 12 lfd. Nr. 12, rote Nr. 2400 BL

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 86341 - Darlehen für die Wohnungsbauförderung-

Ansatz 2025:	755.253.000,00 €
Ansatz 2026:	1.085.339.000,00 €
Ansatz 2027:	1.383.469.000,00 €
Ist 2025:	361.477.742,86 €
Verfügungsbeschränkungen 2026:	785.339.000 €*
Verfügungsbeschränkungen 2027:	1.383.469.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.02.2026):	9.668.625,28 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	875.255.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	875.255.000,00 €

*Teilaufhebung der Sperre i.H.v. 300 Mio. € gem. Schreiben SenFin vom 21.01.2026.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88405 - Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Genossenschaften-

Ansatz 2025:	1.000.000,00 €
Ansatz 2026:	7.955.000,00 €
Ansatz 2027:	1.840.000,00 €
Ist 2025:	1.000.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.02.2026):	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	0 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss bis zum 31.03.2026 einen aktuellen Sachstandsbericht zum Abbau der Probleme bei der Genossenschaftsförderung aufzuliefern. Wie wird im Spannungsfeld zwischen Liegenschaftspolitik und Förderung von Genossenschaften/Förderpolitik der IBB verfahren?“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Richtlinien der Regierungspolitik

Die Stärkung der Genossenschaften ist in den Richtlinien der Regierungspolitik verankert, das Land Berlin versteht die Genossenschaften als wichtigen gemeinwohlorientierten Akteur auf dem Wohnungsmarkt und unterstützt diese im Wohnungsbau mit Grundstücksvergaben (Konzeptverfahren) und im Rahmen der Wohnraumförderung mithilfe einer exklusiven Richtlinie (Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023), die auf der Neubauförderung aufbaut (Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB 2023).

Konzeptverfahren

Das Land Berlin verfolgt mit der transparenten Liegenschaftspolitik das Ziel, die Vergabe landeseigener Liegenschaften in Erbbaurecht an die Bewerbenden mit dem besten Konzept (statt dem höchsten Preis) zu vergeben (Konzeptverfahren). Aufgrund der Gemeinwohlorientierung werden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte Wohnungen häufig als Teil des Konzepts angeboten. So sind Konzeptverfahren für bauwillige Genossenschaften attraktiv, um Grundstücke zur wohnwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten, bzw. sind Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Akteursgruppe auch eine der Hauptzielgruppen in den vom Land Berlin durchgeführten Konzeptverfahren.

Wohnraumförderung für Genossenschaften

Gleichzeitig werden zur Schaffung von gebundenem Wohnraum Genossenschaften im Land Berlin bundesweit einzigartig gefördert. Sie erhalten bis zu 90 % Fördermittel (Kombination aus zinsfreiem Darlehen und Zuschüssen) für ein Vorhaben: Hierbei wird bei wirtschaftlicher Notwendigkeit ein zusätzliches Darlehen in Höhe von 10 % als Eigenkapitalersatzdarlehen ausgereicht, so dass das Eigenkapital statt der regulären mindestens 20 % noch mindestens 10 % umfassen muss. Aufgrund der Erfahrungen der Genossenschaftsförderung wurde Anfang 2025 ein Dialogformat etabliert, welches seitdem vier Mal getagt hat und dem gegenseitigen Austausch zu grundlegenden Herausforderungen und konkreten Einzelfällen zwischen SenStadt, dem Bündnis junger Genossenschaften und der Investitionsbank Berlin dient.

Fachliche Zuordnung

Die Fragestellung betrifft Schnittstellen der Arbeit von zwei zuständigen Senatsverwaltungen: Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Wohnraumförderung und Fachaufsicht über die IBB und der Senatsverwaltung für Finanzen für die Konzeptverfahren, Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge und die BIM.

Ausgangslage und Weiterentwicklungen bei Konzeptverfahren durch die BIM

Zielgruppe der Konzeptverfahren mit dem Fokus der wohnwirtschaftlichen Nutzung sind (junge) Genossenschaften, nicht-professionell agierende Baugruppen, soziale Träger, gemeinnützig anerkannte Gesellschaftsformen sowie das Mietshäusersyndikat. Die Zielgruppe ist entsprechend heterogen, und bringt unterschiedliche Interessen, Problem- und Fragestellungen mit. Vorgegebene Zielsetzung der Konzeptverfahren ist auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

In den bisher durchgeführten Konzeptverfahren hat sich der BIM gezeigt, dass insbesondere seit den Baukostensteigerungen 2022 Bietende nicht immer das notwendige Eigenkapital bzw. die notwendige Bonität aufweisen. Dies wird jedoch oftmals erst im Zuge der verpflichtenden Wirtschaftlichkeits- und Kapitaldienstfähigkeitsprüfung der landeseigenen Förderbank (IBB) deutlich. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben auch gezeigt, dass die Bietenden **vor** der Abgabe ihres Angebotes die umfangreichen und auch individuellen Beratungsangebote der IBB **nicht** in Anspruch nehmen und erst bei der konkreten Bewilligungsprüfung der IBB entsprechende Probleme bekannt werden, die bei vorheriger Beratung im Konzeptangebot hätten vermieden werden können. Die BIM als verfahrensführende und ausschreibende Stelle steht daher in den letzten Jahren in engem Kontakt mit der IBB, evaluiert laufend ihre Verfahren und Ausschreibungsunterlagen. So wurden z.B. folgende Änderungen für die letzten und künftige Verfahren vorgenommen:

- Der Hinweis, sich **vor** Angebotsabgabe durch die IBB beraten zu lassen, wird nicht wie in der Vergangenheit nur an einer Stelle der Ausschreibungsunterlagen erwähnt, sondern mehrfach deutlich hervorgehoben.
- Beratungsangebote der IBB sind in den Ausschreibungsunterlagen verlinkt.
- Die mit dem Angebot einzureichende Finanzierungstabelle (Excel-Tool) wurde in enger Abstimmung mit der IBB angepasst, so dass die Bietenden bereits bei der Angebotserstellung selbst prüfen können, ob ihr Angebot wirtschaftlich ist.
- Allgemein gültige Hinweise zu Raumangeboten, die nicht förderfähig sind (z.B. Gemeinschaftsräume, die auch der Nachbarschaft dienen, Gästewohnungen), werden in den Ausschreibungsunterlagen aufgenommen.

- Bei Bedarf werden Gespräche mit der IBB nach Vergabeempfehlung durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren durch die BIM begleitet.
- Es wurde ein expliziter Hinweis aufgenommen, dass das Erbbauzinsangebot, welches lediglich mit einer Gewichtung von 10% gewertet wird, nachträglich nicht mehr geändert werden kann und daher bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Angebot gründlich bedacht werden sollte.
- Erbbaurechte dürfen maximal mit 70% des Wertes der Baulichkeit belastet werden. Sofern die Bietenden 30% EK nachweisen, verzichtet die BIM auf die bisher in den Mustererbbauverträgen verwendete Sicherungszweckvereinbarung, die von vielen Banken – so auch der IBB – nicht akzeptiert wird. Darüber hinaus wird es in begründeten Einzelfällen – z.B. bei 100%-iger Finanzierung durch die IBB – Einzelfallentscheidungen geben, die eine entsprechende Vorgehensweise auch für den Fall unterstützen, dass EK nicht in der vorgeannten Höhe vorhanden ist.

Aufgrund der laufenden Evaluation der Konzeptverfahren und der Ausschreibungsunterlagen werden auch künftig zielführende Anpassungen vorgenommen.

Konzeptverfahren und Genossenschaften in den Neuen Stadtquartieren (NSQ)

Die gemachten Erfahrungen und daraus fortwährend angestoßenen Verbesserungen der Ausschreibungen fließen ebenfalls in die Flächenvergabe in den Neuen Stadtquartieren (NSQ) mit ein, welche ebenfalls über Konzeptverfahren erfolgt bzw. erfolgen wird. Für den genossenschaftlichen Neubau besteht dort ein Potential von ca. 7.000 Wohneinheiten, das entspricht rd. 11% des Wohnungspotentials in den NSQ. Nach erlangter Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne fanden bereits sowohl informelle als auch formelle Beteiligungs- und Umsetzungsschritte mit Genossenschaften statt. Die Einbeziehung von Genossenschaften ist in der Regel abhängig vom Planungsstand und den Eigentumsverhältnissen. Insbesondere zur Umsetzung (Dauer, Zeitpunkt, Bündelung der zu vergebenden Grundstücke) der Konzeptverfahren werden die Genossenschaften befragt und ihre Belange soweit möglich berücksichtigt.

In Vertretung

Stephan Machulik

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen